Begründung:

Räumlicher Geltungsbereich

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02.026 - Möllerstraße - umfasst den Bereich der Gemarkung Hamm, Flur 17, Flurstücke 77, 636, 1956, 1957, 2083, 2084 und in der Gemarkung Werries, Flur 4 die Flurstücke 694, 695, 696, 697, 1703, 1704, 1705, 1706, 1707 und 1708.

Anlass der Planaufstellung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 02.026 -Möllerstraße- endet mit dem zwischen Alten Uentroper Weg und Julienweg gelegenen Gärtnereigrundstück. Schon seit Jahren hat die gärtnerische Nutzung durch Übergang innerhalb der Familie eine andere Ausrichtung erfahren. Somit ist die Nutzung der für die Anzucht und Zucht von Freiland- und Topfpflanzen notwendigen Flächen eingestellt worden. Verblieben ist der Verkaufspavillon unmittelbar am Alten Uentroper Weg mit den dazugehörenden Nebenanlagen (z. B. Stellplätze).

Auf Wunsch der Eigentümer wurde bereits seit längerer Zeit die Ordnung und weitere Nutzung der Restflächen überlegt. Die nunmehr vorliegende Konzeption sieht vor, dass das nicht mehr benötigte Gelände freigeräumt wird und mit einer maßvollen Nachnutzung (Wohnen) belegt werden kann. Diese zusätzliche Möglichkeit orientiert sich mit dem Angebot von Einzelhäusern oder auch Doppelhäusern an den westlich sowie östlich bereits bestehenden Wohngrundstücken.

Im Weiteren soll mit dieser Umnutzung die im alten Bebauungsplan festgesetzte Fußwegverbindung zwischen dem Alten Uentroper Weg und dem Julienweg beibehalten werden. Mit der Realisierung wird eine direkte Fuß- und Radwegeverbindung zwischen dem Alten Uentroper Weg und dem Julienweg geschaffen.

Südöstlich an das Gärtnereigrundstück schließen weitere Grundstücke an. Durch einen Generationswechsel stehen auch hier weitere Flächen für zusätzliche Nutzungen zur Verfügung. Durch die Beseitigung eines Altgebäudes konnten zusammenhängende Grundstücke in unterschiedlicher Größe gebildet werden. Diese Einzelgrundstücke sollen mit in den Änderungsbereich einbezogen werden, damit auch hier eine rückwärtige Bebauung nördlich des Julienweges planungsrechtlich ermöglicht werden kann.

Erforderlichkeit / Ziele der Planung

Mit der Änderung des Bebauungsplanes und Einbeziehen weiterer Grundstücksflächen können rückwärtig gelegene Grundstücksflächen in angemessener Verdichtung für weitere Wohnnutzung zur Verfügung gestellt werden. Gleichzeitig wird brach liegendes Gelände für eine sinnvolle Nachnutzung aufbereitet. Damit wird dem Flächenverbrauch in den Außenbereich hinein entgegengewirkt, die vorhandene Infrastruktur wird gestärkt. Das Angebot an kleineren qualitätvollen Wohnbauflächen kommt der potentiellen Nachfrage

entgegen. Zwischen dem Alten Uentroper Weg und dem Julienweg ist ein angemessener Fuß- und Radweg mit zusätzlich begleitendem Grün (z.B. in Form von einer Baumreihe) zu realisieren, somit kann die Grünverbindung in Richtung Kanal weiter komplettiert werden.

Für die Entwicklung des Siedlungsraumes und die Sicherung der vorhandenen infrastrukturellen Einrichtungen von kleineren Wohnbauflächen in integrierter Lage ist die Änderung zu befürworten. Dies wird durch das Handlungskonzept Wohnen 2015 bestätigt, welches für den Bezirk Uentrop einen weiteren Bedarf an kleineren Wohngebieten sieht.

Flächennutzungsplanung

Die hier angeführten Änderungsbereiche sind im bestehenden Flächennutzungsplan bereits in Teilbereichen als Wohnbauflächen dargestellt. Ergänzt wird der Wohnbereich durch die Darstellung einer winkelartigen Grünverbindung (Grünzug) mit unterschiedlichen Breiten. Sie verbindet den Maximilianpark mit dem Kanal und verläuft weitergehend entlang des Kanals in die Stadtmitte. Entlang der Planstraße A wird eine alleeartige Baumreihe festgesetzt, die das Planungskonzept unterstützt.

Gem. §13a BauGB kann eine Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren in den Fällen entfallen und eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes ohne zusätzliches Verfahren durchgeführt werden, wenn die geordnete städtebauliche Entwicklung nicht gefährdet ist. Der Flächennutzungsplan befindet sich zur Zeit in der Aufstellung und wird entsprechend nach Rechtskraft des Bebauungsplanes berichtigt.

Die Änderung des Bebauungsplanes gilt dann als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Bestand / städtebauliche Situation im Plangebiet

Innerhalb des Planbereiches befinden sich Flächen, die ehemals als Gärtnerei genutzt wurden. Diese Flächen liegen brach.

Am Alten Uentroper Weg, westlich des Plangebietes, existiert Mietwohnungsbau mit Gebäuden bis zu 4 Geschossen.

Östlich und südlich des Planbereiches wurden nach dem bestehenden Planungsrecht Einzel- und Doppelhäuser gebaut, die die Siedlungsstruktur der Umgebung bestimmen.

Inhalt des Bebauungsplanes

Ziel der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02.026 - Möllerstraße - ist es unter Berücksichtigung der bestehenden Bebauungs- und Nutzungsstruktur Bauflächen für Einzel- und/oder Doppelhäuser bereitzustellen. Die Festsetzungen entlang des Alten Uentroper Weges werden aus dem bestehenden Planungsrecht übernommen.

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 einer Wohnung pro Wohngebäude innerhalb der WA1-Gebiete schränkt eine unverhältnismäßige Verdichtung dieses Bereiches ein und entspricht dem Charakter der bisherigen Wohnsiedlung.

Erschließung des Plangebietes

Das Plangebiet wird über den Alten Uentroper Weg und den Julienweg 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.

Innerhalb der öffentlichen projektierten Verkehrsfläche „Planstraße A“ werden öffentlichen Parkplätze zur Abdeckung des Bedarfes für Besucherverkehre vorgesehen.

Entwässerung des Plangebietes

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 sind die Niederschlagswasserabflüsse für eine Versickerung in oberirdischen Versickerungsanlagen bzw. für die Einleitung in ein Gewässer tolerierbar. Von einer Behandlung des Niederschlagswassers kann daher abgesehen werden.

Niederschlagswasser:

Die Entwässerung des Bebauungsplangebietes erfolgt gemäß dem Gebietsentwässerungsplan Hamm-Osten (Juni 1999) im Trennsystem.

Nach den Unterlagen des UIS der Stadt Hamm und vorliegenden Baugrundgutachten ist im Ortsteil Werries der anstehende Boden mit k_f-Werten von 10^{-3} bis 10^{-7} m/s als gut bzw. mäßig durchlässig einzustufen.
Der mittlere Grundwasserflurabstand im Plangebiet beträgt nach der hydrogeologischen Karte 1,50 m bis 3,00 m. Eine großflächige Versickerung bzw. die Versickerung des Niederschlagswassers in Mulden ist auch bei geringen Grundwasserflurabständen möglich.
Bei einer Versickerung in Mulden ist von einem Flächenbedarf von bis zu 40 % der angeschlossenen undurchlässigen Fläche auszugehen. Die Mächtigkeit des Sickerraums muss mindestens einen Meter betragen, nur in begründeten Ausnahmefällen kann eine Mächtigkeit des Sickerraums von < 1 m vertreten werden.

Aufgrund der hydraulisch nicht ausreichend leistungsfähigen Regenwasserkanäle im Alter Uentroper Weg und Julienweg ist das Niederschlagswasser auf den Grundstücken in Abhängigkeit von einer ausreichenden Flächenverfügbarkeit und der Art der beabsichtigten Bebauung möglichst vollständig zu versickern. Die Überläufe der Versickerungsanlagen sind an den für die Straßenentwässerung erforderlichen Regenwasserkanal in der Planstraße A anzuschließen.
Die für eine Versickerung erforderlichen Anlagen müssen den jeweils in Betracht kommenden Regeln der Technik entsprechen und die Vorraussetzungen der Abwassersatzung der Stadt Hamm erfüllen.

Schmutzwasser:

Die Ableitung des Schmutzwassers erfolgt über einen neu zu errichtenden Schmutzwasserkanal in der Planstraße A zum vorhandenen Schmutzwasserkanal im Alter Uentroper Weg 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 Planstraße A erforderlich.

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.

Die Baugrenzen sind so festzusetzen, dass auf den Grundstücken ausreichend Platz für die Versickerungsmulden (ca. 40 % der angeschlossenen Fläche) zur Verfügung steht und die geforderten Abstände zu Gebäuden und Grenzen eingehalten werden:

Abstand einer Versickerungsanlage zur Grundstücksgrenze (bei gemeinsamer Nutzung entfällt diese Vorgabe) > 2 m
Abstand einer Versickerungsanlage zu unterkellerten Gebäuden ohne wasserdichte Ausbildung > 6 m

Immissionsschutz

Durch die ergänzende Wohnbebauung mit der Festsetzung eines „Allgemeinen Wohngebietes“ ergibt sich keine neue immissionsrelevante Situation, da die im bestehenden Bebauungsplan umliegenden Flächen bereits als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt sind.

Eingriffsregelung

Eingriffe gelten in den Fällen des § 13a (2) 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.

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 aufgrund der Eigentümerverhältnisse nicht erforderlich.

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, 19.02.2008

gez. Schulze Böing
Stadtbaurätin

gez. Muhle
Ltd. Städt. Baudirektor