

Begründung

1. (vereinfachte) Änderung des Bebauungsplanes Nr. 05.020 - Holzstraße -

für den Bereich zwischen

- der Straße An den Kirchen,
- der Fangstraße in Richtung Südosten bis zum fünften Grenzstein des Flurstücks 627, Gemarkung Herringen, Flur 5,
- einer Linie von hier zum östlichsten Grenzstein des Flurstücks 598, Gemarkung Herringen, Flur 5,
- der Nordwestgrenze des Flurstücks 627, Gemarkung Herringen, Flur 5,
- der Südwestgrenze dieses Flurstücks bis zum Schnittpunkt mit der Nordwestgrenze des Flurstücks 572, Gemarkung Herringen, Flur 5 (Post),
- der Nordwestgrenzen der Flurstücke 572 und 573, Gemarkung Herringen, Flur 5,
- der Südwestgrenze des Flurstücks 573, Gemarkung Herringen, Flur 5, bis zum Schnittpunkt mit einer Linie 40 m südöstlich parallel der Nordwestgrenzen der Flurstücke 605, 240, 149 und 238 (Lessingschule), Gemarkung Herringen, Flur 5,
- dieser Linie, verlaufend bis zur Nordostgrenze des Flurstücks 629, Gemarkung Herringen, Flur 5,
- dieser Nordostgrenze nach Norden verlaufend bis zur Südgrenze dieses Flurstücks,
- der Süd-, Nordost- und Nordwestgrenzen dieses Flurstücks,
- der Nordwestgrenze des Flurstücks 175, Gemarkung Herringen, Flur 5,
der Buschkampstraße.

Anlaß der Planaufstellung

Für den Bereich zwischen den Straßen An den Kirchen, Fangstraße, Holzstraße und Buschkampstraße besteht seit dem Jahre 1974 der in wesentlichen Teilen bereits realisierte Bebauungsplan Nr. 05.020. Im Teilbereich dieses Planes nördlich der Lessingschule und der Post haben keine wesentlichen durch diesen Bebauungsplan ausgelösten baulichen Veränderungen stattgefunden.

Einerseits haben die hier vorliegenden Grundstücksverhältnisse eine Bebauung nach den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes erschwert, da diese Festsetzungen grenzüberschreitende bauliche Strukturen vorsehen.

Andererseits muß von der Erhaltung der in diesem Bereich vorhandenen Bebauung, von den Eigentümern selbst genutzte Wohnhäuser sowie die baulichen Anlagen der katholischen Kirchengemeinde (Kirche, Pfarrhaus, Altenheim, Jugenheim), ausgegangen werden.

Inhalt des Bebauungsplanes

Unter Berücksichtigung dieser vorhandenen Bebauung und der Grundstücksverhältnisse soll hier eine behutsame Ergänzung der Wohnbebauung im Umfeld der vorhandenen Gemeinbedarfseinrichtungen angestrebt werden. Der Bereich der katholischen Kirchengemeinde Heilig-Kreuz wird lediglich um eine überbaubare Grundstücksfläche für die konkret geplante Erweiterung des Altenheimes St. Josef ergänzt, die sich städtebaulich und architektonisch harmonisch in das bauliche Ensemble der katholischen Kirchengemeinde einfügt.

Für den Bereich Fangstraße Hs.-Nr. 4a und An den Kirchen Hs.-Nr. 1 wird der Bestand planerisch gesichert.

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte, öffentliche Erschließungsstraße von der Straße An den Kirchen wird nach Westen verschoben, geringer dimensioniert und als private Verkehrsfläche mit entsprechenden Rechten für die Anlieger festgesetzt.

Der mittlere Planbereich sieht eine ergänzende Wohnbebauung auf den hinteren Bereichen der Grundstücke An den Kirchen Hs.-Nr. 4 und Holzstraße Hs.-Nr. 12 und 14 vor. Darüberhinaus

ist südlich der Straße An den Kirchen eine Erweiterung der Gemeinbedarfseinrichtung der evangelischen Kirche in der Mischgebietsfestsetzung vorgesehen.

Der Vergleich des Versiegelungsgrades ergibt etwa 450 m² zusätzliche versiegelte Fläche gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan.

Dies ist vertretbar, da für die 1. (vereinfachte) Änderung größere überbaubare Flächen für die Bereiche der Alteneinrichtungen der katholischen und der evangelischen Kirchengemeinde festgesetzt wurden, um hier die architektonischen Möglichkeiten für diese Sonderbaukörper nicht zu sehr einzuengen. Darüberhinaus trifft der rechtskräftige Bebauungsplan keinerlei Festsetzungen ökologischer Art. Die 1. (vereinfachte) Änderung setzt im Gegensatz dazu fest:

- die Begrünung der Außenwandfläche
- die Dachbegrünung bei Pultdächern
- die unter "Örtliche Bauvorschriften" erläuterten Festsetzungen.

Örtliche Bauvorschriften

Gleichzeit mit der 1. (vereinfachten) Änderung des Bebauungsplanes werden Örtliche Bauvorschriften gemäß § 86 (1) BauO NW (Landesbauordnung NW) zur Sicherung der notwendigen gestalterischen Leitsätze als Festsetzungen gemäß § 86 (4) BauO NW in den Bebauungsplan (Änderungsbereich) übernommen.

Diese Vorschriften betreffen:

- Die Gestaltung der unbebauten Flächen der Baugrundstücke.
Durch die Festsetzung einer Begrünung von mindestens 30 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen der Baugrundstücke wird ein Ausgleich für die Versiegelung und i. V. m. den weiteren Begrünungsmaßnahmen die Durchgrünung dieses Bereiches gewährleistet.
- Die Gestaltung von Stellflächen und ihrer Zufahrten.
Durch die Festsetzung, je angefangene Gruppe von vier Stellplätzen und Garagen einen großkronig wachsenden Laubbaum zu pflanzen, die Eingrünung von Stellplätzen und Müllboxen sowie über die Ausbildung der Zufahrten und Stellflächen, wird die Versiegelung dieses Bereiches auf ein Minimum reduziert. Gleichzeitig wird dadurch eine harmonische Gestaltung dieser notwendigen Anlagen gewährleistet.
- Die Gestaltung von Einfriedungen.
Durch die Festsetzung, Einfriedungen nur in Form von lebenden Gehölzen zuzulassen, wird eine harmonische und ökologische Trennung der einzelnen Grundstücke untereinander und von den öffentlichen Verkehrsflächen sichergestellt. Darüberhinaus stellt diese Festsetzung auch eine zusätzliche Ausgleichsmaßnahme für die Versiegelung dar.
- Die Anordnung der für dieses Gebiet typischen Dachformen und die Farbe der Dacheindeckungen.
Zur Sicherung und harmonischen Entwicklung der Dachlandschaft sind die Dachformen (Satteldächer SD, Pultdächer PD und Walmdächer WD) sowie das Farbspektrum der Dacheindeckungen festgesetzt.

Altlasten und Bodenverhältnisse

Nach Auswerten des Luftbildarchivs, des Katasternachweises und z.Z. vorliegenden umweltrelevanten Datei- und Karteninformationen sowie der Bauakten wurde festgestellt, daß die v.g. Flächen von ca. 1830 bis heute hauptsächlich landwirtschaftlich als Ackerland, Grünland (Wiese), Gartenland sowie als Hofstellen und Wohn- und Geschäftsgebäude genutzt wurden.

Die Luftbilder von 1945 lassen für den Planbereich keine Bombentrichter eindeutig erkennen.

Der Bodentyp ist Gley, z.T. Pdso/Gley aus Flugsand und sandigen Flußablagerungen. Die Grundwasserfließrichtung ist gemäß der vorhandenen hydrologischen Karten Südsüdost. Der Grundwasserflurabstand liegt gemäß den v.g. Karten zwischen 1,5 m und 3,0 m.

Entwässerung

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Mischsystem zur Kläranlage Herringer Bach.

Die Zahl der zusätzlich anzuschließenden Wohneinheiten ist erheblich geringer als nach den ursprünglichen Festsetzungen.

Weiterhin ist gemäß § 51 a Landeswassergesetz Niederschlagswasser vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohles der Allgemeinheit möglich ist. Damit wird ein Beitrag zur Erhaltung der natürlichen Bodenfunktion geleistet.

Kosten

Kosten entstehen der Stadt durch diese Änderung nicht.

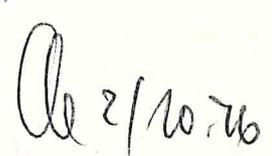
Hamm, 02.10.96



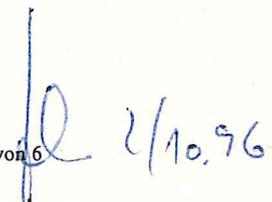
Möller
Stadtbaurat



Westphal
Diplom-Geograph



2/10.96



2/10.96