Begründung

zur 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 07.022 - Wilbrede -

für den in der Gemarkung Heessen (Flur 23 und Flur 25) liegenden Bereich zwischen der Südgrenze des Flurstücks 641 (Flur 23/Straße Wilbrede), dem westlich anschließenden 2 m langen Teilabschnitt der Südgrenze des Flurstücks 153 (Flur 26), einer nördlich daran anschließenden, 2 m parallel zur Straße Wilbrede (d.h. zur Westgrenze des Flurstücks 641 (Flur 23)) verlaufenden und bis zur nördlichen Straßenseite der Straße Storksbreite (Schnittpunkt mit der geraden westlichen Verlängerung der Nordgrenze des Flurstücks 603 (Flur 23)) reichenden Grenzföhrung, der östlich daran anschließenden geraden westlichen Verlängerung der Nordgrenze des Flurstücks 603 (Flur 23) sowie einem daran anschließenden 2 m langen Abschnitt der Nordgrenze des Flurstücks 603 (Flur 23), einer Richtung Süden daran anschließenden, 2 m parallel zur Straße Wilbrede (d.h. zur Ostgrenze des Flurstücks 641 (Flur 23)) verlaufenden und bis zur Nordgrenze des Flurstücks 588 reichenden Grenzföhrung, einer südlich daran anschließenden, 4 m parallel zur Straße Wilbrede (d.h. zur Ostgrenze des Flurstücks 641 (Flur 23)) verlaufenden und bis zur nördlichen Straßenseite des Bockelwegs (Schnittpunkt mit der Südgrenze des Flurstücks 588 (Flur 23)) reichenden Grenzföhrung sowie dem sich westlich anschließenden 4 m langen Teilabschnitt der Südgrenze des Flurstücks 588 (Flur 23).

1. Planerfordernis

Der im Norden des Stadtbezirks Hamm-Heessen gelegene Bebauungsplan Nr. 07.022 - Wilbrede - erlangte bereits im Jahre 1968 Rechtskraft. Bei dem hier vorliegenden Bauleitplan handelt es sich um die 3. Änderung des Bebauungsplans.

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 07.022 umfasst ein zwischen dem Losekenweg im Westen, der Storksbreite im Norden, der östlichen Grundstücksgrenze des „Jugendzentrums Bockelweg“ (Bockelweg Nr. 15) im Osten sowie dem Bockelweg im Süden gelegenes, überwiegend wohnbaulich genutztes Areal.

Der Bezugsraum der 3. Änderung des Bebauungsplans beschränkt sich auf den Teilbereich des Straßenraumes der im Zentrum des Gesamtplangebietes gelegenen „Wilbrede“ nebst der unmittelbar an diese Straße angrenzenden Bauflächenstreifen in einer Breite von 2 bis maximal 4 Metern.

Der Ausbau der Straße „Wilbrede“ erfolgte auf Grundlage einer Straßenausbauplanung, die nicht in Gänze mit der im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche deckungsgleich war. Liegenschaftliche Gründe sprachen seinerzeit nicht gegen eine Umsetzung der Ausbauplanung. Der Bebauungsplan Nr. 07.022 ist jedoch an die Bestandssituation anzupassen.

Im Rahmen der 3. Änderung werden die für den Straßenbau nicht in Anspruch genommenen Flächen im Bebauungsplan nunmehr gemäß ihrer faktischen Nutzung als Wohnbauflächen festgesetzt. Desgleichen werden als Wohnbauflächen im rechtskräftigen Bebauungsplan definierte Flächen in öffentliche Verkehrsflächen umgewidmet. In beiden Fällen handelt es sich lediglich um kleinflächige Umwidmungen.

Die Aufstellungsbeschlussvorlage für die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 07.022 - Wilbrede - wurde vom Rat am 28.10.2008 (Vorlage 2085/08) gefasst.

Das Änderungsverfahren für den Bebauungsplan Nr. 07.022 - Wilbrede - wird auf Grundlage des neuen § 13 a (Bebauungspläne für die Innenentwicklung) des seit dem 01.01.2007 in neuer Fassung geltenden Baugesetzbuches durchgeführt. Die mit dem „Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte“ vom 21.12.2006 erfolgte Ergänzung des Baugesetzbuches ermöglicht den Kommunen unter bestimmten städtebaulichen Voraussetzungen, ein beschleunigtes Bebauungsplanverfahren durchzuführen, das sich an das „vereinfachte Verfahren“ gemäß § 13 BauGB anlehnt. Kernpunkt des Gesetzes ist die Reduzierung der Verfahrensanforderungen für Bebauungspläne, die

der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder - wie im vorliegenden Fall - anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen.

2. Vorhandene Planung und Bestand

2.1 Verbindliche Bauleitplanung (Bebauungsplan Nr. 07.022 - Wilbrede -)

Der im Norden des Stadtbezirks Hamm-Heessen gelegene Bebauungsplan Nr. 07.022 - Wilbrede - erlangte bereits im Jahre 1968 Rechtskraft. Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens erfuhr das Planwerk eine geringfügige (1.) Änderung. Ein weiteres (2.) Änderungsverfahren wurde nicht zu Ende geführt, so dass der Bebauungsplan Nr. 07.022 noch heute in seiner ursprünglichen Fassung erhalten ist. Beim vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich somit formell um die 3. Änderung.

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 07.022 bildet die planungsrechtliche Grundlage für ein Wohnquartier und setzt demzufolge als Art baulicher Nutzung nahezu ausschließlich „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) nebst erschließenden Verkehrsflächen fest. Lediglich in der östlichen Peripherie wird das Gelände des Jugendzentrums am Bockelweg als „Fläche für den Gemeinbedarf“ definiert.

2.2 Regionalplanung / Flächennutzungsplanung

Der Regionalplan des Regierungsbezirks Arnsberg, Teilabschnitt Oberbereich Dortmund - westlicher Teil - (Dortmund/Kreis Unna/Hamm) trifft für das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 07.022 - Wilbrede - die Entwicklungsaussage „Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB)“ ohne besondere weitere Charakterisierung.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Hamm stellt die Geltungsbereichsflächen der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 07.022 - Wilbrede - als Wohnbaufläche gemäß § 5 (2) Ziffer 1 BauGB i.V.m. § 1 (1) Ziffer 1 BauNVO dar.

Die Änderung des Bebauungsplans erzeugt keinen inhaltlichen Widerspruch zu diesen Darstellungsinhalten. Ein Änderungs- bzw. Berichtigungserfordernis entsteht für den Flächennutzungsplan aufgrund der Änderungssachverhalte nicht. Der Bebauungsplan ist somit gemäß § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan abgeleitet.

2.3 Struktur des Plangebiets

Das Plangebiet der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 07.022 - Wilbrede - umfasst eine Gesamtfläche von ca. 0,2 ha.

Das Areal des Geltungsbereichs wurde nach den der Stadt Hamm vorliegenden Informationen ab ca. 1829 bis ca. 1925 landwirtschaftlich als Ackerland bzw. Grünland, ab ca. 1927 zusätzlich als Wegefläche sowie ab ca. 1967 als Straßenfläche im Wohngebiet genutzt. Die Grundwasserfließrichtung ist gemäß den vorliegenden hydrogeologischen Karten „Südosten“. Der mittlere Grundwasserflurabstand liegt nach diesen Karten zwischen 1,5 m und 5 m (die Straße „Wilbrede“ - und somit das Plangebiet der Bebauungsplan-Änderung - besitzt ein leichtes Nord-Süd-Gefälle).

Das städtebauliche Umfeld des Plangebietes ist geprägt durch die wohnbauliche Nutzung des Quartiers „Wilbrede“. Im Einmündungsbereich der Wilbrede in den Bockelweg sowie im Kreuzungsbereich Wilbrede/Storksbrede befinden sich einige Wohngebäude älteren Baujahres, die bereits zur Zeit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 07.022 vorhanden waren. Die Bebauung beidseits der Straße Wilbrede (im Wesentlichen zweigeschossige Einfamilien-Doppel- bzw. Reihenhausbauung) ist auf planerischer Grundlage des Bebauungsplanes entstanden.

Die Geltungsbereichsflächen der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 07.022 selbst umfassen den Straßenraum der verkehrsberuhigt ausgebauten „Wilbrede“ sowie die unmittelbar an diese Straße an-

grenzenden in der Regel gärtnerisch oder als Grundstückswegeflächen genutzten Bauflächenstreifen in einer Breite von 2 bis maximal 4 Metern.

Das Plangebiet weist kleinere Bäume im Bereich der privaten Gartenflächen sowie einige Straßenbaumpflanzungen auf. In besonderem Maße ökologisch relevante Grünstrukturen sind in der Örtlichkeit jedoch nicht vorhanden.

3. Inhalt des Bebauungsplans

3.1 Erschließung

Die äußere Erschließung der Plangebietsflächen des Bebauungsplans Nr. 07.022 erfolgt über die umgebenden Straßen „Bockelweg“, „Storksbreite“ sowie den „Losekenweg“. Über den „Bockelweg“ und den anschließenden „Dasbecker Weg“ ist für die Bewohner des Quartiers die Anbindung an das Heesener Zentrum und im Weiteren auch an die Hammer Innenstadt gewährleistet.

Die zentral das Plangebiet des Bebauungsplans Nr.07.022 durchteilende Straße „Wilbrede“ verblieb lange in einem nicht fertig ausgebauten Zustand. Nunmehr ist der verkehrsberuhigte Endausbau bereits seit einigen Jahren vollzogen. Er erfolgte jedoch nicht exakt nach den Verkehrsflächenabgrenzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans.

Im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 07.022 - Wilbrede - wird der Straßenraum der „Wilbrede“ nunmehr gemäß der umgesetzten Straßenausbauplanung bzw. gemäß der örtlich vorhandenen Situation als öffentliche Straßenverkehrsfläche gemäß § 9 (1) Ziffer 11 BauGB festgesetzt.

3.2 Bauliche Nutzung

3.2.1 Art der Nutzung

Maßgebliche Zielsetzung der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 07.022 ist die Anpassung des Planungsrechts an die örtlich bereits vorhandene Ausbausituation der Straße „Wilbrede“. Daher werden zur exakten Differenzierung zwischen öffentlichem Straßenraum und privaten Baugrundstücksflächen lediglich straßenbegleitende Bauflächenstreifen in einer Breite von 2 m (auf Höhe des Grundstücks Bockelweg Nr. 23 im Südosten des Plangebiets abweichend 4 m) in den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung aufgenommen.

In Anpassung an die angrenzende, zu erhaltende Flächendefinition des Bebauungsplans Nr. 07.022 werden diese Bauflächenstreifen im Rahmen der 3. Änderung als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 9 (1) Ziffer 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO festgesetzt.

In geringflächigem Umfang kommt es dadurch zu Wandlungen von Straßenverkehrsflächen in Wohnbauflächen (WA) bzw. zu entsprechend entgegengesetzten Umwidmungen.

3.2.2 Maß baulicher Nutzung / Weitere bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Das zulässige Maß baulicher Nutzung wird für die im Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 07.022 festgesetzten Wohnbauflächen (WA) durch die Übernahme der angrenzenden, zu erhaltenden Festsetzungsinhalte des Ursprungsbebauungsplans definiert.

Hier ist entsprechend eine Grundflächenzahl von 0,4 vorgegeben. Damit sind gemäß § 19 BauNVO 0,4 qm überbaute Fläche pro Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne von § 19 (3) BauNVO zulässig. Die festgesetzte Geschossflächenzahl von 0,7 gibt zudem an, dass 0,7 qm Geschossfläche pro Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind.

Des Weiteren wird die zulässige Zahl der Vollgeschosse im Bereich des festgesetzten „Allgemeinen Wohngebiets“ auf maximal II beschränkt.

Eine Festsetzung überbaubarer Flächen (z.B. durch die Definition von Baugrenzen) erfolgt im Geltungsbereich der 3. Änderung nicht. Die Angaben zum zulässigen Maß der baulichen Nutzung sind also im Kontext mit den angrenzend unveränderten Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 07.022 - Wilbrede - zu betrachten.

Gleiches gilt für die im Bereich des „Allgemeinen Wohngebiets“ gemäß § 22 (2) BauNVO festgesetzte offene Bauweise. Die Gebäude auf den Grundstücksflächen dürfen demnach eine Länge von 50 m nicht überschreiten und sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Diese Bauweise gewährleistet in Kombination mit den gemäß alten Planungsrecht angrenzend definierten überbaubaren Grundstücksflächen einen ausreichenden Spielraum zur Anordnung der Gebäudesubstanz auf den Baugrundstücken.

Einige, nicht unmittelbar an der Straßenfläche gelegene, wohnbaulich genutzte Grundstücke sind über Privatwege an den öffentlichen Verkehrsraum der Wilbrede angebunden. Zur Absicherung dieser Erschließungssituationen sind die Privatwege durch die Festsetzung von „mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten“ zugunsten der Anlieger, der Stadt Hamm sowie zugunsten von Stadtwerken und Lippeverband als Versorgungs- bzw. Entsorgungsträger zu belastende Flächen (gemäß § 9 (1) Ziffer 21) planungsrechtlich abgesichert.

4. Natur und Umwelt

4.1 Rechtliche Grundlagen / Verfahren

Gemäß § 1 (5) Ziffer 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Umwelt- und Naturschutzes, der Landschaftspflege, der Luft und des Bodens einschließlich seiner Rohstoffvorkommen, sowie des Klimas zu berücksichtigen. Art und Maß dieser Belange sowie ggf. erforderlicher Ausgleichsmaßnahmen sind im Landschaftsgesetz NRW definiert.

Im Falle der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 07.022 - Wilbrede - sind die Anwendungsvoraussetzungen für § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung/vereinfachtes Verfahren) erfüllt. Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 (1) BauGB, von der Erstellung eines Umweltberichtes gemäß § 2a BauGB sowie von der Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung abgesehen.

4.2 Umweltauswirkungen

Durch das vorliegende Planverfahren wird lediglich eine Anpassung des Planungsrechts an örtlich bereits vorhandene Gegebenheiten vorgenommen. Die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 07.022 - Wilbrede - ist daher ohnehin mit keinerlei planbedingten Umweltauswirkungen verbunden. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Ziffer 7b BauGB genannten Schutzgüter.

5. Immissionsschutz

Durch das vorliegende Planverfahren wird lediglich eine Anpassung des Planungsrechts an örtlich bereits vorhandene Gegebenheiten vorgenommen. Die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 07.022 - Wilbrede - ist nicht mit der Entstehung planbedingter zusätzlicher Emissionen verbunden. Ebenso wenig ist die Einwirkung externer Immissionen auf das Plangebiet im Rahmen dieses Planverfahrens neu zu bewerten.

6. Altlasten, Kampfmittel

6.1 Altlasten

Im Plangebiet des Bebauungsplans befinden sich nach den im Rahmen des Umweltinformationssystems (UIS) der Stadt Hamm vorhandenen Informationen keine Altlasten bzw. altlastenverdächtige Flächen.

6.2 Kampfmittel

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe (KBD-WL) hat zur Kampfmittelsituation im Plangebiet der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 07.022 unter der Fundstellen-Nr. 5/35531 Stellung genommen:

Danach liegen Hinweise auf vermutliche Blindgängereinschlagstellen im Plangebiet nicht vor. Wegen erkennbarer Kriegsbeeinflussung sind im Falle einer Bebauung jedoch ergänzende Überprüfungsmaßnahmen des Kampfmittelbeseitigungsdienstes erforderlich (Oberflächendetektionen zu bebauender Flächen und Baugruben).

Abbrüche von Gebäuden und unterirdischen Anlagen dürfen ohne vorherige Beteiligung des KBD-WL durchgeführt werden, wenn es dabei zu keiner Ausweitung des zuvor umbauten Raumes kommt (Gemeinsamer Runderlass des Innenministeriums - 75-54.06.06 - und des Ministeriums für Bauen und Verkehr - VA 3-16.21 - vom 08.05.2006).

Das Ergebnis von Luftbildauswertungen beruht auf Luftbildern, die dem Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe aktuell zur Verfügung stehen und ist nicht abschließend.

Bei der Durchführung von bodeneingreifenden Maßnahmen ist in jedem Falle Sorgfalt geboten, da das Vorhandensein von Kampfmitteln aus dem Zweiten Weltkrieg nie ganz ausgeschlossen werden kann.

Falls im Zuge der Bauarbeiten Beobachtungen gemacht werden sollten, die auf Kampfmittel hindeuten (außergewöhnliche Verfärbung des Erdreichs, Auffinden verdächtiger Gegenstände), sind die Arbeiten sofort einzustellen und es ist umgehend telefonisch (Hamm, 903-341, 903-0 oder Notruf 112) das Amt für Brandschutz, Rettungsdienst und Zivilschutz (Abt. Gefahrenabwehr, Gefahrenprävention und Logistik) der Stadt Hamm zu verständigen. Dieses benachrichtigt sodann unmittelbar den Kampfmittelbeseitigungsdienst.

7. Ver- und Entsorgung

Die Wasser- und Energieversorgung des Plangebiets wird durch die Stadtwerke Hamm sichergestellt. Die Verlegung der Strom-, Fernwärme- und Trinkwasserversorgungsleitungen ist abgeschlossen.

Im Zuge von Baumaßnahmen im Plangebiet sind Bestand und Betriebssicherheit von vorhandenen Versorgungs- und Telekommunikationsleitungen zu gewährleisten. Die jeweiligen Leitungsträger (Stadtwerke Hamm GmbH bzw. T-Com) sind an allen weitergehenden Planungen frühzeitig zu beteiligen.

Für die Entwässerung des Plangebietes ergeben sich durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 07.022 keine planbedingten Auswirkungen. Die Entwässerung erfolgt derzeit über ein ausreichend dimensioniertes Mischsystem. Es muss nach wie vor sichergestellt sein, dass die im Plangebiet anfallenden Abwässer hinsichtlich ihrer Beschaffenheit in die öffentliche Kanalisation eingeleitet werden können. Gegebenenfalls sind geeignete Behandlungsanlagen erforderlich. Für Kanalanschluss und -benutzung gilt die Abwassersatzung.

Sofern Gebäude im Grundwasser bzw. im Schwankungsbereich des Grundwassers errichtet werden, wird dringend eine wasserdichte Ausbildung des Kellers ("weiße Wanne") empfohlen.

Begründung des Entwässerungsverfahrens

Das Verfahren für die Beseitigung des im Plangebiet anfallenden Abwassers wird nach den Bestimmungen des § 51a 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 in ein nahes Gewässer einzuleiten.

Eine Versickerung wird aufgrund § 51 (3) LWG nicht gefordert. Die Entwässerung des Gebietes erfolgt im Mischsystem, da das Niederschlagswasser aufgrund einer genehmigten Kanalnetzplanung gemischt mit Schmutzwasser der vorhandenen öffentlichen Abwasserbeseitigungsanlage zugeführt werden soll.

Das Plangebiet liegt im Einzugsgebiet des „Regenüberlaufbeckens Heessen“, welches eine Vorflut zur Kläranlage „Hamm-Mattenbecke“ aufweist. Die Erschließung des Plangebietes ist durch die vorhandene Mischwasserkanalisation in der Straße Wilbrede gesichert.

8. Bodenordnung

Die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 07.022 - Wilbrede - bildet (soweit erforderlich) die Grundlage für Maßnahmen der Bodenordnung und Enteignung.

9. Kennwerte der Planung

Stadtbezirk / Ordnungszahl	Heessen / 07	
Name des Verfahrens	3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 07.022 - Wilbrede -	
Charakteristik	Anpassung des Bebauungsplans an die straßenausbaubedingte Bestandssituation	
Flächenmobilisierung	Straßenflächen befinden sich im Eigentum der Stadt. Kein Zuerwerb erforderlich.	
Organisation der Erschließung	Vorhandene Erschließung Wilbrede, Bockelweg, Storksbreite.	
Bebauungsstruktur	Umgebende Bebauung: ausschließlich Wohnen (WA)	
Wohneinheiten	Keine neuen WE. Nicht planungsrelevant.	
Planausweisung / Dichtewerte	Umgebende Bebauung: WA, II, o, GRZ 0,4, GFZ 0,7	
Parken	Stellplätze im Straßenraum	
ÖPNV	Nicht planungsrelevant	
Regenwasserentwässerung	Entwässerung gegeben und ausreichend, nicht planungsrelevant.	
Ausgleichsflächen	Im (vereinf.) Verfahren gemäß § 13a BauGB nicht vorgesehen.	
Flächenbilanzierung In ca. m²	Gesamtfläche (Plangebiet)	ca. 1942 m ²
	Grundstücksfläche (Wohnen)	ca. 583 m ²
	Öffentliche Fläche (Verkehr)	ca. 1359 m ²

Hamm, 20.02.2009

gez. Schulze Böing
Stadtbaurätin

gez. Muhle
Dipl.-Ing.