

Begründung

zur 5. (vereinfachten) Änderung des Bebauungsplanes Nr. 03.061 -Nördlich - Oberallener Weg im

Bereich der Gemarkung Rhynern, Flur 9, für den Bereich zwischen

- der Nordgrenze des Flurstücks 595,
- der Nord- und Ostgrenze des Flurstücks 635,
- der Südgrenze des Flurstücks 635,
- der Ostgrenze des Flurstücks 635 und deren Verlängerung nach Süden,
- der Südgrenze des Flurstücks 591,
- der Westgrenze des Flurstücks 635 und
- der Westgrenze des Flurstücks 595.

Anlass der Planänderung

Der Änderungsbereich liegt im westlichen Teil des Bebauungsplanes Nr. 03.061 an der Werler Straße (B63). Der Bebauungsplan setzt hier unter anderem eine gewerbliche Nutzung mit der Erschließung von der Gabelsberger Straße über eine öffentliche Stichstraße fest, die nach Süden an den Oberallener Weg mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadt Hamm und der Stadtentwässerung angebunden ist. Zu dem Zeitpunkt, an dem dieser Bebauungsplan aufgestellt wurde, waren die hier anzusiedelnden Betriebe noch nicht bekannt.

Für den südlichen Teil des Änderungsbereich liegt inzwischen ein konkreter Ansiedlungswunsch eines Druckereibetriebes vor. Für den nördlichen Teil sind mittlerweile drei weitere Ansiedlungswünsche bekannt. Damit ist die gesamte Fläche des Änderungsbereiches vergeben.

Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die geplante (vereinfachte) Änderung entspricht der Darstellung des Flächennutzungsplanes.

Inhalt der Änderung

Aufgrund der vorgenannten konkreten Ansiedlungswünsche soll der Planbereich den Vorstellungen und Bedürfnissen dieser Betriebe angepasst werden. Dafür ist eine vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

Die Änderungen sind im Einzelnen:

Der Druckereibetrieb benötigt und erwirbt die gesamte südliche Fläche von der Planstraße bis zum Oberallener Weg. Daher wird in diesem Bereich der nach Süden abknickende Teil der Planstraße nicht mehr benötigt. Die Planstraße wird entsprechend geändert. Die drei weiteren geplanten

Betriebsansiedlungen erhalten die Grundstücke nördlich der Planstraße.

Des Weiteren soll der Druckereibetrieb eine Zufahrtmöglichkeit, in 10 m Breite, vom Oberallener Weg erhalten. Diese Zufahrt berücksichtigt mit einem Abstand von über 70 m zur Werler Straße die hier erforderliche Rückstaulänge.

Die Festsetzungen des Gewerbegebietes (GE) zu Art und Maß der baulichen Nutzung bleiben mit 2 Vollgeschossen, der Grundflächenzahl 0,7 und der Geschossflächenzahl 1,4 unverändert.

Entwässerung

Begründung des Entwässerungsverfahrens:

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 Gewerbe- und Industriegebiet wird die Beschaffenheit des Niederschlagswassers in Abhängigkeit vom Herkunftsbereich als schwach bis stark belastet eingestuft und bedarf grundsätzlich einer Behandlung. Eine abweichende Einstufung des Belastungsgrades oder der Art der zu erwartenden Belastung des Niederschlagswassers kann erfolgen, wenn dies nach den konkreten Verhältnissen gerechtfertigt ist.

Nach vorliegenden Baugrundgutachten sind im Bebauungsplangebiet bindige Böden (Schluff, Geschiebelehm/-mergel) mit geringer Durchlässigkeit ($k_f < 5 \times 10^{-6} \text{ m/s}$) anzutreffen. Eine Versickerung der nach Art der Belastung für eine Versickerung in oberirdischen Versickerungsanlagen tolerierbaren Niederschlagsabflüsse ist somit nicht möglich.

Die Entwässerung des Bebauungsplangebietes erfolgt gemäß dem Entwässerungsentwurf Rhyern, Teil II (1991) im Trennsystem.

Niederschlagswasser:

Das Niederschlagswasser der nördlichen Teilflächen des Bebauungsplangebietes wird über einen in der Planstraße neu zu errichtenden bzw. vorhandenen Regenwasserkanal und die vorhandenen Abwasseranlagen (Regenklär-/Regenrückhaltebecken Oberallener Weg) in das Gewässer 8205 eingeleitet.

Das Niederschlagswasser der südlichen Teilfläche des Bebauungsplangebietes wird über neu zu errichtende Abwasseranlagen zur Ableitung und Rückhaltung in das Gewässer Nr. 8205 eingeleitet. Das Erfordernis einer Behandlung des Niederschlagswassers der südlichen Gewerbefläche ist entsprechend dem Ministerialerlass zu den „Anforderungen an die Niederschlagsentwässerung im Trennsystem“ gesondert festzulegen. Gegebenenfalls erforderliche Maßnahmen sind dann dezentral vor Einleitung in die Anlagen zur Ableitung und Rückhaltung des Niederschlagswassers auf der Betriebsfläche vorzusehen.

Schmutzwasser:

Die Ableitung des Schmutzwassers erfolgt über einen neu zu errichtenden Schmutzwasserkanal in der Planstraße zum vorhandenen Schmutzwasserkanal in der Gabelsberger Straße und weiter über das vorhandene Kanalnetz zur Kläranlage Hamm.

Weitere Hinweise:

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.

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. Es darf nicht erforderlich werden, dass zur Trockenhaltung von Kellergeschossen Drainagen an die Abwasserkanäle angeschlossen werden oder eine sonstige Verbindung erhalten. Nach der städtischen Abwassersatzung darf Grundwasser grundsätzlich nicht in die städtische Abwasseranlage gelangen.

Entwässerungsmaßnahmen:

Als Maßnahmen für die Erschließung des Plangebietes ist der Neubau von Schmutz- und Regenwasserkanälen in der öffentlichen Straßenverkehrsfläche und der Neubau eines Regenwassergrabens zur Ableitung und Rückhaltung, einschließlich Auslaufbauwerk erforderlich.

Grünflächen

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen und privaten (Pflanzgebote gemäß §9 Abs.1 Nr. 25a BauGB) Grünflächen werden unverändert übernommen.

Ausgenommen hiervon ist die vorgesehene Zufahrt zu dem geplanten Druckereibetrieb vom Oberallener Weg.

Eingriff in Natur und Landschaft

Da die vorgesehene Änderung die Grundzüge der Planung nicht berührt, sowie auf Grund der geringen Größe des Änderungsbereiches, wird die 5. Änderung des Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist daher nicht erforderlich.

Die Änderung betrifft einen Bereich innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes 03.061, der die Fläche bereits als Gewerbegebiet ausweist. Eine zusätzliche Eingriffsbilanzierung entfällt, da gem. § 1a Abs. 3 BauGB ein Ausgleich für bereits zulässige Eingriffe nicht erforderlich ist. Innerhalb des GE 2-Gebietes muss aus betriebstechnischen Gründen auf eine Dachbegrünung für die ca. 5.000 m² große Dachfläche verzichtet werden. Da diese Dachbegrünung Bestandteil der für den Gesamtbebauungsplan festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen war, wird für diesen Bereich eine zusätzliche städtische Ausgleichsmaßnahme außerhalb des Plangebietes erforderlich. Die Übernahme der anfallenden Kosten wird in einem städtebaulichen Vertrag mit dem Bauherren gesondert geregelt.

Hamm, 21.09.2007

gez. Schulze Böing
Stadtbaurätin Ltd,

gez. Muhle
städt. Baudirektor