

Begründung

zur 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02.061 -Am Schwimmbad- für den Bereich Gemarkung Braam-Ostwennemar zwischen:

- Soester Straße
- Ostwennemarstraße bis zum südwestlichsten Grenzstein des Flurstückes 200, Gemarkung Braam-Ostwennemar, Flur 4,
- Einer parallelen Linie im Abstand von 5,00 m zur Nordgrenze der Bimbergsheide,
- Ostgrenze des Flurstückes 73, Gemarkung Braam-Ostwennemar, Flur 4
- Nordgrenze der Bimbergsheide, bis zum Schnittpunkt der Verlängerung der Westgrenze des Flurstückes 458 mit der Nordgrenze der Bimbergsheide,
- West- und Südgrenze des Flurstückes 458, Gemarkung Braam-Ostwennemar, Flur 4,
- Westgrenzen der Flurstücke 456, 779 (Enzianstraße), 577, 600, 473, und 472, Gemarkung Braam-Ostwennemar, Flur 4,
- Nord- und Westgrenze der Straße Geisthofskönig,
- Westgrenze der Straße Rosenwinkel,
- Nordgrenze des Flurstückes 356, Gemarkung Braam-Ostwennemar, Flur 4,
- Davon rechtwinklig abknickend nach Norden bis zur Nordgrenze des Flurstückes 3, Gemarkung Braam-Ostwennemar, Flur 4,
- Nordgrenze des Flurstückes 3, Gemarkung Braam-Ostwennemar, Flur 4,
- Ostgrenze der Zinzendorfstraße bis zur Soester Straße.

Anlass der Planaufstellung

Der Ausbau der Straße Bimbergsheide und die damit verbundene Verkehrssicherung in dem Straßenbereich zwischen Geisthofskönig und Am Kalthof ist abhängig von der Regelung der Eigentumsverhältnisse der für die Straße erforderlichen Grundstücksflächen. Die Grundstücksflächen können im Rahmen einer Umlegung getauscht werden, so dass grundsätzlich ein Ausbau der Bimbergsheide möglich wird. Für die Regelung dieser Umlegungsmaßnahmen bieten sich die Flächen im Änderungsbereich an.

Aus städtebaulichen Gründen ist die geplante Bebauung wünschenswert, weil eine beidseitige Straßenrandbebauung der Zinzendorfstraße vorhandene Erschließungsflächen besser nutzt.

Im Rahmen der Erarbeitung und Konkretisierung des Änderungsentwurfes zur 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02.061 hat sich die Notwendigkeit ergeben, auch die Festsetzungen für die noch unbebauten Flächen östlich der Zinzendorfstraße zu überarbeiten. Teilweise liegen diese Flächen innerhalb des rechtsgültigen Bebauungsplanes Nr. 02.047 – Bimbergsheide-.

Der Bebauungsplan Nr. 02.047 stammt aus dem Jahre 1972 und orientiert sich mit seinen Vorgaben an damals vorherrschenden städtebaulichen Leitlinien. So ist hier eine Flachdachbungalowsiedlung in unterschiedlicher Bauform (Einzelhaus/Reihenhaus) entstanden. Die damaligen Erschließungsflächen sind sehr großzügig bemessen. Diese "Überdimensionierung" wird heute als nicht notwendig und nicht mehr zeitgemäß angesehen.

Da südlich der Bimbergsheide und östlich der Zinzendorfstraße noch unbebaute Grundstücke liegen, ist es zweckmäßig, diesen Bereich neu zu ordnen und die Fläche in den beabsichtigten Änderungsbereich mit aufzunehmen. So können dann durch G, F, L-Rechte ergänzte neue

Grundstücke von der Zinzendorfstraße aus erschlossen werden, unabhängig von der westlichen Bebauung.

Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Hamm stellt für den Bereich der Änderung sowohl Grünfläche als auch Wohnbaufläche dar. Die Wohnbauflächen werden parallel beidseitig der Zinzendorfstraße dargestellt.

Somit ist die 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02.061 –Am Schwimmbad- aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Bestand / städtebauliche Situation im Plangebiet

Innerhalb des Planbereiches werden die Flächen westlich und teils östlich der Zinzendorfstraße z. Z. landwirtschaftlich genutzt.

Im Osten grenzt eine 1- bis 2-geschossige Bebauung an. Westlich und südlich schließen Landwirtschaftsflächen an. Erschlossen wird das Plangebiet von der Soester Straße und Ostwennemarstraße als Haupterschließungsstraße, sowie der Bimbergsheide und Zinzendorfstraße als Wohnsammel- bzw. Anliegerstraßen.

Inhalt des Bebauungsplanes

Ziel der 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02.061 -Am Schwimmbad- ist es unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Bebauungs- und Nutzungsstruktur Bauflächen für ca. 22 Einzel- und/oder Doppelhäuser bereitzustellen. Dieses Ziel ist dadurch zu erreichen, dass zusätzlich überbaubare Flächen innerhalb des Änderungsbereiches festgesetzt werden. Gleichzeitig soll die Umlegung von Flächen ermöglicht werden, damit die Bimbergsheide entsprechend den bisherigen Zielsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 02.061 ausgebaut werden kann.

Durch die Festsetzung einer 2-geschossigen, offenen Bauweise mit einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 0,8 fügt sich die geplante Bebauung in die vorhandene städtebauliche Struktur ein. Die Festsetzung einer Traufhöhe von maximal 4,50 m und einer Dachneigung von maximal 45° unterstützt die vorgenannte Bauweise.

Die Festsetzung einheitlicher Materialien und Farben bei baulich zusammenhängenden Gebäuden sichert ein einheitliches Erscheinungsbild im Änderungsbereich.

Weiterhin unterstützt dieses städtebauliche Erscheinungsbild die Festsetzung einer Verlegung der Ent- und Versorgungsleitungen unter Flur.

Gemäß dem Gebot, bei der Planung Umweltbelange zu berücksichtigen, werden in den textlichen Festsetzungen Regelungen getroffen, die eine umweltschonende Grundstücksnutzung gewährleisten sollen. Insbesondere sollen die örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung unbebauter Flächen dazu beitragen, den mit dieser Planung verbundenen Eingriff zu minimieren.

Die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) und die Festsetzung von maximal zwei Wohnungen pro Gebäude schränkt eine unverhältnismäßige Verdichtung dieses Bereiches ein und entspricht dem Charakter der bisherigen Wohnsiedlung.

Im südöstlichen Bereich wird eine Kinderspielplatzfläche Typ B konkretisiert und festgesetzt. Diese Fläche ergänzt die bereits vorhandenen Spielplatzangebote innerhalb der Bebauungsplanbereiche der Pläne 02.061 und 02.047 und ist als Angebot für jüngere Kinder (bis 14 Jahre) konzipiert. Zur Erreichbarkeit dieser Spielflächen sind Fuß- und Radwege planungsrechtlich gesichert.

Erschließung des Plangebietes

Die einzelnen Baugrundstücke sind über die Zinzendorfstraße ausreichend erschlossen. Die Entwässerungsanlagen sind noch zu erstellen.

Entwässerung des Plangebietes

Rechtliche Grundlagen:

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 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.

Aufgrund der Festsetzung des Plangebietes als reines und allgemeines Wohngebiet sind die Niederschlagswasserabflüsse für eine Versickerung in oberirdischen Versickerungsanlagen bzw. für die Einleitung in ein Gewässer tolerierbar. Von einer Behandlung des Niederschlagswassers kann daher abgesehen werden.

Niederschlagswasser:

Nach den Unterlagen des UIS der Stadt Hamm ist im Ortsteil Braam-Ost wennemar der anstehende Boden mit k_f -Werten bis 10^{-7} m/s als gut bzw. mäßig durchlässig einzustufen. Der mittlere Grundwasserstand im Plangebiet liegt bei ca. 62.00 m ü. NN, mit einem Schwankungsbereich von 0,60 m. Eine großflächige Versickerung bzw. die Versickerung des Niederschlagswassers in Mulden ist auch bei geringen Grundwasserflurabständen möglich. Bei einer Versickerung in Mulden ist von einem Flächenbedarf von bis zu 40 % der angeschlossenen undurchlässigen Fläche auszugehen. Die Mächtigkeit des Sickerraums muss mindestens einen Meter betragen, nur in begründeten Ausnahmefällen kann eine Mächtigkeit des Sickerraums von < 1 m vertreten werden.

Aufgrund der geplanten dichten Bebauung stehen nicht ausreichend Flächen für eine vollständige Versickerung auf den Grundstücken zur Verfügung. Die Entwässerung des Gebietes östlich der Zinzendorfstraße erfolgt daher im Mischsystem. Sofern hier für Teilflächen eine Versickerung vorgesehen wird, ist als ergänzende Ableitungsmöglichkeit ein Überlauf der Versickerungsanlagen an den geplanten bzw. die vorhandenen Mischwasserkanäle vorzusehen.

Aufgrund der hydraulischen Abflusskapazität des für die Abwasserfortleitung zur

Kläranlage vorhandenen Mischwassersystems kann das Niederschlagswasser der östlich der Zinzendorfstraße liegenden Grundstücke des Bebauungsplangebietes an die vorhandenen Mischwasserkanäle in der Enzianstraße und in der Straße Geisthofskönig angeschlossen bzw. über neu zu bauende Mischwasserkanäle in der Zinzendorfstraße, in der Straße Bimbergsheide und Am Kalthof zum Mischwasserkanal in der Straße Am Schwimmbad abgeleitet werden.

Die westlich der Zinzendorfstraße gelegenen Grundstücke des Bebauungsplangebietes werden im Trennsystem entwässert. Das Niederschlagswasser wird in die geplante öffentliche Grünfläche eingeleitet und dort zurückgehalten und versickert. Der Überlauf der Versickerungsanlage wird an den vorhandenen Regenwasserkanal in der Straße Bimbergsheide angeschlossen.

Sofern hier für Teilflächen eine Versickerung auf den Grundstücken vorgesehen wird, ist als ergänzende Ableitungsmöglichkeit ein Überlauf der Versickerungsanlagen an die geplante Rückhalte-/Versickerungsanlage in der öffentlichen Grünfläche vorzusehen.

Schmutzwasser:

Die Ableitung des Schmutzwassers erfolgt zu den vorhandenen Mischwasserkanälen in der Enzianstraße, in der Straße Geisthofskönig, bzw. zu den neu zu bauenden Mischwasserkanälen in der Zinzendorfstraße, den Straßen Bimbergsheide und Am Kalthof und weiter über das vorhandene Mischwasserkanalnetz zur Kläranlage Mattenbecke.

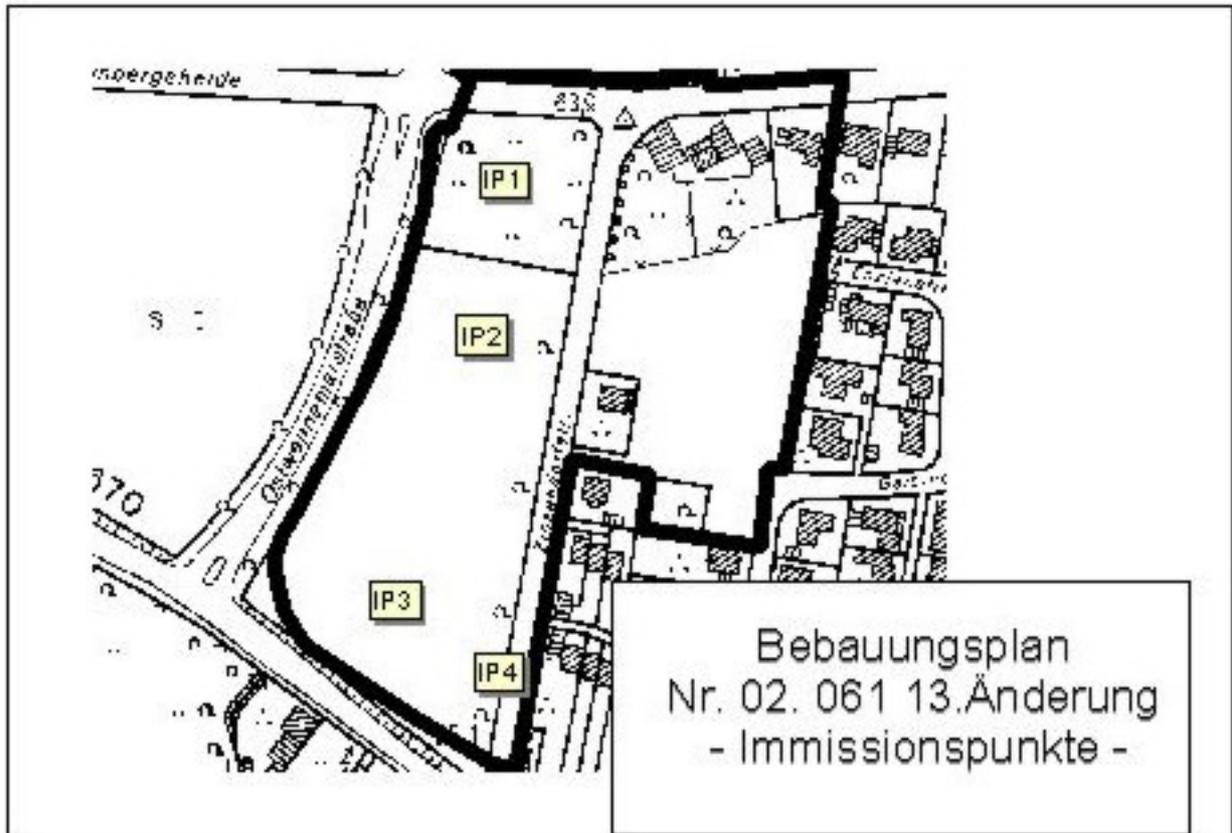
Weitere Hinweise:

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 Versickerungsanlagen bzw. 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. Es darf nicht erforderlich werden, dass zur Trockenhaltung von Kellergeschossen Drainagen an die Abwasserkanäle angeschlossen werden oder eine sonstige Verbindung erhalten. Nach der städtischen Abwassersatzung darf Grundwasser grundsätzlich nicht in die städtische Abwasseranlage gelangen.“

Schallschutz

Für den Bereich östlich Ostwennemarstraße / westlich Zinzendorfstraße ist die Entwicklung der z. Z. landwirtschaftlich genutzten Grundstücksfläche zu Wohnbauzwecken vorgesehen. Als Planungsgrundlage sind die Einwirkungen der umgebenden Ostwennemar- und Soester Straße lärmschutztechnisch begutachtet worden.



Die Untersuchung, unter Berücksichtigung der maßgeblichen Emissionswerte und Belastungszahlen der genannten Verkehrsflächen, hat ergeben, dass eine Überschreitung der Orientierungswerte für WA-Gebiete (tags 55 dB(A), nachts 45 dB(A)) vorliegt.

Bei Überschreitung der Orientierungswerte sind auf bauleitplanerischer Ebene Schutzmaßnahmen für die angrenzenden Wohnnutzungen zu treffen. Dabei zählen nicht nur die im Gebäude liegenden, zum dauernden Aufenthalt bestimmten Räumlichkeiten, sondern auch die im Außenbereich liegenden Freiflächen, die potentiell Aufenthaltscharakter besitzen (Terrasse, Freisitz u. a.), zu den schützenswerten Bereichen.

Bei der planerischen Festlegung über die Art der umzusetzenden Lärmschutzmaßnahmen sind die jeweiligen Schutzmöglichkeiten im Sinne der nachfolgenden Priorität städtebaulich abzuwägen:

- | | |
|----------------------------------|---|
| 1. aktive Schallschutzmaßnahme: | Einhaltung ausreichender Schutzabstände
Wall und (oder Wand)
geschlossene Hauszeile, Stellung der Gebäude |
| 2. passive Schallschutzmaßnahme: | Grundrissausrichtung
Maßnahmen am Gebäude (Schallschutzfenster u.
a.). |

Zu den schützenswerten Bereichen gehören ebenfalls die wohnungsnahen Freiflächen, für die ebenfalls die jeweiligen Orientierungswerte gelten.

Vor dem Hintergrund des gegebenen städtebaulichen Siedlungsbildes wird daher im Eckbereich Soester Straße / Ostwennemarstraße ein Lärmschutzwall in einer Höhe von 3,50 m festgesetzt. Dennoch kommt es in den Obergeschossen zu Überschreitungen von bis zu 4 dB(A) an den Immissionspunkten IP 1 + 3.

Mit Hilfe des geplanten Lärmschutzwalles können an den Wohngebäuden im Erdgeschossbereich sowie in den angrenzenden Freibereichen die Orientierungswerte der DIN 18005 eingehalten werden.

Aus diesem Grunde werden innerhalb der WA2-Gebiete Festsetzungen getroffen und Fenster der Schallschutzklasse II für die Obergeschosse der betroffenen Bereiche festgesetzt.

Eingriff in Natur und Landschaft

Auf Grund der geringen Größe des Änderungsbereiches sind weder eine Umweltverträglichkeitsprüfung noch eine Vorprüfung des Einzelfalls erforderlich. Durch die vorgesehene Änderung erfolgt ein Eingriff in Natur und Landschaft. Die Beurteilung des zulässigen Eingriffs erfolgt an Hand der nachfolgenden Flächenbilanz.

Bestandsbewertung

Flächenart	Fläche	Teilfläche	Wertfaktor	Flächenwert
öffentliche Grünfläche- Fußweg, Radweg, Straße	19.379 5.608		0,4 0,0	7.738,00
Gemeinbedarfsfläche	489		0,3	146,70
WA- /WR-Gebiet	10.815	4.637	0,3	1.391,10
-davon überbaubare Fläche		6.178		
gesamt	36.291			9.275,80
durchschnittlicher Wertfaktor			0,26	

Planbewertung

Flächenart	Fläche	Teilfläche	Wertfaktor	Flächenwert
öffentliche Grünfläche	11.692	2.753	0,4	1.101,20
-davon Pflanzgebot		6.238	0,5	3.119,00
-davon Obstwiese		2.701	0,7	1.890,70
Allgemeines Wohngebiet	16.595	9.665	0,3	2.899,50
-davon überbaubare Fläche		6.930		
Gemeinbedarfsfläche	486		0,3	146,70
Fußweg, Radweg, Straße	7.518			
gesamt	36.291			9.157,1
durchschnittlicher Wertfaktor			0,25	

Auf Grund der geringen Unterschiedszahl im Flächenwert wird davon ausgegangen, dass der Eingriff in Natur und Landschaft ausgeglichen ist.

Altlasten

Altlastenverdachtsflächen sind nicht bekannt.

Hamm, 19.12.2005

gez. Schulze Böing
Stadtbaurätin

gez. Haggene
Ltd. städt. Baudirektor