Begründung zum Bebauungsplan Nr. 07.080 – Heimshof –

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 07.080 – Heimshof – wird begrenzt im Norden durch die südliche Grenze des Sachsenringes und des südlich von ihm verlaufenden Straßengrabens, im Westen durch die westliche Grenze des Flurstückes 200 aus der Flur 9 der Gemarkung Hamm, im Süden durch den nördlichen Fuß des ehemaligen Zechenbahndammes und im Osten durch eine ca. 390 m lange Gerade, die im Abstand von ca. 150 m östlich parallel zum Westberger Weg verläuft. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 07.080 – Heimshof – umfasst eine Fläche von ca. 12,8 ha.

Lage und Beschaffenheit des Plangebietes

Im Nordosten der Stadt Hamm liegt der Stadtteil Heessen, vom Zentrum durch die Flussaue der Lippe getrennt. Die Entwicklung Heessens wurde jahrzehntelang durch den Bergbau bestimmt, die Zeche Sachsen und die umliegenden Zechensiedlungen prägten das Ortsbild. Mit der Schließung der Zeche Sachsen im Jahr 1976 verlor der Stadtteil nicht nur einen wichtigen Arbeitgeber, es löste sich damit auch die enge Beziehung Zeche – Ortsteil auf.

Heute hat Heessen eine, dem Strukturwandel entsprechende, neue Orientierung gefunden. Zusammen mit dem Öko-Zentrum ist auf dem alten Zechengelände ein zukunftsorientiertes Gewerbegebiet entstanden.

Der Rahmenplan Heessen-West von 1995 sieht die neue Siedlungsfläche angrenzend an den Gewerbepark Sachsenweg in einem Bereich vor, an den von allen Seiten her bereits Siedlungstätigkeit herangerückt ist. Es handelt sich hier also nicht um ein Areal auf der grünen Wiese, vor den Toren der Stadt, sondern vielmehr um einen Bereich, der - eingebunden in das städtische Gefüge – auch auf die gesamte gewachsene Infrastruktur zurückgreifen kann.

Das Plangebiet des Rahmenplanes Heessen-West umfasst insgesamt ca. 80 ha. Es liegt lagegünstig an der Münsterstraße (B 63), somit ist z.B. eine direkte Anbindung an das Gründer- und Technologiezentrum HAMTEC, an die Hammer City und an das überörtliche Verkehrsnetz gegeben.

Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 07.080 – Heimshof – betrifft einen ersten Bauabschnitt mit einer Größe von ca. 12,8 ha. Das Plangebiet liegt an einem für Wohnbebauung günstig orientierten Süd-West-Hang und wurde bisher agrarisch genutzt. Zum Sachsenring ist es durch Lärmschutzwälle abgeschirmt, die aufgrund ihrer frühen Entstehung bereits gut eingegrünt sind. Im Westen und Süden wird das künftige Wohngebiet vom Grünzug der renaturierten Mattenbecke eingerahmt. Der Boden im Plangebiet setzt sich aus einer ca. 20 – 50 cm starken Mutterbodenschicht zusammen, auf die zum Teil Lockergestein Schluff (stark körnig, feinsandig), zum Teil schluffiger bis stark schluffiger Sand folgt.

Planungshistorie und Erfordernis der Planung

Rahmenplan „Heessen-West“

Am 17. Mai 1993 hat der Rat für einen Bereich in Heessen zwischen Umspannwerk, Vogelsang, ehemaliger Zechenbahn und Münsterstraße beschlossen, eine Rahmenplanung und einen Entwässerungsentwurf durchzuführen. Am 21. Juli 1994 hat der Rat den Beschluss zum Beginn der Voruntersuchungen zu einer

städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme für den dann als „Heessen-West“ bezeichneten Planungsraum gefasst. Mitte des Jahres 1995 ist die Rahmenplanung für den Gesamtbereich abgeschlossen worden. Am 19. Februar 1997 hat der Rat der Stadt Hamm den Rahmenplan Heessen-West als Orientierungsrahmen für die weitere Entwicklung dieses Gebietes beschlossen.

Städtebaulicher Wettbewerb „Kostengünstiges und ökologisches Bauen“

Zeitgleich hat der Rat den Grundsatzbeschluss zu einem städtebaulichen Wettbewerb zur Umsetzung der Planungen innerhalb eines ersten Bauabschnittes beschlossen. Der Rahmenplan macht für die Flächen nördlich und südlich des Sachsenringes Nutzungsvorschläge. Für den Bereich südlich des Sachsenringes wurde vor dem Hintergrund der wohnungswirtschaftlichen Rahmenbedingungen in der Mitte der 1990er Jahre (Große Nachfrage nach Miet- und Eigentumswohnungen) eine verdichtete Wohnbebauung mit hohem Geschosswohnungsanteil vorgeschlagen. Der städtebauliche Wettbewerb brachte einen Siegerentwurf hervor, der diesem Ziel entsprach. Entsprechend den übrigen Zielen des Wettbewerbes – kostengünstige und flächensparende Bebauung – wurde vom Wettbewerbssieger eine stark verdichtete Bebauung konzeptioniert.

Anpassung an geänderte wohnungswirtschaftliche Erfordernisse

Die vorgeschlagene Erschließung mit zentralen Sammelstellplatzanlagen entsprach jedoch nicht den Markterfordernissen. Auch die Agglomeration von zahlreichen Reihenhäusern auf extrem kleinen Grundstücken (ca. 150 qm) gefährdete die Entstehung nachhaltig qualitätsvoller Wohnverhältnisse. Folgerichtig hat der Rat der Stadt Hamm am 24.03.1999 mit der Beschlussvorlage Nr. 4092 (und 1. Ergänzung) unter Berücksichtigung der geänderten wohnungswirtschaftlichen Erfordernisse (Überhang von Miet- und Eigentumswohnungen, kaum Nachfrage) eine Korrektur dieser Zielsetzung vorgenommen.

Vom verdichteten Stadtquartier mit urbanem Flair zur locker bebauten Gartenstadt mit viel Grün: Überarbeitung des städtebaulichen Entwurfes

Entsprechend den neuen politischen Vorgaben ist der städtebauliche Entwurf überarbeitet worden. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 07.080 – Heimshof – beinhaltet die wesentlichen Merkmale des Siegerentwurfes (Erschließung durch zwei Ost-West-Achsen, Gliederung durch zentralen Grünzug). Wesentlicher Unterschied ist die geringere Wohndichte: Der Anteil der Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau wurde von anfangs über 50% auf ca. 25% reduziert. Die durchschnittliche Grundstücksgröße je Wohneinheit einschließlich der Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern wuchs von unter 100 qm auf ca. 200 qm an. Das Resultat ist eine lockere Wohnbebauung auf großzügigen Grundstücken mit reichlich Grün in privaten Gärten und in öffentlichen Grünflächen sowie mit Stellplätzen, die den einzelnen Häusern direkt zugeordnet sind. Mit der Überarbeitung des Bebauungsplanentwurfes gelang gleichzeitig eine Optimierung der Wirtschaftlichkeit durch die weitgehende Vermeidung von Doppelerschließungen und durch die Reduzierung der Verkehrsflächen auf das notwendige Maß. Auch der zentrale Platz – ursprünglich als versiegelter, urbaner Marktplatz inmitten eines durch Geschosswohnungsbau geprägten neuen Stadtviertels geplant – wurde zugunsten von öffentlichen Grünflächen in seinen Ausmaßen reduziert und dem neuen Charakter der Siedlung (neues Leitbild: Gartenstadt mit aufgelockerter Bebauung) angepasst. Durch die Reduzierung der versiegelten Flächen gelang gleichzeitig eine ökologische Optimierung, die insbesondere durch die Tatsache zum Ausdruck kommt, dass der Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft vollständig innerhalb des Plangebietes gelingt.

Umsetzung der Planung

Auch was die Vermarktung der Baugrundstücke angeht, wird den Vorgaben des Ratsbeschlusses vom 24.03.1999 gefolgt. Nachdem die beiden Bauträger, die bisher an der Vermarktung der nördlichen Quartiere interessiert waren, zurückgetreten sind, ist die Stadt in der Vermarktung der Flächen im gesamten Bebauungsgebiet frei. Zu gegebener Zeit kann entschieden werden, ob bei der Vermarktung von Teilflächen des Bebauungsgebietes ein Bau- oder Erschließungsträger eingeschaltet wird. Hierüber ist dann eine gesonderte Beschlussvorlage vorzulegen.

In den beiden nördlichen Quartieren können folgende Wohneinheiten realisiert werden:

Bauform	Anzahl der Grundstücke	Anzahl der Wohneinheiten
Freistehende Einfamilienhäuser	14	14
Doppelhaushälften	26	26
Reihenhäuser	24	24
Mehrfamilienhäuser	2	12
Gesamt nördliche Quartiere	**66 (= 47%)**	**76 (= 42%)**

In den beiden südlichen Quartieren können folgende Wohneinheiten realisiert werden:

Bauform	Anzahl der Grundstücke	Anzahl der Wohneinheiten
Freistehende Einfamilienhäuser	16	16
Doppelhaushälften	52	52
Reihenhäuser	0	0
Mehrfamilienhäuser	4	24
Seniorenresidenz	1	12
Gesamt südliche Quartiere	**73 (= 53%)**	**104 (= 58%)**

Demzufolge dient der Bebauungsplan Nr. 07.080 – Heimshof – dazu, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Schaffung von insgesamt ca. 180 Wohneinheiten auf ca. 139 Grundstücken zu schaffen.

Flächennutzungsplanung

Der Flächennutzungsplan muss parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 07.080 – Heimshof – geändert werden. Hierzu wird die 101. Änderung – Westberger Weg -, deren Aufstellung am 05.07.1995 vom Rat der Stadt Hamm beschlossen wurde, als 101. Änderung – Heimshof – mit verringertem Geltungsbereich fortgeführt. Die ursprünglich in der 101. Änderung enthaltenen Flächen nördlich des Sachsenringes und westlich der Mattenbecke werden zu einem späteren Zeitpunkt in separaten Flächennutzungsplanverfahren weiter betrieben, da zu diesen Bereichen jetzt noch keine abschließenden planerischen Aussagen getroffen werden können.

Der Geltungsbereich der 101. Änderung – Heimshof – wird begrenzt im Norden vom Sachsenring, im Süden vom ehemaligen Zechenbahndamm und im Westen von der Mattenbecke. Er umfasst damit über den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 07.080 – Heimshof – hinaus die östlich angrenzenden Flächen zwischen dem Sachsenring und dem ehemaligen Zechenbahndamm. In diesem Bereich soll später der 2. Bauabschnitt des Baugebietes „Heimshof“ geplant werden.

Der überwiegende Teil des Änderungsbereiches ist im Flächennutzungsplan als Sondergebiet – Justizvollzugsanstalt – dargestellt. Im Rahmen der 101. Änderung – Heimshof –, die im Parallelverfahren gemäß § 8 (3) BauGB durchgeführt wird, soll zum weit überwiegenden Teil in die Darstellung „Wohnsiedlungsbereich“ umgewidmet werden. Die restliche Fläche im Bereich des ehemaligen Heimshofes mit einer erhaltenen Gräfte und den umgebenen Landschaftsbestandteilen wird in „Grünfläche“ umgewidmet.

Am westlichen und südlichen Rand des Planbereiches nimmt der Grünzug der renaturierten Mattenbecke deutlich mehr Raum ein als im Flächennutzungsplan dargestellt. Dort wird daher eine bislang als „Wohnsiedlungsbereich“ dargestellte Fläche in „Grünfläche“ umgewidmet.

Art und Maß der geplanten baulichen Nutzung

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.

Entgegen den Vorschlägen des Rahmenplanes Heessen-West beinhaltet der vorliegende Bebauungsplanentwurf keinen Standort für eine Grundschule. Nach Abstimmung mit der zuständigen Behörde wurde aus zwei Gründen auf die Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche – Schule – verzichtet:

- Für die Wohnbevölkerung der ersten beiden Bauabschnitte südlich des Sachsenringes reicht die vorhandene Schulinfrastruktur aus. Die Errichtung einer zusätzlichen Grundschule würde zu einem Überangebot führen und damit bestehende Schulstandorte langfristig gefährden.
- Sollte sich zu einem späteren Zeitpunkt im Zusammenhang mit der Entwicklung der wesentlich größeren Baugebiete nördlich des Sachsenringes die Notwendigkeit einer zusätzlichen Grundschule ergeben, läge deren idealer Standort folgerichtig im Zentrum des neuen Siedlungsschwerpunktes auf der Nordseite des Sachsenringes.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 07.080 – Heimshof – ermöglichen die Errichtung von ca. 180 Wohneinheiten in einem städtebaulich verträglichen und der Lage des Gebietes angepassten Mix aus freistehenden Einfamilien-, Doppel-, Reihen- und Mehrfamilienhäusern. Das Baugebiet wird durch den in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Westberger Weg sowie einen in West-Ost-Richtung verlaufenden Grünzug in 4 Quartiere gegliedert. Die bauliche Dichte nimmt vom Zentrum des Baugebietes (Schnittpunkt des Westberger Weges mit dem Grünzug) zu den Rändern hin ab. Die beiden nördlichen Quartiere umfassen freistehende Einfamilien-, Doppel-, Reihen- und Mehrfamilienhäuser. Letztere werden in den Bereichen angeordnet, die an den zentralen Platz angrenzen. Um diesem Platz deutlich ablesbare Raumkanten zu geben, wird im Bereich der Mehrfamilienhäuser eine zwingend dreigeschossige Bauweise festgesetzt. Entlang des zentralen Grünzuges entstehen Doppelhäuser mit einer kräftigen Gebäudekubatur, die der Einfassung des Grünzuges dienen sollen. Aus diesem Grunde ist in diesem Bereich eine zwingend zweigeschossige Bauweise festgesetzt. Unmittelbar nördlich an die nördliche der beiden Ost-West-Achsen angrenzend ist Reihenhausbebauung vorgesehen. Insgesamt können dort maximal 6 Hausgruppen mit jeweils 4 Hauseinheiten entstehen. Auf den an den Wall und an den Grünzug der renaturierten Mattenbecke angrenzenden Grundstücken können ausschließlich Einzelhäuser gebaut werden. Die restlichen Grundstücke können mit Einzel- oder Doppelhäusern bebaut werden.

In den südlichen Quartieren wird eine Reihenhausbebauung u.a. aus entwässerungstechnischen Gründen ausgeschlossen. Für die dort vorgeschriebene Versickerung des Regenwassers auf den privaten Grundstücken werden größere Grundstücke benötigt, die bei Reihenhausbebauung nicht zur Verfügung stehen. Am Nordrand des bestehenden Regenrückhaltebeckens ist nur der Bau von freistehenden Häusern auf relativ großen Grundstücken zulässig. Im südöstlichen Quartier ist der Bau von Einzel- und Doppelhäusern zulässig. In den Bereichen der südlichen Quartiere, die an den zentralen Platz angrenzen, ist eine kräftigere Gebäudekubatur erforderlich, um – analog zu den nördlichen Platzrändern – wirksame Raumkanten zu erreichen. Die dort geplanten Mehrfamilienhäuser sind zwingend dreigeschossig zu errichten. Auf der Südseite des zentralen Platzes wird eine überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt, die in abweichender Bauweise zwei- bis dreigeschossig zu bebauen ist. Für die überbaubare Grundstücksfläche wird eine abweichende Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO festgesetzt. Das Gebäude ist mit seitlichem Grenzabstand zu errichten, darf jedoch abweichend von § 22 (2) NVO in der Länge 50,0 m überschreiten, um einen wirtschaftlichen Grundriss für die dort geplante Seniorenwohnanlage zu ermöglichen. Ferner ist die hierdurch erzielbare kräftige Gebäudekubatur städtebaulich erwünscht, da die Raumwirkung im Bereich des zentralen Platzes auf diese Weise verstärkt wird.

Um die Raumkanten rund um den zentralen Platz eindeutig zu definieren, werden an sämtlichen dem Platz zugewandten Gebäudeseiten aller Mehrfamilienhäuser Baulinien festgesetzt.

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 in den Bereichen der Bebauung mit Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern je Hauseinheit bzw. je Grundstück maximal 2, im Bereich der Mehrfamilienhäuser maximal 6 Wohneinheiten zulässig.

Die Grundflächenzahl wird im gesamten Plangebiet mit 0,4, die Geschossflächenzahl mit 0,8 (bei maximal zweigeschossiger Bauweise) und mit 1,2 (nur im Bereich der dreigeschossigen Bebauung rund um den zentralen Platz) 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. Die einzelnen Festsetzungen finden sich auf dem Plan in einer Tabelle, in der die Baugebiete mit einem Index versehen sind, sowie im Bereich der textlichen Festsetzungen am rechten Rand der Planurkunde. Im Bereich der maximal zweigeschossigen Einfamilienhausbebauung sind Satteldächer mit einer Neigung von 35°-45° sowie Pultdächer mit einer Neigung von 10°-25° zulässig. Die maximal zulässige Traufhöhe beträgt 6,5 m, die maximal zulässige Firsthöhe beträgt 11,0 m über Niveau der jeweils erschließenden Straße. Im Bereich der Mehrfamilienhausbebauung rund um den zentralen Platz sind Flach-, Pult- und Tonnendächer zulässig. Die Dachneigung von Pultdächern darf 10° bis 25° betragen. Die maximal zulässige Traufhöhe beträgt 9,5 m, die maximal zulässige Firsthöhe beträgt 11,5 m über Niveau der jeweils erschließenden Straße.

Erschließung / Öffentliche Verkehrsflächen

Das Baugebiet Heimshof wird für den motorisierten Individualverkehr (MIV) von Norden erschlossen. Vom Kreisverkehr am Sachsenring zweigt der Westberger Weg mit einem Querschnitt von 9,50 m nach Süden ab (6,50 m Fahrbahn, 1,0 m Bankett, 2,0 m einseitiger Gehweg). Im Bereich des von öffentlichem Grün eingerahmten Platzes erhält der Westberger Weg einen Querschnitt von 10,50 m (6,50 m Fahrbahn, beidseitig 2,0 m breite Gehwege). Von ihm gehen 2 in West-Ost-Richtung verlaufende Erschließungsstraßen

ab, die der Erschließung der 4 geplanten Wohnquartiere dienen. Die nördliche dieser beiden Straßen wird mit einem Querschnitt von 6,5 m geplant. Die südliche Achse wird um einen Geländestreifen ergänzt, der Entwässerungsrigolen und Stellplätze aufnehmen soll, so dass hier ein Querschnitt von 11,0 m erreicht wird. Die östlichen Abschnitte dieser Erschließungsachsen werden später in den 2. Bauabschnitt des Baugebietes Heimshof verlängert und dort über einen zweiten Kreisverkehr an den Sachsenring angebunden. Die beiden nördlichen Wohnquartiere werden über je eine Schleife erschlossen, die mit einem Querschnitt von 6,5 m ausgebaut werden. In das südöstliche Quartier führen 2 Sackgassen mit einem Querschnitt von 6,0 m und Wendeanlagen mit den Ausmaßen 14,0 m x 30,0 m (Ausreichend für Wendemöglichkeit von 3-achsigen Müllfahrzeugen).

Vom zentralen Platz führt eine 10,0 m breite öffentliche Verkehrsfläche nach Süden bis zum ehemaligen Zechenbahndamm. Diese Fläche, die zunächst als 7,0 m breite Mischverkehrsfläche ausgebaut wird, dient ausschließlich Fußgängern, Radfahrern und Linienbussen. Sie wird daher als öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung – Fuß- und Radweg, frei für Linienbusse – festgesetzt. Ein 3,0 m breiter parallel verlaufender Geländestreifen verbleibt vorerst als Verkehrsgrün; er dient später im Bedarfsfall der Anlage eines separaten Fuß- und Radweges. Hiermit ist insbesondere zu rechnen, wenn durch die Entwicklung der nördlichen Bauabschnitte von Heessen-West die Buslinie mit einer höheren Taktfrequenz verkehren muss und es zu vermehrten Busbegegnungen in diesem Bereich kommen wird. Im Bereich des zentralen Platzes entstehen beidseitig Bushaltestellen, die den Anschluss des gesamten Baugebietes an den ÖPNV gewährleisten. Kein Wohnhaus ist weiter als 200 m von dieser Haltestelle entfernt. Die Buswartehäuschen werden im Bebauungsplan im Bereich der den Platz einrahmenden öffentlichen Grünflächen nachrichtlich eingetragen.

Auf der Nordseite des ehemaligen Zechenbahndammes verläuft ein bestehender Fuß- und Radweg, der als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt wird und der den Westberger Weg mit dem Gewerbegebiet am Sachsenweg verbindet.

Im Bereich der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche ist genügend Raum zur Schaffung von ca. 60 Besucherstellplätzen vorhanden. Diese sind so verteilt, dass alle Quartiere ausreichend mit Parkraum versorgt sind. Diese Anzahl ist für die geplanten ca. 180 Wohneinheiten ausreichend. Sämtliche Grundstücke grenzen direkt an die öffentliche Verkehrsfläche an. Die privaten Stellplätze sind den Wohnhäusern direkt zugeordnet.

Öffentliche und private Grünflächen

Die nördlichen Hälften der bestehenden Lärmschutzwälle (Vom nördlichen Dammfuß bis zur Dammkrone) am nördlichen Rand des Plangebietes werden als öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung – Lärmschutzwall – festgesetzt.

Die südlichen Hälften der bestehenden Lärmschutzwälle (Vom südlichen Dammfuß bis zur Dammkrone) am nördlichen Rand des Plangebietes werden als private Grünflächen mit der Zweckbestimmung – Lärmschutzwall – festgesetzt. Sie werden den angrenzenden Wohngrundstücken zugeordnet. Die Privateigentümer bekommen beim Kauf zu einem angemessenen Preis die Auflage, den Wall und seine Bepflanzung dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

Im Bereich beiderseits des Westberger Weges zwischen dem Kreisverkehr im Norden bis zum zentralen Platz im Süden werden öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzt, die ein grünes Entrée der Siedlung bilden sollen.

Der gesamte Wohnbereich wird in west-östlicher Richtung von einem grünen Anger mit einer Breite von 10 bis 18 m durchzogen, der als öffentliche Grünfläche – Parkanlage – festgesetzt wird. Im Bereich dieses Angers verläuft eine offene Rinne, die für die Entwässerung von Teilbereichen der Wohngebiete benötigt wird. Dieser Rinne kommt darüber hinaus auch eine Bedeutung für die Entwässerung des später östlich angrenzenden 2. Bauabschnittes zu. Parallel zu dieser Rinne wird ein Unterhaltungsweg errichtet, der auch von Fußgängern und Radfahrern genutzt werden kann. So entsteht eine straßenunabhängige fußläufige Verbindung aller Wohnquartiere zum zentralen Platz und – in westlicher Verlängerung - in den Natur- und Erholungsraum entlang der renaturierten Mattenbecke.

In den einzelnen Wohnquartieren werden 3 je ca. 350 - 400 qm große Kleinkinderspielplätze dezentral angeordnet. Für ältere Kinder bestehen Möglichkeiten zum Aufenthalt und zur Bewegung darüber hinaus im zentralen Anger, am zentralen Platz sowie im großzügig dimensionierten Bereich der renaturierten Mattenbecke. Insbesondere die im Bebauungsplan festgesetzte öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung – Parkanlage – westlich des nordwestlichen Quartieres kann zum Freispiel genutzt werden.

Zwischen der Wohnbebauung und der Mattenbecke im Westen des Plangebietes wird eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzt.

Im Süden des Plangebietes werden öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Fläche für die Wasserwirtschaft“ festgesetzt. Diese Flächen umfassen die renaturierte Mattenbecke sowie bestehende und geplante Regenrückhaltebecken.

Entwässerung des Plangebietes

Rechtliche Grundlagen:

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 nahes Gewässer einzuleiten.

Ausgehend von den Herkunftsbereichen ist das Niederschlagswasser im Baugebiet als unbelastet (z. B. Dachflächen, Wege ohne Kfz-Verkehr) bzw. schwach belastet (Wohnstraßen, Zufahrten, Stellplätze) einzustufen. Gütegesichtspunkten nach kann es daher über eine belebte Bodenzone versickert werden, sofern die hydrogeologischen Verhältnisse dies erlauben.

Der anstehende Boden aus schluffigen Sanden ist hinsichtlich seiner hydraulischen Leitfähigkeit (k_f-Wert = 4,4 bis $3{,}4*10^{-6}$ m/s) für eine Versickerung geeignet. Der maßgebliche Grundwasserflurabstand beträgt ca. 1,5 m unter vorhandener Geländeoberkante.

Niederschlagswasser:

Unverschmutztes Niederschlagswasser (z.B. von Dachflächen) soll nach Möglichkeit in Zisternen eingeleitet und als Brauchwasser verwendet werden. Die Bemessungsgrundlage für die Größe der Zisterne beträgt für einen 4-Personen Haushalt 25-35 l/m² angeschlossener zu entwässernder Fläche.

Nördliches Plangebiet

Abweichend vom mit Datum vom 16.11.1999 angezeigten Gebietsentwässerungsplan (GEP) Heessen – West wird eine Versickerung auf den Privatgrundstücken im nördlichen Plangebiet (zwischen Sachsenring und der nördlichen Wohnsammelstraße) nicht gefordert, da die Grundstücke überwiegend zu klein sind (z.B. 150 m²).

Entsprechend den vorstehenden Rahmenbedingungen erfolgt die Entwässerung des nördlichen Plangebietes im Trennsystem.

Die Nutzungsberechtigten der Privatgrundstücke können jedoch freiwillig Versickerungsanlagen errichten, sofern nachgewiesen wird, dass das Niederschlagswasser ohne Beeinträchtigung des Wohles der Allgemeinheit versickert werden kann. Der Runderlass des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft zur Niederschlagswasserbeseitigung gemäß § 51 a LWG vom 18.05.98 (Ministerialblatt 39) ist zu beachten. Auf dieser Grundlage sind für die Versickerungsanlagen Nachweise zu erbringen, die dem Ministerialerlass sowie den Bestimmungen der Abwassersatzung entsprechen müssen.

Südliches Plangebiet

Der mit Datum vom 16.11.1999 angezeigte GEP Heessen – West sieht eine semizentrale Versickerung der öffentlichen Flächen und eine dezentrale Versickerung auf den Privatgrundstücken im südlichen Plangebiet (zwischen der nördlichen Wohnsammelstraße und dem Hochwasserrückhaltebecken Westberger Weg) vor.

Entsprechend den vorstehenden Rahmenbedingungen erfolgt die Entwässerung des südlichen Plangebietes im modifizierten Trennsystem.

Schmutzwasser:

Das häusliche Schmutzwasser der einzelnen Quartiere wird in noch zu erstellenden Schmutzwasserkanälen gesammelt und über den vorhandenen Schmutzwasserkanal im Westberger Weg zur Kläranlage Mattenbecke weitergeleitet.

Entwässerungsmaßnahmen Schmutzwasser:
In den Wohnsammelstraßen und Wohnwegen werden die Schmutzwasserkanäle noch gebaut und an den vorh. Schmutzwasserkanal im Westberger Weg angeschlossen.

Entwässerungsmaßnahmen Niederschlagswasser:

Nördliches Plangebiet

Im nördlichen Plangebiet werden in den Wohnsammelstraßen und Wohnwegen noch Regenwasserkanäle gebaut, die an das geplante Niederschlagswassergerinne in der öffentlichen Grünfläche – Parkanlage - (Anger) angeschlossen werden. Das Niederschlagswassergerinne hat Vorflut in ein noch zu erstellendes Versickerungsbecken in der Öffentlichen Grünfläche - Fläche für die Wasserwirtschaft – (Grünzug Mattenbecke). Das Niederschlagswassergerinne in der öffentlichen Grünfläche dient auch der Entwässerung später folgender Bauabschnitte und ist dauerhaft zu erhalten.

Südliches Plangebiet

Im südlichen Plangebiet (südlich der nördlichen Wohnsammelstraße) muss das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser auf den Grundstücken versickert werden (dezentrale Versickerung). Die Notüberläufe der privaten Versickerungsanlagen sind an die geplanten Dungwege, das Niederschlagswassergerinne im Anger, die Regenwasserkanäle, das vorh. Hochwasserrückhaltebecken (HRB) bzw. die Versickerungsbecken anzuschließen.

Dungwege
Innerhalb der einzelnen Baufelder des südöstlichen Quartiers werden die Hausgärten rückwärtig über private Dungwege (auch Mistwege genannt) miteinander verbunden. Ursprünglich wurden sie als Transportwege für Gartenabfälle o.ä. konzipiert. Im Bebauungsplangebiet werden sie zusätzlich zur Versickerung und Ableitung von Regenwasser, das auf den Privatgrundstücken nicht zur Versickerung kommt, eingesetzt. Die Dungwege sind im Bebauungsplan als Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger festgesetzt. In Abhängigkeit von ihrem Längsgefälle kommen unterschiedliche wasserdurchlässige Befestigungsmaterialien (ab 2% Gefälle wasserdurchlässiges Pflaster oder Betongittersteine) zum Einsatz. Für die Tragschichten (Speicherraum), ohne Bindemittel, eignen sich grobkornreiche Mineralgemische mit einem Größtkorn von 56 mm. Das Niederschlagswasser wird in den Porenräumen zwischengespeichert und versickert verzögert in den Untergrund. Bei starkem Geländegefälle ist darüber hinaus eine Kammerung der Speicherschicht (Tragschicht) erforderlich, damit eine Speicherung des Niederschlagswassers erfolgen kann. Diese Kammerungen sind mit herkömmlichen Betonfertigteilen (Tiefbord, Rasenkantensteinen) zu realisieren. Zur gleichmäßigeren Verteilung des von oberhalb zusickernden Wassers kann auf dem Planum ein Dränrohr, nach Möglichkeit mit Kontroll-/Spülschächten, angeordnet werden. Dieses Dränrohr ist, bei mäßigen Durchlässigkeitswerten des anstehenden Bodens, auch zur Ableitung nutzbar. Die ober- und unterirdische Ableitung der Dungwege erfolgt zum öffentlichen Verkehrsraum oder flächenhaft in die Grünzüge. Die Nettobaukosten belaufen sich auf ca. 75,- Euro/qm Dungweg. Die festgesetzten Dungwege sind von den Grundstückseigentümern dauerhaft zu betreiben, zu unterhalten und bei Bedarf zu erneuern, damit ihre wichtige Entwässerungsfunktion auf Dauer sichergestellt werden kann.

Die Entwässerung der südlichen Wohnsammelstraße erfolgt mit dem Mulden-Rigolen-System (MRS) mit Anschluss an das vorh. HRB. Im Bereich des MRS ist auf das Anpflanzen von Bäumen zu verzichten oder ein entsprechender Wurzelschutz für das MRS vorzusehen.
Die öffentlichen Wohnwege im südlichen Quartier werden über Ableitungsrinnen im Straßenraum entwässert mit Anschluss an ein zentrales Versickerungsbecken nördlich des HRB.

Festsetzungen:

Die im Süden liegende öffentliche Grünfläche - Fläche für die Wasserwirtschaft – ist für das vorh. Hochwasserrückhaltebecken (HRB) und die geplanten zentralen Versickerungsbecken erforderlich.

Weitere Hinweise:

Aufgrund der geringen Flurabstände des Grundwassers müssen Keller in abgedichteter Form als schwarze oder weiße 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

Natur und Landschaft: Bilanzierung des Eingriffs und Ausgleichs

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 07.080 – Heimshof – ergeben sich Eingriffe in Natur und Landschaft, die nach dem für die Stadt Hamm geltenden „Bewertungsverfahren zur Eingriffsbewertung und für die Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen“ berechnet worden sind.

Zwecks Nachvollziehbarkeit der Berechnungen sind die in den nachfolgenden Tabellen aufgeführten Biotoptypflächen in den der Begründung beigefügten Übersichtskarten mit ihren Flächen-Nummern gekennzeichnet.

BESTAND: Fläche Nr.	Größe in qm	Biotoptypflächen-Bezeichnung	Biotopwertfaktor	Wert
1	10370	Lärmschutzwall	0,3	3111
2	1820	Verkehrsgrün	0,2	364
3	79560	Ackerland, intensiv bewirtschaftet	0,2	15912
4	19420	Regenrückhaltebecken	0,3	5826
5	10330	Öffentliche Grünfläche	0,4	4132
6	380	Hecke	0,7	266
7	6310	Versiegelte Verkehrsfläche	0	0
Bestand: Gesamt	**128190**			**29611**

PLANUNG: Fläche Nr.	Größe in qm	Biotoptypflächen-Bezeichnung	Biotopwertfaktor	Wert
1	10370	Lärmschutzwall	0,3	3111
2	2650	Verkehrsgrün	0,2	530
3	0	Ackerland, intensiv bewirtschaftet	0,2	0
4	21870	Regenrückhaltebecken	0,3	6561
5	23330	Öffentliche Grünfläche	0,4	9332
6	0	Hecke	0,7	0
7	13420	Versiegelte Verkehrsfläche	0	0
8a	22620	Versiegeltes Bauland (40%)	0	0
8b	33930	Privatgärten (60%)	0,3	10179
Planung: Gesamt	**128190**			**29713**

SALDO				**+102**

Entsprechend der durchgeführten Berechnung entsteht durch die Planung entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 07.080 – Heimshof – ein Überschuss von 102 Punkten, so dass die Eingriffe in Natur und Landschaft innerhalb des Plangebietes vollständig ausgeglichen werden.

Altlasten

Für den Bereich des geplanten Wohngebietes Heimshof ist eine andere als die dort lange zu verzeichnende landwirtschaftliche Nutzung nicht bekannt. In einem kleinen Teilbereich westlich des Westberger Weges ist ca. 1938 nach der Auswertung von Luftbildern eine Auffüllung durchgeführt worden. Um mögliche Gefährdungen, die von dem unbekannten Material ausgehen könnten, auszuschließen, ist eine Untersuchung dieser Auffüllung durchgeführt worden.

Die dort entnommenen Bodenproben sind vom Chemischen Untersuchungsamt auf folgende Parameter untersucht:

- Arsen, Blei, Cadmium
- Gesamtcyanid
- Polycyclische Aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK)

Gemäß der Nutzungsänderung erfolgt die Beurteilung der Analystenergebnisse nach der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12.06.1999 für Prüfwerte nach § 8 Abs. 1 Satz 2 Nr.1 des Bundes-Bodenschutz-Gesetzes (BBodSchG) für die direkte Aufnahme von Schadstoffen in Wohngebieten.

Das Abteufen der Aufschlusssondierungen bis 1 m unter Geländeoberkante ergab keine Anteile an anthropogenem Material. Die während der Feldarbeit durchgeführte Ansprache und sensorische Bemusterung des Bohrgutes ergab für eine Bodenmischprobe einen auffällig faulig-modrigen Geruch. Die Untersuchung auf Arsen, Blei und Cadmium sowie auf Gesamtcyanid und Polycyclische Aromatische Kohlenwasserstoffe ergab keine auffälligen Konzentrationswerte. Die geruchliche Belastung ist auf anaerobe Zersetzung des organischen Anteils des Bodens unter der Vegetationsdecke zurückzuführen.

Aufgrund der Untersuchungsergebnisse des Chemischen Untersuchungsamtes bestehen keine Bedenken für eine Wohnbebauung auf der untersuchten Fläche. Das Gebiet ist ohne Einschränkung für die geplante bauliche Nutzung geeignet. Die aufgefüllte Fläche ist frei von Altlasten und muss daher im Bebauungsplan nicht als Verdachtsfläche gekennzeichnet werden.

Immissionsschutz

Auf das geplante Baugebiet wirken folgende Immissionen ein:

- Verkehrslärm vom Sachsenring (von Norden)
- Geruchsimmissionen vom Gewerbegebiet an der Rastenburger Straße (von Süden)

11.1 Verkehrslärm

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes 07.073 – Warendorfer Straße – sind Schalluntersuchungen durchgeführt worden, um beiderseits der Warendorfer Straße - dem heutigen Sachsenring - gesunde Wohnverhältnisse in einer bis zu viergeschossigen Wohnbebauung zu ermöglichen, wie sie entsprechend den Aussagen des Rahmenplanes Heessen-West hier ursprünglich vorgesehen war. Gleichzeitig mit dem Bau der Straße sind entsprechende Lärmschutzwälle angelegt worden. Dank ihrer frühen Entstehung und aufwendigen Begrünung weisen diese Wälle heute bereits einen intensiven Bewuchs auf. Von dieser qualitätsvollen grünen Einrahmung nach Norden profitiert das geplante Wohngebiet Heimshof. Die Bebauung, die im Bebauungsplan Nr. 07.080 – Heimshof – festgesetzt wird, bleibt – was die Höhe und die Geschossigkeit betrifft – weit hinter den Aussagen des Rahmenplanes Heessen-West zurück, so dass von gesunden Wohnverhältnissen im gesamten festgesetzten Wohnsiedlungsbereich ausgegangen werden kann. Die erneute Erstellung eines Schallgutachtens ist daher nicht erforderlich.

11.2 Gewerbliche Emissionen

In einem Abstand von ca. 110 m in südlicher Richtung vom geplanten Wohngebiet Heimshof befindet sich ein Gewerbegebiet beiderseits der Rastenburger Straße. Zwei Faktoren wirken sich im Sinne des Immissionsschutzes positiv aus:

- Der zwischen dem Gewerbe- und dem geplanten Wohngebiet gelegene ehemalige Bahndamm hat eine immissionsabschirmende Wirkung.
- Durch die vorhandene Wohnbebauung auf der Westseite des Westberger Weges, die sogar als reines Wohngebiet (WR-Gebiet) festgesetzt ist und die sich in einem Abstand von nur ca. 25 m zum Gewerbegebiet befindet, wird das Gewerbegebiet in seiner Nutzungs- und damit auch in seiner Emissionsintensität nachhaltig stark eingeschränkt.

Im Rahmen der Aufstellung des Rahmenplanes Heessen-West ist Mitte der 1990er Jahre ein Immissionsgutachten (Dr.-Ing. Krause, Peine) angefertigt worden, um die Auswirkungen von zwei emittierenden Betrieben (ein Naturdarmverarbeitungsbetrieb und eine Lackfabrik) auf die Fläche nördlich des Bahndammes zu untersuchen. Bei beiden Betrieben standen hierbei die Geruchsbelästigungen - nicht die Schallemissionen - im Vordergrund. Nach dem Gutachten ist folgendes festzustellen (Seiten 77-79 des Gutachtens):

- Am südlichen Rand des geplanten südöstlichen Quartieres treten gelegentliche Geruchsbelästigungen auf.
- Die Wahrnehmungshäufigkeit dieser Immissionen liegt jedoch selbst auf den zum Gewerbegebiet nächstgelegenen Baugrundstücken bei unter 100 Promille der Jahresstunden, und damit unter dem Grenzwert für die Ausweisung von allgemeinen Wohngebieten (WA-Gebieten), so dass keine schädlichen Umwelteinwirkungen vorliegen.

Dem Gutachten ist zu entnehmen, dass der Abluftvolumenstrom der Lackfabrik mit 8000 m³ pro Stunde deutlich höher ist als der des Naturdarm verarbeitenden Betriebes (6000 m³/h). Die Lackfabrik ist in der Zwischenzeit seit der Erstellung des Gutachtens einer Behindertenwerkstatt der Lebenshilfe gewichen, von der keine relevanten Emissionen ausgehen, so dass sich die Emissionssituation heute noch deutlich günstiger darstellt als Mitte der 1990er Jahre.

Abschließend ist festzustellen, dass in allen Bereichen, die innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 07.080 – Heimshof – als allgemeine Wohngebiete festgesetzt werden, gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse zu verzeichnen sind.

Hamm, den 07.08.2002

gez.Möller
Stadtbaurat

gez.Westphal
Diplom-Geograph