

Stadt Hamm
Stadtplanungsamt

Bebauungsplan Nr. 03.069
- Bergstraße / Südfeldweg –
1. Änderung und Ergänzung

Begründung
zur 1. Änderung und Ergänzung
des Bebauungsplans

14.07.2008

Inhaltsverzeichnis

1	RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH	3
2	ANLASS / ZIELE DER PLANUNG.....	4
3	ÜBERGEORDNETE VORGABEN UND FACHPLANUNGEN	4
3.1	FLÄCHENNUTZUNGSPLANUNG.....	4
4	ERFORDERLICHKEIT DER PLANUNG.....	4
5	PLANUNGSRECHTLICHE AUSGANGSSITUATION	4
5.1	BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG	4
6	STÄDTEBAULICHE BESTANDSAUFNAHME / ANALYSE	4
6.1	STÄDTEBAULICHE STRUKTUREN.....	4
6.2	VERKEHRLICHE SITUATION	5
6.3	EMISSIONEN	5
6.4	BODENVERHÄLTNISSE IM PLANGEBIET	5
6.5	BETROFFENHEIT PLANUNGSRELEVANTER ARTEN	6
6.6	ALTLASTEN	6
6.7	DENKMALSCHUTZ.....	6
7	INHALT DES BEBAUUNGSPLANES.....	6
7.1	ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	6
	<i>Art der Nutzung.....</i>	6
	<i>Maß der Nutzung.....</i>	6
	<i>Bauweise, überbaubare Grundflächen, Stellung der baulichen Anlagen.....</i>	8
	<i>Örtliche Bauvorschriften</i>	8
7.2	ERSCHLIEßUNG / RUHENDER VERKEHR.....	9
7.3	GRÜN- UND FREIFLÄCHEN	9
7.4	WASSERFLÄCHEN.....	9
7.5	VER- UND ENTSORGUNG DES PLANGEBIETES.....	9
	<i>Entwässerung des Plangebietes.....</i>	9
8	EINGRIFFSREGELUNG	11
9	HINWEISE.....	11
9.1	NIEDERSCHLAGSWASSER	11
9.2	DENKMALSCHUTZ	11
9.3	BERGBAU.....	11
10	SONSTIGE PLANUNGSRELEVANTE ASPEKTE.....	11
10.1	FLÄCHENBILANZEN	11

Begründung

1 Räumlicher Geltungsbereich

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 03.069 – Bergstraße / Südfeldweg – im Bereich der Gemarkung Rhynern in der Flur 11 umfasst die Erweiterung um die Flurstücke 200, 1133, 1134, 1073, 1074, 1075, 1076 sowie Teilflächen der Flurstücke 654, 1036 und 1135.

Der Geltungsbereich wird mit der Einbeziehung der Straße Auf dem Döhn folgendermaßen begrenzt:

- durch die Westgrenze des Flurstückes 1036 in einer Tiefe von 83 Metern von der Erschließungsstraße „Auf dem Döhn“
- durch die Südostgrenze des außerhalb des Bebauungsplanes gelegenen Flurstückes 1114, etwa 12 m entlang der Südostgrenze des außerhalb des Bebauungsplanes gelegenen Flurstück 1113 der nördlichen Grenze des Flurstücks 1119 (Bergstraße) sowie der südlichen Grenze der Straße Auf dem Döhn bis zur geradlinigen Verlängerung der Ostgrenze des Flurstücks 1076 in südlicher Richtung
- der Ostgrenze des Flurstückes 1076 und seiner geradlinigen Verlängerung von 50 Metern in Richtung Norden und
- von diesem Punkt im Flurstück 654 eine gerade Linie zum Punkt auf der Westgrenze des Flurstückes 1036.

Die genauen Gebietsgrenzen sind weiterhin dem Bebauungsplan zu entnehmen. Der Bebauungsplan umfasst eine Fläche von ca. 1,1 ha.

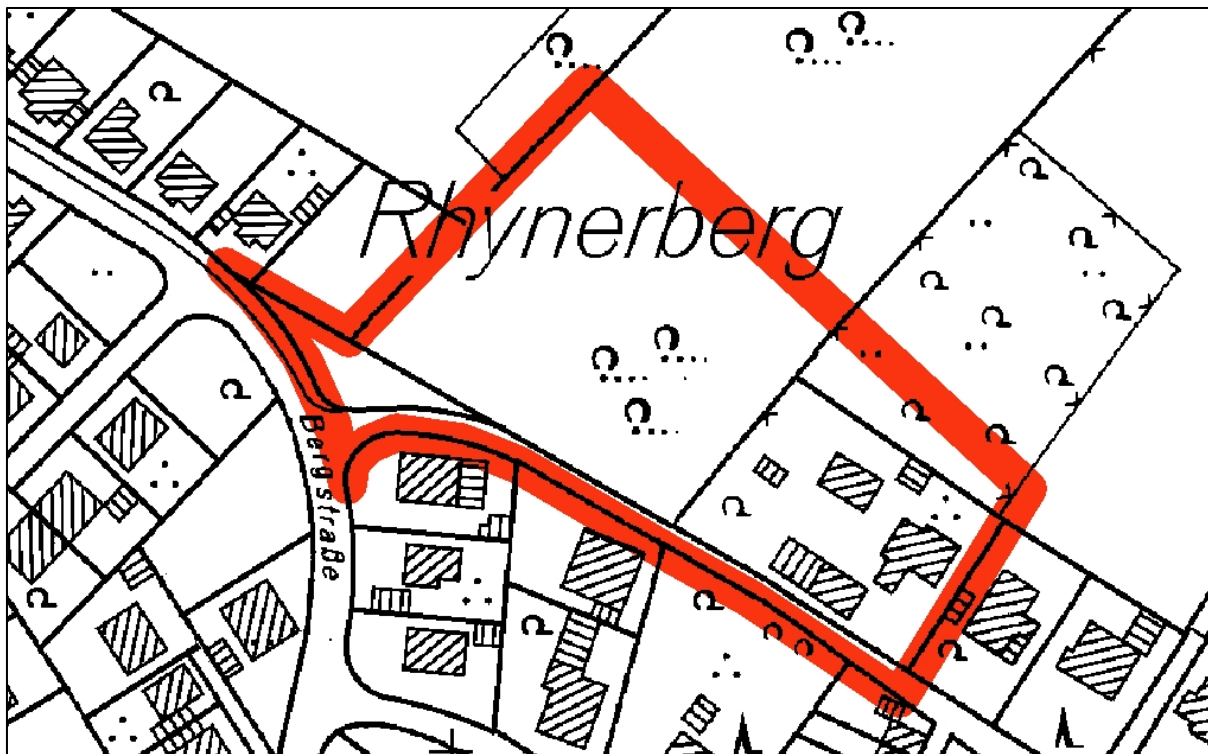


Abbildung 1 – Lageplan einschließlich der Einbeziehung der Straße Auf dem Döhn - Auszug Deutsche Grundkarte (unmaßstäbliche Darstellung)

2 Anlass / Ziele der Planung

Angrenzend zwischen den rechtskräftigen Bebauungsplänen Nr. 03.026 – Dompfaffenweg –, Nr. 03.027 – Bergstraße – und Nr. 03.047 – Dauerkleingarten Rhynerberg – sowie Nr. 03.069 – Bergstraße / Südfeldweg – befindet sich eine Baulücke, die durch Rodung eines Waldstückes entstanden ist.

Das Plangebiet nördlich der Straße „Auf dem Döhn“ soll planungsrechtlich gesichert werden. Die Bebauung des Betrachtungsgebietes ermöglicht die Arrondierung des Siedlungsbereiches Hamm - Rhyern und gewährleistet den Lückenschluss entlang der Straße „Auf dem Döhn“. Die Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 03.069 vollzieht auch baurechtlich den Lückenschluss zwischen den derzeit rechtskräftigen Bebauungsplänen Nr. 03.069 – Bergstraße / Südfeldweg – und Nr. 03.047 – Dauerkleingarten Rhynerberg –.

Die zurzeit vorhandenen Bebauungspläne in unmittelbarer Umgebung des Plangebietes sehen ausschließlich eine Wohnnutzung vor. Somit soll in der Ergänzung des Bebauungsplans entlang der Straße „Auf dem Döhn“ eine entsprechende Festsetzung einer dauerhaften Sicherung der Wohnnutzung erzielt werden.

3 Übergeordnete Vorgaben und Fachplanungen

3.1 Flächennutzungsplanung

Der wirksame Flächennutzungsplan sieht im Geltungsbereich der Bebauungsplanergänzung Wald vor. Der Eigentümer hat vom Forstamt Schwerte die Zustimmung zur Rodung einer Teilfläche erhalten. Der notwendige Ausgleich für diese Maßnahme an anderer Stelle wurde vertraglich geregelt. Gemäß § 13a (2) 2 BauGB wird der Flächennutzungsplan im Zuge der Berichtigung an die neuen Planungen angepasst.

4 Erforderlichkeit der Planung

Die innerhalb der Erweiterung des Geltungsbereiches liegenden Flurstücke sind nach der genehmigten Rodung durch den Eigentümer freigelegt worden. Im östlichen Bereich der Erweiterung befindet sich eine bereits bestehende Wohnnutzung, welche planungsrechtlich über einen Bebauungsplan bislang nicht gesichert ist. Im Westen, Osten und Süden schließt eine ausschließliche Wohnnutzung an die Grenzen des Änderungsbereiches an. Nach Norden bildet die zukünftige Straßenrandbebauung der Straße „Auf dem Döhn“ den Abschluss zur Landschaft.

Ziel der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 03.069 – Bergstraße / Südfeldweg – ist es, die vorhandene Baulücke zu schließen und eine der Umgebung angepassten Bebauung planungsrechtlich zu sichern.

5 Planungsrechtliche Ausgangssituation

5.1 Bebauungsplan der Innenentwicklung

Der Bebauungsplan hat die Nachnutzung einer Freifläche innerhalb eines Siedlungszusammenhangs zum Gegenstand. Es handelt sich um einen typischen Fall der Innenentwicklung, der aufgrund einer überbaubaren Gesamtgrundfläche von ca. 3.000 m² deutlich unterhalb des Grenzwertes von 20.000 m² gem. §13a (1) Nr. 1 BauGB liegt und somit ohne zusätzliche Vorprüfung des Einzelfalls im vereinfachten Verfahren aufgestellt werden kann.

6 Städtebauliche Bestandsaufnahme / Analyse

6.1 Städtebauliche Strukturen

Beim Bebauungsplangebiet handelt es sich um eine zu großen Teilen unbebaute Fläche. Lediglich im östlichen Bereich befindet sich bereits eine Wohnbebauung. Angrenzend an den Geltungsbereich befindet sich westlich eine in einem Bebauungsplan festgesetzte Spielplatzfläche, die aber noch nicht errichtet worden ist, und weiterführend eine max. zweigeschossige Straßenrandbebauung der Bergstraße bis zum Südfeldweg. Im östlichen Bereich schließt sich entlang

der Straße Auf dem Döhn ebenfalls eine Straßenrandbebauung an. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite befindet sich ebenfalls eine Wohnbebauung, welche dort in unterschiedlicher Bauweise verwirklicht worden ist.

6.2 Verkehrliche Situation

Der Planbereich ist ca. 5 km südöstlich von der Innenstadt von Hamm entfernt gelegen. Auf Grund der Randlage des Gebietes im Stadtteil Rhynern befindet sich keine Bushaltestelle in unmittelbarer Nähe. Die nächstgelegene Haltestelle ist Ginsterweg, an der Alten Salzstraße, die von den Buslinien 21 und 22 angefahren wird. Diese ist fußläufig in wenigen Minuten zu erreichen. Der Betrachtungsbereich wird über den Südfeldweg, die Bergstraße sowie die Straße Auf dem Döhn an das städtische Straßennetz angebunden. Die Erschließung kann somit als gesichert betrachtet werden.

6.3 Emissionen

In unmittelbarer Umgebung des Bebauungsplanes befinden sich keine lärmintensiven Hauptverkehrsachsen. Die vorhandenen Straßen dienen vor allem der Erschließung der angrenzenden Wohngebiete. Diese sind demnach keinen hohen, lärmintensiven Verkehrsbelastungen ausgesetzt. Da es sich bei dem gesamten Siedlungsbereich um ein Wohngebiet handelt, sind keine störenden gewerblichen oder handwerklichen Betriebe vorzufinden. Aus diesem Grund ist eine Lärmprognose für die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 03.069 nicht erforderlich.

6.4 Bodenverhältnisse im Plangebiet

Das Umweltinformationssystem (UIS) der Stadt Hamm trifft folgende Aussagen zur Bodenbeschaffenheit im Betrachtungsgebiet:

Boden:

Im Geltungsbereich ist lehmiger bis stark lehmiger Schluff, z. T. feinsandig, aus Löß, 0,5 bis 1,0 m über sandigem bis sandig-tonigem Lehm (Geschiebelehm (Pleistozän) und Kalkmergel (Oberkreide) vorherrschend.

Durchlässigkeit:

In den Schluffen Kf-Werte von ca. 10-7 bis 10-8 m/s ist eine geringe Wasserdurchlässigkeit zu erwarten. Der Unterboden (Geschiebelehm und Kalkmergel) ist als nahezu undurchlässig zu bewerten (10-8 bis 10-9 m/s).

Grundwasser:

Der Flurabstand (Abstand Grundwasseroberfläche zu Geländeoberfläche) im Norden beträgt ca. 0 - 1,5 m, im Zentrum ca. 1,5 - 3 m und im Süden ca. 3,0 - 5,0 m. Die Grundwasserhöhe in Metern über NN fällt von 85 m im Süden bis 80 m im Norden des Betrachtungsgebietes. Die Grundwasserfließrichtung verläuft von Nordwest bis Nordnordwest.

Bergbau

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt über verliehenen Bergrechten. Bergbauliche Einwirkungen können daher auch in Bereichen, in denen bisher kein Abbau stattgefunden hat, nicht ausgeschlossen werden. Eine entsprechende Kennzeichnung wird in textlicher Form in den Bebauungsplan aufgenommen.

Im zu betrachtenden Bereich handelt es sich um das Bergwerkfeld „Prinz Schönaich“. Eigentümer ist die RAG Aktiengesellschaft. Der Inhaber über dem auf Kohlenwasserstoffe erteilten Erlaubnisfeld „Hamm Süd“ ist die Gaz de France Produktion Exploration Deutschland.

Es ist kein relevanter Bergbau dokumentiert, mit bergbaulichen Auswirkungen ist danach nicht zu rechnen. Zur weiteren Klärung der Tatbestände wird bei einer baulichen Tätigkeit der Hinweis gegeben, mit den oben angegebenen Firmen in Kontakt zu treten.

6.5 Betroffenheit planungsrelevanter Arten

Nach Angaben des Umwelt-Information-Systems (UIS) der Stadt Hamm sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine planungsrelevanten Arten verzeichnet. Auch im direkten Umfeld und im nördlich angrenzenden Waldbereich sind keine derartigen Arten verzeichnet. Der ehemals vorhandene Wald im Bereich des Bebauungsplanes ist bereits vor einiger Zeit unter Zustimmung der Waldbehörde entfernt worden wodurch in diesem Bereich auch keine Brutstätten zu erwarten sind. Zur vorhandenen Waldgrenze im nördlichen Bereich hält die geplante Bebauung einen Abstand von über 20 m ein. Von einer Beeinträchtigung dort lebender oder nahrungssuchender Arten ist somit ebenfalls nicht auszugehen.

6.6 Altlasten

Der untersuchte Bereich liegt nach Angaben des Kampfmittelbeseitigungsdienstes Westfalen-Lippe (KBD-WL) nicht in einem Bombenabwurfgebiet. Weitere Altlastenverdachtsflächen sind zurzeit nicht bekannt, können aber nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

Zusätzlich wird der Hinweis aufgenommen, dass, wenn bei Erdarbeiten außergewöhnliche Verfärbungen oder auch Funde auftreten, diese dem Umweltamt bzw. der Feuerwehr der Stadt Hamm oder der Bezirksregierung Arnsberg unverzüglich anzuzeigen sind.

6.7 Denkmalschutz

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes befinden sich nach heutigem Kenntnisstand keine Baudenkmäler oder denkmalwerten Objekte. Auch sind Bodendenkmäler nicht bekannt. Deshalb sind Maßnahmen des Denkmalschutzes oder zur Denkmalpflege nicht erforderlich.

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus Erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt/Gemeinde als Unterer Denkmalbehörde und/oder der LWL - Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761/ 93750; Fax: 02761/ 2466) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§15 u. 16 Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben werden. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monaten in Besitz zu nehmen (§16 Abs. 4 DSchG NW).

Ein entsprechender Hinweis wird in den Planteil des Bebauungsplans aufgenommen.

7 Inhalt des Bebauungsplanes

7.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Art der Nutzung

Aufgrund der umgebenden Bebauung, welche ausschließlich dem Wohnzweck dient, wird für die erschlossenen Flurstücke der Straße „Auf dem Döhn“ die Wohnnutzung in Form eines allgemeinen Wohngebietes (WA) festgelegt. Auf Grund der bereits vorhandenen Bebauung entlang der Straße Auf dem Döhn sollen weitere gem. § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen werden, damit der bestehende Charakter des Wohngebietes nicht überformt oder nachteilig beeinträchtigt wird. Die städtebauliche Zielsetzung der Schaffung von kleinräumigen, homogenen Nachbarschaften soll verfolgt werden. Zusätzliche Verkehre und ein erhöhter Stellplatzbedarf anderer Nutzungen lassen sich nicht mit der vorherrschenden Wohnnutzung in diesem Bereich vereinbaren.

Maß der Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird mittels der den Anteil der überbaubaren Fläche am Gesamtgrundstück ausdrückenden Grundflächenzahl (GRZ) nach § 19 BauNVO ermittelt. Für das Plangebiet wird eine GRZ von 0,4 (40 % der überbaubaren Grundstücksfläche) und die Ge-

schossflächenzahl (GFZ) entsprechend auf 0,8 (§ 16 (2) 2 BauNVO) festgesetzt. Dieser Wert orientiert sich an der von der BauNVO vorgegebenen Höchstgrenze und ermöglicht daher eine städtebaulich und wirtschaftlich sinnvolle Ausnutzung der Baugrundstücke.

Weitere Orientierungswerte liefern die im städtischen Umfeld vorhandene Bebauung und die Festsetzungen der angrenzenden Bebauungspläne, in denen ebenfalls eine GRZ von 0,4 festgesetzt worden ist.

Die Höhenentwicklung wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes u. a. durch die festgesetzte maximale Zahl der Vollgeschosse sowie die Festsetzung der maximalen Traufhöhe geregelt.

Im Betrachtungsgebiet erfolgt eine allgemeine Festsetzung für die Höchstgrenzen der Zahl der Vollgeschosse. Das resultiert zum einen aus den Vorgaben des angrenzenden Wohnungsbestands und unter Beachtung der Lage des Betrachtungsgebietes. Der Bebauungsplan bildet den Abschluss zur Landschaft im nördlichen Bereich von Rhynern und bedingt somit einen behutsamen Umgang im Sinne der Höhenfestsetzung. Im gesamten Bebauungsplan wird die maximale Zahl der Vollgeschosse auf zwei gem. § 16 (2) 3 BauNVO festgesetzt.

Eine Gliederung erfolgt zwischen den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA 3 in der Festsetzung der maximalen Traufhöhe (Traufe = Schnittkante zwischen Außenfläche des aufgehenden Mauerwerks und der fertigen Dachhaut) für die zu errichtende Bebauung.

Für die allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 wird eine Traufhöhe (TH) mit 4,50 m gem. § 16 (2) Nr. 4, gemessen über der das Baugebiet erschließenden Straße festgesetzt.

Die Festsetzung Nr. 2 lautet wie folgt: „Gemäß § 16 (3) BauNVO darf in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 eine Traufhöhe (Traufe = Schnittkante zwischen Außenfläche aufgehendes Mauerwerk und fertiger Dachhaut) von 4,50 m über der Höhe der Oberkante der das jeweilige Gebäude erschließenden fertig gestellten öffentlichen Verkehrsfläche nicht überschritten werden.“ Dies garantiert eine optimale Nutzbarkeit beider Geschosse bei einem gleichzeitigen Einfügen in die Umgebung und einem behutsamen Umgang mit dem angrenzenden Landschaftsraum. Das 2. Vollgeschoss muss demnach als Dachgeschoss ausgebildet werden.

Auf Grund der bestehenden Bebauung im allgemeinen Wohngebiet WA 3 wird eine abweichende Traufhöhe von 5,50 m festgesetzt. Dies stellt für die dort vorhandene Bebauung eine Bestandssicherung dar.

Die Festsetzung Nr. 3 lautet wie folgt: „Gemäß § 16 (3) BauNVO darf in dem allgemeinen Wohngebiet WA 3 eine Traufhöhe (Traufe = Schnittkante zwischen Außenfläche aufgehendes Mauerwerk und fertiger Dachhaut) von 5,50 m über der Höhe der Oberkante der das jeweilige Gebäude erschließenden fertig gestellten öffentlichen Verkehrsfläche nicht überschritten werden.“

Zwei weitere Festsetzungen bestimmen das Maß der baulichen Nutzung. Sie betreffen die maximale Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude in den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA 3.

Die textliche Festsetzung Nr. 4.1 legt folgendes fest: „In den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 3 ist gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB je Einzelhaus max. 1 Wohneinheit zulässig. Ausnahmsweise ist eine 2. Wohneinheit zulässig, wenn die Größe der 1. Wohnung mindestens gegenüber der 2. Wohnung (Einliegerwohnung), im Verhältnis 2/3 zu 1/3, überwiegt.“

Die Festsetzung Nr. 4.2 regelt das Maß der baulichen Nutzung im allgemeinen Wohngebiet WA 2. Es wird folgendes festgesetzt: „In dem festgesetzten allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind gem. §9 (1) Nr. 6 BauGB je Einzelhaus und je Doppelhaushälfte nur 1 Wohneinheit zulässig. Ausnahmsweise ist bei der Errichtung von Einzelhäusern eine 2. Wohneinheit zulässig, wenn die Größe der 1. Wohnung mindestens gegenüber der 2. Wohnung (Einliegerwohnung), im Verhältnis 2/3 zu 1/3, überwiegt.“

Hierdurch wird erreicht, dass im Bebauungsplangebiet der Charakter des Gebietes erhalten bleibt und sich kein ausgeprägter Mietwohnungsbau oder ähnliche Strukturen in Form eines

Doppelhauses mit 4 Parteien entwickelt. Für Einzelhäuser soll eine mögliche zweite Wohnung höchstens für eine Einliegerwohnung genutzt werden. Durch diese Festsetzungen wird eine dem Stadtbild unverträgliche Verdichtung ausgeschlossen.

Bauweise, überbaubare Grundflächen, Stellung der baulichen Anlagen

Die Bauweise wird nach § 22 (2) BauNVO als offene Bauweise (o) in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 3 mit Einzelhäusern (E) und im WA 2 mit Einzel- und Doppelhäusern (ED) festgesetzt.

Die Gliederung des Bebauungsplanes bezüglich der Bauweise soll ein harmonisches Einfügen der neuen Bebauung in den vorhandenen Bestand sicherstellen. So ist für das allgemeine Wohngebiet WA 2 auf Grund der vorhandenen östlich angrenzenden relativ dicht strukturierten Bebauung die Errichtung von Einzelhäusern sowie Doppelhäusern zulässig. Im WA 3 wird mit der Festsetzung von Einzelhäusern der vorhandene Bestand gesichert. Betrachtet man im Weiteren die direkte Nachbarschaft des allgemeinen Wohngebietes WA 1 wird deutlich, dass nur Einzelhäuser vorhanden sind. Aus diesem Grund sind im WA 1 nur die Errichtung von Einzelhäusern festgesetzt.

Die Baufelder werden in der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 03.069 – Bergstraße / Südfeldweg – durch Baugrenzen gekennzeichnet. Das Baufeld auf den unbebauten Grundstücken befindet sich parallel zur Straße „Auf dem Döhn“ in ca. 15 Metern Entfernung hinter der tatsächlichen Straßengrenze (Straßenbegrenzungslinie). Die Tiefe des Baufeldes beträgt 20 Metern. Somit kann ein städtebaulich strukturiertes Gesamtbild gesichert und ein zu starkes Vor- und Rückspringen der entstehenden Gebäude verhindert werden. Dennoch ist gewährleistet, dass sich die Gebäudekubaturen bei vergleichsweise großer Variabilität entwickeln lassen. Die Abgrenzungen der Baugrenzen ermöglichen es, flexibel auf die Anforderungen des Wohnungsbaus Rücksicht zu nehmen.

Eine Ausnahme bildet der östliche Bereich, in dem bereits Wohngebäude errichtet worden sind. Diese werden von der Baugrenze umschlossen und somit planungsrechtlich gesichert.

Innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Fläche für Wald gem. § 9 (1) Nr. 18 BauGB ist nachrichtlich die Errichtung eines Forstwirtschaftsweges eingetragen. Dieser soll zur Bewirtschaftung des Waldes dienlich sein. Hierzu muss dann weiterhin die Fläche für die Wasserwirtschaft sowie der Abstand zwischen dieser Fläche und den festgesetzten Baugrenzen mit betrachtet werden. Somit halten die festgesetzten Baugrenzen einen Abstand von mind. 20 m zum tatsächlichen Waldrand im nördlichen Bereich des Bebauungsplanes ein.

Örtliche Bauvorschriften

Die Örtlichen Bauvorschriften sehen Regelungen zur Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen, der Gestaltung der Dächer und Fassaden vor. Gemäß § 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 (4) BauO NRW werden die örtlichen Bauvorschriften als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

Hier werden Festsetzungen über die Gestaltung unbebauter Flächen von bebauten Grundstücken sowie zu Einfriedungen der Grundstücksbereiche getroffen.

Festsetzung Nr. 6 legt fest: „Die Oberflächen von Hofflächen, Garagenzufahrten, Stellplätzen oder Fußwegen sind mit wasserdurchlässigen Materialien (Rasenkammersteine, Rasengittersteine, o.ä.) zu gestalten.“

Die Versiegelung der Grundstücksflächen ist so gering als möglich zu halten, um den natürlichen Wasserhaushalt durch eine neue Bebauung in nur geringem Maße zu beeinflussen.

Festsetzung Nr. 7 legt weiterhin fest: „Einfriedungen die zu der Straße Auf dem Döhn eine Höhe von 1,00 m über der Oberkante der angrenzenden Verkehrsfläche überschreiten, müssen einen Abstand von mind. 0,50 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten. Alle Einfriedungen, ausgenommen Hecken und lebende Gehölze, sind zur öffentlichen Verkehrsfläche dauerhaft in voller Höhe einzugrünen.“

Das Erscheinungsbild des öffentlichen Raumes der Straße Auf dem Döhn soll nicht durch sehr hohe Zäune entlang der Grundstücksgrenzen in seiner Qualität gemindert werden. Einem schluchtartigen Charakter der Straße soll somit entgegengewirkt werden. Aus diesem Grund sind Einfriedungen die höher als 1 m sind, von der Straßenfläche zurückzusetzen. Weiterhin ist zur Aufwertung des Straßenbereiches die Einfriedungen mit Hecken und/oder Lebendgehölzen durchzuführen oder bei Errichtung von Zäunen oder Mauern diese zur öffentlichen Verkehrsfläche einzugrünen.

7.2 Erschließung / ruhender Verkehr

Die Erschließung der potenziellen Bauflächen erfolgt über die Straße „Auf dem Döhn“. Sie wird im Bebauungsplan als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Der Freiraum zwischen der Straße Auf dem Döhn und der Bergstraße wird als Verkehrsgrün festgesetzt, um eine entsprechende Erschließung der an dieser Fläche gelegenen Grundstücke sicherstellen zu können und die Möglichkeit der Errichtung von Stellplätzen offen zu halten.

7.3 Grün- und Freiflächen

Im Bebauungsplan wird im nördlichen Bereich die bestehende Waldfläche planungsrechtlich gesichert. Die faktische örtliche Waldgrenze befindet sich nicht an der zeichnerisch festgesetzten Fläche, sondern beginnt erst einige Meter weiter nördlich. Der Grund hierfür liegt in der Tatsache, dass südlich des vorhandenen Waldes ein Forstwirtschaftsweg vorgesehen ist, der an sich eine Fläche des Waldes darstellt, aber natürlich nicht mit Bäumen bepflanzt ist.

Die Teilflächen des Flurstücks 654, welche im Erweiterungsbereich des Bebauungsplanes liegen, werden gemäß ihrer derzeitigen Nutzung als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Gartenland festgesetzt.

7.4 Wasserflächen

Entlang der westlichen Grenze des Bebauungsplanes innerhalb des Flurstücks 1036 verläuft ein Graben (Gewässer 174). Dieser wird gem. §9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB als Wasserfläche mit dem Planzeichen 10.1. BauNVO im Bebauungsplan festgesetzt.

7.5 Ver- und Entsorgung des Plangebietes

Entwässerung des Plangebietes

Rechtliche Grundlagen:

Das Verfahren für die Beseitigung des im Plangebiet anfallenden Abwassers muss nach den Bestimmungen des § 51 a Landeswassergesetz ausgewählt werden. 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, Niederschlagswasser von Grundstücken, die erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, im Gebiet zu versickern oder ortsnah direkt und ohne Vermischung mit Schmutzwasser über eine Kanalisation in ein Gewässer einzuleiten.

Aufgrund der Festsetzung des Plangebietes als Allgemeines Wohngebiet werden die Niederschlagswasserabflüsse in die Kategorie unbelastet eingestuft und können ohne Behandlung in ein Gewässer eingeleitet werden.

Prüfung der Möglichkeit einer ortsnahen Niederschlagswasserbeseitigung:

Ausgehend von den im Umweltinformationssystem (UIS) der Stadt Hamm vorliegenden hydrogeologischen Daten - k_f -Werte von 10^{-7} bis 10^{-8} m/s sowie Grundwasserflurabstände von ca. 1 m bei mittleren Grundwasserständen – kann eine Versickerung im Plangebiet ausgeschlossen werden.

An der westlichen Grenze des Plangebietes verläuft jedoch das Gewässer 174, das nordöstlich in das Gewässer 173 (Dienebach) mündet. Damit besteht die Möglichkeit, das Niederschlagswasser in ein ortsnahes Oberflächengewässer einzuleiten.

Vorgaben zur Entwässerung:

Die Entwässerung der bislang unbebauten Grundstücke erfolgt im Trennverfahren.

Das Niederschlagswasser ist über einen privaten Entwässerungsgraben an der nördlichen Grenze der Grundstücke in das Gewässer 174 einzuleiten. Aufgrund vorhandener hydraulischer Engpässe im Gewässersystem Dienebach (173) ist die Ableitung des Niederschlagswassers in das Gewässer 174 so zu drosseln, dass bis zu einem Regenereignis mit einer Wiederkehrwahrscheinlichkeit von $t=100$ Jahren der natürliche Abfluss von der Fläche nicht erhöht wird.

Aus diesem Grund ist im Bebauungsplan entlang der nördlichen Grenze der allgemeinen Wohnbaufläche eine Fläche für die Wasserwirtschaft mit der Zweckbestimmung – privater Entwässerungsgraben – in einer Breite von 4 m und einer Länge von etwa 80 m festgesetzt. Der Graben wird unmittelbar nördlich der Grundstücksgrenzen der bereits parzellierten Flurstücke 1133 und 1134 in west-östlicher Richtung bis zum Graben 174 festgesetzt. Die Dimensionierung ergibt sich aus der überschlägigen Berechnung des benötigten Rückhaltevolumens entsprechend dem ATV-DVWK-Arbeitsblatt 117. Bei der Berechnung sind weiterhin die Vorflutverhältnisse mit berücksichtigt worden. Demnach wird ein Rückhaltevolumen von ca. 150 m³ benötigt. Bei einer Gesamtlänge von ca. 80 m wird somit ein ca. 4 m breiter Flächenstreifen für den Rückhaltegraben benötigt. In Abhängigkeit von der späteren Geländeneigung im bebauten Zustand muss dieser Rückhaltegraben gegebenenfalls in Kaskaden ausgebildet werden.

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über den Mischwasserkanal in der Straße „Auf dem Döhn“. Das östliche, bereits bebaute Grundstück entwässert im Mischverfahren über den Kanal „Auf dem Döhn“, der im Rahmen des GEP Westtünen hydraulisch dafür nachgewiesen wurde.

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. Nach der Abwassersatzung der Stadt Hamm dürfen Drainleitungen weder direkt noch indirekt über die Grundstücksentwässerungsanlagen an die Abwasseranlage angeschlossen werden.”

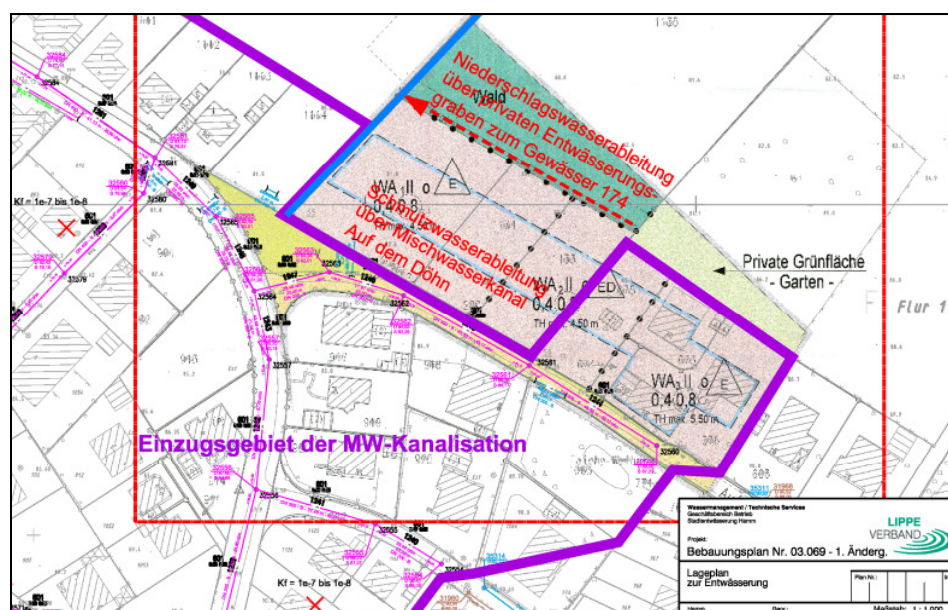


Abbildung 2 – Lageplan zur Entwässerung des Plangebietes (unmaßstäbliche Darstellung) - Lippeverband

8 Eingriffsregelung

Eingriffe gelten in den Fällen von Bebauungsplänen der Innenentwicklung gem. § 13a (2) Nr. 4 als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Hierdurch ist gem. § 1a (3) 5 BauGB ein Ausgleich für die ergänzenden Festsetzungen durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 03.069 -Bergstraße/Südfeldweg- nicht erforderlich.

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

Eine Flächenbilanz der Bebauungsplanänderung ist unter Punkt 10.1 der Begründung aufgeführt.

9 Hinweise

Gemäß § 9 Abs. 6 BauGB werden folgende Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen:

9.1 Niederschlagswasser

Gemäß §51a Landeswassergesetz ist das Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist. Die dafür erforderlichen Anlagen müssen den jeweils in Betracht kommenden Regeln der Technik entsprechen.

9.2 Denkmalschutz

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus Erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt/Gemeinde als Unterer Denkmalbehörde und/oder der LWL - Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761/ 93750; Fax: 02761/ 2466) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§15 u. 16 Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monaten in Besitz zu nehmen (§16 Abs. 4 DSchG NW).

9.3 Bergbau

Es ist kein relevanter Bergbau dokumentiert. Mit bergbaulichen Auswirkungen ist demnach nicht zu rechnen. Zur weiteren Klärung baulichen Tätigkeiten in diesem Gebiet wird empfohlen, über „Bezirksregierung Arnsberg – Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW, Goebenstraße 25, 44135 Dortmund“ weitere Informationen einzuholen.

10 Sonstige planungsrelevante Aspekte

10.1 Flächenbilanzen

Größe des Geltungsbereiches	10.936 qm
Allgemeines Wohngebiet	6.629 qm
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	1.019 qm
Verkehrsrün	630 qm
Waldfläche	1.393 qm
Private Grünfläche – Garten	778 qm
Wasserflächen	162 qm
Fläche für die Wasserwirtschaft	
<i>Überbaubare Grundflächen</i>	<i>2.977 qm</i>

Hamm, 14.07.2008

gez. Schulze Böing
Stadtbaurätin

gez. Haggenev
Ltd. Baudirektor

Anlagen