

Stadt Hamm
Stadtplanungsamt

Bebauungsplan Nr. 04.054
- Auf Soosmanns Kamp -

Begründung
zum Bebauungsplan

14.10.2010

Inhaltsverzeichnis - Begründung

1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH	3
2. ANLASS / ZIELE DER PLANUNG	4
3. ERLÄUTERUNG ZUR ANPASSUNG DES GELTUNGSBEREICHES.....	5
4. ERFORDERLICHKEIT DER PLANUNG	9
5. ÜBERGEORDNETE VORGABEN UND FACHPLANUNGEN	10
5.1. LANDSCHAFTS- / GEBIETSENTWICKLUNGSPLAN	10
5.2. FLÄCHENNUTZUNGSPLANUNG	10
6. PLANUNGSRECHTLICHE AUSGANGSSITUATION.....	11
6.1. BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG	11
6.2. PLANUNGSRECHTLICHE AUSGANGSSITUATION.....	11
7. STÄDTEBAULICHE BESTANDSAUFNAHME / ANALYSE.....	12
7.1. ABGRENZUNG DES STÄDTEBAULICHEN BETRACHTUNGSGEBIETES.....	12
7.2. STÄDTEBAULICHE STRUKTUREN	12
7.3. VERKEHRLICHE SITUATION	13
7.4. ÖPNV-ANSCHLUSS	14
7.5. EINZELHANDEL – NAHVERSORGUNGSZENTRUM PELKUM	14
7.6. VER- UND ENTSORGUNGSLEITUNGEN.....	14
7.7. EMISSIONEN	14
7.8. BODENVERHÄLTNISSE UND GEWÄSSERBETRACHTUNG IM PLANGEBIET	15
7.9. ALTLASTEN	15
7.10. DENKMALSCHUTZ.....	17
8. INHALT DES BEBAUUNGSPLANES	18
8.1. STÄDTEBAULICHE ZIELSETZUNGEN UND KONZEPTION	18
8.2. ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	19
8.3. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN.....	21
8.4. VERKEHRSFLÄCHEN	22
8.5. VER- UND ENTSORGUNG DES PLANGEBIETES	22
8.6. VERSORGUNGSFLÄCHE / GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTE	22
9. HINWEISE	23
9.1. BERGBAU	23
9.2. KAMPFMITTELRÄUMDIENST	23
9.3. ALTLASTENVERDACHTSFLÄCHEN	23
10. SONSTIGE PLANUNGS-/ENTSCHEIDUNGSRELEVANTE ASPEKTE	23
10.1. FLÄCHENBILANZ.....	23

Begründung

1. Räumlicher Geltungsbereich

Die Abgrenzung des Bebauungsplanes Nr. 04.054 umfasste zunächst einen Großteil der Betrachtungsfläche zwischen Kamener Straße, Fangstraße und der Bahntrasse (Grubenanschlussbahn). Im Zuge der Anpassung an die aktuell zu behandelnden städtebaulichen Fragestellungen ist der Geltungsbereich reduziert und wie folgt angepasst worden.

Der Änderungsbereich befindet sich in der Gemarkung Pelkum Flur 1 zwischen:

- der nördlichen Grenze des Flurstücks 256 (Grenze zum Anschlussgleis der Schachtanlage Heinrich-Robert),
- der westlichen Grenze des außerhalb des Bebauungsplanes gelegenen Straßenverkehrsfläche der Fangstraße (Flurstück 391),
- der südlichen Grenze der Straßenverkehrsfläche der Kamener Straße (Flurstück 506) bis zur Verlängerung der westlichen Grenze des Flurstücks 287 in südlicher Richtung,
- der westlichen Grenze des Flurstücks 287,
- die Verbindungslinie des nordwestlichen Eckpunktes des Flurstücks 287 bis zum südwestlichen Eckpunkt des Flurstücks 353,
- der nördlichen Grenzen der Flurstücke 288, 286, 352 und 285 sowie
- der östlichen Grenzen der außerhalb des Bebauungsplanes gelegenen Flurstücke 443 und 444
- der geradlinigen Verbindungslinie zwischen dem nordwestlichen Eckpunkt des Flurstücks 263 und dem südwestlichen Eckpunkt des Flurstücks 257 sowie
- der westlichen Grenze des Flurstücks 256.

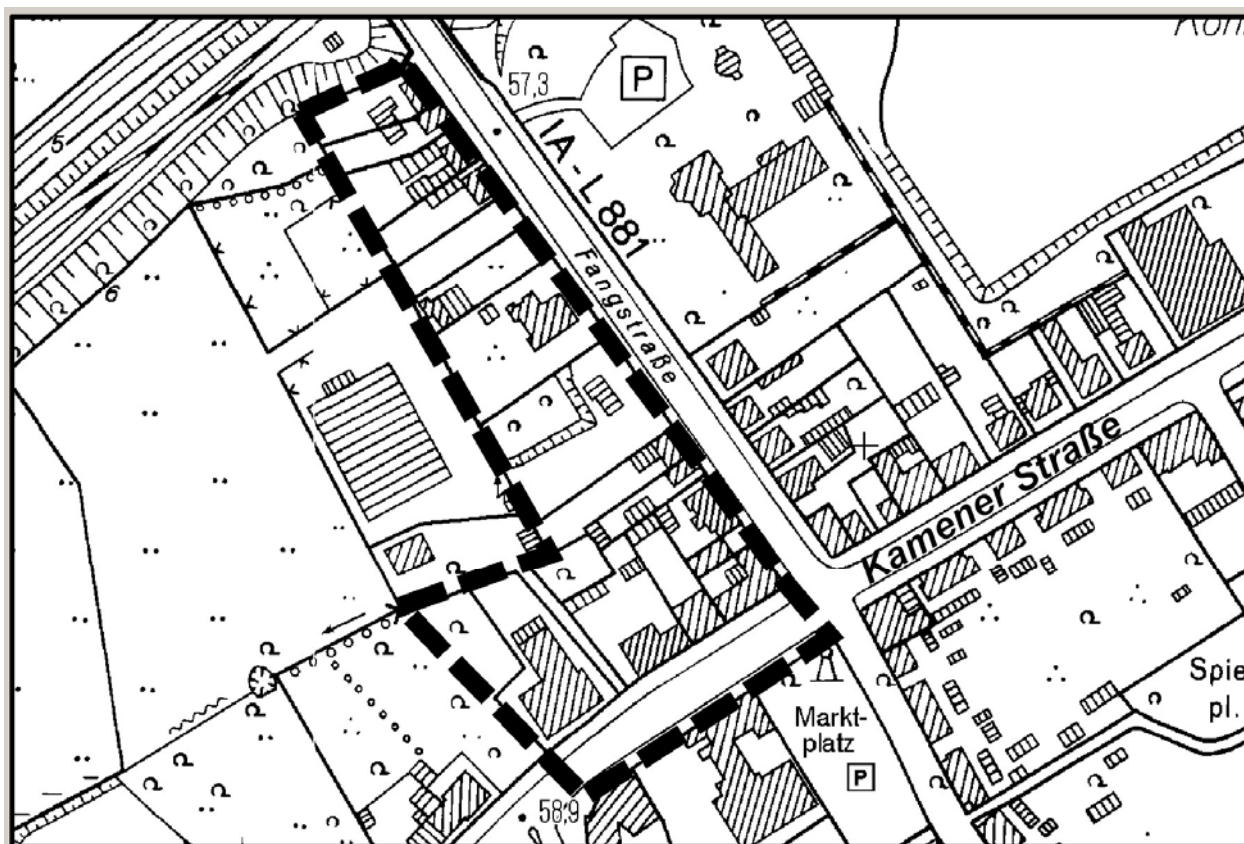


Abbildung 1 – Lageplan - Auszug Deutsche Grundkarte (unmaßstäblich)

2. Anlass / Ziele der Planung

Der Bereich zwischen Kamener Straße (B 61), Fangstraße (L881) und der Grubenanschlussbahn zur Schachtanlage Heinrich-Robert im Stadtbezirk Pelkum, Stadtteil Wiescherhöfen befindet sich in einem städtebaulich ungeordneten Zustand. Insbesondere die zentrale Lage innerhalb des Stadtteils sowie die unmittelbare Nähe zum neugestalteten und aufgewerteten Marktplatz Wiescherhöfen macht eine städtebauliche Neuordnung/Arrondierung dieses Bereiches notwendig.

Im Bereich entlang der Kamener Straße und der Fangstraße herrscht immer noch in Teilbereichen eine ungeordnete Struktur vor, die durch den Bebauungsplan planungsrechtlich aufgewertet werden soll, um die ersten positiven Entwicklungen durch die Neuansiedlung der Lebensmittelmärkte aufnehmen und auf die benachbarten Bereiche transportieren zu können.

Weiterhin ist eine planungsrechtliche Sicherung des Betrachtungsbereiches unerlässlich, da im erarbeiteten „Steuerungskonzept Vergnügungsstätten für die Stadt Hamm“ welches durch das Planungsbüro Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH erarbeitet wurde, deutlich wird, dass die Einzelhandelssituation auf Grund der vielen Leerstände als äußerst labil einzustufen ist. Bei einer Ansiedlung von Vergnügungsstätten besteht die Gefahr, dass Trading Down Effekte eine positive und nachhaltige Entwicklung im Bereich um den Marktplatz Wiescherhöfen negativ beeinflussen.

„Mit den Leerständen entstehen ausreichend Möglichkeiten für Betreiber von Vergnügungsstätten für neue Ansiedlungen. Dies würde zu einer weiteren Verschlechterung der Situation führen. Die Ansiedlung von weiteren Vergnügungsstätten, Wettbüros und Erotik-Fachmärkten sollte mit Rücksicht auf die wichtige Wohnfunktion von Wiescherhöfen sowie zur Stabilisierung des Einzelhandels in der zentralen Ortslage von Pelkum verhindert werden.“ (Auszug Vergnügungsstättenkonzept)

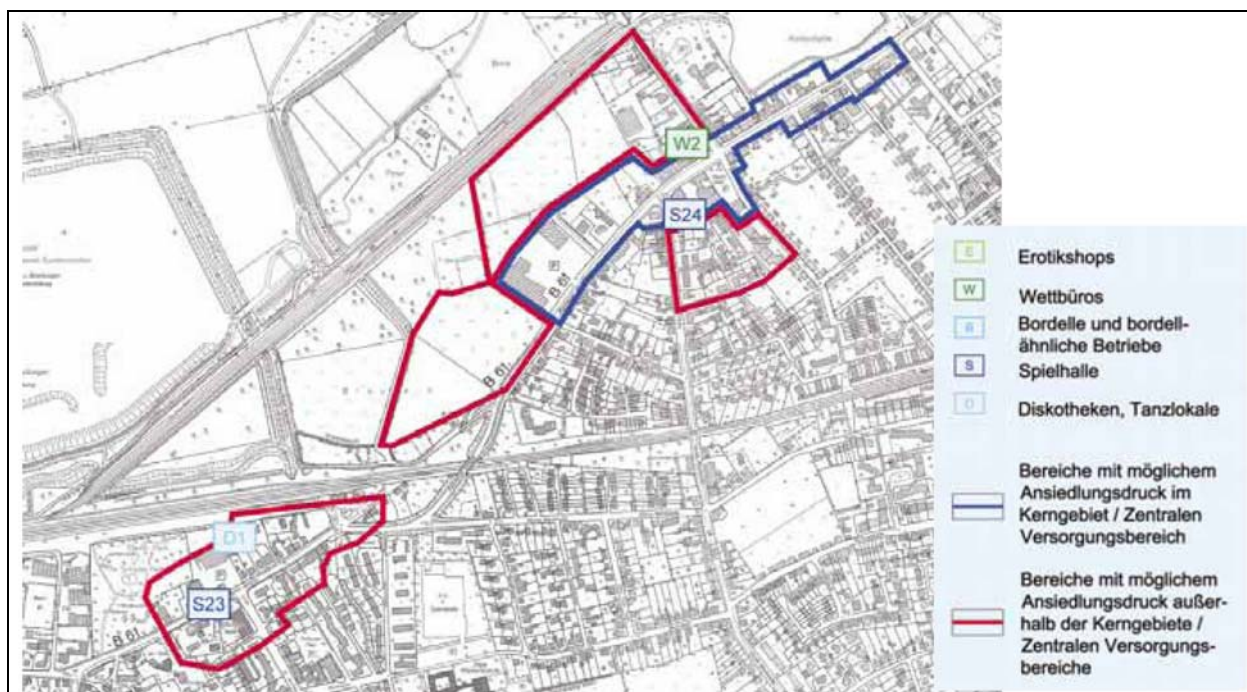


Abbildung 2 – Ansiedlungsdruck Vergnügungsstätten (aus Vergnügungsstättenkonzept)

Mit dem Bebauungsplan Nr. 04.054 sind planungsrechtliche Voraussetzungen zu schaffen, die eine Ansiedlung von Vergnügungsstätten verhindern. So kann die Grundlage für eine positive Entwicklung des Bereiches gesichert und Trading Down Effekte gleich im Ansatz unterbunden werden.

3. Erläuterung zur Anpassung des Geltungsbereiches

Für den Gesamtbereich zwischen der Kamener Straße, der Fangstraße sowie der Anschlussbahn zum Bergwerksgelände im nördlichen Bereich ist bereits 2002-2003 ein erstes städtebauliches Gesamtkonzept durch das Büro Post und Welters erarbeitet worden.



Abbildung 3 – städtebaulicher Entwurf durch das Planungsbüro Post und Welters (unmaßstäbliche Verkleinerung)

Die im westlichen Bereich geplanten Lebensmittelmärkte sind heute bereits realisiert, die weiteren skizzierten Entwicklungen sind momentan über den dargestellten Entwurfstand nicht hinausgekommen.

Der durch die Gesamtkonzeption städtebaulich zu betrachtende Bereich sollte zunächst im Wesentlichen durch drei Bebauungspläne planungsrechtlich gesichert werden:

- Bebauungsplan Nr. 04.054 -Auf Soosmanns Kamp- (Aufstellungsbeschluss Dez. 2000),
- Bebauungsplan Nr. 04.059 -Fangstraße- (Aufstellungsbeschluss Okt. 2003),
- Bebauungsplan Nr. 04.060 -Südlich Soosmanns Kamp- (Rechtskraft am 30.04.2005)

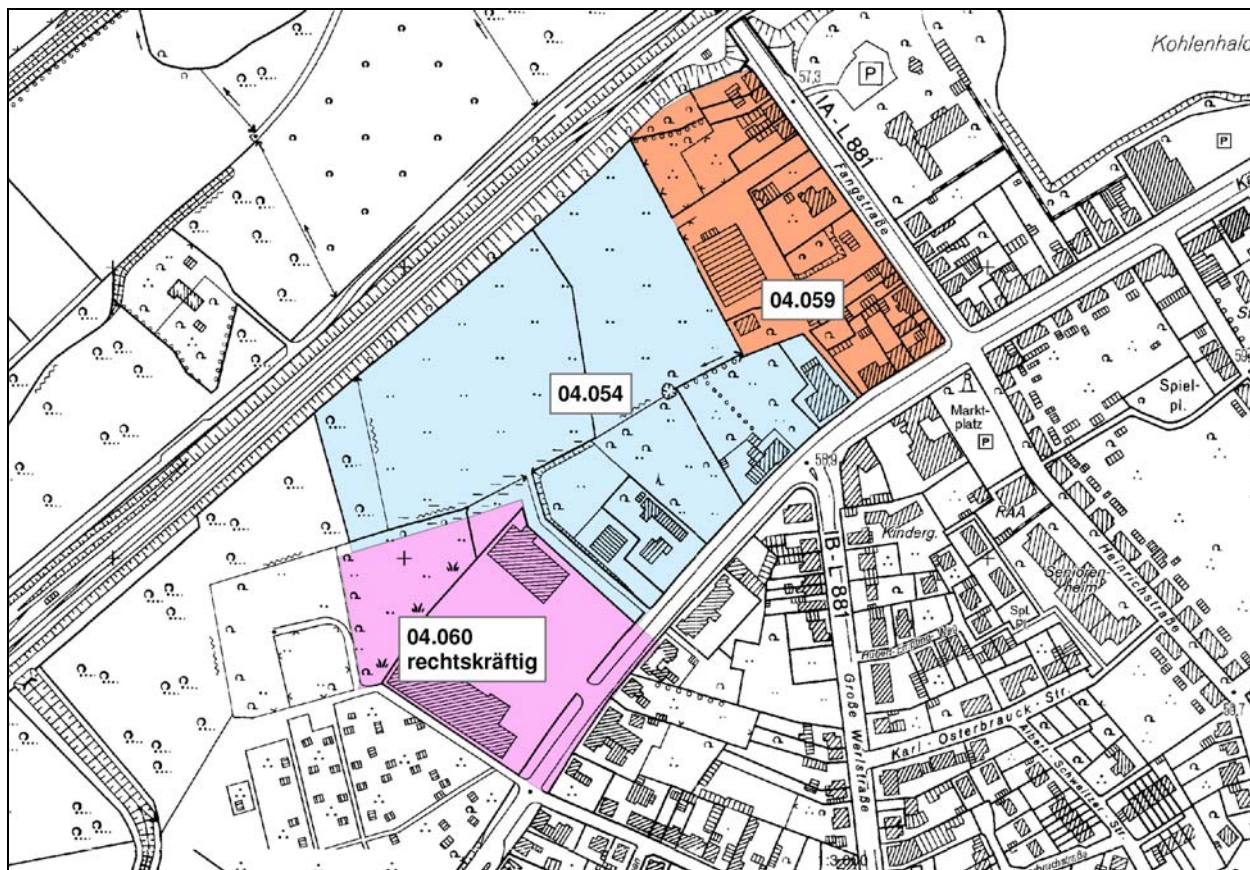


Abbildung 4 – Abgrenzung der Geltungsbereiche für den Betrachtungsbereich – Stand 2004

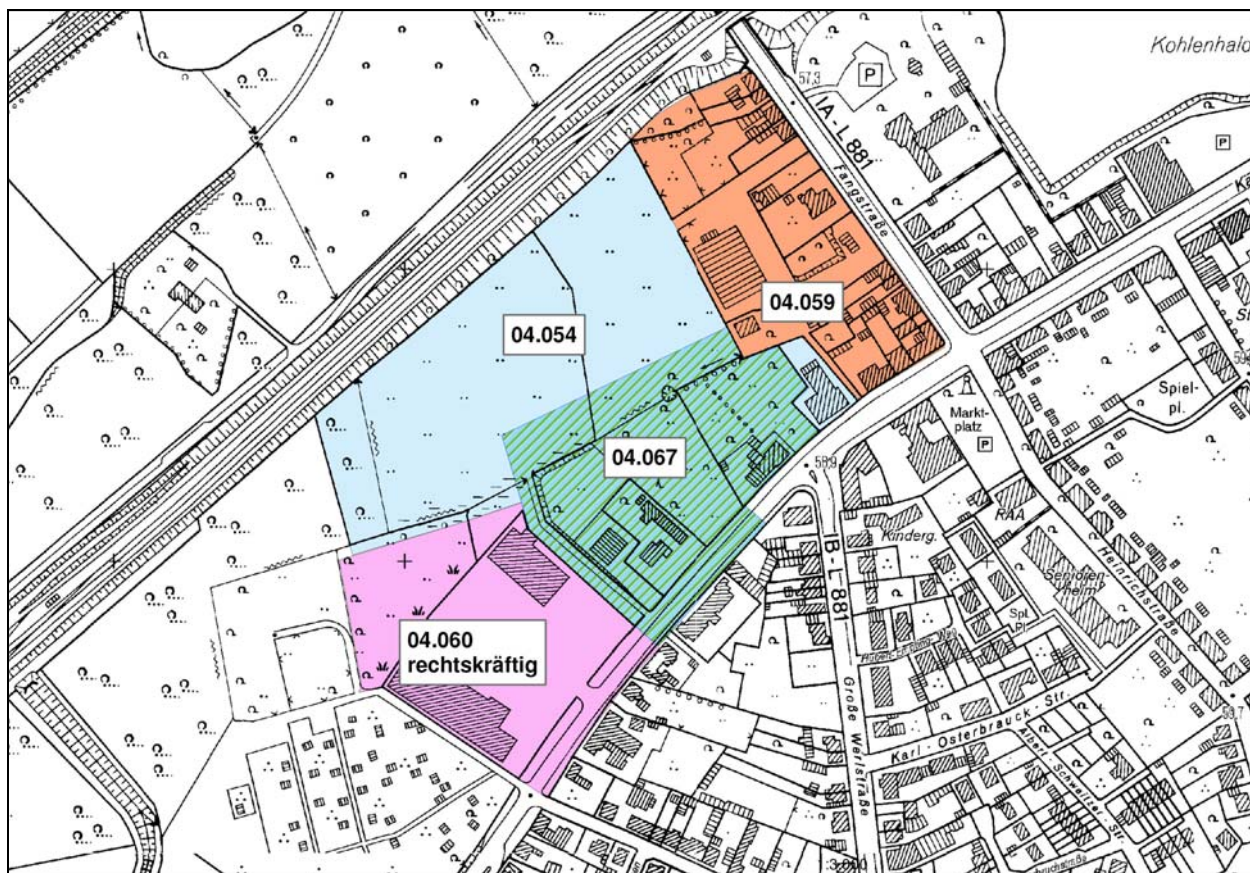


Abbildung 5 – Abgrenzung der Geltungsbereiche für den Betrachtungsbereich – Stand 2009

Ergänzt wurden diese Bebauungspläne durch den Bebauungsplan Nr. 04.042 – DKA Kamener Straße (Aufstellungsbeschluss von 1984), der westlich der Lebensmittelmärkte eine Kleingartenanlage planungsrechtlich sichern soll, aber nicht Bestandteil der weiteren städtebaulichen Betrachtung darstellt.

Im Zuge einer geplanten Ansiedlung eines Fachmarktzentrums an der Kamener Straße ist für eine schnellstmögliche Realisierung des Vorhabens der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 04.067 – Fachmarktzentrum Soosmanns Kamp – am 31.03.2009 gefasst worden. Die Abgrenzung des Geltungsbereiches war so gewählt, dass nur der für die Ansiedlung notwendige Bereich mit aufgenommen worden ist, um schnell einen entsprechenden Planungsstand erreichen zu können und die Ansiedlung des Fachmarktzentrums zu ermöglichen.

Aufgrund des Rückzugs des Investors ist dieser Bebauungsplan jedoch nicht weiter verfolgt worden.

Für die Bebauungspläne Nr. 04.054 sowie Nr. 04.059 sind zur Sicherung der vorgesehenen städtebaulichen Entwicklungen des Betrachtungsbereiches Veränderungssperren als Satzung beschlossen worden. Beide wurden bereits gem. § 17 (1) Satz 3 BauGB um ein weiteres Jahr verlängert. Die Veränderungssperren laufen somit wie folgt aus:

- Veränderungssperre für den Bebauungsplan Nr. 04.054 – 06.12.2010
- Veränderungssperre für den Bebauungsplan Nr. 04.059 – 21.08.2011

Aus diesen Grund ist die Betrachtung der Bereiche unmittelbar entlang der Kamener Straße und der Fangstraße zunächst vorrangig zu betrachten, da mit dem Planungsrecht unter anderem die Ansiedlung von Vergnügungsstätten ausgeschlossen werden soll. Hinzu kommt, dass eine Entwicklung und Bereitstellung weiterer Wohnbauflächen im Stadtbezirk Pelkum mit einer Neuentwicklung eines größeren Wohngebietes zurzeit nicht verfolgt wird. Die städtebauliche Entwicklung im rückwärtigen Bereich, wie bereits 2002 erarbeitet, ist somit zunächst nicht mehr Bestandteil der planungsrechtlichen Betrachtung.

Dennoch ist es erforderlich sich mit angrenzenden Flächen in den Grundzügen städtebaulich auseinanderzusetzen, um zukünftige Entwicklungen bereits im Bebauungsplan Nr. 04.054 berücksichtigen zu können. Dazu zählt vor allem die Betrachtung des Bereiches zwischen der nördlichen Grenze des Bebauungsplans und den Gleisanlagen der Grubenanschlussbahn. Hierfür sind erste Konzeptionen für eine mögliche städtebauliche Arrondierung des Siedlungsbereiches erarbeitet worden.

Da eine bauliche Entwicklung im rückwärtigen Bereich kurzfristig nicht vorgesehen ist, soll dieser nicht Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 04.054 werden. Eine erste städtebauliche Skizze (siehe S. 18 Abb. 11) soll aber bereits eine Entwicklungsoption aufzeigen, um in den Planungen zum Bebauungsplan Nr. 04.054 Anknüpfungspunkte planungsrechtlich sichern zu können, so das für eine Entwicklung eine Zufahrtsmöglichkeit ausgehend von der Fangstraße umgesetzt werden kann.

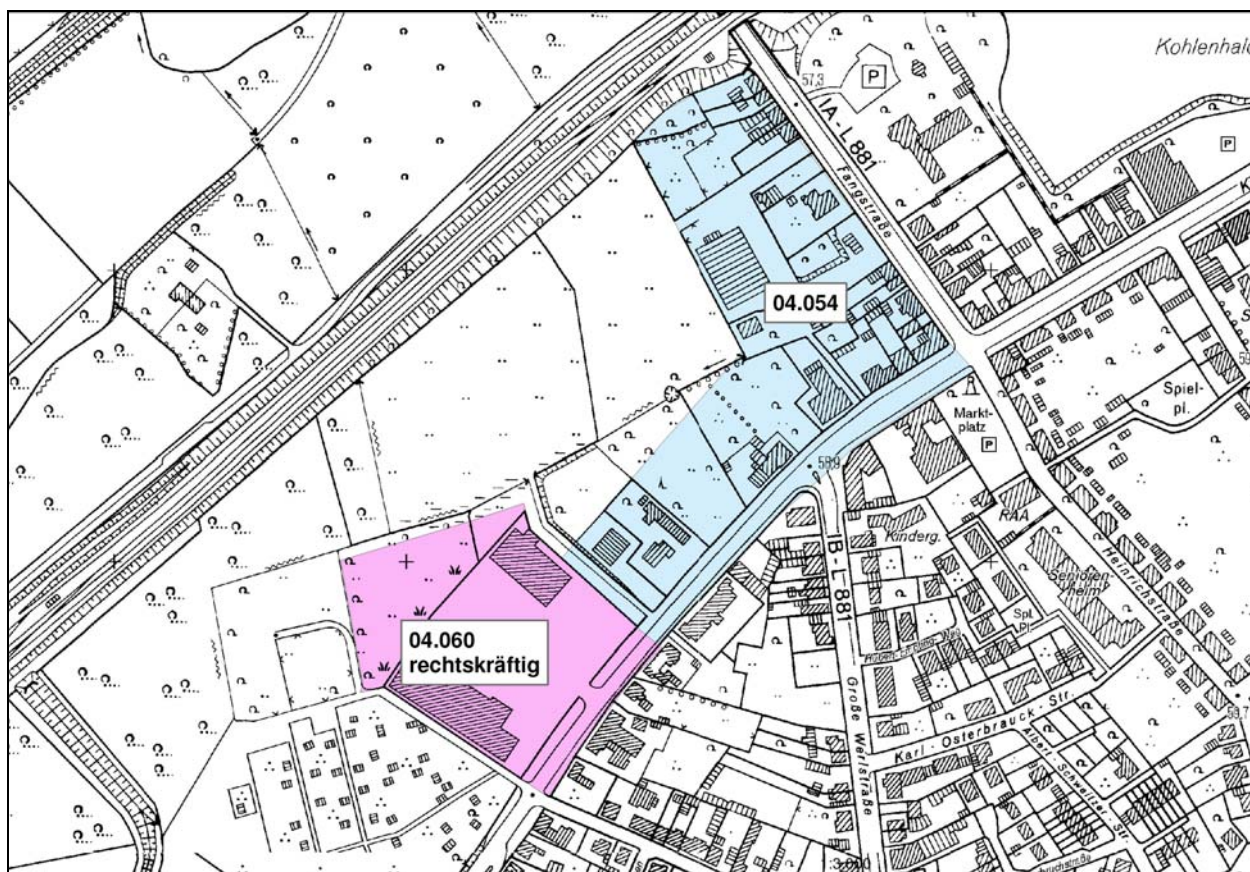


Abbildung 6 – Abgrenzung der Geltungsbereiche für den Betrachtungsbereich zur Offenlage

Teilung des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes zur öffentlichen Auslegung war so gefasst, dass neben den Bereichen für die eine Veränderungssperre beschlossen wurde, um die Ansiedlung von Vergnügungstätten zu unterbinden, auch Bereiche mit aufgenommen wurden, die Potentialflächen für neue Entwicklungen im Stadtbezirk Hamm-Pelkum darstellen. Dabei handelt es sich zum einen um den rückwärtigen Bereich entlang der Fangstraße sowie um den Bereich entlang der Kamener Straße zwischen dem bestehenden Lebensmittelmarktstandort und der vorhandenen Eckbebauung an der Kreuzung Kamener Straße / Fangstraße.

Zur Offenlage war im rückwärtigen Bereich der Fangstraße eine neue Wohnbebauung vorgesehen. Wobei es sich zum einen um eine bauliche Neuentwicklung und zum anderen um einer Umnutzung einer gewerblich genutzten Fläche zu einer Wohnbebauung handelt.

Das Gebiet an der Kamener Straße wurde bereits vor einiger Zeit von einem Investor für die Planungen eines neuen Fachmarktzentrums herangezogen. Auf Grund der Aufgabe dieses Investors sind die Planungen aber zunächst nicht weiter verfolgt worden. Zur Offenlage ist deshalb für den Bebauungsplan Nr. 04.054 zunächst lediglich eine Straßenrandbebauung in Anlehnung an die städtebaulichen Strukturen im Kreuzungsbereich Kamener Straße / Fangstraße baurechtlich festgesetzt worden.

Im weiteren Verfahren haben sich nunmehr für den Betrachtungsbereich neue Entwicklungsoptionen ergeben. Ein Investor ist bestrebt ein Pflegeheim, altengerechte Wohnungen sowie langfristig ein medizinisches Versorgungszentrum zu entwickeln. Weiterhin besteht ein Interesse eines Investors ein Fachmarktzentrum zu errichten.

Erste grobe Nutzungskonzepte für das Altenwohnen liegen bereits vor. Die Gespräche mit dem Investor bzw. die Gespräche zwischen dem Investor und den Grundstückseigentümern befinden

sich momentan allerdings noch im Anfangsstadium. Eine detaillierte Planung bzw. Konzeption auf deren Grundlage der Bebauungsplan Nr. 04.054 – Auf Soosmanns Kamp - angepasst werden kann, liegt noch nicht vor.

Zum Fachmarktzentrum gibt es ebenfalls nur erste Anfragen, die sich mit dem Thema beschäftigen, so dass auch hier detaillierte Planungen noch abgewartet werden müssen.

Parallel zur weiteren städtebaulichen Entwicklung des innen liegenden Bereiches ist die Entwässerungsplanung weiterzuführen und für die Umsetzung baulicher Maßnahmen zu konkretisieren.

Weiterhin hat der Lippeverband im Zuge der Beteiligung gem. § 4 (2) BauGB deutlich gemacht, dass eine genaue entwässerungstechnische Betrachtung für die neuen Entwicklungsbereiche erforderlich ist. Nur dann kann die Entwässerung für das Planungsgebiet als gesichert in den Bebauungsplan aufgenommen werden kann.

Auf Grund der sehr engen Zeitplanung für den Bebauungsplan Nr. 04.054 und der Komplexität der zu klärenden Sachverhalte, die mit der Entwicklung der benannten Potentialflächen auftreten, wird der Bebauungsplan Nr. 04.054 geteilt und nur der Teilbereich unmittelbar an der Fangstraße sowie an der Kamener Straße im Kreuzungsbereich Kamener Straße / Fangstraße weiter betrachtet.

Die ausgeschlossenen Teilbereiche werden dann mit den noch zu definierenden Planungszielen unter der Bebauungsplannummer 04.069 – Auf Soosmanns Kamp (westlicher Teil) – weitergeführt (siehe Abb. 7). Die genaue Abgrenzung des Bebauungsplanes Nr. 04.054 zum Satzungsbeschluss kann dem Pkt. 1 der Begründung entnommen werden.

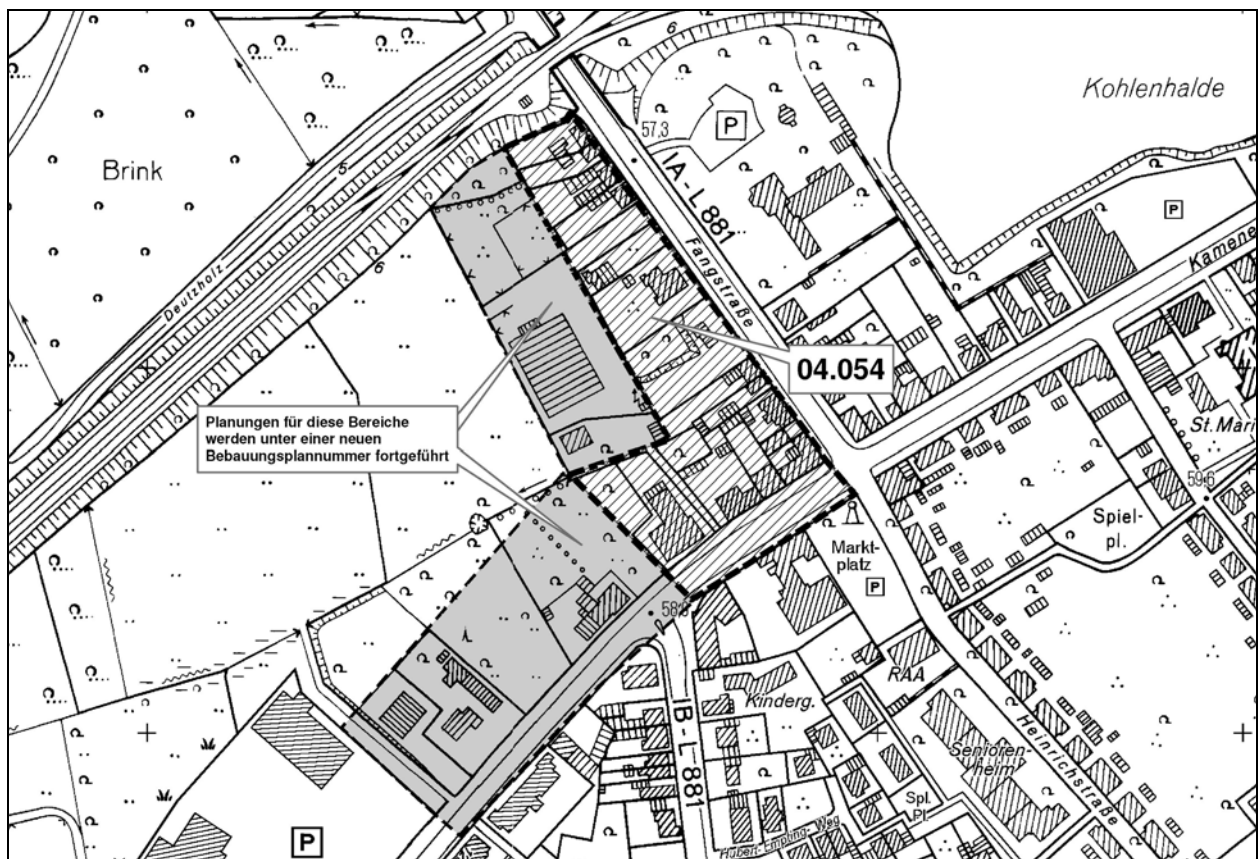


Abbildung 7 – Abgrenzung des Bebauungsplanes Nr. 04.054 zum Satzungsbeschluss

4. Erforderlichkeit der Planung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist erforderlich, um eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung entlang der Kamener Straße und der Fangstraße zu sichern. Dabei spielt der Aus-

schluss von Ansiedlungen aus dem Segment der Vergnügungsstätten (Wettbüros, Spielhallen, usw.) sowie von Erotikfachmärkten und Bordelle oder bordellartig betriebene Gewerbebetriebe eine wichtige Rolle. Mit derartigen Ansiedlungen besteht die Gefahr von Trading Down Effekten innerhalb des betrachtenden städtischen Umfeldes, so dass die angestrebte Belebung und Aufwertung des in unmittelbarer Nähe zum Marktplatz Wiescherhöfen gelegenen Bereiches gefährdet werden würde.

Weiterhin sollen mit dem Bebauungsplan städtebaulich-strukturelle Vorgaben festgesetzt werden, die zum einen die den Ort prägenden Blockrandbebauung am Kreuzungsbereich Kamener Straße / Fangstraße planungsrechtlich sichern und zum anderen die bauliche Ausgestaltung der angrenzenden Bereiche in einer dem umgebenden Stadtquartier angemessenen Form sicherstellen.

Hinzu kommt weiterhin, dass die heute bereits vorhandene Nutzungsmischung in Form einer Festsetzung eines Mischgebietes entlang der benannten Straßen ebenfalls gesichert werden soll, um hier für einen zentralen Versorgungsbereich adäquate Nutzungsmischung zu ermöglichen.

5. Übergeordnete Vorgaben und Fachplanungen

5.1. Landschafts- / Gebietsentwicklungsplan

5.1.1. Gebietsentwicklungsplan

Im Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Dortmund-Unna-Hamm (Stand Juni 2003) ist das Bebauungsplangebiet entlang der Kamener Straße und der Fangstraße (vor allem im Kreuzungsbereich der Straßen) als allgemeiner Siedlungsbereich dargestellt.

5.1.2. Landschaftsplan

Das reduzierte Plangebiet befindet sich nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplanes, so dass dessen Aussagen nicht tangiert werden.

5.2. Flächennutzungsplanung

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Hamm wird das Plangebiet entlang der Kamener Straße sowie der Fangstraße innerhalb des Entwicklungsbereiches als Mischgebiet dargestellt.

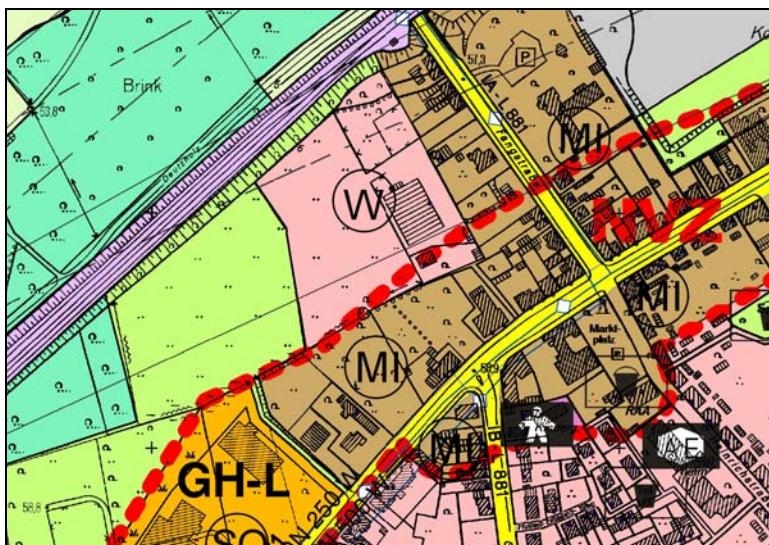


Abbildung 8 – Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan (unmaßstäblich)

6. Planungsrechtliche Ausgangssituation

6.1. Bebauungsplan der Innenentwicklung

Der Bebauungsplan hat zum überwiegenden Teil bereits genutzte Bereiche innerhalb des Siedlungszusammenhangs zum Gegenstand. Es handelt sich um einen typischen Fall der Innenentwicklung, der aufgrund einer überbaubaren Gesamtgrundstücksfläche, die sich auf Grund der Anpassung des Geltungsbereiches auf ca. 9.900 m² reduziert hat, unterhalb des Grenzwertes von 20.000 m² gem. § 13a (1) Nr. 1 BauGB liegt und somit ohne zusätzliche Vorprüfung des Einzelfalls im vereinfachten Verfahren aufgestellt werden kann.

6.2. Planungsrechtliche Ausgangssituation

Für das Gebiet gibt es keinen rechtswirksamen Bebauungsplan. Im gültigen Baugebietsplan wird der östliche Bereich des Plangebietes an der Kamener Straße bzw. der Kreuzungsbereich Kamener Straße/Fangstraße als Mischgebiet in geschlossener Bauweise mit maximal 4 zulässigen Vollgeschossen festgesetzt. Im nordöstlichen Bereich des Plangebietes (Fangstraße/Grubenanschlussbahn) ist demgegenüber (in Ergänzung des Gewerbegebietes der Zeche Heinrich-Robert) entlang der Fangstraße bis in den rückwärtigen Bereich hinein ein Gewerbegebiet mit maximal 2 zulässigen Vollgeschossen festgesetzt.

Durch die Planungen werden die Mischgebiete entlang der Kamener Straße und Fangstraße berücksichtigt, jedoch bezüglich der vorgesehenen Geschossigkeit und Bauweise hinsichtlich einer Dichte-Abstufung (ausgehend vom Zentrum) modifiziert. Das an der Fangstraße festgesetzte Gewerbegebiet wird nicht weiterverfolgt, da die ursprünglich hier vorgesehene Erweiterung gewerblicher Nutzungen im Umfeld der Zeche Heinrich-Robert angesichts zurückgehender Bergbautätigkeit und bestehender Blockrandbebauung (überwiegend Wohnnutzungen) nicht mehr zeitgemäß ist. Stattdessen soll hier der bestehende Mischgebietscharakter an der Fangstraße planungsrechtlich gesichert werden.

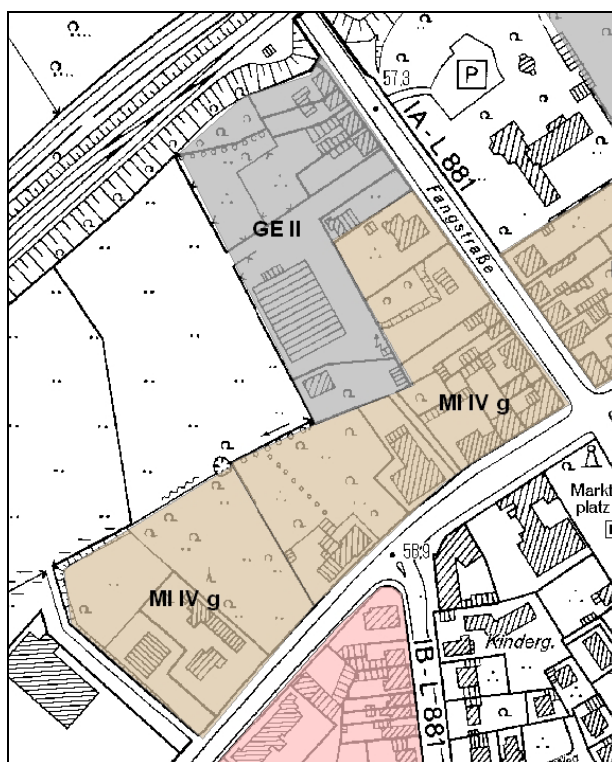


Abbildung 9 – Auszug Baugebietsplan Pelkum (unmaßstäblich)

7. Städtebauliche Bestandsaufnahme / Analyse

7.1. Abgrenzung des städtebaulichen Betrachtungsgebietes

Das Plangebiet liegt in zentraler Lage im Stadtbezirk Pelkum, Stadtteil Wiescherhöfen. Begrenzt wird das städtebauliche Betrachtungsgebiet durch:

- die Kamener Straße (B 61) im Süden,
- die Fangstraße (L 881) im Osten,
- die auf einem Damm gelegene Anschlussgleistrasse der nahegelegenen Schachthanlage Heinrich-Robert im Norden,
- die Waldflächen im Nordwesten (südlich der Grubenanschlussbahn),
- den (begradigten) Hoppeibach im Westen.

7.2. Städtebauliche Strukturen

7.2.1. Plangebiet

Der ca. 1,9 ha umfassende Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird durch die gebietsbegrenzenden Straßen erschlossen (Kamener Straße im Süden, Fangstraße im Osten).

Die Kamener Straße bildet die zentrale Erschließungsachse, die die Stadtteile Wiescherhöfen und Pelkum miteinander verbindet. Von dieser Straße ausgehend entwickelt sich nach Süden hin das (zwischenzeitlich zusammengewachsene) Hauptsiedlungsgebiet beider Stadtteile.

Entlang der Kamener Straße befindet sich angrenzend an das Plangebiet eine Straßenrandbebauung in offener Bauweise mit breiten Seitenabständen und größeren »Bebauungslücken«. Demgegenüber ist die Bebauung entlang der Fangstraße und der Großen Werlstraße im Einmündungsbereich zur Kamener Straße dichter (= geringere Seitenabstände). Die in der Regel traufständigen Gebäude weisen meist zwei Vollgeschosse auf, wobei die Einmündung der Großen Werlstraße durch einzelne 3- bis 5-geschossige Gebäude städtebaulich betont wird und auch der sich daran anschließende Bereich der Kamener Straße bis zur Einmündung Fangstraße überwiegend 3-geschossig ist. In der Fangstraße setzt sich diese Baustruktur zunächst fort, diese wird aber weiter nördlich zugunsten einer zurückgesetzten Einzelbebauung städtebaulich-strukturell unterbrochen. Hierbei handelt es sich unter anderem um zwei sich ehemals gegenüberliegende Villengebäude mit zugehörigem Freiflächen und Baumbestand. Die Villa auf der östlichen Seite der Fangstraße ist in den letzten Monaten abgerissen worden.

Entlang der Kamener Straße sind am westlichen Ortsausgang vorwiegend Wohnnutzungen (z.T. mit Geschäften im Erdgeschoss) zu finden, nach Osten in Richtung Ortszentrum treten Dienstleistungsnutzungen stärker in Erscheinung. Insgesamt herrscht entlang der Kamener Straße, der Fangstraße und dem Einmündungsbereich der Großen Werlstraße ein Mischgebietscharakter vor. Dieser Eindruck wird noch verstärkt durch die ungeordnete Baustruktur, die sich aus der Verwirklichung unterschiedlicher städtebaulicher Leitbilder verschiedener Epochen (Blockrandbebauung, »aufgelockerte Bauweise«, Wohnhochhäuser als städtebauliche Dominanten) entwickelt hat.

7.2.2. Bebauung

Im östlichen Bereich des Plangebietes ist entlang der Straßen eine überwiegende Straßenrandbebauung zu finden, unterbrochen durch zurückspringende Gebäude mit meist gewerblicher Nutzung (Kfz-Gewerbe mit zur Straße gelegenen Stellplatzanlagen). Die ungeordnete, mit Brücken versehene Baustruktur ist charakteristisch für die vorhandene Mischgebietstruktur. Prägend ist hier eine zweigeschossige traufständige Bauweise. Bei den gewerblichen Nutzungen

herrscht demgegenüber Eingeschossigkeit und im Kreuzungsbereich Kamener Straße/Fangstraße Dreigeschossigkeit vor. Ergänzend zu der zur Straße hin orientierten Bebauung befinden sich zwei eingeschossige Gebäude im rückwärtigen Innenbereich (gewerblich genutzte Halle und Büro-/Wohngebäude), die jeweils über private Stichwege erschlossen sind.

In den letzten Jahren ist westlich des Geltungsbereiches ein neuer Bereich mit einem Vollsortimenter und einem Discounter sowie einer Bankfiliale entwickelt worden. Dieser Bereich bildet den baulichen Endpunkt entlang der Kamener Straße. Es schließt sich daran im westlichen Bereich die Nutzung einer Kleingartenanlage an.

7.2.3. Freiflächen

Unmittelbar rückwärtig an die bebauten Grundstücke entlang der Kamener Straße und der Fangstraße angrenzend, (an der Kamener Straße z.T. auch zwischen den Gebäuden) befinden sich Gehölzflächen, Nutzgärten sowie vereinzelt Grabeland. Diese Flächen bilden eine räumliche Trennung zur weiter im Innenbereich befindlichen, großräumigen landwirtschaftlichen Nutzfläche, welche sich in Grünland (Osten) und Ackerland (Westen) aufteilt. Westlich der Straßenrandbebauung an der Kamener Straße befindet sich eine ca. 1 ha umfassende Grabelandfläche mit zugehöriger kleiner Stellplatzanlage.

7.2.4. Gewässer

Im zentralen Bereich des städtebaulichen Gesamtbetrachtungsgebiets befindet sich das namenlose Fließgewässer Nr. 654 (Graben), welches im östlichen Teilbereich von Ost nach West und im westlichen Teilbereich in nördlicher Richtung aus dem Plangebiet fließt. Das Gewässer mündet nördlich der Grubenanschlussbahn in den Hoppeibach, der zum Einzugsgebiet des Herringer Baches gehört. Da gemäß § 51a LWG das anfallende Niederschlagswasser vor Ort zu versickern oder ortsnahe in ein Gewässer einzuleiten ist, soll dieses Fließgewässer bei der Planung entsprechend berücksichtigt werden. Für die Einleitung von Niederschlagswasser ist hierbei gemäß § 7 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) eine wasserrechtliche Einleitungserlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen. Darüber hinaus hat eine Drosselung der Niederschlagsmenge auf das natürliche Maß, d.h. 5 l/(s*ha) bezogen auf die angeschlossenen Grundstücksflächen, zu erfolgen. Wäre die Beseitigung des Grabens geplant, würde dies ein zusätzliches Wasserrechtsverfahren nach § 31 WHG erforderlich machen.

Diese Betrachtungen spielen aber erst bei der späteren Entwicklung des rückwärtigen Bereiches eine entscheidende Rolle (dann weiterer Bebauungsplan). Die Planungen für den geänderten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 04.054 sind zunächst dahingehend geprüft, dass aus hydraulischer Sicht keine Bedenken gegen die Ableitung der Abwässer im Mischsystem über die vorhandenen Kanäle in der Fangstraße und der Kamener Straße bestehen. Inwiefern dies technisch, wirtschaftlich und betrieblich möglich ist, wird im Kapitel 8.7 näher erläutert.

7.3. Verkehrliche Situation

Bei der Kamener Straße handelt es sich um die überörtliche Verbindung zwischen den Stadtzentren Kamen und Unna im Südwesten und Hamm im Nordosten. Die Straße besitzt zurzeit noch die Klassifizierung als Bundesstraße, sie soll aber langfristig im Zusammenhang mit einer weiter südlich geplanten Ortsumgehung verkehrlich entlastet und umgewidmet werden. Zurzeit besitzt die Kamener Straße im Bereich des Plangebietes eine Verkehrsbelastung von ca. 17.500 DTV.

Die Fangstraße (L 881) ist Teil der Verbindung zwischen den Stadtteilen Herringen und Bockum-Hövel im Norden und Selmigerheide im Osten mit einer Verkehrsbelastung von ca. 9.000 DTV im Bereich des Plangebietes. Die L 881 wird nach Süden hin über die Große Werlstraße weitergeführt. Die Überlagerung der B 61 und der L 881 im Bereich zwischen den Einmündun-

gen Große Werlstraße und Fangstraße bildet den zentralen Verkehrsknotenpunkt des Stadtteiles Wiescherhöfen, an dem sich südöstlich der Marktplatz als stadträumliches Zentrum anschließt.

Die viergleisige Grubenanschlussbahn (zwei Haupt- und zwei Nebengleise) im Norden dient als Anschluss- und Abstellgleis zur weiter nordöstlich gelegenen Zeche Heinrich-Robert und verbindet diese mit der südlich am Plangebiet vorbei führenden überörtlichen Güterverkehrsstrecke Hamm-Recklinghausen. Das Anschlussgleis besitzt eine vergleichsweise geringe Zugfrequenz.

Hinzu kommt, dass mit der Schließung des Bergwerkes im September 2010 auch der Rückbau der gesamten Gleisanlagen erfolgt. Nach Aussagen der Deutschen Steinkohle AG sollen die Rückbaumaßnahmen im Frühjahr 2011 abgeschlossen sein.

7.4. ÖPNV-Anschluss

Das Plangebiet ist an den ÖPNV durch mehrere Buslinien angeschlossen. Entlang der Kamener Straße befinden sich im Abstand von ca. 500 m zwei Haltestellen (eine davon am Marktplatz), eine dritte Haltestelle befindet sich im mittleren Abschnitt der Fangstraße. Hierdurch besteht eine direkte ÖPNV-Verbindung zu den angrenzenden Stadtteilen wie auch zu den Stadtzentren von Hamm und Bergkamen.

7.5. Einzelhandel – Nahversorgungszentrum Pelkum

„Der Stadtbezirk Pelkum im Südwesten der Stadt Hamm umfasst neben den Bereichen Pelkum und Wiescherhöfen auch den an die Kernstadt anschließenden Teilbereich Da-berg/Lohausenholz, das aufgrund der Distanz nicht von dem vorgeschlagenen Stadtbezirkszentrum zu versorgen ist. Somit sind dem Nebenzentrum Pelkum-Wiescherhöfen funktional nur rd. 13.000 der insgesamt rd. 18.700 Einwohner zuzuordnen.

Seit der Realisierung eines Verbrauchermarktes Edeka mit einem Discounter Aldi an der Kamener Straße liegt das Gewicht der Versorgungsstrukturen deutlich auf dem Bereich Wiescherhöfen. Zwar liegen die beiden Märkte räumlich getrennt vom sonstigen vorhandenen Einzelhandelsbesatz der Kamener Straße, eine Verbindung könnte aber durch die Aufwertung der Einrichtungen entlang der Kamener Straße erfolgen.

Die Ansiedlung ergänzender Fachmärkte östlich der Lebensmittelmärkte ist mit der Festsetzung des Bebauungsplanes als Mischgebietesfläche nur unterhalb der Großflächigkeit zulässig.

7.6. Ver- und Entsorgungsleitungen

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Ver- und Entsorgungsleitungen außerhalb der vorhandenen Straßenverkehrsflächen, die nachrichtlich in die Planungen übernommen werden müssen.

7.7. Emissionen

Das Betrachtungsgebiet befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft des Planungsraumes des Förderstandortes des Bergwerks Ost und der Bergehalde. Die Betriebsanlagen wirken auf das Plangebiet ein. Nach Aussagen der Deutschen Steinkohle AG mit Schreiben vom 10.02.2004 liegen diese Auswirkungen jedoch unterhalb der Grenz- und Richtwerte der TA Luft bzw. TA Lärm. Erhebliche Belästigungen oder schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesim-missionsschutzgesetzes durch den Anlagenbetrieb sind somit für das Plangebiet nicht zu erwarten.

Eine weitere Emissionsquelle befindet sich unmittelbar nördlich des Plangebietes. Dabei handelt es sich um die Gleisanlagen der Grubenanschlussbahn, die in den Planungen zu berücksichtigen ist.

Das unmittelbar in der Nähe liegende Bergwerk Ost hat seine Tätigkeit mit dem 30.09.2010 beendet. Auf Grund der Schließung des Bergwerkes Ost ist zum einen nicht mehr mit Erschütterungsimmissionen zu rechnen und zum anderen ist auch kein Lärm mehr von der Grubenanschlussbahn zu erwarten. Nach Aussagen der Deutschen Steinkohle AG (Mai 2010) finden mit der Schließung des Bergwerkes Ost auch keine Fahrten mehr über die Grubenanschlussbahn statt. Vielmehr wird im Herbst 2010 mit dem Rückbau der gesamten Gleisanlagen der Grubenanschlussbahn bis zu den Anlagen der Deutschen Bahn AG begonnen. Man rechnet mit einem Abschluss der Arbeiten zu Ostern 2011. Mit dem Rückbau ist die mögliche Lärmquelle zunächst nicht mehr vorhanden.

Eine neue Entwicklung auf dem Gebiet des Bergwerkgeländes ist momentan noch nicht absehbar. Sollte im Zuge einer neuen Entwicklung ein neuer Gleisanschluss errichtet werden, so muss dieser ggf. den entsprechenden Lärmschutz mitbringen, wenn er die zulässigen Werte für ein allgemeines Wohngebiet überschreitet.

7.8. Bodenverhältnisse und Gewässerbetrachtung im Plangebiet

Boden

Das Untersuchungsgebiet wird von z. T. schluffigen Fein- bis Mittelsanden der Niederterrasse eingenommen. Im westlichen Teil überlagern Auen-/Bachsedimente, im ostwärtigen Flugsande (s. Anlage). Vermutlich zwischen 1,5 und 2,5 m Tiefe steht der Oberkreidemergel an.

Durchlässigkeit: ca. 10^{-5} bis 10^{-6} m/s (mäßig durchlässig), in Bereichen der Niederterrassensande ohne Überdeckung ggf. etwas höher (durchlässig).

Grundwasser

Der mittlere Flurabstand beträgt im Untersuchungsgebiet 1,5 – 3 m, in einem nördlichen und einem südlichen Bereich 0 - 1,5 m unter Gelände. In einem kleinen Bereich in der Mitte liegt er bei 3 bis 5 m unter Gelände. Der mittlere Grundwasserspiegel fällt nach NW bzw. nach NE auf den Hoppeibach zu von 58 auf 56 m über NN. Das Untersuchungsgebiet liegt im Einflussbereich des Bergbaus. Möglicherweise kommt es daher zu veränderten Grundwassergleichen und Flurabständen.

7.9. Altlasten

Nach Auswertung des historischen Luftbildarchivs (1929-2006), der Liegenschaftskatasterkarten (1829-2010), historischer Stadtpläne (1957-2005), Unterlagen des Altlastenkatasters sowie weiterer potentiell altlastrelevanter Datei- und Karteninformationen (z. B. histor. Topograph. Karten (TK25) (1839-2003) und Deutsche Grundkarten (DGK5) (1967-2010), archäologische Fundstellen, etc.) kann folgendes festgehalten werden:

Die zu untersuchende Gesamtfläche wurde seit ca. 1829 größtenteils landwirtschaftlich als Grünland, Ackerland, Gartenland (mit Gartenhäuschen) und Gärtnerei, ausgebaute Gewässerfläche (Bäche) und Gräben sowie Waldfläche, Gewerbe- und Wohnbaufläche genutzt.

Vorliegende großmaßstäbige Luftbilder der Jahre 1944/45 weisen für das Untersuchungsgebiet auf eine große Anzahl von Bombentrichtern hin. Nach Aussagen des Amtes für Brandschutz, Rettungsdienst und Zivilschutz – Kampfmittelangelegenheiten – liegen Hinweise auf Blindgängerverdachtspunkte in diesem Bereich zurzeit nicht vor. Maßnahmen zur Kampfmittelsuche oder -beseitigung sind nicht erforderlich.

Dennoch wird ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen, dass der Kampfmittelräumdienst bei Bautätigkeiten informiert werden muss.

Für den Bereich des ursprünglichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 04.054 sind folgende Flächen im Altlasten-Katasters aufgeführt (siehe Abb. 9):

- **Fläche Nr. 1 (Fangstraße 130)**

- o Auf der Fläche, die sich nach der Teilung des Bebauungsplanes außerhalb des Bebauungsplanes liegt, befindet sich eine Gewerbehalle in der viele unterschiedliche Nutzungen (Kfz-Werkstatt, Lackiererei, Reifenhandel, usw.) angesiedelt waren. Aus diesem Grund ist eine Gefährdungsabschätzung im Zuge des Bebauungsplanverfahrens Nr. 04.069 – Auf Soosmanns Kamp (westlicher Teil) –durchzuführen.

- **Fläche Nr. 2 (Fangstraße 136)**

- o Das Gelände wurde ab 1968 als Tankstelle mit Kfz-Werkstatt genutzt. Der genaue Nutzungszeitraum ist nicht bekannt. Derzeit befindet sich auf dem Grundstück ein Kfz-Handel bzw. ein Kfz-Reparaturbetrieb.
- o Zur Erkundung der Belastungssituation wurden an kontaminationsverdächtigen Punkten auf dem Grundstück insgesamt 10 Rammkernsondierungen niedergebracht. Es wurden sowohl Bodenproben, als auch Bodenluftproben entnommen. Die Ergebnisse stellen sich wie folgt dar:

Auf dem Grundstück wurden Auffüllungen in einer Mächtigkeit von 0,4 bis 2,9 m festgestellt. Die aufgefüllten Bodenschichten setzen sich aus schluffigen Feinsanden mit Beimengungen aus Bauschutt, Bergematerial, Ziegelbruch und Schlacken zusammen. Grundwasser steht ab einer Tiefe von ca. 1,8 m an. Die entnommenen Bodenproben zeigten teilweise geruchliche Auffälligkeiten.

Die Ergebnisse der Bodenluftuntersuchungen sind als unauffällig zu bewerten. Dagegen sind in der Pflege-/Reparaturhalle und im Bereich des Ölabscheiders erhebliche Untergrundkontaminationen durch Kohlenwasserstoffe angetroffen worden. Die Belastungen reichen bis in den Grundwasserschwankungsbereich. Eine Auflastung des Gefahrenpfades Grundwasser und ein Austrag über den Gefährdungspfad Boden-Grundwasser kann nicht ausgeschlossen werden. Hier sind weitere Sachverhaltsermittlungen notwendig.

Eine akute Gefahrenlage besteht allerdings nicht, da eine Gefahr des Direktkontaktes mit Schadstoffen aufgrund der Oberflächenversiegelung und der Tiefenlage der Kontaminationen ausgeschlossen werden kann. Da im unmittelbaren Umfeld keine Grundwassernutzung erfolgt, ist auch für den Gefährdungspfad Grundwasser kein akuter Handlungsbedarf ableitbar. Allerdings sind hier weitere Untersuchungen, wie vorstehend dargestellt, erforderlich. Im Falle einer Nutzungsänderung sind Sanierungsmaßnahmen in den Belastungsbereichen erforderlich. Die kontaminierten Bodenmassen sind mittels Bodenaushub aus dem Untergrund zu entfernen.

- **Fläche Nr. 3 (Kamener Straße 128)**

- o Für den Bereich einer ehem. chemischen Reinigung (1975 bis 1990) wurde 1995 eine Untersuchung zur Gefährdungsabschätzung durchgeführt. Es wurden weitgehend unauffällige Werte ermittelt, so dass bei der planungsrechtlichen Nutzung keine Gefährdung vorhanden ist.

- **Fläche Nr. 4 (Kamener Str. 144)**

- o Es erfolgte eine Nutzung als Tankstelle seit 1955. Im Jahre 2000 wurden Untersuchungen durch ein Gutachterbüro durchgeführt. Die Tankstelle wurde umgebaut, kontaminierte Bodenmassen ausgetauscht. Das Grundstück ist im Verdachtsflächenkataster als „sanierte Fläche ohne Überwachung“ gekennzeichnet.

- o Aufgrund der ehemals als Werkstätten genutzten Gebäude im rückwärtigen Bereich ist es erforderlich diese Fläche im Bebauungsplan als Altlastenverdachtsfläche zu kennzeichnen. Eine Gefährdungsabschätzung ist somit auch hier im Zuge der weiteren Bearbeitung des Bebauungsplanes Nr. 04.069 – Auf Soosmanns Kamp (westlicher Teil) – erforderlich.

Untersuchungen zur Gefährdungsabschätzung sind gem. dem sog. Altlastenerlass „Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren“ (RdErl. D. Ministeriums für Städtebau und Wohnen, Kultur und Sport – V A 3 – 16.21 und des Ministeriums für Umweltschutz und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz – IV-5-584.10/IV-6-3.6.21 vom 14.03.2005), durchzuführen.

Die durchgeführten Untersuchungen durch einen Bodengutachter sind mit der Unteren Boden-schutzbehörde im Vorfeld abgestimmt worden.

Im Zuge der Teilung des Bebauungsplanes befinden sich im Betrachtungsgebiet lediglich die Fläche Nr. 2 und die Fläche Nr. 3, die auch als Altlastenflächen in der Planzeichnung nachrichtlich eingetragen sind.

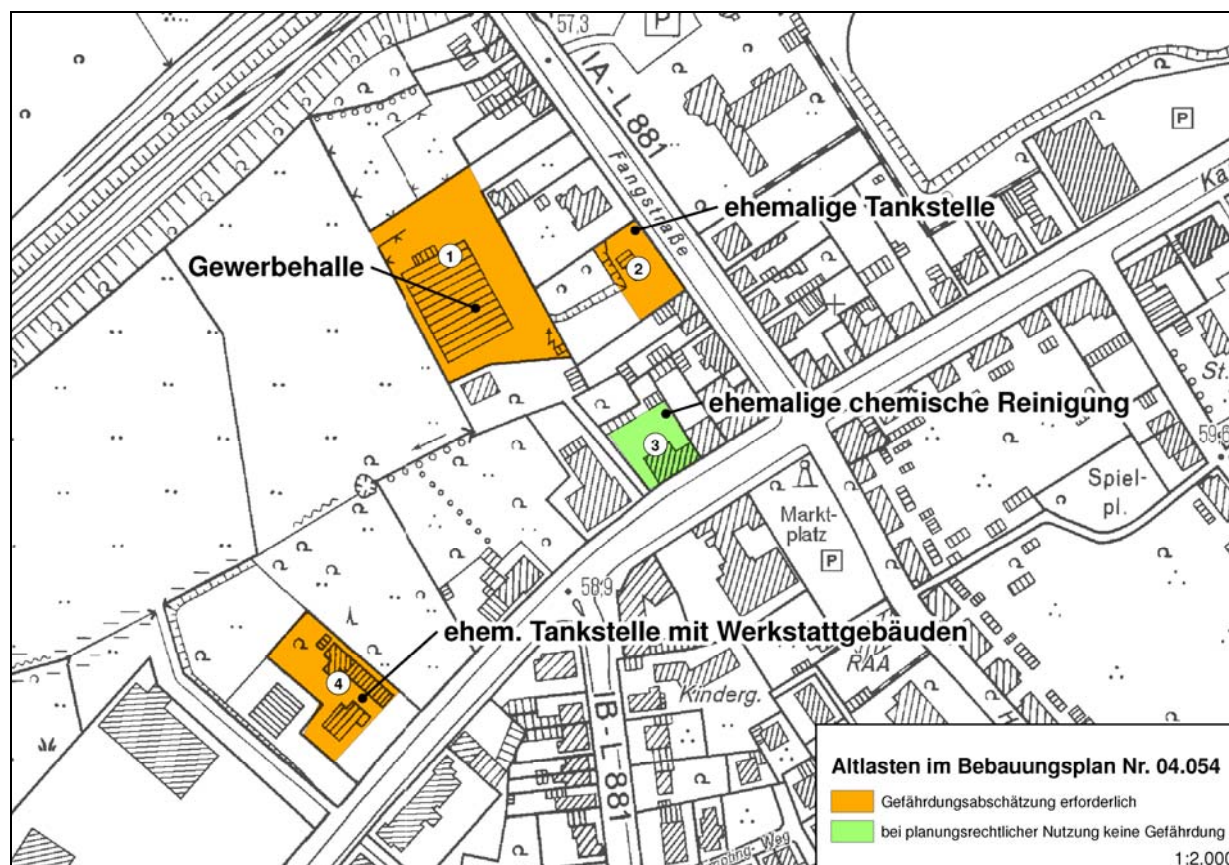


Abbildung 10 – Altlastenverdachtsflächen im Betrachtungsgebiet (unmaßstäblich)

7.10. Denkmalschutz

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 04.054 befinden sich keine denkmalgeschützten Objekte oder denkmalgeschützte Ensembles.

8. Inhalt des Bebauungsplanes

8.1. Städtebauliche Zielsetzungen und Konzeption

Der Bebauungsplan beinhaltet im Wesentlichen die bereits vorhandenen baulichen Strukturen entlang der Kamener Straße und der Fangstraße. Zunächst sollen die vorhandenen städtebaulichen Strukturen im Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert werden. Die Festsetzungen sind jedoch so ausformuliert, dass die Grundstücke entsprechend der Festsetzung als Mischgebiet ausgenutzt werden können. Mittelfristig wird angestrebt, die Bebauung entlang der Fangstraße qualitativ, vor allem im Bereich zwischen der vorhandenen Stadtvilla (Hausnummer 134) und der Blockrandbebauung im Kreuzungsbereich Fangstraße / Kamener Straße, aufzuwerten.

Entlang der Kamener Straße ist eine Nachnutzung der ehemaligen Squashhalle anzustreben, die aufgrund der Nähe zum Marktplatz Wiescherhöfen möglichst nachhaltig umgenutzt werden muss. Mit dem Ausschluss von Vergnügungsstätten im Bereich der Mischgebiete ist hier der erste Schritt durch planungsrechtliche Festsetzungen geschaffen worden. Weiter kann zum Beispiel die Errichtung von altengerechten Wohnungen für eine Belebung und auch soziale Mischung sorgen. Es ist aber genauso eine soziale oder kirchliche Einrichtung vorstellbar, die soziale Kontakte stärken oder als Anlaufpunkt / Treffpunkt für die Bewohner des Bezirkes dienen können. Nicht zuletzt könnte auch eine neue sportliche Nutzung oder der Besatz neuer ergänzender Dienstleistungen zur Nachhaltigkeit beitragen, indem der Mix an Angeboten entlang der Kamener Straße gestärkt werden kann. Aufgrund der Ausweisung eines Mischgebietes sind aber ebenso nichtstörende gewerbliche Nutzungen vorstellbar, die den zentralen Bereich stärken könnten.

Die Straßenrandbebauung entlang der Fangstraße und der Kamener Straße wird entsprechend dem stadtstrukturellen Bestand gesichert. Gleichzeitig werden mit dem Bebauungsplan aber auch Entwicklungsmöglichkeiten aufgezeigt, so dass eine Aufwertung momentan wenig attraktiver Bereiche mittelfristig zu einer nachhaltigen Belebung des zentralen Bereiches um den Marktplatz Wiescherhöfen führt und die Lebensqualität der Bewohner gesichert bzw. verbessert werden kann.

Der sich nördlich bzw. westlich an den Bebauungsplan angrenzende Bereich ist im Flächennutzungsplan bereits als Wohnbaufläche dargestellt, so dass langfristig eine derartige Entwicklung verfolgt werden kann. Eine solche Entwicklung wird mit dem Bebauungsplan Nr. 04.054 aber noch nicht angeboten. Gleichwohl ist bereits eine erste städtebauliche Skizze erarbeitet worden, um auf dieser Grundlage die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine spätere Erreichbarkeit des rückwärtigen Quartiers sichern zu können.



Abbildung 11 – städtebauliche Skizze zum Bebauungsplan mit Erweiterungsbereich (unmaßstäblich)

8.2. Art und Maß der baulichen Nutzung

8.2.1. Art der Nutzung

Für die Fläche des Bebauungsplans Nr. 04.054 sind verschiedene Nutzungsbereiche / Baugebiete entsprechend der vorhandenen Strukturen und Nutzungen, zukünftiger Planungen und Aussagen des Flächennutzungsplanes (FNP) festgesetzt worden.

Auf Grund der heute vorzufindenden Nutzungsmischung und dem planerischen Grundgedanken, eine lebendige Mischung entlang der Fangstraße und der Kamener Straße weiter zu fördern, wird dieser Bereich als Mischgebiet (MI) im Bebauungsplan festgesetzt. Die gem. § 6 Abs. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen sollen lediglich in der Form begrenzt werden, dass die gem. § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO zulässigen Vergnügungsstätten nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind. Weiterhin ist die gem. § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung von Vergnügungsstätten ebenfalls nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Mit dem Ausschluss soll innerhalb des Gebietes ein Trading Down Effekt durch die Besetzung von Ladenflächen durch Spielhallen oder größere Wettbüros verhindert werden. Andererseits können von Vergnügungsstätten negativ prägende Auswirkungen auf das Umfeld in der Form auftreten, dass es zu einer Milieuveränderung im Umgebungsbereich führt. Im Hinblick auf das Ziel, den Bereich entlang der Kamener Straße qualitativ städtebaulich aufzuwerten, sind derartige Entwicklungen planungsrechtlich zu unterbinden.

Mit diesen Festsetzungen sind Spiel- und Automatenhallen, Diskotheken, größere Wettbüros, Sexkinos u.a. entlang der Kamener Straße und der Fangstraße unzulässig. Eine weitere Einschränkung erfolgt, indem Bordelle und bordellähnliche Betriebe ebenfalls innerhalb der Misch-

gebietsflächen unzulässig sind. Nicht als Vergnügungsstätten gelten kleine Wettbüros mit dem Charakter einer „Lottoannahmestelle“.

Die Stadt Hamm hat zur Steuerung der Ansiedlung von Vergnügungsstätten das „Steuerungskonzept „Vergnügungsstätten“ durch das Büro Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH erarbeiten lassen. Hier werden auch für den Bereich Pelkum Aussagen getroffen, die als Grundlage für die Erarbeitung des Bebauungsplanes herangezogen worden sind (siehe auch Pkt. 2 der Begründung). Der Rat der Stadt Hamm hat dieses Konzept am 18.05.2010 beschlossen (Vorlage Nr. 255/10).

Auf Grund der vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten bleibt die Eigenart des Gebietes auch mit den genannten Ausschlüssen bestehen, da eine Nutzungsmischung immer noch gewährleistet ist.

8.2.2. Maß der Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird mittels der den Anteil der überbaubaren Fläche am Gesamtgrundstück ausdrückenden Grundflächenzahl (GRZ) nach § 19 BauNVO ermittelt.

Für die Mischgebiete MI 1 bis MI 4 wird gem. § 17 BauNVO eine maximale GRZ von 0,6 festgesetzt. Dieser Wert orientiert sich an der von der BauNVO vorgegebenen Höchstgrenze und ermöglicht daher eine städtebaulich und wirtschaftlich sinnvolle Ausnutzung der Baugrundstücke.

Auf Grund der vorhandenen städtebaulichen Strukturen erfolgt eine differenzierte Betrachtung der Festsetzungen der Geschossflächenzahl (GFZ) sowie der maximalen Zahl der zulässigen Vollgeschosse:

Für das Mischgebiet MI 1 wird eine GFZ von 0,8 festgesetzt, was sich an der Struktur der vorhandenen zweigeschossigen Bebauung orientiert. Für die Mischgebiete MI 2 und MI 3, welche mit einer maximalen Geschossigkeit von drei bzw. vier Geschossen festgesetzt sind, ist eine GFZ von maximal 1,2 entsprechend der Höchstgrenze des § 17 BauNVO für Mischgebiete festgesetzt. Im Mischgebiet MI 4 mit ebenfalls maximal 3 Vollgeschossen wird mit einer GFZ von 1,0 festgesetzt, wodurch eine zu dichte Bebauung auf dem Grundstück verhindert werden soll. Hierbei spielt auch die Nähe zum nördlich vorhandenen Wohnhaus eine nicht unwesentliche Rolle.

8.2.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung der baulichen Anlagen

Die überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb des Bebauungsplanes werden sowohl durch Baugrenzen als auch in Teilbereichen durch Baulinien definiert. Im Bereich der Kreuzung Kamener Straße / Fangstraße existiert in einem kurzen Teilabschnitt eine Blockrandbebauung, die den Straßenraum in diesem Bereich im Wesentlichen definiert und prägt. Diese städtebauliche Situation soll auch zukünftig gesichert werden, so dass von der nördlichen Grenze des Flurstücks 271 bis in einem Abstand von 3 m zur östlichen Grenze des Flurstücks 352 (Fangstraße und Kamener Straße) eine Baulinie festgesetzt wird. Somit müssen neu zu errichtende Gebäude die bestehenden Gebäudekanten wieder aufnehmen, um das heutige Erscheinungsbild zu erhalten. Ein weiterer Bereich in dem sich alle Gebäude auf genau einer Flucht befinden, soll ebenfalls mit einer Baulinie in seiner städtebaulichen Ausformung gesichert werden. Im Mischgebiet MI 1 wird somit in einem 3 m Abstand zur nördlichen Grenze des Flurstücks 266 bis zur südlichen Grenze des Flurstücks 263 entlang der Fangstraße eine Baulinie im Bebauungsplan festgesetzt.

Die weiteren überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen definiert. Der Abschnitt zwischen den beiden Festsetzungen einer Baulinie entlang der Fangstraße wird ebenfalls mit einer Baugrenze entlang der Grenze der Straßenverkehrsfläche festgesetzt, so dass auch hier die Möglichkeit besteht, die im Kreuzungsbereich vorhandenen Gebäudefluchten auch in diesem Teilabschnitt aufnehmen zu können. Die Baugrenze stellt insofern aber keine Verpflichtung

tung dar, sondern gibt den Rahmen vor, in dem ein Gebäude errichtet werden kann. Die momentan vorzufindenden städtebaulichen Strukturen sind nicht derart ausgeprägt, dass sich eine Festsetzung einer Baulinie in diesem Bereich städtebaulich rechtfertigen würde. Die Möglichkeit, die Flucht aufzunehmen ist mit der Lage der Baugrenze jedoch gewährleistet.

Die Tiefen der überbaubaren Flächen werden ebenfalls durch Baugrenzen eindeutig definiert, um unter anderem Abstände zwischen unterschiedlichen Nutzungen (z.B. einer zukünftigen wohnbaulichen Entwicklung im rückwärtigen Bereich) zu sichern. Weiterhin sollen die Hauptentwicklungsbereiche entlang der Fangstraße und der Kamener Straße gestärkt und ein zu starkes Abrücken von den Straßen unterbunden werden.

Entlang der Fangstraße wird in den Mischgebieten die rückwärtige Baugrenze in einem Abstand von 35 m zur Straßenbegrenzungslinie festgesetzt. Ein ausreichender Abstand zum westlich angrenzenden Wohngebiet kann gesichert werden, um ein gutes Nebeneinander der beiden Nutzungsarten ermöglichen.

Eine geringe Abweichung erfolgt lediglich südlich der Planstraße A, wo ein Bestandgebäude planungsrechtlich gesichert werden soll und somit auf dem Flurstück 266 die überbaubare Fläche bis 3 m an die westliche Grenze des Flurstücks 266 herangezogen wird.

Innerhalb des Mischgebietes MI 3 wird entlang der Kamener Straße die Baugrenze in einer Tiefe von 40 m festgesetzt, um zum einen vorhandenen Nebenanlagen planungsrechtlich zu sichern und eine flexible Nutzung innerhalb dieser dichteren Struktur ermöglichen zu können.

Eine weitere textliche Festsetzung gibt ein gewisses Regelwerk für die Behandlung der Außenanlagen innerhalb des Bebauungsplans vor. Die Stellplätze, Zufahrten und Erschließungswege sind im gesamten Bebauungsplangebiet mit versickerungsfähigem Oberflächenmaterialien (Porensstein oder sonstiges wasserdurchlässiges Material wie Pflasterung mit Rasenfugen, Schotterterrassen) zu befestigen, um das Maß der Versiegelung von Flächen zu reduzieren.

Der überwiegende Teil der Mischgebiete entlang der Kamener Straße und Fangstraße soll in offener Bauweise realisiert werden, um eine gewisse Strukturierung entlang der genannten Straßenräume zu erhalten und zu lange Gebäudefronten von über 50 m zu unterbinden. Das gilt für die Mischgebiete MI 1, MI 2 sowie für MI 4. Die Sonderstellung nimmt wieder die Ecksituation Kamener Straße / Fangstraße ein. Hier soll wie bereits vorhanden die geschlossene Bauweise der Maßstab auch für zukünftige Entwicklung sein.

8.3. Örtliche Bauvorschriften

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

Für das gesamte Bebauungsplangebiet wird die Eingrenzung der Dachfarbe dahingehend beschränkt, dass durch entsprechende Festsetzungen glänzende Dacheindeckungen nicht zulässig sind und somit derartige „Ausreißer“ unterbunden werden. Für die Eindeckungen sind weiterhin nur Dachziegel, Dachsteine oder Metallwerkstoff (Zink- oder Kupferblech) zulässig. Alternativ können begrünte Dächer errichtet werden.

Der Bereich der Mischgebiete wird zum einen auf Grund der überwiegend vorhandenen Bebauung und auch der unterschiedlichen Ausprägungen der Dachlandschaft der bestehenden Gebäude sowie zum anderen um für die Mischgebieten möglichst breitgefächerte Entwicklungsmöglichkeiten offenhalten zu können, keine Festsetzungen bzgl. der Ausbildung der Dachlandschaft im Bebauungsplan getroffen.

Eine weitere örtliche Bauvorschrift erhält Vorgaben zur Einfriedung der Grundstücke bzw. der Anlage der Stellplätze für Müllbehälter, um ein ansprechendes städtebauliches Straßenbild zu sichern:

- a) Für die seitlichen und rückwärtigen Gartenflächen, die sich zu öffentlichen Verkehrs- oder Grünflächen orientieren, sind als Einfriedung nur standorttypische, einheimische Laubgehölz-Heckenpflanzungen (vgl. Pflanzliste ‚Standortgerechte Heckenpflanzen‘) oder begrünte Holz-/Maschendraht- oder Stahlmattenzäune bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig. Zäune sind min. 0,50 m von der Grundstücksgrenze zurückzusetzen und zu begrünen.
- b) Standorte für Müllbehälter sind mit standorttypischen, einheimischen Laubgehölz-Heckenpflanzungen (vgl. Pflanzliste ‚Standortgerechte Heckenpflanzen‘) einzugrünen und sichtgeschützt von öffentlichen Verkehrsflächen unterzubringen.

8.4. Verkehrsflächen

8.4.1. Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Innerhalb des Bebauungsplanes ist die Kamener Straße als öffentliche Verkehrsfläche im Bebauungsplan festgesetzt. Weiterhin wird eine neue Zufahrtsstraße – Planstraße A – im nördlichen Bereich in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Straßenverkehrsfläche wird bereits in einer Breite festgesetzt, die eine spätere Entwicklung im westlich, außerhalb des Geltungsbereiches, angrenzenden Bereich zulässt. Es soll somit die Zufahrt für eine langfristige Entwicklung planungsrechtlich gesichert werden, um sich nicht im Vorfeld auf Grund zwischenzeitlicher Planungen diese Möglichkeit zu verbauen. Die Straße wird im Eingangsbereich mit einer Breite von 13 m, entsprechend der Breite des vorhandenen Grundstücks, festgesetzt. Im weiteren Verlauf in westlicher Richtung verengt sich die Straße auf 11,50 m, was eine Aufteilung in von 2 m Gehweg, 2 m Parken und Grün, 5,50 m Fahrbahn und einen Gehweg von 2 m sicherstellt.

8.4.2. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Im Bebauungsplan wird eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Privatstraße – auf einem Teil des Flurstücks 352 festgesetzt. Bei dieser Zufahrt handelt es sich um eine private Zufahrtstraße zum vorhandenen Wohnhaus. Gespräche mit den Eigentümern haben ergeben, dass der Weg nicht für andere Erschließungsmaßnahmen zur Verfügung steht, so dass dieser als Privatweg in den Bebauungsplan aufgenommen wird.

8.5. Ver- und Entsorgung des Plangebietes

Auf Grund der Reduzierung des Bebauungsplanes auf die Bestandsbereiche an der Fangstraße und der Kamener Straße ist die Versorgung des Plangebietes als gesichert anzusehen. Die Anschlüsse der vorhandenen Bebauung erfolgen zu der dieser zugewandten Straße. Weitere Untersuchungen sind nach Aussagen des Lippeverbandes für diesen Bereich somit nicht erforderlich.

8.6. Versorgungsfläche / Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Innerhalb des Bebauungsplanes wird auf Anregung der Stadtwerke Hamm ein Trafostandort innerhalb des Flurstücks 403 in einer Ausdehnung von 3,5 m mal 8,0 m im Bebauungsplan festgesetzt. Entsprechende Dienstbarkeiten haben die Stadtwerke Hamm vorgelegt.

Weiterhin ist innerhalb der privaten Verkehrsfläche auf dem Flurstück 352 ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadtwerke Hamm festgesetzt worden. Es handelt sich bei der Leitung innerhalb dieses Privatweges nicht nur um eine Hausanschlussleitung, sondern um eine weiterführende Netzleitung, die zur Versorgung weiterer Endverbraucher erforderlich ist.

9. Hinweise

Gemäß § 9 Abs. 6 BauGB werden folgende Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen:

9.1. Bergbau

Unter dem gesamten Gebiet der Stadt Hamm geht der Bergbau umher. Daher enthält der Bebauungsplan zur Berücksichtigung der Belange des Bergbaus eine entsprechende Kennzeichnung gemäß § 9 (5) Nr. 2 BauGB „Flächen, unter denen der Bergbau umgeht“.

Weiterhin wird ergänzt, dass die Bauherren angehalten sind, im Zuge der Planung zwecks evtl. notwendig werdender Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen (§§ 110FF BBergG) mit der Deutschen Steinkohle AG, 44620 Herne, Kontakt aufzunehmen.

9.2. Kampfmittelräumdienst

Vor Beginn der Baumaßnahme ist der Kampfmittelräumdienst einzuschalten. Das Absuchen der bebaubaren Grundstücksflächen und der Baugruben ist durch den Kampfmittelräumdienst zwingend erforderlich. Das Amt für Brandschutz, Rettungsdienst und Zivilschutz (Abt. Gefahrenabwehr, Gefahrenprävention und Logistik) der Stadt Hamm (Tel. 02381-9030) ist zu verständigen.

9.3. Altlastenverdachtsflächen

Im Plangebiet sind mit der Kennziffer 1 bis 4 Altlastenverdachtsflächen gekennzeichnet. Gemäß dem Altlastenerlass „Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren“ (gem. RdErl. Des Ministeriums für Städtebau und Wohnen, Kultur und Sport – V A 3 – 16.21 – u.d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz – IV-5-584.10/IV-6-3.6-21 – vom 14.03.2005) besteht eine Nachforschungspflicht. Für die eingetragenen Verdachtsflächen ist daher eine Untersuchung zur Gefährdungsabschätzung durchzuführen. Die notwendigen Untersuchungen sind mit der Unteren Bodenschutzbehörde im Vorfeld abzustimmen.

10. Sonstige planungs-/entscheidungsrelevante Aspekte**10.1. Flächenbilanz**

Größe des Geltungsbereiches	18.614 qm
Mischgebiet	15.279 qm
Straßenverkehrsfläche	3.095 qm
Verkehrsfl. besonderer Zweckbestimmung	240 qm
<u>Überlagernde Darstellungen:</u>	
Überbaubare Grundstücksflächen	9.906 qm
Altlastenverdachtsflächen	2.002 qm

Hamm, 14.10.2010

gez. Schulze Böing
Stadtbaurätin

gez. Muhle
Ltd. Städtischer Baudirektor

Anlage
Pflanzlisten

Anlage 1 - Pflanzlisten**Pflanzenarten-Liste: „Standortgerechte Bäume“**

Acer platanoides "Globosum"	Kugelahorn, kleine Krone, rund
Acer platanoides "Deborah"	Spitzahorn, Sorte "Deborah"; große Krone, rund
Corylus colurna	Baumhasel
Crataegus carrierei	Apfeldorn
Crataegus crus-galli	Hahnendorn
Crataeg. laevigata "Paul's Scarlet"	Rotdorn
Platanus acerifolia	Platane; auch für den Form- u. Kastenschnitt geeignet
Quercus robur "Fastigiata"	Pyramiden-Eiche
Robinia pseudoacacia "Bessoniana"	Robinie, Schein-Akazie
Robinia pseudoac. "Umbraculifera"	Kugel-Akazie
Sorbus intermedia	Mehlbeere, Schwedische-Mehlbeere
Tilia spec.	Lindenarten, auch für den Form- u. Kastenschnitt geeignet

Pflanzenarten-Liste: „Standortgerechten Heckenpflanzen“

(heimische, standortgerechte Heckenpflanzen-Arten)

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus oxyacantha	Zweiggriffliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Fagus sylvatica	Rotbuche
Ilex aquifolium	Hülse / Stechpalme; Immergrüne Heckenpflanze
Ligustrum vulgare	Liguster;

(eingebürgerte, standortgerechte Heckenpflanzen-Arten; bevorzugt im Vorgartenbereich)

Ligustrum vulgare "Atrovirens"	Immergrüner Liguster; Immergrüne Heckenpflanze
Rosa rugosa (i.S.)	Apfelrose (in Sorten)
Spiraea spec. (i.S.)	Spierstrauch (in Sorten)