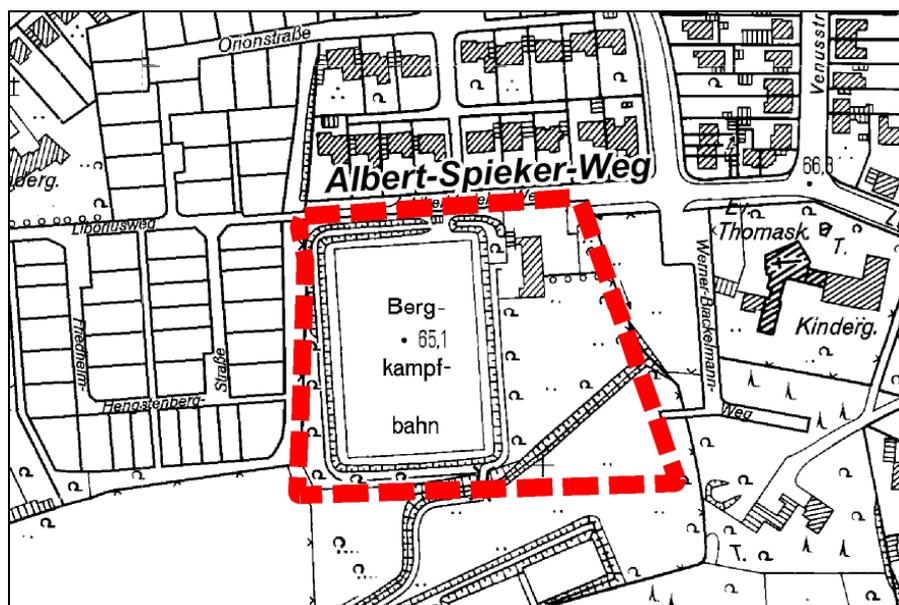


Stadt Hamm

Stadtplanungsamt

2. (vereinfachte) Änderung des Bebauungsplans Nr. 04.049 - Liboriusweg / Auf dem Daberg -



Begründung zum Bebauungsplan

Stand: 25.01.2012

Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB

Inhaltsverzeichnis

1. Räumlicher Geltungsbereich	1
2. Planungsanlass und Planungsziele	1
3. Beschreibung des Plangebietes	2
4. Vorhandene Planung.....	2
4.1. Flächennutzungsplanung	2
4.2. Verbindliche Bauleitplanung.....	3
5. Inhalt des Bebauungsplans	3
5.1. Erschließung.....	3
5.2. Änderungssachverhalte	4
5.3. Festsetzungen des Bebauungsplans	4
5.2.1. Art der Nutzung	4
5.2.2. Maß der Nutzung.....	5
5.2.3. Bauweise.....	5
5.2.4. Örtliche Bauvorschriften	6
5.2.5. Zeitliche Bindung für bestimmte bauliche Nutzungen	7
6. Natur und Umwelt.....	7
6.1. Rechtliche Grundlagen / Umweltauswirkungen	7
6.2. Eingriffsregelung	8
6.3. Artenschutz.....	8
7. Ver- und Entsorgung des Plangebietes	9
7.1. Versorgung des Plangebietes	9
7.2. Entwässerung des Plangebietes	9
7.2.1. Rechtliche Grundlagen	9
7.2.2. Niederschlagswasser	9
7.2.3. Schmutzwasser	10
7.2.4. Weitere Hinweise.....	10
7.2.5. Entwässerungsmaßnahmen	10
8. Immissionsschutz	10
9. Altlasten / Kampfmittel / Bergbau.....	11
9.1. Altlasten.....	11
9.2. Kampfmittel.....	11
9.3. Bergbau	12
 Anhang zur Begründung: Zusammenfassende Tabelle	 13

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Bereich der 2. (vereinfachten) Änderung des Bebauungsplans Nr. 04.049 - Liboriusweg / Auf dem Daberg - liegt in der Gemarkung Wiescherhöfen, Flur 4 und wird begrenzt durch

- die Nordgrenzen der Flurstücke 985 und 223,
- einer 7 m westlich zur Ostgrenze des Flurstücks 1006 parallel verlaufenden und ca. 141 m langen Linie,
- einer zur Nordgrenze des Flurstücks 223 parallelen Linie im Abstand von ca. 134 m sowie
- die um ca. 25 m nach Süden verlängerte Westgrenze des Flurstücks 1006.

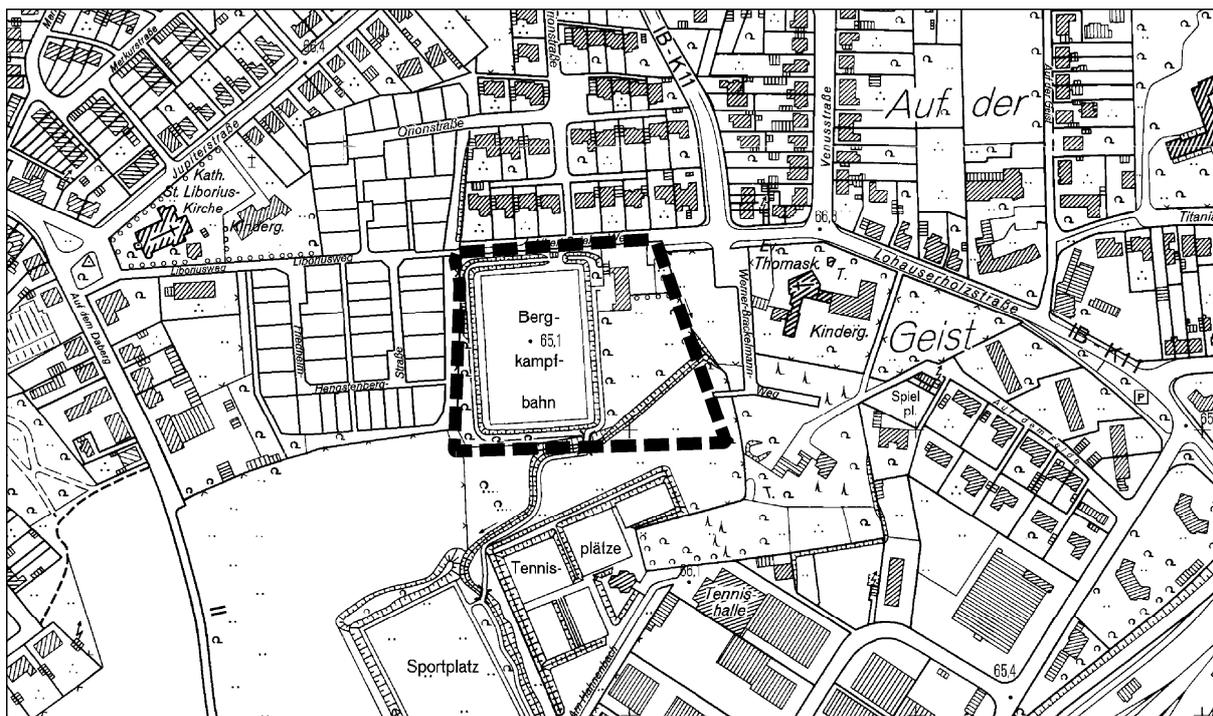


Abb. 1: Übersichtsplan Geltungsbereich (unmaßstäblich)

Das Gebiet der Bebauungsplanänderung liegt innerhalb des Stadtbezirkes Pelkum östlich des Ortsteils Daberg. Die ca. 2,1 ha große Fläche schließt sich direkt südlich an die Straße Albert-Spieker-Weg an. Die genauen Gebietsgrenzen sind dem Bebauungsplan zu entnehmen.

2. Planungsanlass und Planungsziele

Mit der Aufstellung des seit dem 10.01.2009 rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 04.049 - Liboriusweg / Auf dem Daberg - sind folgende Ziele verfolgt worden:

- Verlagerung der Bergkampfbahn neben den südwestlich der Tennisplätze gelegenen Sportplatz unter Gewährleistung der Lärmschutzanforderungen zur bestehenden und geplanten Wohnbebauung.
- Arrondierung der Wohnbauflächen des Ortsteiles Daberg in Ergänzung der überwiegend kleinteiligen Bebauung unter Berücksichtigung der ökologischen Strukturen im Planbereich.
- Sicherung eines Grün- und Freifächensystems für die Entwicklung des Gesamtbereichs als attraktives Naherholungsgebiet für den Ortsteil Daberg durch Schaffung eines zusammenhängenden Fuß- und Radwegesystems. Dieses Konzept soll die Anbindung des Friedrich-Ebert-Parks und der westlich gelegenen Halde Kissinger Höhe sowie weitere Wegebezüge berücksichtigen.
- Angemessener und nutzungsabhängiger Umgang mit den sich im südlichen Plangebiet außerhalb der Wohnbauflächen befindlichen Altlasten und Ablagerungen.

Der gesamte Bebauungsplan hat eine Größe von ca. 17,37 ha. Der Geltungsbereich der 2. (vereinfachten) Änderung nimmt einen Teilbereich von ca. 2,1 ha im Nordwesten dieses Plangebietes ein.

Der Bebauungsplan Nr. 04.049 - Liboriusweg / Auf dem Daberg - soll im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB zum zweiten Mal geändert werden. Zielsetzung ist die Anpassung der planungsrechtlichen Vorgaben an die in geringfügigem Ausmaß abweichenden aktuellen städtebaulichen Umsetzungspläne. Hierzu sollen in Teilbereichen Festsetzungen zu zulässigen Dachformen und -höhen sowie Haustypen verändert sowie Nutzungs- und Baugrenzen verschoben werden.

3. Beschreibung des Plangebietes

Der Geltungsbereich umfasst das ehemalige Fußballfeld Bergkampfbahn mit zugehörigem Vereinsheim (Umkleideanlage) und Stellplatzanlage. Nördlich grenzt der Albert-Spieker-Weg und im Osten die Wohnbebauung am Werner-Brackelmann-Weg an. Im Süden schließen Grünflächen mit Regenrückhaltebecken und die von Lärmschutzwällen umsäumte Tennisanlage des Tennisclubs Grün-Weiß mit mehreren Spielplätzen, zugehörigem Vereinsheim und Parkplätzen, die über die Straße Am Hahnenbach erschlossen werden, an. Der Bereich zwischen der Bergkampfbahn und den Tennisplätzen ist durch teilweise dichten Wald-, Baum- oder Buschbewuchs in Verbindung mit Wiesen geprägt, der sich bis zur Straße Auf dem Daberg fortsetzt. Im Westen des Plangebietes sind die im Bebauungsplan Nr. 04.049 ausgewiesenen Verkehrsflächen und Wohnbauflächen teilweise schon angelegt.

4. Vorhandene Planung

4.1. Flächennutzungsplanung

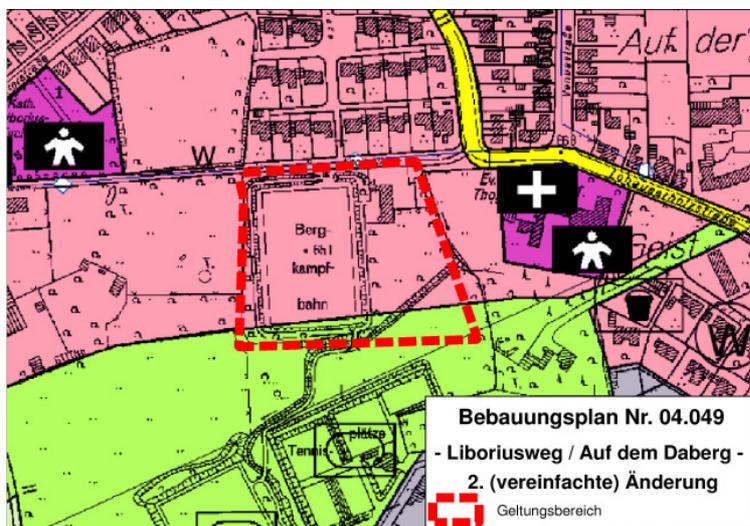


Abb. 2: Ausschnitt Flächennutzungsplan (unmaßstäblich)

Der seit dem 13.12.2008 wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Hamm setzt für den Geltungsbereich überwiegend Wohnbaufläche fest. Im Süden wird ein Streifen als Grünfläche dargestellt. Die Änderung des Bebauungsplans kann daher gem. § 8 Abs. 2 BauGB als aus dem Flächennutzungsplan abgeleitet gelten.

4.2. Verbindliche Bauleitplanung

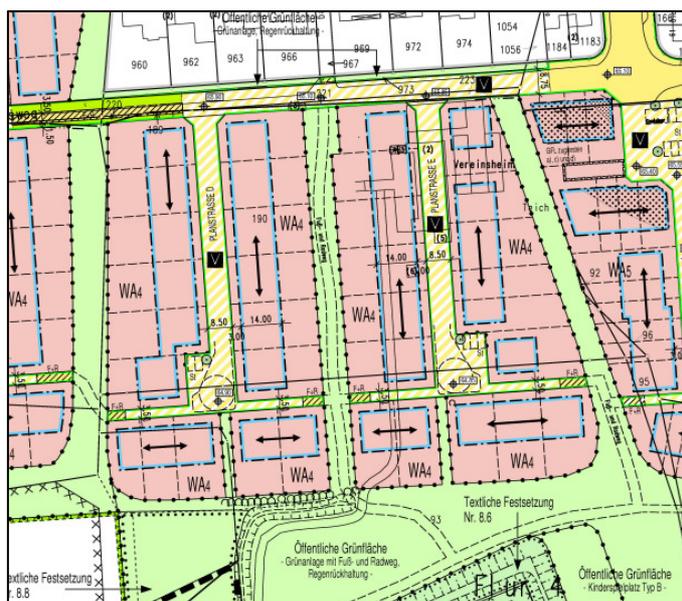


Abb. 3: Ausschnitt Bebauungsplan Nr. 04.049 - bisheriges Planungsrecht

Der seit dem 10.01.2009 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 04.049 - Liboriusweg / Auf dem Daberg - setzt für den Änderungsbereich Allgemeine Wohngebiete, die durch zwei Stichstraßen von dem Albert-Spieker-Weg aus erschlossen werden, fest. Im Osten, Süden und Westen umgeben sowie in der Mitte getrennt werden diese so als Wohnhöfe ausgestalteten Baugebiete durch Öffentliche Grünflächen. Wegeverbindungen bestehen zusätzlich durch eine in West-Richtung verlaufende Verkehrsfläche sowie die in südlicher Richtung anschließenden Grünflächen.

5. Inhalt des Bebauungsplans

5.1. Erschließung

Erschließung für den Individualverkehr

Die Erschließung an das übergeordnete Straßensystem erfolgt über die Lohausenholzstraße. Auf eine für den motorisierten Verkehr befahrene Straßenverbindung zwischen Liboriusweg und Orionstraße sowie auf eine durchgehende Verbindung für den motorisierten Verkehr zwischen Lohausenholzstraße und der Straße „Auf dem Daberg“ wird verzichtet. Die weitere innere Erschließung für die beiden Wohnquartiere erfolgt über einzelne Stichstraße (Planstraße D und E) mit einer Breite von 8,50 m, die nach Süden vom Albert-Spieker-Weg abgehen. Die jeweilig an den Kopfenden der Stichstraßen eingerichteten Quartiersplätze sind grundsätzlich für dreiachsige Müllfahrzeuge ausgelegt. Sie sollen zusätzlich den einzelnen Wohnbereichen mit der Gestaltung und städtebaulichen Ausrichtung eine besondere Qualität geben und den Bewohnern in diesen Bereichen die Möglichkeit geben über öffentliche Fuß- und Radwege in die öffentlichen Grünflächen zu gelangen.

Stellplätze / Besucherparkplätze

Die nötigen öffentlichen Stellplätze (ein Stellplatz je drei Wohneinheiten) werden innerhalb der Planstraßen und im öffentlichen Straßenraum untergebracht. Die Inhalte der Bebauungsplanänderung bedingen hier keinen neuen Bedarf, sodass weiterhin die öffentlichen Stellplätze in den vorgesehenen Aufweitungen bzw. straßenbegleitend unterzubringen sind.

Fuß- und Radwege

Neben der Erschließung für den motorisierten Individualverkehr bildet ein Fuß- und Radwegesystem, welches zum Teil innerhalb der öffentlichen Grünflächen verläuft, die Grundlage für die Durchlässigkeit des Siedlungsquartiers. Wichtigste Achse stellt hierbei der Albert-Spieker-Weg als Ost-West-Verbindung zwischen dem Liboriusweg und der Lohausenholzstraße dar. Wichtige Anknüpfungspunkte für das öffentliche Fuß- und Radwegenetz bieten neben dem Albert-Spieker-Weg auch kleine öffentliche Stichstraßen aus den Wohnquartieren heraus in die öffentliche Grünfläche. Zusätzlich wird in Nord-Süd-Richtung innerhalb der Öffentlichen Grünfläche ein Fuß- und Radweg geführt. Hierdurch soll in Verbindung mit anderen bestehenden oder im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 04.049 geplanten Wegen innerhalb der Grünfläche zum Siedlungsrand hin

durchgehend ein Fuß- und Radweg geführt werden, der den Erholungsraum zwischen dem Landschaftsraum Wiescherbachsenke / Halde Kissingerhöhe und dem Friedrich-Ebert-Park stärkt. Außerdem ist eine weitere Anbindung nach Süden vorgesehen. Die Darstellung erfolgt innerhalb der Grünflächen nachrichtlich, um somit einen größeren Gestaltungsspielraum für das Fuß- und Radwegsystem in der Ausführungsplanung zu ermöglichen. Die Lage und der Verlauf der eingezeichneten Fuß- und Radwege können dadurch in Teilen variieren, jedoch muss grundsätzlich eine Durchgängigkeit garantiert bleiben.

5.2. Änderungssachverhalte

Die Grundzüge der Planung bleiben auch in der Änderung des Bebauungsplans erhalten. Die Art der Erschließung, Struktur der Wohngebiete als kleine Quartiere sowie die Grünstrukturen sind auch Gegenstand der überarbeiteten Planung.

In den Bereichen östlich und westlich der Planstraßen soll der zulässige Bereich der Traufhöhe für Satteldächer um einen Meter auf 3,50 bis 4,50 m herabgesetzt werden. In diesem Zug wird das Pultdach als zulässige Dachform ausgeschlossen. Durch die herabgesetzte Höhe der Firsthöhe beim Satteldach und die notwendige Firsthöhe des Pultdaches käme es hier ansonsten zu großen Abständen und einem sehr uneinheitlichen städtebaulichen Bild.

Östlich des Wendehammers in der Planstraße E wird ein neuer Abschnitt eines Allgemeinen Wohngebietes abgetrennt, in dem zukünftig neben Einzel- und Doppelhäusern auch eine Hausgruppe zulässig sein soll. Diese Festsetzung soll sich allerdings ausdrücklich nur auf diesen relativ kleinen Bereich beschränken, um eine weitere Verdichtung zu vermeiden.

Die Mindestbreite der Grundstücke von Doppelhäusern wird von 10,00 m auf 9,50 m herabgesetzt, um eine größere Flexibilität in der Bebauung zu ermöglichen.

Im Bereich südöstlich der Verkehrsflächen werden die Grenzen der überbaubaren Flächen zur Anpassung an die aktuellen Ausbaupläne angepasst und dementsprechend verschoben. Hierzu wird der Grünstreifen geringfügig verlagert und in seiner Breite um einen Meter reduziert. Die Entwässerung der Planstraße E bleibt auch über diese mit 3,00 m schmalere Grünfläche noch möglich.

5.3. Festsetzungen des Bebauungsplans

Ausgenommen von den erläuterten Änderungssachverhalten werden die sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 04.049 für diesen Bereich übernommen. Demnach ergeben sich folgende Planinhalte:

5.2.1. Art der Nutzung

Die Hauptnutzung innerhalb des Geltungsbereiches wird das Wohnen sein.

Neben der Funktion Wohnen sollen aber auch wohnungsnah Arbeitsplätze im Plangebiet (innerhalb des allgemeinen Wohngebietes) möglich sein. Der der Versorgung des Gebietes dienende Einzelhandel, Dienstleistungen und nicht störende Handwerksbetriebe sind vorwiegend im Bereich der Lohausenholzstraße, Liboriusweg bzw. Auf dem Daberg anzusiedeln, die größtenteils außerhalb des Geltungsbereiches liegen. Im Innenbereich des Plangebietes sollen die ausgewiesenen Bauflächen vor allem dem Wohnen dienen.

Mit Hinblick auf die Größe des entstehenden Gesamtbaugebietes des Bebauungsplans Nr. 04.049 sollen der Nahversorgung dienende Einrichtungen, insbesondere Läden, Arztpraxen, Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke, aber auch nicht störende Handwerksbetriebe zugelassen werden. Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind die gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen der Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen im Baugebiet

nicht zulässig. Die räumlichen und funktionalen Anforderungen, die diesen Nutzungen zu Eigen sind, lassen sich nur schwer mit der städtebaulichen Zielsetzung, der Schaffung von kleinräumigen, homogenen Nachbarschaften vereinbaren. Sie dienen in erster Linie nicht der Versorgung des Quartiers und schaffen zudem zusätzlichen Verkehr und einen erhöhten Stellplatzbedarf. Dies lässt sich nur schwer mit dem angestrebten verkehrsberuhigten Ausbau des Wohngebietes kombinieren.

Im Süden des Geltungsbereiches schließen sich private und öffentliche Grünflächen an, die teilweise durch den Änderungsbereich aufgenommen werden. Ebenso werden die geplanten Wohnquartiere durch Grünflächen voneinander getrennt, in denen zusätzliche Wegeverbindungen geschaffen werden. Somit wird das Plangebiet von Öffentliche Grünflächen umgeben und geteilt, die mit der Zweckbestimmung „Grünanlage mit Fuß- und Radweg, Regenrückhaltung“ bzw. „naturnahe Grünanlage, extensiv gepflegt, Regenrückhaltung“ versehen sind.

5.2.2. Maß der Nutzung

Die städtebauliche Dichte orientiert sich an der von der BauNVO vorgegebenen Höchstgrenze und ermöglicht daher eine städtebaulich und wirtschaftlich sinnvolle Ausnutzung der Baugrundstücke unter Wahrung angemessener und zeitgemäßer Wohnformen und Wohnumfeldbedingungen.

Dabei werden für die Gebiete WA4a und WA4b einheitliche Grundflächenzahlen (GRZ) von 0,4 und Geschossflächenzahlen (GFZ) von 0,8 festgesetzt. Die Festsetzung der Geschosse entsprechend der städtebaulichen Gesamtentwicklung, auch im Hinblick auf angestrebte Dichte und Kompaktheit in räumlicher Nähe zum Bestand, liegt einheitlich bei maximal zwei Vollgeschossen. Grundsätzlich wird somit die Freiheit in der Gestaltung der Baukörper und ein wirtschaftliches Verhältnis von Gebäudevolumen und Nutzfläche ermöglicht.

Für die geplanten Baukörper sind unterschiedliche Bauformen und Dichten in Form von Einzel-, Doppelhäusern (in dem Gebieten WA4a) sowie teilweise zusätzlich Hausgruppen (in dem Gebiet WA4b) auf unterschiedlich großen Parzellen vorgesehen. Innerhalb der ausgewiesenen überbaubaren Flächen besteht die Möglichkeit, die Stellung der Baukörper nach Süden, Süd-West oder Westen auszurichten. Somit besteht die Möglichkeit der Nutzung passiver und aktiver Solarenergien.

5.2.3. Bauweise

In den WA4a- und WA4b-Gebieten ist grundsätzlich eine offene Bauweise festgesetzt, die gemäß § 22 BauNVO eine Gebäudelänge von bis zu 50 m ermöglicht.

Neben der Gliederung des Baugebietes nach der Zahl der zulässigen Vollgeschosse wird die Höhenentwicklung der einzelnen Gebäude in den jeweiligen Baufenstern durch die Bestimmung der Trauf- und Firsthöhen städtebaulich geordnet. Diese stehen in Abhängigkeit zur gewählten Geschossigkeit, Dachform und -neigung. Im Einzelnen wird festgesetzt:

- Für die max. zweigeschossigen Wohngebäude (des WA4a und WA4b) beträgt die Traufhöhe mind. 3,50 m und max. 4,50 m sowie die Firsthöhe mind. 8,0 m bis max. 10,0 m (SD - Satteldach).

Die Oberkante der Erdgeschossfertigfußböden baulicher Anlagen darf von der jeweiligen Gebäudemitte ausgehend im rechten Winkel ein Maß von 0,50 m über Oberkante der erschließenden Fahrbahn nicht überschreiten. Mit Hilfe dieser Beschränkung wird ebenfalls ein zu großer Höhensprung in der kurzen Abfolge der Gebäude vermieden. Bezugspunkt der vorstehenden Höhenbegrenzungen ist der der Gebäudefassade zugewandte Fahrbahnrand der fertig ausgebauten Verkehrsfläche. Die Höhe wird von dem Gebäudemittelpunkt im rechten Winkel zur Verkehrsfläche gemessen. Die Planung unterstützt durch die Festlegung der Trauf- und Firsthöhen zusätzlich die Vermeidung gegenseitiger Verschattung.

Weiterhin wird durch die Baugrenzen die Nutzung der Bauflächen festgelegt. Dabei werden die innerhalb der Baugrenzen liegenden überbaubaren Flächen großzügig gefasst, um eine individuelle Planung und Gebäudestellung sowie die Zuordnung zu unterschiedlichen Modellen der nachbarschaftlichen Bebauung zu ermöglichen. Ziel des Bebauungsplans ist die Realisierung von nachbarschaftlich orientierten städtebaulichen Bereichen mit weitgehender Planungsfreiheit der Bauherren.

Städtebauliches Ziel ist es, das Baugebiet entsprechend seiner attraktiven Lage zu entwickeln und dem Siedlungsbereich eine offene Struktur zu geben sowie den Ortsrand zu gestalten. Daher ist eine zu dichte Bebauung zu vermeiden und den einzelnen Bauflächen eine Mindestgröße vorzugeben. Zu diesem Zweck wird für eine Einzelhausbebauung eine Mindestgrundstücksbreite von 16,00 m (mögl. Hausbreite 10,00 m), für eine Doppelhausbebauung eine Mindestgrundstücksbreite von mind. 9,50 m je Haushälfte (mögliche Hausbreite 6,50 m) und für die Hauseinheit einer Hausgruppe eine Mindestgrundstücksbreite von 5,00 m festgesetzt.

Aufeinander abgestimmte Gebäudestellungen (Hauptfirstrichtungen) tragen zu einem harmonischen städtebaulichen Gesamtbild bei. Im Bereich der öffentlichen Straßen (Planstraße D und E) sind die straßenbegleitenden Gebäude traufständig zu errichten. Hierdurch wird die optimale Ausrichtung der Gebäude und baulichen Anlagen vorstrukturiert und der Einsatz solartechnischer Anlagen ermöglicht.

Zusätzlich wird die Zahl der maximal zulässigen Wohneinheiten je Gebäude auf zwei Wohneinheiten für die freistehenden Einfamilienhäuser und eine Wohneinheit für die Doppelhaushälften und Hauseinheiten der Hausgruppen beschränkt. Auch hierüber soll eine ungewollte Verdichtung des Siedlungsbereiches vermieden werden.

5.2.4. Örtliche Bauvorschriften

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

Die baugestalterischen Anforderungen an die Ausführung der Dächer (§ 86 Abs. 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 Pultdach (PD), als Element der modernen Architekturform. Bei der Errichtung von Pultdächern 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 3,50 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. 3,00 m zulässig und dürfen in der Summe nicht mehr als 30 % der Gebäudelänge ausmachen. Dacheinschnitte müssen einen Abstand von mind. 2,00 m bis zur Giebelwand einhalten.

Die Festsetzungen zur Fassadengestaltung werden vom Bebauungsplan Nr. 04.049 übernommen, um insgesamt ein einheitliches bzw. stimmiges städtebauliches Bild zu gewährleisten. 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 und Mülltonnenstandorten, soweit sie vom Straßenraum erlebbar sind, trägt 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. 1,80 m zulässig. Zäune sind mind. 0,50 m von der Grundstücksgrenze zurückzusetzen und zu begrünen. Einfriedungen und Sichtbehinderungen sind für Vorgärten nur bis zu einer Höhe von 0,70 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.

5.2.5. Zeitliche Bindung für bestimmte bauliche Nutzungen

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung liegt auf der Fläche der Bergkampfbahn mit zugehörigem Vereinsheim. Diese ist, wie es eines der Ziele des Bebauungsplans Nr. 04.049 ist, bereits entfernt und verlagert worden. Aus Gründen der Rechtssicherheit wird die Festsetzung über zeitlich bestimmte Umstände und die Folgenutzung gemäß § 9 Abs. 2 BauGB dennoch übernommen.

6. Natur und Umwelt

6.1. Rechtliche Grundlagen / Umweltauswirkungen

Voraussetzung für die Durchführung eines vereinfachten Verfahrens ist gemäß § 13 BauGB, dass

- die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (...) unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird und ferner
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Die Entwicklung des Umweltzustandes erfährt durch die Inhalte der 2. (vereinfachten) Änderung des Bebauungsplans Nr. 04.049, bezogen auf die Schutzgüter

- Mensch,
- Tiere und Pflanzen,
- Boden,
- Wasser,
- Klima / Luft,
- Landschaft / Landschaftsbild sowie
- Kultur- und sonstige Sachgüter

keine wesentliche Veränderung. Es bestehen daher keinerlei Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der genannten Schutzgüter. Eine detaillierte schutzgutbezogene Bestandsaufnahme ist vor diesem Hintergrund im vorliegenden Fall entbehrlich.

Des Weiteren werden durch die Bebauungsplanänderung keinerlei Darstellungen des Landschaftsplans tangiert. Ferner werden keinerlei Maßgaben und Zielsetzungen sonstiger Pläne (z.B. des Wasser-, Abfall- oder Immissionsschutzrechtes) nachteilig beeinträchtigt. Ebenso wenig zielt die Planung auf die Umsetzung eines Vorhabens ab, welches der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt.

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 1 BauGB sowie von der Erstellung eines Umweltberichtes gemäß § 2a BauGB abgesehen.

6.2. Eingriffsregelung

Gemäß § 1 Abs. 5 Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Umwelt- und Naturschutzes, der Landschaftspflege, der Luft und des Bodens einschließlich seiner Rohstoffvorkommen, sowie des Klimas zu berücksichtigen. Art und Maß dieser Belange sowie ggf. erforderlicher Ausgleichsmaßnahmen sind im Baugesetzbuch und auch im Landschaftsgesetz NRW definiert.

Die Planung von Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen ist aus den nachstehenden Gründen im Zusammenhang mit der vorliegenden (vereinfachten) Bebauungsplanänderung nicht erforderlich:

Es ist im vorliegenden Planverfahren hinsichtlich potentieller eingriffbezogener Auswirkungen des Planvorhabens zu berücksichtigen, dass aufgrund der langjährigen Vornutzungen des Gesamtareals bereits entsprechende Vorbelastungen der einzelnen Schutzgüter bestehen. Die geringfügigen Änderungssachverhalte der 2. (vereinfachten) Änderung des Bebauungsplans zielen dabei nicht auf eine bauliche Mobilisierung bislang gänzlich ungenutzter / unbebauter Flächen, sondern auf eine städtebaulich vertretbare und geordnete künftige Flächenentwicklung eines langjährig überplanten, schon stark urban vorgeprägten und überformten bzw. intensiv genutzten Bereiches ab.

Erhebliche Eingriffe in Natur und Landschaft sind durch die geringfügigen Änderungen auch aufgrund einer durch die vorhandene Nutzung festzustellenden Grundbelastung des Geltungsbereichs durch bestehende externe Einflussfaktoren (z.B. Verkehr und angrenzende Siedlungsflächen) nicht zu erwarten. Vor diesem Hintergrund kann auf eine differenzierte Ausgleichs- und Ersatzbilanzierung im Rahmen der 2. (vereinfachten) Änderung des Bebauungsplans Nr. 04.049 verzichtet werden.

6.3. Artenschutz

Im Rahmen der zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 04.049 erstellten Umweltprüfung wurden Kartierungen durchgeführt, die das Vorkommen von zahlreichen Vogelarten, Amphibien und geschützten Pflanzen im Plangebiet dokumentieren. Unter den festgestellten Vogelarten, befinden sich auch Arten, die besonders oder streng geschützt sind und als so genannte planungsrelevanten Arten bezeichnet werden. Planungsrelevante Arten sind die streng geschützten Arten gemäß Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV) und Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-RL, Anhang-IV-Arten) sowie gemäß Vogelschutz-Richtlinie und EG-Artenschutzverordnung. Dazu gehören hier im Gebiet (lt. LANUV NRW und Messtischblatt 4312) unter anderem der Grünspecht, Nachtigall, Mäusebussard, Turmfalke, Wiesenpieper und Rauchschnalbe.

Im Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 04.049 erfolgte zu den planungsrelevanten Arten, die im Plangebiet gefunden wurden, eine ausführliche Beurteilung und Beschreibung zum Vorkommen und zum Status im Plangebiet. Mit dem geplanten Eingriff und der Entwicklung des Plangebietes liegt nach behördlicher Prüfung (Untere Landschaftsbehörde der Stadt Hamm) unter dem Aspekt des Artenschutzes und unter Berücksichtigung von textlichen und planerisch dargestellten Festsetzungen im Bebauungsplan kein Verstoß gegen die Verbots-tatbestände des § 44 Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) vor.

Durch die Bebauungsplanänderung selbst werden ferner keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausgelöst, da eventuelle Tatbestände erst mit einem konkreten (Bau-) Vorhaben eintreten können. Mögliche artenschutzrechtliche Verbotstatbestände könnten jedoch in Einzelfällen die Vollzugsunfähigkeit eines Bebauungsplans begründen, falls absehbar wäre, dass die Umsetzung der Planung auf artenschutzrechtliche Hindernisse stößt, die dauerhaft den Vollzug des Bebauungsplans verhindern würden. Nach den Ausführungen des § 44 Abs. 4 BNatSchG liegt ein Verstoß gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG nur dann vor, wenn

- a) sich der Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechtert oder
- b) wenn die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten (ggf. auch trotz vorgezogener Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen) im räumlichen Zusammenhang nicht erhalten bleibt. Dies kann für die im vorliegenden Bebauungsplan festgesetzten Planvorgaben ausgeschlossen werden.

Durch die Bebauungsplanänderung werden daher keine artenschutzbezogenen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausgelöst.

7. Ver- und Entsorgung des Plangebietes

7.1. Versorgung des Plangebietes

Die Versorgungsnetze für Kommunikation sowie Energie- und Wasserversorgung sind in den umliegenden Siedlungsbereichen vorhanden und können bei Bedarf zur Versorgung des Gebietes ausgebaut werden. Innerhalb des Plangebietes liegen keine weiteren Versorgungsleitungen, die für die Erschließung der Baugrundstücke nutzbar sind. Die inneren Ver- und Versorgungsleitungen 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).

7.2. Entwässerung des Plangebietes

7.2.1. Rechtliche Grundlagen

Das Verfahren für die Beseitigung des im Plangebiet anfallenden Abwassers wird nach den Bestimmungen des § 51a 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 ortsnah direkt oder ohne Vermischung mit Schmutzwasser über eine Kanalisation in ein Gewässer einzuleiten.

Aufgrund der Festsetzung 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.

7.2.2. Niederschlagswasser

Nach den Unterlagen des Umweltinformationssystems (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 zum großen Teil außerhalb des Geltungsbereiches der 2. (vereinfachten) Änderung, aber innerhalb des Bebauungsplans Nr. 04.049 liegenden südlichen öffentlichen Grünfläche abgeleitet und nach Rückhaltung gedrosselt in den Hahnenbach eingeleitet.

7.2.3. Schmutzwasser

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

7.2.4. 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.

7.2.5. Entwässerungsmaßnahmen

In den Planstraßen und im Liboriusweg bzw. Albert-Spieker-Weg ist der Neubau von Schmutzwasserkanälen erforderlich. In den beiden Planstraßen D und E sind zusätzlich Straßenentwässerungskanäle erforderlich. In der öffentlichen Grünfläche sind zur Ableitung des Niederschlagswassers Gräben und ein Regenrückhaltebecken anzulegen.

8. Immissionsschutz

Im Bebauungsplan werden schutzbedürftige Nutzungen in Form von Allgemeinen Wohngebietsnutzungen (WA) festgesetzt.

Zu untersuchende Schallquellen sind die Kamener Straße (B61) sowie die weiterführende Straße Lohausenholzstraße, die DB-Strecken Hamm - Lünen, Hamm - Dortmund und Hamm - Unna sowie der Verschiebebahnhof Hamm. Zusätzlich sind die verschiedenen Sport- und Freizeiteinrichtungen, wie die Tennisanlage des TC Grün-Weiß und die bestehenden und geplanten Sportanlagen des TuS 1910 Lohausenholz-Daberg e.V. schalltechnisch zu untersuchen. Im Rahmen der Aufstellung des bereits rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 04.049 wurde daher eine schalltechnische Voruntersuchung (*Ingenieurbüro für technische Akustik und Bauphysik - ITAB, Dortmund*) durchgeführt, um die Verträglichkeit der unmittelbar angrenzenden Nutzungen zu prüfen und Strategien zur Vermeidung und / oder Behebung von Konflikten aufzuzeigen. Die durch die Bebauungsplanänderung erfassten Inhalte sind so geringfügig und lösen keinen Anpassungsbedarf der Immissionsuntersuchung aus, dass die bisherigen Ergebnisse weiterhin Gültigkeit besitzen. Die wesentlichen Aussagen werden an dieser Stelle kurz zusammengefasst wiederholt:

Gewerbelärm

Die Geräuschimmissionen aus dem Gewerbegebiet, verursacht durch die dort angesiedelten Gewerbe- und Handelsbetriebe im Tageszeitraum von 06:00 bis 22:00 Uhr, verursachen im Bestand Geräuschimmissionen an der geplanten Wohnbebauung, die die Geräuschimmissions-Richtwerte nach TA-Lärm von tags 55 dB(A) nicht überschreiten. Gewerbebetriebe mit Nachtbetrieb sind nicht vorhanden.

Verkehrslärm

Die südöstlich mit großem Abstand verlaufende Schienenstrecke (Rangierbahnhof) sowie der Straßenverkehr der Lohausenholzstraße verursachen an dem geplanten Wohngebiet Geräuschimmissionen, die die schalltechnischen Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete nach DIN 18005 von tagsüber 55 dB(A) nicht erreicht und nachts 45 dB(A) erreicht bzw. geringfügig überschreitet. Die rechnerische Überschreitung ist jedoch so geringfügig, dass daraus keine Festsetzungen im Bebauungsplan (passiver Schallschutz) resultieren müssen.

Sport- und Freizeitlärm

Die durch die bestehenden und geplanten Sportanlagen (Tennisplätze und Fußballplätze) verursachten Geräuschimmissionen im südlich an den Geltungsbereich der 2. (vereinfachten) Änderung angrenzenden Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 04.049 überschreiten die Richtwerte der 18. BImSchV nicht, so dass Schallschutzmaßnahmen nicht erforderlich sind.

Im Rahmen der wohnbaulichen Entwicklung musste die Sportplatzverlagerung der Bergkampfbahn in den Bereich der bestehenden Sportplatzfläche im südlichen Plangebiet erfolgen. Die geplanten Wohnbereiche liegen im Einwirkungsbereich bzw. direkt auf der Fläche des zur Zeit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 04.049 vorhandenen Sportplatzes, daher war die Sportplatzverlagerung zwingend Grundlage für diese. Die Beseitigung der Bergkampfbahn bzw. dessen Verlagerung ist zwischenzeitlich erfolgt. Die Festsetzung gemäß § 9 Abs. 2 BauGB – zeitlich bestimmte Umstände und die Folgenutzung – für diese Bereiche wird aus Gründen der Rechtssicherheit dennoch übernommen.

Lichtimmissionen

Ergänzend zur Untersuchung der Sport- und Freizeitlärms wurde im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 04.049 ein weiteres Immissionsgutachten zu den Lichteinwirkungen durch die Errichtung einer Flutlichtanlage an der geplanten Sportanlage im südlichen Plangebiet durch das Büro Uppenkamp und Partner, Ahaus (Februar 2008) erarbeitet. Die Berechnungen zeigen, dass die zulässigen Immissionsrichtwerte für die Raumaufhellung von einer zur Tageszeit zulässigen Beleuchtungsstärke von 3 lx (Lux) und zur Nachtzeit von 1 lx an den maßgeblichen Fassaden der angrenzenden Wohnbebauung (Auf dem Daberg Nr. 40) eingehalten werden.

9. Altlasten / Kampfmittel / Bergbau

9.1. Altlasten

Nach Auswertung vorliegender umweltinformationsrelevanter Datei- und Karteninformationen wurden innerhalb des Geltungsbereiches der 2. (vereinfachten) Änderung des Bebauungsplans Nr. 04.049 keinerlei Altlastenflächen oder altlastenverdächtige Flächen festgestellt. Die beiden im Gesamtgeltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 04.049 liegenden Altlastenverdachtsflächen (Altablagerung Fläche AA 1033 sowie Selbstverbrauchertankstelle Nr. T 517) befinden sich außerhalb des mit diesem Plan behandelten Änderungsbereiches.

9.2. Kampfmittel

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 04.049 ist für die Fläche dessen gesamten Geltungsbereiches der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe (KBD-WL) mit der Luftbildauswertung beauftragt worden (Fundstelle-Nrn. 5/63927, 5/37303, 5/35981, 5/37148, 5/35794). Innerhalb des Planbereichs und in unmittelbar angrenzenden Raum wurden drei vermutliche Blindgängereinschlagstellen festgestellt. Im Rahmen anstehender Bauvorhaben sind baubegleitende Überprüfungsmaßnahmen des KBD-WL in Form von Bauflächen- und Baugrubenabsuchungen erforderlich. Dementsprechend wird ein Hinweis ebenso wie zu Bodenverunreinigungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

9.3. Bergbau

Unter dem gesamten Gebiet der Stadt Hamm ging der Bergbau umher. Nach dem Rahmenbetriebsplan des Bergwerkes Ost ist im Bereich der Planfläche mit Senkungserscheinungen der Tagesoberfläche durch Abbautätigkeiten zu rechnen. Das Plangebiet liegt jedoch nicht in der Nähe verlassener Tagesöffnungen und oberflächennaher Grubenbaue sowie nicht im Bereich von Bergbaualtlastenverdachtsflächen (lt. Stellungnahme der Bezirksregierung Arnsberg - Abteilung 8 Bergbau und Energie in NRW vom 01.03.2007 zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 04.049). Daher enthält der Bebauungsplan zur Berücksichtigung der Belange des Bergbaus eine entsprechende Kennzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB - Flächen, unter denen der Bergbau umgeht oder die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind -.

Hamm, 25.01.2012

gez.
Schulze Böing
Stadtbaurätin

gez.
Muhle
Ltd. Städt. Baudirektor

Anhang zur Begründung: Zusammenfassende Tabelle

Name des Verfahrens	2. (vereinfachte) Änderung des Bebauungsplans Nr. 04.049 - Liboriusweg / Auf dem Daberg -	
Lage des Plangebietes	- Stadtbezirk Pelkum, östlich des Ortsteils Daberg - Südlich des Albert-Spieker-Weges	
Struktur des Plangebietes (Bestand)	- Ehemalige Sportanlage Bergkampfbahn mit Vereinsheim und Stellplatzanlage, teilweise Grünfläche	
Charakteristik der Planung / geplante Nutzungs- bzw. Bebauungsstruktur	- Wohnquartiere mit Einzel- und Doppelhäusern bzw. Hausgruppe - Anpassung des Bebauungsplans an geringfügig veränderte Umsetzungspläne	
Art des Verfahrens	Vereinfachtes Änderungsverfahren gemäß § 13 BauGB	
Verfahrensverlauf	Änderungsbeschluss	Nicht erforderlich
	Scoping gem. § 4 (1) BauGB	Nicht erforderlich
	Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB	Nicht erforderlich
	Landesplanerische Abstimmung	Nicht erforderlich
	Behördenbeteiligung gem. § 13 (2) i.V.m. § 4 (2) BauGB	- 27.12.2011 - 16.01.2012 - Kombi-Beteiligung - beschränkte Beteiligung der Betroffenen
	Offenlegungsbeschluss	Nicht erforderlich
	Offenlegung gem. § 13 (2) i.V.m. § 3 (2) BauGB	- 27.12.2011 - 16.01.2012 - Kombi-Beteiligung - beschränkte Beteiligung der Betroffenen
	Sonstige	-
Vorbereitende Bauleitplanung (FNP)	Aus FNP abgeleitet gem. § 8 (2) BauGB	
Relevante informelle vorbereitende Planungen	-	
Organisation der Erschließung	- Äußere Erschließung über Albert-Spieker-Weg - Innere Erschließung über zwei verkehrsberuhigte Stichstraßen - Anbindung an bzw. Ausbau des Fuß- und Radwegesystems	
Planausweisung / Dichtewerte	- Allgemeine Wohngebiete - GRZ 0,4, GFZ 0,8, max. 2 Vollgeschosse, offene Bauweise	
Grünflächen	- Öffentliche Grünflächen (Zweckbestimmung „Grünanlage mit Fuß- und Radweg, Regenrückhaltung“ bzw. „naturnahe Grünanlage, extensiv gepflegt, Regenrückhaltung“)	
Verkehr	- Parken: Stellplätze auf z.T. auf privater Grundstücksfläche; zusätzlich öffentliche Parkplätze im Straßenraum	
Entwässerung	- Entwässerung im Trennsystem - Niederschlagswasserableitung (Versickerung im Plangebiet nicht möglich, Weiterleitung in Regenrückhaltebecken bzw. gedrosselt in den Hahnebach)	
Kompensationsmaßnahmen / Ausgleichsflächen	Im vorliegenden Planungsfall nicht vorgesehen (§ 13 BauGB).	
Sonstige Anmerkungen	-	
Gutachten	-	
Flächenbilanzierung	Gesamtfläche (Plangebiet)	ca. 21.145 m²
	Grundstücksflächen Wohnen (WA)	ca. 16.017 m ² (75,8 %)
	Verkehrsflächen	ca. 2.988 m ² (14,1 %)
	Öffentliche Grünflächen	ca. 2.140 m ² (10,1 %)