

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 05.012 -Pommernschleife- 2. (vereinfachte) Änderung

1. Räumlicher Geltungsbereich

Die 2. (vereinf.) Änderung des Bebauungsplanes Nr. 05.012 - Pommernschleife – betrifft das Grundstück in der Gemarkung Hamm, Flur 41 Flurstück 1381 (Holstenstraße/Pommernschleife).

2. Anlass der Planaufstellung

Ein Hammer Wohnungsbau-Unternehmen beabsichtigt im Planbereich Altenwohnungen zu errichten. Vorgesehen sind ca. 35 Wohnungen mit den zugehörigen Stellplatz-, Neben- und Außenanlagen.

Im Bebauungsplan Nr. 05.012 ist die für das Vorhaben vorgesehene Fläche als Wohnbaufläche festgesetzt. Auf diesem Grundstück ist bereits ein 8-geschossiges Gebäude errichtet, das im Zuge der Baumaßnahmen abgerissen wird. Auf diesem Standort soll dann ein 3-geschossiges Wohngebäude mit Staffelgeschoss entstehen. Daher muss die überbaubare Fläche für das geplante Bauvorhaben erweitert werden.

3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Hamm ist der Bereich des Bebauungsplanes als Wohnbaufläche dargestellt. Die Änderung des Bebauungsplanes ist daher aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

4. Bestand innerhalb und außerhalb des Plangebietes

Im Planbereich stehen das 8-stöckige Gebäude und Garagen, dieser Bestand wird für die Realisierung des Vorhabens abgerissen.

Die nördliche, östliche und südliche Umgebungsbebauung besteht aus 3-4 -geschossigem Wohnungsbau. Westlich schließt eine öffentliche Grünfläche an den Planbereich an. Zusammen mit dem weiteren Umfeld stellt der gesamte Umgebungsbereich ein Wohnquartier mit unterschiedlichen Haustypen, wie Gartenhofhäuser, 1-2-Familienwohnhäuser und Mietwohnungsbau mit 1-4 Geschossen dar.

5. Inhalt des Bebauungsplanes

Ziel des Bebauungsplanes ist der Neubau eines Wohngebäudes für Senioren. Hierfür sind die Erweiterung der überbaubaren Flächen innerhalb des Bebauungsplanbereiches und die Erhöhung der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 auf 0,4 erforderlich. Die Geschossflächenzahl (GFL) von 1,0 bleibt unverändert. Weiterhin wird die Geschossigkeit von 8 auf 3 Geschosse reduziert. Diese Festsetzungen entsprechen der ortsüblichen Nutzung der Grundstücke.

Durch textl. Festsetzungen gem. § 9(1) Nr. 25a BauGB wird weiterhin die Bepflanzung der freien Grundstücksflächen geregelt.

Örtliche Bauvorschriften gem. §86(1) und (4) BauO NRW setzen die Höhe bzw. Höhenlage des Gebäudes auf max. 12,00 m über der zugehörigen Erschließungsstraße fest. Weiterhin wird die Gestaltung der Zufahrten und Wegeflächen vorgenommen, ebenso werden die Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche geregelt.

Alle Festsetzungen dienen der städtebaulichen Zielsetzung, das geplante Gebäude in die vorhandene städtebauliche Situation einzubinden. Somit soll eine Aufwertung auch des Umfeldes ermöglicht werden.

6. Grünflächen

Westlich an den Änderungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 05.012 - Pommernschleife – angrenzend befindet sich eine kleinere öffentliche Grünfläche. Private Grünflächen bzw. Gartenbereiche lockern die vorhandene Bebauung auf. Im Umfeld des Neubauprojektes sind genügend Grünflächen vorhanden.

7. Erschließung

Das Plangebiet wird über die Pommernschleife und die Holstenstraße verkehrlich erschlossen und an das städtische und überörtliche Straßennetz angebunden.

8. Entwässerung des Plangebietes

Rechtliche Grundlagen

Das Verfahren für die Beseitigung des im Plangebiet anfallenden Abwassers muss nach den Bestimmungen des § 51 a Landeswassergesetz ausgewählt werden; 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 ortsnahes Gewässer einzuleiten.

Niederschlagswasser

Die Möglichkeiten der Versickerung des Niederschlagswassers sind im Hinblick auf die hydrogeologischen Rahmenbedingungen untersucht worden. Da das Gebiet im Zentrum des Poldergebietes Hamm-West liegt, gibt es keine Grundwasservorflut zu einem Gewässer. Versickerndes Oberflächenwasser wird z. Z. über undichte Hausanschlüsse bzw. angeschlossene Dränagen abgeführt. Dies entspricht nicht den a. a. R. d. T. und wird somit ausgeschlossen.

Auf Grund der hydraulischen Abflusskapazität des für die Abwasserfortleitung zur Kläranlage vorhandenen Mischwassersystems kann die Gesamtfläche des Baugebietes zur Ableitung von Niederschlagswasser an den vorhandenen Mischwasserkanal in der Holstenstraße oder die Lange Straße angeschlossen werden.

Schmutzwasser

Die Ableitung des im Plangebiet anfallenden Schmutzwassers erfolgt über das vorhandene Mischwasserkanalnetz zur Kläranlage Hamm-West.

Hinweis

Bei geringen derzeitigen oder auf Dauer zu erwartenden geringen Flurabständen des Grundwassers müssen Keller in abgedichteter Form als weiße oder schwarze Wannen ausgebildet werden. Es darf nicht erforderlich werden, dass zur Trockenhaltung von Kellergeschossen Drainagen an die Abwasserkanäle angeschlossen werden oder eine sonstige Verbindung erhalten. Nach der städtischen Abwassersatzung darf Grundwasser grundsätzlich nicht in die städtische Abwasseranlage gelangen.

9. Eingriff in Natur und Landschaft

Da die vorgesehene Änderung die Grundzüge der Planung nicht berührt und der Änderungsbereich eng umgrenzt ist, wird die 2. Änderung des Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht erforderlich.

Die Änderung betrifft einen Bereich innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes 05.012, der bereits als Wohnbaufläche ausgewiesen ist. Eine zusätzliche Eingriffsbilanzierung entfällt, da gem. § 1a Abs. 3 BauGB ein Ausgleich für bereits zulässige Eingriffe nicht erforderlich ist.

10. Altlasten

Im Keller des abzubrechenden Gebäudes ist in den 60er und 70er Jahren eine kleine private Müllverbrennungsanlage betrieben worden. Der Abbruch des Komplexes wird gutachterlich begleitet. Weiterer Handlungsbedarf besteht nicht.

11. Denkmalschutz

Belange des Denkmalschutzes sind nicht betroffen. Im Falle kulturhistorisch interessanter Funde (Bodendenkmäler) sind im Rahmen der Realisierung die Vorschriften des Denkmalschutzes zu beachten.

12. 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.

13. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Hamm, 12.11.2009

gez. Schulze Böing
Stadtbaurätin

gez. Muhle
Ltd. städt. Baudirektor