

4

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 03.014 - Pilsheide -

Der Bebauungsplan umfaßt den Bereich zwischen

Dierhagenweg - Heideweg - Pilsheide - West- und Nordgrenze des Grundstücks Pilsheide Hs.-Nr. 17 - Ostgrenze des Kinderspielplatzes an der Albert-Einstein-Straße (Gemarkung Berge, Flur 8, Flurstück 1100) - Südgrenzen der Grundstücke Albert-Einstein-Straße Hs.-Nr. 11 - 1 (ungerade) - Heideweg - Nordgrenze des Grundstücks Heideweg Hs.-Nr. 161 - Nord-, Ost- und Südgrenze des Flurstücks 57, Flur 4, Gemarkung Westtünnen - einer Linie ca. 120 m östlich parallel zum Heideweg bis zum Dierhagenweg.

Die Entwicklung der letzten Jahre auf dem Wohnungsbausektor hat zu einer gesteigerten Nachfrage nach bebaubaren Grundstücken für den Eigenheimbau geführt.

Zur Befriedigung dieser Nachfrage ist es notwendig, unter Berücksichtigung der Zielsetzungen für die gesamtstädtische Entwicklung rechtsverbindliche Bebauungspläne mit der Festsetzung von Baugebieten für den Eigenheimbau dort aufzustellen, wo nach den Zielen der vorbereitenden Bauleitplanung derartige Vorhaben errichtet werden können und mit geringen Mitteln zu erschließen sind.

Im Rahmen vorstehender Überlegungen soll der Bebauungsplan Nr. 03.014 - Pilsheide -, der mindestens Festsetzungen im Sinne des § 30 BBauG enthält, aufgestellt werden.

Er ist aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt worden.

Der Bebauungsplan umfaßt ein überwiegend unbebautes Gelände südlich der mit Eigenheimen bebauten Wohnbereiche am Heideweg und der Albert-Einstein-Straße. Außerhalb der sporadisch vorhandenen Straßenrandbebauung am Heideweg und an der Pilsheide werden diese Flächen als Ackerland genutzt.

Entsprechend der Zielsetzung ist in Anlehnung an die angrenzende Bebauung das Baugebiet des Bebauungsplanes für die Errichtung von I- bzw. II-geschossigen Eigenheimen vorgesehen. Im Interesse einer Angebots- und Gestaltungsvielfalt sind Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser festgesetzt. Die Wohngebäude sind mit Satteldächern, Dachneigung 30° - 35°, zu errichten.

Die Festsetzung verdichteter Bauformen dient dem Ziel einer möglichst wirtschaftlichen Nutzung des vorhandenen Baulandes und der notwendigen Erschließungsanlagen.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes berücksichtigen weitgehend die bestehenden Eigentumsverhältnisse. Um eine gleichmäßige und gerechte Belastung aller Grundstückseigentümer innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes für Verkehrs- und öffentliche Grünflächen zu erreichen, wurde vom Rat der Stadt am 04. Mai 1983 gemäß § 46 (1) die Umlegung angeordnet. Am 04. Juli 1983 wurde durch Beschluß des Umlegungsausschusses die Umlegung eingeleitet.

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Gemeinbedarfseinrichtungen vorgesehen, da die Versorgung mit Kindergärten und Schulen durch außerhalb des Bebauungsplangebietes gelegene Einrichtungen für den gesamten Ortsteil Berge/Westtünnen sichergestellt ist.

Die im wirksamen Flächennutzungsplan bzw. der 16. Änderung dargestellten Kinderspielplätze der Spielbereiche A und C liegen außerhalb des Bebauungsplanbereiches und werden in dem südöstlich angrenzenden und noch aufzustellenden Bebauungsplan festgesetzt. Ein bereits bestehender Spielplatz des Spielbereiches B an der Albert-Einstein-Straße grenzt nördlich unmittelbar an den Planbereich.

Durch das Plangebiet ist in Ost-West-Richtung ein öffentlicher Grünzug geplant. Dieser Grünzug ist Bestandteil eines Grünflächensystems zur Gliederung des bebauten Stadtbereiches. Nach vollständigem Ausbau des Grünzuges wird damit die Verbindung mit dem Freibad Süd im Westen und eine Anbindung an die offene Landschaft im Osten geschaffen. Dieser Grünzug liegt etwa in der Hauptwindrichtung und übernimmt die Funktion einer Lüftungsschneise für die angrenzenden Wohngebiete. Nur etwa 8 % der Gesamtfläche des Bebauungsplangelandes werden für die öffentliche Grünfläche - Parkanlage - in Anspruch genommen.

Das Bebauungsplangebiet wird in nordsüdlicher Richtung durch die Straße Heideweg und das westliche Plangebiet durch die Straße Pilsheide, von der 6,50 m breite verkehrsberuhigte Bereiche parallel zum Heideweg nach Norden abgehen, erschlossen. Der Planbereich östlich des Heideweges wird durch die öffentliche Grünfläche in etwa in eine nördliche und südliche Hälfte geteilt. Diese Hälften werden zentral je durch eine 12,5 m breite Wohnsammelstraße, die vom Heideweg rechtwinklig nach Osten abgeht, erschlossen. Sie sollen später in Form einer Schleife zusammengeführt werden. Während die nördlich Wohnsammelstraße in der Baulücke zwischen den Häusern Heideweg Hs.-Nr. 163 und 167 vorgesehen ist, soll die südliche Wohnsammelstraße in Höhe der Straße Pilsheide an den Heideweg angebunden werden und mit dieser zu einer Straßenkreuzung ausgebaut werden. Von diesen Wohnsammelstraßen führen 6,5 m und 8,5 m breite verkehrsberuhigte Bereiche ungefähr in der Mitte des Erschließungsgebietes parallel zum Heideweg nach Norden und Süden. Die Breite der Wohnsammelstraße ergibt sich insbesondere durch die Anlage eines Parkstreifens mit Baumbepflanzung.

Die Gliederung in Wohnsammelstraßen und Wohnwege gewährleistet durch funktionsgemäßen Ausbau einen reibungslosen Verkehrsablauf, verhindert durch die Trennung der einzelnen Verkehrsbereiche störenden Durchgangsverkehr und sorgt für größtmögliche Verkehrsberuhigung der Wohngebiete.

Die Wohnwege werden als verkehrsberuhigte Bereiche ausgebaut. Danach steht allen Verkehrsteilnehmern und Anwohnern zu gleichen Teilen eine nach städtebaulichen und verkehrlichen Gesichtspunkten gestaltete niveaugleiche Mischfläche mit Aufenthalts- und Erschließungsfunktion als öffentlicher Straßenraum zur Verfügung. Im Bereich der Einmündungen zu den Wohnsammelstraßen werden die Bordsteine abgesenkt und die Gehwege aufgepflastert.

Das projektierte Erschließungsnetz berücksichtigt eine mögliche spätere Ergänzung nach Osten bis zum Dierhagenweg. Die modifizierte, in einem nach § 2 a (7) BBauG durchgeführten Änderungsverfahren, geänderte Trassenführung für die Wohnsammelstraße zwischen den Häusern Heideweg Hs.-Nr. 163 und 167 nach Osten läßt sowohl eine Anbindung an die Nicolaistraße als auch über eine Kurvenführung nach Süden einen Anschluß über den Wirtschaftsweg südlich parallel der Verdistraße zum Südfeldweg zu.

Über die geplante Verbindung in geradliniger Verlängerung der Pilsheide nach Osten zum Dierhagenweg soll eine weitere Querverbindung zum Südfeldweg geschaffen werden.

Ein großer Teil der Baugrundstücke erhält einen direkten Zugang zur öffentlichen Verkehrsfläche, so daß die Stellplätze und Garagen auf den Baugrundstücken errichtet werden können. Soweit kein direkter Zugang zur öffentlichen Verkehrsfläche gegeben ist, erfolgt die Erschließung über private Wohnwege, deren Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger zu belasten sind. In diesen Fällen sind die Stellplätze in Form von Sammelanlagen zu errichten.

Mit dem Ausbau der Verbindungsstraße Wiesderhöfen/Westtünnen (VWW) und der Anbindung des Südfeldweges über eine kreuzungsfreie Unterquerung der Bundesbahnstrecke Hamm-Soest an die Dambergstraße wird die Verkehrssituation in den Ortsteilen Berge/Westtünnen insgesamt stark entlastet und der Heideweg wird auf seine ursprüngliche Funktion als Wohnsammelstraße für diesen Wohnbereich zurückgeführt.

Für die auf dem Heideweg auch zukünftig liegende Verkehrsbelastung von 130 Kfz/Std. errechnet sich ein Tag-Immissionswert von 58 dB(A) und ein Nacht-Immissionswert von 48 dB(A) im Mittel.

Es liegt eine Überschreitung des zulässigen Planungspegels von 3 dB(A) vor. Diese geringfügige Überschreitung ist wegen der besonderen örtlichen Verhältnisse unwesentlich und zumutbar. Es erfolgt für den Bereich eine Kennzeichnung gem. § 9 (5) BBauG. Diese Kennzeichnung soll die privaten Bauherren veranlassen, im eigenen Interesse Maßnahmen für einen ausreichenden Schallschutz zu treffen.

Weitere Schutzmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Das Bebauungsgebiet ist durch eine Buslinie, die über den Heideweg verläuft, an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs angeschlossen.

Die Entwässerung erfolgt über das vorhandene Entwässerungsnetz in der Pilsheide und im Heideweg. Es bedarf der Ergänzung durch einen Kanal, der innerhalb der östlich parallel zum Heideweg verlaufenden Planstraßen verlegt werden muß.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist dick gestrichelt umrandet.

Es werden festgesetzt:

- Art und Maß der baulichen Nutzung
- Bauweisen
- überbaubare Grundstücksflächen
- Dachform, Dachneigung und tlw. Firstrichtung
- Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Flächen für Stellplätze und Garagen
- öffentliche Grünflächen und ihre Zweckbestimmung
- mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen.

Der Bebauungsplan bildet, soweit erforderlich, die Grundlage für Maßnahmen der Bodenordnung und Enteignung.

Die Kosten, die durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen voraussichtlich für die Stadt Hamm entstehen, sind überschläglich mit 2.850.000,-- DM ermittelt worden. Soweit Zuschüsse und Beiträge Dritter (auch Erschließungsbeiträge im Sinne der §§ 127 ff BBauG und § 8 KAG) erlangt werden können, hat die Stadt im Ergebnis nur die um diese Beiträge verringerten Kosten zu tragen.

Die Bereitstellung der erforderlichen Mittel aus dem Haushalt kann erwartet werden.

Hamm, 29. Juli 1983

Schmidt-Gothan

Schmidt-Gothan
Stadtbaurat

Westphal

Westphal