

## Begründung zur 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 07.029 – Habichtshöhe –

### **1. Geltungsbereich**

Für den Bereich in der Flur 17 der Gemarkung Heessen, der begrenzt wird im Norden von der Nord- und Westgrenze des Flurstückes 1477, von der Nord- und Südgrenze des Flurstückes 1450, von einer Linie, die im Abstand von 3 m westlich parallel zur östlichen Grenze des Flurstückes 1477 verläuft, im Westen von der Nord- und der Westgrenze des Flurstückes 1462, im Süden von der Südgrenze der Flurstücke 583 und 1070, im Osten von der Westgrenze der Flurstücke 1069, 1068, 1067, 1062 und 1061, ist der Bebauungsplan Nr. 07.029 - Habichtshöhe - als 2. Änderung und Erweiterung zu ändern. Der Begriff „Erweiterung“ ergibt sich aus der Tatsache, dass auch eine Teilfläche des Flurstückes 1070 aus der Flur 17 der Gemarkung Heessen in den Geltungsbereich aufgenommen wird, die bisher außerhalb des Bebauungsplanes Nr. 07.029 – Habichtshöhe – lag. Es handelt sich hierbei um eine städtische Fläche in der südöstlichen Ecke des vormals geplanten Kinderspielplatzes. Diese Fläche soll dem neu entstehenden Baugrundstück zugeschlagen werden und dieses sinnvoll abrunden. Der Vorhabenträger wird diese Fläche von der Stadt erwerben.

### **2. Planerfordernis**

Der Bebauungsplan Nr. 07.029 – Habichtshöhe – aus den sechziger Jahren sah auf der Ostseite der Straße Habichtshöhe südlich der Veistraße ein neungeschossiges Wohnhochhaus vor. Dieses ist nie errichtet worden. Mitte der neunziger Jahre wurde die 1. Änderung durchgeführt mit dem Ziel, das ehemalige Hochhausgrundstück mit einer Wohnbebauung mit maximal zwei Vollgeschossen zu überplanen. Ein in den sechziger Jahren im Zuge der Hochhausbebauung geplanter Kinderspielplatz ist nicht mehr erforderlich. Die im Bebauungsplan für diesen Spielplatz vorgesehene Fläche soll nunmehr einer städtebaulich sinnvollen Wohnbebauung zugeführt werden, die sich in das Umfeld gut einpasst. Der im Bebauungsplan ebenfalls festgesetzte öffentliche Fuß- und Radweg, der diesen Spielplatz mit der Veistraße verbinden sollte, ist ebenfalls nicht mehr erforderlich. Diese Festsetzung kann daher aufgehoben werden. Die städtischen Flächen, die zwecks Bau des Weges und des Spielplatzes erworben worden sind, können im Zuge der Bebauungsplanänderung veräußert bzw. an den ehemaligen Eigentümer rückübertragen werden, da sie für öffentliche Zwecke nicht mehr benötigt werden.

### **3. Flächennutzungsplanung**

Der Flächennutzungsplan stellt den Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 07.029 – Habichtshöhe – als Wohnbaufläche dar und muss daher nicht geändert werden.

### **4. Städtebauliche Bestandsaufnahme**

Der Geltungsbereich ist im Westen von Doppelhausbebauung, im Süden von Reihenhausbebauung, im Osten von Einzelhausbebauung und im Norden von einem Mehrfamilienhaus umgeben. Die Geschossigkeit der umgebenden Bebauung reicht von einem (westlich) bis zu zwei (Norden) Vollgeschossen.

### **5. Inhalt des Bebauungsplanes**

#### **5.1 Städtebauliche Zielsetzung und Gestaltung**

Die Wohnbaufläche wird als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Diese Festsetzung orientiert sich an dem Ziel, ein qualitativ hochwertiges Wohngebiet zu schaffen, das sich an dem vorhandenen Bedarf orientiert. Die ausnahmsweise im Allgemeinen Wohngebiet zulässigen Nutzungen werden ausgeschlossen, weil sie in das kleinteilig strukturierte Gebiet gestalterisch und funktional nicht zu integrieren sind und dem angestrebten Gebietscharakter widersprechen.

Zur Sicherstellung einer kalkulierbaren Dichte und der entsprechenden Einwohnerzahl wird die Zahl der Wohneinheiten je Hauseinheit bzw. je Grundstück auf maximal zwei beschränkt. Neben der Vermeidung

einer übermäßigen Verdichtung werden durch diese Festsetzung Probleme eines erhöhten Verkehrsaufkommens und eines erhöhten Stellplatzbedarfs vermieden.

Die Grundflächenzahl wird im gesamten Plangebiet mit 0,4, die Geschossflächenzahl mit 0,5 bei maximal einem Vollgeschoss festgesetzt. Diese Werte entsprechen der Bebauungsdichte des westlich angrenzenden Wohngebietes.

## **5.2 Erschließung**

Der Eigentümer der geplanten Wohnbaufläche verfügt über die Flurstücke 1446 und 1448 an der Ostseite der Straße Habichtshöhe. Auf diesen Flurstücken befinden sich Stellplätze für das Haus Habichtshöhe Nr. 42. Darüber hinaus befinden sich dort zwei weitere Stellplätze sowie Mülltonnenstandplätze, die der geplanten Wohnbaufläche zugeordnet werden sollen. Fußläufig wird das geplante Wohnbaugrundstück an den Weg angebunden, der das Haus Nr. 42 mit der Straße Habichtshöhe verbindet. Zu diesem Zweck wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anwohner entlang der nördlichen und östlichen Grenze des Grundstückes Habichtshöhe Nr. 42 festgesetzt. Die Feuerwehr erreicht das geplante Wohnhaus auch über die Zuwegung zum westlich angrenzenden Doppelhaus Habichtshöhe Nr. 36b (über die Wegeparzelle 1446).

## **5.3 Grün- und Freiflächen**

Auf der nördlichen Hälfte des Flurstückes 1477 wird eine ca. 105 qm große private Grünfläche festgesetzt. Dort ist gemäß § 9 (1) Nr. 25 a Baugesetzbuch eine Hecke anzupflanzen. Entlang der südlichen Grenze des Gartens der geplanten Bebauung ist eine weitere, ca. 120 qm große Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 (1) Nr. 25 a Baugesetzbuch festgesetzt. Die vorgenannten Flächen sind Ausgleichsmaßnahmen für die geplanten Eingriffe in Natur und Landschaft.

## **5.4 Sonstige öffentliche Bauvorschriften**

Zur Schaffung eines homogenen Ortsbildes werden Festsetzungen zur Dachform, zur Dachneigung und zu den zulässigen Farben und Baumaterialien getroffen. Die Gebäude sind mit Satteldächern mit einer Dachneigung von 30-45° und in den Farben grau-anthrazit oder rot-braun auszuführen. Glänzende Dacheindeckungen sind unzulässig. Doppelhäuser sind hinsichtlich der Fassaden- und Dachgestaltung einheitlich auszuführen.

## **6. Entwässerung**

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.

Die Wasserdurchlässigkeiten sind im Beb.- Planbereich als gering durchlässig ( $10^{-8}$  m/s) bis nahezu undurchlässig ( $10^{-9}$  m/s) einzustufen. Eine ortsnahе Einleitung in ein Gewässer ist nicht möglich. Eine Versickerung wird aufgrund § 51 Abs. 4 LWG nicht gefordert, die Entwässerung des Gebietes erfolgt im Mischsystem, da das Niederschlagswasser aufgrund einer genehmigten Kanalisationsnetzplanung gemischt mit Schmutzwasser einer vorhandenen öffentlichen Abwasserbehandlungsanlage zugeführt werden kann.

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Mischsystem.

Das Plangebiet liegt im Einzugsgebiet der Kläranlage Hamm-Mattenbecke. Die Erschließung des Plangebietes ist durch die vorhandene Mischwasserkanalisation in der Straße "Habichtshöhe" gesichert.

Das auf dem Grundstück anfallende Mischwasser (MW) kann direkt an den öffentl. MW-Kanal im Stichweg ( Flurstück 583 ) oder indirekt in den vorh. Mischwasserkanal Habichtshöhe (über Flurstücke 1459,1477 und 1450) abgeleitet werden.

Unverschmutztes Niederschlagswasser (z. B. von Dachflächen) kann auch in Zisternen eingeleitet und als Brauchwasser verwendet werden. Die Bemessungsgrundlage für die Größe der Zisternen für einen 4-Personenhaushalt beträgt in der Regel 25 - 35 l/m<sup>2</sup> angeschlossener zu entwässernder Fläche. Durch vorzusehende Überläufe an den Zisternen ist der Abfluss in die öffentliche Abwasseranlage sicherzustellen.

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.

### 7. Altlasten

Im Geltungsbereich sind keine Altlasten bekannt.

### 8. Denkmalschutz

Im Geltungsbereich sind keine Denkmale vorhanden.

### 9. Umweltbericht

Gemäß § 1a BauGB sind die Auswirkungen eines Vorhabens auf Menschen, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, Kulturgüter und sonstige Sachgüter zu prüfen, sofern nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) eine Verpflichtung zur Durchführung dieser Prüfung besteht. Da die überbaubaren Grundflächen des vorliegenden Bebauungsplanentwurfes unterhalb des in Anlage 1 des UVPG angegebenen Schwellenwertes von 20.000 m<sup>2</sup> liegen, ist weder eine Umweltverträglichkeitsprüfung noch eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles vorzunehmen

### 10. Bilanzierung des Eingriffs und Ausgleichs

Der Geltungsbereich ist im Bestand und in der Planung zu bewerten. Das von der Stadt Hamm aufgestellte und mit der Unteren Landschaftsbehörde abgestimmte Bewertungsverfahren zur Bilanzierung findet Anwendung.

Die Fläche ist im Bestand überwiegend als Wege- und Spielplatzfläche festgesetzt und wird dementsprechend bewertet. In der Planung wird der bestehende Weg an der Südgrenze des Geltungsbereiches und die Fläche des festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes als versiegelte Wegefläche bewertet. Das Wohnbaugrundstück selbst wird entsprechend der festgesetzten Grundflächenzahl zu 40% als versiegelte Baufläche und zu 60% als Gartenfläche bilanziert. Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 (1) Nr. 25 a Baugesetzbuch werden entsprechend der Biotoptypenliste abgerechnet. In der folgenden Tabelle sind die bilanzierten Teilflächen aufgeführt, die in den Plänen (Anlage) entsprechend gekennzeichnet sind.

Tabelle Bestand

Nr.	Biotoptyp	Wertfaktor	qm	Punkte
1	Versiegelte Fläche (Weg)	0.0	288	0
2	Versiegelte Fläche (Weg)	0.0	51	0
3	Hausgarten	0.3	45	44.7
4	Öffentliche Grünfläche (Spielplatz)	0.4	603	241.2
5	Versiegelte Fläche (Weg)	0.0	72	0
	GESAMT BESTAND		1059	285.9

## Tabelle Planung

Nr.	Biotoptyp	Wertfaktor	Qm	Punkte
1	Versiegelte Fläche (Weg)	0.0	193	0
2	Hecken (§ 9 (19 Nr. 25a BauGB	0.7	114	79.8
3	Allg. Wohngebiet GRZ 0.4		530	
3a	Versiegelte Fläche (Bebauung)	0.0	212 (40% v. 530)	0
3b	Hausgarten	0.3	318 (60% v. 530)	95.4
4	Hecken (§ 9 (19 Nr. 25a BauGB	0.7	150	105
5	Versiegelte Fläche (Weg)	0.0	72	0
	GESAMT PLANUNG		1059	280.2

## Bilanzierung

Wert der Flächen im Bestand	285.9
Wert der Flächen gemäß Planung	280.2 (= 98 %)

Es gelingt, die aufgrund der Planung unumgänglichen Eingriffe in Natur und Landschaft durch die Festsetzung von zwei Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 (1) Nr. 25 a Baugesetzbuch innerhalb des Plangebietes auszugleichen. Der ökologische Wert der Flächen beträgt nach Umsetzung der Planung rechnerisch 280.2 Punkte und erreicht damit ca. 98% des Ausgangszustandes. Die Planung kann damit als ausgeglichen gelten. Auf zusätzliche Ersatzmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches wird daher verzichtet.

Hamm, den 07.04.2005

gez. Schulze Böing  
Stadtbaurätin

gez. Haggenev  
Leitender städtischer Baudirektor