

Stadt Hamm

Stadtplanungsamt

4. (vereinfachte) Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02.022 - An der Steinernen Brücke -

Entwurf der Begründung zum Bebauungsplan

Stand:
Satzungsbeschluss

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Räumlicher Geltungsbereich.....	1
2.	Planungsanlass und Planungsziele	1
3.	Beschreibung des Plangebietes / Städtebaulicher Bestand	2
4.	Vorhandene Planung	3
4.1.	Regionalplanung	3
4.2.	Flächennutzungsplanung	4
4.3.	Verbindliche Bauleitplanung.....	4
4.4.	Landschaftsplanung	4
5.	Inhalt des Bebauungsplans.....	4
5.1.	Erschließung.....	4
5.2.	Bauliche Nutzung.....	5
5.3.	Örtliche Bauvorschriften.....	6
5.4.	Klimagerechte Stadtentwicklung	6
6.	Natur und Umwelt.....	7
6.1.	Rechtliche Grundlage / Verfahren	7
6.2.	Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft	8
6.3.	Artenschutz.....	8
7.	Immissionsschutz	9
8.	Altlasten / Kampfmittel / Bergbau / Methangas	9
8.1.	Altlasten	9
8.2.	Kampfmittel.....	10
8.3.	Bergbau	10
8.4.	Methangas	10
9.	Denkmalschutz	10
10.	Ver- und Entsorgung.....	11
10.1.	Versorgung des Plangebietes	11
10.2.	Entwässerung des Plangebietes	11
10.2.1.	Rechtsgrundlagen für die Abwasserbeseitigung:.....	11
10.2.2.	Abwasserbeseitigung im Plangebiet:.....	11
10.2.3.	Weitere Hinweise:	12
Anhang.....		13
Tabellarische Zusammenfassung		13
Pflanzenarten-Liste.....		14

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 4. (vereinfachten) Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02.022 – An der Steinernen Brücke – liegt im Stadtbezirk Hamm-Uentrop, in der Gemarkung Hamm, Flur 15 und umfasst das Flurstück 628.

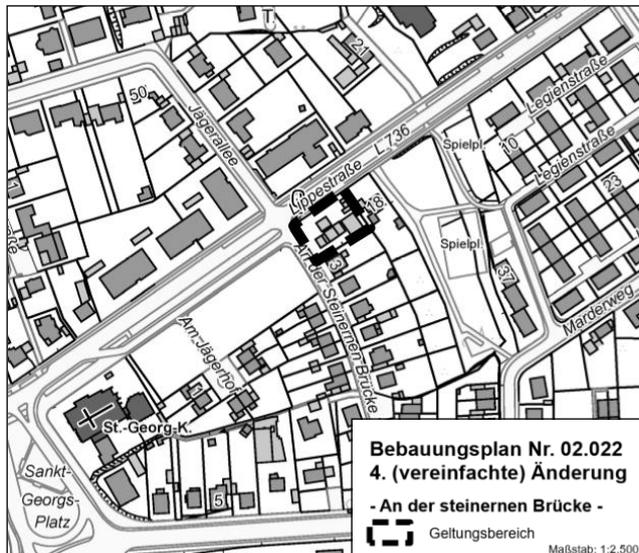


Abbildung 1: Übersichtsplan zum Bereich der 4. (vereinf.) Änderung

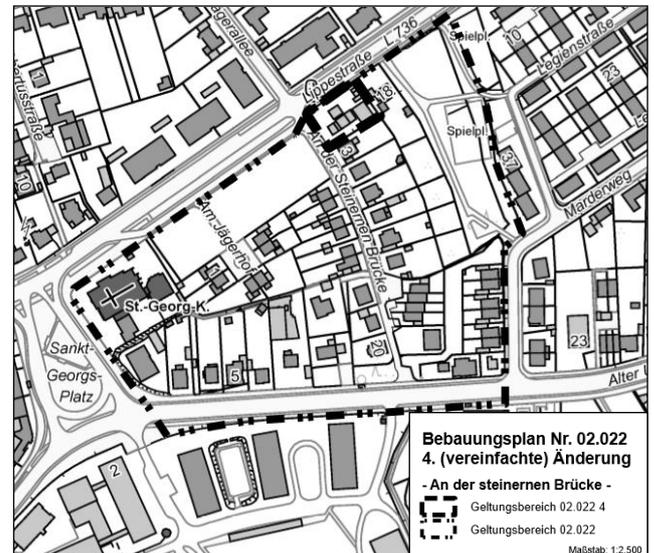


Abbildung 2: Lage des Änderungsbereiches innerhalb des Ursprungsbebauungsplans Nr. 02.022

Der seit 1968 rechtskräftige Bebauungsplan umfasst ein ca. 5 ha großes Gebiet zwischen Lippestraße, Sankt-Georgs-Platz und der Straße Alter Uentropener Weg und setzt größtenteils die Nutzungsarten Allgemeines Wohngebiet (WA) und Reines Wohngebiet (WR) fest. Im östlichen Randbereich weist der ursprüngliche Bebauungsplan eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ aus. Ein südlich gelegener Teilbereich dieser Grünfläche wurde im Zuge der 3. Änderung des Bebauungsplans einer wohnbaulichen Nutzung zugeführt.

Bei dem vorliegenden Änderungsbereich handelt es sich um das Grundstück Lippestraße 16 mit einer Größe von insgesamt 1.179 m², welches sich im Ortsteil Hamm-Osten befindet (s. Abb. 1). Damit ist nur ein kleiner Teilbereich am nördlichen Rand des Ursprungsbebauungsplanes von der Änderung betroffen (s. Abb. 2).

2. Planungsanlass und Planungsziele

Auf der Fläche des Änderungsbereiches wurde bis ca. 1979 eine Tankstelle und bis 2018 nur noch die angeschlossene Werkstatt betrieben, sodass die Fläche seitdem brach liegt und durch die nicht mehr genutzten Anlagen der Tankstelle lange Zeit erhebliche städtebauliche Mängel aufwies. Im Zuge der nun geplanten wohnbaulichen Entwicklung dieses Grundstücks in Anlehnung an das angrenzende Wohnbauprojekt "Stadtter Ost" der Hammer Gemeinnützigen Baugesellschaft (HGB) entlang der Lippestraße kann dieser Mangel behoben und die ansprechende Gestaltung des Stadteingangs komplementiert werden. Um der Nachfragesituation auf dem Wohnungsmarkt gerecht zu werden, soll auf dieser Fläche ein Mehrfamilienhaus entstehen, das sich in die umgebenden Bebauungsstrukturen einfügt.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für dieses Vorhaben zu schaffen, ist eine Bebauungsplanänderung für das Flurstück 628 erforderlich, da die Bebaubarkeit des Grundstücks durch das im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte Baufenster stark eingeschränkt wird. Dieses ermöglicht in gegenwärtiger Form lediglich die bauliche Nutzung eines südlichen Teilbereiches des Grundstücks. Sowohl der vorhandene Grundstückszuschnitt als auch die Grundstückstiefe lassen jedoch eine deutlich flexiblere Bebaubarkeit zu. Im Wesentlichen

bezweckt die Änderung des Bebauungsplans daher eine Neustrukturierung der überbaubaren Grundstücksflächen auf dem Flurstück 628, sodass das Baufenster verschoben und vergrößert wird und sich damit die bauliche Nutzbarkeit des Grundstücks erhöht.

Neben dem Ziel, genügend Wohnraum auch für kleine Haushalte (z. B. Senioren, Singles, Paare ohne Kinder) in diesem Stadtteil bereitzustellen, wird mit der Nachverdichtung den Grundsätzen einer klimagerechten Stadtentwicklung entsprochen. Im Jahr 2011 wurden die Planungsleitsätze des § 1 (5) BauGB durch die sogenannte Klimanovelle des Baugesetzbuches („Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden“) aufgeweitet. Bauleitpläne sollen demnach dazu beitragen, auch den Klimaschutz und die Klimaanpassung in der Stadtentwicklung zu fördern. Unter dem Aspekt des Klimaschutzes hat das Leitbild „Stadt der kurzen Wege“ an Bedeutung gewonnen, dem mit der geplanten Nachnutzung des ehemaligen Tankstellengeländes Rechnung getragen wird. So ist die bauliche Nachnutzung von Flächen im Innenbereich einer Ausweisung von Baugebieten „auf der grünen Wiese“ vorzuziehen, um das Verkehrsaufkommen und den dadurch verursachten CO₂-Ausstoß möglichst gering zu halten. Zudem fördert die gute Anbindung des Plangebiets an das Öffentliche Personennahverkehrsnetz (ÖPNV) die Mobilität mit CO₂-armen Verkehrsmitteln (s. auch Kap. 5.1 *Erschließung*). Zur Anpassung an den Klimawandel wird ebenfalls durch die Lage der Fläche im Innenbereich beigetragen, da Freiflächen im Außenbereich als potentielle Kaltluftentstehungsgebiete von Bebauung freigehalten werden. Zudem wird durch die Wiederbebauung einer bereits erschlossenen und zu weiten Teilen versiegelten Fläche der Flächenverbrauch insgesamt gering gehalten. Weitere Aspekte einer klimagerechten Stadtentwicklung werden durch einzelne Festsetzungen im Bebauungsplan verfolgt (s. Kap. 5.3 Klimagerechte Stadtentwicklung).

Die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes erfolgt gemäß § 13a BauGB als beschleunigtes Verfahren mit den Verfahrenserleichterungen des § 13 BauGB (vereinfachtes Verfahren). Die Anwendungsvoraussetzungen sind mit der Größe des Änderungsbereichs vorhanden. Mit dem städtebaulichen Ziel der Nachnutzung einer Brachfläche im Sinne der Innenentwicklung stellt die Änderung des Bebauungsplans einen typischen Anwendungsfall des § 13a BauGB dar. Von der Umweltprüfung wird gemäß § 13a i.V.m. § 13 (3) BauGB abgesehen.

3. Beschreibung des Plangebietes / Städtebaulicher Bestand

Bei dem ca. 1200 m² großen Änderungsbereich an der nördlichen Grenze des Ursprungsbebauungsplanes im Ortsteil Hamm-Osten handelt es sich, wie bereits beschrieben, um das ehemalige Betriebsgelände der Tankstelle „Wunder“. Im Sommer 2018 wurde dann auch die Teilnutzung der Werkstatt aufgegeben und die Fläche durch Bauzäune unzugänglich gemacht. Im Februar 2020 wurden die Gebäude und Anlagen der einstigen Tankstelle sowie der Werkstatt abgeräumt und das Gelände für eine Nachnutzung vorbereitet.

Der Geltungsbereich grenzt im Norden unmittelbar an die Lippestraße und westlich an die Straße An der Steinernen Brücke. Städtebaulich ist die nähere Umgebung entlang des Straßenzuges An der Steinernen Brücke durch Wohnnutzungen in Form von zweigeschossigen Einzel- und Doppelhäusern mit Satteldächern geprägt. An der Lippestraße gegenüberliegend befindet sich ein freistehender Gebäudeblock im Einmündungsbereich der Jägerallee. Daran schließen sich westlich die erst kürzlich beidseitig der Lippestraße errichteten Mehrfamilienhäuser des Wohnprojektes „Stadttor Ost“ in zweigeschossiger Bauweise mit Flachdach an. Im östlichen Umfeld findet sich zudem eine öffentliche Grünfläche, welcher im bestehenden Bebauungsplan die Zweckbestimmung „Parkanlage“ zugewiesen ist und u.a. einen Kinderspielplatz beherbergt. Ausgehend von der Lippestraße ermöglicht die Wegeführung innerhalb dieser Grünfläche eine direkte fußläufige Verbindung zum Marderweg sowie zur Legienstraße. Als prägnantes städtebauliches Element ist im näheren Umfeld schließlich die St. Georgs-Kirche im Kreuzungsbereich von Lippestraße und Sankt-Georgs-Platz vorzufinden.

Die infrastrukturelle Versorgung im Bereich frühkindlicher Bildung wird u.a. über die Kindertagesstätte „Sylverberg“ und den Kindergarten „Elterninitiative Hamm-Osten e.V.“

gewährleistet. Beide Einrichtungen befinden sich in weniger als 1 km Entfernung zum Plangebiet und sind damit fußläufig erreichbar. Darüber hinaus sind mit der Kettlerschule, der Realschule Mark und dem Freiherr-vom-Stein-Gymnasium sowohl Grundschulen als auch weiterführende Schulen im näheren Einzugsbereich des Plangebiets angesiedelt. Versorgungsangebote des täglichen und mittelfristigen Bedarfs sind beispielsweise entlang des nahgelegenen Alten Uentropfer Weges durch die Paracelsus-Apotheke und einen Lebensmitteldiscounter vorhanden. Zudem befinden sich hier und entlang der Ostenallee etliche Dienstleistungs- und Gastronomieeinrichtungen. Insbesondere unter Berücksichtigung der nur geringen Anzahl der durch das Planvorhaben hinzutretenden Wohneinheiten ist daher von einer hinreichenden Versorgungssituation im Umfeld des Änderungsbereiches auszugehen.

Möglichkeiten zur Naherholung sind durch die Nähe des Plangebiets zu Kanal und Lippe sowie zum Kurpark in direktem Umfeld vorzufinden. Zudem befinden sich mit dem Maximilianpark sowie dem Maximare (Erlebnistherme Bad Hamm) weitere Freizeitangebote in einem Umkreis von etwa 2 km.

Der Untergrund des Untersuchungsgebietes wird von ca. 5 bis 7 m mächtigen schluffigen, z. T. mittelsandigen Feinsanden der Niederterrasse der Lippe aufgebaut. Darunter folgt der Oberkreidemergel mit seinem Verwitterungshorizont. Die Durchlässigkeit der Niederterrasse sande liegt bei ca. 10^{-5} m/s (durchlässig). Der Oberkreidemergel weist eine Durchlässigkeit von ca. 10^{-8} bis 10^{-9} m/s (nahezu undurchlässig) auf.

Der mittlere Grundwasserflurabstand liegt bei 1,5 bis 3,0 m unter Gelände. Der mittlere Grundwasserspiegel liegt zwischen 59,0 bis 60,0 m über NN. Die Fließrichtung ist nach Nordwesten gerichtet.

Das Untersuchungsgebiet liegt im Bereich des Siedlungsklimas (Leichte Dämpfung der Klimatelemente; z. T. deutlicher Einfluß der Stadt bzw. des Freilandes; zum großen Teil positives Bioklima).

4. Vorhandene Planung

4.1. Regionalplanung

Der Regionalplan des Regierungsbezirks Arnsberg, Teilabschnitt Oberbereich Dortmund – westlicher Teil – (Dortmund/Kreis Unna/Hamm) trifft für den Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02.022 – An der Steinernen Brücke – die Entwicklungsaussage „Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB)“ (s. Abb. 3). Die Planung ist somit an die regionalen Planungsziele angepasst.



Abbildung 3: Auszug aus dem Regionalplan

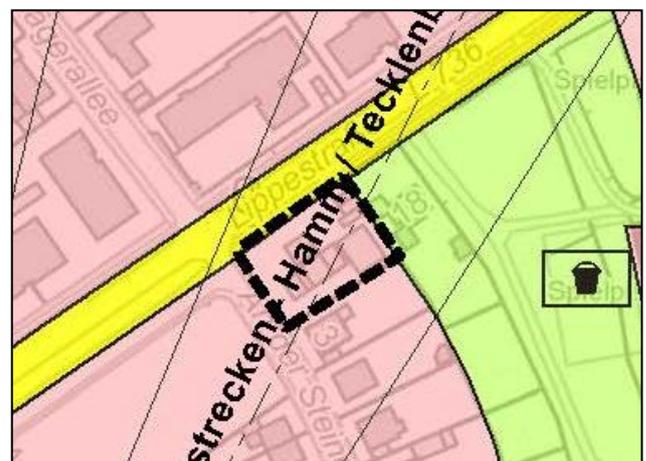


Abbildung 4: Auszug aus dem Flächennutzungsplan

4.2. Flächennutzungsplanung

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Hamm stellt den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung als Wohnbaufläche dar (s. Abb. 4). Die Änderung des Bebauungsplans kann somit gemäß § 8 (2) Baugesetzbuch (BauGB) inhaltlich aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans abgeleitet werden.

4.3. Verbindliche Bauleitplanung

Der Bebauungsplan Nr. 02.022 – An der Steinernen Brücke – hat in seiner ursprünglichen Fassung am 30.09.1968 Rechtskraft erlangt und umfasst ein überwiegend wohnbaulich genutztes Gebiet, welches sich zwischen Lippestraße im Norden, Sankt-Georgs-Platz im Westen und der Straße Alter Uentropener Weg im Süden aufspannt. Die östliche Grenze des Geltungsbereiches verläuft von Süden her zunächst entlang der Straße Marderweg und wird anschließend durch die öffentliche Grünfläche nach Norden bis zur Lippestraße geführt (s. Abb. 2).

Bisher ist der Ursprungsbebauungsplan in drei Änderungsverfahren rechtskräftig angepasst worden. Diese Änderungen erfassten jedoch nicht den aktuellen Änderungsbereich, sodass die Festsetzungen aus dem Jahr 1968 hier noch bestehen. Als Art der baulichen Nutzung setzt der Bebauungsplan ein allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne von § 4 BauNVO fest. Das Maß der baulichen Nutzung ist auf zwei Vollgeschosse (zwingend), eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 0,7 begrenzt. Ferner wird eine offene Bauweise vorgeschrieben. Die überbaubaren Grundstücksflächen ergeben ein Baufenster in einem südlichen Teilabschnitt des Änderungsbereiches, in dem sich die aufgegebenen Anlage der Tankstelle befand. Die straßenseitigen Grenzen des Baufeldes werden durch Baulinien markiert, während im rückwärtigen Grundstücksbereich Baugrenzen die überbaubare Grundstücksfläche definieren. Ein wesentlicher Teil im Norden des Grundstücks, auf dem sich die Tanksäulen mit den Zufahrten für ankommende und abfahrende Pkw befanden, verbleibt jedoch außerhalb dieses Baufensters und ist dementsprechend keiner baulichen Nutzung zugänglich.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind in der aktuellen Form somit nicht geeignet, das formulierte städtebauliche Entwicklungsziel der Errichtung eines Mehrfamilienhauses zu ermöglichen. Durch die 4. Änderung des Bebauungsplans soll daher das Baufeld vergrößert werden, um die wohnbauliche Nutzung in der angestrebten Gebäudekubatur zu ermöglichen.

4.4. Landschaftsplanung

Das Untersuchungsgebiet liegt außerhalb des Geltungsbereiches der Landschaftspläne. Belange der Landschaftsplanung sind durch die Bauleitplanung daher nicht berührt.

5. Inhalt des Bebauungsplans

Mit der 4. (vereinfachten) Änderung des Bebauungsplans Nr. 02.022 – An der Steinernen Brücke – sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine wohnbauliche Nachnutzung des Flurstücks 628 an der Lippestraße in Form eines Mehrfamilienhauses geschaffen werden. Aufgrund der integrierten siedlungsräumlichen Lage des Grundstücks trägt die Bebauungsplanänderung dem gesetzlich eingeräumten Vorrang der Innenentwicklung im Sinne der §§ 1 (5) und 1a (2) des Baugesetzbuches Rechnung.

5.1. Erschließung

Mit den angrenzenden öffentlichen Erschließungsstraßen Lippestraße und An der Steinernen Brücke ist die verkehrliche Erschließung grundsätzlich gesichert. Das zugrunde liegende städtebauliche Konzept sieht eine von Norden über die Lippestraße organisierte Grundstückserschließung vor.

In südwestlicher Richtung geht die Lippestraße in die Ostenallee über, welche auf direktem Wege in das Stadtzentrum führt. Über das weiterführende innerstädtische Straßennetz ist der Hauptbahnhof vom Plangebiet innerhalb von ca. 10 Minuten mit dem Pkw zu erreichen. Eine

Anbindung an regionale bis überregionale Verkehrsziele ist insbesondere über die rund 10 km entfernte Anschlussstelle der A2 im Ortsteil Uentrop sichergestellt. Die nahegelegenen Bushaltestellen Marderweg (ca. 200 m) und Sankt-Georgs-Platz (ca. 300 m Entfernung) gewährleisten eine fußläufige Erreichbarkeit des städtischen ÖPNV-Netzes. Diese werden von den Stadtbuslinien 1/3 im Viertelstundentakt sowie der 33 im Stundentakt bedient, sodass eine sehr gute Anbindung des Plangebiets an das Stadtzentrum sowie an das Stadtteilzentrum in Werries sichergestellt ist. Die Anbindung an das Radwegenetz ist durch die Nähe des Plangebiets zum Kanal und den dort verlaufenden Radrouten ebenfalls als sehr gut zu bewerten.

Die durch die geplante Bebauung erforderlichen Stellplätze sind auf der privaten Grundstücksfläche gemäß § 48 BauO NRW in ausreichender Zahl und geeigneter Beschaffenheit nachzuweisen. Zur Bedarfsdeckung wird diesbezüglich eine Fläche für Gemeinschaftsanlagen mit der Zweckbestimmung Gemeinschaftsstellplatz zugunsten des Grundstücks Lippestraße 16 festgesetzt (§ 9 (1) Nr. 22 BauGB), innerhalb der die erforderlichen Stellflächen ausschließlich zulässig sind. Um den Vorgarten, d.h. die Fläche zwischen Erschließungsstraße und vorderer Baugrenze, als repräsentativen Eingangsbereich von störendem Parken und übermäßiger Bodenversiegelung freizuhalten, wird die Fläche für Gemeinschaftsstellplätze östlich der überbaubaren Grundstücksfläche angeordnet.

5.2. Bauliche Nutzung

Die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die wohnbauliche Entwicklung des Änderungsbereiches erfordert im Wesentlichen eine Neuordnung der überbaubaren Grundstücksflächen. Im Vergleich zum Ursprungsbebauungsplan wird die Baufläche nach Norden in Richtung Lippestraße verschoben bzw. erweitert und über Baugrenzen festgesetzt. Die Baugrenzen erzeugen dabei einen vergleichsweise engen baulichen Rahmen, um die Umsetzung der angestrebten städtebaulichen Baukonfiguration sicherzustellen. Durch die modifizierte Verortung der Baufläche in Richtung der Lippestraße wird im Übrigen die Schaffung einer baulichen Raumkante im Einmündungsbereich von Lippestraße und der Straße An der Steinernen Brücke gewährleistet. Eine Festsetzung von Baulinien ist unter diesem Aspekt nicht erforderlich, da die schmale Bemessung des Baufeldes allenfalls ein geringfügiges Zurücktreten der Bebauung hinter die straßenseitigen Baugrenzen zulässt. Gleichzeitig belässt die Festsetzung als Baugrenze die Möglichkeit der Errichtung eines obersten, gegenüber dem darunter liegenden Geschoss zurückgesetzten Geschosses (Staffelgeschoss), womit dem Ziel der Schaffung von zusätzlichem Wohnraum bei einer geringen Inanspruchnahme des Schutzgutes Boden entsprochen wird (s. unten).

Das im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 02.022 festgesetzte Baufenster südlich des Änderungsbereiches entlang der Straße An der Steinernen Brücke endet aufgrund der im Plangebiet vorgesehenen Neuordnung der Baufläche nunmehr an der Grenze des Geltungsbereiches des Änderungsbebauungsplans. Gleiches gilt für das Baufenster auf dem Grundstück Lippestraße 18 östlich des Änderungsbereiches. Um die Schließung der überbaubaren Grundstücksflächen an diesen beiden Stellen zu bewirken, werden daher solitäre Baugrenzen an der südlichen und östlichen Grenze des Geltungsbereiches festgesetzt.

Die im Ursprungsbebauungsplan festgesetzte Art der baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) bleibt unverändert bestehen. Gleiches gilt für das Maß der baulichen Nutzung, bestimmt durch die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und die Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,7. Diese ermöglichen bereits in ihrer bestehenden Form eine städtebaulich und wirtschaftlich angemessene Ausnutzung des Baugrundstücks. Die Vorgabe von 2 Vollgeschossen bleibt ebenfalls bestehen, wird jedoch nicht mehr als zwingend festgesetzt. Gleichzeitig geht mit der Änderung des Bebauungsplans eine Umstellung auf die derzeit geltende Landesbauordnung im Änderungsbereich einher, sodass die aktuellen Regelungen zum Staffelgeschoss anzuwenden sind (§ 2 Abs. 6 BauO NRW). Durch die Begrenzung der Gebäudehöhe auf 11,0 m über dem mit Höhenpunkten angegebenen Straßenniveau der Lippestraße wird dementsprechend ein drittes Geschoss als Staffelgeschoss zugelassen. Dadurch wird ein Ausgleich zwischen der Schaffung von neuem Wohnraum und einer maßvollen Nachverdichtung im Innenbereich geschaffen. Zur

weiteren Beschränkung einer zu starken Verdichtung des bestehenden Wohnbereichs wird die maximal zulässige Anzahl an Wohneinheiten auf acht begrenzt.

5.3. Örtliche Bauvorschriften

Neben den o.g. planungsrechtlichen 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 in das Ortsbild und zur Komplementierung der eingangs erwähnten städtebaulichen ansprechenden Gestaltung des Stadteingangs setzt der Bebauungsplan die Errichtung eines Flachdaches fest. Durch das in den vergangenen Jahren entstandene Wohnprojekt Stadttor Ost ist das nähere Umfeld beidseitig der Lippestraße maßgeblich durch Mehrfamilienhäuser mit Flachdächern geprägt. Außerdem wird durch die Festsetzung dieser Dachform die Höhe des 2-geschossigen Baukörpers zuzüglich eines zulässigen Staffelgeschosses auf ein verträgliches Maß begrenzt werden, um auch eine harmonische Höhenentwicklung zu den direkt angrenzenden 1½-geschossigen Wohnhäusern sicherzustellen.

Zur Verbesserung der gestalterischen Qualität der Freiflächen wird festgesetzt, dass Flächen, die weder überbaut sind, noch als private Wegefläche oder Stellplatz dienen, dauerhaft als Grünflächen anzulegen und zu pflegen sind. Mit Hilfe dieser Festsetzung soll eine naturnahe Außenraumgestaltung mit artenreicher Bodenfauna der Vorzug vor einer flächigen Grundstücksversiegelung gegeben werden und eine ökologisch hochwertige Gestaltung des nicht überbaubaren Grundstücksbereiches gefördert werden. In den letzten Jahren ist ein Trend zu sogenannten Schottergärten insbesondere in den Bereichen zwischen den erschließenden Verkehrsflächen und straßenseitigen Gebäudeaußenwänden (Vorgartenbereich) zu beobachten, dem aus stadtgestalterischer Sicht entgegenzuwirken ist. Daher ist eine Freiflächengestaltung in geschotteter Form, bei der häufig eine Abtragung der gesamten Humusschicht und eine Bodenabdeckung mit wasserdichtem Vlies oder mit Plastikfolie vorgenommen werden, unzulässig. Dadurch wird auch die Versickerungsleistung des Bodens erhalten, was in erheblichem Maße einer weiteren Verknappung des Lebensraums zahlreicher Kleinstlebewesen entgegenwirkt. Zur Gewährleistung einer ansprechenden Gestaltung der Freiflächen sind zudem die Zufahrten und Stellflächen mit Pflasterrasen, Rasengittersteinen oder wassergebundenen Decken auszubilden. Da Stellplatzanlagen den Grüncharakter des Grundstücks beeinträchtigen können, ist zudem die Gemeinschaftsstellplatzanlage mit einer Rahmenbegrünung zu versehen. Diese in erster Linie aus gestalterischen Gründen getroffenen Festsetzungen tragen zusätzlich zu einer klimaangepassten Stadtentwicklung bei (s. Kap. 5.4 *Klimagerechte Stadtentwicklung*).

Der Wahrung eines positiven optischen Erscheinungsbildes und der Gestaltung des Straßenraums dient im Übrigen die örtliche Bauvorschrift für die Einfriedungen des im Plangebiet gelegenen Baugrundstücks. So sind die Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche auf eine maximale Höhe von 1,0 m beschränkt und nur in Form von Hecken oder begrünten Zäunen mit natürlichen, einheimischen und standortgerechten Pflanzen zulässig. Dieser Zweck wird auch mit der Festsetzung verfolgt, dass Stellplätze für die Unterbringung von Müllbehältern der Einsicht von der öffentlichen Verkehrsfläche, z.B. durch Begrünungsmaßnahmen, wirksam zu entziehen sind.

5.4. Klimagerechte Stadtentwicklung

Mit den Inhalten des Bebauungsplanes soll, wie bereits eingangs beschrieben, zu einer klimagerechten Stadtentwicklung beigetragen werden. Daher werden sowohl Maßnahmen des Klimaschutzes als auch der Klimaanpassung umgesetzt.

Ein Beitrag zum Klimaschutz – der Reduzierung von CO₂-Emissionen – wird neben der Lage des Gebiets im Innenbereich der Stadt Hamm auch durch einzelne Festsetzungen geleistet. Die durch allseitige Baugrenzen definierte kompakte Bauweise fördert eine hohe Energieeffizienz des Gebäudes. Durch die veränderte Lage des Baufeldes auf dem Grundstück ist darüber hinaus der

Baukörper von der bestehenden Bebauung abzurücken, wodurch wiederum einer Verschattung des Gebäudes durch das südlich angrenzende Wohnhaus entgegengewirkt wird. In Kombination mit der Erschließung des Gebäudes von Norden orientiert sich die Mehrzahl der Wohnbereiche zu dieser sonnigen Fassadenseite, sodass sich durch die passive Nutzung der natürlichen Sonnenenergie der Heizenergiebedarf in den Wohnräumen verringert. Außerdem wird eine klimaneutrale Energiegewinnung im Plangebiet ermöglicht, indem die Errichtung von Solar- und Photovoltaikanlagen auf dem Dach des Gebäudes ggf. in Kombination mit einer Dachbegrünung zulässig ist.

Zur Anpassung an den Klimawandel wird ebenfalls neben der Standortwahl durch einzelne Festsetzungen des Bebauungsplans beigetragen. Vor dem Hintergrund der steigenden Temperaturen sollen stadtklimatische Effekte, wie erhöhte Lufttemperaturen, geringere Luftfeuchtigkeit und eine schlechtere Luftqualität, abgemildert werden. Mikroklimatische Verbesserungen können insbesondere durch die genannten Begrünungsmaßnahmen erzielt werden, sodass diese neben gestalterischen Qualitäten auch kleinklimatische Vorteile bieten. So sorgt die enge Begrenzung des Baufeldes dafür, dass die sonstigen Grundstücksbereiche überwiegend von Bebauung freizuhalten sind. Dabei sind die Gartenflächen sowie die Stellplätze mit ihren Zufahrten versickerungsoffen zu gestalten, sodass sie sich im Sommer weniger stark aufheizen und durch Verdunstungseffekte eine Abkühlung der direkten Umgebung bewirken. Dieser Effekt wird durch die vorgeschriebene Bepflanzung zur Eingrünung der Stellplatzanlage verstärkt, begründet in der Verdunstung und Transpiration der Pflanzen.

Da ein Großteil des Grundstücks der Bebauung dient, wird auch die Dachbegrünung von baulichen Anlagen gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB, mit einer Substratschicht von mindestens 10 cm und bepflanzt durch beispielsweise Gräser, Kräuter oder Sedum-Arten (gemäß Pflanzenartenliste), vorgeschrieben. Von der Begrünungspflicht ausgenommen sind Dachflächenbereiche, die für Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien oder für erforderliche haustechnische Einrichtungen genutzt werden. Auch begrünte Dachflächen heizen sich weniger stark auf, sodass diese Festsetzung zur Verbesserung der mikroklimatischen Situation getroffen wird. Dabei wird, ebenso wie bei den bereits genannten Begrünungsmaßnahmen, durch Verdunstung der in der Vegetationsschicht aufgenommenen Niederschläge zu einer Abkühlung des direkten Umfeldes beigetragen. Des Weiteren wird auch der Wasserhaushalt insgesamt positiv beeinflusst, da Niederschläge erst zeitverzögert an die Kanalisation abgegeben werden. Darüber hinaus bieten dauerhaft begrünte Dächer mit wasserspeicherndem Substrat finanzielle Anreize für Bauherren in Form eines Nachlasses bei der Abwassergebühr (§ 21 (2) Abwassersatzung der Stadt Hamm). Zur Erhöhung des mikroklimatischen Effekts werden von dieser Festsetzung auch die Dächer von Garagen, Carports und Nebenanlagen erfasst. Die Dachbegrünung reduziert zusätzlich den Wärmeverlust des Hauses im Winter, sodass die Klimatisierung der darunter liegenden Räume insgesamt ausgeglichener ist. Der geringere Wärmebedarf des Gebäudes leistet somit auch einen Beitrag zum Ziel des Klimaschutzes, CO₂-Emissionen zu verringern.

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 Änderung des Bebauungsplans wird nach dem § 13a "Bebauungspläne der Innenentwicklung" in Verbindung mit § 13 des Baugesetzbuches durchgeführt.

Die Anwendungsvoraussetzungen des § 13a BauGB sind im Fall der 4. (vereinfachten) Änderung des Bebauungsplans Nr. 02.022 – An der Steinernen Brücke – gegeben. Des Weiteren werden durch die Bebauungsplanänderung weder Belange der Landschaftsplanung berührt noch Maßgaben und Zielsetzungen sonstiger Pläne (z.B. des Wasser-, Abfall- oder Immissionsschutzrechtes) nachteilig beeinträchtigt.

Gemäß § 13a (2) Nr. 1 BauGB gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 (2) und (3) S. 1 BauGB entsprechend; sodass von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB sowie von

der Erstellung eines Umweltberichtes gemäß § 2a BauGB abgesehen wird. Zudem entfällt auch die naturschutzrechtliche Eingriffsbilanzierung, da Eingriffe im Sinne des § 1a (3) BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten.

6.2. Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft

Das Verfahrensgebiet war über Jahrzehnte mit den Anlagen einer Tankstelle sowie einer Kfz-Werkstatt bebaut. Das Untersuchungsgebiet liegt außerhalb des Geltungsbereiches der Landschaftspläne. Eine zusätzliche Eingriffsbilanzierung entfällt, da gemäß § 1a (3) S. 6 BauGB ein Ausgleich für bereits zulässige Eingriffe nicht erforderlich ist. Der seit 1968 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 02.022 setzt ein Allgemeines Wohngebiet mit einer GRZ von 0,4 fest, sodass der Eingriff bzw. die Versiegelung der Grundstücksflächen bereits vor dieser Änderung zulässig gewesen wäre.

6.3. Artenschutz

Artenschutzbelange sind bei allen Bauleitplanverfahren und baurechtlichen Genehmigungsverfahren zu beachten. Daher ist im Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes vom Büro Landschaftsökologie & Umweltplanung aus Hamm eine Artenschutzprüfung (ASP) durchgeführt worden. Das mögliche Vorkommen von planungsrelevanten Arten wurde dabei anhand der Abfrage vorhandener Daten sowie einer Begehung des Planungsraums zu Beginn der Brutzeit (31. März 2020) geprüft. Das Ergebnis der Prüfung wird im Folgenden dargestellt.

Sowohl die geringe Flächengröße als auch der Mangel an geeigneten Habitatrequisiten und die relativ isolierte Lage innerhalb des Siedlungsbereichs ließen von vornherein nur ein geringes Konfliktpotenzial hinsichtlich artenschutzrechtlicher Belange vermuten.

Die Auswertung der Grundlagendaten, vor allem des Fachinformationssystems - FIS - des LANUV, ergab, dass das Gebiet nicht die Ansprüche der in diesem System benannten Vogelarten an potentielle Bruthabitate erfüllt. Die Nutzung des Plangebiets als Teil ihres Nahrungshabitats kann hingegen nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

Da auf der Fläche keine Gebäudestrukturen vorhanden sind, können Quartiere von "Hausfledermäusen", auch der im FIS als potentiell vorkommenden "Breitflügelfledermaus", von vornherein ausgeschlossen werden. Die Nutzung des Luftraumes als potentielles Nahrungs- und Jagdhabitat ist hingegen nicht auszuschließen. Diese fällt jedoch nicht unter den gesetzlichen Schutz, sofern es sich nicht um ein essentielles Nahrungshabitat handelt, was im vorliegenden Fall ausgeschlossen werden kann.

Im Rahmen der Begehung konnten keine direkten oder indirekten Nachweise planungsrelevanter sowie "nicht planungsrelevanter" Vogelarten, die den Vorhabenbereich als Bruthabitat nutzen, erbracht werden. Eine Nutzung als Nahrungshabitat konnte auch in diesem Rahmen nicht ausgeschlossen werden. Auch für diese Arten hat das Plangebiet jedoch keine Funktion als essentielles Nahrungshabitat, sodass diese Nutzung nicht unter den gesetzlichen Schutz fällt.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass in Bezug auf die 4. (vereinfachte) Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02.122 - An der Steinernen Brücke - eine Eignung des Plangebiets als Bruthabitat für planungsrelevante Vogelarten sowie für Fledermäuse ausgeschlossen werden kann. Ebenso kann eine wesentliche Funktion des Planungsraumes als essentielles Nahrungshabitat planungsrelevanter Arten ausgeschlossen werden. Daher ist auszuschließen, dass die geplante Bebauungsplanänderung auf dauerhaft unüberwindbare artenschutzrechtliche stoßen würde und somit die Vollzugsfähigkeit des Bebauungsplans begründen könnte.

Insofern können keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG prognostiziert werden.

7. Immissionsschutz

Gemäß § 1 (6) Nr. 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.

Der auf den Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02.022 potentiell einwirkende Lärm wird maßgeblich vom Straßenlärm der Lippestraße bestimmt. Insbesondere vor dem Hintergrund der geplanten Verlagerung des Baufensters in nördliche Richtung ist auf die von dieser Verkehrsstrasse ausgehenden Verkehrsimmissionen besonderes Augenmerk zu richten. Daher wurde eine Lärmprognose (Stand: 11/2019) erstellt, aus der hervorgeht, dass aus der vorhandenen Verkehrsbelastung auf der Lippestraße bei freier Schallausbreitung regelmäßig eine deutliche Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005 für die festgesetzte Nutzungsart WA (tags 55 dB(A), nachts 45 dB(A)) resultiert. Die Überschreitungen belaufen sich im Bereich des ursprünglich geplanten Baukörpers für den Tageszeitraum auf einen Wert zwischen 8,4 und 12,4 dB(A) sowie für den Nachtzeitraum auf 7,4 bis 11,5 dB(A), sodass sich der Schallpegel ohne Lärminderungsmaßnahmen eher den Orientierungswerten von Gewerbe- und Kerngebieten nähert. Die Schwellenwerte der Gesundheitsgefährdung mit 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts werden jedoch nicht erreicht.

Aufgrund der gegebenen Siedlungsstruktur und der städtebaulichen Zielrichtung einer sich in die umliegenden Strukturen einfügenden Wohnbebauung ist die Anlage von aktiven Lärmschutzmaßnahmen (Wall oder Wand) an dieser Stelle entlang der Lippestraße nicht zweckdienlich. Durch ein Abrücken der Bebauung von der Lippestraße kann jedoch aktiv zum Lärmschutz beigetragen werden. Daher wurde auf Grundlage der vorliegenden Ergebnisse die Lage des Baufeldes im Gegensatz zum ursprünglichen Konzept, das der Prognose zugrunde lag, modifiziert, sodass der Abstand zur Lippestraße von 5,00 m auf 6,50 m vergrößert wurde. Aus Gründen des Nachbarschutzes ist ein zu nahes Heranrücken an die südlich angrenzende Bebauung jedoch zu vermeiden, was einer weiteren Verschiebung des Baufeldes nach Süden widerspricht.

Da durch das Abrücken kein ausreichender Immissionsschutz im Plangebiet gewährleistet werden kann, sind auf bauleitplanerischer Ebene weitere Festsetzungen zum Schutz vor Verkehrslärm zu treffen. Dabei gelten nicht nur die im Gebäude liegenden, zum dauernden Aufenthalt bestimmten Räumlichkeiten, sondern auch die im Außenbereich liegenden Freiflächen, die potentiell Aufenthaltscharakter besitzen (Terrasse, Freisitz u.a.), zu den schützenswerten Bereichen. Diese Nutzungen gilt es vor den Schallimmissionen der lärmrelevanten Verkehrsstrassen zu schützen.

Der zur Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse erforderliche Lärmschutz ist somit durch bauseitige Maßnahmen sicherzustellen. Innerhalb des festgesetzten Lärmpegelbereiches sind daher im Sinne von § 9 (1) Nr. 24 BauGB die schutzbedürftigen Räume nach Möglichkeit auf die von der Schallquelle Lippestraße abgewandte Straßenseite auszurichten. Sofern eine abschließende Konfliktbewältigung der Lärmsituation durch Grundrissgestaltung nicht möglich ist, sind entsprechende Fensterkonstruktionen für den Lärmpegelbereich IV auf den betroffenen Gebäudeseiten der Bebauung erforderlich. Schutzbedürftige Räume (zur lärmzugewandten Seite gelegen) sind zusätzlich mit Schalldämmlüftern auszustatten.

8. Altlasten / Kampfmittel / Bergbau / Methangas

8.1. Altlasten

Auf der Fläche wurde bis ca. 1979 eine Tankstelle betrieben. Die Fläche ist im Altlastenkataster unter der Nr. 04.0072 mit der Bewertung „saniert, ohne Überwachung“ aufgenommen. Daher wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ein Abbruch- und Entsorgungskonzept von der „grieseler gmbh“ aus Dortmund (Stand: April 2019) erstellt. Die darin beschriebene Vorgehensweise und die Empfehlungen sind durch den Bauträger einzuhalten. Da die Anlagen der ehemaligen Tankstelle inzwischen bereits vollständig zurückgebaut wurden, ist im Rahmen des

Neubaus insbesondere die empfohlene gutachterliche Begleitung des Neubaus zwingend zu beauftragen.

Die Einhaltung der Vorgaben ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.

8.2. Kampfmittel

Nach heutigem Stand liegen keine Hinweise auf Blindgängerverdachtspunkte auf dem Baugrundstück vor. Wegen erkennbarer Kriegsbeeinflussung (tlw. Bombardierung) sind aber die vom Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe (KBD-WL) geforderten Sicherheitsüberprüfungen durchzuführen (Oberflächendetektion der Baufläche(n) im Bereich der Bombardierung; ggf. Sondieren von Baugruben und weitere Untergrunderkundungen).

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, ist sofort telefonisch die Feuerwehr (Tel.: 02381-903-250, -903-0 oder Notruf 112) oder die Polizei (Tel.: 02381-916-0 oder Notruf 110) zu kontaktieren.

8.3. Bergbau

Der Bebauungsplan enthält eine nachrichtliche Kennzeichnung in Hinblick auf möglicherweise unterhalb des Geltungsbereiches umhergehenden Bergbau.

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. Mit bergbaulichen Einwirkungen ist daher nicht zu rechnen.

Zudem weist die Behörde auf verliehene Bergwerksfelder hin. Diese privatrechtlichen Belange sind zwischen Grundeigentümer / Vorhabensträger und Bergwerksunternehmer / Feldeseigentümer zu regeln.

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

Das Stadtgebiet von Hamm liegt wie weitere Teile des Ruhrgebietes und des südlichen Münsterlandes teilweise im Bereich obertägiger Austritte von natürlichem Methangas. Nach gutachterlichen Feststellungen ergibt sich eine Unterteilung in drei Zonen für das Stadtgebiet. Die hier betrachtete Untersuchungsfläche liegt demnach in Zone 3: Großflächiger Bereich, in dem aktuell Ausgasungen von Kohleflözgasen auftreten können. Eine Freisetzung von Methan ist insbesondere dann möglich, wenn die abdichtenden Schichten des Quartär sowie des Emscher-Mergels durchteuft werden. Es können dann bautechnische Maßnahmen wie zum Beispiel eine flächige Gasdrainage unter Neubauten oder eine Abführung von aufsteigendem Gas zum Beispiel mittels Rigolen, Drainplatten oder Entgasungsleitungen notwendig werden.

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

9. Denkmalschutz

Eingetragene Denkmäler befinden sich weder innerhalb noch in der näheren Umgebung des Geltungsbereichs.

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt/Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761/93750; Fax: 02761/937520) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 u. 16 Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu sechs Monate in Besitz zu nehmen (§16 Abs. 4 DSchG NW).

10. Ver- und Entsorgung

10.1. Versorgung des Plangebietes

Die Versorgung des Grundstückes mit Strom, Trinkwasser und Erdgas kann über die bestehenden Leitungssysteme in der Lippestraße bzw. An der Steinernen Brücke sichergestellt werden. Als Versorgungsträger für den Planungsbereich ist die Energie- und Wasserversorgung Hamm GmbH an den weiteren Planungen frühzeitig zu beteiligen.

Zur Löschwasserversorgung ist für die im WA-Gebiet zulässigen Nutzungsarten eine Löschwassermenge von 96 m³/Std. über einen Zeitraum von mindestens 2 Stunden bereitzustellen. Dieser Grundschutz kann von den Stadtwerken aus dem öffentlichen Trinkwassernetz zur Verfügung gestellt werden.

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

10.2. Entwässerung des Plangebietes

Das Planteilgebiet des Bebauungsplans Nr. 02.022 „An der Steinernen Brücke“ ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt im Mischsystem erschlossen. 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, 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. Abwasserbeseitigung im Plangebiet:

Im direkten Umfeld (Lippestraße) gibt es keine natürliche Vorflut durch Gewässer noch lassen die vorhandenen hydrogeologische Bedingungen eine dauerhafte Versickerung zu. Westlich des Planteilgebiets besteht die Möglichkeit eines Anschlusses an einen Regenwasserkanal (Kreuzungsbereich Lippestraße / An der Steinernen Brücke) in der Lippestraße.

Das Schmutzwasser des Planteilgebiets kann an den Mischwasserkanal im Bereich An der Steinernen Brücke angeschlossen werden.

Hinweise: Der Lippeverband – Stadtentwässerung Hamm plant den genannten Regenwasserkanal sowie die betroffene Haltung des Mischwasserkanals im Rahmen einer Baumaßnahme im Jahr 2021 zu erneuern. In diesem Zuge kann ein entsprechender Hausanschluss für das Planteilgebiet berücksichtigt werden.

Die Lippestraße wurde kürzlich im Rahmen des Straßendeckensanierungsprogramms mit einem Flüsterasphalt saniert, so dass die Vorgabe durch die Stadt Hamm (Tiefbau- und Grünflächenamt) besteht, dass keine Hausanschlüsse im Bereich der sanierten Straße verlegt werden dürfen (Aufbruchsperre). Ein Hausanschluss kann jedoch im Kreuzungsbereich Lippestraße / An der Steinernen Brücke verlegt werden, da dieser Bereich von der Sperre ausgenommen ist.

10.2.3. 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.

Die Entwässerungsplanung ist in Abstimmung mit dem Lippeverband – Stadtentwässerung Hamm durchzuführen.

Hamm, 30.10.2020

gez.
Andreas Mentz
Stadtbaurat

gez.
Muhle
Ltd. städt. Baudirektor

Anhang

Tabellarische Zusammenfassung

Name des Verfahrens	4. (vereinfachte) Änderung des Bebauungsplans Nr. 02.022 – An der Steinernen Brücke –	
Lage des Plangebietes	<ul style="list-style-type: none"> - Stadtbezirk: Hamm-Uentrop - Ortsteil: Hamm-Osten - Grundstück grenzt nördlich an die Lippestraße und westlich an die Straße An der Steinernen Brücke - Gemarkung Hamm, Flur 15, Flurstück 628 	
Struktur des Plangebietes (Bestand)	<ul style="list-style-type: none"> - Allgemeines Wohngebiet - Aufgegebene Anlagen der Tankstelle und Werkstatt „Wunder“ wurden bereits abgebrochen 	
Charakteristik der Planung / geplante Nutzungs- bzw. Bauungsstruktur	<ul style="list-style-type: none"> - Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine wohnbauliche Nachnutzung insb. durch Neustrukturierung der überbaubaren Grundstücksflächen - Vorhaben: Errichtung eines Mehrfamilienhauses in zweigeschossiger Bauweise mit Staffelgeschoss (8 Wohneinheiten) 	
Art des Verfahrens	Beschleunigtes Änderungsverfahren gemäß § 13a i.V.m. § 13 BauGB	
Verfahrensverlauf	Änderungsbeschluss	Nicht erforderlich
	Scoping gem. § 4 (1) BauGB	Nicht erforderlich
	Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB	Nicht erforderlich
	Landesplanerische Abstimmung	Nicht erforderlich
	Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB	12.08.2020 – 09.09.2020 (Kombi-Beteiligung mit Auslegung gem. § 4a (2) BauGB)
	Offenlegungsbeschluss	Nicht erforderlich
	Offenlegung gem. § 3 (2) BauGB	25.08.2020 – 25.09.2020 (Kombi-Beteiligung mit Behördenbeteiligung gem. § 4a (2) BauGB)
Vorbereitende Bauleitplanung (FNP)	- Aus FNP abgeleitet gem. § 8 (2) BauGB	
Organisation der Erschließung	<ul style="list-style-type: none"> - Grundstück bereits erschlossen - Zufahrt über Lippestraße 	
Relevante informelle vorbereitende Planungen	-	
Planausweisung / Dichtewerte	<ul style="list-style-type: none"> - Art der baulichen Nutzung: WA - Grundflächenzahl 0,4; Geschossflächenzahl 0,7 - Anzahl Vollgeschosse: max. II - max. Gebäudehöhe 11,0 m - offene Bauweise - Begrenzung der Wohneinheiten auf maximal 8 - Flachdach - Steuerung des städtebaulichen Erscheinungsbildes durch örtliche Bauvorschriften - Umsetzung von Maßnahmen zum Klimaschutz / zur Klimaanpassung 	
Grünflächen	<ul style="list-style-type: none"> - Mindestens extensive Dachbegrünung baulicher Anlagen mit einer Substratschicht von ≥ 10 cm - Begrünungsvorgaben für Freiflächen; Unzulässigkeit von Schottergärten 	
Verkehr	<ul style="list-style-type: none"> - Parken: Stellplatznachweis für Bewohner und Besucherverkehr auf privaten Grundstücksflächen (Fläche für Gemeinschaftsstellplätze) - ÖPNV: Nächstgelegene Buslinien an den Haltestellen Marderweg (200 m) und Sankt-Georgs-Platz (300 m) 	
Entwässerung	<ul style="list-style-type: none"> - Entwässerung im Trennsystem - Niederschlagswasser: Anschluss an Regenwasserkanal in Lippestraße - Schmutzwasser: Anschluss an Mischwasserkanal in der Straße An der Steinernen Brücke 	

Kompensationsmaßnahmen / Ausgleichsflächen	- Im vorliegenden Planungsfall nicht vorgesehen (§ 13a BauGB).	
Gutachten	Artenschutzrechtliche Vorprüfung	Vorliegend, Juni 2020
	Lärmprognose	Vorliegend, November 2019
	Abbruch- und Entsorgungskonzept	Vorliegend, April 2019
Flächenbilanzierung	Gesamtfläche (Plangebiet)	ca. 1.179 m²
	Grundstücksflächen Wohnen (WA)	ca. 1.179 m ² (100 %)

Pflanzenarten-Liste

Die Pflanzlisten sind Gegenstand der Festsetzungen dieses Bebauungsplanes. Sie sind auf die örtlichen Standortbedingungen und Gestaltungsanforderungen des Plangebietes abgestimmt. Bei der Gestaltung von Garten- und Grünflächen sowie der Begrünung von Dächern und Fassaden kann aus folgenden heimischen bzw. eingebürgerten, standortgerechten Pflanzarten ausgewählt werden.

Bepflanzung - Hecken und Sträucher:

Ilex aquifolium	Hülse/Steckpalme, als Strauch gezogen
Corylus avellana	Haselnuss
Salix caprea	Salweide, als Strauch gezogen
Cytisus scoparius	Besenginster
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Rubus idaeus	Himbeere
Salix aurita	Öhrchenweide
Salix cinerea	Grauweide
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball
Pyrus pyraeaster	Wildbirne
Spiraea spec.	Spiersträucher
Crataegus laevigata	Zweigrifflicher Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Acer campestre	Feldahorn
Rosa spec.	Rosenarten
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus sanguinea	Blutroter Hartriegel
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Frangula alnus	Faulbaum
Prunus padus	Frühe Traubenkirsche
Taxus baccata	Eibe

Bepflanzung - Dachbegrünung:

Agropyron intermedium	Graugrüne Quecke
Allium schoenoprasum	Schnittlauch
Arenaria serpyllifolia	Quendel-Sandkraut
Bromus tectorum	Dachtrespe
Bryum spec.	Birnmoos
Carex digitata	Fingersegge
Festuca ovina	Schafschwingel
Poa angustifolia	Rispengras
Potentilla argentea	Silber-Fingerkraut
Sedum acre	Scharfer Mauerpfeffer
Sedum album	Weißer Mauerpfeffer
Sedum reflexum	Tripmadam/Felsenfetthenne
Sedum sexangulare	Milder Mauerpfeffer
Sempervivum tectorum	Hauswurz

Bepflanzung - Fassadenbegrünung:

Akebia quinata	Akebie
Aristolochia duridor	Pfeifenwinde

Campsis radicans	Trompetenblume
Clematis spec. (i.S.)	Waldreben (in Sorten)
Euonymus fortunei	Kletterspindel
Hedera helix	Efeu
Hydrangera petiolaris	Kletterhortensie
Lonicera periclymenum	Waldgeißblatt
Parthenocis. tricuspidata "Veitchii"	Selbstklimmender Wilder Wein
Parthenocissus quinquefolia	Wilder Wein
Polygonum aubertii	Knöterich
Rosa spec. (i.S.)	Kletterrosen
Vitis vinifera (i.S.)	Weinreben / Echt. Wein
Wisteria sinensis	Blauregen

Bepflanzung - Berankung:

Hedera helix	Efeu
Lonicera periclymenum	Waldgeißblatt
Rosa spec.	Kletterrose
Clematis vitalba	Waldrebe