

Begründung

zur Satzung zur Abgrenzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Hamm-Uentrop unter Einbeziehung von Außenbereichsflächen gem. § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 a Maßnahmengesetz zum BauGB

1. Geltungsbereich

Die Satzung gilt für den Ortsteil Hamm-Uentrop. Der Geltungsbereich, der sich aus der Anlage 1 der Satzung ergibt, wird durch die Zollstraße, Lippestraße und die Einmündung der Uentroper Dorfstraße sowie die rechtskräftigen Bebauungspläne 02.051, 02.052, 02.053, 02.054 und 02.055 der Stadt Hamm (mit deren Verbindung entlang der Raiffeisenstraße bzw. Mühlenstraße/Ecke Graevinghoffstraße) abgegrenzt.

2. Ziel der Satzung

Ziel der Satzung ist es, den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Hamm-Uentrop festzulegen. Damit soll für Bauvorhaben eine zweifelsfreie Anwendung des § 34 BauGB erreicht werden. Gleichzeitig soll von der Möglichkeit des Maßnahmengesetzes zum BauGB Gebrauch gemacht werden, durch die erweiterte Einbeziehung von Außenbereichsflächen eine Arrondierung von Wohnbauflächen für den Ortsteil zu ermöglichen. Der dringende Wohnbedarf der Bevölkerung ist nach Ergebnissen der Wohnungsmarktanalyse für die Stadt Hamm gegeben, allerdings können Satzungen gem. § 34 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 a Maßnahmengesetz nur in begrenztem Umfang zusätzliche Wohneinheiten ermöglichen. Zur Berücksichtigung des Bedarfes in den Randbereichen der Stadt Hamm soll jedoch auch diese Möglichkeit ausgeschöpft werden.

3. Übergeordnete Planungen der Stadt Hamm

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Hamm sieht für den Satzungsbereich gem. § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB Mischgebiet, Fläche für Gemeinbedarf, Grünfläche sowie Fläche für die Landwirtschaft, die auch für die einzubeziehenden Außenbereichsflächen festgesetzt ist, vor.

Der Entwurf des Landschaftsplanes Hamm-Ost trifft für den künftigen Geltungsbereich der Satzung keine Aussagen.

4. Bestand

Der Ortsteil Hamm-Uentrop ist geprägt vom Strukturwandel eines Dorfes mit landwirtschaftlichen Strukturen zu einem Gewerbe-/Industriestandort.

Die Ansiedlungen von Gewerbe- und Industriebetrieben erfolgte im Süden bzw. Osten des Ortsteiles, hier gibt es Probleme durch die entstandene Gemengelage; diese sind im Rahmen entsprechender Neuaufstellungen der Bebauungspläne zu lösen.

Im westlichen Abschnitt (südlich der Uentroper Dorfstraße) liegt der einzig verbliebene landwirtschaftliche Betrieb des Ortsteiles Uentrop. Im nordöstlichen Bereich zwischen Uentroper Dorfstraße, Zollstraße und Lippestraße liegen mit Gemeindezentrum, Grundschule, Kindergarten, Altenheim, Kirche sowie Friedhof Gemeinbedarfseinrichtungen. Die weitere Bebauung entlang der Mühlenstraße, Graevinghoffstraße, Luickenstraße, Raiffeisenstraße sowie der Uentroper Dorfstraße wird von einer 1-3 geschossigen Straßen-

randbebauung mit Wohngebäuden und einzelnen, der Versorgung der Bevölkerung dienenden Nutzungen, geprägt.

Als Baudenkmäler sind die Gebäude Ev. Kirche, An der Uentropfer Kirche und Cafe Thelen, Uentropfer Dorfstraße, eingetragen. Im Norden begrenzt die als Ortsumgehung ausgelegte anbaufreie Lippestraße (L 736) den Satzungsbereich, im Osten bildet die Zollstraße (L 667) eine deutliche Zäsur zum Gewerbe- und Industriebereich Uentrop, der östlich der BAB A 2 durch den Kraftwerksstandort "Westfalen" der VEW ergänzt wird. Nordwestlich des Ortsteiles bzw. nördlich der Lippestraße liegt die Kläranlage Hamm-Uentrop, die mittel- bis langfristig erweitert werden soll; ergänzt wird der Standort durch ein Regenrückhaltebecken.

Weiterhin erstreckt sich hier die ökologisch wertvolle Lippeniederung in Ost-Westrichtung bis zum Stadtzentrum Hamm.

5. Altlasten

Das Grundstück Uentropfer Dorfstraße 8/11 wurde früher als Tankstelle genutzt. Da aufgrund dieser Nutzung Boden- und Untergrundbelastungen nicht ganz auszuschließen sind, müssen bei Bedarf (ggf. im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren) entsprechende Untersuchungen veranlaßt werden. Die Verfahrensweise entspricht hier dem üblichen Vorgehen bei Vorhaben im "im Zusammenhang bebauten Ortsteil" gem. § 34 Abs. 1 BauGB.

Für die einzubeziehenden Außenbereichsflächen bestehen keine Anhaltspunkte zu Altlasten, auch werden nachteilige Beeinflussungen von der o.g. Verdachtsfläche nicht erwartet. Sollten dennoch Auffälligkeiten auftreten, ist das Umweltamt unverzüglich zu benachrichtigen.

6. Satzungsinhalt

a) § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB

Die Satzung definiert die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Hamm-Uentrop. Es ist somit bei baulichen Vorhaben in diesem Bereich gemäß § 34 BauGB zu prüfen, ob sich ein Vorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung in den Bebauungszusammenhang einfügt.

b) § 4 Abs. 2 a BauGB Maßnahmengesetz

Dieser Satzungsbereich ordnet die Außenbereichsfläche zwischen Lippestraße, Friedhof und Hinterbebauung der Uentropfer Dorfstraße dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil zu.

Es sind hier, entsprechend der umgebenden Bebauung, ausschließlich Wohngebäude zulässig. Zur harmonischen Abrundung des Ortsrandes gegenüber der Landschaft sind nur Gebäude mit 1 Vollgeschoß zulässig. Um den Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse zu entsprechen, ist die Anlage eines Lärmschutzwalles auf den Privatgrundstücken sowie der Einbau von Schallschutzfenstern zur Lippestraße erforderlich. Die festgesetzten Schallschutzmaßnahmen ergeben sich aus einer schalltechnischen Untersuchung, die auf der prognostizierten Verkehrsbelastung der Lippestraße für das Jahr 2005 basiert.

Darüberhinaus ist die Zulässigkeit von Bauvorhaben gemäß § 34 BauGB zu prüfen. Insgesamt können hier 3 - 4 Wohngebäude errichtet werden.

Weiterhin sind die möglichen Emissionen der Kläranlage Hamm-Uentrop, die mittel- bis langfristig auf 10.000 Einwohnergleichwerte vergrößert werden soll, einzubeziehen. Unter Berücksichtigung der insgesamt geringen Größe der Kläranlage erscheint jedoch die Einhaltung eines Abstandes von 200 m zu Bauvorhaben im Satzungsgebiet gem. § 4 (2 a) BauGB MaßnahmenG - gemessen von der nächstgelegenen Geruchsquelle (Schlammfang) der Kläranlage - gegenüber dem Regelabstand von 300 m (Abstandserlaß NW) vertretbar.

7. Entwässerung

Der Satzungsgebiet kann über vorhandene Kanäle zur Kläranlage Hamm-Uentrop entwässert werden. Zur Entwässerung des Gewerbe- und Industriegebietes Uentrop soll die Kläranlage erweitert werden, die Finanzplanung des Lippeverbandes sieht Mittel zur Errichtung des 1. Bauabschnittes für die Jahre 1995/96 vor. Damit bestehen für die begrenzte Zahl zusätzlicher Wohngebäude hier ausreichende Reserven. Aufgrund der Neufassung des Landeswassergesetzes NW ist Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.96 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; ggf. ist eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.

8. Verkehr

Der Satzungsgebiet ist durch vorhandene öffentliche Verkehrsflächen sowie private Wege erschlossen und ausreichend an das überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen (Lippestraße L 736, Zollstraße L 667).

9. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Gemäß § 8 a Bundesnaturschutzgesetz muß eine Satzung gem. § 4 Abs. 2 a BauGB MaßnahmenGesetz BauGB über den künftigen Eingriff sowie Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen befinden. Der Satzungsgebiet umfaßt landwirtschaftlich genutzte Wiesenflächen. Zum Ausgleich für mögliche Flächenversiegelungen wird festgelegt, daß je angefangener 50 m² versiegelter Fläche 1 großkroniger heimischer Laubbaum (Stammumfang 12/14 cm) zu pflanzen ist. Die Pflanzung ist durch adäquate Vegetationselemente, z.B. Sträucher, zu ergänzen. Die hierfür vorgesehene Fläche liegt im nordwestlichen Satzungsgebiet (innerhalb der 200 m Abstandsfläche zur Kläranlage).

Der zur Lippestraße erforderliche Lärmschutzwall ist mit heimischen Laubgehölzen zu bepflanzen.

Hamm, 29.05.1995

Hamerla
Stadtdirektor

Möller
Ltd. Städt. Baudirektor

U4 30/9
15