Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 (4) BauGB zum Bebauungsplan Nr. 02.109 - Grüner Winkel -

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 02.109 - Grüner Winkel - liegt im Ortsteil Braam-Ostwhenemar, östlich der Straße Blauregenweg. Nördlich des Geltungsbereiches fließt die Geithe und südlich der Erlenbach. Der Geltungsbereich hat eine Größe von circa 2,4 Hektar. Es handelt hierbei sich größtenteils um eine bislang unbebaute Freifläche, die von Wiese und Sträuchern eingenommen wird. Die Verkehrsfläche Grüner Winkel in Verlängerung der Wiesenstraße verläuft als Fuß- und Radweg durch das Gebiet.

Die Flächen im Bereich des Bebauungsplans sollen in Erweiterung der bereits bestehenden Wohnbebauungen in den angrenzenden Bereichen einer Wohnnutzung zugeführt werden. Die neue Bebauung soll sich in der Art und dem Maß der baulichen Nutzung an der umgebenden Bebauung mit 1- bis 1 ½-geschossigen Wohnhäusern orientieren. Somit ergibt sich - wenn auch zu unterschiedlichen Jahren entstanden - eine homogene städtebauliche Siedlung.

Der Bebauungsplan weist ein Allgemeines Wohngebiet aus, in dem Einzelhäuser in eineinhalb- bzw. im nordwestlichen Bereich voll-zweigeschossiger Weise ausgebaut werden können. Diese sind beidseitig entlang der erschließenden Verlängerung der Wiesenstraße (vorheriger Fuß- und Radweg Grüner Winkel) angeordnet. Um Durchgangsverkehr zu vermeiden, wird die Verkehrsfläche sowohl von westlicher als auch von östlicher Seite jeweils mit einer Wendeanlage abgeschlossen. Lediglich ein Fuß- und Radweg bleibt als Verbindung aus Richtung der Wiesenstraße zur Straße Brandheide hin bestehen. Öffentliche Grünflächen werden als Gewässerrandstreifen des Erlenbaches, als Fläche für die Regenrückhaltung sowie als Kinderspielplatz ausgewiesen. Nördlich schließt sich eine für Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz des Eingriffes in Natur und Landschaft notwendige Fläche an.

Der Rat der Stadt Hamm hat am 18.09.2012 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 02.109 - Grüner Winkel - beschlossen.

Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange und der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

1. Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 (1) BauGB

Im Zeitraum vom 05.10.2012 bis einschließlich zum 05.11.2012 ist mit den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB eine frühzeitige Beteiligung (Scoping) durchgeführt worden. Die in diesem Rahmen abgegebenen Hinweise und Anregungen sind in den anschließend erarbeiteten Bebauungsplanentwurf eingearbeitet und im weiteren Verfahren berücksichtigt worden.

2. Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB

Mit zwei Varianten eines Bebauungsplanentwurfes (Variante A nur mit Einzelhäusern, Variante B mit Einzel- und Doppelhäusern) sowie dazugehöriger Begründung sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vom 22.04.2013 bis einschließlich 22.05.2013 daraufhin gemäß § 4 (2) BauGB beteiligt worden.

In diesem Zusammenhang wurden Hinweise zur Entwässerungsplanung sowie zu Veränderungen in der Pflanzliste vorgetragen und in der weiteren Planung berücksichtigt.

3. Bürgerversammlung gemäß § 3 (1) BauGB

Im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB ist am 18.07.2013 im Freiherr-vom-Stein-Gymnasium eine Bürgerversammlung durchgeführt worden. Hier bot sich

die Möglichkeit, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und ihre voraussichtlichen Auswirkungen zu informieren und diese zu erörtern.

Thematisiert wurden hier die Erschließung des Baugebietes, die Notwendigkeit des Kinderspielplatzes, der Baumbestand sowie Art und Maß der wohnbaulichen Nutzung. Von Bürgern wurde vorgebracht, dass es im östlichen Bereich zwischen dem Fuß- und Radweg Grüner Winkel und dem Erlenbach eine Müllkippe gegeben habe. In den Sechziger Jahren sei hier Hausmüll abgelagert worden. Diese Information war bislang nicht bekannt und wurde im Weiteren geprüft. Bei zwei erstellten Gutachten des Umweltamtes aus den Jahren 1994 und 2013, einer zuvor durchgeführte Luftbildauswertung, einer verdichteten Untersuchung in dem betreffenden Teilareal durch acht Rammkernsondierungen sowie Nachuntersuchungen mit Baggerschürfen wurden allerdings in dem in der Bürgerversammlung aufgezeigten östlichen Bereich zwischen dem Fuß- und Radweg Grüner Winkel und dem Erlenbach keine Spuren einer Müllkippe gefunden.

4. Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB

Vom 02.01.2014 bis einschließlich zum 03.02.2014 hat gemäß § 3 (2) BauGB die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans stattgefunden. Die bereits nach § 4 (2) BauGB beteiligten Behörden und Träger öffentlicher Belange sind hierüber benachrichtigt worden.

Gegen die zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft vorgeschlagene Maßnahme der Anlage von Obstgehölzen wurden aus landschaftspflegerischer Sicht Bedenken vorgebracht. Im Nachgang wurde diese in Maßnahmen zur Renaturierung des Geithebaches und die naturnahe Ausgestaltung der Geitheue abgeändert.

Fragen zur Ausgestaltung der Verkehrsflächen, der Radwegeanbindung sowie der Höhengestaltung innerhalb des Baugebietes sind beantwortet worden.

5. Erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a (3) BauGB

Nachdem sich bereits im Rahmen der Bürgerversammlung Anwohner zu möglichen Müllablagerungen im Planungsbereich geäußert hatten und daraufhin Bodenuntersuchungen durchgeführt worden sind, haben sich im Nachgang der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans noch weitere Hinweise zu diesem Thema ergeben, die im Folgenden abgearbeitet wurden.

Ein Hinweis eines Zeitzeugen betraf Müllablagerungen aus den 1950er Jahren im Bereich südwestlich des in der Bürgerversammlung genannten Bereiches zwischen Erlenbach und Grüner Winkel. Hier seien von einem Bauern im Auftrag des Amtes Rhynern Hausmüll und Schlachtabfälle entsorgt worden, auch von Anwohnern der weiteren Umgebung seien Abfälle abgekippt worden. Später sei die Fläche abgedeckt und so die ehemalige Niederung aufgefüllt worden. Die bisherigen Untersuchungen (Luftbildauswertung, Bodenuntersuchungen von 1994 und Untersuchung sowie Nachuntersuchung von 2013) ließen keine Hinweise auf Verfüllungen im südwestlichen Abschnitt erkennen. Es wurde aber dennoch eine entsprechende Nachuntersuchung mit Baggerschürfen durchgeführt, bei der das gesamte Plangebiet untersucht worden ist. In dem vom Zeitzeugen beschriebenen Bereich wurden dann auch tatsächlich Müllablagerungen gefunden.

Die aufgefüllten Massen bestehen überwiegend aus Boden und Bauschutt. Teilweise wurden zusätzlich Beimengungen an Schlacke Glas, Kunststoff, Metall und Dachpappe und sonstigen Abfällen vorgefunden. Bei der chemischen Analytik der entnommenen Bodenproben wurden Überschreitungen der Vorsorgewerte für PCB, PAK und einige Schwermetalle nachgewiesen. Überschreitungen der Prüfwerte für Wohngebiete liegen aber nicht vor.

Gemeinsames Ziel des Grundstücksbesitzers und der Stadt Hamm ist es, eine uneingeschränkte wohnbauliche Nutzung der gesamten Fläche zu ermöglichen. Zu diesem

Zweck sind die aufgefüllten Massen einschließlich der mit Auffüllungsmaterial vermengten Bodenmassen komplett ausgebaut und fachgerecht entsorgt worden. Danach wurde der Aushubbereich wieder mit sauberem Boden verfüllt. Auf diese Weise erübrigt sich auch die Möglichkeit einer Gefährdung der angrenzenden Bäche durch etwaig verunreinigtes Sicker- / Grundwasser.

Die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4 (2) i.V.m. § 4a (3) BauGB hat vom 10.10.2014 bis einschließlich 11.11.2014 stattgefunden. Stellungnahmen sollten hierbei nur zu den geänderten Teilen (Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sowie Aussagen zu Altlasten) abgegeben werden.

Eine Einwendergemeinschaft des Wohngebietes südlich des Erlenbaches hat aufgrund aktueller Starkregenereignisse Bedenken und Sorgen bezüglich der weiteren Erschließung und Bebauung am Erlenbach geäußert. Gerichtet war diese Stellungnahme ursprünglich an das Tiefbau- und Grünflächenamt, wurde aber wegen der geäußerten Bedenken und Sorgen bezüglich der weiteren Erschließung am Erlenbach auch als Stellungnahme zur erneuten öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans gewertet und entsprechend behandelt.

Die Planung der Oberflächenentwässerung ist auch in Hinblick auf die Starkregenereignisse im Herbst 2014 und die eingegangenen Bedenken hin überarbeitet worden. So ist nun nicht mehr geplant, das anfallende Regenwasser in den Erlenbach abzuleiten. Dieses soll nun der nördlich gelegenen Geithe zugeführt werden, die in diesem Bereich auch über dem maßgeblichen Hochwasser mit einer statistischen Wiederkehrwahrscheinlichkeit von 100 Jahren ein wesentliches größeres Retentionsvolumen als der Erlenbach aufweist. Das Regenrückhaltebecken, das in der öffentlichen Grünfläche südlich der Verkehrsfläche geplant ist, muss durch diese Umplanung vergrößert werden. Es ist auf ein Hochwasser mit einer statistischen Wiederkehrwahrscheinlichkeit von zwei Jahren ausgelegt. Das darüber hinaus anfallendes Regenwasser soll unter der öffentlichen Verkehrsfläche sowie der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung - Kinderspielplatz Typ C - über einen Kanal in die Fläche zur Entwicklung von Natur und Landschaft bzw. weiterführend von hier aus über einen naturnahen Graben zum Abfluss in die Geithe geleitet werden.

Um auch innerhalb des Bebauungsplangebietes die Vorsorge vor möglichen Hochwasserbeeinflussungen zu erhöhen, sind zudem südlich der Verkehrsfläche Grüner Winkel die Erdgeschossfußbodenhöhen der Allgemeinen Wohngebiete auf eine Mindesthöhe von 63,50 m über Normalhöhe Null (NHN) heraufgesetzt worden. Auf diese Weise soll ein noch größerer Abstand der Unterkante der Neubebauung zur Wasserkante festgesetzt werden. Aufgrund des berechneten Wasserspiegels bei einem 100jährigen Hochwasserereignis des Erlenbaches in diesem Bereich von 61,50 m über NHN besteht hier ein großer Sicherheitsabstand, wichtig war aber die Festsetzung einer Mindesthöhe.

6. Änderung vor Satzungsbeschluss gemäß § 4a (3) BauGB

Die von den Änderungen betroffenen Grundstückseigentümer sowie Träger öffentlicher Belange sind im Rahmen einer gemäß § 4a (3) BauGB durchgeführten Änderung vor Satzungsbeschluss in der Zeit vom 18.02.2015 bis einschließlich zum 02.03.2015 bzw. mit Verlängerung bis einschließlich zum 10.03.2015 beteiligt worden.

Vom Eigentümer des Grundstückes im südöstlichen Bereich wurde angeregt, die Möglichkeit zu einem baulichen Anschluss an die Bestandsbebauung an der Straße Grüner Winkel zu schaffen. Hierzu wurde eine geringfügige Erweiterung der überbaubaren Flächen bis zur Grenze des Geltungsbereiches in den Bebauungsplan eingetragen. Auf diese Weise kann durch die Schaffung von zwei Grundstücken anstatt nur einem Bauplatz näher an das Bestandsgebäude Grüner Winkel 19 heranrücken, dessen Grundstück in seinem westlichen Randbereich nicht vollumfänglich ausgenutzt wird. Auf diese Weise entsteht aus dem öffentlichen Straßenraum heraus gesehen ein geschlossenes Bebauungsbild.

Gründe für die Wahl des Plans nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten

Der Rat der Stadt Hamm hat bereits am 19.09.1995 mit der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 02.061 - Am Schwimmbad - eine Erweiterung und Änderung als Satzung beschlossen, diese ist allerdings anschließend nicht öffentlich bekannt gemacht und somit nicht rechtskräftig geworden. Der Geltungsbereich dieser Änderung umfasst die Fläche östlich des Blauregenweges, nördlich des Erlenbaches, die bestehende ältere Wohnbebauung an der Straße Grüner Winkel im Osten sowie südlich der Geithe. Das Planungsziel war es damals, die Voraussetzungen für die Errichtung von Wohnungen in Ein- und Mehrfamilienhäusern zu schaffen und somit den dringenden Wohnbedarf der Bevölkerung zu decken. Das Vorhaben sollte dabei konsequent ökologische Grundsätze berücksichtigen.

Im Zuge der Projektentwicklung wurden unüberwindbare Schwierigkeiten zwischen den beiden Grundstückseigentümern, von denen einer als Gesamtplaner und Investor vorgesehen war, deutlich. Diese führten dazu, dass eine gemeinsame Realisierung des geplanten Bauvorhabens unmöglich erschien und die Stadt Hamm mit dem Verzicht auf die öffentliche Bekanntmachung die Rechtskraft des Bebauungsplans zurückgestellt hat.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 02.109 sollte nun die Voraussetzung dafür geschaffen werden, dass in diesem Bereich Wohnbebauung entwickelt werden kann. Eine Neuplanung wurde notwendig, um die planungsrechtlichen Vorgaben an die heutigen Bedingungen und Wünsche anzupassen.

Ein an der westlichen Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 02.109 zwischen der Straße Grüner Winkel und dem Erlenbach liegender ca. 14 m bzw. im südlichen Abschnitt etwa 32 m breiter Streifen befand sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 02.061 - Am Schwimmbad - in der Fassung der 18. (vereinfachten) Änderung. Dieser Bereich wurde überplant bzw. in den neu aufgestellten Bebauungsplan übernommen, da bei der später erfolgten Ausparzellierung der Grundstücke des östlich des Blauregenweges festgesetzten allgemeinen Wohngebietes nicht die komplette Tiefe ausgenutzt worden ist. Die Restfläche wurde in die Planungen für ein neues Wohngebiet aufgenommen, um hier keine ungenutzten Brachflächen entstehen zu lassen und ein runderes städtebauliches Bild zu erreichen. Im südlichen Abschnitt wurde zudem der Gewässerrandstreifen entlang des Erlenbaches überplant, um der bereits zuvor ausgewiesenen öffentlichen Grünfläche nun eine einheitliche Zweckbestimmung zuzuweisen.

Im Rahmen der frühzeitigen Bürger- und Behördenbeteiligungen sind zwei Planungsalternativen (Variante A nur mit Einzelhäusern, Variante B mit Einzel- und Doppelhäusern) untersucht worden. Zur Einpassung in die umliegende städtebauliche Struktur wurde die Variante mit ausschließlich freistehenden Einzelhäusern gewählt.

Im Laufe des Verfahrens ist zudem die nordwestlich gelegene Fläche, die als Fläche für die Entwicklung von Natur und Landschaft ausgewiesen ist, in die Planung mit aufgenommen. Auf diese Weise kann der Ausgleich und Ersatz für den durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriff in Natur und Landschaft direkt ortsnah erfolgen.

Hamm, den 22.07.2015

i.A.

gez.
Muhle
Ltd. städt. Baudirektor