

Begründung

Zur 1. (vereinfachten) Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02.103 -Am Königskamp- für den Bereich der Gemarkung Braam-Ostwennemar, Flur 14 die Flurstücke Nr. 31 (Lange Reihe 62), Nr. 32 (Lange Reihe 64), Nr. 33 (Lange Reihe 66), Nr. 103 (Lange Reihe 68), Nr. 272 (Am Königskamp 2), Nr. 355 und 357 (Königskamp 4) sowie Nr. 189 (Lange Reihe 56).

Anlass der Planaufstellung

Gegen den seit dem 29.03.2008 rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 02.103 -Am Königskamp- ist im Juni 2008 Antrag auf Normenkontrolle des Bebauungsplanes beim Oberverwaltungsgericht Münster eingereicht worden. Streitpunkt ist u.a. die Lage eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes (GFL-Recht) zur Erschließung von neu ausgewiesenen überbaubaren Flächen. In einem Erörterungstermin im Juni 2009 wurden von dem Berichterstatter des OVG Münster die sonstigen Kritikpunkte zurückgewiesen, jedoch die Auffassung vertreten, dass das Grundstück des Klägers (Flurstück 189, Flur 14, Gemarkung Braam-Ostwennemar) von drei Seiten mit Verkehrsflächen über Gebühr belastet werde und selbst keine Vorteile von der baulichen Entwicklung habe. Es wurde empfohlen, eine gütliche und einvernehmliche Regelung anzustreben, so dass auf eine Urteilsverkündung verzichtet werden könnte. Diesem wird durch die 1. (vereinfachte) Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02.103 -Am Königskamp- nachgekommen.

Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Hamm stellt für den Bereich der Änderung Wohnbauflächen dar. Die 1. (vereinfachte) Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02.103 -Am Königskamp- ist daher aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Bestand innerhalb und außerhalb des Plangebietes

Die innerhalb des Geltungsbereiches der 1. (vereinfachten) Änderung liegenden Flächen werden z.Z. als Wohngrundstücke genutzt.

Die angrenzenden Bereiche nördlich und westlich des Plangebietes sind geprägt durch Wohnbebauung mit vorwiegend Einzel- und Doppelhäusern in offener ein- bis zweigeschossiger Bauweise. Die Straße Lange Reihe stellt die nördliche, die Verlängerung des Goldregenweges die westliche und Am Königskamp die östliche Plangebietsgrenze dar. Im Süden schließen sich bislang landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

Inhalt des Bebauungsplanes

Mit der 1. (vereinfachten) Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02.103 -Am Königskamp- werden die bereits bestehenden Wohngebäude im Geltungsbereich planungsrechtlich gesichert und zudem auf drei Grundstücken die Möglichkeiten für eine zusätzliche Bebauung im rückwärtigen Bereich geschaffen. Diese neu entstehenden Wohngebäude werden über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht erschlossen.

Die Änderung des Bebauungsplanes beinhaltet hierbei die Verlegung des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes, ursprünglich an der südlichen Grundstücksgrenze gelegen, um 22 m in nördliche Richtung, nördlich der ausgewiesenen Baugrenzen. Die Grenzen der überbaubaren Flächen sowie die Nutzungsgrenze zwischen dem Allgemeinen Wohngebiet 1 und 2 werden dem neuen Verlauf entsprechend angepasst.

Zusätzlich wird die Textliche Festsetzung - Örtliche Bauvorschriften - Nr. 4, die Aussagen trifft zu Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche, geändert. Diese lässt bisher Zäune an der Grundstücksgrenze bis zu einer Höhe von 1,80 m zu. Diese Höhe wird auf 2,00 m erweitert.

Örtliche Bauvorschriften

Um die für den Betrachter unangenehme Blendwirkung von glänzenden Dacheindeckungen zu vermeiden, sind die Dächer nur mit unglasierten, nicht reflektierenden und nicht blendenden Dachmaterialien einzudecken.

Zum Erhalt des Ortsbildes und in Abstimmung mit dem umgebenden Landschaftsbild sind Ver- und Entsorgungsleitungen bis auf offene Entwässerungsgräben aus städtebaulichen Gründen unterirdisch zu verlegen. Dies gilt auf für Leitungen, die der Telekommunikation dienen.

Ver- und Entsorgung des Plangebietes

Versorgung des Plangebietes

Die Versorgungsnetze für Kommunikation sowie zur Energie- und Wasserversorgung sind in den umliegenden Siedlungsbereichen vorhanden und können bei Bedarf zur Versorgung des Begründung zum Bebauungsplan Nr. 02.103 – Am Königskamp -, Hamm-Uentrop B 11/14 Gebietes ausgebaut werden. Die innere Ver- und Entsorgung wird neu konzipiert und erstmals hergestellt.

Aus städtebaulichen Gründen und zum Schutz des Ortsbildes wird die unterirdische Führung von Versorgungsanlagen und- Leitungen, insbesondere der Telekommunikationsleitungen festgesetzt (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB).

Entwässerung des Plangebietes

Begründung des Entwässerungsverfahrens

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

Aufgrund der Festsetzung des Plangebietes als Allgemeines Wohngebiet wird die Beschaffenheit des Niederschlagswassers als unbelastet bis schwach belastet beurteilt, so dass nur mit einer unerheblichen Belastung durch Schwermetalle und organische Schadstoffe zu rechnen ist.

Die obere Bodenschicht aus Aue- und Terrassensande (Fein- bis Mittelsand, schwach schluffig bis schluffig) hat eine gute Wasserdurchlässigkeit mit einem k_f -Wert von ca. 10⁻⁴ bis 10⁻⁵ m/s, der darunter liegende verwitterte Tonmergel der Oberkreide ist als nahezu undurchlässig zu bewerten. Der Grundwasserspiegel liegt zwischen 0,1 und 0,8 m unter Geländeoberkante, so dass teilweise mit Staunässe gerechnet werden muss. Eine Versickerung des Niederschlagswassers im Sinne des § 51a Landeswassergesetz ist nicht möglich.

Die Entwässerung des geplanten Baugebietes erfolgt im Trennsystem, nur die vorh. Gebäude werden wie bisher im Misch- bzw. Trennsystem entwässert.

Wahl des Entwässerungssystems

Das Plangebiet liegt im Einzugsgebiet des Stauraumkanals (SKU) Ostwennemar Straße – Nord – der im weiteren Vorflut zur Kläranlage Hamm-Mattenbecke hat. Die äußere Erschließung des Plangebietes ist durch den vorhandenen Mischwasserkanal in der Straße Lange Reihe gesichert. Die Gebäude an der Langen Reihe 62 bis 68 entwässern im Mischsystem, eine Änderung des Entwässerungssystems ist nicht vorgesehen. Die vorhandene Bebauung in der westlichen Stichstraße Lange Reihe 44 bis 56 wird bereits im Trennsystem über private Kanäle entwässert, die ggf. zukünftig durch öffentliche Kanäle

ersetzt werden. Der private Regenwasserkanal ist an einen Straßenseitengraben mit Vorflut zur Geithe angeschlossen. Das Schmutzwasser wird über einen privaten Kanal in den MW-Kanal Lange Reihe eingeleitet.

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 m² angeschlossener zu entwässernder Fläche. Sofern die geplanten Gebäude im Grundwasser bzw. im Schwankungsbereich des Grundwassers errichtet werden, sind wasserdichte Wannen auszuführen. Der Anschluss einer Drainage an die Kanalisation ist nicht zulässig.

Eingriff in Natur und Landschaft

Da die vorgesehene Änderung die Grundzüge der Planung nicht berührt, sowie auf Grund der geringen Größe des Änderungsbereiches, wird die 1. Änderung des Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren gem § 13 BauGB geändert. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist daher nicht erforderlich.

Die Änderung betrifft einen Bereich innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes 02.103, 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.

Hinweise

Gemäß § 9 Abs. 6 BauGB werden folgende Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen:

Denkmalschutz

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich nach heutigem Kenntnisstand keine Baudenkmäler oder denkmalwerte Objekte. Auch Bodendenkmäler sind nicht bekannt. Deshalb sind Maßnahmen des Denkmalschutzes oder zur Denkmalpflege nicht erforderlich. Dennoch können bei Erdarbeiten jeglicher Art bisher nicht bekannte Bodendenkmäler neu entdeckt werden. Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

Bergbau

Unter dem gesamten Gebiet der Stadt Hamm geht der Bergbau um. Zur Berücksichtigung der Belange des Bergbaus enthält der Bebauungsplan einen generellen Hinweis in Form einer entsprechenden Kennzeichnung gemäß § 9 (5) Nr. 2 BauGB.

Kampfmittel / Bodenverunreinigungen

Da das Vorhandensein von Kampfmittel des Zweiten Weltkrieges nie ausgeschlossen werden kann, wird ein weiterer Hinweis ebenso wie zu Bodenverunreinigungen und Leitungsstrassen aufgenommen.

Hamm, den 07.06.2010

gez. Schulze Böing
Stadtbaurätin

gez. Muhle
Ltd. städt. Baudirektor