

### **Begründung:**

zur 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 07.035 - Vogtskamp - für den Bereich Gemarkung Heessen, Flur 20, zwischen:

- Vogtskamp
- Ahlener Straße
- Nordgrenzen der Flurstücke 228, 229
- Ostgrenze des Flurstücks 807.

### **Anlass der Planaufstellung**

Der Bebauungsplan Nr. 07.035 ist seit August 1968 rechtskräftig. Nach den damaligen Planungsvorstellungen sollte sich ein eingeschränktes Gewerbegebiet entwickeln. Eingeschränkt deshalb, weil das Umfeld bereits durch ältere Wohnhäuser geprägt war. Im Laufe der zurückliegenden Jahre haben sich teils die gewerblichen Nutzungen verändert, teils sind durch Grundstücksteilungen Entwicklungen eingetreten, die eine ausnahmslose Gewerbedefinition nicht feststellen lassen. Vielmehr ist im Umfeld der Straßen Vogtskamp/Palzstraße/Ahlener Straße eine tatsächliche Mischgebietsnutzung entstanden.

Im Gegensatz zur gewerblichen Nutzung, in der nach § 8 BauNVO nur ausnahmsweise Betriebsinhaber wohnen dürfen, dienen Mischgebiete nach § 6 BauNVO dem Wohnung und der gewerblichen Nutzung, die das Wohnen nicht wesentlich stört.

Innerhalb des Änderungsbereiches ist vorgesehen ein Wohnhaus mit Ladennutzung zu errichten.

Da das Baugesetzbuch für die Realisierung einer wohnbaulichen Nutzung im Gewerbegebiet keinen Spielraum für eine Befreiung zulässt, soll durch die förmliche Änderung der Bauleitpläne das Planungsrecht der tatsächlichen Nutzung vor Ort angeglichen werden.

### **Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Hamm stellt für den Änderungsbereich "Gewerbegebiet" dar.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes wird parallel zur 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 07.035 -Vogtskamp- durchgeführt, so dass die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 07.035 - Vogtskamp- als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt anzusehen ist.

### **Bestand/städtebauliche Situation im Plangebiet**

Das Plangebiet wird im Norden von einer 2-3-geschossigen Wohnbebauung an der Straße Vogtskamp, östlich von einer 1-3-geschossigen Wohn- und Geschäftsbebauung begrenzt. Im Süden tangiert ein Einkaufsmarkt den Änderungsbereich. Westlich grenzt ein eingeschränktes Gewerbegebiet mit Wohn- und Gewerbenutzung direkt an das Plangebiet. Das weitere Umfeld ist im Westen und Süden gewerblich geprägt. Im Norden und Osten hat sich eine Mischgebietsnutzung entwickelt.

Im Industriegebiet zwischen Vogtskamp und der Bahnanlage (westlich des Änderungsbereiches) hat sich ein produzierender Betrieb aus der Elektrobranche etabliert.

## **Inhalt des Bebauungsplanes**

Ziel der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 07.035 ist es, unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Bebauungs- und Nutzungsstruktur, Mischgebietsflächen für Wohnen und Gewerbe bereitzustellen.

Dieses Ziel soll durch die geringfügige Erweiterung des nördlich des Vogtkamps vorhandenen Mischgebietes nach Süden erreicht werden.

Dabei bleiben die Festsetzungen in Bezug auf überbaubare Fläche, die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 und die Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,6 unberührt. Geschossigkeit (III) und offene Bauweise (o) bleiben erhalten. Lediglich die Festsetzung "GE" wird in "MI" geändert.

## **Erschließung des Plangebietes**

Das Plangebiet verfügt mit der Straße Vogtkamp und Ahlener Straße über eine Anbindung an das überörtliche Straßennetz. Die Straße Vogtkamp ist ausgebaut.

Die für den ruhenden Verkehr erforderlichen Stellplätze sind auf den zugehörigen Grundstücksflächen vorzusehen und nachzuweisen.

## **Entwässerung**

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 versichern oder in ein nahes Gewässer einzuleiten.

Auf Grund der Festsetzungen des Plangebietes als Mischgebiet wird die Beschaffenheit des Niederschlagswassers als schwach belastet beurteilt. Von einer Behandlung des Niederschlagswassers kann daher abgesehen werden, wenn auf Grund der Flächennutzung nur mit einer unerheblichen Belastung gerechnet werden muss.

Stark belastetes Niederschlagswasser kann über die vorhandene, hydraulisch ausreichende Mischwasserkanalisation abgeleitet werden.

Das Plangebiet ist bergbaulich beeinflusst, so dass zum Grundwasserflurabstand keine Angabe gemacht werden kann.

Eine großflächige Versickerung bzw. die Versickerung des Niederschlagswassers in Mulden ist auch bei geringen Grundwasserflurabständen möglich.

## **Entwässerungsmaßnahmen**

Das Plangebiet liegt im Einzugsgebiet der Kläranlage Mattenbecke. Das auf den Grundstücken anfallende Schmutzwasser und stark verschmutztes Niederschlagswasser, soweit anfallend, kann direkt über den vorhandenen Mischwasserkanal abgeleitet werden.

Für das Niederschlagswasser können die Nutzungsberechtigten der Privatgrundstücke Versickerungsanlagen errichten, die den a. a. R. d. T. entsprechen und die Bestimmungen der Abwassersatzung einhalten.

Hierzu sind Flächen unter Berücksichtigung von ausreichenden Abständen zu Gebäuden und Grundstücksgrenzen von einer Bebauung bzw. Versiegelung freizuhalten.

Unverschmutztes Niederschlagswasser (z. B. von Dachflächen) kann auch in Zisternen eingeleitet und als Brauchwasser verwendet werden. Die Bemessungsgrundlage für die Größe der Zisternen beträgt für einen 4-Personenhaushalt 25 – 35 l je m<sup>2</sup> angeschlossener zu entwässernder Fläche. Durch vorzusehende Überläufe an den Zisternen ist ein Abfluss in die Versickerungsanlage bzw. Anlagen zur Ableitung des Niederschlagswasser sicherzustellen.

Sofern die geplanten Gebäude im Grundwasser bzw. Schwankungsbereich des Grundwassers errichtet werden, sind wasserdichte Wannen auszuführen. Der Anschluss einer Drainage an die Mischwasserkanalisation ist nicht zulässig.

### **Immissionsschutz**

Der Bebauungsplan Nr. 07.035 -Vogtskamp- setzt entlang der Ahlener Straße ein eingeschränktes Gewerbegebiet fest. Parallel nach Westen bis zu Bahnanlage wird ein Industriegebiet planungsrechtlich gesichert. Auf diesem Bereich hat sich der o. a. Betrieb der Elektrobranche angesiedelt.

Wechselnde Eigentumsverhältnisse, Betriebsteilungen und Betriebsverkäufe haben dazu geführt, dass zwischenzeitlich im eingeschränkten Gewerbegebiet eine Gewerbe- und Wohnnutzung entstanden ist. Durch den Bestand an Wohnen im Gewerbegebiet ist bereits jetzt eine Einschränkung der industriellen Nutzung des GI-Gebietes gegeben, da u. a. Wohnhäuser in unmittelbarer Nähe zum GI-Bereich errichtet worden sind.

Zwischen dem geplanten MI-Gebiet und dem Industriebereich stehen die Wohngebäude Vogtskamp 3 und 3 a.

Die geplante Nutzung des Änderungsbereiches als MI-Gebiet mit Wohn- und Geschäftshaus wird daher weitere Einschränkungen der vorhandenen Nutzungen, Gewerbe und Industrie wie im Bebauungsplan festgesetzt, nicht auslösen.

Hamm, 09.12.2002

gez. Möller  
Stadtbaurat

gez. Haggene  
Leitender städtischer Baudirektor