Stadt Hamm

Stadtplanungsamt

Bebauungsplan Nr. 01.033
- Im Ried – 11. (ver.) Änderung

Begründung zum Bebauungsplan

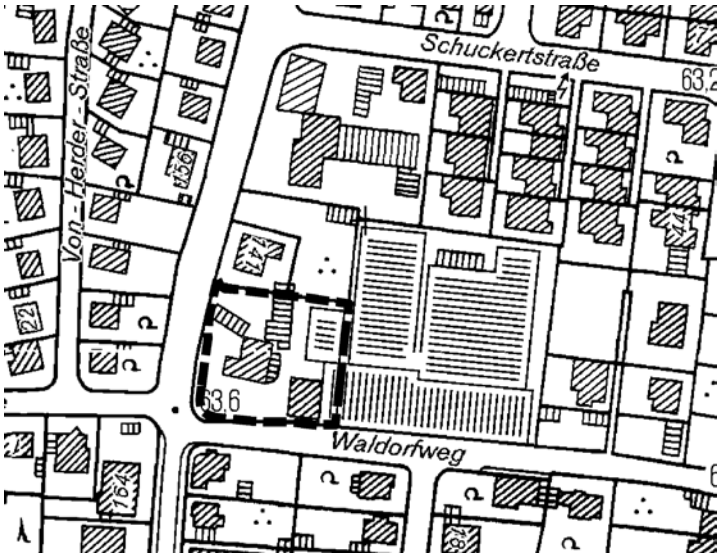
Stand:
Satzungsbeschluss

INHALTSVERZEICHNIS

1. Räumlicher Geltungsbereich 1
2. Planungsanlass und Planungsziele 1
3. Beschreibung des Plangebietes / Städtebaulicher Bestand 2
4. Vorhandene Planung 2
   4.1. Regionalplanung 2
   4.2. Flächennutzungsplanung 3
   4.3. Verbindliche Bauleitplanung / Baugebietsplanung 3
5. Verfahrensart 4
6. Inhalt des Bebauungsplans 4
   6.1. Erschließung 4
   6.2. Bauliche Nutzung 4
      6.2.1. Art der Nutzung 4
      6.2.2. Maß der baulichen Nutzung 4
   6.3. Weitere planungsrechtliche Festsetzungen 5
   6.4. Örtliche Bauvorschriften 5
7. Natur und Umwelt 5
   7.1 Rechtliche Grundlagen/Verfahren 5
   7.2 Artenschutz 6
8. Altlasten / Kampfmittel / Bergbau / Methan 6
   8.1. Altlasten 6
   8.2. Kampfmittel 6
   8.3. Bergbau 7
   8.4. Methan 7
9. Denkmalschutz 7
10. Ver- und Entsorgung 8
   10.1. Versorgung des Plangebietes 8
   10.2. Entwässerung des Plangebietes 8
Anhang 9
   Tabellarische Zusammenfassung 9

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der ca. 0,25 ha große Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Ortsteil Mitte, östlich des Tierparks.



Ausschnitt DGK

Die Grenze des Aufstellungsbereichs umfasst einen Grundstücksteil der ehemaligen Gärtnerei Tewes am Langewanneweg und verläuft an den Grundstücksflächen der Gemarkung Hamm, Flur 26, entlang der westlichen Grenze des Flurstücks 1103, weiter folgend der westlichen Grenze des Flurstücks 1104 bis zur südwestlichen Ecke des Flurstücks 673, dort in Richtung Osten abknickend entlang der südlichen Grenze des Flurstücks 673, weiter verlaufend an der nördlichen Grenze des Flurstücks 672 sowie an der nördlichen Grenze des Flurstücks 1104 in Richtung Osten, weiterführend an der südlichen Grenze des Flurstücks 1238 für ca. 20 m in Richtung Osten, danach in Richtung Süden im rechten Winkel abknickend, verlaufend bis zum Schnittpunkt mit der südlichen Grenze des Flurstücks 1108, im Anschluss in Richtung Westen weiterverlaufend an dieser Grenze, danach weiterführend entlang der südlichen Grenze des Flurstücks 1104 bis zur östlichen Grenze des Flurstücks 749, dort gen Richtung Norden in einer Kurve verlaufend entlang der westlichen Grenze des Flurstücks 1104 bis zum Flurstück 1103.

2. Planungsanlass und Planungsziele

Bereits 1985 wurde durch die 5. Änderung des Bebauungsplans - Im Ried – eine wohnbauliche Entwicklung der Grundstücksflächen der Gärtnerei Tewes für den Standort der Gewächshäuser planungsrechtlich vorbereitet. In diesem Kontext hat sich aktuell an dem westlichen zum Langewanneweg orientierten Grundstücksbereich die Möglichkeit einer wohnbaulichen Nachverdichtung ergeben. Der konkrete Planungsanlass für die 11. Änderung des Bebauungsplans „Im Ried“ ist ein geplantes Neubauvorhaben für eine ergänzende Wohnnutzung nördlich des Wohngebäudes Langewanneweg. Dadurch ergibt sich die Möglichkeit durch eine Aktualisierung des Planungsrechts den Bestand städtebaulich neu zu ordnen.

Damit das Vorhaben genehmigungsfähig ist, müssen für die Errichtung eines Mehrfamilienhauses in der geplanten Größe und Lage die bisherigen Festsetzungen zum Teil geändert werden. Dies betrifft vor allem die überbaubare Grundstücksfläche. Die Überformung des bisherigen Bebauungsplans in diesem Ausschnitt bietet zugleich die Chance, mit der Änderung des Planungsrechts auch die übrigen Bereiche in dem Geltungsbereich städtebaulich neu zu ordnen bzw. an den Bestand anzupassen. Die im Bebauungsplan Nr. 01.033 - Im Ried - eingezeichneten

überbaubaren Grundstücksflächen werden schon jetzt an zwei Stellen von zwei Bestandsgebäuden überschritten. Dabei handelt es sich einmal um das Wohnhaus an der Ecke Langewanneweg/ Waldorfweg und einmal um das davon östlich gelegene Gebäude, in dem eine Zahnarztpraxis untergebracht ist. Da auch der geplante Neubau diese festgesetzten Baugrenzen an drei Seiten überschreitet, wird die überbaubare Grundstücksfläche in dem vorliegenden Änderungsverfahren erweitert.

3. Beschreibung des Plangebietes / Städtebaulicher Bestand

Das Plangebiet liegt im Stadtbezirk Hamm-Mitte, östlich des Tierparks. Die Fläche ist insgesamt ca. 0,25 ha groß. Es handelt sich dabei um ein bebautes Eckgrundstück (Flurstück Nr.1104), das an den Straßen Langewanneweg und Waldorfweg liegt. An das Grundstück östlich angrenzend befindet sich zunächst ein Haus mit zwei Geschossen, in dem im EG ein Büro der Gärtnerei Tewes untergebracht ist. Im 1.OG befindet sich eine Wohnung. Vor dem Haus wurde ein eingeschossiger Anbau errichtet in dem ein Zahnarzt seine Praxis eröffnet hat. Das Flachdach des Anbaus wird augenscheinlich als Terrasse von der benachbarten Wohnung im 1.OG genutzt. Direkt angrenzend an das Haus erstreckt sich in Richtung Osten eine Reihe von Gewächshäusern. Die übrige Bebauung in der Umgebung wird größtenteils durch Ein- und Mehrfamilienhäuser geprägt. Auch auf dem Flurstück 1104 steht ein bewohntes Mehrfamilienhaus. Nördlich davon befinden sich zwei weitere kleine Gebäude, die als Garagen und Abstellmöglichkeit genutzt werden. Der Eigentümer plant, diese Nebengebäude abzureißen und an dieser Stelle ein Wohngebäude zu errichten.

Weitere Informationen zum Plangebiet:
Der mittlere Grundwasserspiegel liegt bei etwa 62,5 m bis 63 m über NN. Das Gefälle ist nach Nordosten gerichtet.
Im Hinblick auf die örtliche Bodenbeschaffenheit lässt sich aus den der Stadt vorliegenden Informationen folgendes ableiten: Das Untersuchungsgebiet wird von tonigen Sedimenten der Oberkreide (Santon) eingenommen. Die Sedimente werden als nahezu wasserundurchlässig eingestuft.

4. Vorhandene Planung

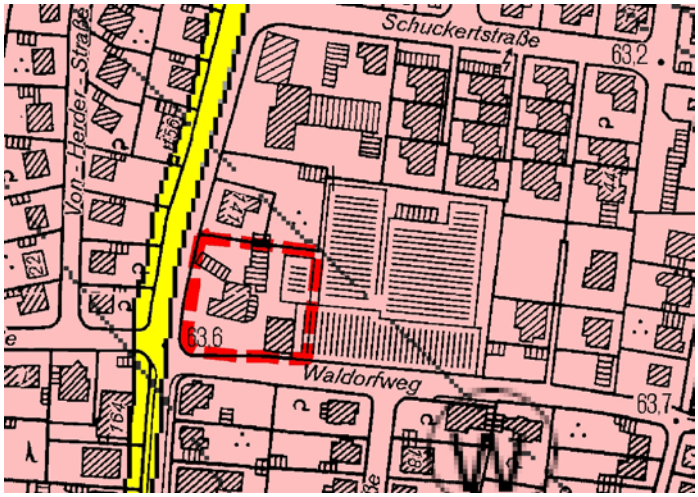
4.1. Regionalplanung

In dem Regionalplan-Teilabschnitt "Oberbereich Dortmund - Westlicher Teil" der Bezirksregierung Arnsberg wird für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans ein Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) ausgewiesen.

Ausschnitt Regionalplan

4.2. Flächennutzungsplanung

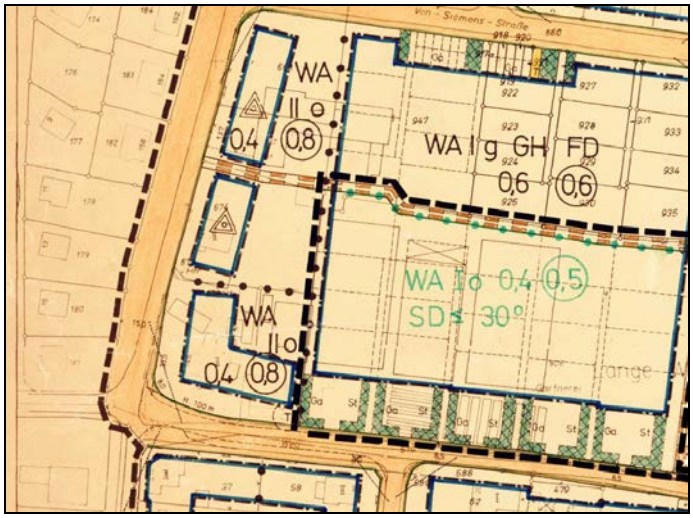
Der seit 2008 wirksame Flächennutzungsplan weist für die Fläche ein Wohngebiet aus.



Ausschnitt FNP

4.3. Verbindliche Bauleitplanung / Baugebietsplanung

Für den Geltungsbereich existiert der Bebauungsplan Nr. 01.033 „Im Ried“ aus dem Jahr 1974. Er setzt für den betroffenen Bereich ein allgemeines Wohngebiet mit offener Bauweise fest. Es dürfen bis zu zwei Geschosse errichtet werden. Die Grundflächenzahl liegt bei 0,4 und die Geschossflächenzahl entsprechend bei 0,8. Im Jahr 1990 wurde der Bebauungsplan auf eine neue Rechtsgrundlage umgestellt. Hintergrund war, dass durch diese Umstellung von der BauNVO 1968 auf die BauNVO 1972 die Möglichkeit bestand, großflächige Einzelhandelsbetriebe in den Gewerbebereichen des Bebauungsplans ggf. ausschließen zu können. Des Weiteren wurde in den Festsetzungskatalog eine umfängliche Abstandsklassenliste aufgenommen, die ebenfalls nur für die gewerblichen Bereiche relevant ist. Auf den Planbereich der 11. Änderung hat dies jedoch keine Auswirkungen.



Ausschnitt B-Plan Nr. 01.033 -Im Ried-

5. Verfahrensart

Ein Bebauungsplan kann gemäß § 13 BauGB im so genannten „vereinfachten“ Verfahren geändert werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Da in der 11. Änderung des Bebauungsplans 01.033 - Im Ried – lediglich die Baugrenzen in einem Teilbereich erweitert werden, kann das „vereinfachte“ Verfahren hier seine Anwendung finden.

6. Inhalt des Bebauungsplans

Damit eine wohnbauliche Nachverdichtung auf der Fläche realisiert werden kann, besteht derzeit die Absicht, zwei baufällige Bestandsgebäude abzureißen. Es ist geplant, dass an gleicher Stelle ein Mehrfamilienhaus mit fünf barrierefreien Wohneinheiten entsteht. Dabei handelt es sich um ein zweigeschossiges Gebäude mit einem ungleich geneigten Satteldach. Das Gebäude wird sich im nördlichen Bereich des Grundstücks befinden.
Allerdings reicht die bisher im Bebauungsplan festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche flächenmäßig nicht aus, um das geplante Projekt zu erfassen. Ihre Grenzen würden durch das geplante Vorhaben zum Teil deutlich überschritten. An anderen Stellen im Planbereich sind die Grenzen durch Bestandsgebäude bereits überschritten. Um diese städtebaulich sinnvolle Nachverdichtung im Wohnbestand zu befördern und um den Bestand zu sichern, muss das Planungsrecht im Detail angepasst werden. Aus diesem Grund wird die überbaubare Grundstücksfläche erweitert. Dies betrifft vor allem die folgenden Bereiche:

- Am Waldorfweg Flurstück 1108 im Bereich der Zahnarztpraxis wird die Baugrenze nach Süden bis auf einen Abstand von 2 m zur öffentlichen Verkehrsfläche hin erweitert (Bestandssicherung)
- Im Bereich des geplanten Neubauvorhabens wird die Baugrenze nach Westen um ca. 2 m, nach Norden um ca. 1 m und in Richtung Osten um ca. 5 m erweitert

Durch diese Änderungen wird das bestehende Wohngebäude an der Ecke Langewanneweg/Waldorfweg automatisch mit erfasst und in die neue überbaubare Grundstücksfläche integriert sowie planungsrechtlich gesichert. Damit wird auch an dieser Stelle der Sicherung des Bestands entsprochen.

6.1. Erschließung

Die verkehrliche und technische Erschließung des Neubauvorhabens erfolgt über den Langewanneweg, wie die bisherige Nutzung auch.

6.2. Bauliche Nutzung

6.2.1. Art der Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung orientiert sich an dem Ursprungsplan und wird demnach als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

6.2.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird ebenfalls beibehalten. Es dürfen bis zu zwei Vollgeschosse in offener Bauweise errichtet werden. Die Grundflächenzahl liegt bei 0,4 und die Geschossflächenzahl entsprechend bei 0,8.

6.3. Weitere planungsrechtliche Festsetzungen

First- und Traufhöhen

Da es sich in diesem Fall um eine Nachverdichtung handelt, soll sich ein Neubau in die bereits vorhandene Bebauung harmonisch einfügen. Aus diesem Grund werden die zulässigen First- und Traufhöhen festgesetzt. Damit sollen Ausreißer sowohl nach oben als auch nach unten verhindert werden. Die festgesetzten Höhen wurden so gewählt, dass sie sich an den bestehenden Wohngebäuden in der Umgebung orientieren: Gemäß § 16 (3) BauNVO dürfen die jeweils festgesetzten Traufhöhen (TH, Traufe = Schnittkante zwischen Außenfläche aufgehendes Mauerwerk und fertiger Dachhaut) von mindestens 5,50 m nicht unterschritten und von max. 7,50 m nicht überschritten werden. Des Weiteren darf eine max. Firsthöhe von 10 m über Höhe fertiger erschließender Verkehrsfläche nicht überschritten werden.

Die übrigen textlichen Festsetzungen der 11. (vereinfachten) Änderung des Bebauungsplans Nr. 01.033 werden aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 01.033 bzw. der 6. Änderung übernommen. Da allerdings nicht alle textlichen Festsetzungen für den Bereich der 11. (vereinfachten) Änderung gelten, werden die gültigen Festsetzungen im Folgenden aufgeführt:

Der Abstand der Garagen zur öffentlichen Verkehrsfläche muss mind. 5,0 m betragen, wenn die Garagenöffnungen der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandt sind (§ 12 Abs. 6 BauGB).

Der Grundstücksfläche i.S.d. § 19 BauNVO können Flächenanteile an außerhalb des Baugrundstückes festgesetzten Gemeinschaftsanlagen i.S.d. § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB bis zur Größe notwendiger Stellplätze ausnahmsweise hinzugerechnet werden.

6.4. Örtliche Bauvorschriften

Um ein städtebaulich einheitliches Bild zu erhalten, wird die Dachform als örtliche Bauvorschrift festgesetzt. Da die benachbarte Bebauung fast ausschließlich von Satteldächern geprägt ist, ist nur diese Dachform am Standort zulässig.

7. Natur und Umwelt

7.1 Rechtliche Grundlagen/Verfahren

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) Ziffer 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) Ziffer 2 i.V.m. § 1 (6) Ziffer 7b BauGB).

Oben genannte Anwendungsvoraussetzungen sind im Fall der 11. (vereinfachten) Änderung des Bebauungsplans Nr. 01.033 – Im Ried - gegeben.
Des Weiteren werden durch die Bebauungsplanänderung keinerlei Darstellungen des Landschaftsplans tangiert. Ferner werden keinerlei 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.
Durch die Planänderung wird zwar die überbaubare Grundstücksfläche erweitert, es kommt jedoch hierdurch nicht zu einer Erhöhung der Nutzungskennziffer (GRZ/GFZ) und auch nicht zu einer

Erhöhung des maximal zulässigen zu versiegelnden Grundstücksfläche. Eine Ausgleichs- und Ersatzbilanzierung ist somit entbehrlich.

7.2 Artenschutz

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde vom Büro Landschaftsökologie und Umweltplanung aus Hamm ein artenschutzrechtliches Gutachten erstellt. Das Ergebnis der Prüfung lautet wie folgt:
„Der geplante Abriss des Gebäudes verursacht somit möglicherweise den Verlust eines (temporär) genutzten (Sommer-)quartiers. Zwergfledermäuse wechseln regelmäßig ihr Quartier. Mit der Einhaltung folgender Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen können unmittelbare Tierverluste weitestgehend ausgeschlossen sowie der Verlust an potentiellen Quartieren kompensiert und ggf. Verstöße gegen § 44 BNatschG (1) Satz 1 und Satz 3 vermieden werden.“

In Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde ist zum Schutz von Vorkommen von FFH-Anhang-IV-Arten (Gebäudefledermäuse) oder europäischen Vogelarten die folgende Vermeidungsmaßnahme zwingend einzuhalten:

<u>Vermeidungsmaßnahme</u>
Die Abrissmaßnahmen sind im Zeitraum Mitte Oktober bis Anfang März durchzuführen.
Bei einem geplanten Abriss im Zeitraum zwischen Anfang bis Ende März oder im Zeitraum zwischen September bis Mitte Oktober ist vorher der Artenschutzgutachter zwecks Überprüfung einzuschalten. Ein Abriss ist in diesen Zeiträumen nur nach Freigabe durch den Artenschutzgutachter möglich. Ein Abriss im Zeitraum April bis Ende August ist nicht zulässig.

Zum Schutz und Erhalt von Vorkommen von FFH-Anhang-IV-Arten (Gebäudefledermäuse) oder europäischen Vogelarten ist folgende vorgezogene Ausgleichsmaßnahme festzusetzen / zwingend durchzuführen:

<u>Vorgezogene Ausgleichsmaßnahme</u>
Es sind Fledermaus-Ersatzquartiere an der Fassade oder im Umfeld (ab ca. 3 m Höhe) in unterschiedlichen Expositionen anzubringen. Es sind wartungsfreie Quartiere mit folgender Anzahl wie z.B. Fledermaus Wandschale 2 FE (2 Einheiten zu je 2 Quartieren = 4 Wandschalen), Fassadenquartiere 1 FQ (1-2 Stück), ein Universalquartier 1 FTH (1 Stück) oder adäquate Produkte zu verwenden. Die Auswahl, Positionierung und Ausführung ist durch den Artenschutzgutachter zu betreuen.

8. Altlasten / Kampfmittel / Bergbau / Methan

8.1. Altlasten

Im Altlastenkataster der Stadt sind keine Eintragungen für den Planbereich vorhanden.

8.2. Kampfmittel

Im Plangebiet bzw. in der unmittelbaren Nähe existiert eine vermutliche Blindgängereinschlagsstelle. Bodeneingriffe jeglicher Art sind deshalb im Gefahrenbereich des Blindgängerverdachtspunktes (Radius von 20 m) untersagt und dürfen erst nach Überprüfung durch den KBD-WL und einer anschließenden Freigabe durch das entsprechende Fachamt durchgeführt werden.
Wegen erkennbarer Kriegsbeeinflussung (teilweise starke Bombardierung) sind aber im Zusammenhang mit anstehenden Bauvorhaben ggfls. zusätzliche Überprüfungsmaßnahmen des

Kampmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe (KBD-WL) erforderlich (Oberflächendetektionen von Bauflächen bzw. -gruben), deren Art und Umfang aber erst im Baugenehmigungsverfahren festgelegt werden können.
Abbrüche von Gebäuden und unterirdischen Anlagen dürfen ohne vorherige Beteiligung des KBD-WL durchgeführt werden, wenn es dabei zu keiner Ausweitung des zuvor umbauten Raumes kommt (Gemeinsamer Runderlass d. Innenministeriums - 75-54.06.06 - u. d. Ministeriums für Bauen und Verkehr - V A 3-16.21 -vom 08.05.2006).
Generell ist bei allen Baugrundeingriffen erhöhte Aufmerksamkeit geboten, da die Existenz von Kampfmitteln nie ganz ausgeschlossen werden kann. Ein entsprechender Hinweis wird auf der Planurkunde vermerkt.

8.3. Bergbau

Die bergbaurechtlichen Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen des Behördenbeteiligungsverfahrens um Stellungnahme gebeten. Demnach ist innerhalb der Planmaßnahme kein einwirkungsrelevanter Bergbau dokumentiert.
Die Bezirksregierung Arnsberg wies zudem auf verliehene Bergrechts-, Bewilligungs- und Erlaubnisfelder hin. 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.

8.4. Methan

Nach gutachterlichen Feststellungen (Untersuchung potentieller Methan-Emissionen im Stadtgebiet von Hamm, Prof. Dr. Coldewey, Universität Münster) liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 01.033 11. (vereinfachte) Änderung in einem Bereich, in dem aktuell Ausgasungen von Kohlenflözgasen auftreten können. Eine Freisetzung aus Methan ist insbesondere dann möglich, wenn die abdichtenden Schichten des Quartär sowie des Emscher-Mergels durchteuft werden. Es können dann bautechnische Maßnahmen wie zum Beispiel eine flächige Gasdrainage unter Neubauten oder eine Abführung von aufsteigendem Gas zum Beispiel mittels Rigolen, Drainplatten oder Entgasungsleitungen notwendig werden.
Es wird daher dringend empfohlen, objektbezogene Untersuchungen sowie die Konzepterarbeitung von Vorsorge- und Sicherheitsvorkehrungen durch einen Sachverständigen durchführen zu lassen. Nähere Informationen können beim Umweltamt der Stadt Hamm eingeholt werden.

9. Denkmalschutz

Im Bereich des Eckgrundstückes Langewanneweg/Waldorfweg lag bereits in mittelalterlicher/ frühneuzeitlicher Zeit der Hof Tiebus. Dieser ist auch in der der Preußischen Uraufnahme eingezeichnet. Es können sich durchaus noch Reste dieser alten Hofanlage (z.B. Nebengebäude, oder auch Vorgängerbauten o.ä.) im Boden erhalten haben und bei den geplanten Erdarbeiten aufgedeckt werden. Aus diesem Grunde sind der Beginn der Bodeneingriffe - im Rahmen des Abbruchs der bestehenden Gebäude und Bodeneingriffe im Rahmen der Errichtung des Wohnhauses- frühzeitig (mindestens 4 Wochen vorher) der Behörde mitzuteilen. Mitarbeiter der Behörde werden die Bodeneingriffe dann begleiten und auftretende Befunde bauparallel bearbeiten/dokumentieren. (Archäologie für Westfalen - Außenstelle Olpe) (Tel. 02761/93750, Fax: 02671/937520) 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). Ein entsprechender Hinweis wird auf die Planurkunde aufgenommen.

10. Ver- und Entsorgung

10.1. Versorgung des Plangebietes

In dem Ursprungsbebauungsplan aus dem Jahr 1974 und auch in seiner 6. Änderung wurde am Waldorfweg eine Trafostation festgesetzt. Der Standort ist jedoch bereits vor längerer Zeit aufgegeben worden. Stattdessen befindet sich innerhalb des Planbereichs eine Trafostation in dem Flurstück 1103. Sie ist im Besitz der Energie- und Wasserversorgung Hamm GmbH und dient der Versorgung des umliegenden Gebietes. Da sie langfristig erhalten werden muss, wird sie im Rahmen der 11. (vereinfachten) Änderung des Bebauungsplans Nr. 01.033 planungsrechtlich gesichert und in der Planzeichnung dargestellt.

10.2. Entwässerung des Plangebietes

Die geplante wohnbauliche Nachverdichtung beschränkt sich aufgrund des Flächenangebots und des Festsetzungsgefüges auf wenige Wohneinheiten. Auch der Grad der Versiegelung erhöht sich nicht, da die Fläche auch jetzt schon bebaut ist und die GRZ und GFZ aus den bestehenden Planungen übernommen und nicht erhöht werden. Die Entwässerung kann in das bestehende System erfolgen. Zusätzlich gelten folgende Vorgaben des Lippeverbands:

Rechtliche Grundlagen:

Das Verfahren für die Beseitigung des im Plangebiet anfallenden Abwassers muss nach den Bestimmungen des § 51 a Landeswassergesetz ausgewählt werden; 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 ortsnahes Gewässer einzuleiten.

Niederschlagswasser

Die Möglichkeiten und Grenzen einer Versickerung des Niederschlagswassers sind im Hinblick auf die hydrogeologischen Rahmenbedingungen untersucht worden. Eine planmäßige Versickerung ist nicht möglich. Eine ortsnahe Einleitung in ein Gewässer ist ebenfalls nicht möglich. Die Ableitung des Niederschlagswassers kann über die bestehende leistungsfähige Kanalisation zur Kläranlage Hamm- West erfolgen.

Schmutzwasser

Die Ableitung des im Plangebiet anfallenden Schmutzwassers erfolgt über das vorhandene Mischwasserkanalnetz zur Kläranlage Hamm-West.

Hamm, 10.02.2015

gez.	gez.
Schulze Böing	Muhle
Stadtbaurätin	Ltd. städt. Baudirektor

Anhang

Tabellarische Zusammenfassung

Name des Verfahrens	11. (vereinfachte) Änderung des Bebauungsplans – Im Ried -	
Lage des Plangebietes	- Stadtbezirk Mitte - Östlich des Tierparks, an der Ecke Langewanneweg/Waldorfweg	
Struktur des Plangebietes (Bestand)	- Hauptsächlich durch Wohnbebauung in Form von Ein- und Mehrfamilienhäusern geprägt - An den Planbereich grenzt der gewerbliche Betrieb „Gärtnerei Tewes“ an	
Charakteristik der Planung / geplante Nutzungs- bzw. Bebauungsstruktur	Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 01.033 mit dem Ziel der planungsrechtlichen Sicherung einer wohnbaulichen Nachverdichtung sowie einer Bestandssicherung	
Art des Verfahrens	vereinfachtes Änderungsverfahren gemäß § 13 BauGB	
	Behördenbeteiligung gem. § 13 (2) i.V.m. § 4 (2) BauGB	15.09.2014 - 13.10.2014
	Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 13 (2) i.V.m. § 3 (2) BauGB	06.11.2014 - 05.12.2014
	Satzungsbeschluss	noch erforderlich
Vorbereitende Bauleitplanung (FNP)	Änderung des FNP nicht erforderlich	
Organisation der Erschließung	- Die technische und verkehrliche Erschließung über die Straße „Langewanneweg“ ist gesichert.	
Planausweisung / Dichtewerte	- Art der baulichen Nutzung: WA – Allgemeines Wohngebiet - gemäß § 4 BauNVO - Grundflächenzahl 0,8, Geschossflächenzahl 0,4 - max. II Vollgeschosse - max. Firsthöhe 10 m, max. Traufhöhe 5,50 – 7,50 m - offene Bauweise	
Grünflächen	- nicht Bestandteil des Planbereichs	
Verkehr	- Parken: Stellplatznachweise auf privater Grundstücksfläche; öffentliche Parkplätze im Straßenraum vorhanden	
Entwässerung	- Die Entwässerung erfolgt in das bestehende Kanalnetz im Langewanneweg	
Kompensationsmaßnahmen / Ausgleichsflächen	im vorliegenden Fall nicht erforderlich	
Gutachten	Artenschutzgutachten	
Flächenbilanzierung	**Gesamtfläche (Plangebiet)**	**ca. 2.462 m²**
	Allgemeines Wohngebiet (WA)	ca. 2.435 m²
	Trafostation	ca. 27 m²