Stadt Hamm

Stadtplanungsamt

Bebauungsplan Nr. 02.119

- Lippestraße / Friedrichsfeld -

Begründung

Stand:
Satzungsbeschluss

INHALTSVERZEICHNIS

1. Räumlicher Geltungsbereich ... 1
2. Planungsanlass und Planungsziele ... 1
3. Beschreibung des Plangebiets ... 2
4. Vorhandene Planung ... 3
4.1. Regionalplanung ... 3
4.2. Flächennutzungsplanung ... 4
4.3. Verbindliche Bauleitplanung / Baugebietsplanung ... 4
4.4. Informelle Planungen ... 4
4.5. Landschaftsplanung ... 4
5. Inhalt des Bebauungsplans ... 5
5.1. Erschließung / ruhender Verkehr ... 5
5.2. Bauliche 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. Artenschutz ... 10
6.3. FFH-Verträglichkeitsvorprüfung ... 11
6.4. Vereinfachte Prüfung der Umweltbelange ... 12
7. Immissionsschutz ... 13
8. Altlasten / Kampfmittel / Bergbau / Methangas ... 15
8.1. Altlasten ... 15
8.2. Kampfmittel ... 15
8.3. Bergbau ... 15
8.4. Methangas ... 15
9. Denkmalschutz ... 16
9.1. Denkmalgeschützte Kulturdenkmale ... 16
9.2. Bodendenkmäler ... 16
10. Ver- und Entsorgung ... 16
10.1. Versorgung des Plangebietes ... 16
10.1.1. Löschwasserversorgung ... 16
10.2. Entwässerung des Plangebietes ... 16
10.2.1. Rechtsgrundlagen für die Abwasserbeseitigung ... 17
10.2.2. Niederschlagswasserbeseitigung ... 17
10.2.3. Schmutzwasserbeseitigung ... 17
10.2.4. Weitere Hinweise ... 17
10.2.5. Starkregen ... 17
11. Boden ... 17
Anhang ... 18
Tabellarische Zusammenfassung ... 18

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 02.119 – Lippestraße / Friedrichsfeld – liegt im Stadtbezirk Hamm-Uentrop, in der Gemarkung Hamm (Flur 16) und der Gemarkung Werries (Flur 2). Das Plangebiet wird begrenzt durch:

- die Westgrenzen der Flurstücke 519, 692, 687 (Gemarkung Hamm, Flur 16),
- die Nordgrenzen der Flurstücke 687, 552, 330, 572, 690, 586, 328, 678, 326, 685, 686 (Gemarkung Hamm, Flur 16) sowie ein vom nordwestlichen Grenzpunkt ausgehender ca. 44 m langer Abschnitt der Nordgrenze Flurstücks 1277 (Gemarkung Werries, Flur 2),
- eine von dieser Grenze in einem Winkel von etwa 80° nach Süden abknickenden Geraden durch das Flurstück 1277 auf dessen Südgrenze (Gemarkung Werries, Flur 2),
- ein ca. 43 m langer Abschnitt der Südgrenze des Flurstücks 1277 (Gemarkung Werries, Flur 2) bis zum südwestlichen Grenzpunkt dieses Flurstücks,
- sowie die Südgrenze des Flurstücks 519 (Gemarkung Hamm, Flur 16).

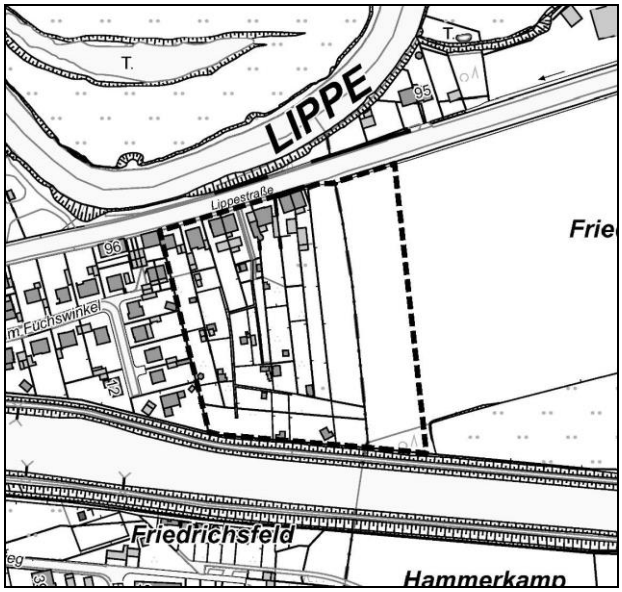

Abb. 1: Übersichtsplan

Der dadurch definierte etwa 2,9 ha große Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt nördlich des Datteln-Hamm-Kanals und südlich der Lippestraße sowie der angrenzenden Lippe. Mit der Ackerfläche im Osten und dem Wohngebiet im Westen liegt er am heutigen Siedlungsrand.

Im Plangebiet befinden sich die letzten Gebäude einer Straßenrandbebauung der Lippestraße. Der rückwärtige Bereich ist heute nur durch Gartenhäuser und Schuppen bebaut. Zudem ragt der Geltungsbereich etwa 63 m in die östlich angrenzende Ackerfläche hinein. Mit der direkten Lage am Kanal ist das Gebiet gut an die in der Umgebung gelegenen Erholungsbereiche angebunden.

2. Planungsanlass und Planungsziele

Die „beta Eigenheim- und Grundstücksverwertungsgesellschaft mbH“ hat ihr Interesse bekundet, den rückwärtigen Bereich der vorhandenen Straßenrandbebauung 'Lippestraße Nr. 100 bis 112' wohnbaulich zu entwickeln. Die Stadt hat den Antrag zur Aufstellung eines Bebauungsplans zum Anlass genommen, in Abstimmung mit der Gesellschaft ein städtebauliches Gesamtkonzept zur Arrondierung des Siedlungskörpers zu entwickeln.

Städtebauliches Ziel ist es, eine klare Abgrenzung des Siedlungsraums zum Landschaftsraum zu schaffen, um der Entstehung von „Splittersiedlungen“ im Außenbereich entgegenzuwirken. Gleichzeitig ist ein besonderes Augenmerk auf eine verträgliche bauliche Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen zu Siedlungszwecken zu legen. Um den Übergang von Siedlung zu freier Landschaft harmonisch zu gestalten, ist eine aufgelockerte Bebauungsstruktur überwiegend mit Einfamilienhäusern in Form von Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern geplant. Zur sozialen Durchmischung des Wohnquartiers soll diese homogene Siedlungsstruktur in kleineren Randbereichen durch eine Mehrfamilienhausbebauung ergänzt werden, sodass auch Wohnraum für kleinere Haushalte entstehen kann.

Durch die Arrondierung des Siedlungskörpers soll der Nachfrage nach Wohngrundstücken im Stadtbezirk Uentrop entsprochen werden. Die Schaffung der planungsrechtlichen

Voraussetzungen für das Vorhaben leistet damit einen Beitrag zu der vom Rat am 12. Dezember 2017 beschlossenen Wohnbaulandinitiative.

Das Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan Nr. 02.119 – Lippestraße / Friedrichsfeld – soll auf Grundlage des § 13b BauGB als beschleunigtes Verfahren durchgeführt werden. Die Anwendungsvoraussetzungen sind mit der geplanten Grundfläche, der Lage des Plangebiets angrenzend an den vorhandenen Siedlungskörper und der wohnbaulichen Entwicklungsabsicht gegeben. Mit dem städtebaulichen Ziel der Arrondierung der vorhandenen Siedlungsstrukturen stellt die Aufstellung des Bebauungsplans einen typischen Anwendungsfall des § 13b BauGB dar.

3. Beschreibung des Plangebiets

Der etwa 28.788 m² große Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt auf der Grenze der Ortsteile Werries und Hamm-Osten im Stadtbezirk Uentrop. Im Süden grenzt der Kanal mit seinen begleitenden Wegen und Grünflächen an. Westlich des Plangebiets, befindet sich ein von Einfamilienhausbebauung geprägtes Wohngebiet. Nördlich schließt die Lippestraße sowie die dahinter liegende Lippe mit ihren Auenbereichen an. Mit der landwirtschaftlich genutzten Fläche im Osten geht das Gebiet in die freie Landschaft über.

Mit der Lage direkt an der Lippestraße ist das Plangebiet an die innerstädtischen und überregionalen Ziele gut angebunden. Die Innenstadt von Hamm und der Hauptbahnhof liegen etwa fünf Kilometer entfernt. Westlich, in einer Entfernung von ca. 250 Metern, liegt die nächstgelegene Bushaltestelle. Über diese ist das Gebiet an das öffentliche Personennahverkehrsnetz mit der Stadtbuslinie 1, die im Stundentakt sowohl in Richtung Stadtmitte bis nach Westherringen als auch in Richtung Werries verkehrt, angebunden. Im Süden grenzt der Kanal mit seinen Fuß- und Radwegeverbindungen an das Plangebiet an, wodurch eine sehr gute Anbindung an das örtliche und überörtliche Fuß- und Radwegenetz besteht.

Der nächstgelegene Kindergarten liegt südlich auf der gegenüberliegenden Seite des Kanals und ist über die südwestlich liegende Fußgängerbrücke über den Kanal in ca. 550 m und mit dem Pkw in 1,7 km zu erreichen. In einem Umkreis von ca. 2 Kilometern befinden sich noch weitere Kindergärten, wie zum Beispiel am Alten Uentroper Weg in Werries und an der Ostenallee stadteinwärts. Die Maximilanschule in Werries ist die nächstgelegene Grundschule und liegt in einer Entfernung von etwa 2,7 km. Die Realschule Mark im gleichnamigen Ortsteil ist mit dem Fahrrad in 2,3 km und mit dem Pkw in 3,1 km zu erreichen. Das Freiherr-vom-Stein Gymnasium liegt 2,1 km südwestlich und die Erlenbachschule als nächstgelegene Hauptschule etwa 3,5 km entfernt.

Die Nahversorgung ist insbesondere durch das ca. 1,6 km südöstlich gelegene Stadtteilzentrum Werries gewährleistet. Dieses ist mit dem Auto oder Fahrrad in nur wenigen Minuten erreichbar. Durch die Lage des Plangebiets unmittelbar an den Landschaftsräumen Lippe und Kanal sind Naherholungsstrukturen im direkten Umfeld vorhanden. Ergänzend sind mit dem Kurpark (ca. 2,0 km vom Plangebiet entfernt), dem Maximilianpark (ca. 2,5 km vom Plangebiet entfernt) und dem Burghügel Mark (ca. 2,5 km vom Plangebiet entfernt) weitere Grün- und Freiräume mit Freizeit- und Erholungsangeboten vorhanden.

Im Planbereich selbst befindet sich im Norden eine Straßenrandbebauung, die von der Lippestraße erschlossen wird. Diese ist in unterschiedlichen Zeitepochen entstanden und besteht aus einem Mix von ein- bis zweigeschossigen Mehrfamilien-, Einfamilien- und Doppelhäusern mit Satteldach. Dabei liegen die Höhen der Gebäude innerhalb einer Spannweite von ca. 8,25 m bis zu knapp unter 14,0 m. Der rückwärtige Teil, südlich der Straßenrandbebauung, dient vorwiegend als Garten- und Ackerland. In Teilen finden sich hier auch Kleingartenbereiche, die als Pachtland zur Verfügung stehen. Erreichbar sind die hinteren Flächen bisher nur über eine private, schmale Zuwegung von der Lippestraße, die zwischen den Grundstücken ‚Lippestraße 104‘ und ‚Lippestraße 108‘ verläuft, sowie über einen Trampelpfad abgehend vom Fuß- und Radweg

entlang des Kanals. Im östlichen Bereich umfasst der Geltungsbereich einen etwa 63 m breiten Streifen der landwirtschaftlich genutzten Fläche.

Der Untergrund des Untersuchungsgebietes wird von etwa 7,0 bis 9,0 m mächtigen schluffigen, teils mittelsandigen Feinsanden der Niederterrasse eingenommen. An der Basis treten grobsandige und kiesige Partien auf. Darunter folgt der Tonmergel der Oberkreide. Die Durchlässigkeit der Sande ist bei ca. 10^{-4} bis 10^{-5} m/s zu erwarten (durchlässig). Die Durchlässigkeit des Oberkreidemergels liegt bei ca. 10^{-8} bis 10^{-9} m/s (nahezu undurchlässig). Der mittlere Grundwasserflurabstand liegt im Bereich 1,5 – 3 m unter Gelände. Der mittlere Grundwasserspiegel liegt bei etwa 60,0 m über NN. Das Gefälle ist nach Nordnordwesten gerichtet.

Das Untersuchungsgebiet liegt im Bereich des Siedlungsklimas (Leichte Dämpfung der Klimaelemente; z. T. deutlicher Einfluß der Stadt bzw. des Freilandes; zum großen Teil positives Bioklima), der ostwärtige Freilandbereich ist als Freilandklima angegeben (ungestörter Temperatur-Feuchte-Verlauf; windoffen; normale Strahlung; Frischluftgebiet für die Stadt) und gehört zu den Niederungsbereichen (Bildung von nächtlichen Bodeninversionen und erhöhter Bodennebelgefahr).

4. Vorhandene Planung

4.1. Regionalplanung

Der rechtskräftige Regionalplan (Teilabschnitt "Oberbereich Dortmund - Westlicher Teil") der Bezirksregierung Arnsberg stellt den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans als allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar (s. Abb. 2). Die Planung ist somit an die Ziele des rechtskräftigen Regionalplans angepasst.

Derzeit befindet sich der Regionalplan Ruhr im Erarbeitungsverfahren. Die in Aufstellung befindlichen Ziele sind als sonstige Erfordernisse der Raumordnung in Abwägungs- und Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen. Der Geltungsbereich liegt gemäß dem Entwurf als Eigenentwicklungsortslage im Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich. Eine Siedlungsentwicklung ist hier möglich, wenn diese auf den Bedarf der ortsansässigen Bevölkerung unter Berücksichtigung der Tragfähigkeit der Infrastruktur sowie der Landschaftsentwicklung und des Erhalts der landwirtschaftlichen Nutzfläche ausgerichtet wird. Von dieser Ausnahmeregelung zur Ausweisung von Baugebieten in einem regionalplanerisch festgesetzten Freiraumbereich soll in diesem Fall Gebrauch gemacht werden.

Abb. 2: Auszug aus dem rechtskräftigen Regionalplan

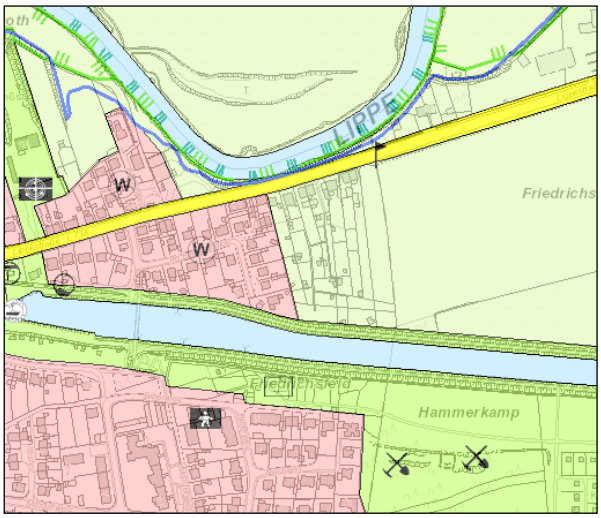

Abb. 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan

4.2. Flächennutzungsplanung

Im gültigen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Hamm ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans als Fläche für die Landwirtschaft gem. § 5 (2) Nr. 9 BauGB dargestellt (s. Abb. 3). Daher ist die Darstellung im FNP auf die vorgesehene wohnbauliche Nutzung anzupassen. Der Bebauungsplan kann gemäß § 13b BauGB i.V.m. § 13a (2) Nr. 2 BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Nach Abschluss des Verfahrens ist der Flächennutzungsplan im Wege der 42. Berichtigung anzupassen.

4.3. Verbindliche Bauleitplanung / Baugebietsplanung

Für den Bereich der bestehenden Straßenrandbebauung entlang der Lippestraße besteht Planungsrecht in Form des seit 1969 rechtskräftigen Baugebietsplans „Hamm“, der Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung trifft. Der Baugebietsplan gibt für den von der Lippestraße aus ca. 38 m tiefen Bereich ein WA-Gebiet mit einer zweigeschossigen offenen Bauweise vor.

Darüber hinaus wurde für das Plangebiet mit dem Aufstellungsbeschluss vom 31.01.1990 das Bebauungsplanverfahren Nr. 02.083 - Sportboothafen Werries - eingeleitet. Da es jedoch nach der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nicht weitergeführt wurde, besteht für die rückwärtigen Grundstücksflächen kein verbindliches Planungsrecht. Daher ist dieser Teil der Fläche als Außenbereich gemäß § 35 BauGB einzustufen. Der vom Rat gefasste Aufstellungsbeschluss (Vorlage 300/1990) zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 02.085 - Sportboothafen - wurde im Zuge des Aufstellungsbeschlusses zu diesem Bebauungsplan aufgehoben.

4.4. Informelle Planungen

Im Handlungskonzept Wohnen und Pflege 2025 der Stadt Hamm wird der Bedarf an Wohnbauland bis zum Jahr 2025 prognostiziert. Dabei werden 2 Varianten berechnet, bei denen unterschiedlich hohe Durchschnittswerte der jährlichen Wohnungsabgänge angesetzt werden. Je nach Variante liegen die zukünftigen Wohnbaulandbedarfe pro Jahr zwischen 8 und 18 ha. Demgegenüber stehen die Wohnbaulandpotenziale, die kurz- bis langfristig verfügbar sind. Diese sind rein rechnerisch ausreichend, jedoch ist die faktische Verfügbarkeit bzw. Entwicklungsfähigkeit der Flächen mit großen Unsicherheiten verbunden. Zudem ist unklar, ob die Flächen nachfragegerecht sind.

Die mit diesem Bebauungsplan behandelte Entwicklungsfläche ist nicht als Wohnbaulandpotenzial erfasst, da sie weder im FNP als Wohnbauland dargestellt ist, noch eine der sogenannten „Monitoringflächen“ im FNP 2008 darstellt, die als mittel- bis langfristige Optionsflächen gelten. Aufgrund der erwähnten Unsicherheiten hinsichtlich der Mobilisierbarkeit der Wohnbauland-potenziale ist davon auszugehen, dass nicht alle angenommenen Flächenpotenziale realisiert werden können. Daher wird die Entwicklung weiterer Flächen bei Interesse und unter der Voraussetzung der städtebaulichen Vertretbarkeit angeraten.

Vor dem Hintergrund der gestiegenen Nachfrage nach Wohnbauland hat der Rat am 12. Dezember 2017 die Wohnbaulandinitiative beschlossen, mit der auf die Umsetzungshemmnisse bei der Aktivierung von identifizierten Flächenpotenzialen im Flächennutzungsplan reagiert werden soll. Im Vordergrund steht die Mobilisierung von Bauland für eine wohnbauliche Nutzung. Insbesondere aufgrund der nur noch geringen Anzahl von verfügbaren Flächenpotenzialen im Stadtbezirk Uentrop, ist ein Bedarf an Wohnbauland vorhanden, auf den mit diesem Bebauungsplan reagiert werden soll.

4.5. Landschaftsplanung

Gemäß der 2. Änderung des Landschaftsplan Hamm-Ost ist nördlich des Plangebiets das Naturschutzgebiet N 10 „Mühlenlaar“ festgesetzt. Die Grünlandbereiche im Überschwemmungsbereich der Lippe werden damit als Teil von Natur und Landschaft unter besonderen Schutz gestellt. Das Naturschutzgebiet besteht größtenteils aus unterschiedlich intensiv genutzten Grünländern und Ackerflächen.

Das Naturschutzgebiet N 10 „Mühlenlaar" ist Teilbereich der FFH-Gebietsmeldung DE 4213-301 „Lippeaue zwischen Hangfort und Hamm“ sowie des Europäischen Vogelschutzgebiets DE-4314-401 "Lippewiesen zwischen Hamm und Lippstadt mit Ahsewiesen". Zudem ist es Bestandteil der national bedeutsamen Biotopverbundachse Lippeaue. Das Gebiet ist dem Entwicklungsziel 9 "Sicherung und Entwicklung von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung für den Aufbau und den Schutz des Europäischen ökologischen Netzes „Natura 2000““ zugeordnet. Aufgrund der geringen Entfernung zum Plangebiet (< 300 m) ist der Bebauungsplan auf seine Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen des Natura 2000-Gebiets zu überprüfen (s. Kapitel *6.2. Umweltauswirkungen*).

5. Inhalt des Bebauungsplans

Mit dem Bebauungsplan soll auf die Nachfrage nach Wohngrundstücken reagiert werden, indem die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine wohnbauliche Entwicklung der unbebauten Flächen innerhalb des Planbereichs geschaffen werden. Städtebauliche Zielsetzung ist dabei die Arrondierung des Siedlungsköpers unter Berücksichtigung einer verträglichen baulichen Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen zu Siedlungszwecken. Im Mittelpunkt der Planung steht zudem eine harmonische Gestaltung des Übergangs von Siedlungsbereich zur freien Landschaft. Die Inhalte bzw. Festsetzungen des Bebauungsplans dienen der Umsetzung dieser Ziele.

Vorrangig soll Wohnraum für eine Einfamilienhausbebauung in Form von Einzel-, Doppel- und Reihenhausbebauung geschaffen werden, womit überwiegend die Zielgruppe der jungen Familie angesprochen wird. Um eine soziale Durchmischung des Wohngebiets zu fördern, sind zudem vier Baugrundstücke für Mehrfamilienhäuser vorgesehen. In diesen kann auch für kleineren Haushaltsgrößen Wohnraum angeboten werden, wie z. B. Senioren (bei barrierefreiem Ausbau).

5.1. Erschließung / ruhender Verkehr

Die **Erschließung** der bestehenden Straßenrandbebauung von der Lippestraße wird beibehalten. Die verkehrliche Erschließung der Grundstücke für die geplante Wohnbebauung erfolgt durch eine Anbindung einer Planstraße an die Lippestraße. Zur verkehrsgerechten Gestaltung der Straßeneinmündung ist der Ausbau der Lippestraße mit einem Linksabbiegefahrstreifen erforderlich. Dadurch wird die Lage der Planstraße maßgeblich determiniert. Da keine weiteren Zufahrten von der Lippestraße zulässig sind, wird auch die geplante Weiterführung der Straßenrandbebauung mit zwei Mehrfamilienhäusern von dieser Planstraße erschlossen und Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt entlang der Grundstücksgrenzen an der Lippestraße festgesetzt. Das Gebiet ist zudem durch einen Fuß- und Radweg an das bestehende Wegenetz am Kanal anzubinden.

Die **innere Erschließung** ist ringförmig angelegt. Der Straßenquerschnitt ist im Einmündungsbereich mit 8,50 m großzügig gewählt, sodass Begegnungsverkehre in diesem Abschnitt problemlos abgewickelt werden können. Zur Verkehrsberuhigung im Innern des Wohngebiets sind die Verkehrsflächen des übrigen Ringsystems mit einem Straßenquerschnitt von 6,50 m vorgesehen.

Die erforderlichen **öffentlichen Stellplätze** werden in zwei Clustern mit 8 bzw. 11 Stellplätzen und einem einzelnen Stellplatz überwiegend in Senkrechtaufstellung zur Fahrbahn vorgesehen. Weitere Stellplätze sind straßenbegleitend in der öffentlichen Verkehrsfläche im Rahmen der Straßenausbauplanung einzuplanen, sodass eine dezentrale Verteilung der Stellplätze erfolgt. Der zugrundeliegende Stellplatzschlüssel ist 1 Stellplatz je 3 Wohneinheiten, sodass bei voraussichtlich 70 Wohneinheiten 23 öffentliche Stellplätze erforderlich sind. Unter Berücksichtigung der geplanten Stellplatzanlagen sind 3 weitere Stellplätze im Straßenraum notwendig.

Die erforderlichen **privaten Stellplätze** der neuen Wohnbebauung sind gemäß den Vorschriften des § 51 BauO NRW bzw. der Verwaltungsvorschrift zu § 51 BauO NRW auf den Grundstücksflächen vorzusehen. Aus städtebaulicher Sicht sind dabei Stellplätze, Carports und Garagen als Bestandteile einer zum Gebäude gehörenden Gesamtansicht anzusehen und eine Ordnung der Vorgartenbereiche zur eindeutigen Definition des Straßenraums anzustreben. In den Gebieten WA3 und WA4 sind daher Stellplätze, Carports und Garagen nach § 12 (6) BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und / oder innerhalb der seitlichen Abstandsflächen zulässig. In den Gebieten WA2 und WA5 sind Flächen für Gemeinschaftsstellplätze ausgewiesen, die für die Stellplatzanlagen der geplanten Mehrfamilienhausbebauung zu nutzen sind.

Da in den letzten Jahren ein zunehmender Stellplatzbedarf pro Haushalt zu verzeichnen ist, soll die Entstehung eines zweiten privaten Parkplatzes pro Einfamilienhausgrundstück gefördert werden, um den öffentlichen Straßenraum von ruhendem Verkehr zu entlasten. Aus diesem Grund ist auf den Baugrundstücken vor Garagen und Carports, die im seitlichen Grenzabstand der Hauptnutzung errichtet werden, ein Abstellplatz (Stauraum) von mindestens 5,00 m Tiefe von der frontseitigen Straßenbegrenzungslinie vorzusehen.

5.2. Bauliche Nutzung

Art der Nutzung

Ein Bebauungsplan, der auf Grundlage des § 13b BauGB aufgestellt wird, dient der Ausweisung von Bauflächen für Wohnnutzung. Mit der Festsetzung von **Allgemeinen Wohngebieten** gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) wird diesem Zweck Rechnung getragen. 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. Einige der gemäß § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulassungsfähigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) können nicht direkt mit dem Wohnen in Verbindung gebracht werden und sind sowohl aus funktionalen als auch gestalterischen Gründen auszuschließen. Zudem sind die durch diese Nutzungen ausgelösten Verkehre in dem geplanten Wohnquartier unerwünscht.

Am südlichen Rand, angrenzend an den Datteln-Hamm-Kanal ist ein 15,3 m breiter **Grünstreifen** vorgesehen, der östlich des geplanten Fuß- und Radweges als private Grünfläche und westlich als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz ausgewiesen ist. Aufgrund der aktuellen Vorplanungen zum Ausbau des Datteln-Hamm-Kanals sind diese Flächen als Vorbehaltsstreifen der Wasserstraßen- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes gekennzeichnet und daher nicht für eine bauliche Nutzung vorgesehen.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Definition der Grundflächenzahl, der Geschoßflächenzahl sowie der zulässigen Anzahl von Vollgeschossen und der maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhen bestimmt. Aufgrund der Lage des Bebauungsplangebiets im landschaftlich geprägten Bereich am Rand des Siedlungskörpers wird die Grundstücksausnutzung durch diese Festsetzungen eingeschränkt, um einen verträglichen Übergang zur freien Landschaft sicherzustellen.

In den allgemeinen Wohngebieten im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans darf die **Grundflächenzahl** (GRZ) von 0,3 nicht überschritten werden. Maximal dürfen somit 30 % der Baugrundstücke bebaut werden, womit die in § 17 BauNVO definierte Obergrenze für allgemeine Wohngebiete (0,4) nicht ausgeschöpft wird. Damit soll die Entstehung eines Wohngebiets mit einer aufgelockerten Bebauungsstruktur und mit relativ großen Gartenbereichen sichergestellt werden, dass sich harmonisch in die Landschaft einfügt. Auch vor dem Hintergrund der aktuellen Klimaveränderungen (insb. Hitzewellen, Starkregenereignisse) soll ein hoher Anteil an verdunstungsoffenen Flächen auf den Grundstücken gefördert werden, um Auswirkungen auf das Lokalklima zu minimieren.

Eine Ausnahme von dieser festgesetzten Grundflächenzahl wird gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO für Baugrundstücke mit einer Fläche von bis zu 250 m² gewährt, um auch auf kleineren Grundstücken die Anlage einer Terrasse zu ermöglichen. Dadurch soll eine hohe Wohnqualität sichergestellt werden. Da die nach § 17 BauNVO definierte Obergrenze nicht überschritten wird und es sich gemäß dem zugrundliegenden Konzept nur um ein geringe Anzahl der Grundstücke handelt, kann diese Ausnahmeregelung unter städtebaulichen Gesichtspunkten zugelassen werden, ohne dass es zu einer zu starken Verdichtung des Baugebiets kommt.

Da in den Gebieten WA2 und WA5 die durch § 19 Abs. 4 BauNVO eingeräumte Überschreitung der zulässigen Grundfläche (bis zu einer GRZ von 0,45) für die Anlage der Gemeinschafts-stellplätze auf den Grundstücken nicht ausreicht, wird für diese Gebiete abweichend festgesetzt, dass eine Überschreitung durch die Grundflächen von Stellplätzen und ihren Zufahrten bis zu einer GRZ von 0,6 zulässig ist. Da Stellplätze und ihre Zufahrten mit luft- und wasserdurchlässigen Materialien zu gestalten sind (s. Kap. *5.4 Örtliche Bauvorschriften*), kann diese Überschreitung zugelassen werden und dennoch die Versiegelung auf ein verträgliches Maß begrenzt werden.

Durch Festsetzungen zur Anzahl der maximal zulässigen **Vollgeschosse** und maximalen **Trauf- und Firsthöhen** wird trotz dieser Einschränkungen eine wirtschaftliche Grundstücksausnutzung gewährleistet. Die Traufe ist dabei im Bebauungsplan als Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut und der First als Oberkante Dachhaut definiert. Bezugspunkte der Trauf- und Firsthöhen sind die im Bebauungsplan eingetragenen Höhen in der grundstückserschließenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche auf Höhe der Gebäudemitte des Hauptbaukörpers.

In den Gebieten WA1 – WA4 ist die Anzahl der Vollgeschosse auf maximal zwei begrenzt. Durch die Festsetzung der maximal zulässigen Traufhöhe auf 7,00 m (WA2) bzw. 6,50 m (WA3 - WA4) und Firsthöhe auf 11,00 m (WA2 – WA4) wird die Errichtung zweier Vollgeschosse zuzüglich eines Dachgeschosses ermöglicht. Im Gebiet WA5 ist eine Bebauung mit maximal drei Vollgeschossen und einer maximalen Traufhöhe von 14,00 m zulässig, sodass eine dreigeschossige Bebauung zuzüglich eines Staffelgeschosses errichtet werden kann. In diesem Bereich wird eine höhere Bebauung zugelassen, da aufgrund der Lage dieser Wohngrundstücke am Rand des Quartiers keine Störungen der vorhandenen Bebauung zu erwarten sind.

Insgesamt kann durch diese Festsetzungen das geplante Wohnquartier mit einer weitgehend homogenen Höhenentwicklung realisiert werden, sodass ein einheitliches Erscheinungsbild erreicht werden kann. Dazu trägt auch die Festsetzung bei, dass baulich zusammenhängende Gebäude nur mit einer einheitlichen First- und Traufhöhe zu errichten sind.

5.3. Weitere planungsrechtliche Festsetzungen

Die weiteren planungsrechtlichen Festsetzungen dienen ebenfalls überwiegend der Begrenzung der städtebaulichen Dichte und der Einpassung des Wohngebiets in die Landschaft.

Gemäß § 22 BauNVO wird eine **offene Bauweise** im gesamten Geltungsbereich festgesetzt. Die Gebäude dürfen demnach eine Länge von 50 m nicht überschreiten und sind mit einem seitlichen Grenzabstand zu errichten. In Kombination mit den durch Baugrenzen definierten überbaubaren Grundstücksflächen wird dadurch sichergestellt, dass ein Wohnquartier mit einer lockeren Bebauung entsteht.

In der offenen Bauweise sind in den WA-Gebieten unterschiedliche **Haustypen** zulässig. Im Gebiet WA1 sind – gemäß der bestehenden Bebauung - Einzelhäuser und Doppelhäuser festgesetzt. In den Gebieten WA2 und WA5 dürfen nur Einzelhäuser errichtet werden. Für die Gebiete WA3 und WA4 wird keine Einschränkung getroffen, sodass hier sowohl Einzelhäuser und Doppelhäuser als auch Hausgruppen zulässig sind. Demnach kann in diesen Gebieten, die sich auf den Großteil der Baufelder erstrecken, eine gemischte Einfamilienhausbebauung entstehen, die ein Angebot für verschiedene Wohnbedarfe und Haushaltsgrößen schafft.

Ein weiteres Instrument zur Beschränkung der städtebaulichen Dichte sind die **Mindestmaße für Baugrundstücke**, die je nach Gebäudetyp unterschiedlich definiert sind. Für Einzelhäuser beträgt die Mindestbreite 16,0 m, für Doppelhaushälften 9,0 m und für Reihenhäuser 6,0 m je Grundstück.

Um einen hohen Anteil von Freiflächen auf den Grundstücksflächen zu fördern, werden zudem **Nebenanlagen und Einrichtungen nach § 14 Abs. 1 BauNVO** auf die ausnahmsweise Zulässigkeit zurückgestuft. Geräteräume, -schuppen und Gartenhäuser sind nur bis zu einer Größe von 20 m³ außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Im Vorgartenbereich werden sie gänzlich ausgeschlossen, sodass ein klar definierter Straßenraum entstehen kann. Größere Nebenanlagen können das angestrebte Landschaftsbild beeinträchtigen. So werden Nebenanlagen in Verbindung mit einer Garage oder einem überdachten Stellplatz auf eine Grundfläche von maximal 3,00 m x 3,00 m und eine Höhe wie die anzubauende Garage / der überdachte Stellplatz (Carport) eingeschränkt.

Die Definition der zulässigen **Wohneinheiten** je Wohngebäude bzw. Hauseinheit verhindert darüber hinaus die übermäßige Verdichtung der einzelnen Grundstücke und trägt zur Zielsetzung einer sozialen Durchmischung des geplanten Wohnquartiers bei. Durch die Festsetzungen wird in den Gebieten WA2 und WA5 die Errichtung von Mehrfamilienhäusern und in den Gebieten WA3 und WA4 die Errichtung von Einfamilienhäusern zugelassen. Die Anzahl der Wohneinheiten wird dabei im Gebiet WA2 auf fünf Wohneinheiten je Wohngebäude, in den Gebieten WA3 und WA4 auf eine Wohneinheit je Wohngebäude (nur bei Einzelhausbebauung ist ausnahmsweise eine zweite Wohneinheit in Form einer Einliegerwohnung zulässig) und im Gebiet WA5 auf sechs Wohneinheiten je Wohngebäude begrenzt. Reihenhäuser können als Hausgruppen mit maximal drei Wohneinheiten entstehen.

Zur Definition des Siedlungsrandes und klaren Abgrenzung des Wohnquartiers von der freien Landschaft wird am östlichen Siedlungsrand ein **Pflanzgebot** festgesetzt. Dadurch soll das Nebeneinander von Wohnen und Landwirtschaft verträglich gestaltet werden.

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 § 89 (1) und (2) der Bauordnung des Landes NRW (BauO NRW), die auf die Gestaltung und Instandhaltung von Gebäuden und Freiflächen im Geltungsbereich abzielen.

Zur Einpassung des Wohngebiets in das Ortsbild ist in den Gebieten WA1 - WA3 als **Dachform** die klassische und am weitesten verbreitete Form des Satteldaches (SD) festgesetzt. Im Gebiet WA4 sind ergänzend dazu auch Pultdächer und Flachdächer zulässig, sodass in diesem kleinen Teil des Plangebiets größere Spielräume für moderne Dachformen ermöglicht werden. Satteldächer sind dabei in einem Neigungsspektrum von mindestens 30° und maximal 45° zu erstellen, Pultdächer sind mit einer Dachneigung von 5° bis 15° zulässig. Die im Gebiet WA5 vorgesehene Mehrfamilienhausbebauung ist mit Flachdach zu erstellen, um die Höhe der zulässigen dreigeschossigen Bebauung zuzüglich Staffelgeschoss auf das notwendige Maß zu begrenzen. Im Sinne eines städtebaulich geordneten Erscheinungsbildes sind Fassaden und Dachflächen baulich zusammenhängender Gebäude in Farbe und Material einheitlich auszuführen.

Weitere baugestalterischen Anforderungen an die Ausführung der Dächer sollen das städtebaulich harmonische Erscheinungsbild am Ortsrand sicherstellen. Die **Eindeckung der Dächer** darf grundsätzlich nicht in glänzender oder reflektierender Form erfolgen, da dies ggf. zu belästigenden Sonnenlichtreflektionen führen kann. Zudem ist die Dacheindeckung nur mit Dachziegeln in den Farben grau, schwarz, rot oder rotbraun zulässig.

Zudem wir eine **Hauptfirstrichtung** vorgegeben. Dadurch soll ein einheitliches Erscheinungsbild des Wohnquartiers sichergestellt werden.

Großformatige **Dachaufbauten und -einschnitte** können die geschlossene Wirkung der Dachflächen sowie die Dominanz der Hauptdachflächen auflösen. Dachaufbauten sind daher in Anzahl und Größe auf ein verträgliches Maß zu beschränken. Vor diesem Hintergrund sind Dachgauben und -einschnitte nur bis zu einer Länge von max. 3,0 m zulässig und dürfen in der Summe nicht mehr als 30% der Gebäudelänge ausmachen. Dabei ist ein Abstand von mind. 1,50 m zur Giebelwand einzuhalten.

Aus gestalterischen Gründen sind **Einfriedungen** zu öffentlichen Verkehrsflächen mit standorttypischen, einheimischen- oder standortgerechten Hecken oder als Zäune in Verbindung mit Hecken 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.

Zur Wahrung eines ansprechenden Erscheinungsbildes sind die **Müllbehälter** mit standorttypischen einheimischen Laubgehölz-Heckenpflanzungen einzugrünen und sichtgeschützt von öffentlichen Verkehrsflächen unterzubringen.

Um einen verträglichen Übergang zur freien Landschaft zu fördern, ist eine **Durchgrünung** des Quartiers zu fördern. Vor dem Hintergrund der bereits eingetretenen und noch zu erwartenden Klimaveränderungen (insb. Hitzewellen, Starkregenereignisse) dienen Begrünungsmaßnahmen darüber hinaus einer zukunftssicheren Gestaltung des Wohnquartiers. Alle Flächen, die nicht als Wegefläche oder Stellplatz dienen, sind daher als Grünflächen anzulegen. Zudem werden auch sogenannte „Schottergärten“ aus gestalterischen und ökologischen Gründen ausgeschlossen. Zur Minimierung der Versiegelung zugunsten verdunstungsaktiver Flächen trägt zudem die vorgeschriebene Verwendung von luft- und wasserdurchlässigen Materialen für Hofflächen, Zufahrten, Stellplätze und Fußwege bei.

Neben der Begrünung der unbebauten Flächen werden auch Festsetzungen zur **Dachbegrünung** getroffen. Begrünte Dächer tragen zur Wertsteigerung des Freiraums bei, da sie von anderen Gebäuden eingesehen werden können und daher gestalterische Vorteile bieten. Daneben haben sie auch klimatische Effekte, da sie stabilisierend auf das Mikroklima sowie den Feuchtigkeitshaushalt wirken. Insbesondere im Fall von Starkregenereignissen bieten sie auch entwässerungstechnische Vorteile, da das Regenwasser verzögert an die – auf diese Ereignisse nicht angepasste - Kanalisation abgegeben wird. Daher sind gering geneigte Dachflächen (0-15°) - mit Ausnahme von Dachflächenbereichen, die für Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energiequellen oder für erforderliche haustechnische Einrichtungen genutzt werden - zu begrünen. Dabei ist eine dauerhaft geschlossene Vegetationsdecke mit einem mindestens 10 cm starken wasserspeichernden Substrat herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Es sind Pflanzen der Pflanzliste ‘Bepflanzung – Dachbegrünung‘ zu verwenden. Bei Satteldächern mit der festgesetzten Neigung von 30-45° ist eine Begrünung mit höheren zusätzlichen Kosten verbunden und ist daher nicht zwingend vorgeschrieben. Gleichwohl sind auf diesen Dachflächen sowohl Begrünungsmaßnahmen als auch die Nutzung von Sonnenenergie mittels Solar- oder Photovoltaikanlagen zulässig.

6. Natur und Umwelt

6.1. Rechtliche Grundlage / Verfahren

Gemäß § 1 (6) Ziffer 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Umwelt- und Naturschutzes sowie der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans wird nach dem § 13b "Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren" des Baugesetzbuches durchgeführt. In diesem Verfahren ist die Durchführung einer Umweltprüfung mit der Erstellung eines Umweltberichts nicht erforderlich.

Zudem entfällt auch die naturschutzrechtliche Eingriffsbilanzierung, da Eingriffe im Sinne des § 1a (3) BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten.
Das Vermeidungsgebot gemäß § 15 Abs. 1 BNatSchG ist jedoch auch im beschleunigten Bebauungsplanverfahren zu beachten. Vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind demnach zu unterlassen. Dies ist insbesondere bei der Planung der Anbindung an das öffentliche Straßen- und Wegenetz zu berücksichtigen, um Beeinträchtigungen der Baumreihe an der Lippestraße sowie des Gehölzstreifens am Kanal zu vermeiden.

6.2. Artenschutz

Artenschutzbelange sind bei allen Bauleitplanverfahren und baurechtlichen Genehmigungsverfahren zu beachten. Daher ist vom Büro Stelzig – Landschaft | Ökologie | Planung | aus Soest eine Artenschutzprüfung (ASP) durchgeführt worden, die zu nachfolgendem Ergebnis kam.

Nach Auswertung der Grundlagendaten (Internetangebot des LANUV NRW, Artenliste des 1. Quadranten im Messtischblatt 4313 Welver) können potentiell 15 Vogelarten und 7 Fledermausarten, die planungsrelevant sind, im Plangebiet vorkommen. In den nachfolgenden Begehungen konnten Brutvorkommen und Lebensstätten planungsrelevanter Arten jedoch ausgeschlossen werden. Zudem stellt die Bebauung der Fläche keinen Verlust eines essentiellen Nahrungshabitats dar.

Zur Verhinderung des Auslösens von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen (§ 44 (1) Nr. 1-3 BNatSchG) sind folgende **Vermeidungsmaßnahmen** zum Schutz der allgemeinen Brutvogelfauna zu beachten:

Die Baufeldräumung, Baumfällarbeiten sowie der Baubeginn müssen zum Schutz europäischer Vogelarten außerhalb der Hauptbrutzeit vom 15. März bis 31. Juli stattfinden.

Vom 1. März bis zum 30. September dürfen Baumfällungen und Gehölzschnitt nur in Ausnahmefällen mit Einbeziehung eines Experten durchgeführt werden (BNatSchG).

Zudem werden freiwillige Maßnahmen zur Kompensation des hochwertigen Lebensraumes und zur Auswahl von insektenfreundlicher Beleuchtung genannt. Eine ausführliche Beschreibung dieser Maßnahmen ist der artenschutzrechtlichen Prüfung zu entnehmen.

Auch nach Prüfung der Unteren Naturschutzbehörde liegt kein Verstoß gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG vor. Die vorgesehenen Vermeidungsmaßnahmen werden als wirksam angesehen, sind jedoch um einige Maßnahmen zu ergänzen, die im Gutachten zum Teil auf freiwilliger Basis vorgeschlagen werden. Insgesamt ergibt sich folgende Liste von Vermeidungsmaßnahmen, die als artenschutzrechtliche Bedingungen zwingend zu beachten sind:

- Bauvorbereitende Maßnahmen wie z.B. die Baufeldräumung, dürfen nicht im Zeitraum 15. März bis 31. Juli durchgeführt werden.
- Gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
  „ist es verboten Bäume, Hecken, Gebüsche, in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden, auf den Stock zu setzen oder zu beseitigen."
  Das Verbot des BNatSchG ist zwingend einzuhalten.
- Für die Beleuchtung der öffentlichen Flächen ist der Gem. RdErl. des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz –V-5 8800.4.11 – und des Ministeriums für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr – VI.1 – 850 v. 11.12.2014 „Lichtimmissionen, Messung, Beurteilung und Verminderung" zwingend einzuhalten. Insbesondere sind die in Kapitel 6 des Runderlasses aufgeführten Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung der Störwirkung und die im Anhang des Runderlasses aufgeführten Hinweise über die schädliche Einwirkung von Beleuchtungsanlagen auf Tiere - insbesondere auf Insekten und Vögel - und Vorschläge zu deren Minderung zwingend einzuhalten/durchzuführen.
- Für die Ansaaten auf den öffentlichen Grünflächen und Straßenbegleitflächen ist Regiosaatgut zur Schaffung arten- und blütenreicher Säume zu verwenden.

- Für Gehölzanpflanzungen sind Gehölze der potentiellen natürlichen Vegetation in der westfälischen Bucht (nach Prof. Dr. Ernst Burrichter) zu verwenden.
- Für das Vorhaben (von der Vorbereitung der Baufeldräumung bis zur abschließenden Fertigstellung der öffentlichen Flächen) ist eine ökologische Baubegleitung zu beauftragen. Die ökologische Baubegleitung ist dem Umweltamt (Untere Naturschutzbehörde) vorher schriftlich anzuzeigen. Spätestens drei Monate nach Abschluss der ökologischen Baubegleitung ist dem Umweltamt (Untere Naturschutzbehörde) ein kurzer Bericht über die erfolgte ökologische Baubegleitung vorzulegen."

6.3. FFH-Verträglichkeitsvorprüfung

Nördlich des Plangebietes befinden sich auf der gegenüberliegenden Seite der Lippestraße das FFH Schutzgebiet „Lippeaue zwischen Hangfort und Hamm" (DE-4213-301) und das Vogelschutzgebiet „Lippeaue zwischen Hamm und Lippstadt mit Ahsewiesen" (DE-4314-401). Die beiden Schutzgebiete sind im Bereich des FFH-Gebiets deckungsgleich und liegen in einem Abstand von nur ca. 15 Metern zum Plangebiet.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist daher gemäß §§ 34 ff Bundesnaturschutzgesetz eine FFH-Verträglichkeitsprüfung (FFH-VP) durchzuführen. Diese ist ebenfalls vom Büro Stelzig – Landschaft | Ökologie | Planung | aus Soest erstellt worden. Im Zentrum einer FFH-Verträglichkeitsvorprüfung steht die Frage, ob es durch das Vorhaben zu Beeinträchtigungen eines Natura 2000-Gebietes und seiner Schutzziele kommen kann. Die Untersuchung kommt zusammenfassend zu nachfolgendem Ergebnis.

Das Plangebiet stellt größtenteils keinen Lebensraum für die nach Vogelschutzrichtlinie 64 gemeldeten Vogelarten dar. Ein Brutvorkommen konnte im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung ausgeschlossen werden (s. Kap. 6.3 Artenschutz).

Das Plangebiet bietet mit seiner Biotopausstattung auch keinen geeigneten Lebensraum für die in Anhang II der FFH-Richtlinie aufgeführten Arten.

Durch Baumaßnahmen ausgelöste Störreize sind in den Schutzgebieten aufgrund der Vorbelastung des Plangebiets (insb. Lippestraße mit hohem Verkehrsaufkommen), der Barrierewirkung der bestehenden Wohnbebauung und des temporären Eingriffs nicht zu erwarten. Daher ist mit keinen negativen Auswirkungen auf die Lebensräume der Arten und auf die Arten selbst zu rechnen.

Eine Veränderung des Grundwasserregimes der nördlich gelegenen Lippe und ein negativer Einfluss durch Abwässer des Wohnbaugebiets (Schadstoffeintrag, Eutrophierung) wird gemäß § 51a Abs. 1 Landeswassergesetz verhindert, indem die Entwässerung im Trennsystem erfolgt, wobei das Niederschlagswassers in die Lippe eingeleitet und das Schmutzwasser durch das bestehende Kanalsystem aufgenommen wird. Während der Bauphase muss durch eine sachgerechte Bauausführung sowie durch eine fachgerechte Entsorgung von Schmutzwasser eine Gefährdung des Grundwassers ausgeschlossen werden.

Die aus der neuen Wohnbebauung resultierende Steigerung des Verkehrsaufkommens hat unter Berücksichtigung der bestehenden Vorbelastung nur geringfügig zusätzliche Störwirkung und ist daher als Beeinträchtigung auf die Arten und deren Lebensräume vernachlässigbar. Summationseffekte sind nicht zu erwarten.

Im Ergebnis sind daher durch das geplante Vorhaben keine erheblichen Beeinträchtigungen der Natura 2000-Gebiete in seinen für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen zu erwarten.

6.4. Vereinfachte Prüfung der Umweltbelange

Wie einleitend beschrieben, wird in einem Bebauungsplanverfahren nach § 13b von einer Umweltprüfung und der Erstellung eines Umweltberichts abgesehen. Vom Büro Stelzig – Landschaft | Ökologie | Planung | wurde dennoch eine vereinfachte Prüfung der Umweltbelange erstellt, in der die Ziele sowie allgemeinen Grundsätze für die verschiedenen Schutzgüter berücksichtigt und die möglichen Auswirkungen der Planung bewertet wurden.

Im Ergebnis kommt es zu Konflikten zwischen der städtebaulichen Entwicklung und dem Schutzgut Boden, da es durch die wohnbauliche Entwicklung der Fläche zu einer Inanspruchnahme von bislang unversiegeltem Boden kommt. Der Boden wird jedoch nicht als schutzwürdig eingestuft.

Darüber hinaus sind für einige Schutzgüter **Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen** erforderlich.

Die in Kapitel 6.2 aufgeführten artenschutzrechtlich erforderlichen Vermeidungsmaßnahmen sind für das Schutzgut Tieren und Pflanzen und biologische Vielfalt zu beachten. Zusätzlich sind zum Schutz der vorhandenen Gehölze am Stamm und im Wurzelbereich die Ausführungen der DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ (2014) zu beachten.

Zum Schutzgut Boden und Wasser sind die grundsätzlich einzuhaltenden Regelungen der DIN 19731 „Verwertung von Bodenmaterial“ sowie die Vorgaben des BBodSchG sowie des BBodSchV bei Bodenarbeiten einzuhalten. Zudem müssen Beeinträchtigungen soweit wie möglich durch folgende Maßnahmen vermieden werden:

- Boden- und Grundwasserverunreinigungen durch Maschinen- und Baufahrzeugeinsatz z.B. durch Treib- und Schmierstoffe sind durch eine fachgerechte Bauausführung (beispielsweise Betankung der Baufahrzeuge an geeigneter Stelle außerhalb des Plangebietes) zu vermeiden.
- Die Bauarbeiten sind möglichst flächenschonend durchzuführen, um Verdichtungen auf angrenzenden, nicht versiegelten Flächen zu vermeiden. Betriebsflächen sollen möglichst klein gehalten werden, jedoch ausreichende Dimensionen erhalten, um den störungsfreien Bauablauf zu sichern ohne ungeschützten Boden zu beanspruchen. Ist die Einrichtung einer Baustraße notwendig, sind hier ebenfalls Maßnahmen zur Vermeidung von Bodenverdichtungen zu treffen. Die geplanten Einrichtungen müssen grundsätzlich die aufgetragenen Lasten für den darunter liegenden Boden gehend schadlos und dauerhaft aufnehmen und dürfen nicht zu einem Schadstoffeintrag und zu einer Vermischung mit anstehendem Boden führen.
- Nach Möglichkeit sollen bodenschonende Geräte wie Kran, Seilbagger (Dragline), Raupendumper etc. statt Radfahrzeugen zum Lastentransport eingesetzt werden. Die Größe ist der Maßnahmengröße anzupassen. Vorgaben zu Baugeräten und Laufwerken sowie den maximalen Bodendrücken sind zu berücksichtigen, sodass nach Bauabschluss noch ein funktionstüchtiges Bodengefüge vorliegt oder ohne großen Aufwand wiederherstellbar ist.
- Beim Befahren der Böden sind darüber hinaus die Witterungsverhältnisse zu berücksichtigen. Beispielsweise sind trockene Böden in der Regel tragfähiger und weniger verdichtungsanfällig. Nach Bauende sind Verdichtungen im Unterboden vor dem Auftrag des Oberbodens zu beseitigen.
- Während der Bauphase sind sowohl etwaige Dränwässer als auch Grund- und Niederschlagswasser im notwendigen Umfang aus dem Baufeld geregelt abzuleiten.
- Während der Baudurchführung ist der Erhalt des Mutterbodens durch sachgerechte Zwischenlagerung und Wiedereinbau des Oberbodens zu sichern. Der durch Abtrag anfallende Mutterboden ist einer geeigneten Verwertung zuzuführen. Bei Verunreinigungen des Bodens muss eine fachgerechte Entsorgung erfolgen.

Unter Berücksichtigung dieser Maßnahmen ergeben sich keine negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter. Daher kann der Konflikt zwischen dem Schutzgut Boden und der wohnbaulichen Entwicklung der Fläche als bewältigt angesehen werden.

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.

Lärm
Bedingt durch die Lage des Gebiets zwischen Lippestraße und Datteln-Hamm-Kanal ergeben sich näher zu betrachtende potentielle Immissionskonflikte. Der Verkehr der Straße aber auch der Schiffsverkehr auf dem Kanal stellen Lärmquellen dar, die potentiell auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 02.119 einwirken und daher näher zu betrachten sind.

Eine Ersteinschätzung der Lärmbelastung durch den Verkehr auf der Lippestraße kam zu dem Ergebnis, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete bei freier Schallausbreitung im nördlichen Plangebiet nicht eingehalten werden können. Entlang der Lippestraße werden im Bereich der Bestandsbebauung und der Neuplanung erhebliche Überschreitungen prognostiziert. Unzulässige oder schädliche Verkehrsschallimmissionen auf Nutzungen im Bebauungsplan konnten demnach nicht ausgeschlossen werden.

Nachfolgend ist daher vom ING.-BÜRO FÜR AKUSTIK UND LÄRM-IMMISSIONSSCHUTZ aus Dortmund ein Geräusch – Immissionsschutz - Gutachten erstellt worden, indem zusätzlich zur Lärmbelastung durch den Verkehr auf der Lippestraße auch die Schallimmissionen durch den Schiffsverkehr auf dem Datteln-Hamm-Kanal berücksichtigt wurden.

Auch diese Untersuchung hat in Bezug auf den Straßenverkehrslärm ergeben, dass im Bereich der geplanten Wohnhäuser durch die benachbarte Lippestraße (L 736) die nach Beiblatt 1 zu DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" geltenden Schalltechnischen Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiet zum Teil deutlich überschritten werden. Am höchsten ist die Belastung im nördlichen Plangebiet – nach Süden hin nimmt sie ab.

Insbesondere sind auch an den vorhandenen Wohnhäusern entlang der Lippestraße starke Lärmbelastungen ermittelt worden, die zum Teil sogar an der Schwelle zur Gesundheitsgefährdung liegen. Die damit vorliegende deutliche Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte betrifft jedoch nur die Nordseite der Bebauung; auf den Südseiten der Wohnhäuser werden zwar nicht die geltenden schalltechnischen Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete, jedoch die Werte für Mischgebiete eingehalten.

Aus dem Schiffsverkehr auf dem Datteln-Hamm-Kanal ergeben sich im Bereich der geplanten Wohnbebauung keine Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte. Eine maßgebliche Erhöhung der bereits durch den Straßenverkehr auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärmpegel ist durch den Schiffsverkehr daher nicht zu erwarten.

Unabhängig davon ist aber darauf hinzuweisen, dass mit dem Schiffsverkehr auch tieffrequente Geräuscheinwirkungen verbunden sind, die zwar nach dem Verfahren der DIN 18005 und der DIN 4109 keiner Bewertung unterliegen aber dennoch, insbesondere in geschlossenen Räumen, als störend empfunden werden können.

Lärmschutzmaßnahmen sind entsprechend diesen Ergebnissen vor allem aufgrund der Lärmbelastungen durch den Straßenverkehrslärm erforderlich.

Aus städtebaulicher Sicht ist von aktiven Lärmschutzmaßnahmen aus nachfolgenden Gründen abzusehen. Aufgrund der Lage der geplanten Wohnhäuser in direkter Nachbarschaft zur Lippestraße wäre für die Lärmschutzwand eine Höhe von mindestens 6 m erforderlich, damit diese eine wirksame Abschirmung bewirkt. Eine entsprechend hohe Lärmschutzwand würde sich nicht in das bestehende Landschaftsbild einfügen. Darüber hinaus ist - bedingt durch die geplante mittig gelegene Erschließungsstraße - die Errichtung einer geschlossenen Lärmschutzwand nicht möglich, wodurch die Wirksamkeit einer solchen Anlage deutlich herabgesetzt würde. Zudem müsste die Wand nach beiden Seiten hin deutlich über das Plangebiet hinaus weitergeführt werden, um eine Umstrahlung der Lärmschutzwand zu vermeiden. Eine entsprechende Weiterführung in westlicher Richtung ist aber aufgrund der vorhandenen Wohnhäuser, die über die Lippestraße erschlossen werden, nicht möglich.

Daher werden einzig passive Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt, die bewirken, dass bei einer Überschreitung der geltenden Schutzwerte im Außenbereich zumindest die schutzbedürftigen Innenbereiche der Gebäude gegen erhebliche Belästigungen durch von außen eindringenden Lärm geschützt werden. Hierdurch sollen vor allem Beeinträchtigungen der Kommunikation und des Schlafs vermieden werden. Zu den passiven Lärmschutzmaßnahmen zählen vorrangig Schallschutzfenster und andere die Schalldämmung der Außenhülle der Gebäude betreffende Maßnahmen.

Durch die im Plangebiet gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB festgesetzten Lärmpegelbereiche - die auch die Verkehrslärmpegel durch den Schiffsverkehr berücksichtigen, obwohl sich durch diese allein keine Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte ergeben - sowie die entsprechende Zuordnung der erforderlichen Gesamt-Schalldämm-Maße nach DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" (Ausgabe 2018) kann letztlich die Wohnverträglichkeit für die vorgesehenen Wohngebäude sichergestellt werden.

Die festgesetzten Lärmpegelbereiche erstrecken sich auch auf den Bereich der bereits bestehenden Bebauung. Die Untersuchungen haben jedoch ergeben, dass für die bereits bestehenden Wohnhäuser entlang der Lippestraße keine Anspruchsvoraussetzung auf Lärmschutzmaßnahmen besteht. Anspruchsvoraussetzungen für Schallschutzmaßnahmen nach dem Verfahren der 16. BImSchV in Verbindung mit der VLärmSchR97 ergeben sich aufgrund der Lage des geplanten baulichen Eingriffs an der Lippestraße zur Anlegung einer Linksabbiegespur nicht, da die Wohnhäuser nicht am unmittelbaren Ausbauabschnitt liegen. Zudem ergibt sich für die vorhandenen Wohnhäuser durch die geplante Wohnbebauung nur eine geringfügige Erhöhung der Verkehrslärmpegel um 0,1 bis 0,2 dB(A). Aus diesem Grund und weil, wie oben beschrieben, auf den Südseiten der Gebäude deutlich geringere Beurteilungspegel vorliegen, ist hier weiterhin ein ausreichender Schutz vorhanden.

In Bezug auf die „passiven“ Lärmschutzmaßnahmen ist noch darauf hinzuweisen, dass sich der erforderliche Schallschutz zum einen nur bei geschlossenen Fenstern einstellt aber zum anderen für eine ausreichende Belüftung der schutzbedürftigen Räume zu sorgen ist. Für reine Wohnräume, Unterrichträume, Büros und Praxisräume, die nur im Tageszeitraum genutzt werden bzw. nicht dem Nachtschlaf dienen, kann die Belüftung dabei über "Stoßlüftung" erreicht werden. Der Einsatz von raumlufttechnischen Anlagen ist dementsprechend möglich, aber nicht zwingend erforderlich.

Da aber auch im Nachtzeitraum z.T. Überschreitungen der Schalltechnischen Orientierungswerte vorliegen, wird für Schlafräume der Einbau von Fenstern mit integrierten und schallgedämpften Lüftungseinrichtungen oder speziellen Lüftungselementen festgesetzt. Hierbei ist darauf zu achten, dass die resultierende Schalldämmung der Außenflächen nicht durch die Lüftungseinrichtungen gemindert wird.

Bei der Berechnung der Außenlärmpegel wird die Eigenabschirmung der geplanten Gebäude nicht berücksichtigt. Zur Vermeidung einer Überprotektion wird daher eine Festsetzung getroffen, durch die im Einzelfall von Schalldämm-Maßen abgewichen werden kann. So besteht die Möglichkeit, im

Rahmen der Bauantragsverfahren die erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen durch Einzelnachweise zu ermitteln.

8. Altlasten / Kampfmittel / Bergbau / Methangas

8.1. Altlasten

Das Plangebiet wurde von ca. 1829 bis ca. 1906 landwirtschaftlich als Ackerland bzw. Grünland genutzt. Seit ca. 1908 wurden auf dem Areal nach und nach mehrere unterkellerte Wohnhäuser mit Garagen, Schuppen sowie Gartenhäuser mit Gartenland errichtet.
Die Auswertung großmaßstäbiger Luftbilder der Jahre 1944/45 weist auf sechs Bombentrichter im südlichen Plangebiet hin. Die 1945 vorhandenen Wohnhäuser wurden infolge der Bombardierung leicht beschädigt.

8.2. Kampfmittel

Gemäß der Stellungnahme des Kampfmittelbeseitigungsdienstes Westfalen-Lippe (KBD-WL) sind durch Luftbildauswertungen im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe des Plangebietes zwei vermutliche Blindgängereinschlagstellen festgestellt worden. Bodeneingriffe jeder Art dürfen daher im Plangebiet generell erst nach Überprüfung durch den KBD-WL und einer anschließenden Freigabe der Feuerwehr durchgeführt werden. Weitere Informationen dazu sind bei der Feuerwehr (Tel. 02381-903-250) einzuholen.

Wegen erkennbarer Kriegsbeeinflussung (Bombardierung) sind bei anstehenden Baumaßnahmen abhängig von deren Art und Umfang zusätzlich die vom KBD-WL geforderten Überprüfungsmaßnahmen durchzuführen (ggf. Oberflächendetektionen zu bebauender Flächen, ggf. Bohrlochdetektionen vor Ramm- oder Bohrarbeiten). Die Festlegung dieser Maßnahmen erfolgt einzelfallbezogen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

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).

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 der Behördenbeteiligungsverfahren um Stellungnahme gebeten. Nach Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6 - Bergbau und Energie in NRW vom 07.09.2018 ist im Bereich der Plangebiets nach den vorliegenden Unterlagen kein heute noch einwirkungsrelevanter tages-/oberflächennaher Altbergbau dokumentiert.

Zudem weist die Behörde auf verliehene Bergwerksfelder und Erlaubnisfelder hin. Durch fortschreitende Auswertung und Überprüfung der vorhandenen Unterlagen sowie neue Erkenntnisse im Zeitverlauf kann es zu abweichenden Informationsgrundlagen in Bezug auf das Plangebiet kommen. Daher sind aktuelle Informationen zur bergbaulichen Situation im Bedarfsfall erneut 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 des Bebauungsplans Nr. 02.119 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 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 zu gegebenenfalls vorzusehenden Sicherheits- und Vorsorgemaßnahmen sind beim Umweltamt der Stadt Hamm einzuholen.

9. Denkmalschutz

9.1. Denkmalgeschützte Kulturdenkmale

Denkmalgeschützte Kulturdenkmale sind für den Planbereich in der Denkmalliste der Stadt Hamm nicht verzeichnet. Die Untere Denkmalbehörde der Stadt Hamm hat mit Schreiben vom 30.08.2018 bestätigt, dass auch keine denkmalwürdigen Objekte, die noch nicht in die Denkmalliste eingetragen sind, vorhanden sind. Daher sind keine denkmalpflegerischen Belange hinsichtlich des Umgebungsschutzes gem. § 9 DSchG betroffen.

9.2. Bodendenkmäler

Mit Schreiben vom 31.08.2018 wies der Landschaftsverband Westfalen-Lippe - Archäologie für Westfalen darauf hin, dass östlich des Plangebietes bereits bedeutende archäologische Fundstellen bekannt sind. Aufgrund der archäologischen Situation in der Umgebung sowie der siedlungsgünstigen und zur Siedlungsstelle an der Lippe analogen Lage, sei ein Vorhandensein von Siedlungsresten innerhalb des Plangebiets zu vermuten (Vermutete Bodendenkmäler).

Daher wurden archäologische Untersuchungen im Plangebiet mittels Baggersondagen durchgeführt. Mit Schreiben vom 10.10.2019 hat die Behörde mitgeteilt, dass dabei keine archäologisch relevanten Funde/Befunde festgestellt wurden. Das heißt, der Verdacht auf Bodendenkmäler hat sich nicht bestätigt. Dementsprechend sind keine weiteren archäologischen Maßnahmen notwendig und die Fläche wurde aus bodendenkmalpflegerischer Sicht zur Bebauung freigegeben.

10. Ver- und Entsorgung

10.1. Versorgung des Plangebietes

Die Versorgung des Plangebiets mit Trinkwasser und Erdgas kann über die bestehenden Leitungssysteme in der Lippestraße sichergestellt werden. Für die Stromversorgung sind vorab Neuverlegungen entlang der Lippestraße erforderlich. Die späteren Erschließungsarbeiten für das Gebiet sind gemeinsam mit den Stadtwerken zu koordinieren und durchzuführen.

10.1.1. Löschwasserversorgung

Aus Gründen des Brandschutzes ist es erforderlich, dass eine Löschwassermenge von 96 m³/Std. über einen Zeitraum von mindestens 2 Stunden gewährleistet wird, um alle zulässigen Arten von Nutzungen zu ermöglichen. Von den Stadtwerken wurde mit Schreiben vom 29.01.2020 bestätigt, dass dieser Grundschutz aus dem öffentlichen Trinkwassernetz zur Verfügung gestellt werden kann.

10.2. Entwässerung des Plangebietes

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 02.119 - Lippestraße / Friedrichsfeld - muss im Trennsystem über Schmutz- und Regenwasserkanäle im Bereich der derzeit vorhandenen westlichen Bebauung des Plangebietes bzw. der Lippestraße erschlossen werden, wobei die an der Lippestraße vorhandene Bebauung weiterhin im Mischsystem entwässern kann. Die Abwasserbehandlung erfolgt in der Kläranlage Hamm-Mattenbecke.

10.2.1. Rechtsgrundlagen für die Abwasserbeseitigung

Das Verfahren für die Beseitigung des im Plangebiet anfallenden Abwassers muss nach den Bestimmungen des § 44 Landeswassergesetz ausgewählt werden. Danach ist Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1.1.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, gemäß § 55 Absatz 2 des Wasserhaushaltsgesetzes ortsnah zu versickern, zu verrieseln oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer einzuleiten, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften oder wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Für die Beseitigung von verschmutztem Niederschlagswasser gelten die Anforderungen an die öffentliche Niederschlagsentwässerung im Trennverfahren.

10.2.2. Niederschlagswasserbeseitigung

Das Niederschlagwasser ist in die Lippe einzuleiten, die nördlich an die Lippestraße angrenzt. Anhand des DWA-Merkblattes 153 ist nachzuweisen, dass die Einleitung gewässerverträglich erfolgt. Eine wasserrechtliche Erlaubnis ist beim Umweltamt der Stadt Hamm zu beantragen. Die Einleitung kann ohne Rückhaltung erfolgen.

10.2.3. Schmutzwasserbeseitigung

Das anfallende Schmutzwasser im Plangebiet ist an den vorhandenen Mischwasserkanal in der Lippestraße anzuschließen.

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.

10.2.5. Starkregen

Aus entwässerungstechnischer Sicht besteht keine besondere Gefährdung bei Starkregen. Im südlichen Bereich befindet sich eine ca. 10 cm tiefe Senke, die im Rahmen der Bebauung durch entsprechende Geländemodellierung auszugleichen ist.

11. Boden

Laut Auswertung des "Auskunftssystems BK 50 mit Karte der schutzwürdigen Böden" des geologischen Dienstes NRW – Landesbetrieb – bilden im Plangebiet Gley-Böden den Baugrund. Der Grundwasserspiegel ist in 13 bis 20 dm unter der Geländeoberfläche zu erwarten. Deshalb ist zu prüfen, ob bei Bauwerksgründungen besondere bauliche Maßnahmen erforderlich sind.
Aus ingenieurgeologischer Sicht ist deshalb vor Beginn von geplanten Baumaßnahmen der Baugrund objektbezogen zu untersuchen und zu bewerten.

Hamm, 31.01.2020

gez.	gez.
Schulze Böing	Muhle
Stadtbaurätin	Ltd. städt. Baudirektor

Anhang

Tabellarische Zusammenfassung

Name des Verfahrens	Nr. 02.119 – Lippestraße / Friedrichsfeld –	
Lage des Plangebietes	- Stadtbezirk Uentrop - Ortsteil Hamm-Osten / Werries - Zwischen Lippestraße und Datteln-Hamm-Kanals, östlich der Bebauung an der Straße Im Fuchswinkel	
Struktur des Plangebietes (Bestand)	- Straßenrandbebauung im nördlichen Plangebiet an der Lippestraße - Rückwärtige Flächen bis zum Kanal überwiegend unbebaut (Gartenland, zum Teil Kleingärten) - Ackerland im östlichen Bereich	
Charakteristik der Planung / geplante Nutzungs- bzw. Bebauungsstruktur	- Arrondierung des Siedlungskörpers zur Bereitstellung von Wohnraum - Wohnbebauung: zweigeschossige Einfamilienhäuser in Form von Einzel- und Doppel- und Reihenhausbebauung und Mehrfamilienhäuser im nordwestlichen und südwestlichen Bereich - ca. 70 neue Wohneinheiten - Sicherung des Bestandes für den Bereich der bestehenden Straßenrandbebauung entlang der Lippestraße	
Art des Verfahrens	Beschleunigtes Aufstellungsverfahren gemäß § 13b BauGB	
Verfahrensverlauf	Aufstellungsbeschluss	10.07.2018 (Vorlage Nr. 1520/18)
	Scoping gem. § 4 (1) BauGB	28.08.2018 bis 27.09.2018
	Frühzeitige Öffentlichkeits-beteiligung gem. § 3 (1) BauGB	10.07.2019
	Landesplanerische Abstimmung gem. § 34 Abs. 1 LPIG	14.08.2018
	Offenlegungsbeschluss	10.12.2019
	Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB	*13.12.2019 - 29.01.2020 (Kombi-Beteiligung mit Auslegung gem. § 4a (2) BauGB)*
	Offenlegung gem. § 13a (2) i.V.m. § 3 (2) BauGB	*20.12.2019 - 29.01.2020 (Kombi-Beteiligung mit Behörden-beteiligung gem. § 4a (2) BauGB)*
Vorbereitende Bauleitplanung (FNP)	42. Berichtigung des FNP gemäß § 13b BauGB i.V.m. § 13a (2) Nummer 2 BauGB	
Relevante informelle vorbereitende Planungen	-	
Organisation der Erschließung	- Äußere Erschließung durch Anbindung an die 'Lippestraße'; zusätzlich Anbindung mit Fuß- und Radweg an die Wege am Kanal - Innere Erschließung durch Planstraße (Erschließungsstraße, Querschnittsbreite: 8,50 m im ersten Abschnitt ab Einmündung, 6,50 m im Ringsystem) - Ergänzend private Erschließungsfläche (Geh-, Fahr- und Leitungsrecht)	
Planausweisung / Dichte-werte	- Art der baulichen Nutzung: WA (Allgemeines Wohngebiet) - Anzahl Vollgeschosse: II (WA1-WA4), III (WA5) - offene Bauweise - Grundflächenzahl 0,3 - Geschossflächenzahl 0,6 (WA1-WA4) bzw. 0,9 (WA5) - max. Traufhöhen und Firsthöhen - Steuerung des städtebaulichen Erscheinungsbildes / der baulichen Gestaltung durch örtliche Bauvorschriften	
Grünflächen	- Festsetzung öffentlicher Grünflächen - Spielplatz- und privater Grünflächen – Gartenland – im Süden - Pflanzgebot entlang des östlichen Siedlungsrands	
Verkehr	- Parken: private Stellplätze auf privaten Grundstücksflächen; öffentliche Stellplätze im Straßenraum - ÖPNV: Nächstgelegene Buslinie auf der Lippestraße (Linie 1)	
Entwässerung	- Wahl des Entwässerungssystems: Trennsystem - Niederschlagswasser: Einleitung in die Lippe - Schmutzwasser: Anschluss an Kanal in Lippestraße	

Kompensationsmaßnahmen / Ausgleichsflächen	Im vorliegenden Planungsfall gesetzlich nicht vorgesehen (§ 13b BauGB).	
Sonstige Anmerkungen	-	
Gutachten	Artenschutzrechtliche Prüfung	Liegt vor, 11.09.2019
	Immissionsschutz	Liegt vor, 10.10.2019
	FFH-Vorprüfung	Liegt vor, 11.09.2019
Flächenbilanzierung	**Gesamtfläche (Plangebiet)**	**ca. 28.788 m²**
	Grundstücksflächen Wohnen (WA)	ca. 23.390 m² (81,2 %)
	Verkehrsflächen	ca. 2.982 (10,4 %)
	Öffentliche Grünflächen	ca. 553 m² (1,9 %)
	Private Grünflächen	ca. 1.863 m²(6,5 %)