Begründung zum Bebauungsplan 01.033 - Im Ried / Waldorfstraße -, 10. Änderung

1. Räumlicher Geltungsbereich

Für den Bereich im Bezirk Hamm Mitte nordöstlich des Waldorfweges, Gemarkung Hamm, Flur 26, Flurstück 1025 und 1039.

2. Anlass der Planaufstellung

Zur Trennung unterschiedlicher Nutzungen Wohnen und Gewerbe stellt der FNP einen von Nord nach Süd verlaufenden Grünzug dar. In diesen eingebettet ist ein Fuß- und Radwegenetz, welches die Durchlässigkeit auch in West-Ostrichtung möglich macht.

Mit der Entwicklung des Bebauungsplanes Nr. 01.033 –Im Ried- aus dem Jahre 1974 mit seinen zahlreichen Änderungen wurde Planungsrecht angeboten, um bestehende Wohngebiete östlich des Langewanneweges sinnvoll ergänzen zu können. Zusätzlich wurde damit auch der notwendige Abstand zwischen Nutzung Wohnen und der Nutzung Gewerbe sowohl mit einer Grünfläche wie auch über zusätzliche Einschränkungen der unmittelbar östlich anschließenden Gewerbefläche vorgenommen.
Die Grünfläche wurde teilweise als öffentliche und teils auch als private Grünfläche festgesetzt. Innerhalb der privaten Grünfläche wurden zusätzliche Baugrenzen aufgenommen mit der textlichen Ergänzung, dass zweckgebundene bauliche Anlagen zulässig sind. Somit war der Bau einer Tennishalle möglich.

Nach nunmehr 25 Jahren besteht kein Interesse mehr, die Tennishalle an diesem Standort weiter zu betreiben. Die Beseitigung der Tennishalle ist sinnvoll. Als Nachnutzung soll nunmehr eine wohnbauliche Nutzung planungsrechtlich durch die 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 01.033 -Im Ried- und die 209. Änderung des Flächennutzungsplanes vorbereitet werden.

3. Übergeordnete Vorgaben

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

3.1 Flächennutzungsplanung

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Hamm ist der Änderungsbereich als Grünfläche und als Teil eines Grünzuges dargestellt.

Der Flächennutzungsplan soll nach Rechtskraft der 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 01.033 angepasst werden.
In der Änderung des Flächennutzungsplanes wird ein Teil dieses Änderungsbereiches als Wohnbaufläche gem. §5(2) Nr. 1 BauGB i.V.m. §1 (1) Nr. 1 BauNVO dargestellt. Die Durchlässigkeit des Grünzuges bleibt erhalten.

4. Bestand / städtebauliche Situation im Plangebiet

Innerhalb des Planbereiches befindet sich eine Tennishalle, deren Betrieb eingestellt wurde. Die Freiflächen werden teilweise als Stellplätze genutzt. Restflächen sind Teil des Grünzuges und mit Buschwerk bestanden.

Nördlich, westlich und südlich des Planbereiches wurden nach dem bestehenden Planungsrecht Einzel- und Doppelhäuser gebaut. Östlich an das Plangebiet grenzen gewerbliche Flächen an.

Zwischen dem Gewerbeumfeld und dem zukünftigen Wohnbereich liegt eine Grünfläche mit Fuß- und Radwegen als Querverbindung zu dem südlich befindlichen Kindergarten sowie dem östlich und südlich angrenzenden Grünzug und den Wohngebieten.

5. Inhalt des Bebauungsplanes

Mit Blick auf die bestehende Umgebungsbebauung ist davon auszugehen, dass eine ergänzende Wohnnutzung an Stelle der Tennisanlage ermöglicht werden kann und soll.

Die Entwicklung einer Wohnbebauung muss unter Berücksichtigung der bestehenden Grünverbindung von Süd nach Nord überplant und neu festgesetzt werden.

Vorgesehen sind Einzel- und Doppelhäuser in ein- bis zweigeschossiger Bauweise. Die Bebauung wird sich an das städtebauliche Erscheinungsbild der Umgebungsbebauung anpassen.

Durch die Festsetzung einer max. 2-geschossigen, offenen Bauweise mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und einer Geschossflächenzahl (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 städtebaulich homogenes Erscheinungsbild.

Gemäß dem Gebot, bei der Planung Umweltschutzbelange zu berücksichtigen, werden in den textlichen Festsetzungen Regelungen aufgenommen, die eine umweltschonende Grundstücksnutzung gewährleisten sollen.

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

Zur Entspannung der Parkraumsituation wird im südlichen Planbereich eine Fläche für öffentliche Parkplätze festgesetzt.

6. Erschließung des Plangebietes

Das Plangebiet wird über einen privaten Weg an den Waldorfweg mit Anbindung an das bestehende Straßennetz erschlossen. Dies gilt auch für die kanalmäßige Versorgung.

6.1 Entwässerung des Plangebietes

6.1.1 Rechtliche Grundlagen

Bei der Plangebietsflächen handelt es sich um ein Grundstück, das vor dem 01.01.1996 erstmals bebaut und an die öffentliche Kanalisation angeschlossen wurde, so dass die grundsätzliche Pflicht zur ortsnahen Niederschlagswasserbeseitigung gemäß § 51a des Landeswassergesetzes nicht besteht.

6.1.2 Niederschlagswasser und Schmutzwasser

Das Plangebiet liegt gemäß Zentralabwasserplan für die südlichen Stadtteile Hamm Berge, Westtünnen, Wiescherhöfen, genehmigt am 2.10.1970 durch den Regierungspräsidenten Arnsberg (Az. 64.25.4009/0), im Einzugsbereich der Mischwasserkanalisation, die über das RÜB Hafenstraße an die Kläranlage Hamm-West angeschlossen ist.
Die Entwässerung des Niederschlagswassers und des Schmutzwassers hat im Mischsystem zu erfolgen.

Anschlusspunkt der öffentlichen Erschließung ist der Mischwasserkanal DN 900 im Waldorfweg. Es muss sicher gestellt sein, dass die Abwässer hinsichtlich ihrer Beschaffenheit in die öffentliche Kanalisation eingeleitet werden können. Gegebenenfalls sind geeignete Behandlungsanlagen erforderlich. Für Kanalanschluss und - benutzung gilt die Abwassersatzung.

6.1.3 Zusätzliche Hinweise:

Um in diesem Zusammenhang unnötige Anschlusspunkte von zwei parallel verlaufenden Kanälen an den Hauptkanal in den Waldorfweg zu vermeiden, sollte eine gemeinsame Abwasserableitung, der vorh. westlichen Bebauung (Flurstücke 1283 – 1286) und des neu zu erschließenden Gebietes, angestrebt werden.

Bei geringen Flurabständen des Grundwassers 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.

7. Immissionsschutz

Östlich des Änderungsbereiches ist emittierende gewerbliche Nutzung vorhanden, für die der bestehende Bebauungsplan eingeschränktes Gewerbegebiet festschreibt. Mit der Planrealisierung werden die zur Zeit vorhandenen Abstandsverhältnisse zwischen den Nutzungen Wohnen und Gewerbe verringert. Vor dem Hintergrund der Tatsache aber, dass die westliche Grenze der gewerblichen Nutzung als lückenlos geschlossene (öffnungslose) Grenzbebauung ausgeführt wurde, ist die Überschreitung der für ein WA-Gebiet anzusetzenden Immissionsrichtwerte nicht gegeben.

Durch die ergänzende Wohnbebauung ergibt sich keine neue Situation, die textliche immissionsschutz-rechtliche Beschränkungen erforderlich macht.

8. Eingriffsregelung

8.1 Flächenbilanz

Ausgangszustand des Untersuchungsraums (Bestand)						
Flächen Nr.	**Biotoptyp** (lt. Biotop-typenwertliste)	**Fläche (m²)**	**Grund-wert A** (lt. Biotop-typenwert-liste)	**Korektur faktor**	**Gesa mt-wert**	**Einzel-flächen-wert**
1	Versiegelte Flächen (Gebäude)	2.584,00	0	1	0	0,00
2	Versiegelte Flächen (Asphalt, Beton usw.)	1.800,00	0	1	0	0,00
3	Nr. 4.5 - Private Grünfläche - Strauchbepflanzung -	1.332,00	0,2	1	0,2	266,4
Gesamtfläche		*5.716,00*	Gesamtflächenwert A			266,4

Planungszustand des Untersuchungsraums						
Flächen Nr.	**Biotoptyp** (lt. Biotop-typenwertliste)	**Fläche (m²)**	**Grund-wert A** (lt. Biotop-typenwert-liste)	**Korektur faktor**	**Gesa mt-wert**	**Einzel-flächen-wert**
1	Versiegelte Flächen (Gebäude)	1.422,00	0	1	0	0,00
2	Versiegelte Flächen (wasswe-rgebundene Decke usw.)	262,5	0	1	0	0,00
3	Öffentliche Verkehrsfläche, - Verkehrsgrün-	106,25	0	1	0	0,00
3a	davon Verkehrsgrün	67,50	0,2	1	0,2	13,50
4	Private Grünfläche - Hausgärten -	2.711,75	0,3	1	0,3	813,52
5	Öffentliche Grünfläche - Parkanlage -	1.213,50	0,4	1	0,5	728,10
Gesamtfläche		*5.716,00*	Gesamtflächenwert B			1.555,12

8.2 Rechtliche Rahmenbedingungen

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 gem. 13a BauGB abgesehen, die Vorschriften über das Monitoring sind nicht anzuwenden.

9. Kosten

Durch die Änderung des Bebauungsplanes entstehen der Stadt Hamm keine Kosten.

10. Altlasten

Innerhalb des Änderungsbereiches weisen vorhandene großmaßstäbige Luftbilder der Jahre 1944 / 45 auf einen Bombentrichter hin.

Die unmittelbar östlich an die ehemalige Tennishalle angrenzenden Flächen sind im Altlastenverdachtsflächenkataster gekennzeichnet. Zur Zeit wird eine umfassende Altlastenuntersuchung für den Gesamtbereich „Gewerbebetriebe Im Ried“ erstellt. Das Gelände der ehemaligen Tennishalle gehört nicht zum Untersuchungsgebiet, altlastenrelevante Vornutzungen sind nicht bekannt.
Sollten sich aus den aktuell durchgeführten Untersuchungen negative Beeinträchtigungen auf das Grundstück der Tennishalle ergeben, wird dieser Sachverhalt im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren berücksichtigt.

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 und im Flächennutzungsplan bereits ein genereller Hinweis in Form einer entsprechenden Kennzeichnung gemäß § 5 (3) Nr. 2 BauGB enthalten.

Hamm, 18.07.2007

gez. Schulze Böing
Stadtbaurätin

gez. Haggeney
Ltd. Städt. Baudirektor