

Begründung

zur 11. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 03.011 -Fischerstraße- für den Bereich der Flurstücke 691 und 716, Flur 9 in der Gemarkung Berge.

Anlass der Planaufstellung

Der Bebauungsplan Nr. 03.011 -Fischerstraße- ist seit 1983 rechtskräftig. Die innerhalb des Erweiterungsbereiches liegenden Flächen sind im Flächennutzungsplan der Stadt Hamm als Wohnbauflächen dargestellt. Sie sollen im Zuge einer Anregung in den Bebauungsplan Nr. 03.011 einbezogen und baureif gemacht werden.

Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Hamm stellt für den Bereich der Änderung Wohnbauflächen dar.

Die 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 03.011 -Fischerstraße ist daher aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Bestand innerhalb und außerhalb des Plangebietes

Die innerhalb des Geltungsbereiches liegende Fläche wird z. Zt. als Weideland genutzt.

Die nördlich und östlich des Änderungsbereiches liegenden Flächen sind mit ein- bis zweigeschossigen Wohngebäuden bebaut. Südlich befindet sich ein Kotten. Die westlich angrenzenden Flächen werden landwirtschaftlich genutzt.

Inhalt des Bebauungsplanes

Ziel der 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 03.011 -Fischerstraße ist es, die überbaubaren Flächen so festzusetzen, dass eine zukünftige Bebauung mit max. 2-geschossigen Wohngebäuden ermöglicht wird.

Im Änderungsbereich soll eine offene Bauweise mit Einzelhäusern festgesetzt werden, die sich in Gebäudehöhe und Bauweise den bestehenden Bauformen in der Umgebung anpasst. Zur Sicherung dieser Gebäudehöhe wird die Traufhöhe auf max. 4,00 m festgesetzt.

Ergänzt wird die Festsetzung einer offenen Bauweise mit der Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,4 sowie einer Geschossflächenzahl von 0,8. Die Gebäude können max. 2 zweigeschossig errichtet werden. Die Dachneigung von max. 45° der im Bebauungsplan festgesetzten Satteldächer und die Traufhöhe ermöglichen das 2. Vollgeschoss als Dachgeschoss.

Diese Festsetzungen entsprechen der ortsüblichen Nutzung der Grundstücke.

Durch textl. Festsetzungen gem. § 9(1) Nr. 25a BauGB wird weiterhin die Bepflanzung der Garagen und Nebengebäude mit Flachdach geregelt, so dass dieses mit einer extensiven Dachbegrünung auszuführen ist. Zur Abgrenzung des Planbereiches zur freien Landschaft sind Erhaltungsgebote gem. § 9(1) Nr. 25b BauGB der bestehenden Vegetation entlang der West- und Südgrenzen des Änderungs- und Erweiterungsbereiches in einer Breite von mind. 3,00 m festgesetzt.

Mit der 11. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 03.011 soll eine Arrondierung des Planbereiches vollzogen werden. Daher soll die Anzahl der Gebäude auf max. 4 begrenzt werden. Aus diesem Grunde wird eine Mindestgrundstückbreite von 14,0 m festgesetzt.

Um die Verdichtung des Plangebietes an die vorhandene Wohnstruktur anzupassen, werden pro Gebäude lediglich 2 Wohnungen zugelassen.

Zur Integration von Garagen, Carports und Nebengebäuden in die Umgebung wird eine Begrünung der Dachflächen und bei Carports eine Begrünung mit rankenden und schlingenden Pflanzen festgesetzt.

Örtliche Bauvorschriften gem. §86(1) und (4) BauO NRW regeln die Gestaltung der Zufahrten und Wegeflächen. Ebenso werden die Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche geregelt.

Die Gestaltung der Dächer und Fassaden bei zusammenhängenden Gebäuden wird aus städtebaulichen Aspekten so festgesetzt, dass nur einheitliche Materialien, Farbe und Dachneigung vorkommen dürfen.

Alle Festsetzungen dienen der städtebaulichen Zielsetzung, die geplanten Gebäude in die vorhandene städtebauliche Situation einzubinden.

Erschließung

Der Änderungsbereich ist über die Fischerstraße verkehrlich erschlossen und an das städtische und überörtliche Straßennetz angebunden. Weitere Erschließungsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Entwässerungsmaßnahmen

-Ausgangssituation:

Die derzeitige Brachfläche grenzt im südwestlichen Bereich an einen Graben (WL 609) mit Vorflut zum Donauer Bach. Der natürliche Oberflächenabfluss gelangt aufgrund des nach Süden abfallenden Geländes in dieses Gewässer.

In der nördlich gelegenen Fischerstraße verläuft ein Mischwasserkanal DN 700 von West nach Ost. Im östlich gelegenen RÜ Fischerstraße wird die Kanalisation zum Gewässer 609 entlastet und der behandlungsbedürftige Mischwasseranteil zur Regenwasserbehandlung Vorheider Bach sowie Kläranlage Hamm West weiter geleitet.

Östlich wird das Grundstück durch einen Weg begrenzt, südlich durch das bebaute Flurstück 717. Im Weg verläuft eine private Schmutzwasserleitung vom Haus Nr. 105 zur Fischerstraße, über das Flurstück 716 im östlichen Randbereich die private Schmutzwasserleitung vom Haus Nr. 111 (Flst. 717). Vorliegende wasserwirtschaftliche Entwürfe (Regenwasserbehandlung Vorheider Bach – Anzeige nach § 58.1 LWG sowie GEP Westtünnen) weisen den östlichen Teil des Flurstückes als Mischwasser-einzugsgebiet des Kanals Fischerstraße aus, während das Niederschlagswasser aus dem westlichen Teil in den angrenzenden Graben abgeleitet wird.

-Rechtsgrundlagen für die Abwasserbeseitigung:

Das Verfahren für die Beseitigung des im Plangebiet anfallenden Abwassers muss nach den Bestimmungen des § 51 a Landeswassergesetz ausgewählt werden. Danach ist von Grundstücken, die nach dem 1.1.1996 erstmals bebaut, befestigt oder mit dem Schmutzwasser an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden das Niederschlagswasser bebauter und befestigter Flächen möglichst ortsnahe dem natürlichen Wasserkreislauf zuzuführen, wenn die örtlichen und hydrogeologischen Bedingungen eine entsprechende Niederschlagswasserbeseitigung auf Dauer ermöglichen und das Wohl der Allgemeinheit dabei nicht beeinträchtigt wird. Verschmutzungsgrad des Abwassers sowie bestehende behördliche Entwässerungsgenehmigungen und Wirtschaftlichkeitsansprüche sind dabei zu berücksichtigen. Für die Beseitigung von verschmutztem Niederschlagswasser gelten die Anforderungen an die öffentliche Niederschlagsentwässerung im Trennverfahren.

-Prüfung der ortsnahe Niederschlagswasserbeseitigung:

Beschaffenheit und Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers:

Ausgehend von den Herkunftsbereichen ist das anfallende Niederschlagswasser in Verschmutzungskategorien einzustufen, aus denen sich eine eventuelle Behandlungsbedürftigkeit ergibt. Bei der geplanten Wohnbebauung ist das Niederschlagswasser als unbelastet einzuordnen und kann Gütegesichtspunkten nach grundsätzlich ohne Vorbehandlung in oberirdische Gewässer eingeleitet oder versickert werden.

Hydrogeologische Voraussetzungen für eine Versickerung:

Nach den im Umweltinformationssystem (UIS) der Stadt Hamm vorliegenden hydrogeologischen Daten, die für eine Ersteinschätzung herangezogen wurden, sind die Voraussetzungen für eine Versickerung im Plangebiet ungünstig. Die hydraulische Leitfähigkeit der oberen Bodenschicht ist mit k_f -Werten um 10^{-6} bis 10^{-7} m/s als gering einzustufen. Der mittlere Grundwasserflurabstand beträgt etwa 0 – 1,5 m, womit eine dauerhafte Versickerung ausgeschlossen ist.

Voraussetzungen für eine ortsnahe Einleitung in oberirdische Gewässer:

Der westliche Teil des Flurstückes kann in den angrenzenden Graben (WL 609) entwässert werden. Da die beiden im östlichen Teil des Flurstückes geplanten Baugrundstücke nicht unmittelbar an das Gewässer grenzen, müsste die Ableitung über Fremdgrundstücke sowie den Weg erfolgen. Die Verlegung eines Regenwasserkanals im Weg ist aufgrund der dort vorhandenen Leitungen nicht möglich.

-Entwässerung der geplanten Baugrundstücke

Unter den genannten Voraussetzungen sind die beiden westlichen Baugrundstücke im Trennverfahren und die östlichen im Mischverfahren zu entwässern. Von den beiden westlichen Baugrundstücken ist das Schmutzwasser zum MW-Kanal in der Fischerstraße abzuleiten. Anfallendes Niederschlagswasser ist direkt in den angrenzenden Graben abzuleiten.

Hinsichtlich der Abflusskapazität des Gewässers und der eventuell erforderlichen Begrenzung der Einleitungsmenge sowie eines erforderlichen Unterhaltungstreifens entlang des Gewässers ist das Tiefbauamt/SG Gewässer zu beteiligen. Für die beiden östlichen Baugrundstücke ist ein Vollanschluss im Mischsystem an den Kanal Fischerstraße herzustellen.

-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.

Unter Hinweis auf § 51a LWG ist der Abfluss des Niederschlagswassers durch geeignete Maßnahmen, wie z.B. Verwendung durchlässiger Materialien für Wege und Stellplätze, zu vermindern oder merklich zu verlangsamen.

Um den Aufwand zur Herstellung der Anschlüsse an den öffentlichen Kanal und den damit verbundenen Straßenaufbruch möglichst gering zu halten, ist aus Sicht der Stadtentwässerung eine Bündelung zweier Hausanschlüsse je nach Entwässerungssystem möglich, so dass nur ein Schmutzwasseranschluss und ein Mischwasseranschluss an den Kanal Fischerstraße hergestellt werden müssen. In diesem Fall sind die Grundleitungen jedes Grundstücks gemäß der Abwassersatzung § 12 (3) grundsätzlich vor dem Anschluss an den gemeinsamen Revisionsschacht in einer Sammelleitung zusammen zu führen und für jedes Bauvorhaben einzeln anzuschließen. Die Rechte an Leitungen und Revisionschächten auf Fremdgrundstücken sind entsprechend zu sichern.

Bei der Grundstücksteilung des Flurstückes 716 ist die weitere Sicherung der Schmutzwasseranschlussleitung vom Flurstück 717 auf dem östlichen Baugrundstück zu beachten.

Da das vorhandene Geländeniveau auf dem Flurstück 716 unterhalb des Straßenniveaus liegt, ist bei der Festlegung der Gebäudehöhen hinsichtlich des Entwässerungskomforts zu beachten, dass gemäß Abwassersatzung die zulässige Rückstauenebene aus dem Kanalnetz der Höhe der Straßenoberkante über der Anschlussstelle an die öffentliche Abwasseranlage entspricht.

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.

Eingriff in Natur und Landschaft

Die vorgesehene Änderung des Bebauungsplanes Nr. 03.011 - Fischerstraße - wird gem. § 13a BauGB durchgeführt. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist daher nicht erforderlich. Der Eingriff gilt als zulässig, ein Ausgleich ist gesetzlich nicht vorgesehen.

Eine Artenschutzrechtliche Vorprüfung zur 11. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 03.011 ist durchgeführt worden. Sie ist Bestandteil dieser Begründung.

Auf der Grundlage der für das Planungsgebiet ausgewerteten Daten kommt die vorliegende artenschutzrechtliche Voreinschätzung zu dem Ergebnis, dass die Planung im Sinne der §§ 19 (3) BNatschG und 42 (1) BNatschG bei Durchführung entsprechender Minderungsmaßnahmen für planungsrelevante Säugetiere und Vogelarten nicht zu erheblichen populationsrelevanten Auswirkungen führt und als zulässig einzustufen ist. Zum Vorkommen weiterer planungsrelevanter Tierartengruppen (z.B. Käfer, Libellen, Spinnen etc.) und Pflanzenarten ergibt entweder die Auswertung des Informationssystems geschützte Arten des LANUV keine Hinweise oder entsprechende artspezifische Biotopstrukturen sind im Plangebiet nicht vorhanden (z.B. für Amphibien). Unüberwindbare artenschutzrechtliche Hindernisse, die der Vollzugsfähigkeit des Bebauungsplans im Hinblick auf die damit ermöglichten baulichen Maßnahmen entgegenstehen könnten, sind somit nicht erkennbar.

Nach der artenschutzrechtlichen Vorprüfung sind folgende Minderungsmaßnahmen erforderlich, die als Hinweis auf der Planurkunde vermerkt sind:

für Fledermäuse:

1. insektenfreundliche Beleuchtung innerhalb des Baugebietes,
2. Kontrolle möglicherweise betroffener Quartiere im Planungsgebiet und Einleitung von Schutzmaßnahmen,
3. Untersuchung auf mögliche Wochenstubenquartiere,
4. bei Betroffenheit von Wochenstubenquartieren Entfernung nur in der Zeit in der die Quartiere nicht genutzt werden (also in den Monaten September bis Februar).
5. Anbringung von Fledermauskästen.

für Vögel:

6. Baufeldräumung nur außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit (also in den Monaten August bis Februar),
7. Anbringung eines Nistkastens für Schleiereulen,
8. Anbringung von Nistkästen für Höhlenbrüter (z.B. Steinkauz).

Unter der Voraussetzung, dass die o. g. Minderungsmaßnahmen durchgeführt werden, wird mit der Bebauungsplanänderung gegen die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG (§ 42 Abs. 1 und § 19 Abs. 3 BNatSchG alte Fassung) nicht verstoßen.

Altlasten

Hinweise auf Altlasten im Planbereich sowie im angrenzenden Bereich sind z. Z. nicht bekannt.

Denkmalschutz

Belange des Denkmalschutzes sind nicht betroffen. Im Falle kulturhistorisch interessanter Funde (Bodendenkmäler) 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 ein genereller Hinweis in Form einer entsprechenden Kennzeichnung gemäß § 9 (5) Nr. 2 BauGB enthalten.

Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Hamm, 15.03.2010

gez. Schulze Böing
Stadtbaurätin

gez. Muhle
Ltd. städt. Baudirektor