Begründung

zur 17. (vereinfachten) Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02.061 -Am Schwimmbad- für den Bereich in der Gemarkung Braam-Ostwennemar, zwischen

- Ostgrenze des Flurstückes 141, Flur 14,
- einer Verbindung bis zu einem Punkt 11,00 m südlich des nordwestlichsten Grenzpunktes des Flurstückes 31, Flur 3,
- Westgrenze des Flurstückes 31, Flur 3,
- einer Verbindung bis zum südöstlichsten Grenzpunkt des Flurstückes 141, Flur 14.

Anlass der Planaufstellung

Der Bebauungsplan Nr. 02.061 - Am Schwimmbad - ist seit 1984 rechtskräftig und bislang nur in Teilbereichen verwirklicht worden. Bei der Vorbereitung eines weiteren Bauabschnittes wurde deutlich, dass die innerhalb des Änderungsbereiches befindlichen Baufenster und die zugehörigen Garagenhöfe (Baurecht von 1984) nicht der Nachfragesituation auf dem Immobilienmarkt für Einzel- und Doppelhäuser oder Hausgruppen entsprechen. Zur planungsrechtlichen Sicherung der beabsichtigten Neuerrichtung von Wohnhäusern ist eine Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes erforderlich.

Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Hamm stellt für den Bereich der Änderung Wohnbauflächen dar.

Die 17. (vereinfachte) Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02.061 -Am Schwimmbad- ist daher aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Bestand innerhalb und außerhalb des Plangebietes

Die innerhalb des Geltungsbereiches der 17. (vereinfachten) Änderung liegenden Flächen werden z. Z. landwirtschaftlich bzw. als Wiese genutzt. Der Änderungsbereich wird im Norden von der Geithe tangiert.

Östlich des Änderungsbereiches liegen landwirtschaftliche Flächen, die an die Bebauung des Wohnbereiches „Im grünen Winkel“ mit 1-geschossigen Einzel- und Doppelhäusern heranreichen. Nördlich des Änderungsbereiches liegen landwirtschaftlich genutzte Flächen, westlich sind Gebäude mit bis zu 5 Geschossen entstanden.

Inhalt des Bebauungsplanes

Ziel der 17. (vereinfachten) Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02.061 -Am Schwimmbad- ist es, die überbaubaren Flächen so festzusetzen, dass eine zukünftige Bebauung mit 2-geschossigen Miet-Reihenhäusern möglich ist. Innerhalb der für die Stellplätze gekennzeichneten Flächen sind Carports und Abstellräume vorgesehen.

Im Änderungsbereich wird eine max. zweigeschossige Bauweise mit einer Traufhöhe von maximal 6,50 m festgesetzt. Ergänzt wird die Festsetzung Hausgruppen in offener Bauweise mit Satteldächern mit einer Dachneigung von 35°-40°.

In den textlichen Festsetzungen wird die Traufhöhe der Gebäude gemäß § 9 (1) und 9 (3) BauGB auf maximal 6,50 m über fertiger Straßenoberkante in den WA-Gebieten festgeschrieben, damit eine weitgehend einheitliche städtebauliche Struktur auch zu den südlich bestehenden Wohnhäusern entsteht.

Zur optischen Abgrenzung zwischen den Baugrundstücken und der öffentlichen Straße sind Pflanzgebote entlang der Wiesenstraße und des Goldregenweges in einer Breite von 0,50 m festgesetzt.

Örtliche Bauvorschriften

Zur Gestaltung der Gebäude und Grundstücke werden zusätzliche textliche Festsetzungen gemäß § 9 (1) und (2) BauGB sowie örtliche Bauvorschriften gemäß § 86 (1) und (4) BauO NRW getroffen.

Die unbebauten Flächen der Wohngrundstücke (Hofflächen, Garagenzufahrten, Stellplätze und Fußwege) sind mit wasserdurchlässigen Materialien zu gestalten. Dies fördert die Versickerung der Oberflächenwasser und entspricht dem Sinn des Landeswassergesetzes, eine Versiegelung neuer Flächen zu reduzieren.

Weiterhin werden Regelungen über die maximale Dachneigung sowie Material und Farbe bei Dächern zusammenhängender Gebäude und Material und Farbe bei Fassaden getroffen, um das geplante Erscheinungsbild an die bereits bestehende Situation anzupassen. Die Festsetzung eines Materialmixes in den Fassaden von mind. 25% Klinkeranteil verhindert ein monotones Erscheinungsbild der Gebäude im Änderungsbereich. Die Fassadenabschnitte zusammenhängender Gebäude sind einheitlich zu gestalten.

Eine weitergehende Festlegung auf bestimmte Materialien erfolgt nicht, aneinander gebaute Gebäude sollen lediglich mit gleichen Materialien gestaltet werden.

Zur Einbindung des Planbereiches an das bestehende Wohnumfeld werden Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsflächen nur in Form von lebenden Gehölzen zugelassen.

Erschließung

Der Bebauungsplan Nr. 02.061 sieht die Fortführung der Wiesenstraße in einer Breite von 14,00 m vor. Bei Anordnung beidseitiger Parkstreifen können die erforderlichen öffentlichen Stellplätze im Straßenraum angelegt werden. Zur Sicherung dieses ausreichenden Stellplatzangebotes wird ein Zu- und Abfahrtsverbot zur Wiesenstraße hin festgesetzt. Der weitere Ausbau der Wiesenstraße, der Voraussetzung für zusätzliche Wohngebäude ist, wird durch einen Erschließungsvertrag geregelt.

Entwässerungsmaßnahmen

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 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.

Die Entwässerung des Bebauungsplangebietes erfolgt gemäß dem Gebietsentwässerungsplan Hamm-Osten (Juni 1999) im Trennsystem.

Die Ableitung des Schmutzwassers erfolgt zum vorhandenen Mischwasserkanal in der Wiesenstraße und weiter über das vorhandene Kanalnetz zur Kläranlage Mattenbecke.

Das Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken in Abhängigkeit von einer ausreichenden Flächenverfügbarkeit und der Art der beabsichtigten Bebauung möglichst vollständig zu versickern. Die Überläufe der Versickerungsanlagen sind an die in der nördlich angrenzenden Grünfläche verlaufenden Geithe anzuschließen. In Abhängigkeit von der zum Abfluss gelangenden Niederschlagswassermenge sind ergänzende Maßnahmen zur Drosselung der Einleitungswassermenge in die Geithe ggf. auf das Maß eines natürlichen Abflusses erforderlich. Die für eine Versickerung erforderlichen Anlagen müssen den jeweils in Betracht kommenden Regeln der Technik entsprechen und die Voraussetzungen der Abwassersatzung der Stadt Hamm erfüllen.

Die Umsetzung der abwassertechnischen Voraussetzungen wird mit dem Erschließungsträger vertraglich geregelt.

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 Abwassersatzung der Stadt Hamm darf Grundwasser grundsätzlich nicht in die öffentliche Abwasseranlage gelangen.

Eingriff in Natur und Landschaft

Da die vorgesehene Änderung die Grundzüge der Planung nicht berührt und der Änderungsbereich sehr klein ausfällt, wird die 17. Änderung des Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist daher nicht erforderlich.

Die Änderung betrifft einen Bereich innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes 02.061, der bereits als Wohnbaufläche ausgewiesen ist. Eine zusätzliche Eingriffsbilanzierung entfällt, da gem. § 1a Abs. 3 BauGB ein Ausgleich für bereits zulässige Eingriffe nicht erforderlich ist.

Hamm, 05.01.2009

gez. Schulze Böing
Stadtbaurätin

gez. Haggenev
Ltd. städt. Baudirektor