

# Stadt Hamm

Stadtplanungsamt

## **2. (vereinfachte) Änderung des Bebauungsplans Nr. 06.074 - Wohnpark Schulze-Everding -**

Begründung zum Bebauungsplan

## **INHALTSVERZEICHNIS**

1.	Räumlicher Geltungsbereich .....	1
2.	Planungsanlass und Planungsziele .....	2
3.	Beschreibung des Plangebietes / Städtebaulicher Bestand .....	2
4.	Vorhandene Planung .....	2
4.1.	Regionalplanung .....	2
4.2.	Flächennutzungsplanung .....	2
4.3.	Verbindliche Bauleitplanung .....	3
5.	Inhalt des Bebauungsplans .....	3
5.1.	Erschließung .....	3
5.2.	Bauliche Nutzung und örtliche Bauvorschriften .....	3
6.	Natur und Umwelt .....	3
6.1.	Rechtliche Grundlage / Umweltauswirkungen .....	3
6.2.	Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft .....	4
6.2.1.	Bilanzierung .....	4
6.3.	Artenschutz .....	4
7.	Immissionsschutz .....	4
8.	Altlasten / Kampfmittel / Bergbau .....	4
9.	Methangas .....	4
10.	Denkmalschutz .....	5
11.	Ver- und Entsorgung .....	5
Anhang .....	.....	6
Tabellarische Zusammenfassung .....	.....	6



die vorhandene Bebauung und Sportanlagen gesichert und durch eine Parkanlage sowie weitere Bebauung und Sportanlagen entlang der Stefanstraße ergänzt.

## **2. Planungsanlass und Planungsziele**

Der Bebauungsplan Nr. 06.074 – Wohnpark Schulze-Everding – setzt eine vormals landwirtschaftlich genutzte Fläche als allgemeines Wohngebiet fest. Durch die Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern sowie vereinzelter Hausgruppen und einer festgesetzten GRZ von 0,4 soll eine durchgrünte und aufgelockerte Entwicklung gesichert werden. Dies wird durch die durch den Geltungsbereich führende Parkanlage und die östlich angrenzenden Sportanlagen sowie eine Waldfläche im Nordosten unterstützt. Der rechtskräftige Bebauungsplan befindet sich derzeit in der Umsetzung. So ist der östliche Teil des Wohngebietes als erster Bauabschnitt fast vollständig errichtet. Die westlich angrenzenden Flächen des zweiten Bauabschnitts werden derzeit weiterhin landwirtschaftlich genutzt.

Der Änderungsbereich umfasst eine noch unbebaute Grundstücksfläche am Ende eines der Stichwege, die nach Süden von der Straße „Am Eversbach“ abgehen. Dieses Baugebiet ist als WA-Gebiet mit dem Index „5“ festgesetzt, in dem nur zwingend zweigeschossige Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind.

Im Nachgang zu den im Zusammenhang mit der Grundstücksvermarktung einhergehenden Grundstücksteilung hat sich jedoch gezeigt, dass das verbliebende Baufenster auf dem betroffenen Flurstück 226 nicht ausreicht, um auch hier die städtebaulich gewünschte und auch nachgefragte Doppelhausbebauung zu verwirklichen.

Die 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans 06.074 – Wohnpark Schulze-Everding – soll daher die Teilung dieses Grundstücks ermöglichen. Aufgrund dieser Teilung ist eine Anpassung des Baufeldes notwendig sowie die Verlängerung des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes auf das zu teilende Grundstück 226.

Da die erläuterten Änderungssachverhalte die Planungsgrundzüge des Bebauungsplans Nr. 06.074 nicht berühren, kann das Änderungsverfahren gemäß § 13 BauGB als „vereinfachtes Verfahren“ durchgeführt werden.

## **3. Beschreibung des Plangebietes / Städtebaulicher Bestand**

Der Änderungsbereich ist Teil des ersten Bauabschnitts des Wohngebietes „Wohnpark Schulze-Everding“ und umfasst mit dem Flurstück 226 eines der letzten Baugrundstücke, deren Bebauung noch aussteht. Das Grundstück liegt am südwestlichen Rand des ersten Bauabschnitts entlang der öffentlichen Grünfläche. Östlich und nördlich angrenzend werden die Baugrundstücke bereits mit Einzel- und/oder Doppelhäusern gemäß den Festsetzungen des rechtskräftigen B-Plans bebaut.

Die Flurstücke 226 und 227, die Gegenstand der 2. (vereinfachten) Änderung des Bebauungsplans Nr. 06.074 sind, ergeben zusammen eine Fläche von ca. 1500 m<sup>2</sup>. Direkt angrenzend an den Änderungsbereich befinden sich ausschließlich Wohnnutzungen und öffentliche Grünflächen.

## **4. Vorhandene Planung**

### **4.1. Regionalplanung**

Im rechtskräftigen Regionalplan – Teilabschnitt Oberbereich Dortmund – westlicher Teil ist der Geltungsbereich der 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 06.074 als allgemeiner Siedlungsbereich dargestellt.

### **4.2. Flächennutzungsplanung**

Im Flächennutzungsplan der Stadt Hamm ist die Fläche der 2. vereinfachten Änderung als Wohnbaufläche dargestellt. Östlich schließen sich Grünflächen mit Sportanlagen und ein Regenrückhaltebecken an. Die westlich angrenzende Fläche ist ebenso als Wohnbaufläche

dargestellt. Auch die im Bebauungsplan als Wald gesicherte Fläche ist dementsprechend im Flächennutzungsplan dargestellt.

### **4.3. Verbindliche Bauleitplanung**

Der Bebauungsplan Nr. 06.074 – Wohnpark Schulze-Everding – hat am 19.08.2008 als Satzung Rechtskraft erlangt. Die 1. (vereinfachte) Änderung wurde am 16.03.2011 rechtskräftig. Diese sieht neben der Änderung des Maßes der baulichen Nutzung (textliche Festzungen zu Dachformen, -gauben und -einschnitten, Höhenbeschränkung) u.a. die Anpassung des Entwässerungsgrabens, die Verlagerung der Trafostation und die Anpassung der inneren Erschließung vor.

Für das Flurstück 226 ist eine offene, zwingend zweigeschossige Bauweise festgesetzt. Die GRZ ist mit 0,4 und die GFZ mit 0,8 angegeben. Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser mit Pult-, Sattel- oder Zeldächern mit einer Traufhöhe von 5,5 bis 6,5 Metern und einer Firsthöhe von 7,0 bis 8,5 Metern. Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht über das Flurstück 227 ist zugunsten der Anlieger und der Stadtwerke festgesetzt.

## **5. Inhalt des Bebauungsplans**

### **5.1. Erschließung**

Der Änderungsbereich liegt an der Straße Am Eversbach, die über die Horster Straße an das kommunale Straßennetz angeschlossen ist. Das Plangebiet liegt an einer 6,50 Meter breiten Stichstraße mit Wendehammer am Kopfende, die als Mischverkehrsfläche ausgestaltet ist. Der ruhende Verkehr ist innerhalb der überbaubaren Flächen auf den Grundstücken unterzubringen. Stellplätze im öffentlichen Straßenraum sind zudem in den Stichstraßen der Wohnhöfe untergebracht.

Die Erschließung des Grundstücks Nr. 226 wird über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gesichert. Im Zuge des Änderungsverfahrens wird dieses verlängert.

### **5.2. Bauliche Nutzung und örtliche Bauvorschriften**

Zur besseren baulichen Nutzbarkeit des Flurstücks Nr. 226 wird die überbaubare Grundstücksfläche von bisher 16 Metern auf 22 Meter nach Westen verlängert. Dadurch kann das Grundstück, für das bisher für eine Bebauung mit einem Einfamilienhaus vorgesehen war, mit den ebenfalls zulässigen Doppelhäusern bebaut werden.

Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 06.074 und der 1. (vereinfachten) Änderung bezüglich Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Dachgestaltung u.ä. sind nicht Gegenstand dieses Änderungsverfahrens und haben weiter Bestand.

## **6. Natur und Umwelt**

### **6.1. Rechtliche Grundlage / Umweltauswirkungen**

Voraussetzung für die Durchführung eines vereinfachten Verfahrens ist gemäß § 13 BauGB, dass die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird (§ 13 (1) Nr. 1 BauGB) und ferner keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzweckes der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes bestehen (§ 13 (1) Nr. 2 i.V.m. § 1 (6) Ziffer 7b BauGB).

Oben genannte Anwendungsvoraussetzungen sind im Fall der 2. (vereinfachten) Änderung des Bebauungsplans Nr. 06.074 – Wohnpark Schulze-Everding - gegeben.

Des Weiteren werden durch die Bebauungsplanänderung keine Darstellungen des Landschaftsplanes tangiert. Ferner werden keine Maßgaben und Zielsetzungen sonstiger Pläne (z.B. des Wasser-, Abfall- oder Immissionsschutzrechtes) nachteilig beeinträchtigt.

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB sowie von der Erstellung eines Umweltberichtes gemäß § 2a BauGB abgesehen.

## 6.2. Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft

Die durch die 2. (vereinfachte) Änderung des Bebauungsplans Nr. 06.074 ermöglichte Errichtung baulicher Anlagen bzw. die Versiegelung von Grundstücksflächen stellen Eingriffe in Natur- und Landschaft dar, die im Sinne von § 1a BauGB nach der Eingriffsregelung des Bundesnaturschutzgesetzes auszugleichen sind.

### 6.2.1. Bilanzierung

Flächenbilanzierung (in ha)	Bebauungsplan Nr. 06.074	Veränderung nach 1. (vereinfachter) Änderung	Veränderung nach 2. (vereinfachter) Änderung
Gesamtfläche	24,75	24,75	24,75
Davon vorhandene Bebauung	1,7	1,7	1,7
Nettowohnbauland neu	8,4	8,462 (+ 0,74%)	8,469 (+ 0,09%)
Öffentliche Verkehrsfläche neu	2,1	2,137 (+ 1,76%)	2,137
Öffentliche Grünfläche (Park und Sport)	10,1	10,1	10,1
Private Grünfläche (Wald und Hof)	2,0	2,0	2,0

Die Bebauungsplanänderung ermöglicht eine zusätzliche Versiegelung von 72 m<sup>2</sup>, dies entspricht 0,09% des Gesamtnettowohnbaulandes innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 06.074.

Die geplante Änderung ist lediglich geringfügig und liegt innerhalb der Toleranzgrenze von -10%, die für einen ökologischen Ausgleich angenommen wird. Demgemäß sind keine zusätzlichen, zu den bisher im Bebauungsplan Nr. 06.074 festgesetzten, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erforderlich.

## 6.3. Artenschutz

Die 2. (vereinfachte) Änderung des Bebauungsplans Nr. 06.074 – Wohnpark Schulze-Everding – ist lediglich marginal, so dass nicht von einer Notwendigkeit eines artenschutzrechtlichen Gutachtens auszugehen ist.

## 7. Immissionsschutz

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

Hinsichtlich des Immissionsschutzes hat im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 06.074 eine detaillierte Untersuchung stattgefunden. Die 2. (vereinfachte) Änderung des Bebauungsplans Nr. 06.074 enthält keine wesentlichen Änderungen, bezüglich der ermittelten Immissionen sind somit keine Veränderungen der Ergebnisse der Untersuchung erwarten.

## 8. Altlasten / Kampfmittel / Bergbau

In Bezug auf Altlasten/ Kampfmittel/ Bergbau haben sich im Vergleich zu dem Verfahren des Bebauungsplans Nr. 06.074 keine neuen Erkenntnisse ergeben.

## 9. Methangas

Nach gutachterlichen Feststellungen (Untersuchung potentieller Methan-Emissionen im Stadtgebiet von Hamm, Prof. Dr. Coldewey, Universität Münster) liegt der Geltungsbereich der 2.

(vereinfachten) Änderung des Bebauungsplans Nr. 06.074 in einem großflächigen Bereich, in dem Oberflächenausgasungen von bakteriell gebildetem Methan eine vorhergehende Prüfung der Wahrscheinlichkeit von Ausgasungen bei Bau- und Bohraktivitäten durch einen Sachverständigen notwendig machen. Zur Abschätzung des Gefahrenpotenzials sollte vorsorglich eine Methan-Messung des Grundwassers erfolgen. Nähere Informationen können beim Umweltamt der Stadt Hamm eingeholt werden.

## **10. Denkmalschutz**

Im Plangebiet befinden sich keine Denkmäler. Im Umfeld des Plangebietes befindet sich die Hofstelle Schulze-Everding, bei Bodeneingriffen im Bereich dieser ist die LWL-Archäologie für Westfalen vier Wochen vorher zu benachrichtigen.

## **11. Ver- und Entsorgung**

Die Ver- und Entsorgung des Plangebiets basiert auf dem bestehenden Erschließungssystem und wird, wie bisher im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 06.074 festgesetzt, ausgeführt.

Zur Ver- und Entsorgung des Flurstücks Nr. 226 wird daher das bisher bestehende Geh,- Fahr- und Leitungsrecht über das Flurstück Nr. 227 ausgeweitet.

## Anhang

### Tabellarische Zusammenfassung

<b>Name des Verfahrens</b>	2. (vereinfachte) Änderung des Bebauungsplans Nr. 06.074 – Wohnpark Schulze-Everding –	
<b>Lage des Plangebietes</b>	Das Plangebiet liegt im Stadtteil Bockum-Hövel. Der Änderungsbereich umfasst die Flurstücke Nr. 226 und 227 und befindet sich in der Straße Am Eversbach, am südlichen Ende der westlichen Stichstraße.	
<b>Struktur des Plangebietes (Bestand)</b>	Im Gebiet befinden sich Wohnnutzungen, mit Einzel- und Doppelhausbebauung, vereinzelt Hausgruppen. Östlich an das Wohngebiet schließen sich Sportanlagen und eine Schule an. Der westlich angrenzende Bereich wird landwirtschaftlich genutzt, ist aber auch Gegenstand des Bebauungsplans Nr. 06.074 und soll einer wohnbaulichen Entwicklung zugeführt werden.	
<b>Charakteristik der Planung / geplante Nutzungs- bzw. Bauungsstruktur</b>	Ziel der 2. (vereinfachten) Änderung des Bebauungsplans Nr. 06.074 ist eine Verlängerung des Baufeldes, um die Teilung und Bebauung mit Doppelhäusern zu ermöglichen.	
<b>Art des Verfahrens</b>	Vereinfachtes Änderungsverfahren gemäß § 13 BauGB	
<b>Verfahrensablauf</b>	Offenlegung gem. § 13 (2) i.V.m. § 3 (2) BauGB	23.09.2013 bis 21.10.2013 Beteiligung der betroffenen Eigentümer
<b>Vorbereitende Bauleitplanung (FNP)</b>	Aus FNP abgeleitet gem. § 8 (2) BauGB	
<b>Organisation der Erschließung</b>	Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht, welches von der Straße Am Eversbach über das Flurstück 227 führt, wird zugunsten des Flurstück Nr. 226 verlängert. Die weiteren Festsetzungen entsprechen dem Bebauungsplan Nr. 06.074 und 1. (vereinfachte) Änderung des Bebauungsplans Nr. 06.074	
<b>Planausweisung / Dichtewerte</b>	Verlängerung des Baufeldes auf dem Flurstück Nr. 226. Die weiteren Festsetzungen entsprechen dem Bebauungsplan Nr. 06.074 und 1. (vereinfachte) Änderung des Bebauungsplans Nr. 06.074	
<b>Grünflächen</b>	Festsetzungen entsprechend Bebauungsplan Nr. 06.074 und 1. (vereinfachte) Änderung des Bebauungsplans Nr. 06.074	
<b>Verkehr</b>	Festsetzungen entsprechend Bebauungsplan Nr. 06.074 und 1. (vereinfachte) Änderung des Bebauungsplans Nr. 06.074	
<b>Entwässerung</b>	Festsetzungen entsprechend Bebauungsplan Nr. 06.074 und 1. (vereinfachte) Änderung des Bebauungsplans Nr. 06.074	
<b>Kompensationsmaßnahmen / Ausgleichsflächen</b>	Die 2. (vereinfachte) Änderung des Bebauungsplans Nr. 06.074 verursacht keinen weiteren Kompensationsbedarf. Festsetzungen entsprechend Bebauungsplan Nr. 06.074 und 1. (vereinfachte) Änderung des Bebauungsplans Nr. 06.074	
<b>Flächenbilanzierung</b>	<b>Gesamtfläche (Plangebiet)</b>	<b>ca. 1500 m<sup>2</sup></b>
	Grundstücksflächen Wohnen (WA)	ca. 1500 m <sup>2</sup> (100 %)

Hamm, 31.10.2013

gez.  
Schulze-Böing  
Stadtbaurätin

gez.  
Gniot  
Dipl.-Ing.