Stadt Hamm

Stadtplanungsamt

3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02.022

- An der Steinernen Brücke -

Begründung zum Bebauungsplan

vom 05.08.2014

(Verfahren gem. § 13a BauGB)

INHALTSVERZEICHNIS

1 Räumlicher Geltungsbereich 2
2 Planungsanlass und Planungsziele 3
3 Übergeordnete Vorgaben / Vorhandene Planung 3
3.1 Regionalplan und Flächennutzungsplanung 3
3.2 Verbindliche Bauleitplanung 4
4 Erforderlichkeit der Planung 5
5 Städtebauliche Bestandsaufnahme / Analyse 6
5.1 Standortbewertung 6
5.2 Wohnbevölkerung/ Wohnungsmarkt 6
5.3 Städtebauliche Strukturen 6
5.4 Öffentliche Infrastruktureinrichtungen 7
5.5 Verkehrliche Situation 7
5.6 Ver- und Entsorgungsleitungen 7
5.7 Emissionen 7
5.8 Bodenverhältnisse im Plangebiet 8
6 Inhalt des Bebauungsplans 8
6.1 Erschließung 9
6.2 Städtebauliche Zielsetzungen 9
6.3 Bauliche Nutzung 9
6.4 Örtliche Bauvorschriften 11
7 Natur und Umwelt 12
7.1 Rechtliche Grundlage / Umweltauswirkungen 12
7.2 Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft 12
7.3 Artenschutzrechtliche Vorprüfung 12
8 Immissionsschutz 13
8.1 Gutachten 13
8.2 Immissionsschutzwirksame Festsetzungen im Bebauungsplan 15
9 Altlasten / Kampfmittel / Bergbau 17
9.1 Altlasten 17
9.2 Kampfmittel 17
9.3 Bergbau und Methangas 17
9.4 Bodenarbeiten 18
10 Denkmalschutz 18
11 Ver- und Entsorgung 19
11.1 Versorgung des Plangebietes 19
11.2 Entwässerung des Plangebietes 19
11.2.1 Ausgangssituation 19
11.2.2 Rechtsgrundlagen für die Abwasserbeseitigung 19
11.2.3 Abwasserbeseitigung im Plangebiet 20
11.2.4 Allgemeine Hinweise zur Niederschlagswasserbeseitigung 20
12 Planverfahren 21
13 Kosten 21
14 Anhang 22
14.1 Tabellarische Zusammenfassung 22

1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Planbereich liegt im Stadtbezirk Hamm-Uentrop, im Bereich der Gemarkung Hamm, Flur 15, zwischen

- der westlichen Grenze des Flurstücks Nr. 1290 (Marderweg),
- der nördlichen Grenze der Flurstücke Nr. 391 und 368 (Alter Uentroper Weg),
- der östlichen und nordöstlichen Grenze des Flurstücks Nr. 636 (Fuß- und Radweg der Straße ‚An der Steinernen Brücke'),
- einer gedachten Verlängerung der nordöstlichen Grenze des Flurstücks Nr. 636 bis zum Flurstück Nr. 637,
- der östlichen Grenze der Flurstücke Nr. 637, 417, 624, 622 und 620 (bebaute Grundstücke),
- einer gedachten Linie vom nordöstlichsten Grenzpunkt des Flurstücks Nr. 620 im rechten Winkel auf die westliche Grundstücksgrenze des Flurstücks Nr. 403,
- der westlichen und südlichen Grenze des Flurstücks Nr. 403 (bebaute Grundstücke),
- der südlichen Grenze des Flurstücks Nr. 400,
- der südlichen und südöstlichen Grenze des Flurstücks Nr. 401 (Verbandsgrünfläche Nr. 14) und
- der südwestlichen Grenze des Flurstücks Nr. 216 (Verbandsgrünfläche Nr. 14).

Der Planbereich umfasst neben vorhandenen Straßen- und Wegeflächen sowie ein Abwasserpumpwerk des Lippeverbandes, eine großzügige Grün- und Freifläche mit einem denkmalgeschützten Fachwerkhaus (Alter Uentroper Weg 19) und altem Baumbestand.

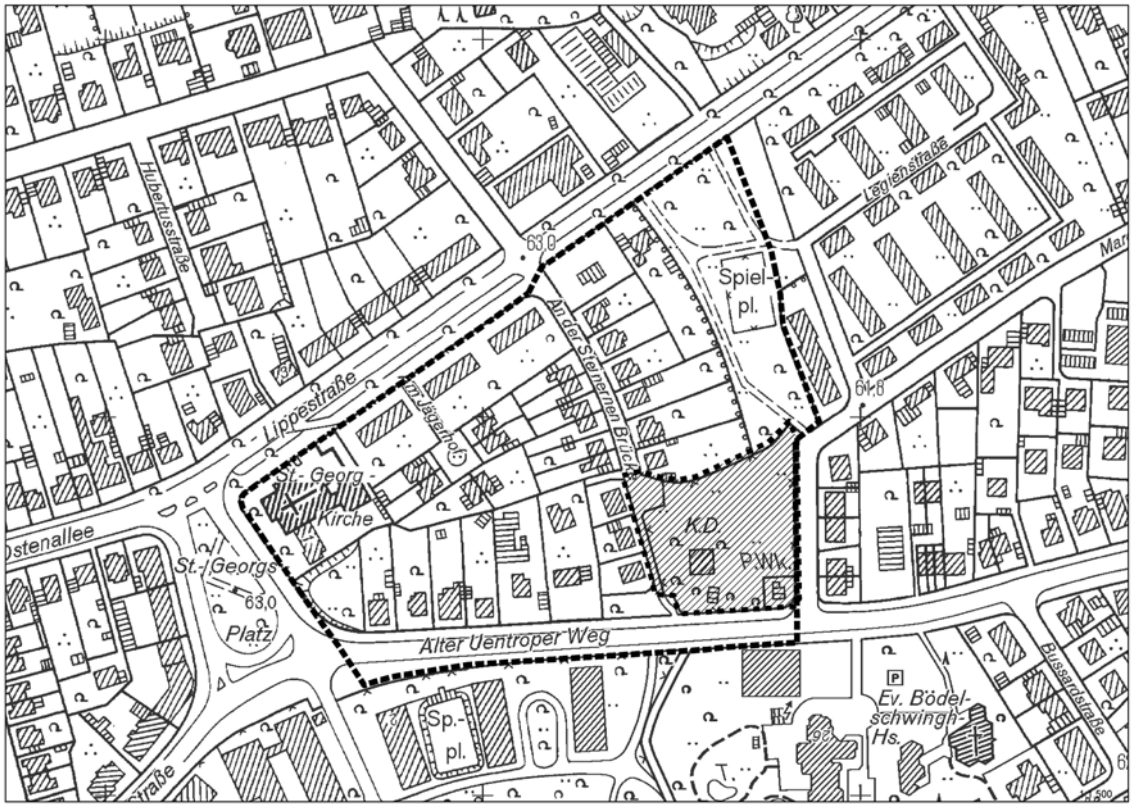

Abbildung 1 - Übersichtsplan mit Darstellung Planbereich des Bebauungsplanes Nr. 02.022 und Darstellung Änderungsbereich (grau schraffiert) der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02.022 (ohne Maßstab)

Der Bebauungsplan Nr. 02.022 -An der Steinernen Brücke- ist seit 1968 rechtskräftig. Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes im Jahre 2001 wurde das Planungsrecht im Geltungsbereich der jetzt geplanten 3. Änderung und darüber hinaus geändert. Inhalt dieser 1. Änderung war die Reduzierung von öffentlichen Verkehrsflächen und die Anpassung von überbaubaren Flächen.
Die Ausweisung der überbaubaren Flächen erfolgte unter Berücksichtigung eines freistehenden denkmalgeschützten Fachwerkgebäudes. Der Bebauungsplan Nr. 02.022 setzt für den Änderungsbereich im westlichen Teilbereich Wohnbauflächen und in dem östlichen Teilbereich öffentliche Grünfläche fest. Die 1. Änderung bestätigte diese Aufteilung.

Die genauen Gebietsgrenzen sind dem Übersichtsplan zu entnehmen. Die Größe des Plangebiets beträgt insgesamt ca. 0,62 ha.

2 Planungsanlass und Planungsziele

Der Wunsch des Eigentümers des nahezu gesamten Geltungsbereiches, weitere Wohnbauflächen im Änderungsbereich zu ermöglichen, ist Anlass für die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02.022. Vorrangig ist dabei die Schaffung einer planungsrechtlichen Grundlage für eine Bebauung am Marderweg, am Alten Uentroper Weg und im Bereich der Straße ‚An der Steinernen Brücke'. Diesem Vorhaben steht die Festsetzung der Öffentlichen Grünfläche (Parkanlage, Verbandsgrünfläche Nr. 14) entgegen. Die betroffene Grünfläche ist Teil eines von Nord nach Süd verlaufenden Grünzuges zwischen der Lippeaue im Norden und der Heitkämpe im Süden. Diese Grünverbindung ist im Freiraumentwicklungskonzept und im Flächennutzungsplan der Stadt Hamm dargestellt. Die Umsetzung der öffentlichen Grünfläche, die sich in privatem Eigentum befindet, ist bislang an der fehlenden Verkaufsbereitschaft des Eigentümers gescheitert. Auf der Grundlage der geplanten Änderung und Anpassung des Planungsrechtes besteht die Möglichkeit einer Einigung, so dass die Durchgängigkeit der öffentlichen Grünfläche hergestellt werden kann.
Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02.022 zielt auf eine städtebaulich angemessene Lösung, die den Erhalt des Denkmalgebäudes sichert, eine angepasste Entwicklung von Bauflächen und eine kurzfristige Realisierung der Grünzugverbindung ermöglicht.

3 Übergeordnete Vorgaben / Vorhandene Planung

3.1 Regionalplan und Flächennutzungsplanung

Im aktuellen Regionalplan des Regierungsbezirks Arnsberg, Teilabschnitt Oberbereich Dortmund – westlicher Teil – (DO/Kreis Unna/Hamm) wird die Fläche als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) beschrieben.

Der Flächennutzungsplan (FNP) stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Wohnbaufläche (W) gemäß § 5 (2) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO und Grünfläche gemäß § 5 (2) Nr. 5 BauGB dar.

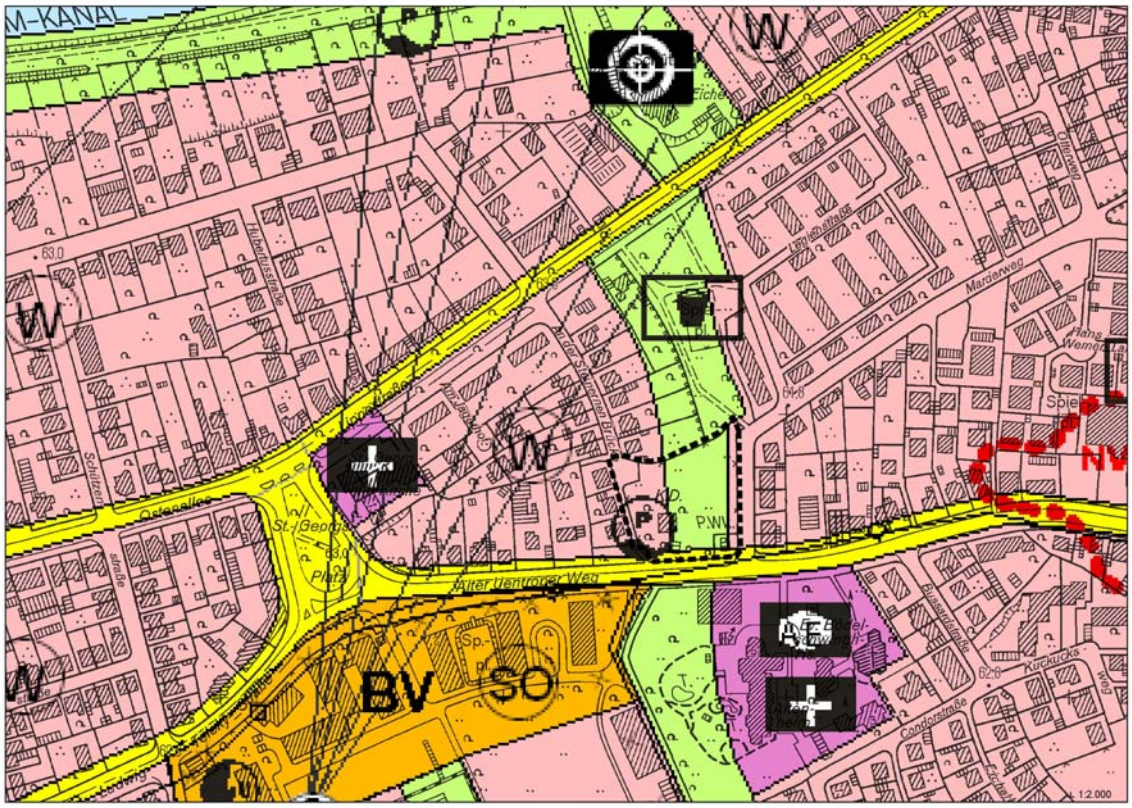

Abbildung 2 – Auszug Flächennutzungsplan (ohne Maßstab)

In einem großen Teil der im FNP dargestellten Grünfläche sollen zukünftig weitere wohnbauliche Entwicklungen stattfinden, die die bestehenden Wohnbereiche sinnvoll ergänzen. Die Grünfläche wird reduziert und zukünftig ausgebaut und somit für die Öffentlichkeit erstmals zugänglich sein. Aufgrund der Anwendung des § 13a BauGB ist der Flächennutzungsplan im Zuge der Berichtungen nach Rechtskraft des Bebauungsplanes anzupassen.

3.2 Verbindliche Bauleitplanung

Der Änderungsbereich umfasst einen Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 02.022 – An der Steinernen Brücke –, der seit 1968 rechtskräftig ist. Im Jahre 2001 wurde der Bebauungsplan Nr. 02.022 erstmals in diesem Teilbereich geändert und an die damaligen städtebaulichen Zielvorstellungen angepasst. Planungsrechtlich erfolgte die Festsetzung einer überbaubaren Fläche für ein Doppelhaus und die Sicherung des denkmalgeschützten Gebäudes *‚Alter Uentroper Weg Hs.-Nr. 19‘* in einem allgemeinen Wohngebiet. Im östlichen Planbereich wurde eine öffentliche Grünfläche festgesetzt.

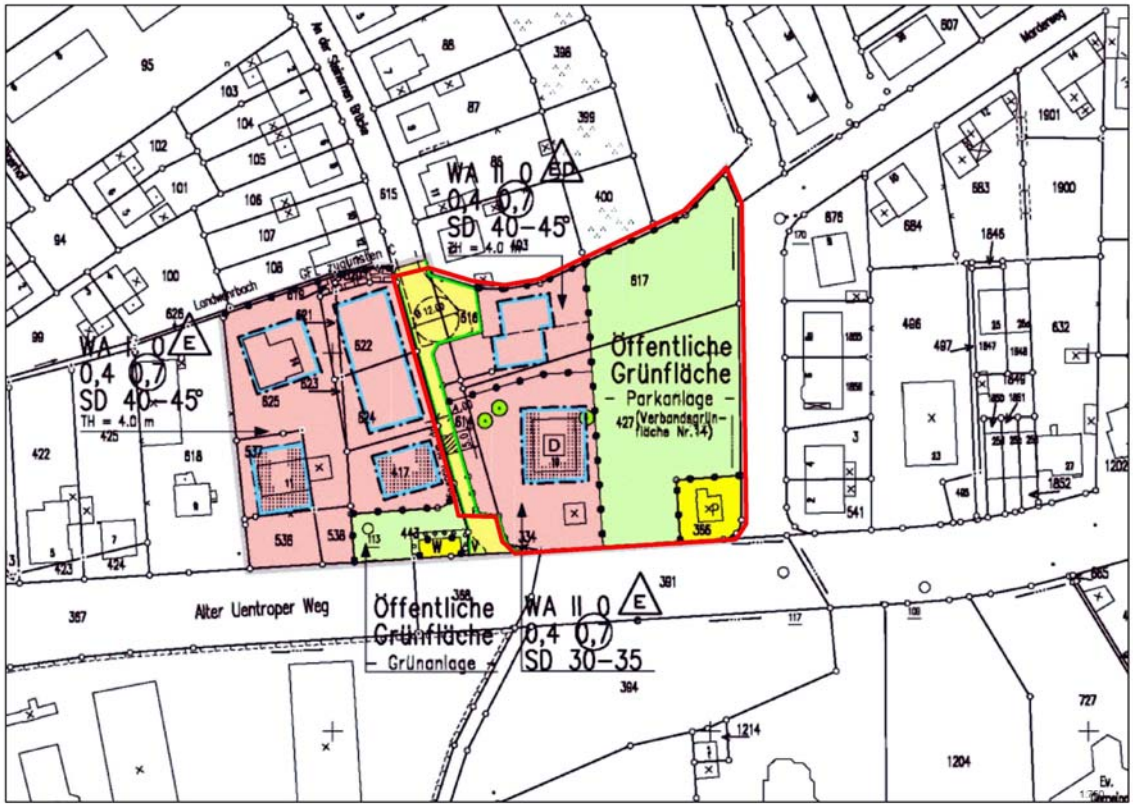

Abbildung 3 - derzeitiger Planungsstand mit Darstellung Änderungsbereich (rot markiert) der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02.022 (ohne Maßstab)

Mit der Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02.022 - An der Steinernen Brücke - soll die Entwicklung des Ortsteils gestärkt werden, welches auch als eine Vermeidung des Freiraumverbrauchs im Außenbereich angesehen werden kann. Die Neuplanung dieses Wohnbereiches orientiert sich mit einer offenen Bauweise an den 1–2-geschossigen Gebäuden im umliegenden Bestand. Auf Grund der Umgebungsbebauung des Änderungsbereiches entspricht die geplante Änderung der städtebaulichen Zielvorstellung, geeignete Freiflächen einer Wohnnutzung zuzuführen. Der Planbereich stellt zudem einen typischen Anwendungsfall für eine Bebauungsplanänderung gem. § 13a BauGB dar.

4 Erforderlichkeit der Planung

Ziel der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02.022 - An der Steinernen Brücke - ist die städtebaulich sinnvolle und vertretbare Innenentwicklung dieses Siedlungsbereiches. Die Ausweisung von Wohnbauflächen in besiedelten und dadurch infrastrukturell bereits ausgestatteten Bereichen hat Vorrang vor der Ausweisung neuer Baugebiete im bisher noch nicht besiedelten Gebiet. Eine Ergänzung der bereits bestehenden Bebauung wird durch den Bebauungsplan möglich und erweist sich als städtebaulich sinnvoll. Besondere Berücksichtigung findet dabei die Einbindung des Denkmals in das städtebauliche Gesamtkonzept. Einen entsprechenden Abstand zur ehemaligen Hofanlage wird die neue Bebauung einhalten. Mit einer klaren und mit Blick auf das Denkmal zurückgenommenen Formensprache wird sich die neue Bebauung in die vorhandene Nachbarschaft einfügen. Mit der Neugestaltung des öffentlichen Raumes (öffentlicher Grünzug) wird das Denkmal zudem sichtbar und für die Öffentlichkeit zugänglicher.

5 Städtebauliche Bestandsaufnahme / Analyse

5.1 Standortbewertung

Der Planbereich liegt östlich der Innenstadt von Hamm im Stadtbezirk Hamm-Uentrop. Verschiedene Naherholungsstrukturen prägen den Stadtbezirk und sind in räumlicher Nähe zum Baugebiet vorhanden: Kurpark (im Nordwesten liegend, ca. 1,0 km vom Plangebiet entfernt), Maximilianpark (im Südosten liegend, ca. 2,0 km vom Plangebiet entfernt) und Grün- und Freiräume im Norden (Dattel-Hamm-Kanal und Lippeaue). Auch der von Grün umgebene Burghügel Mark (im Südwesten liegend, ca. 2,0 km vom Plangebiet entfernt) bietet mit seiner räumlichen Nähe zum Baugebiet ergänzende Naherholungsstrukturen.

5.2 Wohnbevölkerung/ Wohnungsmarkt

Der Stadtbezirk Hamm-Uentrop gehört zu den Stadtteilen der Stadt Hamm mit relativ geringer Einwohnerdichte und stellt einen Anteil an der Gesamtbevölkerung von 15,4% *(Quelle: Einwohner und Haushalte der Stadt Hamm am 31. Dezember 2012).*

Die Strukturen sind wie im gesamten Stadtgebiet durch Geburtenrückgang geprägt. Das Handlungskonzept Wohnen 2015 der Stadt Hamm *(September 2005)* sieht für den Stadtbezirk Uentrop eine geringe negative natürliche Bevölkerungsentwicklung in den nächsten Jahren, ohne Einbezug von Wanderungen in oder aus dem Stadtbezirk. Der Wohnbauflächenbedarf resultiert aus Wanderungsbewegungen, sinkender Haushaltsgröße, steigender Wohnfläche je Einwohner und Ersatzbedarf.

‚Uentrop ist in quantitativer Hinsicht gut versorgt mit Bauland, auf dem kurz- und mittelfristig Wohneinheiten gebaut werden können. […] Der rechnerische Fehlbedarf bis 2010 von 30 Wohneinheiten […] ist im Rahmen der zu diesem Zeitpunkt noch naturgemäß vorhandenen Planungsunsicherheiten zu vernachlässigen. Im Rahmen der konkreten Umsetzung […] kann auf die sich dann offenbarende Nachfrage zielgenau reagiert […] werden. Insbesondere durch den Mix der Bauformen im Eigenheimsegment – Reihenhaus, Doppelhaus, freistehendes Einfamilienhaus – oder auch durch hochwertige Mehrfamilienhäuser […] kann der vergleichsweise geringe Fehlbedarf kompensiert werden.' (Quelle: ‚Handlungskonzept Wohnen 2015' von 2005).

5.3 Städtebauliche Strukturen

Das Plangebiet grenzt an qualitativ unterschiedliche Wohnquartiere. Im östlichen Umgebungsbereich sind als Straßenrandbebauung des Marderwegs vorwiegend Einfamilienwohnhäuser entstanden. Im weiteren Verlauf des Marderwegs ändert sich die Bebauung bezogen auf die städtebauliche Struktur – Wechsel von Ein- zu Mehrfamilienhäusern zwischen Marderweg und Lippestraße – und auch bezogen auf die qualitative Ausgestaltung des halböffentlichen Raumes.

In einer Entfernung von ca. 100 m befinden sich südlich des Plangebietes das Amalie-Sieveking-Haus und westlich die St. Georgs Kirche als ortsprägende Gebäude.

Im westlichen und nördlichen Umgebungsbereich sind Wohnviertel entstanden, welche durch ein städtebaulich strukturreiches Bild geprägt sind. Vorherrschend sind hier Einfamilienwohngebäude, aber vereinzelt auch Mehrfamilienwohngebäude errichtet worden.

Abbildung 4 – Grundstück mit Blick auf Fachwerkhaus vom Marderweg (Foto links), Blick in die Straße ‚An der Steinernen Brücke' (Foto rechts)

5.4 Öffentliche Infrastruktureinrichtungen

Einkaufsmöglichkeiten zur Deckung des täglichen Bedarfs sind im Ortsteil vorhanden und befinden sich in östlicher Richtung. Schulen und Kindergärten sind ebenfalls gut zu erreichen.

5.5 Verkehrliche Situation

An das Plangebiet grenzt im Süden die Straße ‚Alter Uentroper Weg', die über das vorhandene Straßennetz eine Verbindung in die Hammer Innenstadt darstellt. Über das weitere Verkehrsnetz können innerstädtische und regionale Ziele aber auch die Autobahn (A2) gut erreicht werden.
Die Anbindung an das öffentliche Personennahverkehrsnetz ist mit der Haltestelle „Marderweg" und den Stadtbuslinien 1 und 3 (beide 30 Minuten-Takt) sowie der Stadtbuslinie 33 (60 Minuten-Takt) südlich des Planbereiches auf der Straße ‚Alter Uentroper Weg' gegeben.

5.6 Ver- und Entsorgungsleitungen

Im Plangebiet liegen bisher keine Versorgungsleitungen, die für die innere Erschließung der Baugrundstücke nutzbar sind. Die äußere Erschließung ist mit den Straßen ‚An der Steinernen Brücke', ‚Alter Uentroper Weg' und dem Marderweg gegeben. Die inneren Ver- und Entsorgungsleitungen werden im Zuge der Erschließungsarbeiten neu konzipiert und müssen erstmals hergestellt werden.

5.7 Emissionen

<u>Lärm</u>

Die maßgebliche, auf das Plangebiet einwirkende Geräuschquelle ist die Straße ‚Alter Uentroper Weg'. Die Verkehrsbelastung liegt bei 13.165 Kfz/24h (DTV2020) mit einem Lkw-Anteil (p) < 5%. Die zul. Geschwindigkeit auf der Straße ‚Alter Uentroper Weg' liegt bei 50 km/h. Die Ermittlung und Beurteilung der zu erwartenden Geräusche erfolgt nach DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau" in Verbindung mit der „Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen", RLS-90.

Darüber hinaus sind Untersuchungen durchzuführen hinsichtlich möglicher Lärmimmissionen durch den Betrieb in den Tages- und Nachtstunden des direkt angrenzenden Abwasserpumpwerks des Lippeverbandes. Als maßgebliche Geräuschemittenten sind 2 Lüfter (Ventilatoren), einer auf der Ostseite und einer auf der Südseite der Pumpstation zu benennen. Die Ermittlung und Beurteilung der zu erwartenden Geräusche erfolgt nach der 6. AVwV zum BImSchG „Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm".

Geruch

Des Weiteren sind ebenfalls Untersuchungen durchzuführen hinsichtlich möglicher Geruchsimmissionen durch den Betrieb in den Tages- und Nachtstunden des direkt angrenzenden Abwasserpumpwerks des Lippeverbandes. Die Beurteilung erfolgt nach Maßgabe der Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL) sowie der TA-Luft.

5.8 Bodenverhältnisse im Plangebiet

Gemäß der Bodenkarte (1:50.000) von NRW L 4312 Hamm (Hrsg. Geologischer Dienst NRW 1981) ist der Baugrund grundwasserbeeinflusst. Insbesondere im östlichen Bereich des Plangebietes können vermehrt humose Einlagerungen anzutreffen sein (Anmoorgley). Bei der Baugrunduntersuchung ist zu überprüfen, inwieweit humose Einlagerungen anzutreffen sind. Die Baugrundeigenschaften sind durch objektbezogene Baugrunduntersuchungen zu ermitteln.

Weitere Hinweise:

1. Empfehlenswert sind Maßnahmen zum Schutz gegen kapillaren Grundwasseraufstieg und Frosteinwirkungen in den Fundamenten.
2. Bei der Gründung sind eventuelle Einflüsse auf die Tragfähigkeit durch hohe Grundwasserstände zu berücksichtigen.
3. Wasserbeeinflusste Böden können sehr empfindlich auf Bodendruck von Bauwerken reagieren, so dass Setzungen möglich sein können.

Schutz des Mutterbodens nach § 202 BauGB und § 18 BBodSchV und DIN 18915:

Das Bauland ist Grünland. Gemäß § 202 BauGB (Schutz des Mutterbodens) und gemäß DIN 18915 (Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke) ist humoser belebter Oberboden von Bau- und Betriebsflächen gesondert abzutragen, zu sichern und zur späteren Wiederverwendung zu lagern, und als kulturfähiges Material wieder aufzubringen.

Die Entfernung des Oberbodens sollte während einer trockenen Witterungsperiode erfolgen um witterungsbedingte Verdichtung des Bodengefüges durch Befahren und Umlagerung zu vermeiden (vorsorgender Bodenschutz).

6 Inhalt des Bebauungsplans

Der Planbereich des Bebauungsplanes stellt einen typischen Anwendungsfall für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB dar. In der seit dem 01.01.2007 geltenden Fassung des Baugesetzbuchs können die Gemeinden unter bestimmten städtebaulichen Voraussetzungen ein beschleunigtes Bebauungsplanverfahren gemäß § 13a BauGB durchführen, das sich an das Verfahren für vereinfachte Änderungen gemäß § 13 BauGB anlehnt. Das *„Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte“* ermöglicht es für Bebauungspläne, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen die der Innenentwicklung dienen, Bebauungsplanverfahren zu beschleunigen und zu vereinfachen, sofern u.a. gemäß § 13a (1) Nr. 1 BauGB eine zulässige Grundfläche von 20.000 m² (bzw. gemäß § 13a (1) Nr. 2 BauGB 70.000 m² nach einer Vorprüfung des Einzelfalls) nicht überschritten werden.

Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02.022 umfasst eine Fläche von ca. 6.235 m². Die überbaubare Gesamtgrundstücksfläche liegt somit deutlich unterhalb des Grenzwertes gem. 13a (1) Nr. 1 BauGB. Der Bebauungsplan steht auch in keinem engen sachli-

chen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang zu geplanten oder bestehenden Bebauungsplänen. Auch sind keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe B genannten Schutzgüter gegeben. Daher kann der Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren nach § 13a (1) Nr. 1 BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ aufgestellt werden.
Zur Verfahrensvereinfachung wird bei Bebauungsplänen gem. §13a BauGB von der Umweltprüfung und dem Umweltbericht abgesehen. Die Vorschriften über das Monitoring sind nicht anzuwenden. Eingriffe gelten in den Fällen des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

6.1 Erschließung

Die Erschließungsstraßen ‚Alter Uentroper Weg‘, ‚An der Steinernen Brücke‘ und Marderweg sind ausgebaut, so dass alle notwendigen Verkehrsflächen vorhanden sind und die Erschließung bereits gesichert ist. Ergänzend zur gesicherten Erschließung soll im Bereich der Straße ‚An der Steinernen Brücke‘ eine Verbreiterung des Verbindungsweges/ Fuß- und Radwegebereich zwischen Wendehammer ‚An der Steinernen Brücke‘ und der Straße ‚Alter Uentroper Weg‘ erfolgen und zusätzlich eine Bereich für öffentliche Stellplätze am Wendehammer ‚An der Steinernen Brücke‘ vorgehalten werden. Planungsrechtlich erfolgt eine Ausweisung als Öffentliche Verkehrsfläche gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB.

6.2 Städtebauliche Zielsetzungen

Die Ausweisung der Wohnbauflächen erfolgt in einem besiedelten und dadurch infrastrukturell bereits ausgestatteten Bereich. Es stellt eine Ergänzung der bereits bestehenden Bebauung dar. Der Planungsträger beabsichtigt im Änderungsbereich die Errichtung eines Wohnbereiches im Bauhausstil. Typischstes Stilelement ist hierbei das Flachdach. Die Bebauung wird weiterhin von der geometrischen Klarheit der Gestaltung bestimmt, die sich von der äußeren Form bis in die Gestaltung der Innenräume zieht. Die moderne Architektursprache stellt eine Betonung und Kontrast zum denkmalgeschützten Fachwerkhaus dar. Die Höhe der Gebäude orientiert sich am Bestand und wird diese nicht überschreiten. Vorwiegend sollen Doppelhäuser zum Marderweg und Doppelhäuser oder ein Reihenhaus zur Straße ‚An der Steinernen Brücke‘ entstehen. Insgesamt soll eine bauliche Struktur entstehen, die sich am Bestand orientiert. Zur Straße ‚Alter Uentroper Weg‘ hin ist ein Mehrfamilienwohnhaus geplant, ebenfalls mit moderner Architektursprache. Dieser Baukörper ähnelt dem direkt am Alten Uentroper Weg liegenden Gebäude des Amalie-Sieveking-Geländes in Höhe und Formsprache.

6.3 Bauliche Nutzung

Art der Nutzung

Das Plangebiet wird als „Allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 BauNVO in Anlehnung an den Gebietscharakter der Umgebungsbebauung ausgewiesen.

Maß der baulichen Nutzung

Die **Grundflächenzahl** (GRZ) ist für die allgemeinen Wohngebiete (WA) auf einen Wert von 0,4 und die **Geschossflächenzahl** (GFZ) mit einer Obergrenze von 0,8 festgesetzt.

Um die **Höhenlage** der geplanten Gebäude an die Umgebungsbebauung anzupassen, wird die Gebäudehöhe auf max. 6,00 m in den WA 2 – und WA 3 – Gebieten und auf 9,00 m in dem WA 4 – Gebiet (Mehrfamilienhaus entlang der Straße ‚Alter Uentroper Weg‘) festgeschrieben. Die **Zahl der Vollgeschosse** entspricht dabei im gesamten Plangebiet jeweils 2 Vollgeschossen.

In den WA 2- bis 4-Gebieten erfolgt aus entwässerungstechnischen Gesichtspunkten zusätzlich eine Festsetzung der **Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens** der baulichen Anlagen in Bezug auf die Höhe der Straßenoberkante der dem Baugrundstück erschließungstechnisch zugeordneten Verkehrsfläche (Straße).

Bauweise und Bauform

Die **überbaubaren Grundstücksflächen** werden durch Baugrenzen definiert. Diese sind in der Planung eng gefasst, und entsprechen dem geplanten Städtebaulichen Bild der Straßenrandbebauung zu den jeweiligen Erschließungsstraßen. Es wird zusätzlich die offene **Bauweise** festgesetzt, die der nachbarlichen Bebauung sowohl im Marderweg, als auch in der Straße ‚An der Steinernen Brücke' entspricht. Weiterhin sind zum Marderweg *(WA 3 – Gebiet)* Einzel- und Doppelhäuser und zur Straße ‚An der Steinernen Brücke' *(WA 2 – Gebiet)* Doppelhäuser oder ein Reihenhaus zulässig.

Der Bereich des Denkmals *(WA 1 – Gebiet)* wird als Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt (Kennzeichnung mit ‚D'), innerhalb eines enggefassten Baufensters planungsrechtlich gesichert. Weitere Festsetzungen orientieren sich an den Vorgaben des Denkmalschutzes. Konkrete Maßnahmen und Umbauten sind mit der Unteren Denkmalbehörde abzustimmen und im Rahmen eines Bauantrages zu regeln.

Weitere planungsrechtliche Festsetzungen

Um die Verdichtung des Gebietes zu minimieren wird zusätzlich gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB pro Wohngebäude in den nördlichen Wohnbereichen *(WA 2 – Gebiet)* nur 1 Wohneinheit (WE) zugelassen. Für den Bereich am Marderweg *(WA 3 – Gebiet)* ist ausnahmsweise auch eine zweite Wohneinheit zulässig, wenn diese als Einliegerwohnung und in der Größenordnung der Hauptwohnung untergeordnet ist. Das geplante Wohngebäude an dem Alten Uentroper Weg *(WA 4 – Gebiet)* soll Eigentumswohnungsbau mit maximal 5 WE beinhalten.

Stellplätze, Garagen und Carports sind Bestandteil einer zum Gebäude gehörenden Gesamtansicht und sollten daher im Einklang mit dem Hauptgebäude stehen. Die Flächen für Garagenbauten werden nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und im seitlichen Grenzabstand ausgewiesen. Um die Dominanz der Wohngebäude im Gesamtbild der Straße zu erhalten, dürfen Garagen der Einzel- und Doppelhäuser sowie des Reihenhauses die Flucht der zugehörigen Hauptgebäude zur öffentlichen Verkehrsfläche nicht überschreiten. Offene Stellplätze und Carports können hingegen vor den Gebäuden angeordnet werden. Es ist geplant, dass für den Bereich ‚An der Steinernen Brücke' *(WA 2 – Gebiet)* jede Wohneinheit des Reihenhauses oder jede Doppelhaushälfte 2 Stellplätze (als Offener Stellplatz, Garage oder Carport) erhält. Gleiches gilt für die Doppelhausbebauung am Marderweg *(WA 3 – Gebiet)*. Hier sind pro Doppelhaushälfte ebenfalls 2 Stellplätze (als Offener Stellplatz, Garage oder Carport) vorzuhalten. Auf den meisten Grundstücken ist eine Staffelung von Garage mit vorgelagertem Stellplatz möglich. Für das Mehrfamilienhaus am Alten Uentroper Weg *(WA 4 – Gebiet)* ist eine zentrale Stellplatzanlage mit Zugang vom Alten Uentroper Weg vorgesehen. Hier können für die maximal 5 Wohneinheiten maximal 7 Stellplätze als offene Stellplätze oder Carports errichtet werden. Eine Überbauung des Leitungsrechts mit Carports oder Garagen auf der zentralen Stellplatzanlage ist nicht möglich. Grundsätzlich gilt: Bei der baulichen Realisierung sind die notwendigen Stellplätze gemäß der Vorschriften des § 51 BauO NRW bzw. der Verwaltungsvorschrift zu § 51 BauO NRW auf den jeweiligen Grundstücken nachzuweisen.

Versorgungsflächen/ Versorgungsanlagen
Im südöstlichen Planbereich liegt ein Abwasserpumpwerk des Lippeverbandes. Das Grundstück dieses Abwasserpumpwerkes wird insgesamt als Fläche für Versorgungsanlagen gem. § 9 (1) Nr. 12 BauGB mit der Zweckbestimmung ‚Pumpstation' festgesetzt.

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
Das Denkmal (WA 1 – Gebiet) ist an den Mischwasserkanal am ‚Alten Uentroper Weg' angeschlossen. Hierfür wird im Bebauungsplan ein entsprechendes Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger festgesetzt, da ein Teil des Kanalanschlusses über private Fremdgrundstücke verläuft. Das Geh-, Fahr- und Leitungsrechts zu Gunsten der Anlieger ist aufgrund der geringen Überdeckung von baulichen Anlagen (z.B. Garagen und Carports) sowie von Laubbäumen I. Ordnung freizuhalten. Eine Bepflanzung mit Sträuchern ist möglich.

Öffentliche Grünflächen
Innerhalb des Plangebietes wird eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage, mit Fuß- und Radweg, Regenwasserableitung" festgesetzt. Die Darstellung des Fuß- und Radweges erfolgt innerhalb der Grünfläche nachrichtlich, um somit einen größeren Gestaltungsspielraum für das Fuß- und Radwegsystem in der Ausführungsplanung zu ermöglichen. Die Lage und der Verlauf des eingezeichneten Fuß- und Radweges können dadurch in Teilen variieren, jedoch muss grundsätzlich die Durchgängigkeit von Nord nach Süd gegeben sein. Wichtige Anknüpfungspunkte für den öffentlichen Fuß- und Radweg bieten der Marderweg und der Alte Uentroper Weg.
In der öffentlichen Grünfläche sind zur Ableitung (Sammlung) des Niederschlagswassers der Reihenhäuser Privatkanäle zu verlegen. Die öffentliche Grünfläche ist mit standortgerechten heimischen Gehölzen außerhalb der Kanaltrassen zu bepflanzen.

6.4 Örtliche Bauvorschriften

Auf Grundlage von § 86 Abs. 4 i.V.m. § 86 Abs. 1 BauO NRW werden „Örtliche Bauvorschriften" Bestandteil des Bebauungsplanes, die die Gestaltung des Plangebietes betreffen.

Die befestigten Grundstücksflächen (Stellplätze und Zufahrten) sind mit luft- und wasserdurchlässigen Materialien herzustellen.

Der Planungsträger beabsichtigt im Änderungsbereich *(WA 2 – bis WA 4 – Gebieten)* die Errichtung der Wohnbereiche im Bauhausstil mit Flachdächern. Die moderne Gestaltung der Bebauung wirkt als Kontrast zum denkmalgeschützten Fachwerkhaus. Eine entsprechende Festsetzung (FD) wird im Bebauungsplan ausgewiesen. Für den Bereich des Denkmals *(WA 1 – Gebiet)* wird die bereits bestehende Regelung ‚Satteldach' mit Dachneigung 50° übernommen.

Zum Erhalt des Ortsbildes und in Abstimmung mit dem umgebenden Landschaftsbild sind Ver- und Entsorgungsleitungen aus städtebaulichen Gründen
unterirdisch zu verlegen. Dies gilt auch für sämtliche Niederspannungs- und Telekommunikationsleitungen.

Zur Gestaltung des Übergangs zwischen öffentlicher Grünfläche und den privaten Hausgärten ist eine mögliche Einfriedung, die an die öffentliche Grünfläche grenzt, nur als Hecken *(einheimische*

Laubgehölz-Heckenpflanzung z.B. Feldahorn Hainbuche, Ein- oder Zweigriffliger Weißdorn, Rotbuche, Hülse/ Stechpalme) oder begrünte Holz-, Maschendraht- oder Stahlmattenzäune bis zu einer Höhe von max. 1,8 m zulässig. Zäune sind min. 0,50 m von der Grundstücksgrenze zurückzusetzen und zu begrünen.

In den Wohngebieten 1 und 2 *(WA 1 – und WA 2 – Gebieten)*, die direkt von der Straße ‚An er Steinernen Brücke' erschlossen werden, ist zusätzlich die Einfriedung der Vorgartenbereich gestalterisch als ein Bestandteil des Straßenraumes anzusehen. Daher sind in diesem Bereich die Einfriedungen und Sichtbehinderungen nur bis zu einer Höhe von 0,7 m zulässig. Dabei werden zusätzlich durch die Beschränkung der Höhe die Belange der Verkehrssicherheit sowie der Kriminalprävention gewahrt.

Die Gestaltung von Mülltonnenstandorte, soweit sie vom Straßenraum erlebbar sind, tragen ebenfalls wesentlich zum Erscheinungsbild bei. Müllbehälter sind daher einzugrünen und sichtgeschützt von öffentlichen Verkehrsflächen unterzubringen.

7 Natur und Umwelt

7.1 Rechtliche Grundlage / Umweltauswirkungen

Der Planbereich stellt einen typischen Anwendungsfall für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB dar. Das „Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte" ermöglicht es für Bebauungspläne, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen die der Innenentwicklung dienen, Bebauungsplanverfahren zu beschleunigen und zu vereinfachen, sofern u.a. gemäß § 13a (1) Nr. 1 BauGB eine zulässige Grundfläche von 20.000 m² (bzw. gemäß § 13a (1) Nr. 2 BauGB 70.000 m² nach einer Vorprüfung des Einzelfalls) nicht überschritten werden.

Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 02.022 umfasst eine Fläche von ca. 6.235 m². Die überbaubare Gesamtgrundstücksfläche liegt somit deutlich unterhalb des Grenzwertes von 20.000 m² gem. 13a (1) Nr. 1 BauGB. Der Bebauungsplan steht auch in keinem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang zu geplanten oder bestehenden Bebauungsplänen. Auch sind keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe B genannten Schutzgüter gegeben. Daher kann der Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren nach § 13a (1) Nr. 1 BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung" aufgestellt werden. Zur Verfahrensvereinfachung wird bei Bebauungsplänen gem. §13a BauGB von der Umweltprüfung und dem Umweltbericht abgesehen. Die Vorschriften über das Monitoring sind nicht anzuwenden.

7.2 Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft

Eingriffe gelten in den Fällen des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.
Aufgrund dieser rechtlichen Bestimmung entfällt eine differenzierte Ausgleichs- und Ersatzbilanzierung für die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 02.022.

7.3 Artenschutzrechtliche Vorprüfung

Zur Klärung ob Artenschutzbelange durch die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02.022 – An der Steinernen Brücke - tangiert sein können, wurde eine artenschutzrechtliche Vorprüfung zur

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 02.022 durchgeführt. Die Artenschutzrechtliche Prüfung wurde vom Büro Landschaftsökologie & Umweltplanung – Michael Wittenborg aus Hamm (erstellt am 24.01.2014) durchgeführt.

Fazit (Auszug der Artenschutzrechtlichen Prüfung):
„Im vorliegenden Fall wurde das mögliche Vorkommen von planungsrelevanten Arten an Hand der Abfrage vorhandener Daten (v.a. aus Informationssystemen des LANUV) sowie mehreren Begehungen vor Ort überprüft. Entsprechend der defizitären Ausstattung des Gebietes mit essentiellen Habitatrequisiten konnten im Änderungsbereich mit Ausnahme jagender Zwergfledermäuse keine planungsrelevanten Arten nachgewiesen werden. Hinweise auf eine wesentliche Funktion des Planungsraumes als essentielles Nahrungshabitat für planungsrelevante Arten oder Hinweise auf eine Bedeutung zur Erhaltung ökologische Funktionen von Fortpflanzungs- und Ruhestätten, ergaben sich bei der Überprüfung des Gebietes ebenfalls nicht. Bei den Europäischen Vogelarten sind die häufigeren und ubiquitären Arten von den Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG pauschal freigestellt. Dies bedeutet, dass die zu erwartenden Beeinträchtigungen einzelner im Gebiet ggf. vorkommender Individuen von „Allerweltsarten“ (z. B. Amsel, Buchfink, Kohlmeise, Ringeltaube) keine planungsrechtlichen Konsequenzen in Form von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG bedingen. Nach den Ausführungen des § 44 (5) BNatSchG liegt ein Verstoß gegen das Verbot des § 44 (1) Ziffer 3 BNatSchG und gegen § 44 (1) Ziffer 1 BNatSchG nur dann vor,

- *wenn sich der Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechtert, oder*
- *wenn die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang nicht erhalten bleibt.*

Dies lässt sich aus den oben genannten Gründen für den Vorhabenbereich ausschließen. Nach derzeitigem Wissenstand ist auszuschließen, dass die geplante 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 02.022 auf dauerhaft unüberwindbare artenschutzrechtliche Hindernisse stoßen würde und somit die Vollzugsunfähigkeit des Bebauungsplans begründen könnte.

Insofern können keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG prognostiziert werden.“

8 Immissionsschutz

Gemäß § 1 (6) Ziffer 1 BauGB soll bei der Aufstellung von Bauleitplänen u.a. den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse besondere Berücksichtigung zukommen. In diesen Zusammenhang ist der Schutz der Bevölkerung vor Immissionen jeglicher Art einzuordnen. *(siehe hierzu Kapitel 5.7 – Emissionen)*

8.1 Gutachten

Zur Beurteilung der im Bereich des Plangebiets einwirkenden Geräusche wurden exemplarisch 5 Immissionsorte an den geplanten Baugrenzen gewählt, wie aus der nachfolgenden Abbildung ablesbar.

Abbildung 5 - Auszug aus dem Gutachten des Ing.-Büros für Akustik und Lärm-Immissionsschutz (Anlage 4 – Übersichtsplan, ohne Maßstab)

Lärm – Verkehr

Das Gutachten wurde durch das Ing.-Büro für Akustik und Lärm-Immissionsschutz – Dipl.-Ing. Peter Buchholz (Hagen) erarbeitet. Es erfolgt an dieser Stelle eine Zusammenfassung der Ergebnisse aus dem Gutachten:

- Zur Berechnung des einwirkenden Verkehrslärms wurde das Plangebiet einschließlich der Straße ‚Alter Uentroper Weg' und der vorhandenen Gebäude in ein digitales Geländemodell übertragen. Die geplanten Gebäude und deren Abschirmwirkung wurden dagegen bei den Berechnungen nicht berücksichtigt.
- Im Vergleich der ermittelten Beurteilungspegel (L_r) mit den Schalltechnischen Orientierungswerten (SOW) für Verkehrslärm (gem. Beiblatt 1 zu DIN 18005) wird deutlich, dass durch den Verkehrslärm die Schalltechnischen Orientierungswerte an fast allen Immissionsorten insbesondere im Nachtzeitraum überschritten werden. *(siehe nachfolgende Abbildung)*
- Somit werden in Bezug auf den Verkehrslärm Schallschutzmaßnahmen (aktive und/oder passive) erforderlich.

Beurteilungspegel	tags	nachts
A) Baugrenze Mehrfamilienhaus	68 dB(A)	61 dB(A)
B) Baugrenze Doppelhaushälfte 1	61 dB(A)	54 dB(A)
C) Baugrenze Doppelhaushälfte 3	57 dB(A)	50 dB(A)
D) Baugrenze Doppelhaushälfte 5	55 dB(A)	47 dB(A)
E) Baugrenze Reihenhaus 1	57 dB(A)	49 dB(A)
Schalltechnische Orientierungswerte	55 dB(A)	45 dB(A)

Abbildung 6 – Auszug aus dem Gutachten des Ing.-Büros für Akustik und Lärm-Immissionsschutz (unter Pkt. 4.4.)

Lärm – Abwasserpumpstation

Das Gutachten wurde ebenfalls durch das Ing.-Büro für Akustik und Lärm-Immissionsschutz – Dipl.-Ing. Peter Buchholz (Hagen) erarbeitet. Es erfolgt an dieser Stelle eine Zusammenfassung der Ergebnisse aus dem Gutachten zum Gewerbelärm (Abwasserpumpstation):

- Im Vergleich der ermittelten Beurteilungspegel (L_r) mit den Immissionsrichtwerten (IRW) der TA Lärm wird deutlich, dass durch den Gewerbelärm der vorhandenen Abwasserpumpstation der Immissionsrichtwert am Immissionsort (B) ‚Baugrenze Doppelhaushälfte 1' im Tageszeitraum um 1 dB(A) und im Nachtzeitraum um 14 dB(A) überschritten wird.
- Somit werden in Bezug auf den Gewerbelärm Schallschutzmaßnahmen (aktive und/oder passive) erforderlich. Die Durchführung der erforderlichen Schallschutzmaßnahmen und ggf. die Umrüstung der Abwasserpumpstation werden zu Lasten des angrenzenden Grundstückseigentümer im Rahmen eines Städtebaulichen Vertrages gesondert geregelt.

Geruch

Das Gutachten wurde durch das Ing.-Büro für Abfallwirtschaft und Immissionsschutz – Richter & Hüls (Ahaus) erarbeitet. Die Beurteilung erfolgte nach Maßgabe der Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL) sowie der TA-Luft anhand einer Immissionssimulation. Die Geruchsausbreitungsberechnung führt zu folgendem Ergebnis:

- Innerhalb des Plangebietes werden Geruchshäufigkeiten (IG) zwischen 0,00 und 0,02 erreicht. Durch diese Ergebnisse kann gezeigt werden, dass der Immissionswert der Geruchsimmissionsrichtlinie für Wohnhäuser in Wohngebieten (IW=0,10) eingehalten wird.
- Die Geruchsbelastung überschreitet an keinem Wohnhaus einen Wert von 0,02 (gem. Punkt 3.3 der Geruchsimmissionsrichtlinie) entsprechend 2 % der Jahresstunden. Damit hält die Pumpstation die Irrelevanz im Sinne von Punkt 3.3 der Geruchsimmissionsrichtlinie ein. Gleichzeitig wird nahezu flächendeckend die sog. „kleine Irrelevanz" (0,004, entsprechend 0%) eingehalten.
- Maßnahmen und Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen werden daher nicht erforderlich.

8.2 Immissionsschutzwirksame Festsetzungen im Bebauungsplan

Lärm

Als **aktive Schallschutzmaßnahmen** sind im vorliegenden Fall Maßnahmen zur Minderung der Lüftergeräusche der Abwasserpumpstation erforderlich, die bewirken, dass der für "allgemeine Wohngebiete" im Nachtzeitraum geltende Immissionsrichtwert von IRW 40 dB(A) an den Baugrenzen der geplanten Bebauung eingehalten wird. Diesbezüglich wird empfohlen, die Lüfter gegen weniger geräuschintensive auszutauschen oder die vorhandenen mit zusätzlichen Schalldämpfern auszustatten, wobei folgende Schallleistungspegel und Einfügungsdämpfungsmaße berücksichtigt werden:

1. Ventilator auf der Ostseite der Pumpstation

Schallleistungspegel im Bestand	L_{WA}	=	80 dB(A)
Einfügungsdämpfung eines zusätzlichen Schalldämpfers	D_E	≥	20 dB(A)
Schallleistungspegel Planung	L_{WA}	≤	**60 dB(A)**

2. Ventilator auf der Südseite der Pumpstation

Schallleistungspegel im Bestand	L_{WA}	=	67 dB(A)
Einfügungsdämpfung eines zusätzlichen Schalldämpfers	D_E	≥	10 dB(A)
Schallleistungspegel Planung	L_{WA}	≤	**57 dB(A)**

Abbildung 7 – Auszug aus dem Gutachten des Ing.-Büros für Akustik und Lärm-Immissionsschutz (unter Pkt. 6.2.)

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Schallschutzmaßnahmen wird im Bereich der geplanten Wohnhäuser der für allgemeine Wohngebiete (WA) im Nachtzeitraum geltende Immissionsrichtwert von IRW 40 dB(A) somit sicher eingehalten, so dass aus Sicht des Geräuschimmissionsschutzes keine Konfliktsituation mehr zu erwarten ist.
Durch das direkt an die Straße Alter Uentroper Weg geplante Gebäude (Mehrfamilienhaus) kommen weitergehende aktive Schutzmaßnahmen (z.B. Schallschutzwände) bezogen auf den Straßenverkehrslärm auf Grund der Nähe und den damit verbundenen Schattenwürfen nicht in Betracht. Darüber hinaus wurden entsprechende Schallschutzwände auf Grund der erforderlichen Ein- und Ausfahrten keine ausreichenden Überstandslängen aufweisen, was die Wirksamkeit stark einschränkt. Es erfolgen deshalb in Bezug auf den Verkehrslärm **passive Schallschutzmaßnahmen**. Die Schallschutzmaßnahmen beziehen sich auf die luftschalldämmenden Eigenschaften der Umschließungsbauteile, Außenwände, Fenster und Dachflächen, sofern es sich um Außenflächen von schutzbedürftigen Raumen nach DIN 4109 handelt.
Die sich im Bereich des Plangebiets ergebenden maßgeblichen Außenlärmpegel sind entsprechend der nachfolgenden Abbildung farblich dargestellt. Die Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" Tabelle 8, Ausgabe 1989, werden als zeichnerische und textliche Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB mit in den Bebauungsplan aufgenommen. Es erfolgt zudem die Festsetzung, dass Abminderungen für die von der maßgeblichen Geräuschquelle abgewandten Gebäudeseiten ohne Nachweis bestehen und für weitergehende Abminderungen eine Einzelfallprüfung erforderlich ist. Zusätzlich erfolgt ein Hinweis zu Lüftungseinrichtungen.

Abbildung 8 – Auszug aus dem Gutachten des Ing.-Büros für Akustik und Lärm-Immissionsschutz (Anlage 6 – Farbraster DIN 4109, ohne Maßstab)

9 Altlasten / Kampfmittel / Bergbau

9.1 Altlasten

Hinweise auf Altlastenverdachtsflächen sind nicht bekannt.

9.2 Kampfmittel

Hinweise auf Kampfmittel sind nicht bekannt. Es wird jedoch ein allgemeiner Hinweis zum Thema Kampfmittel ebenso wie zu Bodenverunreinigungen in den Bebauungsplan aufgenommen:
„Das Vorhandensein von Kampfmitteln des Zweiten Weltkrieges kann nicht ausgeschlossen werden. Luftbildauswertungen aus dem Zweiten Weltkrieg können bei der Stadt Hamm, Vermessungs- und Katasteramt, Gustav-Heinemann-Straße 10, 59065 Hamm, eingesehen werden. Weist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und das Amt für Brandschutz, Rettungsdienst und Zivilschutz der Stadt Hamm (Telefon: 02381/903-0, -250, Notruf 112) oder die Polizei (916-0 oder Notruf 110) zu verständigen.“

9.3 Bergbau und Methangas

Der Bebauungsplan enthält eine nachrichtliche Kennzeichnung in Hinblick auf möglicherweise unterhalb des Geltungsbereiches umhergehenden Bergbau.
„Das Plangebiet lag im Bereich von bergbaulichen Einwirkungen. Die Bauherren sind gehalten, im Zuge der Planung zwecks evtl. notwendig werdender Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen (§§ 110 ff BBergG) mit der RAG Aktiengesellschaft, 44620 Herne, Kontakt aufzunehmen.“
Die Bezirksregierung Arnsberg verweist auf verliehene Bergrechts-, Bewilligungs- und Erlaubnisfelder. Aufgrund der jeweils beschränkten Laufzeit erteilter Bewilligungen und Erlaubnisse (in der Regel fünf Jahre) sind im Bedarfsfall aktuelle Informationen bei der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6 - Bergbau und Energie in NRW, Goebenstraße 25, 44135 Dortmund einzuholen.

Methanausgasungen im Bereich III gemäß Methan-Potentialkarte der Stadt Hamm
Nach gutachterlichen Feststellungen liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes in einem großflächigen Bereich, in dem aktuell Ausgasungen von Kohlenflözgasen auftreten können. Eine Freisetzung von Methan ist insbesondere dann möglich, wenn die abdichtenden Schichten des Quartär sowie des Emscher-Mergels durchteuft werden. Es können dann bautechnische Maßnahmen wie zum Beispiel eine flächige Gasdränage unter Neubauten oder eine Abführung von aufsteigendem Gas zum Beispiel mittels Rigolen, Drainplatten oder Entgasungsleitungen notwendig werden.
Es wird daher dringend empfohlen, objektbezogene Untersuchungen sowie die Konzepterarbeitung von Vorsorge- und Sicherheitsvorkehrungen durch einen Sachverständigen durchführen zu lassen.
Nähere Informationen können beim Umweltamt eingeholt werden.

9.4 Bodenarbeiten

Schutz des Mutterbodens nach § 202 BauGB und § 18 BBodSchV und DIN 18915:
Das Bauland ist Grünland. Gemäß § 202 BauGB (Schutz des Mutterbodens) und gemäß DIN 18915 (Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke) ist humoser belebter Oberboden von Bau- und Betriebsflächen gesondert abzutragen, zu sichern und zur späteren Wiederverwendung zu lagern, und als kulturfähiges Material wieder aufzubringen.

Die Entfernung des Oberbodens sollte während einer trockenen Witterungsperiode erfolgen um witterungsbedingte Verdichtung des Bodengefüges durch Befahren und Umlagerung zu vermeiden (vorsorgender Bodenschutz).

10 Denkmalschutz

Das Fachwerkhaus Alter Uentroper Weg 19 ist seit 1991 als Baudenkmal eingetragen:
„Die Hofanlage Alter Uentroper Weg 19 bestand ursprünglich aus dem Haupthaus und einer kleinen Fachwerkscheune, wobei das Haupthaus den wesentlichen Teil der denkmalwerten Hofanlage ausmacht. Die Scheune ist im Juli 1991 abgebrannt. Der Hof Alter Uentroper Weg 19 ist neben dem noch existierendem Gebäude geprägt durch den alten Baumbestand, den Bauerngarten und die Obstwiese um das Haus. Das fast unveränderte Fachwerkhaus aus dem Jahre 1826 mit Deele, Stallungen und Kammerfach dokumentiert anschaulich den Bauernhaustyp den frühen 19 Jh. in der Stadt Hamm. Für die Erhaltung und Nutzung des Gebäudes sprechen sozialgeschichtliche und volkskundliche Gründe.“ (Denkmalliste – Eintrag: Alter Uentroper Weg 19, Tag der Eintragung: 08.11.91, Lfd. Nr.: 177)

Von der ehemals aus mehreren Teilen bestehenden Hofanlage ist heute nur noch das Haupthaus aus dem Jahre 1826 erhalten. Der große Vierständerbau mit Vorschauer stellt die Reste der ursprünglichen Hofstelle dar. Aus Sicht der Denkmalpflege bedarf dieser große Vierständerbau eines entsprechenden Freiraumes. Die angrenzende Wohnbebauung muss zur Berücksichtigung der Belange des Denkmalschutzes einen notwendigen Abstand einhalten. Durch die nachrichtliche Kennzeichnung des Gebäudes Alter Uentroper Weg 19 als denkmalwertes Gebäude wird auf die Bedeutung der Hofstelle eingegangen. Das Gebäude wird aktuell zu Wohnzwecken mit Unterstützung der unteren Denkmalbehörde umgebaut und privat genutzt.

Bodendenkmäler sind innerhalb des Plangebietes nicht bekannt. Jedoch können bei Erdarbeiten jeglicher Art bisher nicht bekannte Bodendenkmäler neu entdeckt werden. Daher erfolgt ein entsprechender Hinweis im Bebauungsplan:
„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 als Unterer Denkmalbehörde und/oder dem LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel. 02761/93750; Fax: 02761/2466) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 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 6 Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NW).“

11 Ver- und Entsorgung

11.1 Versorgung des Plangebietes

Die Versorgungsnetze für Kommunikation sowie zur Energie- und Wasserversorgung sind in den umliegenden Siedlungsbereichen vorhanden und können bei Bedarf zur Versorgung des Gebietes ausgebaut werden. Die innere Ver- und Entsorgung wird neu konzipiert und erstmals hergestellt. Als Versorgungsträger für den Planungsbereich sind die Stadtwerke Hamm GmbH im Rahmen der Ausführungsplanungen frühzeitig zu beteiligen.

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

11.2 Entwässerung des Plangebietes

11.2.1 Ausgangssituation

Entwässerungstechnisch ist das Plangebiet über die Mischwasserkanalisation im Altem Uentroper Weg und der Straße An der Steinernen Brücke und über das Trennsystem im Marderweg erschlossen.

11.2.2 Rechtsgrundlagen für die Abwasserbeseitigung

Grundsätzlich ist das Verfahren für die Beseitigung des anfallenden Abwassers nach den Bestimmungen der § 55 (2) Wasserhaushaltsgesetz und § 51 a Landeswassergesetz auszuwählen. Unter dem Begriff Abwasser ist häusliches oder betriebliches Abwasser (Schmutzwasser) und gesammeltes Niederschlagswasser zu verstehen. Verschmutzungsgrad des Abwassers, Untergrund- und Grundwasserverhältnisse, Nähe zu Gewässern sowie bestehende behördliche Entwässerungsgenehmigungen und Wirtschaftlichkeitsansprüche müssen bei der Wahl des Entwässerungsverfahrens berücksichtigt werden. Grundsätzlich muss versucht werden, wenig verunreinigtes Niederschlagswasser im Gebiet zu versickern oder in ein nahes Gewässer einzuleiten. Aufgrund der Festsetzung des Plangebietes als allgemeines Wohngebiet wird die Beschaffenheit des Niederschlagswassers als schwach belastet beurteilt.
Für eine Ersteinschätzung der Versickerungsmöglichkeit wurden die hydrogeologischen Daten aus dem Umweltinformationssystem (UIS) der Stadt Hamm herangezogen. Danach liegen die mittleren Grundwasserflurabstände bei 2,5 m und die hydraulische Leitfähigkeit der oberen Bodenschicht

bei kf-Werten um 10^{-6} bis 10^{-7} m/s. Für eine dauerhafte Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers sind damit die Voraussetzungen im Plangebiet nicht gegeben. Die Möglichkeit für eine ortsnahe Einleitung in oberirdische Gewässer ist nicht vorhanden. Eine Versickerung wird aufgrund § 51 Abs. 3 LWG nicht gefordert.
Die Entwässerung des südl. Teilgebietes erfolgt für das Denkmal und die gepl. Bebauung am Alter Uentroper Weg im Mischsystem, da das Niederschlagswasser aufgrund einer genehmigten Kanalisationsnetzplanung gemischt mit Schmutzwasser einer öffentlichen Abwasserbehandlungsanlage zugeführt wird. Die Entwässerung der geplanten Bebauung An der Steinernen Brücke und am Marderweg erfolgt im Trennsystem..

11.2.3 Abwasserbeseitigung im Plangebiet

Mischsystem

Das Plangebiet liegt tlw. im Einzugsgebiet des SKU Ostenallee, der im weiteren Vorflut zur Kläranlage Hamm - Mattenbecke hat. Die Erschließung des Denkmals und der geplanten Bebauung am Alter Uentroper Weg ist durch den Mischwasserkanal (MW-Kanal) im Alter Uentroper Weg gesichert.

Trennsystem

Der MW-Kanal im Fuß- und Radweg An der Steinernen Brücke mit Vorflut zum Alter Uentroper Weg ist nur dazu in der Lage das Schmutzwasser der geplanten Bebauung An der Steinernen Brücke aufzunehmen. Das Niederschlagswassers dieser geplanten Bebauung ist aus diesem Grund über Privatkanäle durch den öffentlichen Grünzug zum Marderweg abzuleiten. Im Bebauungsplan wird hierfür eine entsprechende Zweckbestimmung in der Öffentlichen Grünfläche festgesetzt. Das Schmutz- und Niederschlagswassers der geplanten Bebauung Marderweg kann im Trennsystem an die vorhandenen Kanäle in der Straße Marderweg angeschlossen werden.

GFL-Rechte

Das Denkmal ist an den Mischwasserkanal am Alter Uentroper Weg angeschlossen, entsprechende GFL-Rechte zugunsten des Denkmals müssen in der öffentlichen Grünfläche und der Stellplatzfläche gesichert werden. Eine Überbauung des Leitungsrechtes mit Carports und/oder Garagen ist nicht möglich.

Abwasserpumpwerk Marderweg

Die gültige 1. Änderung des Bebauungsplans 02.022 sah im Bereich des Abwasserpumpwerks Marderweg eine öffentliche Grünfläche vor, die einen ausreichenden Abstand zum Pumpwerkstandort berücksichtigte. Mit dem Heranrücken der Wohnbebauung bis an das Grundstück des Abwasserpumpwerks ergab sich die Notwendigkeit der immissionsschutzrechtlichen Prüfung sowohl unter dem Gesichtspunkt Lärm und Geruch. (siehe hierzu Kapitel 8 – Immissionsschutz)
Die Prüfung ergab in Bezug auf den Gewerbelärm die Notwendigkeit von Schallschutzmaßnahmen (aktive und/oder passive). Die Durchführung der erforderlichen Schallschutzmaßnahmen und ggf. die Umrüstung der Abwasserpumpstation werden daher im Rahmen eines Städtebaulichen Vertrages gesondert geregelt.

11.2.4 Allgemeine Hinweise zur Niederschlagswasserbeseitigung

Unverschmutztes Niederschlagswasser (z. B. von Dachflächen) kann auch in Zisternen eingeleitet und als Brauchwasser verwendet werden. Die Bemessungsgrundlage für die Größe der Zisternen beträgt für einen 4-Personenhaushalt 25 - 35 l je m2 an-geschlossener zu entwässernder Fläche.

Sofern die geplanten Gebäude im Grundwasser bzw. im Schwankungsbereich des Grundwassers errichtet werden sind wasserdichte Wannen auszuführen. Der Anschluss einer Drainage an die Kanalisation ist nicht zulässig. Die Aussagen zur Niederschlagswasserbeseitigung werden als allgemeiner Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

12 Planverfahren

Der Planbereich stellt einen typischen Anwendungsfall für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB dar. Die Aufstellung erfolgt zum Zwecke der Nachnutzung einer im Siedlungszusammenhang liegenden überwiegend unbebauten Fläche, welche im derzeit gültigen Flächennutzungsplan ebenfalls als Wohnbauflächen gekennzeichnet ist. Mit einer Geltungsbereichsgröße von ca. 6.235 m² liegt der Bebauungsplan bereits deutlich unterhalb der Untergrenze der in ihm gemäß § 13a (1) Nr. 1 BauGB festsetzbaren zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 m² und kann somit ohne zusätzliche Vorprüfung des Einzelfalls im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden kann.

13 Kosten

Für die Stadt Hamm entstehen durch dieses Bebauungsplanverfahren keine weiteren Kosten, da alle notwendigen infrastrukturellen Einrichtungen vorhanden sind.

Hamm, 05.08.2014

gez. Schulze Böing
Stadtbaurätin

gez. Muhle
Ltd. Städt. Baudirektor

14 Anhang

14.1 Tabellarische Zusammenfassung

Name des Verfahrens	3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02.022 – An der Steinernen Brücke	
Lage des Plangebietes	- Stadtbezirk Hamm Uentrop - zwischen Kreuzungsbereich des Alten Uentroper Weges / Marderweg und des Alten Uentroper Weges / Straße ‚An der Steinernen Brücke'	
Struktur des Plangebietes (Bestand)	- großzügige Grün- und Freifläche mit einem denkmalgeschützten Fachwerkhaus (Alter Uentroper Weg 19) und altem Baumbestand - Straßen- und Wegeflächen sowie - ein Abwasserpumpwerk des Lippeverbandes	
Charakteristik der Planung / geplante Nutzungs- bzw. Bebauungsstruktur	- Schaffung zusätzlicher Wohnbauflächen im Siedlungszusammenhang für brachliegende Flächen (Grünflächen)	
Art des Verfahrens	Beschleunigtes Aufstellungsverfahren gemäß § 13a BauGB	
Verfahrensverlauf	Änderungsbeschluss	14.05.2013 (Vorlage Nr. 1310/13)
	Scoping gem. § 4 (1) BauGB	*Nicht erforderlich*
	Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB	Bürgerversammlung am 14.10.2013
	Landesplanerische Abstimmung	*Nicht erforderlich*
	Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB	Im Zeitraum vom 10.06. bis einschließlich 10.07.2013
	Offenlegungsbeschluss	13.05.2014 (Vorlage Nr. 1619/14)
	Offenlegung gem. § 13a (2) i.V.m. § 3 (2) BauGB und Benachrichtigung der Beteiligten gem. § 4 (2) BauGB	Im Zeitraum vom 10.06. bis einschließlich 16.07.2014
	Sonstige	…
Vorbereitende Bauleitplanung (FNP)	Berichtigung des FNP gem. §13a (2) Satz 2 BauGB	
Relevante informelle vorbereitende Planungen	-	
Organisation der Erschließung	- Erschließung (Anbindung Pkw, Fuß und Rad) über bestehendes Straßen- und Wegenetz – An der Steinernen Brücke, Alter Uentroper Weg, Marderweg	
Planausweisung / Dichtewerte	- Art der baulichen Nutzung (WA) - GRZ 0,4 und GFZ 0,8 - max. 2 Vollgeschosse - max. Gebäudehöhen von 6,0 m und 9,0 m - offene Bauweise - Begrenzung von WE pro Wohngebäude überwiegend auf max. 1 (in Ausnahmefällen Einliegerwohnung als 2. Wohneinheit möglich); ein Baufeld mit einer Hauseinheit – Möglichkeit von max. 5 Wohneinheiten - die geplanten Neubauten sollen alle mit Flachdach errichtet werden	
Grünflächen	- Festsetzung öffentlicher Grünflächen (Zweckbestimmung Parkanlage mit Fuß- und Radweg, Regenwasserableitung)	

Verkehr	- Parken: Stellplatznachweise auf privater Grundstücksfläche; zusätzlich ergänzende öffentliche Parkplätze im Straßenraum - das Baufeld mit einer Hauseinheit (Mehrfamilienhaus) erhält eine private Stellplatzanlage - ÖPNV: Nächstgelegene Buslinien auf den Straßen Marderweg und Alter Uentroper Weg	
Entwässerung	- Mischwasserkanal (MW-Kanal) im Alter Uentroper Weg für die Erschließung des Denkmals und der gepl. Bebauung am Alter Uentroper Weg; - MW-Kanal im Fuß- und Radweg ‚An der Steinernen Brücke' ist nur für das Schmutzwasser der geplanten Bebauung ‚An der Steinernen Brücke' ausgelegt; - Niederschlagswasser der geplanten Bebauung ‚An der Steinernen Brücke' ist über Privatkanäle durch den öffentlichen Grünzug zum Marderweg abzuleiten; - Schmutz- und Niederschlagswassers der gepl. Bebauung ‚Marderweg' im Trennsystem an die vorh. Kanäle in der Straße	
Kompensationsmaßnahmen / Ausgleichsflächen	*Nicht erforderlich*	
Sonstige Anmerkungen	Umweltbelange sind *nicht betroffen*	
Gutachten	Artenschutz (Dipl. Geograph Michael Wittenborg)	Januar 2014
	Immissionsschutz – Verkehrslärm (Ing.-Büro für Akustik und Lärmimmissionsschutz, Dipl.-Ing. Peter Buchholz)	März 2014
	Immissionsschutz – Anlagenlärm (Ing.-Büro für Akustik und Lärmimmissionsschutz, Dipl.-Ing. Peter Buchholz)	März 2014
	Immissionsschutz – Geruch (Ing.-Büro für Abfallwirtschaft und Immissionsschutz, Richter und Hüls)	März 2014
Flächenbilanzierung	**Gesamtfläche (Plangebiet)**	**ca. 6.235 m²**
	Grundstücksflächen Wohnen (WA)	ca. 4.017 m² (64,4 %)
	Öffentliche Grünflächen	ca. 1.357 m² (21,8 %)
	Versorgungsfläche	ca. 270 m² (4,3 %)
	Öffentliche Verkehrsfläche	ca. 591 m² (9,5 %)