

Begründung:

1. Räumlicher Geltungsbereich

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 04.038 -Friedhofsweg- umfasst den Bereich in der Gemarkung Pelkum, Flur 22 Flurstücke 276 und 278.

2. Anlass der Planaufstellung

Die ursprünglich vorgesehene Friedhofserweiterung östlich der Behringstraße wird nicht benötigt. Daher wurde an die Stadt Hamm der Wunsch herangetragen, innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 04.038 - Friedhofsweg - weitere Bauflächen für Einzel- und Doppelhäuser bereitzustellen.

Der Investor beabsichtigt 13 bis zu 2-geschossige Einzel- und Doppelhäuser zu errichten. Im nördlichen Grundstücksbereich sollen Altenwohnungen in einer Wohnanlage mit bis zu 2 Geschossen gebaut werden.

Die Bebauung soll sich an das städtebauliche Erscheinungsbild der Umgebungsbebauung anpassen.

3. Übergeordnete Vorgaben

Der seit 2004 wirksame Regionalplan -Dortmund / Unna / Hamm- (ehemals Gebietsentwicklungsplan Oberbereich Dortmund -westlicher Teil-) stellt das Plangebiet als „Allgemeinen Siedlungsbereich“ dar.

3.1 Flächennutzungsplanung

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Hamm ist der Änderungsbereich als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Friedhof“ dargestellt. Der Flächennutzungsplan sollte im Parallelverfahren als 210. Änderung des Flächennutzungsplanes geändert werden (Vorlage Nr. 1032/06).

Diese Änderung des Bebauungsplanes erfolgt gemäß § 13a BauGB. Hier ist eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes ohne zusätzliches Verfahren dann möglich, wenn die geordnete städtebauliche Entwicklung nicht gefährdet ist. Dies ist hier der Fall. Die Fortführung des Parallelverfahrens zur Änderung des Flächennutzungsplanes ist daher nicht mehr erforderlich.

Der wirksame Flächennutzungsplan wird nach Rechtskraft der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 04.038 angepasst.

4. Bestand / städtebauliche Situation im Plangebiet

Innerhalb des Planbereiches befindet sich eine brachliegende Freifläche. Die Freifläche wurde teilweise als Futterwiese genutzt. Zwischenzeitlich sind Bodenarbeiten ausgeführt worden.

Östlich grenzt der evangelische Friedhof Wiescherhöfen mit dem ev. Gemeindehaus an.

Nördlich, westlich und südlich des Planbereiches wurden nach dem bestehenden Planungsrecht Einzel- und Doppelhäuser gebaut, die die Siedlungsstruktur der Umgebung bestimmen. Im weiteren Umgebungsbereich existiert auch Mietwohnungsbau mit Gebäuden bis zu 3 Geschossen.

5. Inhalt des Bebauungsplanes

Ziel der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 04.038 - Friedhofsweg - ist es unter Berücksichtigung der bestehenden Bebauungs- und Nutzungsstruktur Bauflächen für Einzel- und/oder Doppelhäuser bereitzustellen.

Durch die Festsetzung einer max. 2-geschossigen, offenen Bauweise mit einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 0,8 fügt sich die Angebotsplanung in die vorhandene städtebauliche Struktur ein.

Die Festsetzung einheitlicher Materialien und Farben bei baulich zusammenhängenden Gebäuden sichert ein einheitliches Erscheinungsbild.

Gemäß dem Gebot, bei der Planung Umweltschutzbelange zu berücksichtigen, werden in den textlichen Festsetzungen Regelungen aufgenommen, die eine umweltschonende Grundstücksnutzung gewährleisten. Insbesondere sollen die örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung unbebauter Flächen dazu beitragen, den mit dieser Planung verbundenen Eingriff zu minimieren.

Die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) und die Festsetzung von maximal zwei Wohnungen pro Wohngebäude schränkt eine unverhältnismäßige Verdichtung dieses Bereiches ein und entspricht dem Charakter der bisherigen Wohnsiedlung.

6. Erschließung des Plangebietes

Das Plangebiet wird über den Lenardweg und den Friedhofsweg an die Behringstraße mit Anbindung an das bestehende Straßennetz erschlossen. Teilweise werden Bauflächen über eine GFL- Wegefläche (Fläche mit Geh,- Fahr- und Leitungsrechten zug. der Anlieger sowie der Ver- und Entsorgungsbetriebe belastet) erschlossen.

Da sich unmittelbar entlang der nördlichen Straßengrenze des Friedhofsweges 5 private Garagenzufahrten befinden, wird die öffentliche Straßenbreite des Friedhofsweges auf 6,0 m verbreitert, so dass auch zukünftig die Anfahrbarkeit - nach Anbau der südlichen Straßenseite - gewährleistet ist.

Entlang der Behringstraße werden Zu- und Abfahrtsverbote festgesetzt, so dass der überwiegende Teil der vorhandenen ausgebauten öffentlichen Parkplätze zur Abdeckung des Bedarfes für Besucherverkehre beibehalten wird.

In Verbindung mit den projektierten Stellplatzzufahrten auf der nördlichen Straßenseite des Lenardweges können im Straßenraum keine zusätzlichen Parkplätze für Besucher geschaffen werden.

Stattdessen wird die vorhandene Straßenbreite des Lenardweges von 4,75 m durchgängig beibehalten. Im Bereich der Pkw-Wendeanlage werden daher 3 öffentliche Senkrechtparkplätze für Besucher mit Zu- und Abfahrtsverbot zu den privaten Wohnbereichen festgesetzt.

Auf Grund der Straßenbreite von 4,75 m werden in den Lenardweg die Müllentsorgungsfahrzeuge zukünftig nicht mehr einfahren. Daher müssen die Müllbehälter an der Behringstraße durch die Anlieger abgestellt werden..

7. Entwässerung des Plangebietes

7.1 Rechtliche Grundlagen:

Das Verfahren für die Beseitigung des im Plangebiet anfallenden Abwassers wird nach den Bestimmungen des § 51 a Landeswassergesetz ausgewählt. 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 nahes Gewässer einzuleiten.

Aufgrund der Festsetzung des Plangebietes als allgemeines Wohngebiet werden die Niederschlagswasserabflüsse in die Kategorien unbelastet und schwach belastet eingestuft.

Nach den aus der Hydrologischen Karte und Bohrchiven ermittelten Grundwasser- und Bodenverhältnissen im Bereich des Plangebietes ist eine Versickerung des Niederschlagswassers im Sinne des § 51 a Landeswassergesetz möglich. Der anstehende Boden mit k_f -Werten von 10^{-5} bis 10^{-7} m/s ist hiernach als mäßig durchlässig einzustufen. Aufgrund der im Gebiet nicht vorhandenen Flächenverfügbarkeit für eine auch bei mäßig durchlässigen Böden mögliche Versickerung in großflächigen Versickerungsanlagen und der Abflusskapazität im Mischwasserkanal in der Behringstraße wird das Plangebiet im Mischsystem entwässert.

7.2. Niederschlagswasser:

Unverschmutztes Niederschlagswasser (z. B. von Dachflächen) kann auch in Zisternen eingeleitet und als Brauchwasser verwendet werden. Durch vorzusehende Überläufe an den Zisternen ist ein Abfluss in die Anlagen zur Ableitung des Niederschlagswassers sicherzustellen.

7.3 Schmutzwasser:

Das Plangebiet liegt im Einzugsgebiet der Kläranlage Hamm-West.

Die äußere Erschließung des Plangebietes ist durch den vorhandenen Mischwasserkanal in der Behringstraße gesichert.

7.4 Zusätzliche Hinweise:

„Sofern die geplanten Gebäude im Grundwasser bzw. im Schwankungsbereich des Grundwassers errichtet werden, müssen Keller in abgedichteter Form als weiße oder schwarze Wannen ausgebildet werden. Nach der Abwassersatzung der Stadtentwässerung Hamm dürfen Drainleitungen weder direkt noch indirekt über die Grundstücksentwässerungsanlagen an die Abwasseranlage angeschlossen werden.“

8. Immissionsschutz

Durch die ergänzende Wohnbebauung mit der Festsetzung eines „Allgemeinen Wohngebietes“ ergibt sich keine neue immissionsrelevante Situation, die eine erneute immissionsschutzrechtliche Prüfung erforderlich macht.

9. Eingriffsregelung

Bestand

| Flächen Nr. (s. Plan Ausgangssituation) | Biototyp (lt. Biotop-typenwertliste) | Anzahl | Fläche (m ²) | Grundwert A (lt. Biotop-typenwertliste) | Korrekturfaktor | Gesamtwert | Einzelflächenwert |
|--|---|--------|--------------------------|--|-----------------|------------|-------------------|
| 1 | Nr. 4.4.1 Private Grünfläche - Friedhofserweiterungsfl. - | | 6.886,00 | 0,3 | 1 | 0,3 | 2.065,80 |
| Gesamtfläche | | | 6.886,00 | Gesamtflächenwert A | | | 2.065,80 |

Planung

| Flächen Nr. (s. Plan Ausgangssituation) | Biototyp (lt. Biotop-typenwertliste) | Anzahl | Fläche (m ²) | Grundwert A (lt. Biotop-typenwertliste) | Korrekturfaktor | Gesamtwert | Einzelflächenwert |
|--|---|--------|--------------------------|--|-----------------|------------|-------------------|
| 1 | Nr. 1.1a Versiegelte Flächen (Gebäude) | | 2.098,38 | 0 | 1 | 0 | 0,00 |
| 2 | Nr. 1.1b Versiegelte Flächen (Öffentl. Verkehrsfl.) | | 96,62 | 0 | 1 | 0 | 0,00 |
| 3 | Nr. 1.4a Baumbestandene Flächen (GFL- Fläche) | | 265,65 | 0,3 | 1 | 0,3 | 79,70 |
| 4 | Nr. 1.4b Baumbestandene Flächen (Stellplatz-anlage) | | 221,00 | 0,3 | 1 | 0,3 | 66,30 |
| 5 | Nr. 4.1.2 Priv. Grünfläche (Gartenflächen mit Pflanzgeboten / Festsetzungen nach § 9 (1) Nr. 25a) BauGB) | | 3.879,35 | 0,4 | 1 | 0,4 | 1.551,74 |
| 6 | Nr. 4.4.3 Priv. Grünfläche (Abpflanzung entlang der Grundstücksgrenze, mit Pflanzgebot gem. § 9 (1) Nr. 25a) BauGB) | | 325,00 | 0,5 | 1 | 0,5 | 162,50 |
| Gesamtfläche Bauvorhaben | | | 6.886,00 | Gesamtflächenwert B | | | 1.860,24 |

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.

Im Vorfeld des Verfahrens hat der Investor jedoch einen Umweltbericht zur Bewertung der Eingriffsregelungen erstellt. In diesem Bericht wird von einem ökologischen Ausgleich durch die getroffenen Festsetzungen ausgegangen.

10. Altlasten

Altlastenverdachtsflächen sind z. Z. nicht bekannt.

11. Denkmalschutz

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

12. 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.

13. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich, da sich die Flächen im Besitz eines Eigentümers befinden.

14. Kosten

Im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes wird ein Erschließungsvertrag mit dem Investor abgeschlossen. Kosten kommen auf die Stadt Hamm durch die Änderung des Planungsrechtes nicht zu.

Hamm, 12.02.2007

gez. Schulze Böing
Stadtbaurätin

gez. Haggenev
Ltd. Städt. Baudirektor