

Begründung

Zur 7. (vereinfachten) Änderung des Bebauungsplanes Nr. 03.020 -Dürerstraße- für den Bereich Gemarkung Berge, Flur 8, Flurstücke 1113, 944 und 432 (Liebermannstraße Hs.-Nr. 23, 25 und 27).

Anlass der Planaufstellung

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 03.020 -Dürerstraße- ist der Wunsch an die Verwaltung herangetragen worden, auf dem im Änderungsbereich befindlichen Grundstück Flurstück 944 zusätzlich ein Baufenster festzusetzen. Gleichzeitig werden auf den Nachbargrundstücken geringe Anpassungen, Festsetzung der maximalen Traufhöhe und maximalen Dachneigung, ausgelöst durch die Änderung der Bauflächen, vorgenommen.

Zur Umsetzung der beabsichtigten planungsrechtlichen Festsetzungen ist die 7. (vereinfachte) Änderung des Bebauungsplanes Nr. 03.020 -Dürerstraße- erforderlich.

Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Hamm stellt für den Bereich der Änderung Wohnbauflächen dar. Die 7. (vereinfachte) Änderung des Bebauungsplanes Nr. 03.020 -Dürerstraße- ist daher aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Städtebauliche Situation und Bestand im Plangebiet

Innerhalb des Plangebietes sind Mehrfamilienwohngebäude in 1- und 2-geschossiger Bauweise errichtet (Liebermannstraße Hs.-Nr. 23, 25 und 27). Um den Planbereich befindet sich eine 1-2-geschossige Altbauung. Nordwestlich angrenzend liegen landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Inhalt des Bebauungsplanes

Um die geplanten Gebäude auf den Flurstücken 944 und 432 an die bestehende südlich angrenzende Wohnbebauung anzugleichen, wird eine maximale Traufhöhe von 4,00 m und maximale Dachneigung von 45° für diesen Baubereich festgesetzt. Damit kann das Dachgeschoss gut ausgenutzt werden. Die Festsetzung der GRZ und GFZ (GRZ = 0,4, GFZ = 0,7) und die offene Bauweise werden aus dem alten Planungsrecht übernommen. Die Festsetzung eines GFL-Rechtes (Geh-, Fahr- und Leitungsrecht) auf dem Flurstück 944 (Liebermannstraße 25) sichert die Erschließung der rückwärtigen Baufläche.

Auf Grund der erforderlichen Zuwegung (GFL-Recht) für die nördlich festzusetzende überbaubare Fläche auf dem Flurstück 944 wird das Baufenster auf den Flurstücken 1113 und 944 unterbrochen. Nachteile bezüglich der bestehenden Gebäude und der sie umgebenden Baugrenzen bestehen nicht. Die bestehende Festsetzung eines Reinen Wohngebietes (WR) bleibt erhalten.

Die Festsetzung von höchstens zwei Wohnungen je Wohngebäude (im WR₁-Gebiet) schränkt eine unverhältnismäßige Verdichtung dieses Bereiches ein und entspricht dem Charakter des bisherigen Wohnbereiches.

Erschließung des Plangebietes

Das einzelne Baugrundstück ist über ein privates Geh-, Fahr- und Leitungsrecht an das öffentliche Verkehrsnetz über die Liebermannstraße angeschlossen. Die Dimensionierung der Verkehrsflächen ist für die anliegende Wohnbebauung ausreichend.

Entwässerung

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 beste-

hende 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.

Auf Grund der Festsetzungen des Plangebietes als Reines Wohngebiet wird die Beschaffenheit des Niederschlagswasser als schwach belastet beurteilt. Von einer Behandlung des Niederschlagswassers kann daher abgesehen werden, wenn auf Grund der Flächennutzung nur mit einer unerheblichen Belastung gerechnet werden muss.

Die Einleitung des Niederschlagswassers in den an das Grundstück grenzenden Vorfluter ist möglich.

Das Plangebiet ist bergbaulich nicht beeinflusst.

Eine großflächige Versickerung bzw. die Versickerung der Niederschlagswasser in Mulden ist auch bei geringen Grundwasserflurabständen möglich.

Entwässerungsmaßnahmen

Das Plangebiet liegt im Einzugsgebiet der Kläranlage Mattenbecke. Das auf den Grundstücken 944 und 432 anfallende Schmutzwasser kann direkt über die vorhandenen Kanäle in der Liebermannstraße und Dürerstraße abgeleitet werden.

Das Niederschlagswasser kann in den anliegenden Vorflutergraben 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 beträgt für einen 4-Personenhaushalt 25-35 l je m² angeschlossener zu entwässernder Fläche. Durch vorzusehende Überläufe an den Zisternen ist ein Abfluss in die Versickerungsanlage bzw. Anlagen zur Ableitung des Niederschlagswassers sicherzustellen.

Sofern die geplanten Gebäude im Grundwasser bzw. Schwankungsbereich des Grundwassers errichtet werden, sind wasserdichte Wannen zu empfehlen. Der Anschluss einer Drainage an die Kanalisation ist nicht zulässig.

Eingriff in Natur und Landschaft

Auf Grund der geringen Größe des Änderungsbereiches ist eine Umweltverträglichkeitsprüfung nicht erforderlich.

Die Änderung betrifft einen Bereich innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes 03.020, der schon als Wohnbaufläche ausgewiesen ist. Im Planverfahren zum rechtskräftigen Bebauungsplan wurde bereits eine Eingriffsbilanz erstellt und entsprechende Maßnahmen zum Ausgleich getroffen. Auf Grund des bestehenden Planungsrechtes werden zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen durch diese Änderung nicht zusätzlich ausgelöst.

Altlasten

Altlastenverdachtsmomente liegen nicht vor.

Hamm, 20.10.2003

gez. Möller
Stadtbaurat

gez. Haggene
Ltd. städt. Baudirektor