

Begründung

zur 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02.061 -Am Schwimmbad- für den Bereich der Gemarkung Braam-Ostwennemar zwischen

- der Westgrenze des Flurstückes 446, Flur 3 (Ostwennemarstraße), bis zum nördl. Grenzstein des Flurstücks 206
- und der Verbindung zur Südgrenze des Flurstückes 447, Flur 3 (Wiesenstraße),
- der Südgrenze des Flurstückes 447, Flur 3 (Wiesenstraße),
- der Ostgrenze des Flurstückes 316, Flur 14, und deren geradliniger Verlängerung nach Norden und
- den Nordgrenzen der Flurstücke 316, Flur 14, und 446, Flur 3.

1. Anlaß der Planaufstellung

Der Bebauungsplan Nr. 02.061 -Am Schwimmbad- ist seit dem 21.03.1984 rechtskräftig. Auf dieser Planungsgrundlage wurden im Ortsteil Ostwennemar in den vergangenen Jahren zahlreiche Wohngebäude, insbesondere im Bereich der Wiesenstraße, aber auch in anderen Teilabschnitten, errichtet.

Zukünftig ist mit einer weiteren Realisierung von Wohngebäuden im Bereich zwischen der Brandheide, dem Grünen Winkel, dem Goldregenweg und der Straße Am Schwimmbad zu rechnen, da der rechtskräftige Bebauungsplan bei Abschluß entsprechender Erschließungsverträge weitere Baumaßnahmen möglich macht.

Eine ortsnahe Einzelhandelsversorgung im Ortsteil Ostwennemar im wünschenswert notwendigen Umfang besteht nicht. Einen großen Anteil an der Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs übernimmt der südlich des Alten Uentropfer Weges gelegene Zentrumsbereich Werries, der fast 2 km nördlich entfernt liegt.

Um die eigenständige Versorgungsfunktion im Ortsteil Braam-Ostwennemar zu verbessern, ist nach Prüfung unterschiedlicher Standorte der Bereich an der Ecke Wiesenstraße/Ostwennemarstraße als zweckmäßig für einen Lebensmittelmarkt als Vollversorger festgestellt worden.

Die vorgesehene Bebauungsplanänderung steht damit im besonderen öffentlichen Interesse, weil sie die vorhandenen Infrastrukturen verbessert ausnutzt und das Angebot zur Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarf für die umliegenden Wohnbereiche so steigert, daß diese Besorgungen zu Fuß bzw. mit dem Fahrrad durchgeführt werden können. Dieses zusätzliche Standortangebot entspricht voll dem § 1 (5) Nr. 8 BauGB und steht damit auch im Einklang des Auftrages des Rates, das Angebot einer wohnungsnahen Versorgung nachhaltig zu verdichten.

2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die im Änderungsbereich befindliche Fläche ist im Flächennutzungsplan als Grünfläche dargestellt und im Bebauungsplan als öffentliche Grünfläche festgesetzt.

Durch die Reduzierung der Bebauung auf die Ecke wird der in Nord-Süd-Richtung verlaufende Grünzug, der den die Geithe begleitenden Grünzug ergänzt, weiter erhalten. Die geplante Nutzung innerhalb des Änderungsbereiches ergänzt in kleinem Umfang die Umgebungsdarstellungen "Wohnbauflächen" in dem Flächennutzungsplan. Im Rahmen der 147. Änderung des Flächennutzungsplanes wird der Flächennutzungsplan geändert und den städtebaulichen Notwendigkeiten angepaßt.

Die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02.061 gilt daher als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3. Bestand innerhalb und außerhalb des Plangebietes

Der Änderungsbereich wird westlich von der Ostwennemarstraße, südlich von der Wiesenstraße, im Norden und Osten von Grünflächen tangiert. Die Fläche innerhalb des Änderungsgebietes wird als Wiese genutzt bzw. steht in unregelmäßigen Abständen zeitl. befristeten Nutzungen (Zirkusstandort) zur Verfügung und wird nur unregelmäßig bearbeitet.

Der südlich gelegene Kindergarten ist 1-geschossig errichtet, das Dachgeschoß ist ausgebaut. Westlich besteht eine 4- und 7-geschossige Wohnbebauung, im Anschluß an diese Bebauung im Nordwesten des Plangebietes ist eine 2-geschossige Bebauung realisiert. Im Osten grenzt eine 5-geschossige Bebauung an.

Auf Grund der Lage des geplanten Wohn- und Geschäftshauses, sowie der städtebaulichen Einbindung in die Bebauungsumgebung direkt an der Ostwennemarstraße, wird lediglich eine max. 2-geschossige Bebauung zugelassen. Diese Bebauung fügt sich in die Umgebungsbebauung ein.

4. Inhalt des Bebauungsplanes

4.1. Bebauung und Baugestaltung

Um die Versorgungsfunktion im Ortsteil Braam-Ostwennemar wesentlich zu verbessern, soll innerhalb des Änderungsbereiches ein Wohn- und Geschäftshaus errichtet werden. In den Ladenlokalen sollen nur Güter des täglichen Bedarfs zum Angebot kommen. Das Bauvorhaben soll ebenerdig die Verkaufsflächen aufnehmen. Im Obergeschoß ist eine Wohnbebauung in Form einer Randbebauung geplant. Der restliche Flachdachbereich wird durch Begrünungsmaßnahmen mitgestaltet.

In Fortführung der städtebaulichen Strukturen wird für den Änderungsbereich eine max. 2-geschossige Bebauung und auf Grund der Gebäudegröße eine geschlossene Bauweise (g) festgesetzt.

Die Maximalgröße für eine Einzelhandelsnutzung wird mit der Vorgabe Allgemeines Wohngebiet (WA) in Verbindung mit §§ 4 (2) und 11 (3) BauNVO begrenzt. Die zulässige Verkaufsfläche ist, unter Berücksichtigung der maßgeblichen Rechtsprechung, auf 700 m² - 800 m² beschränkt. Das Vorhaben ist in die Umgebungsbebauung integriert.

4.2. Grünflächen

Die umgrenzenden Wohnbereiche weisen eine aufgelockerte Bebauung mit teils hohen privaten Grünanteilen auf. Nördlich und östlich des Plangebietes verlaufen Grünzüge, die die Geithe begleiten. In Fortführung dieser städtebaulichen Art der Nutzung wird an der öffentlichen Grünfläche zur Belebung und weiteren Eingrünung des Gebietes weiter festgehalten. Ergänzendes Baum- und Strauchwerk ergänzen das vorhandene Grün.

Die im südlichen Änderungsbereich stehenden 3 Eichen werden im Bebauungsplan als Bestand festgesetzt und damit gesichert.

Zur Eingrünung und Gestaltung der Parkplatzfläche wird ein Pflanzgebot mit zusätzlich textlichen Festsetzungen getroffen, die eine verstärkte Begrünung des Gesamtgebietes sichern. Insbesondere sind Festsetzungen getroffen über:

- Fassadenbegrünung
- Eingrünung des Grundstückes
- Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

4.3. Erschließung

Das Plangebiet liegt direkt an der Ostwennemarstraße und der Wiesenstraße. Die Ostwennemarstraße hat die Funktion einer Hauptverkehrsstraße, während der Wiesenstraße die Funktion einer Wohnsammelstraße zukommt. Die Ausbaubreite der Wiesenstraße mit 13,50 m ist ausreichend dimensioniert, um die erwarteten Verkehre auch bei einer weiteren baulichen Entwicklung aufzunehmen und schließt den Planbereich an das übergeordnete städtische Verkehrsnetz an.

Unter Berücksichtigung der Funktion der Ostwennemarstraße und der in unmittelbarer Nähe vorhandenen Bushaltestelle, wird die Zufahrt des geplanten Einkaufsmarktes von der Wiesenstraße vorgesehen. Die Ausfahrt von dem Geschäftsgrundstück wird im nördlichen Änderungsbereich auf die Ostwennemarstraße festgesetzt.

Durch Lichtzeichenanlagen entlang der Ostwennemarstraße ist das Fuß- und Wohnwegenetz des umliegenden Wohngebietes mit dem Planbereich verbunden und somit auch eine sichere fußläufige Verbindung gegeben.

4.4. Parken / ruhender Verkehr

Die erforderlichen Stellplätze werden gemäß Landesbauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NW) im Bereich der 9. Änderung auf dem Grundstück nachgewiesen und im entsprechenden Umfang im Baugenehmigungsverfahren vorgegeben.

4.5. Örtliche Bauvorschriften

Gleichzeitig mit diesem Bebauungsplan werden Örtliche Bauvorschriften gem. § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 86 (1 und 4) Landesbauordnung NW zur Sicherung der über die planungsrechtlichen Festsetzungen hinausgehenden Gestaltungselemente erlassen und als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen.

Durch die Vorschriften werden im Einzelnen sichergestellt:

- die Dachform Flachdach (FD) und Pultdach (PD)
- Dachausführungen bei Flachdachkonstruktionen
- die Oberflächengestaltung von Zufahrten und Stellplätzen

Damit soll eine stadtgestalterisch verträgliche Integration des Einkaufsmarktes in vorhandene städtebauliche Strukturen gewährleistet werden.

4.6. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Denkmalpflegerische Belange werden durch die 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02.061 -Am Schwimmbad- nicht berührt.

4.7. Immissionsschutz

Aufgrund des gesetzlichen Berücksichtigungsgebotes der Umweltschutzbelange bei der Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen und des Gebotes zur planerischen Bewältigung bzw. gerechten Abwägung aller einem Bebauungsplan zuzurechnenden oder durch ihn entstehenden Konflikte war zu prüfen, ob auf die beabsichtigte Nutzung im oder außerhalb des Bebauungsplanes unzulässige oder schädliche Verkehrsschallimmissionen einwirken und welche Festsetzungen dann zum Schutz gegen diese Immissionen getroffen werden können.

Zur Sicherstellung einer ausreichenden Wohn-, Schlaf- und Arbeitsruhe sind die zum dauernden Aufenthalt von Personen vorgesehenen Räumlichkeiten bei Neubauten sowie bei wesentlichen Änderungen (Aus- und/oder Umbauten und/oder Erweiterungen) zum Schutz vor Lärmimmissionen, die durch die Fahrverkehre verursacht werden, an den lärmzugewandten Seiten der zu errichtenden Gebäuden mit Fenstern, einschließlich den Lüftungs- und Zusatzeinrichtungen, auszustatten, die den Schallschutzklassen der VDI-Richtlinie 2719 entsprechen. Die Fensterkonstruktionen müssen mindestens die folgenden Schallschutzklassen in den gekennzeichneten Flächen enthalten:

Fenster zu Wohnräumen	Fenster zu Schlafräumen
straßenseitig Schallschutzklasse 3	Schallschutzklasse 2
stellplatzseitig Schallschutzklasse 2	Schallschutzklasse 1

Nach der durchgeführten Schallschutzuntersuchung können Überschreitungen der Orientierungswerte an der umgebenden Wohnbebauung im Bestand ausgeschlossen werden.

Das gleiche gilt auch in Bezug auf den Lärm der neu zu errichtenden Stellplatzanlage. Die Beurteilungspegel an dem nächstgelegenen Wohngebäude Wiesenstraße 1 (für die Stockwerke unterschiedlich berechnet) liegen mit 48,0/50,8 dB(A) (Lärm der Ostwennemarstraße 49,0/51,1 dB(A)) unter dem für die Nutzung Wohnen zulässigen Tag-Wert von 55,0 dB(A) (DIN 18005).

5. Altlasten/ Kampfmittel

Altlasten auf dem Grundstück innerhalb des Änderungsbereiches sind nicht bekannt. Vorbeugend ist im Rahmen der Baugenehmigung eine Überprüfung auf Kampfmittel durchzuführen. Bei Auffälligkeiten im Boden, im Grundwasser und/oder anderweitig bei der gesamten Baumaßnahme ist das Umweltamt bei der Stadt Hamm zu benachrichtigen.

6. Ver- und Entsorgung des Plangebietes

Das Verfahren für die Beseitigung des im Plangebiet anfallenden Abwassers muß nach den Bestimmungen des § 51a 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.

Der Änderungsbereich ist als Wohnbaufläche ausgewiesen. Im nördlichen Randbereich verläuft das Gewässer Nr. 2, die Geithe.

Das Niederschlagswasser kann daher entsprechend den Anforderungen an die öffentliche Niederschlagsentwässerung im Trennverfahren (RdErl. D. Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft v. 4.1.1988) dem Gewässer ohne Regenwasserbehandlung zugeführt werden.

Die Einleitungsmenge ist durch Drosselung auf 10 l/s* ha (10 l pro Sekunde und ha/Fläche) zu begrenzen.

Die aus der Hydrogeologischen Karte und Bohrarchiven abgeleiteten Boden- und Grundwasserverhältnisse lassen zudem eine flächenförmige Versickerung im Bereich der Parkplatzflächen über eine durchlässige Oberfläche zu.

Entwässerungsmaßnahmen:

Der Anschluß des im Plangebiet anfallenden Schmutzwassers erfolgt an den vorhandenen Mischwasserkanal in der Ostwennemarstraße. Das Schmutzwasser fließt über das vorhandene Kanalnetz zur Kläranlage Mattenbecke.

Das von befestigten Flächen zum Abfluß gelangende Niederschlagswasser wird gedrosselt in das Gewässer Nr. 2 - Geithe - eingeleitet.

Über die durchlässige Oberfläche (Rasengittersteine, Pflaster, etc.) der Parkplatzflächen wird das hier 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 zu entwässernder Fläche. Durch vorzusehende Überläufe an den Zisternen ist der Abfluß in die Anlage zur Ableitung des Niederschlagswassers in die Geithe sicherzustellen.

Sofern die geplanten Gebäude im Grundwasser bzw. im Schwankungsbereich des Grundwassers gebaut werden, sind wasserdichte Wannen auszuführen.

Der Anschluß einer Drainage an die Kanalisation ist nicht zulässig.

7. Ökologische Maßnahmen

Vor dem Hintergrund der Notwendigkeit zur Entwicklung weiterer, den Bedarfsstrukturen angepaßter Bauflächen waren

- der geringe Erschließungsaufwand und
 - die städtebaulich zentrale Lage dieses Grundstückes
- ausschlaggebend für die Auswahl dieses Baugrundstückes.

Der Eingriff in den als öffentliche Grünfläche festgesetzten Grundstücksteil (Brache) ist städtebaulich vertretbar, weil durch zusätzliche ökologische Maßnahmen am Gebäude bzw. im Gebiet ein Ausgleich erreicht werden kann.

Die Maßnahmen sind im einzelnen

- Bepflanzung von 30% der Außenwandflächen
- Begrünung der Stellplatzanlage
- pro 50 m² versiegelter Fläche ein Baum

Der Eingriff in Natur und Landschaft durch das geplante Bauvorhaben innerhalb der 9. Änderung des Bebauungsplanes ist zu ermitteln und zu bewerten sowie ggf. durch zusätzliche Maßnahmen auszugleichen. (Nicht berücksichtigt wurden die unveränderten Festsetzungen von Straßen- bzw. Grünflächen)

Flächenbilanz

I.

Flächenart	Bestand			Planung		
	Fläche (m ²)	Wertfaktor	Bewertungszahl	Fläche (m ²)	Wertfaktor	Bewertungszahl
öffentliche Grünfläche	4.012	0,5	2.006			
versiegelte Fläche				689	0	0
Pflanzgebot				555	0,6	333
Stellplätze				923	0,1	92,3
Fahrwege				1.329	0,1	132,9
begrünte Dachflächen				516	0,2	103,2
Bewertungsergebnis	4.012		2.006	4.012		661,4

II. Zusätzlicher Ausgleich

Versiegelte Fläche	3.457 m ²
erforderliche Baumpflanzungen (je 50 m ² 1 Baum)	70
anrechenbare Fläche (64 m ² je Baum)	4.480 m ²
anrechenbare Wertzahl (Verbesserung 0,5 auf 0,8 entsprechend dem Faktor 0,3)	1.344
Gesamtwertzahl (aus Planung I. und zusätzlicher Ausgleich II)	2.005,4

Wie der aufgeführte ökologische Bewertungsrahmen I. zeigt, wird durch die planungsrechtlichen Festsetzungen der erforderliche Ausgleich innerhalb des Änderungsbereiches nicht erreicht.

Der erforderliche zusätzliche Ausgleich II. wird - soweit nicht auf dem Baugrundstück möglich - auf der städt. Fläche östlich des Bauvorhabens (Öffentliche Grünfläche) durch Anpflanzen von insgesamt 70 Bäumen und Sträuchern erreicht. Die Ausgleichsmenge ergibt sich aus der Versiegelungsfläche und wird in einer vertraglichen Vereinbarung abgesichert. Der mit dieser Änderung zulässige Eingriff in Natur und Landschaft ist somit ausgeglichen.

8. Bodenordnende Maßnahmen

Der Bebauungsplan bildet, soweit erforderlich, nach den Vorschriften des Baugesetzbuches die Grundlage für Maßnahmen der Bodenordnung und Enteignung. Aufgrund der Eigentumsverhältnisse sind Maßnahmen der Bodenordnung voraussichtlich nicht erforderlich.

Hamm, 20.10.1999

gez. Möller
Stadtbaurat

gez. Haggenev
Ltd. Städt. Baudirektor