

## Begründung

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 07.029 - Habichtshöhe - für den Bereich zwischen der Südseite der Veistraße (Nordgrenze Flur 238), Ostseite der Flurstücke 239, 240, 241, 242 und 1070 (Grundstück Habichtshöhe Nr. 38), Flur 17, Gemarkung Heessen, Südseite des Flurstückes 583 (Wohnweg Habichtshöhe 26 - 34) und Westseite der Straße "Habichtshöhe" (Flurstück 1320).

### 1. Erfordernis der Planänderung

Im Bereich zwischen Veistraße, Zeisigweg, Magnolienstraße und Anemonenweg besteht seit Februar 1968 der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 07.029 - Habichtshöhe -, der für das gesamte Plangebiet "Reines Wohngebiet" (WR) mit überwiegend 1- und 2-geschossiger Bebauung festsetzt. Diese Bereiche sind bereits zum größten Teil mit Reihenhäusern bebaut.

Östlich des Einmündungsbereiches der Straßen "Habichtshöhe" und Veistraße ist ein maximal 9-geschossiges Hochhaus festgesetzt, das nicht realisiert worden ist. Dort befindet sich ein landwirtschaftlich genutztes Grundstück (Habichtshöhe 38, Größe 7.052 m<sup>2</sup>), an dessen weiterer Nutzung der Eigentümer kein Interesse mehr zeigt. Dieses Flächenpotential ist einer Nutzung als Wohnbaufläche zuzuführen, die den derzeitigen städtebaulichen Anforderungen entspricht.

Wesentlicher Bestandteil der Bebauungsplanänderung soll die Herabsetzung auf ein der vorhandenen Nachbarbebauung angepaßtes Nutzungsmaß mit entsprechend zu ändernden überbaubaren Grundstücksflächen sein. Gleichzeitig soll die festgesetzte Verkehrsfläche - Habichtshöhe - an den tatsächlich vorhandenen Ausbauzustand angepaßt werden; sie ist im Bebauungsplan Nr. 07.029 noch als Wendeanlage ohne Anbindung an die Veistraße festgesetzt.

Für eine angemessene weitere städtebauliche Entwicklung und Ordnung ist es erforderlich, für den o.a. Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 07.029 - Habichtshöhe - die 1. Änderung durchzuführen.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 07.029 ist gemäß § 8 (2) BauGB aus dem wirksamen Flächennutzungsplan, der den Geltungsbereich als Wohnbaufläche darstellt, entwickelt. Mit Inkrafttreten der 1. Änderung treten die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 07.029 außer Kraft, soweit sie durch den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung erfaßt werden.

## 2. Bestand

Das Siedlungsgebiet "Dasbeck" ist geprägt durch eine vielfältige Baustruktur. Das Nutzungsmaß reicht von eingeschossigen Bungalows bis zu 9-geschossigen Punkthochhäusern. Charakteristisch ist jedoch die räumliche Verteilung dieser verschiedenen Haustypen zu zusammenhängenden Siedlungsbereichen einer jeweils einheitlichen Gebäudestruktur. Diese "Siedlungsblöcke" prägen das jeweilige Straßenbild und vermitteln so eine Identifikationsmöglichkeit seiner Bewohner. Straßen bzw. Verkehrswege bilden hierbei Trennungslinien zu anderen "Siedlungsblöcken".

Der Änderungsbereich ist umgeben von mehreren Gebäudetypen. Nord-westlich dieses Bereiches (an der Veistraße) befindet sich ein 9-geschossiges Punkthochhaus, das das östlichste Gebäude einer Reihe von Punkthochhäusern entlang der Veistraße ist. Westlich der Straße "Habichtshöhe" bestimmen 3-geschossige Zeilenbauten das Siedlungsbild. Östlich des Änderungsbereichs besteht die Bebauung aus eingeschossigen Einfamilienreihenhäusern. Im südlich angrenzenden Bereich prägen 2-geschossige Reihenhäuser mit Ost-West-Ausrichtung das Siedlungsbild.

## 3. Inhalt der Bebauungsplanänderung

### 3.1 Art der baulichen Nutzung

Reine Wohngebiete (WR) dienen dem Wohnen (§ 3 (1) BauNVO). Die im Änderungsbereich vorgesehene Art der baulichen Nutzung wird aus dem bestehenden rechtsverbindlichen Bebauungsplan übernommen.

### 3.2 Maß der baulichen Nutzung

Im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 07.029 ist eine Änderung des Maßes der baulichen Nutzung zur Realisierung einer angemessenen städtebaulichen Entwicklung notwendig.

Die Planung einer 2-geschossigen Bebauung orientiert sich an der im Bestand vorherrschenden Reihenhausbauung südlich des Änderungsbereiches. Das hier festgesetzte Maß der baulichen Nutzung entspricht den Festsetzungen des z.Z. rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 07.029 für eine 2-geschossige Bebauung:

- 2 Vollgeschosse - "höchstens"-
- Grundflächenzahl (GRZ) 0,4
- Geschoßflächenzahl (GFZ) 0,7.

### 3.3 Überbaubare Grundstücksflächen/Bauweisen

Die Anordnung und Größe der überbaubaren Grundstücksflächen reflektiert die Bebauungsstruktur im südlich angrenzenden Bereich und gewährleistet zudem eine Südorientierung der Wohnbereiche und Mietergärten.

Der Abstand der überbaubaren Grundstücksflächen zu den Wohnwegen ist auf den Mindestabstand gem. § 6 der Landesbauordnung (Abstandsflächenverordnung) beschränkt, um über möglichst viel Freiflächen für Privat- und Mietergärten im südlichen Bereich zu verfügen.

Die Änderung des Bebauungsplanes schafft die planungsrechtliche Voraussetzung für eine sich dem bestehenden Siedlungsbild anpassende Bebauung in "offener Bauweise". Die zu planende Bebauung ist - ausgenommen die im Norden des Änderungsbereichs vorgesehenen Baukörper an der Veistraße - in Form von "Hausgruppen" zu realisieren.

#### 3.4 Verkehrerschließung

Die Struktur des Erschließungssystems der südlich an den Änderungsbereich angrenzenden vorhandenen Reihenhausbebauung wird ebenfalls fortgesetzt.

Die Haupterschließungsstraßen sind die Straße "Habichtshöhe" und die Veistraße, an deren östlicher bzw. südlicher Begrenzung Gemeinschaftsstellplätze für die geplanten Wohngebäude vorgesehen sind.

Die Stellplatzanlagen sind räumlich getrennt von der Wohnbebauung vorgesehen, um die von den Kraftfahrzeugen ausgehenden Störungen in diesem sensiblen Bereichen möglichst gering zu halten.

Die Erschließung des Wohnbaulandes erfolgt über Stichwege, die sich in West-Ost-Richtung verlaufend der Struktur der vorhandenen Wohnwege anpassen. Die Erschließungsflächen sind als Privatwege vorgesehen, auf denen ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger festgesetzt ist. Diese privaten Anliegerwege sind zwingend notwendig, um die hierdurch erschlossenen Grundstücke erstmals bestimmungsgemäß nach Maßgabe der festgesetzten baulichen Nutzung bebauen zu können.

Der im Osten des Änderungsbereiches verlaufende Fuß- und Radweg ist als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Hierdurch wird eine Fortführung des bestehenden Fuß- und Radweges in Richtung Veistraße gewährleistet.

Der jetzige Ausbauzustand der "Habichtshöhe" im Anschlußbereich an die Veistraße wird in die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 07.029 übernommen. Die an dieser Stelle festgesetzte Wendeschleife wird aufgehoben.

#### 3.5 Grünflächen

Die im westlichen und östlichen Teil des Änderungsbereichs sich befindenden Grünflächen besitzen eine Abstands- bzw. Trennungsfunktion zwischen Stellplatzflächen und Verkehrsflächen.

Die ausgewiesene öffentliche Grünfläche, mit der Zweckbestimmung - Kinderspielplatz -, wird aus dem bestehenden Bebauungsplan Nr. 07.029 mit geringfügigen Korrekturen der Grenzen übernommen.

Die bereits erwähnte Nord-Süd-Verbindung des Fuß- und Radweges soll über diese Grünfläche geführt werden.

### 3.6 Ver- und Entsorgung

Das im z.Z. rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 07.029 festgesetzte Leitungsrecht ist für eine Wasserleitung der Gelsenwasser AG vorgesehen. Diese Leitung besteht mittlerweile nicht mehr. Weitere Versorgungsleitungen befinden sich nicht auf dieser Fläche.

Daher wird das Leitungsrecht in der Änderung aufgehoben und die Fläche für eine Bebauung in Anspruch genommen.

Die notwendige Versorgung des Plangebietes mit Strom, Gas und Wasser wird durch die zuständigen Versorgungsunternehmen sichergestellt. Ein Anschluß an das Fernwärmesystem ist eventuell möglich.

Die Abwässer werden der Kläranlage "Mattenbecke" zugeführt.

### 3.7 Bodenordnung

Der Bebauungsplan bildet soweit erforderlich, die Grundlage für Maßnahmen der Bodenordnung und Enteignung.

### 3.8 Örtliche Bauvorschriften

Hinsichtlich einer harmonischen Einfügung von Neubauten in vorhandene bauliche Strukturen und im Interesse der Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile, sowie der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbilds (§ 1 (5) Nr. 4 BauGB) werden entsprechend § 81 (1) und (4) BauONW folgende Bauvorschriften in die Bebauungsplanänderung aufgenommen:

In Anlehnung an die vorhandene, das Ortsbild prägende Satteldachbebauung wird für den Änderungsbereich Satteldach mit einer symmetrischen Neigung von 35° - 45° festgesetzt. Die Dächer dürfen nur mit Dachziegeln eingedeckt werden. Blechdächer, Wellasbestzement oder sonstige Kunststoffplatten sind unzulässig.

Dachgauben dürfen in ihrer Gesamtbreite 50 % der Trauflänge nicht überschreiten. Der Abstand von Gauben zum Ortgang muß mindestens 1,5 m, zur Traufe mindestens 0,5 m betragen. Dachüberstände dürfen an Traufe und Ortgang 0,6 m nicht überschreiten.

Zur Gewährleistung einer gleichmäßigen Anpassung der Fassadenstruktur an das bestehende Siedlungsbild sind die Außenwände in hellgrauem Klinker und/oder als hellgraue Putzfassade zu erstellen.

Die Stellplätze dürfen nur mit Rasenpflastersteinen befestigt werden.

### 3.9 Festsetzungen

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ist dick gestrichelt.

chelt umrandet. Gemäß § 9 (1) BauGB werden festgesetzt:

- Art und Maß der baulichen Nutzung
- überbaubare Grundstücksflächen
- Bauweisen
- Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sowie mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
- Flächen für Gemeinschaftsanlagen
- Flächen für den Gemeinbedarf
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern u. sonstigen Bepflanzungen
- Standplätze für vorübergehendes Abstellen von Müllgefäßen
- textliche Festsetzungen

#### 4. Verkehrsbezogener Immissionsschutz

Durch das bis zum Jahr 2005 prognostizierte Verkehrsaufkommen auf der Veistraße entstehen an den der Schallquelle zugewandten Gebäudeseiten der WR-Nutzungen Tag-/Nacht-Verkehrsschallimmissionen, die über den anzustrebenden Orientierungswerten der DIN 18005 liegen. Es können Maximalwerte von 61,20 dB(A) tags und 50,59 dB(A) nachts erreicht werden.

Städtebauliche und räumliche Gründe schließen aktive Schallschutzmaßnahmen (Wand/Wall) aus. Zum Schutz der Aufenthaltsräume dieser Gebäude vor Tag-/Nacht-Schallimmissionen über 50/40 dB(A) sind daher alle der Veistraße zugewandten Fenster und deren Lüftungs- und Zusatzeinrichtungen der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelegenen nördlichen überbaubaren Grundstücksfläche entsprechend der Schallschutzklasse 1 gem. VDI-Richtlinie 2719 auszuführen. Die Festsetzung dieser Schallschutzklasse im Bebauungsplan ist nicht notwendig, da die heutzutage bei Neubauten verwendeten Fenster aufgrund der Mindestanforderungen gem. der Wärmeschutzverordnung der nächst höheren Schallschutzklasse 2 entsprechen.

Das Verkehrsaufkommen der Stellplatzanlage erfordert keine Schallschutzmaßnahmen.

Plangegebene Schallimmissionen auf schutzwürdige Nutzungen außerhalb des Geltungsbereiches entstehen nicht.

#### 5. Altlasten

Im Umweltschutzbericht Nr. 1 der Stadt Hamm vom März 1987 werden für das Plangebiet keine Aussagen zu Altablagerungen und Altstandorten getroffen; für einen Altlastenverdacht bestehen keine Anhaltspunkte.

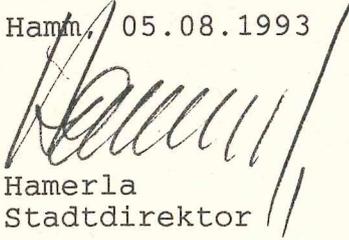
#### 6. Kosten

Die Kosten, die bei der Realisierung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 07.029 entstehen, sind überschlägig mit ca. 130.000,-- DM für Straßen- und Kanalausbau ermittelt worden.

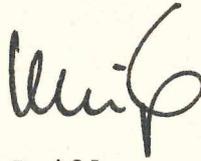
B1

Soweit Zuschüsse und Beiträge Dritter (auch Erschließungsbeiträge i.s.d. §§ 127 ff BauGB und § 8 KAG) erlangt werden können, hat die Stadt nur die um diese Beträge verringerten Kosten zu tragen

Hamm, 05.08.1993



Hamerla  
Stadtdirektor



Deißler  
Städt. Vermessungsobererrat