

## **Begründung**

zur 1. (vereinfachten) Änderung des Bebauungsplanes Nr. 03.079  
- An der Bewer/Wambelner Straße-

Für den Bereich der Gemarkung Allen, Flur 1, zwischen

- der Süd-, West- und Nordgrenze des Flurstücks 49,
- einer Linie 16 m westlich parallel zur Ostgrenze des Flurstücks 49.

### Anlass der Planänderung

Der Änderungsbereich liegt im westlichen Teil des Bebauungsplanes Nr. 03.079. Der Bebauungsplan setzt hier unter anderem eine eingeschränkte gewerbliche und industrielle Nutzung mit der Erschließung vom Oberallener Weg fest.

Zu dem Zeitpunkt, an dem dieser Bebauungsplan aufgestellt wurde, war die Anzahl der hier anzusiedelnden Betriebe noch nicht bekannt.

Für den gesamten westlichen Teilbereich des Bebauungsplanes liegt inzwischen ein konkreter Ansiedlungswunsch vor.

### Inhalt der Änderung

Aufgrund des vorgenannten konkreten Ansiedlungswunsches soll der Änderungsbereich den Vorstellungen und Bedürfnissen dieses Betriebes angepasst werden. Um dieses Vorhaben realisieren zu können, ist deshalb die 1. (vereinfachte) Änderung dieses Bebauungsplanes erforderlich.

Die Änderungen im Einzelnen:

Da im Änderungsbereich nur ein einzelner Betrieb angesiedelt wird, ist die hier im Bebauungsplan festgesetzte innere öffentliche Erschließung insgesamt nicht mehr erforderlich (Planstraße A sowie die nach Westen, Süden und Osten verlaufenden Wege) und kann daher entfallen. Die einzelnen überbaubaren Grundstücksflächen werden zu einer Fläche zusammengefasst.

Die textliche Festsetzung Nr. 2, deren maximal zulässige Traufhöhen sich im südlichen Änderungsbereich auf die durch diese Änderung entfallende Planstraße A bezog, wird geändert. Sämtliche Gebäudehöhen beziehen sich nun auf die Höhe der endgültig hergestellten Oberkante des Oberallener Weges. Diese Höhen betragen im Einzelnen im westlichen Teil des Änderungsbereiches maximal 20 m und im östlichen Bereich maximal 14 m. Die Bereiche werden durch das Planzeichen der Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (PlanzV) im Bebauungsplan festgesetzt.

Es wird im Weiteren die Festsetzung zur Zahl der Vollgeschosse aus dem Bebauungsplan entfernt, da eine derartige Reglementierung für das geplante Vorhaben nicht erforderlich ist. Die max. Traufhöhe regelt somit die Höhenentwicklung der Baukörper im Bebauungsplan.

### Entwässerung

#### Rechtliche Grundlagen:

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 ortsnah direkt oder ohne Vermischung mit Schmutzwasser über eine Kanalisation in ein Gewässer einzuleiten.

Aufgrund der Festsetzung des Plangebietes als Gewerbe- und Industriegebiet werden die Niederschlagswasserabflüsse in die Kategorien schwach und stark belastet eingestuft und bedürfen grundsätzlich einer Behandlung. Von einer zentralen Behandlung dieses Niederschlagswassers kann im Einzelfall abgesehen werden, wenn aufgrund der Flächennutzung (z.B. Dachflächen) nur mit einer unerheblichen Belastung gerechnet werden muss.

Bei einer Einleitung in ein oberirdisches Gewässer ist für das Niederschlagswasser von Hof- und Verkehrsflächen in Gewerbe- und Industriegebieten eine Regenwasserbehandlung vorzusehen.

#### Niederschlagswasser:

Nach den Unterlagen des UIS der Stadt Hamm ist im Ortsteil Rhynern der anstehende Boden mit  $k_f$ -Werten  $< 10^{-7}$  m/s als gering durchlässig einzustufen. Eine Versickerung des Niederschlagswassers ist unter Einhaltung der allgemein anerkannten Regeln der Technik daher dauerhaft und ständig mit der erforderlichen Sicherheit nicht möglich.

Die Einleitung des Niederschlagswassers erfolgt daher in den südlich des Plangebietes verlaufenden Bewerbach. Zur Einhaltung der in der Untersuchung des Bewerbachs hinsichtlich zukünftiger Niederschlagswassereinleitungen festgelegten zulässigen Einleitungsmenge ist eine Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers erforderlich. Das Erfordernis einer Behandlung des Niederschlagswassers der Gewerbe- und Industriefläche ist entsprechend dem Ministerialerlass zu den „Anforderungen an die Niederschlagsentwässerung im Trennsystem“ gesondert festzulegen. Gegebenenfalls erforderliche Maßnahmen sind dann vor Einleitung in das Regenrückhaltebecken auf der Betriebsfläche vorzusehen.

Um am Bewerbach einen ausreichenden Hochwasserschutz gewährleisten zu können, ist das Regenrückhaltebecken auf eine Überlaufhäufigkeit  $n=0,02$  (50-jährig) auszulegen.

#### Schmutzwasser:

Die Ableitung des Schmutzwassers erfolgt zum vorhandenen Schmutzwasserkanal im Oberallener Weg und weiter über die vorhandene Kanalisation 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. Nach der Abwassersatzung der Stadt Hamm dürfen Drainleitungen weder direkt noch indirekt über die Grundstücksentwässerungsanlagen an die Abwasseranlage angeschlossen werden.“

#### Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die geplante erste (vereinfachte) Änderung entspricht der Darstellung des Flächennutzungsplanes.

Eingriff in Natur und Landschaft

Die 1. Änderung beinhaltet u. a. den Verzicht auf Pflanzstreifen die Teil der Ausgleichsmaßnahmen waren. Der Verlust von ca. 5.800 m<sup>2</sup> Pflanzfläche (je m<sup>2</sup> 0,5 Wertpunkte) führt zu einem zusätzlichen Defizit von 2.900 Wertpunkten. Zum Ausgleich dieses Defizits ist eine Gehölzpflanzung von 5.800 m<sup>2</sup> erforderlich, die im Hinblick auf mögliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes um 50 % zu erhöhen ist.

Damit ergibt sich eine notwendige Ausgleichsmaßnahme von 8.700 m<sup>2</sup> Gehölzpflanzung, die durch einen Städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB zu regeln ist.

Hamm, 26.09.2007

gez. Hegemann  
Erster Beigeordneter

gez. Haggene  
Ltd. städt. Baudirektor