

Begründung

zum Bebauungsplanes Nr. 01.119 -Rothebach- für den Bereich der Gemarkung Hamm, Flur 31, zwischen:

- Südgrenze des Caldenhofer Weges,
- Westgrenze des Flurstückes 909 (Caldenhofer Weg Hs-Nr. 18),
- Nordgrenze des Flurstückes 908,
- Westgrenzen der Flurstücke 908, 205,204,203,
- Südgrenze des Flurstücke 203,
- Westgrenzen der Flurstücke 911, 237 und 238 (Erich-Kästner-Straße Hs-Nr. 7a) und deren Verlängerung bis zur Südgrenze der Erich-Kästner-Straße,
- Südgrenze der Erich-Kästner-Straße und einer Verlängerung dieser Grenze bis zur Ostgrenze des Flurstückes 730 (Stiftstraße Hs-Nrn. 1-7, ungerade),
- Ostgrenze des Flurstückes 730, -einer Linie bis zum südöstlichsten Grenzstein des Flurstückes 820 (Altersheim, Stiftstraße 19), -Westgrenze der Stiftstraße bis zum Caldenhofer Weg

Anlass der Planaufstellung

Die Straße „Rothebach“ wurde im Bereich zwischen Erich-Kästner-Straße und Caldenhofer Weg in nördlicher Richtung als Mischfläche ausgebaut und damit erstmalig endgültig hergestellt. Bislang war die Straße nur ein Provisorium. Der durchgeführte Ausbau soll nach den Vorschriften des BauGB abgerechnet werden. Die Anlieger haben 90 % der entstandenen Ausbaurkosten zu tragen.

Für die BauGB-Abrechnung müssen neben dem technischen Ausbau auch die planungsrechtlichen Voraussetzungen erfüllt sein. § 125 BauGB setzt einen Bebauungsplan (oder Fluchlinienplan) und den plangemäßen Ausbau voraus.

Im Bereich der Straße „Rothebach“ existiert einerseits der als einfacher Bebauungsplan beschlossene Baugebietsplan der Stadt Hamm vom 23.03.1970 (Blatt 16). Dieser trifft jedoch nur Festsetzungen bezüglich der durch die Straße „Rothebach“ erschlossenen Grundstücke, nicht aber zur Linienführung der Straße.

Weiter existiert ein Fluchtlinienplan, wonach die Straße Rothebach (S 13) allerdings einen anderen Verlauf nimmt, und zwar knickt die Straße auf Höhe von Haus-Nr. 1 nach Westen zur Stiftstraße ab. Tatsächlich verläuft die Straße jedoch weiter nach Norden Richtung Caldenhofer Weg und mündet in einem Wendehammer.

Beim Vergleich der ausgebauten und festgesetzten Straßenfläche liegt in Teilbereichen sowohl eine Planunterschreitung wie auch eine Planüberschreitung vor.

Unter den noch existierenden planerischen Voraussetzungen können die Ausbaurkosten für die Flächen, die außerhalb der im Fluchlinienplan festgesetzten Straßenflächen liegen, nicht über Erschließungsbeiträge geltend gemacht werden.
Der Bebauungsplan Nr. 01.119 - Rothebach - bildet dafür die neue Grundlage.

Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Stadt Hamm ist der Bereich des Bebauungsplanes teilweise als Wohnbaufläche und teilweise als Grünfläche dargestellt.

Der Bebauungsplanes Nr. 01.119 ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Bestand innerhalb und außerhalb des Plangebietes

Die innerhalb des Geltungsbereiches liegenden Wohnbauflächen sind bebaut bzw. sind als öffentliche Grünflächen endgültig ausgebaut.

Die Umgebungsbebauung wird durch Verwaltungs- und Wohngebäude bestimmt.

Die im Bebauungsplan festgesetzte Öffentliche Grünfläche ist ein Teil des von Nord nach Süd verlaufenden Grünbandes.

Inhalt des Bebauungsplanes

Ziel des Bebauungsplanes ist, die erst kürzlich endgültig hergestellte von Nord nach Süd verlaufende Grünverbindung im Planbereich zu sichern. Gleichzeitig bildet der Bebauungsplan eine Grundlage zur Abrechnung der Straße „Rothebach“ zu schaffen, da unter den jetzigen planerischen Voraussetzungen die Ausbaurkosten für die Flächen, die außerhalb der im Fluchlinienplan festgesetzten Straßenflächen liegen, nicht über Erschließungsbeiträge geltend gemacht werden können.

Die Änderung beinhaltet auch die Festsetzung der vorhandenen öffentlichen Grünfläche. Darin eingebettet ist die öffentliche Wegefläche „Rothebach“ als Fuß- und Radwegeverbindung zum Caldenhofer Weg, um die weiter nördlich gelegenen Grünanlagen zu erreichen und zu verbinden.

Weiterhin wird die vorhandene Bebauung nach den Angaben des Baugebietsplanes planungsrechtlich gesichert und im nordöstlichen Bereich als Reines Wohngebiet (WR) mit einer 3-geschossigen (III), offenen Bauweise festgesetzt. Im südöstlichen Planbereich wird die Festsetzung entsprechend der vorhandenen Bebauung als Allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer 3-geschossigen (III), geschlossenen Bebauung festgesetzt. In dem gesamten Wohngebiet werden die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,4 und die Geschossflächenzahl (GFZ) mit 0,8 festgelegt.

Diese Angaben entsprechen der derzeitigen Nutzungsstruktur der Grundstücke.

Örtliche Bauvorschriften

Innerhalb des Planbereiches ist die Bebauung abgeschlossen. Zusätzliche Baufenster werden nicht festgesetzt. Eine weitere Bestimmung und Bauvorschrift ist daher entbehrlich.

Grünflächen

Die bestehende Grünanlage ist Teil eines Grünzuges von den Ostringanlagen der Innenstadt beginnend und wird nach Süden fortgesetzt. Das bestehende Wegesystem ist nachrichtlich eingetragen, weitere Festsetzungen sind nicht erforderlich.

Ver- und Entsorgung des Plangebietes

Entwässerungsmaßnahmen

Auf Grund der bereits vorhandenen Baustruktur und dem Alter der Gebäude wird der Bestand im Planbereich lediglich gesichert.

Schmutzwasser

Die Ableitung des Schmutzwassers und des Oberflächenwassers erfolgt in die vorhandenen Mischwasserkanäle in der Straße Rothebach und Erich-Kästner-Straße und weiter über das vorhandene Mischwasserkanalnetz zur Kläranlage Mattenbecke.

Eingriff in Natur und Landschaft

Der Bebauungsplan Nr. 01.119 wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB fortgeführt.

Eingriffe gelten in den Fällen des § 13a (1) Nr. BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Schließlich wird von der Umweltprüfung und dem Umweltbericht im vereinfachten Verfahren abgesehen, die Vorschriften über das Monitoring sind nicht anzuwenden.

Altlasten

Altlastenverdachtsflächen sind z. Z. nicht bekannt.

Zusätzlich wird ein Hinweis aufgenommen, dass bei Erdarbeiten außergewöhnliche Verfärbungen oder auch Funde dem Ordnungsamt der Stadt Hamm oder der Bezirksregierung Arnsberg unverzüglich anzuzeigen sind.

Denkmalschutz

Belange des Denkmalschutzes sind nicht betroffen. Im Falle kulturhistorisch interessanter Funde sind im Rahmen der Realisierung die Vorschriften des Denkmalschutzes zu beachten.

Hinweise Bergbau

Unter dem gesamten Gebiet der Stadt Hamm geht der Bergbau umher. Zur Berücksichtigung der Belange des Bergbaus ist im Bebauungsplan bereits ein genereller Hinweis in Form einer entsprechenden Kennzeichnung gemäß § 5 (3) Nr. 2 BauGB enthalten.

Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Hamm, 05.04.2007

gez. Schuze Böing
Stadtbaurätin

gez. Haggenev
Ltd. städt. Baudirektor