Stadt Hamm
Stadtplanungsamt

1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02.069

– Sumpstraße –

Begründung zum Bebauungsplan
vom 26.10.2016

Inhaltsverzeichnis

1 Räumlicher Geltungsbereich 3
2 Anlass und Ziele der Planung 3
3 Übergeordnete Vorgaben / Vorhandene Planung 4
3.1 Planungsrechtliche Vorgaben 4
3.2 Regionalplan und Flächennutzungsplanung 4
4 Städtebauliche Bestandsaufnahme 4
4.1 Standortbewertung 4
4.2 Verkehrliche Situation 5
4.3 Ver- und Entsorgungsleitungen 5
4.4 Emissionen 5
4.5 Bodenverhältnisse im Plangebiet 5
5 Inhalt des Bebauungsplans 6
5.1 Städtebauliche Zielrichtungen 6
5.2 Art der baulichen Nutzung 6
5.3 Maß der baulichen Nutzung 6
5.4 Bauweise 7
5.5 Weitere planungsrechtliche Festsetzungen 7
5.6 Örtliche Bauvorschriften 8
5.7 Erschließung / ruhender Verkehr 9
6 Natur und Umwelt 9
7 Immissionsschutz 10
7.1 Lärmuntersuchung - Verkehr 10
7.2 Immissionsschutzwirksame Festsetzungen im Bebauungsplan 11
8 Altlasten / Kampfmittel / Bergbau 12
8.1 Altlasten 12
8.2 Kampfmittel 12
8.3 Bergbau und Methan 13
9 Denkmalschutz und Denkmalpflege 13
10 Ver- und Entsorgung 14
10.1 Versorgung des Plangebietes 14
10.2 Entwässerung 14
11 Anhang 16
11.1 Tabellarische Zusammenfassung 16

1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02.069 – Sumpstraße – beinhaltet eine Fläche von ca. 7.351 m² und liegt im Stadtbezirk Uentrop, Ortsteil Braam-Ostwennemar. Er umfasst den Bereich der Gemarkung Braam-Ostwennemar, Flur 14, und wird begrenzt

- von der südwestlichen Grundstücksgrenze des Flurstücks Nr. 1130 (Marker Dorfstraße),
- von einer gedachten Linie in Verlängerung der nordwestlichen Grundstücksgrenze des Flurstücks Nr. 281 (Hofstelle Marker Dorfstraße 178),
- von den nordwestlichen, nordöstlichen und südwestlichen Grundstücksgrenzen des Flurstücks Nr. 281 (Hofstelle Marker Dorfstraße 178),
- von einer in Abstand von 7 Metern gedachten parallel verlaufenden Linie zur südöstlichen Grundstücksgrenze des Flurstücks Nr. 298 bis hin zum Flurstück Nr. 343 (Sumpstraße),
- von der östlichen Grundstücksgrenze des Flurstücks Nr. 343 (Sumpstraße),
- von der südlichen und südöstlichen Grundstücksgrenze des Flurstücks Nr. 296,
- von der südöstlichen Grundstücksgrenze des Flurstücks Nr. 295 und
- von der südlichen und südöstlichen Grundstücksgrenze des Flurstücks Nr. 274.

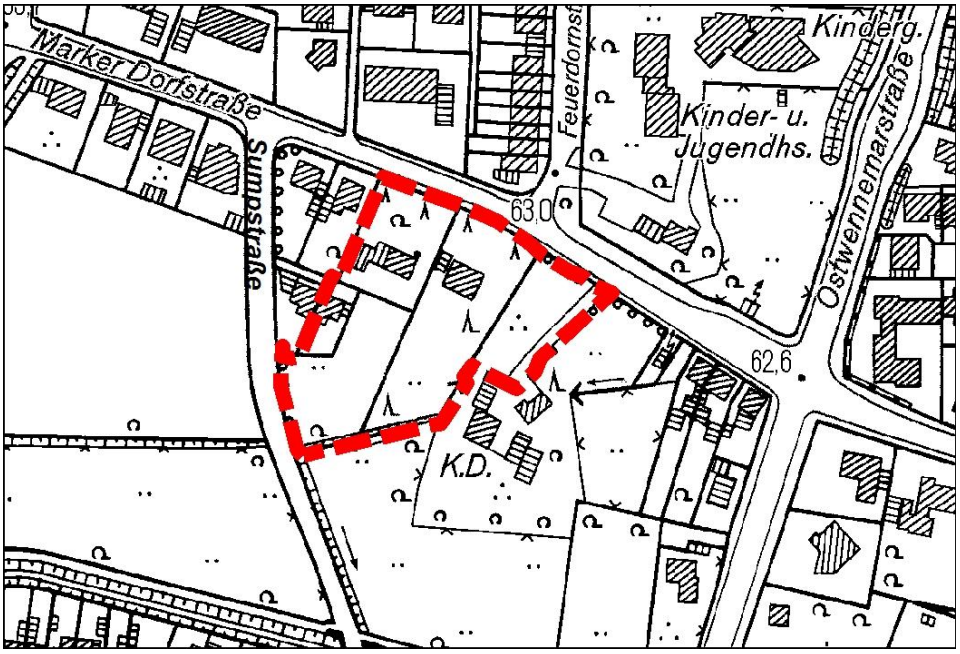

Abbildung 1 – Übersichtskarte *(Deutsche Grundkarte, ohne Maßstab)*

Innerhalb des Planbereiches befinden sich bereits bebaute Flächen mit Wohngebäuden, aber auch unbebaute Flächen, die derzeit als Grün- und Gartenland genutzt werden.

2 Anlass und Ziele der Planung

Die Flächen innerhalb des Planbereiches sind alle im privaten Besitz einiger Einzeleigentümer. Ein Eigentümer ist mit dem Anliegen an die Verwaltung herangetreten, seine unbebauten Grundstücksflächen einer weiteren baulichen Entwicklung zu zuführen. Aufgrund der fehlenden Erschließung ist auf Basis des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 02.069 eine Bebauung zurzeit nicht möglich. Mit einer abgestimmten alternativen Erschließung und der Neuordnung der Grundstückszuschnitte bzw. der wohnbaulichen Flächen wäre eine Bebauung denkbar. Zur planungsrechtlichen Absicherung ist jedoch die 1. (vereinfachte) Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02.069 gemäß §13 BauGB erforderlich.

3 Übergeordnete Vorgaben / Vorhandene Planung

3.1 Planungsrechtliche Vorgaben

Der Planbereich liegt innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 02.069 – Sumpstraße – aus dem Jahre 1984. Planungsrechtlich orientieren sich die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 02.069 an der bestehenden 1- und 2-geschossigen Bebauung in offener Bauweise als Einzel- und Doppelhäuser. Es werden zudem Hauptfirstrichtungen definiert und die vorherrschenden Dachformen aufgenommen und festgesetzt.

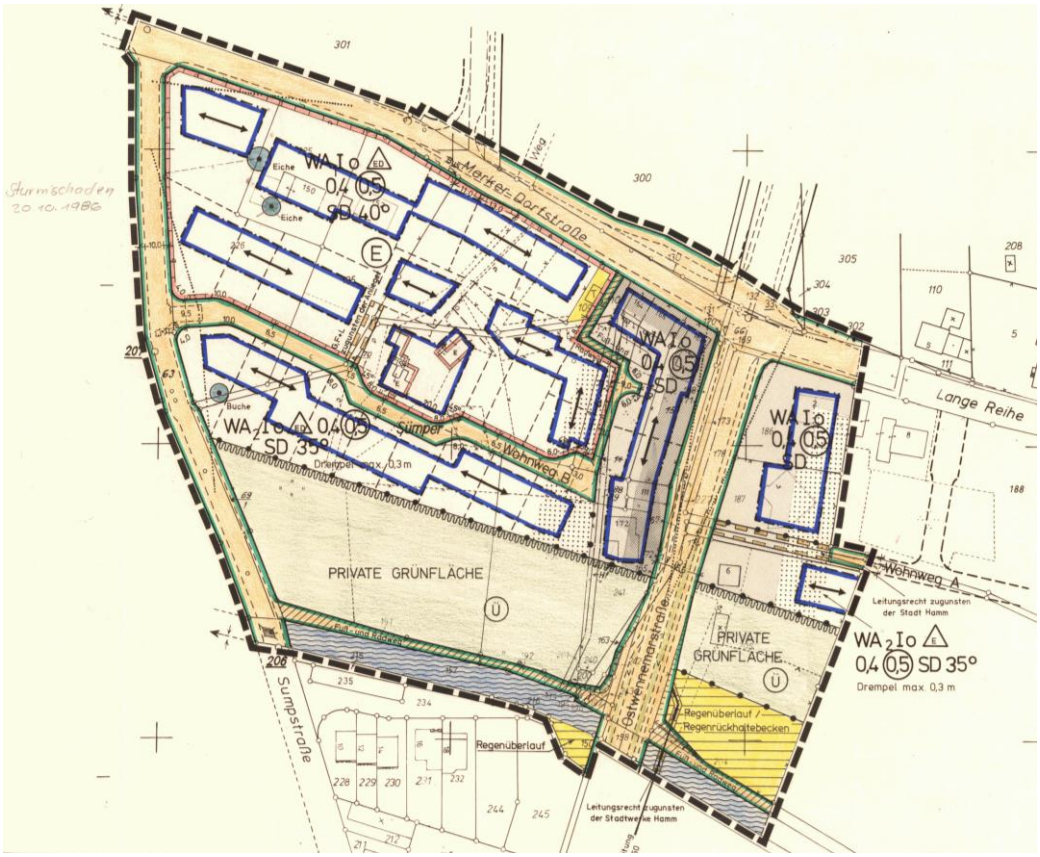

Abbildung 2 – Auszug Bebauungsplan Nr. 02.069 *(ohne Maßstab)*

3.2 Regionalplan und Flächennutzungsplanung

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Hamm stellt innerhalb des Plangebietes „Wohnbaufläche“ gem. § 5 (2) Nr. 1 BauGB dar. Die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02.069 ist somit mit der Darstellung im wirksamen FNP vereinbar und als aus dem FNP entwickelt, einzustufen.

4 Städtebauliche Bestandsaufnahme

4.1 Standortbewertung

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Braam-Ostwennemar, der östlich der Innenstadt von Hamm liegt und geprägt ist durch den Maximilianpark im Norden, durch landwirtschaftliche Nutzung im Süden und Osten und durch das Waldgebiet Geithebusch im Osten.

Die angrenzenden Bereiche nördlich und westlich des Plangebietes sind geprägt durch Wohnbebauung mit vorwiegend Einzel- und Doppelhäusern in offener und 1 bis 2-geschossiger
Bauweise. Die Marker Dorfstraße stellt die nördliche und die Sumpstraße die westliche

Plangebietsgrenze dar. Die südliche und östliche Begrenzung des Geltungsbereiches bilden jeweils Freiflächen im Übergang zur Geithe. Im östlichen Bereich besteht zudem eine denkmalgeschützte Hofstelle, die für den gesamten Bereich von städtebaulicher und geschichtlicher Bedeutung ist.

4.2 Verkehrliche Situation

Das Plangebiet wird im Norden begrenzt durch die Marker Dorfstraße, die in westlicher Richtung über das vorhandene Straßennetz in die Hammer Innenstadt führt und in östlicher Richtung in die Ostwennemarstraße mündet. Über die Ostwennemarstraße erfolgt eine direkte Anbindung an das Stadtteilzentrum Werries, mit verschiedenen Einkaufsmöglichkeiten, sozialen und freizeitorientierten Einrichtungen. Die Autobahn A2 ist in südlicher oder nördlicher Richtung ebenfalls über die Ostwennemarstraße und das weiter verzweigte Verkehrsnetz zu erreichen.

4.3 Ver- und Entsorgungsleitungen

Im Plangebiet liegen bisher keine Versorgungsleitungen, die für die Erschließung der Baugrundstücke nutzbar sind. Die inneren Ver- und Entsorgungsleitungen werden im Zuge der Erschließungsarbeiten für den öffentlichen Wohnweg B neu konzipiert und erstmals hergestellt.

Auf dem Grundstück Gemarkung Braam-Ostwennemar, Flur 14, Flurstück 282 befinden sich Leitungssysteme der Energie- und Wasserversorgung Hamm GmbH (Netzleitungen). Über diese vorhandenen Leitungen wird derzeit das Grundstück Marker Dorfstraße Nr. 178 (außerhalb des Geltungsbereiches) versorgt.

4.4 Emissionen

Von dem Wohngebiet sind unter Zugrundelegung der gültigen Wärmestandards und moderner Heizanlagen keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten. Empfehlungen für besondere Maßnahmen zur Reduzierung der Schadstoffemissionen aus der Wohnnutzung sind für die Entwicklung des Baugebietes nicht erforderlich. Der durch das Baugebiet hinzukommende Anliegerverkehr wird zu keiner wesentlichen Erhöhung der Vorbelastung in den angrenzenden Baugebieten durch Abgase führen.

<u>Lärm</u>
Die maßgebliche, auf das Plangebiet einwirkende Geräuschquelle ist die Marker Dorfstraße. Die Verkehrsbelastung liegt bei 3.000 Kfz/24h (DTV) mit einem Lkw-Anteil (p) 3%. Die zulässige Geschwindigkeit auf der Marker Dorfstraße liegt bei 50 km/h. Die Ermittlung und Beurteilung der zu erwartenden Geräusche erfolgt nach DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ in Verbindung mit der „Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen“, RLS-90. *(siehe hierzu Kapitel 7 – Immissionsschutz)*

4.5 Bodenverhältnisse im Plangebiet

<u>Boden/Geologie:</u>
Das Untersuchungsgebiet wird von rund 2 m mächtigen schluffigen, z. T. grobsandig-kiesigen Fein- bis Mittelsanden der Niederterrasse eingenommen. Im südlichen Teil treten stärker tonige Bachablagerungen auf.

Abbildung 3 – Auszug Geologische Karte *(2016 Geodaten Stadt Hamm - Vermessungs- und Katasteramt, ohne Maßstab)*

Die Durchlässigkeit liegt bei ca. 10^{-4} m/s, im südlichen Teil bei 10^{-4} m/s bis 10^{-5} m/s (durchlässig). Der Oberkreidemergel ist in etwa 1,5 bis 2,5 m Teufe zu erwarten, Durchlässigkeit bei ca. 10^{-8} bis 10^{-9} m/s (nahezu undurchlässig).

Grundwasser:
Der mittlere Flurabstand beträgt 1,5 bis 3,0 m unter Gelände. Der mittlere Grundwasserspiegel liegt bei etwa 59,5 bis 61,5m über NHN. Das Gefälle ist nach Südwesten gerichtet. Entlang der südlichen Plangebietsgrenze verläuft das Gewässer 206. Das Gewässer ist in seiner Funktion umfänglich zu erhalten.

5 Inhalt des Bebauungsplans

5.1 Städtebauliche Zielrichtungen

Neben einer kosten- und flächensparenden Erschließung, verkehrsberuhigten Straßenplanung und der Weiterentwicklung ökologischer Strukturen sind auch die Sicherung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung in diesem Bereich, sowie die Gestaltung des neuen Baugebietes wichtig. Die Bebauung im Umfeld des Planbereiches ist durch wohnbauliche Strukturen in offener Bauweise, mit 1- bis 2-geschossigen Gebäuden geprägt. Um ein homogenes Stadtbild zu erhalten, orientiert sich die Zielsetzung an der vorhandenen Bebauung mit überwiegend Einfamilienhäusern in Einzelhausform. Die Parzellierung der Grundstücke ist großzügig geplant, um eine übergroße Verdichtung zu vermeiden. Die Erschließung erfolgt über den Wohnweg B mit Wendeanlage von der Marker Dorfstraße aus.

5.2 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird überwiegend für Wohnzwecke genutzt und daher als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Die nach § 4 (2) BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen Ziffer 3: Anlagen für sportliche Zwecke sind gemäß § 1 (5) BauNVO ausnahmsweise zulässig. Die nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Ziffer 3: Anlagen für Verwaltungen, Ziffer 4: Gartenbaubetriebe und Ziffer 5: Tankstellen sind gemäß § 1 (6) BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

5.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grund- und Geschossflächenzahl, der Zahl der Vollgeschosse und durch die festgesetzte maximale Trauf- bzw.

Firsthöhe bestimmt. Die **Grundflächenzahl** (GRZ) wird auf 0,4 und die **Geschossflächenzahl** auf (GFZ) auf 0,5 festgesetzt. Die festgesetzten Werte definieren für das Wohngebiet einen einheitlichen gestalterischen Standard, ohne unangemessen in den individuellen Gestaltungsspielraum der einzelnen Bauherren einzugreifen. Vielmehr ist es Ziel, den einzelnen Bauherren ein Maximum an gestalterischer Freiheit in einem großzügigen städtebaulichen Rahmen einzuräumen.

Grundsätzlich ist maximal ein **Vollgeschoss** gemäß der Landesbauordnung Nordrhein-Westfalen zulässig.

In allen WA-Gebieten erfolgt aus entwässerungstechnischen Gesichtspunkten (unter anderem Hochwasserschutz) eine Festsetzung der **Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens** der baulichen Anlagen in Bezug auf die Höhe der Straßenoberkante der dem Baugrundstück erschließungstechnisch zugeordneten Verkehrsfläche (Straße):

" Entlang des Wohnweges B darf die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens der baulichen Anlagen von der jeweiligen Gebäudemitte ausgehend im rechten Winkel maximal 0,5 m über Bezugspunkt liegen, nicht jedoch unter dem Bezugspunkt. Bezugspunkt für die maximale Höhenfestsetzung der Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens ist die Höhe der Straßenoberkante der dem Baugrundstück erschließungstechnisch zugeordneten Verkehrsfläche (Straße), gemessen in der auf die Gesamtlänge (einschließlich vor- und rückspringende Bauteile) bezogenen Mittelachse des Gebäudes. Die in der Planzeichnung festgesetzten Ausbauhöhen des Wohnweges B, Oberkante Fahrbahn, sind bindend. Eine geringfügige Anpassung (max. 25 cm) ist im Rahmen der Ausführungsplanung zulässig."

Die weitere Festsetzung der **Höhenlage** für die WA2 – und WA3 – Gebiete erfolgt aus städtebaulichen Gesichtspunkten. Zum einen sollen sich die geplanten Gebäude an die Umgebungsbebauung anpassen und zum anderen soll die Höhenlage der geplanten Gebäude einen Ortsrand im Übergang zur freien Landschaft (Geithebachtal) bilden. Daher erfolgt für das WA2 – Gebiet (wie bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 02.069 auch) die Festsetzung der Drempelhöhe von maximal 0,3 m. Für das WA3 – Gebiet wird die Traufhöhe (TH) auf max. 5,00 m und die Firsthöhe (FH) auf max. 10,0 m über Höhe der fertig erschließenden Verkehrsfläche (Oberkante Fahrbahn) festgeschrieben.

5.4 Bauweise

Im Planbereich sind Einzel- und Doppelhäuser geplant. Zur städtebaulichen Ordnung des gesamten Plangebietes wird ausschließlich die offene **Bauweise** festgesetzt. Die offene Bauweise begrenzt gemäß § 22 BauNVO die Länge der baulichen Anlagen auf maximal 50 m Länge. Zudem sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die überbaubaren Flächen werden durch die vorderen und hinteren Baugrenzen definiert.

5.5 Weitere planungsrechtliche Festsetzungen

Um die Verdichtung des Gebietes zu minimieren werden zusätzlich gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB pro Wohngebäude in den Allgemeinen Wohngebieten 1 – 3 (WA 1 – 3) maximal 2 **Wohneinheiten** (WE) zugelassen.

Stellplätze, Carports und Garagen sind Bestandteil einer zum Gebäude gehörenden Gesamtansicht und sollten daher im Einklang mit dem Hauptgebäude stehen. Innerhalb der WA2- und WA3-Gebietes sind Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO und Stellplätze, Carports und Garagen i. S. des § 12 BauNVO nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen und/ oder im seitlichen Grenzabstand zulässig.

Das im Änderungsbereich des Bebauungsplanes prägende Solitärgehölz (Buche) soll erhalten bleiben. Es erfolgt im Bebauungsplan daher ein **Erhaltungsgebot** gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB. Die nachfolgend genannten Schutz- und Sicherungsmaßnahmen sind als Hinweis auf

der Planurkunde vermerkt. Vor Baubeginn sind entsprechende Schutz- und Sicherungsmaßnahmen nach DIN 18920 vorzunehmen. Die Schutzmaßnahmen umfassen neben dem mechanischen Baumschutz auch eine ausreichende Bewässerung des Gehölzes.

Innerhalb des Geltungsbereiches Flurstück Nr. 282 (Gemarkung Braam-Ostwennemar, Flur 14) befinden sich Leitungssysteme der Energie- und Wasserversorgung Hamm GmbH (Netzleitungen). Über diese vorhandenen Leitungen wird derzeit das Grundstück Marker Dorfstraße Nr. 178 (außerhalb des Geltungsbereiches) versorgt. Diese Leitungen werden mit der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes mit einem **Geh-, Fahr- und Leitungsrecht** zu Gunsten von d) der Stadtwerke Hamm GmbH in einer Schutzstreifenbreite von 3,00 m entsprechend planungsrechtlich gesichert. Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht ist aufgrund der geringen Überdeckung von baulichen Anlagen (z.B. Garagen und Carports) sowie von Laubbäumen I. Ordnung freizuhalten. Eine Bepflanzung mit Sträuchern ist möglich.

5.6 Örtliche Bauvorschriften

Die Örtlichen Bauvorschriften sehen Regelungen zur Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen, der Gestaltung der Dächer, Fassaden und Einfriedungen vor. Gemäß § 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 (4) BauO NRW werden die örtlichen Bauvorschriften als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die **Gestaltung von Einfriedungen**, soweit sie vom Straßenraum erlebbar sind, tragen ebenfalls wesentlich zum Erscheinungsbild einer Siedlung bei. In Wohngebieten ist insbesondere der Vorgartenbereich stadtgestalterisch als ein Bestandteil des Straßenraumes anzusehen. Daher sind im Bereich des Wohnwegs B Einfriedungen entlang der Straßenverkehrsfläche ausgeschlossen. Sie sind soweit es sich um Vorgärten handelt, nur insoweit zulässig, als sie die Gebäudefluchten vorhandener oder geplanter Gebäude nicht überschreiten. Soweit Hausgärten an die Wohnwege grenzen, sind Einfriedungen nur in einem Abstand von max. 1,0 m zur Straßenverkehrsfläche zulässig. Die Grundstücke sind gegen die Straßenverkehrsfläche durch Sockelplatten bis 0,15 m Höhe abzugrenzen. Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind als standorttypische, einheimische Laubgehölz-Heckenpflanzungen (vgl. Pflanzliste ‚Standortgerechte Heckenpflanzen') oder als Zäune in Verbindung mit Hecken oder dauerhaften Berankungen zulässig.

In den Allgemeinen Wohngebieten 1 – 3 (WA 1 – 3) sind stehende **Dachgauben** nur zulässig bis zu einer Höhe von 1,4 m und bis 50% der Gebäudelänge. Die Dachgauben müssen mindestens 0,5 m hinter Fassadenvorderkante zurücktreten.

Um die für den Betrachter unangenehme Blendwirkung von glänzenden **Dacheindeckungen** zu vermeiden, sind die Dächer nur mit nicht glänzenden, blendenden bzw. reflektierenden Dachmaterialien einzudecken. Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie (Solar- oder Photovoltaikanlagen) dürfen in die Dachflächen integriert werden.

Die Fassaden und die Dachflächen baulich zusammenhängender Gebäude und Baukörper sind in Farbe, Material und Neigung einheitlich auszuführen.

Für eine harmonische Weiterentwicklung der bestehenden Bebauung werden die vorhandenen Hauptfirstrichtungen und die vorherrschende Dachformen aufgenommen und festgesetzt. Für das WA1 – und WA3 – Gebiet wird das 'Satteldach' (SD) mit 40° Dachneigung entsprechend der bisherigen Darstellung im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 02.069 übernommen. Im WA 3 – Gebiet ist zusätzlich als Dachform auch das 'Zeltdach' (ZD) mit max. 35° Dachneigung zulässig. Für das WA2 – Gebiet wird das 'Satteldach' (SD) mit 35° Dachneigung entsprechend der bisherigen Darstellung im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 02.069 übernommen.

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

5.7 Erschließung / ruhender Verkehr

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Marker Dorfstraße. Die innere Erschließung erfolgt von der Marker Dorfstraße aus in südwestlicher Richtung über die 6,5 m breite öffentliche Verkehrsfläche des Wohnweges B, der in einen Wendehammer (geeignet für ein 3-achsiges Müllfahrzeug) mündet. Innerhalb des Wohnweges sind beispielhaft Öffentliche Stellplätze dargestellt. Ein späterer Ausbauplan wird die endgültige Gestaltung des Wohnweges festlegen.
Nach der Grabenquerung wird der Wohnweg auf 7,50 m verbreitert und es erfolgt eine Kennzeichnung innerhalb der Straßenfläche für das vorübergehende Abstellen von Müllgefäßen. Dies dient einer späteren baulichen Entwicklung innerhalb des WA2 – Gebietes. Eine Zufahrt mit Müllfahrzeugen in das WA2 – Gebiet hinein ist derzeit nicht angedacht. Die Fortführung des Wohnweges entspricht der ursprünglichen Darstellung des Bebauungsplanes Nr. 02.069 zur Erschließung weiterer möglicher Baugrundstücke.

Die Konzeption des Gebietes geht von zwei Stellplätzen pro Wohneinheit (WE) – Garage und vorgelagerter Stellplatz – aus. Auf den Grundstücken ist eine Staffelung von Garage mit vorgelagertem Stellplatz möglich. Bei der baulichen Realisierung sind die notwendigen Stellplätze gemäß der Vorschriften des § 51 BauO NRW bzw. der Verwaltungsvorschrift zu § 51 BauO NRW auf den jeweiligen Grundstücken nachzuweisen.

6 Natur und Umwelt

Im Rahmen der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02.069 wurde ein artenschutzrechtliches Gutachten gemäß § 44 BNatSchG erstellt. Die artenschutzrechtliche Prüfung wurde vom Büro Landschaftsökologie & Umweltplanung – Michael Wittenborg aus Hamm (Stand Juni 2016) durchgeführt. Für die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02.069 kommt der Gutachter zu folgendem Ergebnis:

"Verstöße gegen die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG können nach derzeitiger Erkenntnislage ausgeschlossen werden. Es ist nicht zu erwarten, dass die 1. Vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02.069 auf Grund unüberwindlicher artenschutzrechtlicher Hindernisse vollzugsunfähig werden könnte."

Fazit *(Auszug der Artenschutzrechtlichen Prüfung)*:
„Es ist auf Grund der defizitären Ausstattung des Gebietes mit essentiellen Habitatrequisiten – insbesondere der aktuell überplanten Bereiche – sowie der urbanen Überprägung und intensiven Nutzung nicht zu erwarten, dass im Gebiet planungsrelevanter Arten vorkommen. Gleichfalls kann ausgeschlossen werden, dass sich im Gebiet Fortpflanzung- und Ruhestätten planungsrelevanter Arten befinden, die durch die Planungen in Anspruch genommen werden könnten. Verstöße gegen § 44 BNatSchG (1) Satz 1, 2 und 3 können ausgeschlossen werden.

Eine mögliche Nutzung als Nahrungshabitat durch einige der benannten Arten ist hinsichtlich artenschutzrechtlicher Konflikte nicht relevant. Gemäß VV-Artenschutz (2010) unterliegen „Nahrungs- und Jagdbereiche sowie Flugrouten und Wanderkorridore als solche nicht dem Verbot des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG. Eine essentielle Bedeutung kann auf Grund der großen Aktionsradien der Arten, die das Gebiet theoretisch nutzen könnten bzw. der pessimalen Ausstattung des Planbereiches ausgeschlossen werden. Eine relevante Beeinträchtigung der Funktion des Luftraums ist darüber hinaus nicht zu erwarten, wertgebende Strukturen (z. B. die alte Buche sowie Heckenstrukturen) werden im Bebauungsplan als „Erhalt“ festgesetzt.“

Die vorgesehene Änderung beinhaltet keinen zusätzlichen Eingriff. Es entfällt eine differenzierte Ausgleichs- und Ersatzbilanzierung für die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 02.069.

Grundsätzlich gelten die nachfolgenden Vermeidungsmaßnahmen:
Gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetz ist es verboten Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen.

7 Immissionsschutz

Gemäß § 1 (6) Ziffer 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. *(siehe hierzu Kapitel 4.4 – Emissionen)*

7.1 Lärmuntersuchung - Verkehr

Der auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 02.069 potentiell einwirkende Lärm wird maßgeblich von dem Straßenlärm der Marker Dorfstraße und zu einem untergeordneten Teil von dem Straßenlärm der Sumpstraße bestimmt. Zur Beurteilung der im Bereich des Plangebiets einwirkenden Geräusche wurden exemplarisch 2 Immissionsorte an den geplanten Baugrenzen im Anschluss zur Marker Dorfstraße gewählt. Zur Berechnung des einwirkenden Verkehrslärms wurde das Plangebiet einschließlich der Marker Dorfstraße und der Sumpstraße sowie der vorhandenen Gebäude in ein digitales Geländemodell übertragen.

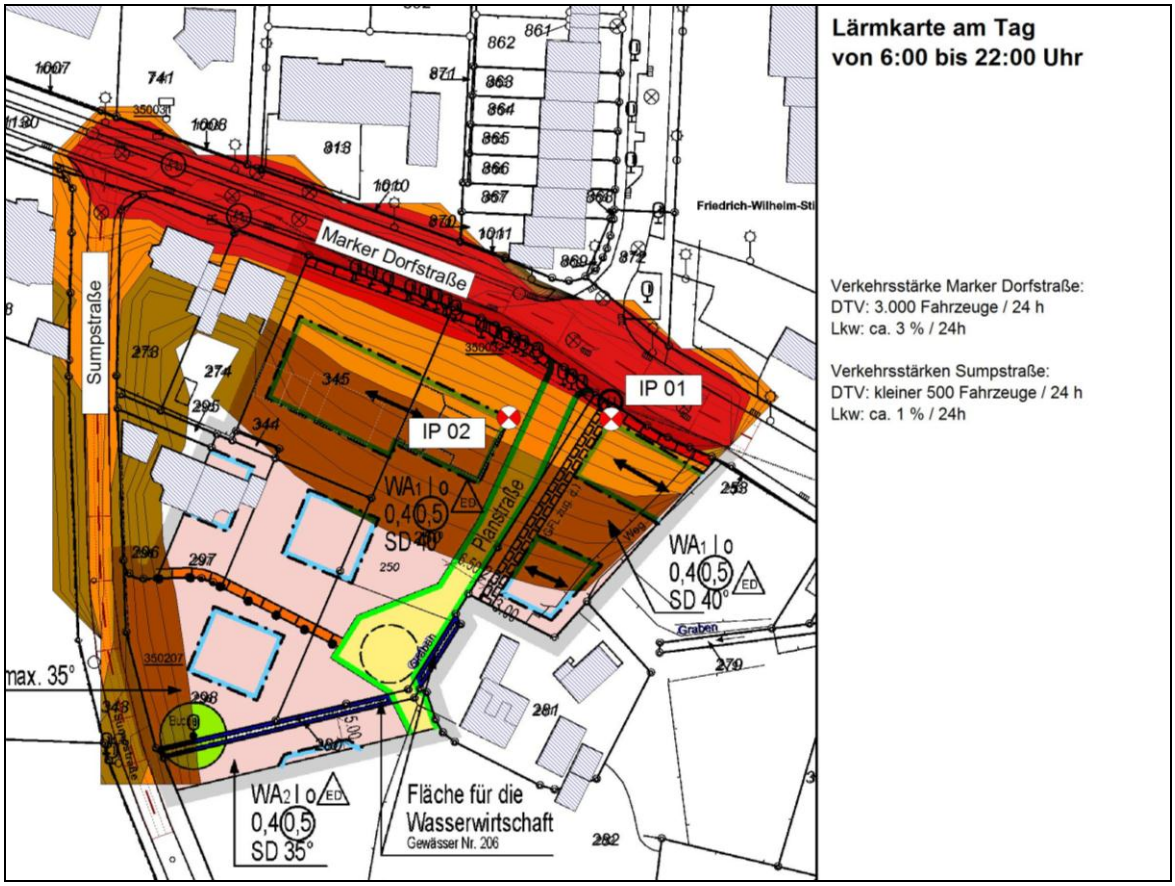

Abbildung 4 – Lärmkarte im Tagzeitraum

Bei der Bauleitplanung nach dem Baugesetzbuch (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind in der Regel den verschiedenen schutzbedürftigen Nutzungen Orientierungswerte für den Beurteilungspegel gem. den Bestimmungen der DIN 18 005 zuzuordnen. Für

den Bebauungsplan Nr. 02.069 sind für die festgesetzten WA-Gebiete folgende Orientierungswerte einzuhalten:

- tags 55 dB(A)
- nachts 45 dB(A)

Die Orientierungswerte sollten sich bereits auf den Rand der Bauflächen oder überbaubaren Grundstücksflächen in den jeweiligen Baugebieten beziehen.

Im Vergleich der ermittelten Beurteilungspegel (Lr) mit den schalltechnischen Orientierungswerten (SOW) für Verkehrslärm (gem. Beiblatt 1 zu DIN 18005) wird deutlich, dass durch den Verkehrslärm die schalltechnischen Orientierungswerte (WA-Orientierungswerte der DIN 18005) an beiden Immissionsorten im Tagzeitraum [bis zu 4,8 dB(A)], als auch im Nachtzeitraum [bis zu 6 dB(A)] überschritten werden.

Immissionspunkte

Bezeichnung	M.	ID	Pegel Lr		Richtwert		Nutzungsart			Höhe		Koordinaten		
			Tag	Nacht	Tag	Nacht	Gebiet	Auto	Lärmart			X	Y	Z
			(dBA)	(dBA)	(dBA)	(dBA)				(m)		(m)	(m)	(m)
IP 01			59.8	51.0	55.0	45.0				4.00	r	32422245.36	5726045.49	4.00
IP 02			56.2	47.5	55.0	45.0				4.00	r	32422224.16	5726045.76	4.00

Abbildung 5 – Übersicht der Beurteilungspegel (Lr) an den Immissionsorten

Somit werden in Bezug auf den Verkehrslärm Schallschutzmaßnahmen (aktive und/oder passive) erforderlich.

7.2 Immissionsschutzwirksame Festsetzungen im Bebauungsplan

Durch die direkt an die Marker Dorfstraße liegenden Baufenster kommen weitergehende aktive Schutzmaßnahmen (z.B. Schallschutzwände) bezogen auf den Straßenverkehrslärm auf Grund der Nähe zur Straße nicht in Betracht. Es erfolgen deshalb in Bezug auf den Verkehrslärm **passive Schallschutzmaßnahmen**.

Die Schallschutzmaßnahmen beziehen sich auf die luftschalldämmenden Eigenschaften der Umschließungsbauteile, Außenwände, Fenster und Dachflächen, sofern es sich um Außenflächen von schutzbedürftigen Raumen nach DIN 4109 handelt. Die sich im Bereich des Plangebiets ergebenden maßgeblichen Außenlärmpegel sind entsprechend der nachfolgenden Abbildung farblich dargestellt.

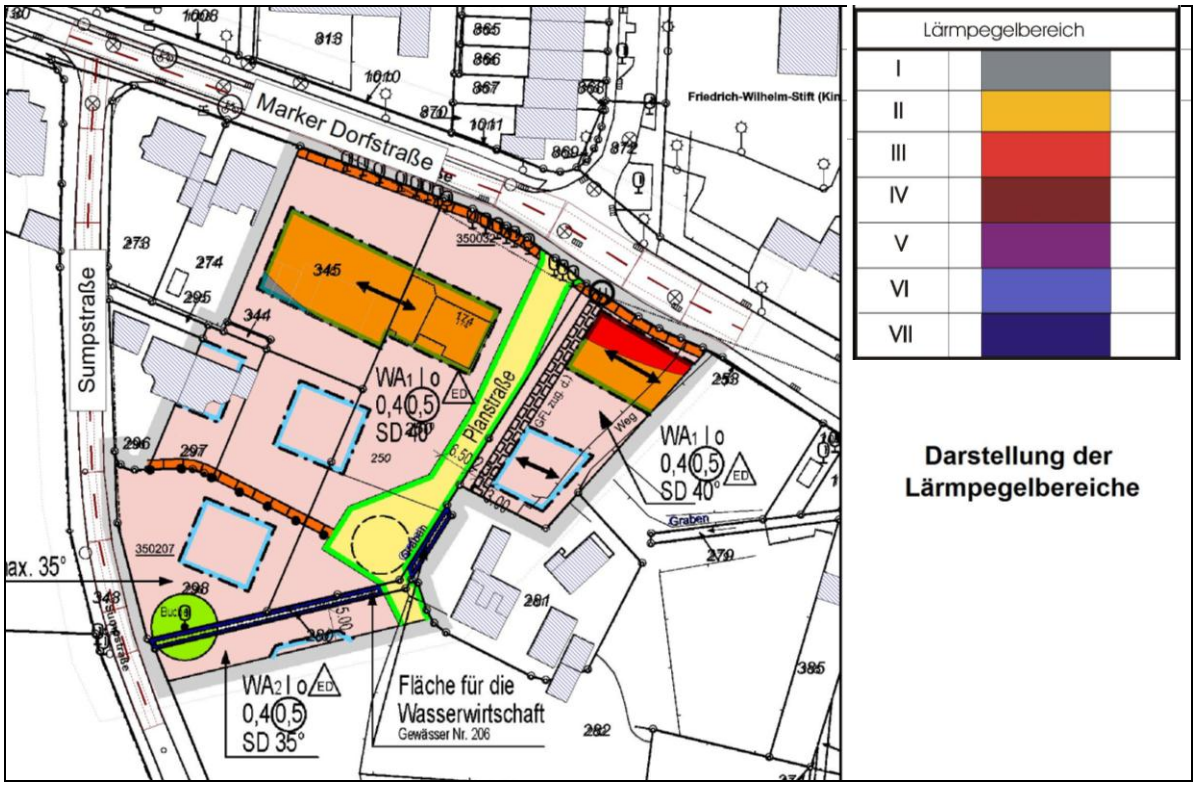

Abbildung 6 – Darstellung der Lärmpegelbereiche (Farbraster DIN 4109, ohne Maßstab)

Die Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau", Ausgabe Juli 2016, werden als zeichnerische und textliche Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB mit in den Bebauungsplan aufgenommen. Es erfolgt zudem die Festsetzung, dass Abminderungen für die von der maßgeblichen Geräuschquelle abgewandten Gebäudeseiten ohne Nachweis bestehen und für weitergehende Abminderungen eine Einzelfallprüfung erforderlich ist. Zusätzlich erfolgt ein Hinweis zu Lüftungseinrichtungen.

8 Altlasten / Kampfmittel / Bergbau

8.1 Altlasten

Es liegen keine Eintragungen vor.

8.2 Kampfmittel

Die Bezirksregierung Arnsberg -Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe (KBD-WL)- hat zur Kampfmittelsituation im beantragten Bereich unter den Fundstellen-Nrn.: 5/37890 Stellung genommen. Dabei ist südlich des Plangebietes (in Nähe des Gewässers Nr. 206) **1 vermutliche Blindgängereinschlagstelle** (Verdachtspunkt -VP- Nr. 2543) festgestellt worden.

Bodeneingriffe jeglicher Art sind im Gefahrenbereich des Blindgängerverdachtspunktes (Radius 20 m) untersagt und dürfen erst nach Überprüfung durch den KBD-WL und der anschließenden Freigabe durchgeführt werden. Die Sondierung des VP ist mit einer Vorlaufzeit von mind. 3 Monaten zu beantragen.

Wegen erkennbarer Kriegsbeeinflussung **(Bombardierung)** sind nach heutigem Stand im Zusammenhang mit anstehenden Baumaßnahmen abhängig von deren Art und Umfang möglicherweise zusätzliche Überprüfungsmaßnahmen des KBD-WL erforderlich (ggf. Oberflächendetektionen zu bebauender Flächen, ggf. Bohrlochdetektionen vor Ramm- oder Bohrarbeiten). **Die Festlegung dieser Maßnahmen erfolgt Einzelfall bezogen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.**

Es wird grundsätzlich ein allgemeiner Hinweis zum Thema Kampfmittel ebenso wie zu Bodenverunreinigungen in den Bebauungsplan aufgenommen:
"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, wenden Sie sich bitte sofort telefonisch an Feuerwehr (☎903-250, ☎903-0 oder ☎Notruf 112) oder Polizei (☎916-0 oder ☎Notruf 110)"

Die Stellungnahme des -Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe (KBD-WL)- beruht auf Luftbildern, die dem Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe bis heute zur Verfügung stehen und ist nicht abschließend. Für weitere Baumaßnahmen ist jeweils eine erneute Anfrage erforderlich.

8.3 Bergbau und Methan

Bergbau
Der Bebauungsplan enthält eine nachrichtliche Kennzeichnung in Hinblick auf möglicherweise unterhalb des Geltungsbereiches umhergehenden Bergbau.
„Das Plangebiet lag im Bereich von bergbaulichen Einwirkungen. Die Bauherren sind gehalten, im Zuge der Planung zwecks evtl. notwendig werdender Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen (§§ 110 ff BBergG) mit der RAG Aktiengesellschaft, 44620 Herne, Kontakt aufzunehmen.“

Methanausgasungen im Bereich III gemäß Methan-Potentialkarte der Stadt Hamm
Nach gutachterlichen Feststellungen liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes in einem großflächigen 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 Gasdränage 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 Konzepterarbeitung von Vorsorge- und Sicherheitsvorkehrungen durch einen Sachverständigen durchführen zu lassen. Nähere Informationen können beim Umweltamt der Stadt Hamm eingeholt werden. Konkretisiert diese Untersuchung ein Gefahrenpotential, sollte das Umweltamt informiert werden.

9 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Im Planbereich befinden sich selbst keine Denkmäler. Jedoch unmittelbar angrenzend liegt das in der Hammer Denkmalliste eingetragene Denkmal 'Sümpers Kotten' (Marker Dorfstraße 178). Das Denkmal ist ein zweigeschossiger Vierständerbau, der als Guts- und Hofanlage Anfang des 19. Jahrhunderts errichtet wurde. Das Denkmal ist im guten Zustand mit rechtsseitigem Fachwerkvorbau (Putzgefache, verbretterte Giebel auf Knaggen vorkragend, Satteldach mit Pfannendeckung, Tor zugesetzt). Zu dem Hauptgebäude gehört ein Kutscherhaus. Der Erhalt ist aus städtebaulich-denkmalpflegerischer und insbesondere aus geschichtlicher Sicht zwingend. Für die direkt an das Denkmal angrenzenden Flächen im Geltungsbereich der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02.069 wird entsprechend der ursprünglichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 02.069 ein **Erhaltungsbereich gem. § 172 BauGB** festgesetzt. Hier gilt es die städtebauliche Eigenart des Gebietes in Bezug auf das Denkmal zu erhalten.

10 Ver- und Entsorgung

10.1 Versorgung des Plangebietes

Die geplanten Wohngebäude innerhalb der festgesetzten Baufenster können an die vorhandenen Versorgungsleitungen in der Marker Dorfstraße angeschlossen werden.

10.2 Entwässerung

Rechtliche Grundlagen:
Das Verfahren für die Beseitigung des im Plangebiet anfallenden Abwassers wird nach den Bestimmungen des § 44 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 Entwässerungsgenehmigungen und Wirtschaftlichkeitsansprüche müssen bei der Wahl des Entwässerungsverfahrens berücksichtigt werden. Grundsätzlich muss versucht werden, wenig verunreinigtes Niederschlagswasser im Gebiet versickern oder in ein nahes Gewässer einzuleiten.

Aufgrund der Festsetzungen des Plangebietes als allgemeines Wohngebiet sind die Niederschlagswasserabflüsse für eine Versickerung in oberirdischen Versickerungsanlagen bzw. für die Einleitung in ein Gewässer tolerierbar. Von einer Behandlung des Niederschlagswassers kann daher abgesehen werden.

Abwasserbeseitigung im Plangebiet
Die Entwässerung des Bebauungsplangebietes erfolgt im Trennsystem.

Niederschlagswasser
Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser kann in den südlich vorhandenen Graben (Gewässer Nr. 206) / zukünftiger Gewässerverrohrung eingeleitet werden. In diesen Fall ist nach Rücksprache mit dem Umweltamt der Stadt Hamm (StA 31) eine dezentrale Rückhaltung im Plangebiet vorzusehen, da eine Erweiterung des Grabens nicht in Betracht kommt. Alternativ zu dieser Entwässerungsmöglichkeit ist auf Grundlage der Bodenverhältnisse auch eine Muldenversickerung auf den Baugrundstücken denkbar. Bei einer Versickerung in Mulden ist von einem Flächenbedarf von bis zu 40 % der angeschlossenen undurchlässigen Fläche auszugehen. Die Mächtigkeit des Sickerraums muss mindestens einen Meter betragen, nur in begründeten Ausnahmefällen kann eine Mächtigkeit des Sickerraums von >1 m vertreten werden. Die für eine Versickerung erforderlichen Anlagen müssen den jeweils in Betracht kommenden Regeln der Technik entsprechen und die Voraussetzungen der Abwassersatzung der Stadt Hamm erfüllen.

Für die Entwässerung der zukünftig öffentlichen Straße ist ein Regenwasserkanal vorzusehen, der an den vorhandenen Graben anzuschließen ist. Die Überläufe der privaten Versickerungsanlagen sind an den öffentlichen Regenwasserkanal anzuschließen.

Schmutzwasser
Die Ableitung des Schmutzwassers erfolgt zum vorhandenen Mischwasserkanal in der Marker Dorfstraße und weiter über das vorhandene Kanalnetz zur Kläranlage Hamm. Die Entwässerungsplanung ist in Abstimmung mit dem Lippeverband – Stadtentwässerung Hamm durchzuführen.

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

Sofern die geplanten Gebäude im Grundwasser bzw. im Schwankungsbereich des Grundwassers errichtet werden, müssen Keller in abgedichteter Form als weiße oder schwarze Wannen ausgebildet werden. Es darf nicht erforderlich werden, dass zur Trockenhaltung von Kellergeschossen Drainagen an die Abwasserkanäle angeschlossen werden oder eine sonstige Verbindung erhalten. Nach der städtischen Abwassersatzung darf Grundwasser grundsätzlich nicht in die städtische Abwasseranlage gelangen.

Die vorhandene Gewässerverrohrung des Gewässers 206 wird entlang des geplanten Wohnwegs B und unter dem geplanten Wohnweg B hindurch verlängert.

11 Anhang

11.1 Tabellarische Zusammenfassung

Name des Verfahrens	Nr. 02.069 – Sumpstraße (1. vereinfachte Änderung)	
Lage des Plangebietes	- Stadtbezirk Uentrop - Ortsteil Braam-Ostwennemar - im Kreuzungsbereich Marker Dorfstraße und Sumpstraße	
Struktur des Plangebietes (Bestand)	- zum überwiegenden Teil bebaute Flächen (für Wohnnutzung), aber auch unbebaute Flächen (Gartenland oder Grünland) - Flächen liegen innerhalb eines Erhaltungsbereiches und in Nachbarschaft des Denkmals 'Sümpers Kotten' (Marker Dorfstraße 178)	
Charakteristik der Planung / geplante Nutzungs- bzw. Bebauungsstruktur	- geringfügige bauliche Ergänzungen entsprechend der bisherigen Bebauungsplanfestsetzungen - alternative Erschließung mit Anbindung über Marker Dorfstraße	
Art des Verfahrens	Vereinfachtes Änderungsverfahren gemäß § 13 BauGB	
Verfahrensverlauf	Behördenbeteiligung gem. § 13 (2) i.V.m. § 4 (2) BauGB	*vom 29.06.2016 bis einschließlich 30.07.2016*
	Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit gem. § 13 (2) Nr. 2 BauGB	*Beteiligung vom 25.07.2016 bis einschließlich 12.08.2016 bzw. erneute Beteiligung vom 27.09.2016 bis einschließlich 14.10.2016*
	-	-
Vorbereitende Bauleitplanung (FNP)	aus dem FNP abgeleitet gem. § 8 (2) BauGB	
Organisation der Erschließung	- Äußere Erschließung über die Straße ‚Marker Dorfstraße' - Innere Erschließung über eine öffentliche Verkehrsfläche mit Wendehammer und Anschlussmöglichkeit für die Entwicklung weiterer Bauflächen	
Planausweisung / Dichtewerte	- Art der baulichen Nutzung: WA - Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise - Grundflächenzahl 0,4, Geschossflächenzahl 0,5, - ein Vollgeschoss - Festsetzung der EG-Fussbodenhöhe und der Höhenlage der Gebäude - örtliche Bauvorschriften in Bezug auf Dachform und Hauptfirstrichtung und in Bezug auf die Gestaltung zum öffentlichen Raum	
Grünflächen	- Erhaltungsgebote für prägende Solitärgehölze	
Verkehr	- Parken: Stellplatznachweise auf privater Grundstücksfläche - ÖPNV: nächstgelegene Buslinien Sumpstraße (Linie 6, Taxi-Linie T6)	
Entwässerung	- Entwässerung im Trennsystem - Regenwasserableitung über Regenrückhaltung und Einleitung in das Gewässers Nr. 206 / zukünftige Gewässerverrohrung oder in Teilbereichen Versickerung - Schmutzwasserableitung zum vorhandenen Mischwasserkanal in der Marker Dorfstraße und weiter über das vorhandene Kanalnetz zur Kläranlage Hamm	

Kompensationsmaßnahmen / Ausgleichsflächen	- keine zusätzlichen Eingriffe - eine differenzierte Ausgleichs- und Ersatzbilanzierung entfällt	
Sonstige Anmerkungen	- Erhaltungsbereich für die Flächen rund um das Denkmal 'Sümpers Kotten' (Marker Dorfstraße 178)	
Gutachten	Artenschutz	*Juni 2016*
	Lärmuntersuchung - Verkehr	*Juli 2016*
Flächenbilanzierung	**Gesamtfläche (Plangebiet)**	**ca. 7.351 m²**
	Grundstücksflächen Wohnen (WA)	ca. 6.424 m²
	Öffentliche Straße	ca. 789 m²
	Fläche für die Wasserwirtschaft	ca. 138 m²

Hamm, 26.10.2016

gez. Schulze Böing
Stadtbaurätin

gez. Gniot
Städt. Baudirektor