

## Begründung

zur 10. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02.001 –Eickhoffstraße–

## Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst den Bereich in der Gemarkung Werries, Flur 2, zwischen - Eickhoffstraße, - Südgrenzen der Grundstücke 1221, 1220, 1259, 1275, 1237, 1238 und 1239 (Eickhoffstraße Hs.-Nr. 38 -46), - Ostgrenze des Flurstückes 1286, - und der Nordgrenzen der Flurstücke 1089, 1088 und 1087.



Abbildung 1: Geltungsbereich der 10. vereinfachten Änderung des B-Plans 02.001 -Eickhoffstraße-.

## Anlass der Planaufstellung

Innerhalb des Änderungsbereiches ist im Süden des rechtskräftigen Bebauungsplans 02.001 – Eickhoffstraße – ein Baufenster in West-Ostrichtung festgesetzt, in dem die zweigeschossigen Häuserzeilen mit ihren Gärten nach Süden unmittelbar gegenüber den mehrgeschossigen Mehrfamilienhäusern errichtet werden müssten. Diese Festsetzungen können bei Realisierung des Bebauungsplanes Spannungen zwischen neuer und vorhandener Bebauung hervorrufen. Der Grund hierfür liegt in dem geringen Abstand zwischen der vorhandenen Bebauung südlich des Änderungsbereichs (Mehrfamilienhäuser mit drei Vollgeschossen und ausgebautem Dachgeschoss) und den zu realisierenden Neubauten im Änderungsbereich und der alleinigen Südausrichtung der neu anzulegenden Gärten. Die Verwirklichung der bestehenden Planungen würde zu einer Reduzierung der

Wohnqualität und zur Abnahme der städtebaulichen Qualität im Quartier führen. Dies sollte nach Möglichkeit vermieden werden, insofern haben auch verschiedene Investoren den Wunsch geäußert, das bisherige Planungsrecht zu überdenken.

### **Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Hamm stellt für den Bereich der Änderung eine Wohnbaufläche dar. Die 10. (vereinfachte) Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02.001 – Eickhoffstraße – ist daher als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt anzusehen.

### **Bestand innerhalb und außerhalb des Plangebiets**

Das Plangebiet liegt derzeit brach.

Die das Plangebiet umgebende Struktur ist im Wesentlichen durch Wohnbebauung geprägt. Nördlich und östlich des Planbereiches hat sich eine "Wohnlandschaft" mit Ein- und Zweifamilienhäusern entwickelt. Östlich der Eickhoffstraße sind die Gärten der unmittelbar angrenzenden Wohnhäuser zur Straße hin orientiert. Südlich grenzt an den Änderungsbereich eine Mietwohnanlage mit dreigeschossigen Wohngebäuden an. Westlich schließt sich eine öffentliche Grünfläche an.

Die Nähe der Lippe sowie des Datteln-Hamm-Kanals mit zahlreichen Fuß- und Radwegeverbindungen ermöglicht zudem attraktive Naherholungsmöglichkeiten in der unmittelbaren Umgebung.

Versorgungsmöglichkeiten des täglichen Bedarfes befinden sich im ca. 500 Meter entfernten Zentrum Werries, so dass umfangreiche Nahversorgung in fußläufiger Entfernung besteht.

### **Inhalt des bisherigen Bebauungsplans**

Der Bebauungsplan Nr. 02.001 – Eickhoffstraße – sieht für den Planbereich Wohnbauflächen vor, die teils über eine öffentliche Verkehrsfläche und über einen Privatweg erschlossen werden sollen.

Das zweigeschossig festgesetzte WA-Gebiet auf dem Flurstück 1090 besitzt eine GRZ (Grundflächenzahl) von 0,4 sowie eine GFZ (Geschossflächenzahl) von 0,8 in offener Bauweise. Innerhalb der beiden Baufenster (s. Anlage) sind die zu errichtenden Gebäude in West-Ost-Richtung festgesetzt, so dass die dazugehörigen Gärten jeweils nach Süden ausgerichtet sind. Das nördliche Baufenster lässt Einzel- und/oder Doppelhäuser zu, im südlichen Baufenster können Hausgruppen realisiert werden. Die Traufhöhe ist mit max. 6,50 m oder als feste Höhe angegeben, die Dachneigung der Satteldächer wird auf 40°- 45° festgesetzt.

### **Inhalt des Bebauungsplans**

Durch die vorgesehenen Änderungen kann die verkehrliche Erschließung der Grundstücke zusammengefasst auf eine Erschließungsstraße reduziert werden. Durch den Verzicht einer Straße im Norden werden insbesondere die Bewohner der nördlich an den Änderungsbereich angrenzenden bestehenden Wohngebäude eine ruhigere Südausrichtung ihrer Gärten erhalten. Die geplanten Doppelhäuser sind auf vier beschränkt und werden von der südlich gelegenen Verkehrsfläche (Gerhard-Mesenkamp-Weg) erschlossen. Die offene Bauweise sowie die Dachneigung des Satteldaches mit max. 40° sowie eine Traufhöhe von 6,50m bleiben erhalten.

Die Anbindung zum örtlichen Fuß- und Radwegenetz westlich des Änderungsbereichs erfolgt mit der Verlängerung der öffentlichen Verkehrsfläche als Fuß- und Radweg in westlicher Richtung.

Südlich der Stichstraße sind drei Baufelder geplant, in denen eine Bebauung mit Hausgruppen zulässig ist. Die Firstrichtung der Gebäude ist mit Nord-Süd vorgegeben; die Gärten werden nach Westen orientiert sein. Die Erschließung dieser Baufelder erfolgt über private Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anwohner.

Die Festsetzung einer max. zweigeschossigen Bebauung entspricht der bisherigen Festsetzung im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 02.001, das südöstlichste Baufenster teilt sich in drei Bereiche auf, die äußeren bleiben zweigeschossig, der mittlere erhält eine max. dreigeschossige Bebauungsmöglichkeit. Hier sollen Mehrgenerationenwohnungen entstehen, die auf Grund ihrer besonderen Bauform ein zusätzliches Geschoss erforderlich

machen. Zudem werden beide Baukörper durch ein zentrales Treppenhaus mit Aufzug verbunden.

Die notwendigen privaten Stellplätze werden auf den eigenen Grundstücken und/oder als Gemeinschaftsstellplätze angelegt. Im Gerhard-Mesenkmap-Weg werden zusätzlich 8 öffentliche Stellplätze an zwei Stellen vorgesehen. Mit seitlichen Grüneinfassungen sollen sie das Straßenbild beleben und gestalten.

Festsetzungen über Begrünung der unbebauten Grundstücksflächen, die einheitliche Gestaltung von Dächern und Fassaden in Material und Farbe bei baulich zusammenhängenden Gebäuden ergänzen die Festsetzungen und fügen den Änderungsbereich in die Umgebungsbebauung ein.

### **Erschließung**

Das Plangebiet ist bereits über die Eickhoffstraße erschlossen.

### **Entwässerung des Plangebiets**

Begründung des Entwässerungsverfahrens:

Das Verfahren für die Beseitigung des im Plangebiet anfallenden Abwassers wird nach den Bestimmungen des § 51 a Landeswassergesetz ausgewählt. Unter dem Begriff Abwasser ist häusliches oder betriebliches Abwasser (Schmutzwasser) und gesammeltes Niederschlagswasser zu verstehen.

Verschmutzungsgrad des Abwassers, Untergrund- und Grundwasserverhältnisse, Nähe zu Gewässern sowie bestehende 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.

Auf Grund der Festsetzung des Plangebietes als allgemeines Wohngebiet wird die Beschaffenheit des Niederschlagswassers als schwach belastet beurteilt.

Eine Versickerung wird aufgrund § 51 Abs. 3 LWG nicht gefordert, die Entwässerung des Gebietes erfolgt im Mischsystem, da das Niederschlagswasser aufgrund einer genehmigten Kanalisationsnetzplanung gemischt mit Schmutzwasser einer öffentlichen Abwasserbehandlungsanlage zugeführt werden soll.

Entwässerungsmaßnahmen:

Das Plangebiet liegt im Einzugsgebiet des Regenüberlaufbeckens Eickhoffstraße, das im weiteren Vorflut zur Kläranlage Hamm-Mattenbecke hat.

Die äußere Erschließung des Plangebietes ist durch den vorh. Mischwasserkanal westl. der Eickhoffstraße gesichert. Für die innere Erschließung der Planstraße ist der Neubau eines ca. 90 m langen Mischwasserkanal, der an den o.g. MW-Kanal angeschlossen wird, erforderlich.

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 m<sup>2</sup> angeschlossener zu entwässernder Fläche.

Sofern die geplanten Gebäude im Grundwasser bzw. im Schwankungsbereich des Grundwassers errichtet werden sind wasserdichte Wannen auszuführen. Der Anschluss einer Drainage an die Kanalisation ist nicht zulässig.

Da die Eickhoffstraße noch nicht endausgebaut ist, erfolgt die Straßenentwässerung in den westlich vorhandenen Gräben. Mit der zusätzlichen Nutzung dieser Grabenparzelle als Stellplatzanlage ist die Straßenentwässerung neu herzustellen.

### **Eingriff in Natur und Landschaft**

Mit der 10. (vereinfachten) Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02.001 -Eickhoffstraße - erfolgt kein zusätzlicher Eingriff in Natur und Landschaft, da bereits auf Grund des bestehenden Planungsrechtes die bauliche Nutzung des Grundstücks zulässig war. Zusätzliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind daher nicht notwendig. Im vereinfachten Verfahren gem. § 13 (3) BauGB besteht keine Notwendigkeit zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung oder zur Erarbeitung eines Umweltberichtes.

### **Bodenordnung**

Maßnahmen der Bodenordnung werden nicht erforderlich.

Hamm, 10.11.2006

gez. Schulze Böing  
Stadtbaurätin

gez. Muhle  
Städt. Baudirektor

## Begründung

zur 10. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02.001 –Eickhoffstraße–

## Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst den Bereich in der Gemarkung Werries, Flur 2, zwischen - Eickhoffstraße, - Südgrenzen der Grundstücke 1221, 1220, 1259, 1275, 1237, 1238 und 1239 (Eickhoffstraße Hs.-Nr. 38 -46), - Ostgrenze des Flurstückes 1286, - und der Nordgrenzen der Flurstücke 1089, 1088 und 1087.



Wohnqualität und zur Abnahme der städtebaulichen Qualität im Quartier führen. Dies sollte nach Möglichkeit vermieden werden, insofern haben auch verschiedene Investoren den Wunsch geäußert, das bisherige Planungsrecht zu überdenken.

### **Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Hamm stellt für den Bereich der Änderung eine Wohnbaufläche dar. Die 10. (vereinfachte) Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02.001 – Eickhoffstraße – ist daher als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt anzusehen.

### **Bestand innerhalb und außerhalb des Plangebiets**

Das Plangebiet liegt derzeit brach.

Die das Plangebiet umgebende Struktur ist im Wesentlichen durch Wohnbebauung geprägt. Nördlich und östlich des Planbereiches hat sich eine "Wohnlandschaft" mit Ein- und Zweifamilienhäusern entwickelt. Östlich der Eickhoffstraße sind die Gärten der unmittelbar angrenzenden Wohnhäuser zur Straße hin orientiert. Südlich grenzt an den Änderungsbereich eine Mietwohnanlage mit dreigeschossigen Wohngebäuden an. Westlich schließt sich eine öffentliche Grünfläche an.

Die Nähe der Lippe sowie des Datteln-Hamm-Kanals mit zahlreichen Fuß- und Radwegeverbindungen ermöglicht zudem attraktive Naherholungsmöglichkeiten in der unmittelbaren Umgebung.

Versorgungsmöglichkeiten des täglichen Bedarfes befinden sich im ca. 500 Meter entfernten Zentrum Werries, so dass umfangreiche Nahversorgung in fußläufiger Entfernung besteht.

### **Inhalt des bisherigen Bebauungsplans**

Der Bebauungsplan Nr. 02.001 – Eickhoffstraße – sieht für den Planbereich Wohnbauflächen vor, die teils über eine öffentliche Verkehrsfläche und über einen Privatweg erschlossen werden sollen.

Das zweigeschossig festgesetzte WA-Gebiet auf dem Flurstück 1090 besitzt eine GRZ (Grundflächenzahl) von 0,4 sowie eine GFZ (Geschossflächenzahl) von 0,8 in offener Bauweise. Innerhalb der beiden Baufenster (s. Anlage) sind die zu errichtenden Gebäude in West-Ost-Richtung festgesetzt, so dass die dazugehörigen Gärten jeweils nach Süden ausgerichtet sind. Das nördliche Baufenster lässt Einzel- und/oder Doppelhäuser zu, im südlichen Baufenster können Hausgruppen realisiert werden. Die Traufhöhe ist mit max. 6,50 m oder als feste Höhe angegeben, die Dachneigung der Satteldächer wird auf 40°- 45° festgesetzt.

### **Inhalt des Bebauungsplans**

Durch die vorgesehenen Änderungen kann die verkehrliche Erschließung der Grundstücke zusammengefasst auf eine Erschließungsstraße reduziert werden. Durch den Verzicht einer Straße im Norden werden insbesondere die Bewohner der nördlich an den Änderungsbereich angrenzenden bestehenden Wohngebäude eine ruhigere Südausrichtung ihrer Gärten erhalten. Die geplanten Doppelhäuser sind auf vier beschränkt und werden von der südlich gelegenen Verkehrsfläche (Gerhard-Mesenkamp-Weg) erschlossen. Die offene Bauweise sowie die Dachneigung des Satteldaches mit max. 40° sowie eine Traufhöhe von 6,50m bleiben erhalten.

Die Anbindung zum örtlichen Fuß- und Radwegenetz westlich des Änderungsbereichs erfolgt mit der Verlängerung der öffentlichen Verkehrsfläche als Fuß- und Radweg in westlicher Richtung.

Südlich der Stichstraße sind drei Baufelder geplant, in denen eine Bebauung mit Hausgruppen zulässig ist. Die Firstrichtung der Gebäude ist mit Nord-Süd vorgegeben; die Gärten werden nach Westen orientiert sein. Die Erschließung dieser Baufelder erfolgt über private Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anwohner.

Die Festsetzung einer max. zweigeschossigen Bebauung entspricht der bisherigen Festsetzung im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 02.001, das südöstlichste Baufenster teilt sich in drei Bereiche auf, die äußeren bleiben zweigeschossig, der mittlere erhält eine max. dreigeschossige Bebauungsmöglichkeit. Hier sollen Mehrgenerationenwohnungen entstehen, die auf Grund ihrer besonderen Bauform ein zusätzliches Geschoss erforderlich

machen. Zudem werden beide Baukörper durch ein zentrales Treppenhaus mit Aufzug verbunden.

Die notwendigen privaten Stellplätze werden auf den eigenen Grundstücken und/oder als Gemeinschaftsstellplätze angelegt. Im Gerhard-Mesenkmap-Weg werden zusätzlich 8 öffentliche Stellplätze an zwei Stellen vorgesehen. Mit seitlichen Grüneinfassungen sollen sie das Straßenbild beleben und gestalten.

Festsetzungen über Begrünung der unbebauten Grundstücksflächen, die einheitliche Gestaltung von Dächern und Fassaden in Material und Farbe bei baulich zusammenhängenden Gebäuden ergänzen die Festsetzungen und fügen den Änderungsbereich in die Umgebungsbebauung ein.

### **Erschließung**

Das Plangebiet ist bereits über die Eickhoffstraße erschlossen.

### **Entwässerung des Plangebiets**

Begründung des Entwässerungsverfahrens:

Das Verfahren für die Beseitigung des im Plangebiet anfallenden Abwassers wird nach den Bestimmungen des § 51 a Landeswassergesetz ausgewählt. Unter dem Begriff Abwasser ist häusliches oder betriebliches Abwasser (Schmutzwasser) und gesammeltes Niederschlagswasser zu verstehen.

Verschmutzungsgrad des Abwassers, Untergrund- und Grundwasserverhältnisse, Nähe zu Gewässern sowie bestehende 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.

Auf Grund der Festsetzung des Plangebietes als allgemeines Wohngebiet wird die Beschaffenheit des Niederschlagswassers als schwach belastet beurteilt.

Eine Versickerung wird aufgrund § 51 Abs. 3 LWG nicht gefordert, die Entwässerung des Gebietes erfolgt im Mischsystem, da das Niederschlagswasser aufgrund einer genehmigten Kanalisationsnetzplanung gemischt mit Schmutzwasser einer öffentlichen Abwasserbehandlungsanlage zugeführt werden soll.

Entwässerungsmaßnahmen:

Das Plangebiet liegt im Einzugsgebiet des Regenüberlaufbeckens Eickhoffstraße, das im weiteren Vorflut zur Kläranlage Hamm-Mattenbecke hat.

Die äußere Erschließung des Plangebietes ist durch den vorh. Mischwasserkanal westl. der Eickhoffstraße gesichert. Für die innere Erschließung der Planstraße ist der Neubau eines ca. 90 m langen Mischwasserkanal, der an den o.g. MW-Kanal angeschlossen wird, erforderlich.

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 m<sup>2</sup> angeschlossener zu entwässernder Fläche.

Sofern die geplanten Gebäude im Grundwasser bzw. im Schwankungsbereich des Grundwassers errichtet werden sind wasserdichte Wannen auszuführen. Der Anschluss einer Drainage an die Kanalisation ist nicht zulässig.

Da die Eickhoffstraße noch nicht endausgebaut ist, erfolgt die Straßenentwässerung in den westlich vorhandenen Gräben. Mit der zusätzlichen Nutzung dieser Grabenparzelle als Stellplatzanlage ist die Straßenentwässerung neu herzustellen.

### **Eingriff in Natur und Landschaft**

Mit der 10. (vereinfachten) Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02.001 -Eickhoffstraße - erfolgt kein zusätzlicher Eingriff in Natur und Landschaft, da bereits auf Grund des bestehenden Planungsrechtes die bauliche Nutzung des Grundstücks zulässig war. Zusätzliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind daher nicht notwendig. Im vereinfachten Verfahren gem. § 13 (3) BauGB besteht keine Notwendigkeit zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung oder zur Erarbeitung eines Umweltberichtes.

### **Bodenordnung**

Maßnahmen der Bodenordnung werden nicht erforderlich.

Hamm, 10.11.2006

gez. Schulze Böing  
Stadtbaurätin

gez. Muhle  
Städt. Baudirektor