

Begründung

Zur 1. (vereinfachten) Änderung des Bebauungsplanes Nr. 04.049 -Liboriusweg / Auf dem Daberg- in der Gemarkung Wiescherhöfen in der Flur 4. Der Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplanes setzt sich aus zwei Teilbereichen zusammen.

Der Geltungsbereich 1 wird

- im Norden durch die südliche Grenze des Flurstückes 984 sowie einen Teil des Flurstückes 982 (Liboriusweg),
 - im Osten durch die westliche Grenze des Flurstückes 981 (Planstraße C des Bebauungsplanes Nr. 04.049),
 - im Süden durch die nördlichen Grenzen der Flurstücke 981 und 982 (Planstraße C des Bebauungsplanes Nr. 04.049) und
 - im Westen durch die östlichen Grenzen der Flurstücke 981 und 982 (Planstraße C des Bebauungsplanes Nr. 04.049)
- gebildet.

Der Geltungsbereich 2 liegt innerhalb des Flurstückes 562 und wird

- im Norden durch den Verlauf zwischen dem Schnittpunkt der östlichen Grenze des Flurstückes 757 mit dem Punkt 18 m nördlich der nordwestlichen Ecke des bereits zuvor festgesetzten Lärmschutzwalls und dem Punkt auf der westlichen Grenze des Flurstückes 1006 in einer Entfernung von 65 m nördlich der nördlichen Grenze des Flurstückes 889,
 - im Osten durch die westliche Grenze des Flurstückes 1006,
 - im Süden durch den Verlauf zwischen dem Treffpunkt der südwestlichen Ecke des Flurstückes 1006 mit dem Flurstück 562 und dem Schnittpunkt der östlichen Grenze des Flurstückes 757 mit dem Punkt 8 m südlich der südwestlichen Ecke des bereits zuvor festgesetzten Lärmschutzwalls und
 - im Westen durch die östliche Grenze des Flurstückes 757
- gebildet.

Anlass der Planänderung

Der Erschließungsträger hat sein Entwicklungskonzept geringfügig modifiziert. Dies führt dazu, dass im Bereich der Aufweitungen des Wohnweges die geplanten Gebäude außerhalb der überbaubaren Flächen liegen. Die veränderte Gebäudestellung ist städtebaulich vertretbar, zur planungsrechtlichen Sicherung der Veränderungen der Baufenster ist jedoch eine Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes erforderlich.

Zudem soll der Lärmschutzwall nördlich des vorhandenen Naturrasenplatzes naturnah ausgestaltet und auf diese Weise ökologisch und landschaftsarchitektonisch ansprechender werden. Zur Ermöglichung dieser Umplanung ist die Verschiebung von Nutzungsgrenzen erforderlich.

Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der seit Dezember 2008 rechtskräftige Flächennutzungsplan der Stadt Hamm sieht für den Teilbereich 1 Wohnbaufläche und für den Teilbereich 2 Grünfläche vor. Die 1. (vereinfachte) Änderung des Bebauungsplanes ist demnach aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Bestand innerhalb und außerhalb des Plangebietes

Das Plangebiet ist im Wesentlichen durch eine Grün- und Freiflächenlandschaft charakterisiert. Der Teilbereich 1 grenzt im Norden an den Liboriusweg, an den unmittelbar nördlich planungsrechtlich gesicherte, aber noch nicht bebaute Wohnbaufläche anschließt. Derzeit ist dieser Bereich als Freiraum und Brachfläche mit Baum- oder Buschbewuchs im Randbereich zu beurteilen. Der Planbereich liegt in Randlage zu den bestehenden Siedlungsbereichen nördlich und nordwestlich des Liboriusweges / Auf dem Daberg sowie

nordöstlich der Lohausenholzstraße. Diese zusammenhängend bebauten Wohngebiete sind überwiegend durch eingeschossige Einzel-, Doppel- und Reihenhäusstrukturen unterschiedlichster Bauformen geprägt; an einigen Stellen wurden auch mehrgeschossige Mietwohnungsanlagen errichtet.

Östlich bzw. südlich und durch die Gestaltung in diese Landschaft integriert liegen Sportplatzflächen in Form von zwei jedoch räumlich getrennten Fußballfeldern (Bergkampfbahn am Liboriusweg und Sportplatz am Gewerbegebiet Schieferstraße) mit zugehörigen Vereinsheim (Umkleideanlage) und Stellplatzanlage, die über den Liboriusweg erreichbar ist. Im Weiteren besteht dort eine von Lärmschutzwällen umsäumte Tennisanlage des Tennisclubs Grün-Weiß mit mehreren Spielplätzen, zugehörigem Vereinsheim (Umkleideanlage) und Parkplätzen, die über die Straße Am Hahnenbach erschlossen werden. Der Teilbereich 2 des Bebauungsplanes grenzt unmittelbar an die nördliche Grenze des bestehenden Naturrasenplatzes am Gewerbegebiet Schieferstraße. Der Bereich zwischen der Bergkampfbahn am Liboriusweg und den Tennisplätzen ist durch teilweise dichten Wald-, Baumoder Buschbewuchs in Verbindung mit Wiesen geprägt, der sich bis zur Straße „Auf dem Daberg“ fortsetzt.

In dem umgebenden Gebiet bestehen einige nur periodisch wasserführende Gräben und Kleingewässer, die über verrohrte Führungen zum südwestlich gelegenen Hahnenbach entwässern. Im Nordwesten bestehen einige kleinere Teiche.

Inhalt des Bebauungsplanes

Ziel des Bebauungsplanes ist zum Einen die Arrondierung der Wohnbauflächen des Ortsteiles Daberg in Ergänzung der überwiegend kleinteiligen Bebauung unter Berücksichtigung der ökologischen Strukturen im Planbereich durch die Ausweisung von Wohnbauflächen südlich des Liboriusweges. Zum Anderen sollen durch die Festsetzung eines Lärmschutzwalles nördlich des bestehenden Sportplatzes die Lärmschutzanforderungen zur bestehenden und geplanten Wohnbebauung gewährleistet werden. Gleichzeitig wird durch die Flächennutzung als Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Lärmschutzwall mit Fuß- und Radweg die Sicherung eines Grün- und Freiflächensystems für die Entwicklung des Gesamtbereichs als attraktives Naherholungsgebiet für den Ortsteil Daberg durch Schaffung eines zusammenhängenden Fuß- und Radwegesystems angestrebt. Dieses Konzept soll die Anbindung des Friedrich-Ebert-Parks und der westlich gelegenen Halde Kissinger Höhe sowie weiter Wegebezüge berücksichtigen.

Im Einzelnen wird durch die 1. (vereinfachte) Änderung des Bebauungsplanes die Voraussetzung geschaffen, den geplanten Lärmschutzwall nördlich des vorhandenen Naturrasenplatzes naturnah auszugestalten. Dazu wird von einem geradlinigen Ausbau abgesehen und es soll nun ein landschaftsarchitektonisch besser integrierter Lärmschutzwall errichtet werden. Durch die geschwungene Gestaltung wird die Grünfläche mit der Zweckbestimmung Lärmschutzwall im nördlichen Teil um etwa 1.400 m² vergrößert. Durch die ebenfalls veränderte Wegeführung wird ein Teil des Randbereiches der Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatzanlage (Fußball) in Anspruch genommen. Parallel zu der zeichnerischen Darstellung wird die Flächengrößenangabe in der textlichen Festsetzung Nr. 9.2 angepasst.

Eine weitere Änderung des Bebauungsplanes ist die Zusammenfassung von je zwei überbaubaren Flächen in den Allgemeinen Wohngebieten 3 und 4, die innerhalb der sie umgebenden Straßen Liboriusweg und Planstraße C liegen. Hierdurch wird eine flexiblere Ausnutzung der Wohnbauflächen und Vermarktbarkeit gewährleistet.

Örtliche Bauvorschriften

Die Örtlichen Bauvorschriften sehen Regelungen zur Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen, der Gestaltung der Dächer, Fassaden und Einfriedungen vor. Gemäß § 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 (4) BauO NRW werden die örtlichen Bauvorschriften als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die baugestalterischen Anforderungen an die Ausführung der Dächer (§ 86 (1) Nr. 1 BauO NRW) sollen das städtebaulich harmonische Erscheinungsbild am Ortsrand sicherstellen; gleichzeitig soll durch Ausweisung der Dachneigung eine funktionsgerechte Ausnutzung ausbaubarer Dachgeschosse ermöglicht werden. Dachformen innerhalb des Planungsgebietes sind zum einen das Satteldach (SD), als klassische und am weitesten verbreitete Form, sowie das Pulldach (PD), als Element der modernen Architekturform, und zum anderen für den Teilbereich des Gebietes WR das Flachdach (FD), in Anlehnung an den Bestand in der Orionstraße. Bei der Errichtung von Pulldächern ist aus energetischen Gründen darauf zu achten, dass sich die Traufe (die niedrigere der beiden Dachkanten) auf der jeweiligen Nordseite befindet. Die Eingrenzung der Dachfarbe ist an dieser Stelle besonders geboten, da bei der vorgegebenen topografischen Situation (West-Ost-Gefälle mit bis zu 3,5 m) besonders die Dachlandschaft die Außenwirkung des Quartiers prägen wird. Mit der Beschränkung auf den Bereich grau bis schwarz und rot bis rotbraun wird dem vorherrschenden Dachfarben im Umfeld des Quartiers Rechnung getragen. Großformatige Dachaufbauten und -einschnitte können die geschlossene Wirkung der Dachflächen sowie die Dominanz der Hauptdachflächen auflösen. Dachaufbauten sind daher in Anzahl und Größe auf ein verträgliches Maß zu beschränken. Vor diesem Hintergrund sind Dachgauben und Dacheinschnitte bei Einzel- und Doppelhäusern nur bis zu einer Länge von max. 3,0 m zulässig, und dürfen in der Summe nicht mehr als 30% der Gebäudelänge ausmachen. Dacheinschnitte müssen einen Abstand von mind. 2,0 m bis zur Giebelwand einhalten.

Um ein städtebaulich harmonisches Gesamtbild zu erreichen, soll die Fassadengestaltung (§ 86 (1) Nr. 1 BauO NRW) von Doppelhäusern und Hausgruppen aufeinander abgestimmt sein. Eine altbewährte stadtgestalterische Gesetzmäßigkeit beinhaltet, dass gleiche Materialien selbst bei unterschiedlichsten Baukörperformen eine übergeordnete Einheitlichkeit bewirkt. In den letzten drei Jahrzehnten hat jedoch ein ausuferndes Materialangebot mit der Möglichkeit beliebig weiten Transports überall störend in die traditionelle Siedlungsbild eingegriffen und zu einem teilweise merkwürdig anmutenden Materialmix geführt. Um für das geplante Baugebiet einen ausufernden Materialmix zu vermeiden und eine gewisse Gesetzmäßigkeit in der Fassadengestaltung vorzugeben, wird die Materialwahl im wesentlichen an den ortstypischen Materialien wie Ziegel, Klinker oder Putz orientiert. Aber auch die ökologische Bauweise mit Holzfassaden ist eine zeitgemäße Variante, die hier nicht gänzlich ausgeschlossen werden soll. Um jedoch die für diese Region untypischen Holzblockhäuser zu vermeiden, wird der Anteil des Holzes an der Fassade auf max. 75 % begrenzt, so dass eine Kombination mit anderen Materialien zwingend eingefordert werden kann. Die optische Einheit der Gebäudeansicht ist besonders bei zusammenhängenden Baukörpern städtebaulich entscheidend. So sind bei Doppelhäusern und/oder Hausgruppen für alle Hauseinheiten die gleichen Außenwandmaterialien zu verwenden. Die gleichen Anforderungen gelten auch für das Bedachungsmaterial.

Auch die Garagen und Carports sind Bestandteil einer zum Gebäude gehörenden Gesamtansicht und sollten daher im Einklang mit dem Hauptgebäude stehen. Die Flächen für Garagenbauten werden nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, im seitlichen Grenzabstand und in den dafür räumlich definierten Grundstücksflächen ausgewiesen. Um die Dominanz der Wohngebäude im Gesamtbild der Straße zu erhalten, dürfen Garagen und Carports der Einzel- und Doppelhäuser sowie der Hausgruppen die Flucht der zugehörigen Hauptgebäude zur öffentlichen Verkehrsfläche nicht überschreiten.

Die Gestaltung von Einfriedungen / Mülltonnenstandorte, soweit sie vom Straßenraum erlebbar sind, tragen ebenfalls wesentlich zum Erscheinungsbild einer Siedlung bei. In

Wohngebieten ist insbesondere der Vorgartenbereich stadtgestalterisch als ein Bestandteil des Straßenraumes anzusehen. Für eine homogene Gestaltung der „halböffentlichen“ Zone zwischen Gebäude und Verkehrsfläche sind die seitlichen und rückwärtigen Gartenflächen, die an die öffentlichen Erschließungsflächen grenzen, als Einfriedungen nur Hecken oder begrünte Holz-, Maschendraht- oder Stahlmattenzäune bis zu einer Höhe von max. 1,8 m zulässig. Zäune sind mind. 0,5 m von der Grundstücksgrenze zurückzusetzen und zu begrünen. Einfriedungen und sonstige Sichtbehinderungen sind in Vorgärten nur bis zu einer Höhe von 0,7 m zulässig. Müllbehälter sind einzugrünen und sichtgeschützt von öffentlichen Verkehrsflächen unterzubringen. Dabei werden zusätzlich durch die Beschränkung der Höhe die Belange der Verkehrssicherheit sowie der Kriminalprävention gewahrt.

Ver- und Entsorgung des Plangebietes

Versorgung des Plangebietes

Die Versorgungsnetze für Kommunikation sowie Energie- und Wasserversorgung sind in den umliegenden Siedlungsbereichen vorhanden und können bei Bedarf zur Versorgung des Gebiets ausgebaut werden. Innerhalb des Plangebietes liegen keine weiteren Versorgungsleitungen, die für die Erschließung der Baugrundstücke nutzbar sind. Die inneren Ver- und Entsorgungsleitungen werden im Zuge der Erschließungsarbeiten neu konzipiert und erstmals hergestellt. Aus städtebaulichen Gründen und zum Schutz des Ortsbildes wird die unterirdische Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen, insbesondere Telekommunikationsleitungen festgesetzt (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB).

Entwässerung des Plangebietes

Rechtliche Grundlagen

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 im Gebiet zu versickern oder ortsnahe direkt oder ohne Vermischung mit Schmutzwasser über eine Kanalisation in ein Gewässer einzuleiten.

Aufgrund der Festsetzung des ersten Teilbereiches des Plangebietes als allgemeines Wohngebiet werden die Niederschlagswasserabflüsse in die Kategorien unbelastet und schwach belastet eingestuft. Schwach belastetes Niederschlagswasser bedarf grundsätzlich einer Behandlung. Von einer zentralen Behandlung dieses Niederschlagswassers kann im Einzelfall abgesehen werden, wenn aufgrund der Flächennutzung nur mit einer unerheblichen Belastung gerechnet werden muss.

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Trennsystem.

Niederschlagswasser

Nach den Unterlagen des UIS der Stadt Hamm ist der anstehende Boden im Plangebiet als gering durchlässig bis undurchlässig einzustufen. Eine Versickerung des Niederschlagswassers ist unter Einhaltung der allgemein anerkannten Regeln der Technik daher dauerhaft und ständig mit der erforderlichen Sicherheit nicht möglich. Das Niederschlagswasser wird über Gräben in den Grünzügen zur südlichen öffentlichen Grünfläche abgeleitet und nach Rückhaltung gedrosselt in den Hahnenbach eingeleitet.

Schmutzwasser

Die Ableitung des Schmutzwassers erfolgt nach Norden zur vorhandenen Mischwasserkanalisation und weiter über die vorhandene Kanalisation zur Kläranlage Hamm.

Weitere Hinweise

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. Sofern die geplanten Gebäude im Grundwasser bzw. im Schwankungsbereich des Grundwassers errichtet werden, müssen Keller in abgedichteter Form als weiße oder schwarze Wannen ausgebildet werden. Nach der Abwassersatzung der Stadt Hamm dürfen Drainleitungen weder direkt noch indirekt über die Grundstücksentwässerungsanlagen an die Abwasseranlage angeschlossen werden.

Entwässerungsmaßnahmen

In den Planstraßen und im Liboriusweg ist der Neubau von Schmutzwasserkanälen erforderlich. In der Planstraße B und in einem Teilabschnitt des Liboriusweges ist der Neubau von Regenwasserkanälen mit Anschluss an die Ableitungsgräben notwendig. In den übrigen Planstraßen und im Liboriusweg sind zusätzlich Straßenentwässerungskanäle erforderlich.

In der öffentlichen Grünfläche sind zur Ableitung des Niederschlagswassers Gräben und ein Regenrückhaltebecken anzulegen.

Begrünungsmaßnahmen gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB

Im Rahmen der Eingriffsregelung werden in Teilbereichen des Bebauungsplanes Flächen zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzt, die als Ausgleichsmaßnahme zwischen der westlichen Bebauungsplan und der Straße „Auf dem Daberg“ liegen. Ziel ist die Aufforstung dieser Flächen bzw. das Anlegen einer Obstwiese. Die öffentlichen Grünflächen sind als „Grünanlage“ mit standortgerechten heimischen Gehölzen zu bepflanzen. Die Pflanzliste als Anlage zum Bebauungsplan ist entsprechend anzuwenden.

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 zwei Bereiche innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 04.049, die bereits als Wohnbaufläche bzw. zum größten Teil als Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Lärmschutzwand mit Fuß- und Radweg ausgewiesen sind. Eine zusätzliche Eingriffsbilanzierung entfällt, da gem. § 1a Abs. 3 BauGB ein Ausgleich für bereits zulässige Eingriffe nicht erforderlich ist.

Hamm, den 08.06.2010

gez. Schulze Böing
Stadtbaurätin

gez. Muhle
Ltd. städt. Baudirektor