

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 07.087 – Kleiner Sommerkamp –

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 957 und 958 in der Flur 9 der Gemarkung Heessen und damit eine Fläche von ca. 1 ha.

2. Bestehendes Planungsrecht

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 07.087 – Kleiner Sommerkamp – ist Bestandteil des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 07.067 - Hoher Weg -, der dort eine Reihenhausbauung auf relativ kleinen Grundstücken festsetzt. Der Flächennutzungsplan stellt den Bereich als Wohnsiedlungsbereich dar und muss daher nicht geändert werden.

3. Anlass der Neuüberplanung

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 07.067 - Hoher Weg - werden den heutigen städtebaulichen und wohnungswirtschaftlichen Erfordernissen nicht mehr gerecht. Bei der Realisierung des südlichen Bauabschnittes hat sich gezeigt, dass z.B. die Anordnung von Sammelstellplätzen am Rande der Siedlung auf Akzeptanzprobleme stößt und eine Vermarktung erschwert. Der noch nicht entwickelte nördliche Teil des Bebauungsplanes Nr. 07.067 - Hoher Weg – soll daher nun mit den folgenden Merkmalen überplant werden:

- lockere Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern
- ca. 15 bis 20 Wohneinheiten auf vergleichsweise großen Grundstücken
- Erschließung des Quartiers über eine öffentliche Verkehrsfläche von Norden mit Anbindung an die Straße „Kleiner Sommerkamp“
- Garagen, Carports und offene private Stellplätze auf den Baugrundstücken

4. Art und Maß der baulichen Entwicklung

Die Baugebiete innerhalb des Plangebietes sollen für Wohnzwecke genutzt werden und werden dementsprechend als Allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzt. Die dem Wohnen zugeordneten Nutzungen, die der Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs, der Kommunikation und der Daseinsvorsorge dienen, werden planungsrechtlich zugelassen. Einige der laut der Vorschriften der Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausnahmsweise im Allgemeinen Wohngebiet zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen, sonst. nicht störende Gewerbebetriebe) werden ausgeschlossen, da sie in das kleinteilig strukturierte Gebiet gestalterisch und funktional nicht zu integrieren sind und nicht zum angestrebten Gebietscharakter passen.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 07.087 – Kleiner Sommerkamp – ermöglichen die Errichtung von ca. 15 - 20 Wohneinheiten in einem städtebaulich verträglichen und der Lage des Gebietes angepassten Mix aus freistehenden Einfamilien- und Doppelhäusern.

Auf der Westseite der neuen Erschließungsstraße wird eine überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt, die eine bedarfsgerechte und flexible Aufteilung der Grundstücke und ihre Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern ermöglicht. Die Grundstücke sind nach Südwesten ausgerichtet. Die Häuser sind traufständig zur Straße zu bauen. Daher wird in diesem Bereich die Firstrichtung festgesetzt. Auf der Südwestseite des Wendehammers wird eine überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt, die den Bau von 2 freistehenden Häusern mit Südausrichtung ermöglicht. Das westliche dieser beiden Grundstücke wird über einen Privatweg an die Straße angeschlossen, der als Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger

festgesetzt wird. Auf der Ostseite der neuen Erschließungsstraße werden 4 überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt, die den Bau von 4 freistehenden Einzelhäusern mit Südausrichtung ermöglichen. Auf der Südseite der Straße „Kleiner Sommerkamp“ können ebenfalls 2 Einzel- oder Doppelhäuser mit nach Süden ausgerichteten Grundstücken entstehen.

Um die negativen städtebaulichen Folgen zu verhindern, die durch die Aufteilung von Einfamilienhäusern in mehrere kleinere Apartmentwohnungen entstehen können, wird abhängig von der geplanten Bebauung die Anzahl der maximal zulässigen Wohneinheiten pro Hauseinheit bzw. pro Grundstück festgesetzt. Zudem kann sich diese Festsetzung auf die Anzahl der Kfz pro Grundstück reduzierend und damit auf die Parkraumsituation positiv auswirken. Gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB sind im gesamten Bereich des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes je Grundstück maximal 2 Wohneinheiten zulässig.

Die Grundflächenzahl wird im gesamten Plangebiet mit 0,4, die Geschossflächenzahl mit 0,8 (bei maximal zweigeschossiger Bauweise) festgesetzt.

Zur Schaffung eines homogenen Ortsbildes werden Festsetzungen zur Dachform, Dachneigung, zur maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhe sowie zu den zulässigen Baumaterialien und Farben getroffen. Im Bereich der maximal zweigeschossigen Einfamilien- und Doppelhausbebauung sind Satteldächer mit einer Neigung von 35°-48° zulässig. Die maximal zulässige Traufhöhe beträgt 6,5 m über Niveau der erschließenden Straße.

5. Grünflächen

Entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 07.067 - Hoher Weg – im Bereich des Baugebietes Kleiner Sommerkamp sind auch im Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 07.087 – Kleiner Sommerkamp – keine öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage vorgesehen. Flächen zur Naherholung und zum Freispiel von Kindern sind im südlich angrenzenden Baugebiet Hoher Weg ausreichend vorhanden. Auf der Nordseite des geplanten Wendehammers wird eine ca. 15,0 m tiefe und ca. 13,0 m breite Fläche als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Fläche für die Wasserwirtschaft“ festgesetzt. Diese Fläche dient dem Bau einer offenen Auslaufstrecke, über die Regenwasser in den Ennigerbach eingeleitet werden soll. Am östlichen Rand der Grundstücke, die an den Ennigerbach angrenzen, wird gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern mit einer Breite von 3,0 m festgesetzt. Die auf diese Weise entstehende Hecke dient als Pufferzone zum Biotop des renaturierten Ennigerbaches.

6. Erschließung

Die Erschließung des Quartiers erfolgt über eine öffentliche Verkehrsfläche von Norden mit Anbindung an die Straße „Kleiner Sommerkamp“. Diese Straße wird als Mischverkehrsfläche mit einer Breite von 6,50 m ausgebaut. Diese Breite erlaubt die Anordnung von Bäumen und öffentlichen Stellplätzen im Straßenraum. Im Bereich der Einmündung in die Straße „Kleiner Sommerkamp“ erfolgt eine Aufweitung. Am südlichen Ende der Erschließungsstraße wird eine Wendeanlage festgesetzt, die das Wenden von Müllfahrzeugen ermöglicht.

Im Bereich der neuen Erschließungsstraße und am östlichen Rand des Wendehammers können insgesamt ca. 6 öffentliche Stellplätze im Straßenraum entstehen. Dies entspricht einer Quote von ca. 1 Besucherstellplatz pro 3 Wohneinheiten und reicht daher aus.

Eine Anbindung an das Baugebiet „Hoher Weg“ erfolgt nur für Fußgänger und Radfahrer. Der geplante Wendehammer grenzt an seiner Südseite an einen Fuß- und Radweg, der sowohl in das Baugebiet „Hoher Weg“ als auch zu einer Brücke über den Ennigerbach führt.

7. Entwässerung

Das Verfahren für die Beseitigung des im Plangebiet anfallenden Abwassers muss nach den Bestimmungen des § 51 a Landeswassergesetz ausgewählt werden. 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 ortsnahes Gewässer einzuleiten.

Das Untersuchungsgebiet wird großflächig von wechsellagernden Schluffen und Sanden eingenommen. Diese schluffig-sandigen Schichten werden von Schluffen unterlagert.

Die Wasserdurchlässigkeiten sind im gesamten Bereich als gering bis mittel einzustufen.

Der mittlere Grundwasserstand liegt bei ca. 61 m über NN . Der Flurabstand liegt damit bei etwa 1 bis 2 m unter Gelände. Bei im März 1995 abgeteufte Sondierbohrungen wurden Schicht- bzw. Grundwasserstände in 0,5/0,9 m Tiefe festgestellt. Hierbei handelt es sich um Wasser, welches auf dem bindigen Untergrund (Schluffe) in den unterschiedlich schluffigen Sanden aufgestaut ist.

Aus diesen Gründen ist eine Versickerung von Niederschlagswasser im Sinne von § 51 a LWG nicht möglich.

Die Entwässerung des Plangebietes soll im Trennsystem erfolgen.

Entwässerungsmaßnahmen:

Das Plangebiet liegt im Einzugsgebiet der Kläranlage Mattenbecke. Das anfallende Schmutzwasser wird über den geplanten Schmutzwasserkanal (DN 250) im Beb. Plan Gebiet an den vorhandenen Mischwasserkanal Kleiner Sommerkamp angeschlossen. Das anfallende Niederschlagswasser der Straße und der Grundstücke soll über einen Regenwasserkanal (DN 300) und eine offene Auslaufstrecke in den Ennigerbach eingeleitet werden.

Unverschmutztes Niederschlagswasser (z. B. von Dachflächen) kann auch in Zisternen eingeleitet und als Brauchwasser verwendet werden. Die Bemessungsgrundlage für die Größe der Zisternen für einen 4-Personenhaushalt beträgt in der Regel 25 - 35 l/m² angeschlossener zu entwässernder Fläche. Durch vorzusehende Überläufe an den Zisternen ist der Abfluss in die öffentliche Abwasseranlage sicherzustellen.

Hochwassersicherheit

Der Hochwasserspiegel im Ennigerbach für den Hochwasserabfluss mit einer Wiederkehrzeit von 60 bis 300 Jahren liegt nach dem "Entwurf zur Verlegung des Ennigerbach zwischen Kleiner Sommerkamp und Dolberger Straße" an der nördlichen der zwei vorhandenen Holzbrücken bei 61,55 müNN und an der Straße Kleiner Sommerkamp bei 61,90 müNN. Der Wasserspiegel liegt an der Holzbrücke noch ca. 0,25 m höher, da geringfügige Änderungen der Sohlhöhe beim Ausbau vorgenommen wurden.

Aus diesem Grund ist das vorhandene Gelände (heute ca. 62,00 müNN) parallel zum Ennigerbach zwischen 62,80 müNN an der Holzbrücke und 62,90 müNN an der Straße "Kleiner Sommerkamp" zu erhöhen. Das angewandte Freibordmaß über dem Bemessungshochwasser (BHW) beträgt dann ca. 1,0 m."

8. Immissionsschutz

Auf den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 07.087 – Kleiner Sommerkamp – wirken Immissionen von der Vogelstraße ein, die in einem Abstand von ca. 30 m östlich des geplanten Wohngebietes in Nord-Süd-Richtung verläuft. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 07.067 - Hoher Weg – ist eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt worden, die zum Ergebnis hatte, dass aktive Schallschutzeinrichtungen auf der gesamten westlichen Seite der Vogelstraße notwendig sind, um gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse im Bereich des Hohen Weges zu erzielen. Diese aktiven Schallschutzeinrichtungen sind entsprechend errichtet worden. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 07.087 – Kleiner Sommerkamp – rückt die Wohnbebauung nicht weiter an die Straße heran als nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 07.067 - Hoher Weg – geplant war, so dass die vorhandenen Schallschutzeinrichtungen ausreichend sind und keine erneute schalltechnische Untersuchung durchgeführt werden muss.

9. Eingriff in Natur und Landschaft

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 07.087 – Kleiner Sommerkamp – sind im Vergleich zu den Festsetzungen des zur Zeit hier noch rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 07.067 - Hoher Weg - ausschließlich Änderungen geplant, die zu einer Verringerung der versiegelten Fläche führen. Die überbaubare Grundstücksfläche wird aufgrund der nunmehr geplanten aufgelockerten Bauweise deutlich verringert, die Gartenfläche vergrößert. Die Anzahl der möglichen Wohneinheiten wird durch die Auflockerung der Bauweise reduziert. Damit reduziert sich gleichzeitig das Fahrzeugaufkommen und somit auch die für den notwendigen Parkraum versiegelte Fläche. Aufgrund der offenkundigen von der Planung ausgehenden positiven Effekte hinsichtlich des Eingriffes in Natur und Landschaft kann von einer detaillierten Bilanzierung abgesehen werden.

10. Altlasten

Für den Bereich des geplanten Wohngebietes Kleiner Sommerkamp ist eine andere als die dort lange zu verzeichnende landwirtschaftliche Nutzung nicht bekannt. Hinweise auf Altlasten liegen nicht vor.

Hamm, den 10.02.2003

gez. Möller
Stadtbaurat

gez. Haggney
Leitender städtischer Baudirektor