

Begründung

Zur 5. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 03.020 -Dürerstraße- für den Bereich Gemarkung Berge, Flur 8, zwischen:

- Südwestgrenze der Menzelstraße
 - Nordwestgrenze der Dürerstraße bis zum Punkt 31.50 m südwestlich vom südöstlichen Grenzpunkt des Flurstücks 1687 (Planstraße) an der Dürerstraße
 - einer Linie 31,50 m parallel zur nordöstlichen Grundstücksgrenze des Flurstücks 1687 (Planstraße) bis zur nordöstlichen Grenze des Flurstücks 1752
 - nordöstliche Grenze der Flurstücke 1752 und 1751 und deren gradliniger Verlängerung bis zur südlichen Grenze des Flurstückes 1177
 - Südgrenzen der Flurstücke 1177, 1176, 1625 und der gradlinigen Verlängerung der Südgrenze des Flurstückes 1625 nach Nordosten bis zum Schnittpunkt mit der Verlängerung der westlichen Grenze des Flurstückes 1580
 - der Verlängerung der westlichen Grenze des Flurstückes 1580 von diesem Schnittpunkt nach Südost verlaufend bis zum Schnittpunkt mit der Verbindungslinie zwischen dem nordöstlichen Grenzpunkt der Flurstücke 1697 und 286
 - dieser Verbindungslinie von diesem Schnittpunkt nach Osten bis zum nordöstlichen Grenzpunkt des Flurstückes 286
 - der Nordgrenze des Flurstückes 285
 - einer Verbindungslinie von dem nordöstlichen Grenzstein des Flurstückes 285 bis zum südlichsten Grenzpunkt des Flurstückes 1819
 - der Südostgrenze der Flurstücke 1819 und 1685.

Anlass der Planung:

Der Bebauungsplan Nr. 03.020 -Dürerstraße- setzt im südwestlichen Bereich Wohnbebauung fest, die nur realisiert werden kann, wenn auch die zugehörige Erschließungsstraße gebaut wird. Entsprechend den Bestimmungen des Landeswassergesetzes soll das Niederschlagswasser in ein Gewässer abgeleitet werden. Hierfür sind zusätzliche Flächen für die Regenrückhaltung auszuweisen.

Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan:

Der Flächennutzungsplan der Stadt Hamm stellt für den Planbereich Wohnbauflächen dar. Die Bauleitplanung sieht weiterhin die Entwicklung der Wohngebiete vor. Die Änderung ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Bestand innerhalb und außerhalb des Plangebietes:

Das Plangebiet wird im Osten und Süden durch die Wohnbebauung an der Menzelstraße und der Dürerstraße begrenzt. Im Norden und Osten schließen landwirtschaftlich genutzte Bereiche an. Direkt an der nördlichen Planbereichsgrenze verläuft ein Vorflutergraben.

Innerhalb des Planbereiches herrscht eine Wohnbebauung von 1-2-geschossigen Gebäuden vor, die entlang der Dürerstraße und Liebermannstraße errichtet sind. Die Gebäude im inneren Planbereich an der Liebermannstraße sind weitgehend 1-geschossig errichtet.

Inhalt des Bebauungsplanes:

Im Änderungsbereich an der Dürerstraße wird der Bestand durch die Festsetzung eines reinen Wohngebietes (WR) mit einer 2-geschossigen offenen Bebauung (II,o) und der Festsetzung Satteldach (SD) gesichert. Die Grundstücke sind bebaut. Einer weiteren Regelung für diesen Bereich bedarf es nicht.

Die Grundstücke südlich der Liebermannstraße sind mit 1-geschossigen Gebäuden bebaut. Um die geplanten Baukörper in die vorhandene Bebauung einzupassen, wird die bestehende Festsetzung WR, II, o, SD durch die Festsetzung einer Traufhöhe von max. 4,00 m und einer Dachneigung von max. 45° beschränkt. Damit ist die 2-geschossige Nutzung möglich. Das zweite Vollgeschoss ist aber im Dachgeschoss unterzubringen. Entsprechend der zulässigen Nutzungsfestsetzungen sind auf allen Grundstücken südlich der Liebermannstraße zusätzlich überbaubare Flächen festgesetzt.

Der bebaute Bereich nördlich und östlich der Liebermannstraße behält die Festsetzungen des bestehenden Planungsrechtes, da weitgehendst alle Grundstück bebaut sind. Lediglich auf dem Flurstücken 1580 (Liebermannstraße 15), 432 (Liebermannstraße 2) und 268 (Menzelstraße 33) werden zusätzliche Bauflächen festgesetzt, um eine optimale Grundstücksnutzung zu unterstützen.

Innerhalb des nordwestlichen Planbereiches und der Erweiterungsflächen sollen Wohngebäude teilweise als Einzelhäuser, teilweise als Doppelhäuser entstehen. Die dafür erforderlichen Bauflächen sind im Bebauungsplan gekennzeichnet. Auf Grund der Lage der Grundstücke wird ein Allgemeines Wohngebiet mit einer 2-geschossigen, offenen, (II,o) Einzel- und Doppelhausbebauung (E + ED) festgesetzt. Um das Neubaugebiet in den Stadtteilbereich einzubeziehen und an die vorhandene Wohnbebauung anzupassen, wird eine Traufhöhe (TH) von max. 4,00 m festgesetzt. Die Festsetzung eines Satteldaches (SD) mit max. 45° ermöglicht eine 2-geschossige Nutzung der Gebäude.

Im nordöstlichen Planbereich wird das Oberflächenwasserrückhaltebecken vorgesehen. Die Einspeisung dieses Wassers in den nahen Vorflutergraben wird mittels eines Überlaufs geregelt.

Innerhalb des Planbereiches soll die Liebermannstraße durchgängig eine Ausbaubreite von 6,50 m erhalten. Aufweitungen zur Aufnahme von Parkbuchten im mittleren Straßenbereich erweitern die Straßenfläche auf 10,50 m. Der nach Norden abgehende Straßenzweig, zur Erschließung der Wohnbauflächen und Anbindung des RRB, erhält eine Breite von 6,00 m und mündet in einem Wendehammer Typ III für 3-achsige Fahrzeuge. Ein Fuß- und Radweg bindet in weiteren Fortlauf an den westlich liegenden Fußweg (ehem. Kleinbahn) an und bietet Querungshilfen für Fußgänger und Radfahrer. Eine 4,75 m breite Verbindung nach Osten schließt die öffentliche Grünfläche mit dem RRB (Regenrückhaltebecken) an das öffentliche Wegenetz an.

Um weitere Arrondierungsmöglichkeiten für den Bereich zwischen Liebermannstraße und dem bestehenden Fuß- und Radweg (ehem. Kleinbahn) offen zu halten, ist ein nach Westen angesetztes Straßenstück von der Liebermannstraße ausgehend festgesetzt.

Der im Norden innerhalb des Planbereiches verlaufende Graben wird planungsrechtlich gesichert. Die Flächen am Graben und für das Regenrückhaltebecken werden als öffentliche Grünflächen mit der zugehörigen Zweckbestimmung -Parkanlage und RRB- festgesetzt.

Zu diesem Zweck ist der vorhandene Graben teilweise zu verlegen. Dies geschieht im Zuge des geplanten naturnahen Ausbaus. Das erforderliche Plangenehmigungsverfahren gemäß § 31 Wasserhaushaltsgesetz wird parallel mit der Bebauungsplanänderung durchgeführt.

Da eine Einzel- und Doppelhausbebauung mit einer max. GRZ von 0,4 für den gesamten Änderungsbereich vorgesehen ist, sind ausreichende Grün- und Gartenflächen vorhanden, die ein aufgelockertes optisches Erscheinungsbild vorherrschen lassen. Weitere Festsetzung zur Durchgrünung des Gebietes sind nicht vorgesehen.

Erschließung:

Das Plangebiet wird über die Liebermannstraße und Nebenwege ausreichend erschlossen und an das überörtliche Straßennetz angebunden.

Öffentliche Bauvorschriften:

Gleichzeitig mit diesem Bebauungsplan werden örtliche Bauvorschriften gem. § 9 (4) BauGB zur Sicherung der planungsrechtlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen.

Durch diese Vorschriften wird die Dachform (SD), Dachneigung (max. 45°) und Traufhöhe (TH max. 4,00 m) gesichert.

Dadurch wird eine stadtgestalterische Integration dieses Änderungsbereiches gefestigt.

Ver- und Entsorgung des Plangebietes:

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 nahes Gewässer einzuleiten.

Der Änderungsbereich ist als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Das Niederschlagswasser kann entsprechend den Anforderungen an die öffentliche Niederschlagsentwässerung im Trennverfahren (RdErl. D. Ministerium für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 04.01.1988) einem Gewässer ohne Regenwasserbehandlung zugeführt werden. Auch ist eine Versickerung der Oberflächenwasser auf den Baugrundstücken möglich.

Entwässerungsmaßnahmen:

Der Anschluss des im Plangebiet anfallenden Schmutz- und Oberflächenwassers erfolgt an vorhandene oder neu zu errichtende Kanäle in den anliegenden Straßen. Das Schmutzwasser fließt über das vorhandene Kanalsystem zur Kläranlage Mattenbecke.

Über durchlässige Oberflächen (Rasengittersteine, Pflaster, etc.) der Parkplatzflächen kann das anfallende Niederschlagswasser flächenförmig versickert werden.

Unverschmutztes Niederschlagswasser (z. B. von Dachflächen) kann auch in Zisternen eingeleitet und als Brauchwasser verwendet werden. Die Bemessungsgrundlage für die Größe der Zisterne beträgt für einen 4-Personen-Haushalt rd. 25 – 35 l/m² angeschlossener und entwässernde Fläche. Durch vorzusehende Überläufe an den Zisternen ist der Abfluss in die Anlage zur Ableitung des Niederschlagswassers in den Graben oder zur Versickerungsfläche 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.

Eingriff in Natur und Landschaft

Der mit der Verwirklichung von Baumaßnahmen verbundene Eingriff in Natur und Landschaft ist bereits auf Grund des bestehenden Bebauungsplanes möglich. Auf Grund des bestehenden alten Planungsrechtes werden Ausgleichsmaßnahmen durch diese Änderung nicht ausgelöst.

Die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) ist auf Grund der Größe des Änderungsreiches nicht erforderlich.

Bestand

	m ²	Wertzahl	Punkte
Wohnflächen	44.307,0		
davon 40 % überbaubare Flächen (GRZ 0,4)	17.722,8	0,0	0,00
davon 60 % Wohngärten	26.584,2	0,3	7.975,26
Straßenflächen	4.622,0	0,0	0,00
Landwirtschaftl. Nutzflächen	2.745,0	0,3	823,50
Biotope (Graben und Teichbestand)	1.994,0	0,7	1.395,80
	<u>53.668,0</u>		<u>10.194,56</u>

Wertigkeit: **0,18**

Änderungsplan

	m ²	Wertzahl	Punkte
Wohnflächen	46.332,0		
davon 40 % überbaubare Flächen (GRZ 0,4)	18.532,8	0,0	0,00
davon Wohngärten	27.799,2	0,3	8.339,76
Straßenflächen	4.615,0	0,0	0,00
Öffentliche Grünflächen			
davon RRB	727,0	0,3	218,10
davon Biotope (Graben und Teichbestand)	1.994,0	0,7	1.395,80
	<u>53.668,0</u>		<u>9.953,66</u>

Wertigkeit: **0,18**

Damit kann der Bereich als ausgeglichen angesehen werden.

Bodenordnende Maßnahmen:

Der Bebauungsplan bildet, soweit erforderlich, nach den Vorschriften des Baugesetzbuches die Grundlage für Maßnahmen der Bodenordnung und Enteignung.

Hamm, 02.01.2003

gez. Möller
Stadtbaurat

gez. Westphal
Dipl.-Geograph