Begründung

zur 5. (vereinfachten) Änderung des Bebauungsplanes Nr. 03.039 -Heideweg-
für den Bereich Gemarkung Berge, Flur 8 und Gemarkung Westtünnen, Flur 4, zwischen:

- nördliche Grenze des Heideweges,
- östlich und nördliche Grenze der Rauchstraße bis zum südwestlichen Grenzpunkt des Flurstücke 1372, Gemarkung Berge, Flur 8,
- einer Linie bis zum nordöstlichen Grenzpunkt des Flurstückes 1374, Gemarkung Berge, Flur 8,
- nördliche Grenzen der Flurstücke 1374 und 58, Gemarkung Berge, Flur 8,
- einer Linie bis zum südöstlichen Grenzpunkt des Flurstückes 1467 (Tizianstr. 7), Gemarkung Berge, Flur 8,
- Nordgrenze des Flurstückes 787 bis zur Tizianstraße, Gemarkung Berge, Flur 8,
- Tizianstraße
- Ostgrenze des Flurstücks 53, Gemarkung Berge, Flur 8,
- südliche Grenzen der Eisenbahnlinie bis zum Flurstück 616, Gemarkung Westtünnen, Flur 4,
- Westgrenze Heideweg.

Anlass der Planung

Der Bebauungsplan Nr. 03.039 ist seit 1983 rechtskräftig. Er sieht entsprechend den damaligen städtebaulichen Zielsetzungen nördlich der Rauchstraße eine Wohnbebauung mit Gartenhofhäusern vor. Zwischen der Rauchstraße und dem Heideweg wird eine geschlossene Wohnbebauung sowie eine Stellplatzanlage planungsrechtlich dargestellt.

Diese vorgesehene Bebauung entspricht nicht mehr den heutigen städtebaulichen Zielvorstellungen und soll bedarfsgerecht angepasst werden.

Bestand innerhalb und außerhalb des Plangebietes

Der Änderungsbereich liegt z. Z. brach. Teilweise werden kleinere Flächen an der Bahntrasse gärtnerisch genutzt.

Die Umgebungsbebauung besteht großteils aus ein- und zweigeschossigen Gebäuden. Im Nachbarbereich, südlich des Plangebietes, befindet sich eine Backstube mit Verkaufsraum und eine Gärtnerei mit Gewächshaus. Westlich des Änderungsbereiches befindet sich ein Einzelhandelsbetrieb.

Inhalt des Bebauungsplanes

Bebauung und Baugestaltung

In Fortführung der vorhandenen städtebaulichen Strukturen wird im Bereich zwischen Rauchstraße und Heideweg eine max. 2-geschossige Bebauung in offener Bauweise festgesetzt.
Zwischen Rauchstraße und Bahnanlage wird eine 1-geschossige, offene Bebauung festgeschrieben, die entlang der Bahnanlage mit Einzel- und Doppelhäusern in abweichender Bauweise errichtet werden soll.

Zur Anpassung an die umliegenden Gebäudestrukturen werden Traufhöhen von max. 4,00 m in den WA_1- und WA_3-Gebieten festgesetzt.
Die Festsetzung der Traufhöhe auf max. 4,00 m über Schienenoberkante unterstützt die bauliche Entwicklung des Plangebietes an den Bestand der Umgebungsbebauung. Unterstützt wird diese Eingliederung durch die Festsetzung der Dachformen als Satteldächer.

Zur Regelung der Wohnungs- und Bevölkerungsverdichtung werden pro Wohngebäude höchstens zwei Wohnungen zugelassen.

Grünflächen

Die umgrenzenden Wohnbereiche weisen eine aufgelockerte Bebauung mit privaten Grünanteilen auf. Im inneren Bereich wird eine öffentliche Grünfläche festgesetzt, die einen Kinderspielplatz Typ C aufnehmen soll.

Erschließung

Der Änderungsbereich wird über die Rauchstraße und eine innere Erschließungsstraße an das übergeordnete städtische Verkehrsnetz angebunden. Die innere Erschließung ist mit Ausbaubreiten von 6,50 (Rauchstraße) m und 4,75 m (Innenbereich), einer Wendeanlage sowie ergänzenden, privaten Stichwegen mit 3,50 m Breite ausreichend dimensioniert.

Sichthindernisse im Sichtwinkelbereich dürfen 0,60 m Höhe nicht überschreiten.

Parken / ruhender Verkehr

Innerhalb der Rauchstraße sind öffentliche Stellplätze zur Unterbringung des Besucherverkehrs vorgesehen.
Im Baugenehmigungsverfahren sind die erforderlichen Stellplätze und Garagen gemäß Landesbauordnung NRW auf den Grundstücken nachzuweisen.

Örtliche Bauvorschriften

Gleichzeitig mit diesem Bebauungsplan werden örtliche Bauvorschriften gemäß § 86 (1) und (4) Landesbauordnung NRW zur Sicherung der über die planungsrechtlichen Festsetzungen hinaus gehenden Gestaltungselemente erlassen und als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen.

Durch diese Vorschriften wird im Einzelnen sichergestellt:

- die Gestaltung von Garagenzufahren, Stellplätzen und Fußwegen
  Durch Ausbildung dieser Flächen mit wasserdurchlässigen Materialien wird die Versiegelung dieser Bereiche auf ein Minimum reduziert.

- die für dieses Gebiet typische Dachform, Satteldach mit Hauptfirstrichtung im WA_1-Gebiet
  Zur Sicherung und harmonischen Entwicklung der Dachlandschaft sind Satteldächer (SD) festgesetzt. Die Festsetzung, Dächer in Farbe und Material bei zusammenhängenden Gebäuden einheitlich auszubilden, sichert die städtebauliche Harmonie des Gesamtbereiches.
  Zur Unterstützung der erforderlichen Wohnruhe und des Nachweises des Immissionsschutzes ist die Festsetzung der Hauptfirstrichtung im WA_1-Bereich erforderlich.

- die Ausbildung der Nebengebäude
  Zur Unterstützung der erforderlichen Wohnruhe und des Nachweises des Immissionsschutzes ist die Festsetzung der Ausbildung der Garagen im WA_1-Bereich mit Satteldach erforderlich.

Immissionsschutz

Auf Grund des gesetzlichen Berücksichtungsgebotes der Immissionsschutzbelange bei der Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen und des Gebotes zur planerischen Bewältigung der durch den Bebauungsplan entstehenden Konflikte ist für den Einwirkungsbereich der Bundesbahnstrecke Hamm-Soest die Erforderlichkeit von Schallschutzmaßnahmen zu untersuchen.

Im Rahmen einer Lärmprognose für diese Bebauungsplanänderung wurde die Immissionsbelastung für Immissionspunkte an den von den Emissionen der Bahnstrecke Hamm-Soest am stärksten betroffenen Gebäudeseiten ermittelt. Die Ermittlung der Immissionswerte erfolgte ohne Berücksichtigung einer Schallschutzwand, die aus städtebaulichen Gründen im Bebauungszusammenhang von Westtünnen nicht in Betracht kommen kann. Deshalb sind entsprechende zusätzliche Festsetzungen im geplanten Bebauungsplan erforderlich.

Durch die prognostizierte Verkehrsbelastung der Bundesbahnstrecke werden an den nördlich gelegenen Immissionspunkten die einzuhaltenden WA-Orientierungswerte der DIN 18005 von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts überschritten. Der maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109 bewegt sich an der Nordfassade EG und OG zwischen 71-75 dB(A), Lärmpegelbereich V, tagsüber. Es ist daher erforderlich für die der Bahntrasse zugewandte Gebäudeseite im nördlichen Abschnitt des Änderungsbereiches analog den Festsetzungen des Bebauungsplanes den Einbau von Schallschutzfenstern bis Schallschutzklasse IV für Wohn- und Schlafräume festzusetzen. Zusätzlich sind Wand- und Dachkonstruktionen zu wählen, die ein bewertetes Schalldämmmaß von mind. 45 dB(A) im inneren Wohnbereich sichern.

Grundsätzlich sollen bei der Planung der Gebäude notwendige Fenster von Schlafräumen schienenabgewandt vorgesehen werden. Fenster in den Giebelwänden sind, soweit sie für die Lüftung der Räume notwendig sind, mit schallgedämpften Lüftungseinheiten auszustatten.

Auf Grund der Überschreitung der o. g. Grenzwerte kann es auch zu Überschreitungen der maßgebenden Orientierungswerte tags für die den Wohngebäuden zugeordneten Freibereiche kommen. Diese Überschreitung ist auf Grund der besonderen Situation im Bebauungszusammenhang und der gegebenen Vorbelastung hinzunehmen.
Zur Reduzierung der Emissionsbelastung wird im nördlichen Bereich eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die Garagen sollen in den seitlichen Grenzabständen entlang der Bahnanlage errichtet werden, so dass im Zusammenhang mit der Wohnbebauung eine geschlossene Hauszeile entsteht, die die Belastungswerte reduziert.

Altlasten

Der staatl. Kampfmittelräumdienst hat eine Luftbildauswertung durchgeführt und das Ergebnis unter Fundstellennummer 5/35754 und 5/35834 festgehalten.
Die vorhandenen Luftbilder lassen vereinzelte Bombenabwürfe, jedoch keine spezifischen Hinweise auf Bildgängereinschlagstellen im Bereich des Baurundstückes erkennen.
Dass Absuchen der Freiflächen und Baugruben ist erforderlich.

Ver- und Entsorgung des Plangebietes

Die Entsorgung des Plangebietes erfolgt im Mischsystem. Die Abwässer werden der zentralen Kläranlage Mattenbecke zugeführt.

Das Verfahren für die Beseitigung des im Plangebiet anfallenden Abwassers muss nach den Bestimmung des § 51 a Landeswassergesetz ausgewählt werden; unter dem Begriff Abwasser ist häusliches oder betriebliches Abwasser (Schmutzwasser) und gesammeltes Niederschlagswasser zu verstehen.

Der Anschluss des im Plangebiet anfallenden Schmutzwassers erfolgt an vorhandene oder neu zu errichtende Kanäle in den anliegenden Straßen.

Über durchlässige Oberflächen (Rasengittersteine, Pflaster, etc.) der Parkplatzflächen wird das anfallende Niederschlagswasser flächenförmig versickert. Unverschmutztes Niederschlagswasser (z. B. von Dachflächen) kann auch in Zisternen eingeleitet und als Brauchwasser verwendet werden. Die Bemessungsgrundlage für die Größe der Zisterne beträgt für einen 4-Personen-Haushalt rd. 25-35 l/m² angeschlossener und entwässernde Fläche. Durch vorzusehende Überläufe an den Zisternen ist der Abfluss zur Ableitung des Niederschlagswassers sicherzustellen.

Sofern die geplanten Gebäude im Grundwasser bzw. im Schwankungsbereich des Grundwassers errichtet werden, wird empfohlen, wasserdichte Wannen auszuführen.
Der Anschluss einer Drainage an die Kanalisation ist nicht zulässig.

Ökologische Maßnahmen

Die vorgesehene Bebauungsplanänderung stellt eine Modifizierung eines rechtskräftigen Bebauungsplanes dar und ist städtebaulich wünschenswert. Gemäß § 1 a BauGB sind auf Grund des bereits heute zulässigen Eingriffes Ausgleichsmaßnahmen nicht erforderlich.

Bodenordnende Maßnahmen

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

Hamm, 29.03.2001

gez. Möller
Stadtbaurat

gez. Haggeney
Ltd. Städt. Baudirektor