

Begründung
zum Bebauungsplan Nr. 05.044
- Herringer Heide neu -

für den Bereich zwischen
neue Trasse Herringer Heide bis zur Einmündung der Von-der-Kuh-
len-Straße - alte Trasse Herringer Heide - Hüffnerweg - einer
Verbindungsline zwischen einem Punkt auf der östlichen Grenze
des Hüffnerweges 15 m nördlich des nordwestlichen Grenzsteins des
Flurstücks 207, Gemarkung Herringen, Flur 12 und dem nordwestli-
chen Grenzsteins des Flurstücks 84, Gemarkung Herringen, Flur 12,
- einer Verbindungsline von diesem Punkt zum nordwestlichen
Grenzstein des Flurstücks 253, Gemarkung Herringen, Flur 12, -
nördliche Grenze der Flurstücke 253 und 272, Gemarkung Herringen,
Flur 12, - östliche Grenze des Flurstücks 272 und der nordwestli-
chen Grenzen der Flurstücke 326, 307 und 309 - Grenze des rechts-
kräftigen Bebauungsplanes Nr. 05.040 - Lünener Straße -

Anlaß der Planaufstellung

Durch die Verschiebung der Trasse der Herringer Heide und aus
Gründen der geänderten städtebaulichen Zielsetzungen wurde für
den Bereich süd-östlich der Trasse Herringer Heide (neu) ein neu-
er Bebauungsplan (Nr. 05.041) aufgestellt und für den Bereich
nordwestlich der Trasse die Aufhebung des bisher nicht bebauten
Teiles des Bebauungsplanes Nr. 05.024 durchgeführt.

Der städtebauliche Rahmenplan für den Bereich Herringen hat vor-
geschlagen, aus städtebaulichen Gründen die Arrondierung des
Ortsrandes vorzunehmen. Auch wohnungsmarktpolitische Gründe spre-
chen für eine erneute planungsrechtliche Bearbeitung.

Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt für den Bereich des Bebauungspla-
nes Wohnbaufläche dar.

Bestand innerhalb und außerhalb des Plangebietes

Das Plangebiet liegt am westlichen Rand des Stadtbezirkes Herrin-
gen. Südöstlich der Straße Herringer Heide überwiegt eine Bebau-
ung mit der Nutzung des Mietwohnungsbaues.

Nördlich angrenzend an das Plangebiet befindet sich eine Ein-
richtungsfirma mit einem dazugehörendem Schreinereibetrieb.
Nach dem Abstandserlaß NRW beträgt der erforderliche Mindestab-
stand zwischen Schreinereien und Wohngebieten 100 m. Dieser Ab-
stand kann jedoch unterschritten werden, wenn durch ein gesonder-
tes Gutachten die immissionsschutzrechtliche Verträglichkeit zur
benachbarten Wohnbebauung sichergestellt werden kann.
Aus städtebaulichen Gründen und bedingt durch den großen Bedarf
an Wohnungen soll dieser Abstand unterschritten und der Planbe-

reich entsprechend den Darstellungen des Flächennutzungsplanes und den Zielvorstellungen des Rahmenplanes Hamm-Herringen einer Wohnbebauung zugeführt werden.

Das vorliegende Gutachten zeigt auf, daß die Immissionswerte des bestehenden Betriebes deutlich unter den Orientierungswerten der DIN 18005 liegen. Somit ist das Heranrücken der Wohnbebauung unbedenklich.

Nach der planungsrechtlichen Beurteilung ist das Grundstück dieser Firma dem Außenbereich (§ 35 BauGB) zuzuordnen.

Eine bauliche Erweiterung ist gemäß § 35 Abs. 4 Nr. 6 zulässig, wenn sie im Verhältnis zum vorhandenen Gebäude und Betrieb angemessen ist. Da der Betrieb in der Vergangenheit bereits mehrmals erweitert wurde, ist hier lediglich eine bestandssichernde Erweiterung geringen Umfangs zulässig. Für eine solche Erweiterung zeigt das Gutachten entsprechende Lösungsmöglichkeiten auf, so daß auch aus dieser Betrachtung eine Unterschreitung des Abstandes zwischen Wohnen und gewerblicher Nutzung für zulässig anzusehen ist.

Inhalt des Bebauungsplanes

Bebauung

Die vorhandene Bebauung südöstlich der neuen Trasse der Herringer Heide ist fast ausschließlich drei- bis viergeschossig. Zur Schaffung eines stufenlosen Übergangs in die freie Landschaft sowie zur Entwicklung einer typischen Ortsrandbebauung ist unmittelbar an der Straße Herringer Heide eine maximal dreigeschossige und für den angrenzenden Bereich eine maximal zweigeschossige Bauweise festgesetzt, außerdem sieht der Parzellierungsvorschlag relativ große Grundstücke vor. Unter Berücksichtigung der Ortsrandlage sind im Bereich nördlich der Herringer Heide nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Die jeweils dritten bzw. zweiten Geschosse sind zulässige Vollgeschosse innerhalb des Dachraumes, da gleichzeitig die Traufhöhe von Gebäuden begrenzt wird. Mit dieser beabsichtigten Festsetzung wird eine größtmögliche Ausnutzung der Baugrundstücke ermöglicht. Dennoch wird die städtebaulich gewünschte niedrige Bebauung erreicht.

Das Plangebiet ist seinem zukünftigen Charakter entsprechend als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Um dem gestiegenen Bedarf an Sozial- und Mietwohnungen gerecht zu werden, sind in den WA₁-Gebieten nur entsprechende Wohngebäude zulässig.

Mit der Festsetzung nach § 9 (1) Nr. 7 BauGB sind hier Flächen für Wohngebäude festgesetzt, die mit Mitteln des sozialen Wohnungsbaus gefördert werden könnten. Entsprechend den Bestimmungen der Förderrichtlinien sind in diesen Bereichen die Geschößflächenzahlen mit maximal 0,8 festgesetzt. Die Festsetzung von Flächen nach § 9 (1) Nr. 7 BauGB setzt allerdings weder voraus, daß die Bereitstellung von Mitteln des sozialen Wohnungsbaus für konkrete Bauvorhaben gesichert ist, noch daß hier nur eine Bebauung mit tatsächlich öffentlich geförderten Wohnungen zugelassen werden darf. Errichtet werden dürfen allerdings nur Wohngebäude, die nach Größe der Wohnungen, Grundrißgestaltung und Ausstattung so

beschaffen sind, daß eine Förderung im sozialen Wohnungsbau in Betracht kommt. Es unterliegt jedoch allein der Entscheidung des Bauherrn, ob er diese Möglichkeit in Anspruch nimmt.

Durch die Festsetzung einer maximalen Traufhöhe in den WA₁- und WA₂-Gebieten soll die Höhenentwicklung der Gebäude am Ortsrand begrenzt werden.

Gleichzeitig soll diese Festsetzung im Zusammenhang mit der zulässigen Geschossigkeit die Möglichkeit geben, das Dachgeschoß als Vollgeschoß auszubauen.

Bei aneinandergebauten Gebäuden sind darüberhinaus einheitliche Höhen für die Erdgeschoßfußböden und die Traufen festgesetzt. Die festgesetzten Grund- und Geschoßflächenzahlen wurden anhand einiger typischer Beispiele ermittelt.

Zur Vermeidung extrem kleiner Grundstücke und damit zu hoher Dichtewerte im Bereich dieser Ortsrandlage, wurde die Mindestbreite der Baugrundstücke mit 10 m festgesetzt. Damit sind auch für Doppelhäuser funktionsgerechte Grundrisse und entsprechende Freiflächen gewährleistet.

Die vorhandene Bebauung am Hüffnerweg und an der Straße Große Heide wird in ihrem Bestand planerisch gesichert. Darüberhinaus wird für das noch freie Eckgrundstück Hüffnerweg/Herringer Heide eine Bebauung ermöglicht.

Öffentliche Grünflächen

Der Bebauungsplan setzt zwei große öffentliche Grünflächen fest. Die westliche Grünfläche stellt eine Verbindung zwischen der Straße Große Heide und der Planstraße A dar. Vorgesehen ist hier die Anlage einer Parkanlage mit einem Spielplatz für Kleinkinder mit folgenden Einrichtungen: Sandbereich, Wipp-Tiere, Spielhäuser, Rutsche.

Die östliche Grünfläche verbindet Anfang und Ende der Planstraße B und ist weiter über einen befahrbaren Wohnweg an die Planstraße A angeschlossen.

Vorgesehen ist hier ebenfalls die Anlage einer öffentlichen Grünfläche "Parkanlage" mit einem Spielplatz für schulpflichtige Kinder bis 14 Jahren mit Einrichtungen wie Schaukeln, Spielgerätekombinationen, Klettergerüsten, große Rutschen. Bedingt durch diese Grünflächen entsteht somit eine fußgänger- und radfahrerfreundliche Verbindung vom Hüffnerweg bis zur Planstraße C an die Herringer Heide neu.

Örtliche Bauvorschriften

Mit dem Bebauungsplan werden "Örtliche Bauvorschriften" gemäß § 81 Abs. 1 BauO NW zur Sicherung der notwendigen gestalterischen Leitsätze erlassen und als Festsetzungen gemäß § 81 Abs. 4 BauO NW in den Bebauungsplan übernommen.

Durch diese Vorschriften wird sichergestellt

- die Anordnung der für dieses Gebiet typischen Dachformen, Dachneigungen, Farbe der Dacheindeckung und Hauptfirstrichtungen.

noe.men.22.6.

Zur harmonischen Entwicklung der Dachlandschaft sind Satteldächer (SD) und Walmdächer (WD) festgesetzt. Die Festsetzungen von Dachneigungen, die Farbe der Eindeckung und Hauptfirstrichtungen sichern einerseits die städtebauliche Harmonie des Gesamtbereiches, wie aber auch eine funktionsgerechte Ausnutzung ausbaufähiger Dachgeschosse.

- Die Einschränkung der Breite zulässiger Gauben auf maximal 1/3 der darunterliegenden Wände verhindert einerseits, daß die Dachgeschosse als Vollgeschosse erscheinen und sichert andererseits auch eine gewisse Harmonie der Dachlandschaft.
- die Dachgestaltung der Nebenanlagen.
Zur Vermeidung der Entwicklung einer ungeordneten Dachlandschaft im Bereich der zulässigen Nebenanlagen (Garagen, Abstellräume) werden diese nur mit begrünten Dächern zugelassen.
- die Gestaltung der Fassaden.
Um bei der Gestaltung der Fassaden ein von Material und Farbe aufeinander abgestimmtes Erscheinungsbild zu erhalten, sind entsprechende Festsetzungen getroffen worden. Das Spektrum dieser Festsetzungen ist relativ großzügig, sodaß für die Gestaltung noch ein relativ großer Spielraum bleibt.
- die Gestaltung der unbebauten Flächen der Baugrundstücke. Der bisher noch nicht bebaute Teil des Bebauungsplanes wird z.Z. landwirtschaftlich genutzt.
Durch die Festsetzung einer Begrünung von mindestens 30 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen der Baugrundstücke wird hierfür ein gewisser Ausgleich und gleichzeitig mit den weiteren Begrünungsmaßnahmen ein stufenloser Übergang in die freie Landschaft geschaffen.
- die Gestaltung von Stellplatz- und Garagenanlagen und ihrer Zufahrten.
Durch die Festsetzung, je angefangene Gruppe von vier Stellplätzen und Garagen einen großkronigen Laubbaum zu pflanzen sowie über die Ausbildungen der Zufahrten, wird eine Versiegelung dieses Bereiches auf ein Minimum reduziert. Gleichzeitig wird dadurch eine harmonische Gestaltung dieser notwendigen Anlagen gewährleistet.
- die Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen.
Hierdurch wird verhindert, daß die Bereiche, in denen Fußwege unmittelbar ohne begleitendes öffentliches Grün an Baugrundstücke angrenzen, durch Hecken, Zäune oder Mauern eingeengt werden. Durch entsprechendes Zurücktreten höherer Einfriedungen wird eine optische Aufweitung und ein Ineinanderfließen von privaten und öffentlichen Flächen erreicht.

Erschließung/Ruhender Verkehr

Die Haupteerschließung des Plangebietes erfolgt über die Straße Herringer Heide (alt und neu).
Die innere Erschließung des Plangebietes wird durch unabhängig voneinander geführte Wohnstraßen sichergestellt, die im Interesse der Wohnruhe in diesen Bereich verkehrsberuhigt ausgebaut werden. Sie sind durch ein großzügig geführtes Grün-, Rad- und Fußwegesystem miteinander verbunden. Die erforderlichen Stellplätze und Garagen sind grundsätzlich auf den hauseigenen Grundstücken un-

terzubringen.

Entwässerung des Plangebietes

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Mischsystem zur Kläranlage Herringer Bach. Ein Anschluß der in dem geplanten Gebiet vorgesehenen Wohnhäuser an diese Kläranlage ist über das vorhandene Kanalisationsnetz technisch unproblematisch. Die v.g. Kläranlage hat eine gültige Erlaubnis für die Einleitung von gereinigtem Abwasser in die Lippe gemäß Landeswassergesetz NW, die bis zur Fertigstellung der neuen Kläranlage Hamm-West befristet ist. Die Fertigstellung erfolgt nach derzeitigem Planungsstand 1997/98. Die in der Erlaubnis festgesetzten Überwachungswerte werden von der Kläranlage eingehalten. Mit der Realisierung dieses Bebauungsplanes werden insgesamt etwa 130 Wohneinheiten geschaffen. Das entspricht 286 Einwohnergleichwerten. Durch das neue Baugebiet werden in der Summe mit anderen Gebieten weit weniger als die akzeptierten 10 % zusätzlicher Einwohnergleichwerte an die Kläranlage angeschlossen.

Immissionsschutz

Das Plangebiet wird im Norden durch die stark emittierende Dortmunder Straße (L 736) tangiert. Die durchgeführte Lärmuntersuchung zeigt, daß in diesem Bereich erhöhte Verkehrsimmissionen auftreten. Der Bebauungsplan setzt entsprechend erforderliche passive Lärmschutzmaßnahmen fest.

Auf die Festsetzung aktiver Maßnahmen ist aus folgenden Gründen verzichtet worden:

Dadurch, daß die Dortmunder Straße sich um das gesamte Plangebiet im nördlichen Bereich herumzieht, wäre eine extrem lange Wall- oder Wandanlage erforderlich. Dies ist aus wirtschaftlichen Gründen unverhältnismäßig zum erreichbaren Schutzzweck. Eine aktive Schutzmaßnahme wäre nur in Teilbereichen, bedingt durch die relativ große Entfernung der Bebauung zur Dortmunder Straße, wirksam. So können in den Außenwohnbereichen Verkehrsimmissionen auftreten, die über den entsprechenden Richtwerten liegen. Dies kann jedoch weitgehend durch eine entsprechende Orientierung der Hausgärten zur lärmabgewandten Seite verhindert werden, da die Lärmquelle nördlich der Bebauung verläuft.

Darüberhinaus wird nach Realisierung des Gesamtplanes eine zusätzliche Abschirmung der inneren Bereiche durch die Randbebauung erfolgen.

Ökologische Maßnahmen

Vor dem Hintergrund der Eingangs erläuterten Notwendigkeit zur Entwicklung weiterer, den Bedarfsstrukturen angepaßter Wohnbauflächen waren

- der relativ geringe Erschließungsaufwand (die Herringer Heide und die Große Heide sind nur einseitig bebaut),
- die städtebaulich erforderliche Arrondierung dieses Bereiches
- sowie die kurzfristige Verfügbarkeit der Baugrundstücke

noe.men.22.6.

ausschlaggebend für die Auswahl dieses Baugebietes.

Der überwiegend unbebaute Bereich des Plangebietes wird z.Z. noch intensiv landwirtschaftlich genutzt. Im Vergleich mit der künftigen Nutzungsstruktur einer aufgelockerten Wohnbebauung mit größeren Gartenflächen ergibt sich eine ökologische Aufwertung des Bereiches.

Wie der anschließend aufgeführte ökologische Bewertungsrahmen zeigt, wird durch die planungsrechtlichen Festsetzungen von Gartenflächen, Pflanzgeboten, öffentlichen Grünflächen sowie der Erhaltung einer vorhandenen Baumgruppe der erforderliche Ausgleich erreicht.

Darüberhinaus soll dieser Bebauungsplan durch zusätzliche ökologische Maßnahmen dem Anspruch der Stadt Hamm als "Ökologische Stadt der Zukunft" gerecht werden.

Diese Maßnahmen sind im einzelnen

- Bepflanzung der Außenwandflächen (textl. Festsetzung Nr. 6.2)
- Bepflanzung der Nebenanlagen, die mit Flachdach und geneigtem Dach ausgeführt werden (textl. Festsetzung Nr. 6.3)
- Bepflanzung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen (Örtliche Bauvorschriften Nr. 1.1)
- Bepflanzung und Gestaltung von Stellplatzanlagen und ihren Zufahrten (Örtliche Bauvorschriften Nr. 1.2 u. 1.3)
- Die ausschließliche Zulässigkeit von Einfriedungen in Form von lebenden Gehölzen (Örtliche Bauvorschriften Nr. 2.1)

Die v.g. Maßnahmen bewirken zusätzliche begrünte Flächen, sodaß bei konsequenter Einhaltung der Festsetzungen i.V.m. den im ökologischen Bewertungsrahmen aufgeführten Maßnahmen mehr begrünte Flächen entstehen, als vor der Bebauung in diesem Bereich bestanden haben. Die Begrünung der Gebäude zielt im wesentlichen auf die Verbesserung der mikroklimatisch-lufthygienischen Situation im direkten Baukörperbereich. Zusätzlich werden hierdurch die bauphysikalischen Eigenschaften der Außenwände und die Lebensmöglichkeiten für Tiere verbessert.

Weiterhin soll auf die künftigen Bauherren dahingehend eingewirkt werden, nachfolgen aufgeführt ökologischen Maßnahmen auf freiwilliger Basis zu realisieren:

- Die Verwendung von Sonnenkollektoren oder zumindest das Vorsehen entsprechender Anschlüsse zur Brauchwassererwärmung.
- Die Anlage von Zisternen zwecks Wiederverwendung des Oberflächenwassers (Dachentwässerung) als Brauchwasser.
- Die freiwillige Anwendung der neuen Wärmeschutzverordnung (1995).
- Die Verwendung natürlicher und naturverträglicher Baustoffe.
- Heizungssysteme mit Brennwerttechnik zur optimalen Ausnutzung von Primärenergie.

Flächenbilanz zum Bebauungsplan Nr. 05.044 - Herringer Heide neu -

Bestand

Flächenart	Gesamtfläche (m ²)	anzurechnende Fläche (m ²)	Bewertungs- faktor	Bewertungs- zahl
intensiv be- wirtschaftete Ackerfläche	51.651	51.651	0,3	15.495
Verkehrsfläche (große Heide)	413	413	0	0
bebaute Fläche	943	943	0	0
Hausgärten	3.485	3.485	0,4	1.394
	56.492			16.889 m ²
Gesamtbewertungsfaktor				0,30

Flächenbilanz zum Bebauungsplan Nr. 05.044 - Herringer Heide neu -
Planung

Flächenart	Fläche (m ²)	Bewertungs- faktor	Bewertungs- zahl
überbaubare Flächen	19.610 (13.727)	0	0
Verkehrsflächen (Straßen)	4.380	0	0
Verkehrsgrün	195	0,5	97,5
Fuß- und Radwege (wassergebundene Decken)	180	0,1	18
Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	600	0	0
Hausgärten	17.715 (23.598)	0,4	7.086 (9.439)
Pflanzgebote für nicht überbaubare Flächen (Örtl. Bauvorscri- ften Nr. 1)	7.592	0,5	3.796
Pflanzgebote gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB	2.660	0,6	1.596
Pflanzbindung gem. § 9 (1) Nr. 25 b BauGB	390	0,6	234
öffentl. Grünfläche	3.170	0,5	1.585
	56.492		14.412,5 (16.765,5)
Gesamtbewertungsfaktor			0,26 (0,30)

Es wurden die maximal überbaubaren Flächen zugrundegelegt. Erfahrungsgemäß werden diese nur zu ca. 70 - 75 % ausgenutzt. Die restlichen 20 - 25 % können den Hausgärten zugerechnet werden. Somit ergäbe sich ein Gesamtbewertungsfaktor von ca. 0,30 (s. Klammerwerte)

Bodenordnende Maßnahmen

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

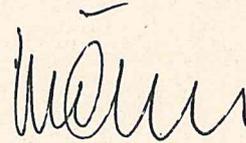
Kosten

Die Kosten, die der Stadt Hamm bei der Realisierung dieses Bebauungsplanes entstehen, sind überschlägig mit 2.259.700,00 DM ermittelt worden.

Soweit Zuschüsse und Beiträge Dritter (auch Erschließungsbeiträge i.S.d. §§ 127 ff BauGB und § 8 KAG) erlangt werden können, hat die Stadt nur die um diese Beiträge verringerten Kosten zu tragen.

Hamm 11.05.1994


Hamerla
Stadtdirektor



Möller
Ltd. Städt. Baudirektor