

Begründung

zur 1. Änderung der Satzung zur Abgrenzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Hamm-Wambeln unter Einbeziehung von Außenbereichsflächen gem. § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB

1. Geltungsbereich

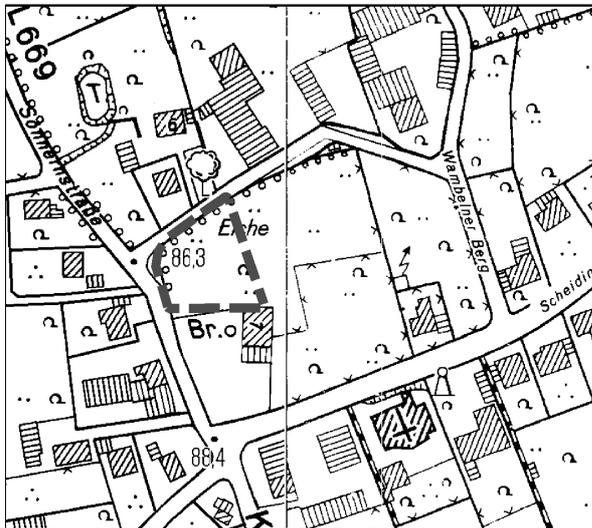


Abb. 1: Geltungsbereich (unmaßstäblich)

Die Änderungssatzung umfasst einen Teil des Flurstücks 187, der von einem ca. 38 m Teil der Nordwestgrenze, einer von hier etwa 50 m Richtung Süden verlaufenden Geraden, einer westlich verlaufenden Geraden (Geltungsbereichsgrenze der Satzung Hamm-Wambeln) sowie einem ca. 22 m langen Teil der Westgrenze des Flurstücks 187 begrenzt wird. Der Geltungsbereich ergibt sich aus dem zur Satzung gehörenden Lageplan.

2. Ziel der Satzung

Ziel der Satzung ist es, den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Hamm-Wambeln festzulegen. Damit soll für Bauvorhaben eine zweifelsfreie Anwendung des § 34 BauGB erreicht werden. Gleichzeitig soll durch die erweiterte Einbeziehung von Außenbereichsflächen eine Arrondierung von Wohnbauflächen für den Ortsteil ermöglicht werden.

Ziel der 1. Änderung der Satzung ist die Anpassung dieses Geltungsbereiches. Östlich der Sönnernstraße ist im Ortsbereich bislang größtenteils Innenbereich ausgewiesen. Dieser soll um einen Teil einzubeziehende Außenbereichsfläche erweitert werden, um so die Lücke südlich der Straße Wambelner Berg zu schließen und durchgängig eine Wohnbebauung zu ermöglichen. Der Änderungsbereich ist somit eine Erweiterung des Satzungsgebietes.

3. Übergeordnete Planungen der Stadt Hamm

Der seit dem 13.12.2008 geltende Flächennutzungsplan (FNP) sieht gegenüber den Festsetzungen der rechtskräftigen Satzung für den Ortsteil Hamm-Wambeln bereits eine Änderung der Abgrenzung als Dorfgebiet (MD) bzw. Grünfläche vor. Demnach ist entlang der Scheidinger Straße Grünfläche und südlich der Straße Wambelner Berg Dorfgebiet dargestellt. Diese ursprünglich geplante Änderung der Satzung ist aufgrund der Immissionslage im landwirtschaftlich geprägten Umfeld nicht möglich. Die Ergebnisse eines Geruchsgutachtens lassen an dieser Stelle keine Wohnbebauung zu (siehe Kapitel 8). Westlich der

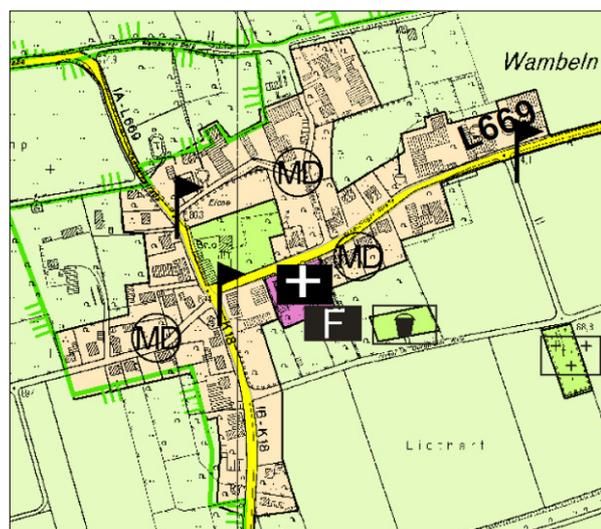


Abb. 2: Ausschnitt aus dem FNP (unmaßstäblich)



Abb. 3: Rechtskräftige Satzung Hamm-Wambeln

Sonnernstraße ist im FNP größtenteils Grünfläche ausgewiesen. Der Geltungsbereich der 1. Änderung der Satzung liegt hier innerhalb des ausgewiesenen Dorfgebietes. Die Satzung kann somit gemäß § 8 (2) BauGB inhaltlich aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans abgeleitet werden.

4. Bestand

Der Ortsteil Hamm-Wambeln stellt einen ländlich geprägten Wohnsiedlungsbereich im Stadtbezirk Hamm-Rhynern dar.

Die dörfliche Struktur wird durch einige landwirtschaftliche und landtechnische Betriebe geprägt, zugleich hat sich hier in den vergangenen Jahrzehnten die Wohnnutzung verfestigt. Aufgrund dieser vorhandenen Nutzungsmischung, die nach der Baunutzungsverordnung als Dorfgebiet (MD) einzustufen wäre, kann den bestehenden und künftigen Wohngebäuden nicht der Schutzanspruch eines reinen (WR) oder allgemeinen (WA) Wohngebietes vor den typischen Immissionssituationen, insbesondere durch die landwirtschaftlichen Hofstellen, eingeräumt werden.

Der Geltungsbereich der 1. Änderungssatzung ist Teil des ländlich geprägten Wohnsiedlungsbereiches des Ortsteiles Hamm-Wambeln im Stadtbezirk Hamm-Rhynern. Es handelt sich hierbei um den Teil einer Grünfläche, die als Weidefläche genutzt wird.

Bislang war dieser Abschnitt nicht Teil der Satzung für den Ortsteil Hamm-Wambeln, sondern als Außenbereich gemäß § 35 BauGB zu beurteilen.

5. Satzungsinhalt

Inhalt der 1. Änderung der Satzung für den Ortsteil Hamm-Wambeln ist die Erweiterung des Geltungsbereiches der Satzung. Hierzu wird der Bereich östlich der Sonnernstraße und südlich der Straße Wambelner Berg als einzubeziehende Außenbereichsfläche ausgewiesen.

Auf diese Weise wird eine Wohnbebauung auf dem kompletten Abschnitt der Sonnernstraße zwischen der Scheidinger Straße und der Straße Wambelner Berg planungsrechtlich ermöglicht. Es erfolgt sozusagen ein Lückenschluss in diesem nördlichen Abschnitt.

6. Entwässerung

6.1. Rechtliche Grundlagen

Das Verfahren für die Beseitigung des im Plangebiet anfallenden Abwassers muss nach den Bestimmungen des § 51a 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.

6.2. Begründung des Entwässerungsverfahrens

Niederschlagswasser

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 Stoffe zu rechnen ist.

Das Untersuchungsgebiet wird von Tonmergel der Oberkreide eingenommen. Im Norden werden die Sedimente der Oberkreide durch Löß überdeckt, im Süden von Ablagerungen der Grundmoräne. Die obere Bodenschicht hat eine Wasserdurchlässigkeit mit einem K_f -Wert von ca. 10^{-7} bis 10^{-8} , der darunter liegende Unterboden ist als nahezu undurchlässig zu bewerten. Der Grundwasserspiegel liegt zwischen 1,50 bis 3,00 m unter Gelände.

Eine Versickerung des Niederschlagswassers im Sinne des § 51a Landeswassergesetz ist nicht möglich.

Eine Einleitung in das Gewässer 8101 westlich der Sönnernstraße ist aufgrund der vorhandenen Geländehöhen nicht möglich. Die Entwässerung der durch die Änderung der Satzung betroffenen Fläche erfolgt wie bisher im Mischsystem, da auch die zum Außenbereich umgewidmete Fläche bisher im Mischsystem entwässert. Die Erschließung der Fläche ist durch den vorhandenen Mischwasserkanal in der Straße Wambelner Berg gesichert, der im Einzugsbereich der Kläranlage Hamm-Wambeln liegt. Da es sich um einen Flächentausch handelt, ist sicherzustellen, dass die befestigten Flächen im geplanten Außenbereich parallel entsiegelt werden.

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 bis 35 l/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.

Schmutzwasser

Die Ableitung des im Plangebiet anfallenden Schmutzwassers erfolgt über die vorhandene Mischwasserkanalisation zur Kläranlage Hamm-Wambeln.

7. Verkehr

Die Erschließung weiterer Wohnbauflächen entlang der östlichen Sönnernstraße L 669 bedingt zusätzlichen Bedarf an Straßenfläche zur sicheren Führung aller Verkehrsteilnehmer. Im Abschnitt von Scheidinger Straße L 669 bis Wambelner Berg wird die Fahrbahn von zurzeit 5,40 m bis 5,55 m auf 6,00 m verbreitert und um einen Längsparkstreifen (2,20 m breit) mit anschließendem Gehweg (1,80 m breit) ergänzt.

Zur Verbesserung der Verkehrsführung von der Scheidinger Straße L 669 in die rechtwinklig abgehende Sönnernstraße L 669 wird der Kurvenradius angepasst, so dass der Begegnungsfall zwischen größeren landwirtschaftlichen Fahrzeugen / Lkw und Pkw ermöglicht wird.

8. Immissionsschutz

Da mit der Satzungsänderung eine Fläche zur Wohnnutzung ausgewiesen wird, ist hier auch der mögliche Einfluss von Immissionen auf gesunde Wohnverhältnisse zu prüfen. Aufgrund der vorhandenen Nutzungsmischung in Wambeln, die nach der Baunutzungsverordnung als Dorfgebiet einzustufen wäre, kann den bestehenden und künftigen Wohngebäuden allerdings nicht der Schutzanspruch eines reinen oder allgemeinen Wohngebietes vor den typischen Immissionssituationen, insbesondere durch die landwirtschaftlichen Hofstellen, eingeräumt werden.

Durch das relativ geringe Verkehrsaufkommen mit sehr geringem Schwerlastverkehrsanteil auf der Sönnernstraße, der Scheidinger Straße und insbesondere der Straße Wambelner Berg ist im Geltungsbereich nicht mit erhöhten Lärmbeeinträchtigungen zu rechnen.

Auch die von einem im Ortskern ansässigen Landmaschinenmechanikerbetrieb ausgehenden betriebsbedingten Lärmemissionen führen ebenfalls nicht zu erhöhten Beeinträchtigungen der Nachbarschaft. Hier kann es aber insbesondere zur Erntezeit ausnahmsweise zu Lärmbelastungen kommen, die im Rahmen von Reparaturarbeiten an Landmaschinen entstehen. Der Betrieb genießt Bestandsschutz.

Dagegen ist für die Durchführung der Änderungssatzung eine Prognose zur Geruchsgesamtbelastung auf Basis der Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL) erforderlich geworden. Diese ist durch das Büro Uppenkamp und Partner im Januar 2012 erstellt worden. Hierin sind zwei landwirtschaftliche Tierhaltungen (Rinderhaltung am nördlichen Ortsrand und Schweinemastanlage südöstlich von Wambeln) und die dadurch verursachten Geruchsimmissionen auf das Plangebiet zu berücksichtigen gewesen.

Ergebnis dieses Gutachtens ist, dass innerhalb des Untersuchungsgebietes für die schutzbedürftigen Wohnnutzungen Geruchsstundenhäufigkeiten zwischen 13 und 22 % als Gesamtbelastung ermittelt worden sind. An den bereits bestehenden Wohnhäusern entlang der Straße Wambelner Berg ist ebenfalls von einer Geruchsbeaufschlagung von 22 % der Jahresstunden auszugehen. Demnach ist festzustellen, dass eine Erweiterung der vorhandenen Tierhaltungen oder eine Neuansiedlung weiterer Geruchsemitter bereits durch die bestehende Wohnbebauung begrenzt wird, da hier im aktuellen Ist-Zustand die gemäß GIRL für Dorfgebiete anzusetzende Geruchshäufigkeit von bis zu 15 % der Jahresstunden bereits überschritten wird.

Anhand der Ergebnisse der Berechnungen kann festgestellt werden, dass durch den im Rahmen dieser Prognose betrachteten Betrieb der landwirtschaftlichen Tierhaltungen in Teilbereichen des Plangebietes, auf denen eine maximal Geruchshäufigkeit von 15 % der Jahresstunden prognostiziert wird, gemäß GIRL eine Ausweisung als Dorfgebiet (MD) möglich ist. Diese Fläche ist nachfolgend schraffiert dargestellt. Der Bereich der 1. Änderung der Satzung für den Ortsteil Hamm-Wambeln gehört hierzu und kann demnach einen einzubeziehenden Außenbereich ausweisen.

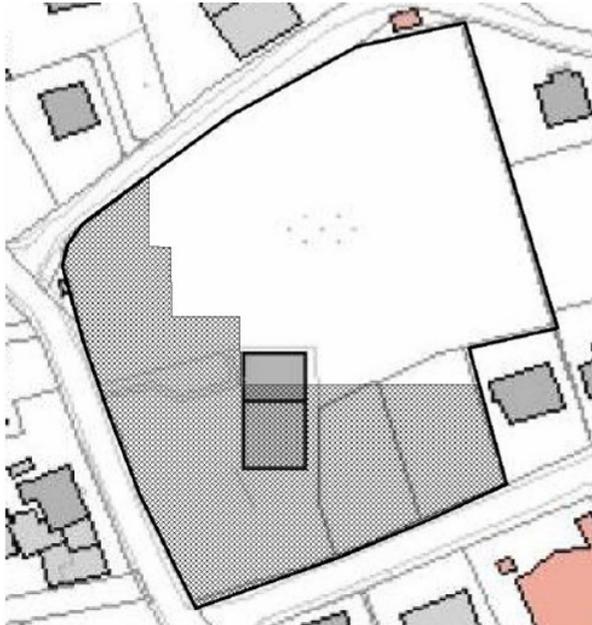


Abb. 4: Mögliche Dorfgebietsfläche (schraffiert)

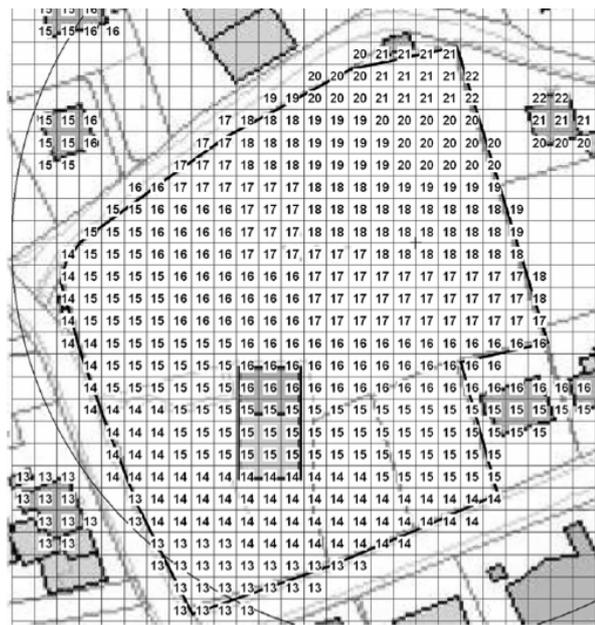


Abb. 5: Gesamtbelastung in % der Jahresstunden

9. Artenschutz

Mit der 1. Änderung der Satzung für den Ortsteil Hamm-Wambeln wird eine Umwandlung einer Grünfläche - die als Weidefläche genutzt wird - in Wohnbaufläche mit Gehölz- anpflanzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB durchgeführt. Die Satzungsänderung bewirkt somit eine wesentliche Veränderung der Biotopstruktur der landwirtschaftlich geprägten Grünfläche.

Im Mai 2012 ist eine artenschutzrechtliche Vorprüfung durchgeführt worden. Diese kommt - auf Grundlage aller für das Untersuchungsgebiet ausgewerteten Daten - zu dem Ergebnis, dass die 1. Änderung der Satzung für den Ortsteil Hamm-Wambeln im Sinne der artenschutzrechtlichen Gesetze und den entsprechenden Verwaltungsvorschriften / Handlungsempfehlungen für die im Planungsraum potentiell vorkommenden, planungsrelevanten Amphibien-, Säugetier- und Vogelarten nicht zu erheblichen populationsrelevanten Auswirkungen führt und im Sinne des § 44 (1) Bundesnaturschutzgesetz als zulässig einzustufen ist.

10. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Gemäß § 34 Abs. 5 Satz 4 BauGB muss eine Satzung gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB über den künftigen Eingriff sowie Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen befinden. Der Satzungsbereich umfasst landwirtschaftlich bzw. als Grünland genutzte Flächen. Zum Ausgleich für mögliche Flächenversiegelungen wird festgelegt, dass je angefangener 50 m² versiegelter Fläche ein heimischer Laubbaum (Stammumfang 12 / 14 cm), z.B. Linde, Buche oder Eiche, zu pflanzen ist; alternativ können zwei hochstämmige Obstbäume alter hiesiger Sorten gepflanzt werden.

Die hierfür vorgesehene Fläche ist weiterhin mit heimischen Gehölzen (Sträuchern), die für die westfälische Bucht nach E. Burrichter typisch sind, zu bepflanzen: Die Gehölze sind dauerhaft zu erhalten sowie bei Verlust zu ersetzen. Durch die Anordnung des Pflanzstreifens soll ein begrünter Siedlungsrand bzw. Übergang zur als Außenbereich zu bewertenden Freifläche im Ortskern ausgebildet werden.

11. Altlasten / Kampfmittel

Das Plangebiet wurde seit etwa 1829 landwirtschaftlich als zur südlich gelegenen Hofstelle gehöriges Grünland und Gartenland genutzt.

Hinweise auf Blingängerverdachtspunkte liegen zurzeit nicht vor. Maßnahmen zur Kampfmittelsuche oder -beseitigung sind nicht erforderlich.

Generell ist bei allen Baugrundeingriffen erhöhte Aufmerksamkeit geboten, da die Existenz von Kampfmitteln (insbesondere Kleinmunition) nie ganz ausgeschlossen werden kann. Falls bei Erdarbeiten verdächtige Gegenstände gefunden werden oder eine außergewöhnliche Verfärbung des Erdreichs zu bemerken ist, ist sofort telefonisch die Feuerwehr (Tel.: 903-250, 903-0 oder 112) oder die Polizei (Tel.: 916-0 oder 110) einzuschalten.

12. Denkmalschutz

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und / oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und / oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt als Unterer Denkmalbehörde und / oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761/93750; Fax: 02761/2466) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu sechs Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 DSchG NRW).

Hamm, den 14.08.2012

gez.
Schulze Böing
Stadtbaurätin

gez.
Mentz
Städt. Baudirektor