

Begründung
zur 4. (vereinfachten) Änderung
des Bebauungsplanes Nr. 03.026 - Dompfaffenweg -

1. Räumlicher Geltungsbereich des Änderungsbereiches

Der Planbereich der 4. (vereinfachten) Änderung des Bebauungsplanes Nr. 03.026 - Dompfaffenweg - liegt in der Stadt Hamm, Gemarkung Rhynern, Flur 11 und umfasst die Flurstücke 927, 1127, 1128, 1129 und 1130.

Begrenzt wird der Planbereich durch die Straßen Dompfaffenweg im Norden, Bergstraße im Nordosten und Rhynerberg im Südwesten sowie bebaute Grundstücke im Nordwesten und Südosten.



Abb.: Übersichtsplan (ohne Maßstab)

2. Allgemeines / Planungsanlass

Anlass der Planung ist eine Arrondierung und städtebauliche Abrundung des Wohnsiedlungsbereiches zwischen den Straßen Dompfaffenweg und Rhynerberg.

Für den Bereich der in der Flur 11 der Gemarkung Rhynern liegenden Flurstücke 927, 1127, 1128, 1129 und 1130 wird die 4. (vereinfachte) Änderung des Bebauungsplanes Nr. 03.026 - Dompfaffenweg - gem. § 13 BauGB aufgestellt.

Es handelt sich hierbei um Grundstücke in einer Gesamtgröße von 5.406 m², die zur Zeit als Aufzuchtflächen für Blumen und als Gärtnerei mit Blumenhandel verwandt werden.

3. Rahmenbedingungen

Zur Zeit ist der Änderungsbereich planungsrechtlich mit einer von Nord nach Süd verlaufenden Baufläche als Bauzeile belegt. Weiterhin sind Stellplätze und Garagenbereiche festgesetzt. Diese Festsetzungen entstammen dem Bebauungsplan Nr. 03.026 – Dompfaffenweg -, der seit dem 15.09.1970 rechtsverbindlich ist. Das bestehende Wohn- und Geschäftsgebäude ist in dem Festsetzungsgefüge des vorhandenen Bebauungsplanes planungsrechtlich nicht gesichert. Für diesen Planbereich gilt die Festsetzung „reines Wohngebiet“ mit einer 2geschossigen Bauweise. Die Grundflächenzahl von 0,4 und die Geschossflächenzahl von 0,8 entsprechen dem Maß der baulichen Nutzung in diesem Baugebiet.

Zwischenzeitlich beabsichtigt der Eigentümer das bestehende Wohn- und Geschäftsgebäude zu modernisieren und zu erhalten. Die im nördlichen Bereich liegenden zwischenzeitlich ausparzellierten Flurstücke sollen einer Wohnbebauung zugeführt werden. Der bestehende Gartenbaubetrieb soll entsprechend reduziert werden. Die weiteren Festsetzungen sollen bestehen bleiben. Lediglich die überbaubaren Flächen sollen angepasst werden.

Auf Grund der Umgebungsbebauung nördlich und westlich des Änderungsbereiches fügt sich die geplante Änderung in die städtebauliche Zielvorstellung ein, die verbliebenen Freiflächen einer Wohnnutzung zuzuführen.

Die Umsetzung dieser Zielkonzeption erfordert aus planungsrechtlicher Sicht eine Neuordnung der überbaubaren Grundstücksflächen. Hierzu ist die Änderung des Bebauungsplans Nr. 03.026- Dompfaffenweg - erforderlich.

Der Planbereich stellt einen typischen Anwendungsfall für eine Bebauungsplanänderung gem. § 13 BauGB dar. Eingriffe gelten in den Fällen des § 13 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

4. Planungsziele und Erforderlichkeit der Planung

Ziel der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 03.026 - Dompfaffenweg - ist die städtebaulich sinnvolle und vertretbare Innenentwicklung dieses Siedlungsbereiches. Die Ausweisung von Wohnbauflächen im besiedelten und dadurch infrastrukturell bereits ausgestatteten Bereichen hat Vorrang vor der Ausweisung neuer Baugebiete in bisher noch nicht besiedeltem Gebiet. Eine Ergänzung der bereits bestehenden Bebauung aufgrund der veränderten Gegebenheiten bezüglich der Nutzung Gärtnerei wird durch die Bebauungsplanänderung möglich und erweist sich als städtebaulich sinnvoll.

5. Planungsgrundlagen

Der Änderungsbereich ist bereits im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Hamm als Wohnbaufläche ausgewiesen. Für das Bebauungsplanänderungsverfahren ergibt sich daraus, dass die Bebauungsplanänderung aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist.

6. Bestand innerhalb und außerhalb des Plangebietes

6.1 Städtebauliche Strukturen

Das Plangebiet liegt in der Stadt Hamm, im Stadtteil Rhynern, und grenzt an qualitativ hochwertige Wohnquartiere. Nach der Rechtskraft der Bebauungsplanes Nr. 03.026 – Dompfaffenweg – ist im gesamten Plangebiet ein Wohnviertel entstanden, welches durch ein homogenes Bild geprägt ist. Wohngebäude mit Mietwohnungen grenzen im Süden des Plangebietes an. Die anschließenden Flächen im Nordwesten und Südosten werden ebenfalls wohnbaulich genutzt. Vorherrschend sind im Umgebungsbereich der Planänderung Ein- und Zweifamilienwohngebäude errichtet worden, wobei im südöstlichen Bereich 4-geschossige Wohngebäude prägnant diesen Wohnbereich dominieren.

6.2 Öffentliche Infrastruktur

Der Ortskern des Stadtteils Rhynern liegt in östlicher Richtung und ist ca. 500 m entfernt. Dort befinden sich alle Einrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs. Schulen und Kindergärten sind im Ortsteil vorhanden und gut zu erreichen.

6.3 Verkehrliche Situation

Der Änderungsbereich liegt im Nahbereich der klassifizierten Werler Straße (Bundesstraße 63), über die sowohl die nördlich gelegene Innenstadt der Stadt Hamm erreicht als auch die südlich gelegene Autobahn (BAB 2) angefahren werden kann. Die näher gelegenen Stadtteilbereiche Westtünnen und Berge sind über das vorhandene Straßennetz gut zu erreichen.

Die Verknüpfung mit dem öffentlichen Personennahverkehr ergibt sich an der Straße Rhynerberg. In Sichtentfernung zum Plangebiet befindet sich eine Bushaltestelle, die von der Linie 22/R 41 in der Regel im 15-Minuten-Takt bedient wird. Von hier aus bestehen Verbindungen zum Hammer Stadtzentrum und nach Werl.

6.4 Denkmalschutz

Denkmäler sind innerhalb des Plangebietes (Änderungsbereiches) nicht vorhanden.

6.5 Altlasten

Hinweise auf Altlastenverdachtsflächen sind nicht bekannt.

6.6 Bergbau

Im Bebauungsplan wurde gekennzeichnet, dass unter der Stadt Hamm der Bergbau umging. Auch nach Beendigung des Kohleabbaues muss in bestimmten Bereichen des Stadtgebietes mit bergbaulichen Auswirkungen gerechnet werden.

6. Planungsinhalt

6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als „Reines Wohngebiet“ gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen.

Maß der baulichen Nutzung

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baufenster gekennzeichnet. Die Grundflächenzahl ist auf einen Wert von 0,4 festgesetzt und die Geschossflächenzahl mit einer Obergrenze von 0,8. Die Höhenentwicklung der Gebäude ist durch die maximale Zweigeschossigkeit beschränkt.

6.2 Örtliche Bauvorschriften

Auf Grundlage von § 86 Abs. 4 i.V.m. § 86 Abs. 1 BauO NRW werden „Örtliche Bauvorschriften“ Bestandteil der Bebauungsplanänderung, die die Gestaltung des Plangebietes betreffen. Die Dachform der neu zu errichtenden Gebäude ist als „Satteldach“ mit einer Dachneigung von max 45° festgesetzt.

Ver- und Entsorgungsleitungen sowie sämtliche Niederspannungs- und Telekommunikationsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

6.3 Erschließung

Die Erschließungsstraßen Rhynerberg, Dompfaffenweg und Bergstraße sind ausgebaut, so dass alle notwendigen Verkehrsflächen vorhanden sind und die Erschließung bereits gesichert ist.

7. Entwässerung des Plangebietes

7.1 Ausgangssituation

Entwässerungstechnisch ist das Plangebiet im Norden und Osten über die Mischwasserkanalisation im Dompfaffenweg und in der Bergstraße sowie im Südwesten über die Trennkanalisation in der Straße Rhynerberg erschlossen. Der Regenwasserkanal, der im Bereich des Grundstückes in der Straße Rhynerberg beginnt, mündet jedoch nach 170 m im Kreuzungsbereich Rhynerberg/ Eulenplatz in die Mischwasserkanalisation, so dass es sich hier um ein unechtes Trennsystem handelt.

Die Kanalisation im „Rhynerberg“ und somit das südliche Plangebiet mit der vorhandenen Bebauung liegt im Einzugsbereich des Regenüberlaufbeckens Werler Straße, die Kanäle im Dompfaffenweg und in der Bergstraße mit dem nördlichen, noch unbebauten Plangebiet gehören zum Einzugsgebiet des Regenüberlaufs Fischerstraße. Vom Regenüberlaufbecken Werler Straße wird das Schmutzwasser über den Regenüberlauf Fischerstraße zur Kläranlage Hamm-West abgeleitet und dort behandelt.

7.2 Rechtsgrundlagen für die Abwasserbeseitigung

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 von Grundstücken, die nach dem 1.1.1996 erstmals bebaut und an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, im Gebiet zu versickern, zu verrieseln oder in ein nahes Gewässer einzuleiten.

7.3 Prüfung der Möglichkeit zur ortsnahen Niederschlagswasserbeseitigung

Für eine Ersteinschätzung der Versickerungsmöglichkeit wurden die hydrogeologischen Daten aus dem Umweltinformationssystem (UIS) der Stadt Hamm herangezogen. Die hydraulische Leitfähigkeit der oberen Bodenschicht liegt danach bei kf-Werten um 10^{-7} bis 10^{-8} m/s. Bei einer Sondierung im nördlichen Planungsbereich wurde bereits in einer Tiefe von 1,20 m Mergel angetroffen, Grundwasserflurabstände werden im Mittel mit 7 m angegeben.

Damit ist eine Versickerung im Plangebiet ausgeschlossen.

Ebenfalls besteht auch keine Möglichkeit für eine ortsnahe Einleitung in oberirdische Gewässer: Im unmittelbaren Umfeld des Planungsbereiches gibt es keine Gewässer oder Gräben. Der am südwestlichen Rand des Planungsbereiches verlaufende Regenwasserkanal hat keine natürliche Vorflut zum Gewässer, hier besteht auch keine Abkopplungsmöglichkeit von der Mischwasserkanalisation.

Wegen der fehlenden Voraussetzungen für eine ortsnahe Niederschlagswasserbeseitigung ist das Niederschlagswasser über die vorhandene Kanalisation abzuleiten.

7.4 Abwasserbeseitigung im Plangebiet

Unter den genannten Voraussetzungen ist das Plangebiet im Mischverfahren zu entwässern. Das Abwasser aus dem südlichen Planungsbereich wird über die Kanalisation in der Straße Rhynerberg abgeleitet, das der nördlichen Grundstücke über die Kanalisation Dompfaffenweg bzw. Bergstraße.

Anschlussdetails sind im Rahmen des jeweiligen Entwässerungsgesuches mit dem Lippeverband – Stadtentwässerung Hamm zu klären.

7.5 Hinweis zur Niederschlagswasserbeseitigung

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.“

8. Eingriff in Natur und Landschaft / Umweltauswirkungen

8.1 Rechtliche Grundlagen

Voraussetzung für die Durchführung eines vereinfachten Verfahrens ist gemäß § 13 BauGB, dass

- die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (...) unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird und ferner
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Ziffer 7b BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Die Entwicklung des Umweltzustandes erfährt durch die Inhalte der 4. (vereinfachten) Änderung des Bebauungsplans Nr. 03.026 (Anpassung der überbaubaren Flächen), bezogen auf die Schutzgüter

- Mensch,
- Tiere und Pflanzen,
- Boden,
- Wasser,
- Klima/Luft,
- Landschaft/Landschaftsbild sowie
- Kultur- und sonstige Sachgüter

keine wesentliche Veränderung. Es bestehen daher keinerlei Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der genannten Schutzgüter.

Des Weiteren werden durch die Bebauungsplanänderung keinerlei Darstellungen des Landschaftsplanes tangiert. Ferner werden keinerlei Maßgaben und Zielsetzungen sonstiger Pläne (z.B. des Wasser-, Abfall- oder Immissionsschutzrechtes) nachteilig beeinträchtigt. Ebenso wenig zielt die Planung auf die Umsetzung eines Vorhabens ab, welches der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt.

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 (1) BauGB sowie von der Erstellung eines Umweltberichtes gemäß § 2a BauGB abgesehen.

8.2 Eingriffsregelung

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 Baugesetzbuch und auch im Landschaftsgesetz NRW definiert.

Die Planung von Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen ist aus den nachstehenden Gründen im Zusammenhang mit der vorliegenden 4. (vereinfachten) Bebauungsplanänderung nicht erforderlich.

Es ist im vorliegenden Planverfahren hinsichtlich potentieller eingriffbezogener Auswirkungen des Planvorhabens zu berücksichtigen, dass aufgrund der langjährigen Vornutzungen

des Gesamtareals bereits entsprechende Vorbelastungen der einzelnen Schutzgüter bestehen. Die geringfügigen Änderungssachverhalte der 4. (vereinfachten) Änderung des Bebauungsplanes (Anpassung der überbaubaren Flächen) zielen dabei nicht auf eine bauliche Mobilisierung bislang gänzlich ungenutzter/unbebauter Flächen.

Erhebliche Eingriffe in Natur und Landschaft sind durch die geringfügigen Änderungen auch aufgrund einer durch die vorhandene Nutzung festzustellenden Grundbelastung des Geltungsbereichs durch bestehende externe Einflussfaktoren (z.B. Verkehr und angrenzende Siedlungsflächen) nicht zu erwarten.

Vor diesem Hintergrund kann auf eine differenzierte Ausgleichs- und Ersatzbilanzierung im Rahmen der 4. (vereinfachten) Änderung des Bebauungsplans Nr. 03.026 verzichtet werden.

8.3 Artenschutzrechtliche Vorprüfung

Auf Grundlage der für das Untersuchungsgebiet ausgewerteten Daten kommt die vorliegende Artenschutzrechtliche Vorprüfung zum Ergebnis, dass die 4. (vereinfachte) Änderung des Bebauungsplanes Nr. 03.026 im Sinne der Artenschutzrechtlichen Gesetze und den entsprechenden Verwaltungsvorschriften/Handlungsempfehlungen - für die im Planungsraum potentiell vorkommenden, planungsrelevanten Säugetier-, Amphibien- und Vogelarten nicht zu erheblichen populationsrelevanten Auswirkungen führt und als zulässig einzustufen ist .

Im Zuge dieser Prüfung kann somit auch ausgeschlossen werden, dass der Planungsraum in wesentlicher Funktion als essentielles Nahrungshabitat für planungsrelevante Arten dient; ebenso ist eine Bedeutung zur Erhaltung ökologischer Funktionen von Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang nicht gegeben.

In diesem Sinne kann auch ein Verstoß gegen die Artenschutzrechtlichen Vorschriften ausgeschlossen werden, da keine Lebensräume zerstört werden, die für die streng geschützten Arten nicht ersetzbar wären.

Wie bereits oben erläutert, sind bei den Europäischen Vogelarten die häufigeren und ubiquitären Arten von den Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG pauschal freigestellt. Dies bedeutet, dass die zu erwartenden Beeinträchtigungen einzelner Individuen von „Allerweltsarten oder Ubiquisten“, die vermutlich im Gebiet brüten (z. B. Amsel, Spatzen und Kohlmeise) keine planungsrechtlichen Konsequenzen in Form von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG bedingen.

Zum Vorkommen weiterer planungsrelevanter Tierartengruppen (wie z.B. Käfer, Libellen, Spinnen etc.) und Pflanzenarten ergab die Auswertung des Informationssystems über diese geschützte Arten des LANUV keine Hinweise, da entsprechende artspezifische Biotopstrukturen in diesem Untersuchungsraum / Plangebiet nicht vorhanden waren.

Nach durchgeführter Artenschutzrechtlicher Prüfung wird hiermit festgestellt, dass unüberwindbare artenschutzrechtliche Hindernisse, die der Vollzugsfähigkeit der 4. (vereinfachten) Änderung des Bebauungsplanes Nr. 03.026 – Dompfaffenweg – im Hinblick auf die damit ermöglichten späteren baulichen Maßnahmen entgegen stehen könnten, nicht erkennbar sind.

Die Planung wird hiermit - auf Grundlage der ausgewerteten Daten - im Sinne des § 44 (1) BNatSchG als zulässig eingestuft.

Das Rodungsverbot gem. § 39 Abs. 5 BNatSchG ist bei der Umsetzung der Planung einzuhalten.

9. Kosten

Für die Stadt Hamm entstehen durch dieses Bebauungsplanänderungsverfahren keine weiteren Kosten, da alle notwendigen infrastrukturellen Einrichtungen vorhanden sind.

Hamm, 19.10.2011

gez.
Schulze Böing
Stadtbaurätin

gez.
Muhle
Städt. Baudirektor