

Begründung

Zum Bebauungsplan Nr. 07.063 - Brokbreite - für den Bereich zwischen:

7 m nördlich der Zuwegung Volkenhoff/Vogelmann verlaufende Parallellinie
- 35 m der Westgrenze des Dasbecker Weges - Ostgrenze des Dasbecker Weges
- Süd-/Ostgrenze des Flurstückes 26, Flur 25, Gemarkung Heessen - Südgrenze des Flst. 24, Flur 25, Gemarkung Heessen und deren geradlinige Verlängerung - ca. 40 m westl. der Wegeparzelle der nördlichen Verlängerung der Marienburger Straße verlaufende Parallellinie.

Planerfordernis

Durch die anhaltende Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienhäusern besteht für diesen Wohnungsteilmarkt in Hamm ein Bedarf an Bauflächen. Dieser ergibt sich auch im Hinblick auf die Nachfrage von Beschäftigten des Eschweiler Bergwerkvereins, die am Schacht 7 tätig und an einer Wohnung in Heessen interessiert sind. Durch die geplante gewerbliche Nutzung des ehem. Zechengeländes Sachsen werden weitere Arbeitsplätze geschaffen, was sich auf den Wohnflächenbedarf vor allem in Heessen auswirken kann.

Seit 1980 liegt die Zahl der in Ein- und Zweifamilienhäusern fertiggestellten Wohnungen zwischen 220 und 480 WE pro Jahr (Gesamtstadt).

Im Hinblick auf die Funktion des Dasbecker Weges als Hauptverkehrsstraße bzw. äußere Erschließung für den nördlichen Bereich von Heessen ist schon 1980 ein bedarfsgerechter Ausbau dieser Straße vom Rat der Stadt Hamm beschlossen worden. Der heutige Zustand entspricht nicht mehr dem erforderlichen Standard, da weder Radweg noch Parkstreifen am Dasbecker Weg vorhanden sind. Zur Erhöhung der Verkehrssicherheit und zum Ordnen des ruhenden Verkehrs sind daher beidseitig Gehwege und Parkstreifen sowie auf der östlichen Seite ein Radweg geplant, der entlang der Veistraße in beide Richtungen fortgesetzt werden soll.

Der Rat der Stadt Hamm hat daher aus den o.g. Gründen am 12. März 1986 einen Aufstellungsbeschluß zum Bebauungsplan Nr. 07.063 - Brokbreite - gefaßt.

Der Bebauungsplan ist aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan entwickelt, der für den gesamten räumlichen Geltungsbereich "Wohnbaufläche" darstellt (im Siedlungsschwerpunkt Hamm-Heessen).

Im Hinblick auf die weitere siedlungsstrukturelle Entwicklung kann das Plangebiet als Übergangsbereich zwischen zu arrondierender Siedlungsfläche und freier Landschaft bezeichnet werden. Für die Abrundung dieses Ortsrandes von Heessen ist daher eine niedrige aufgelockerte Bebauung mit relativ geringer Siedlungsdichte (20 - 25 WE/ha) wünschenswert und anzustreben.

Bestand inner-/außerhalb des Plangebietes

Der Höhenunterschied innerhalb des Plangebietes beträgt max. 8,0 - 9,0 m in Ost-West-Richtung, d.h., das Gelände fällt in Richtung Dasbecker Weg um 2,8% ab. Das Gefälle von Süden nach Norden ist mit ca. 1,5% relativ gering. Im nordwestlichen Planbereich befinden sich als landschaftsprägende Elemente zwei erhaltenswerte Baumreihen. Bei der an der nördlichen Seite der Zuwegung Volkenhoff gelegenen, handelt es sich um eine Birkenreihe, die sich bis zum ehemaligen Hof Vogelmann erstreckt; die andere liegt an der nördlichen Verlängerung (Weg) der Marienburger Straße und besteht aus sechs alten Eichen. An der Ostseite dieses Weges bildet eine aus ca. 15 m hohen Pappeln bestehende Baumgruppe einen ebenfalls prägenden Landschaftsbestandteil.

Als landschaftsgliederndes Element muß die von diesem Weg aus in südwestliche Richtung (Hauptschule, Bockelweg) verlaufende Hecke bezeichnet und somit in das städtebauliche Konzept einbezogen werden (s. Abs. "Grünordnungsplanung /Umweltbelange")

Die angrenzenden Wohngebiete aus den 50er Jahren sind geprägt durch überwiegende 2-geschossige Doppelhausbebauung (Satteldach 30°, traufständig). Am nördlichen Ende der Marienburger Straße stehen 3-geschossige Mietwohnhäuser in zeilen-ähnlicher Bauweise.

Am Dasbecker Weg, im Bereich zwischen A sternstraße und "An der Marienkirche", dominieren 1-geschossige Doppelhäuser mit steilen ausgebauten 60°-Satteldächern. In einer Entfernung von 500 m zum Planbereich befinden sich alle wichtigen Infrastruktureinrichtungen wie Grund- und Hauptschule, Kindergarten, Frei-/Hallenbad sowie zahlreiche Sportanlagen (Sportzentrum Heessen). Das Waldgebiet 'Kappenbusch' liegt ebenfalls in nur 10-minütiger Fußwegentfernung.

Der die nordöstliche Grenze des Planbereiches bildende Dasbecker Weg erfüllt die Funktion einer (angebauten) Hauptsammelstraße. Der ÖPNV erfolgt über den südöstlich angrenzenden Losekenweg.

Gemäß Flächennutzungsplan (FNP) ist rd. 200 m nördlich des Planbereiches eine Anbindung zur B 63 durch Verlängerung der A sternstraße nach Westen geplant. Bis zu dieser geplanten Straße weist der FNP "Fläche für die Landwirtschaft" aus (nördlich der Zuwegung Volkenhoff).

Die aufgrund des Immissionsschutzes notwendigen Abstände zu den landwirtschaftlichen Betrieben, Vollerwerbsbetrieb Eckey (200 m) und Nebenerwerbsbetrieb Volkenhoff (50 m), werden eingehalten. Der Hof von Vogelmann wird nicht mehr im Voll- oder Nebenerwerb bewirtschaftet (dort werden Stallungen und Hofgelände von einem privaten Reiterverein genutzt).

Inhalt des Bebauungsplanes

Bauliche und sonstige Nutzung

Entsprechend der Darstellung "Wohnbaufläche" im Flächennutzungsplan wird im Geltungsbereich überwiegend "Allgemeines Wohngebiet" (WA) festgesetzt. Dadurch werden zur Versorgung des Gebietes (über 200 Wohnungen) dienende Nutzungen wie Läden etc. ausdrücklich zugelassen. Gleichzeitig werden jedoch ausnahmsweise zuzulassende Nutzungen nach § 4 (3) Nr. 1-5 BauNVO (Gewerbebetriebe, Tankstellen etc.) grundsätzlich ausgeschlossen, damit wegen der ausgesprochenen Siedlungsrandlage die Wohnfunktion betont wird bzw. der Wohncharakter nicht beeinträchtigt werden kann (vgl. textl. Festsetzung Nr. 1).

Zur Einfügung in das Orts- und Landschaftsbild - Übergangszone zwischen Bebauung und freier Landschaft - wird für den gesamten Planbereich eine gering verdichtete Bebauung (max. 2 Geschosse) in offener Bauweise angestrebt. Für Teilbereiche, die an die vorhandene Bebauung direkt angrenzen (Dasbecker Weg, Planstraßen B-D), wird entsprechend dem Charakter der Umgebung (2-geschossige traufständige Doppelhäuser) eine zwingend 2-geschossige Doppelhausbebauung festgesetzt. Im übrigen Plangebiet werden Flächen für Einzel-/Doppelhäuser oder Hausgruppen (Reiheneigenheime) ausgewiesen.

Im nordwestlichen Bereich, an der Nahtstelle zwischen Wohnbebauung und freier Landschaft (Planstraßen A/F), soll eine aufgelockerte, niedrig verdichtete Bauweise durch die Festsetzung "1 Vollgeschoß - Z = I -" sowie "Mindest-Grundstücksbreite = 14 m" (entspricht einer Grundstücksgröße von mind. 370 qm) gewährleistet werden. Dort beträgt die zulässige Grund- und Geschoßflächenzahl GRZ = 0,4 bzw. GFZ = 0,5. Im gesamten übrigen Plangebiet gilt dieselbe GRZ = 0,4 mit der höheren GFZ = 0,8.

Da im südwestlich angrenzenden Bereich an der Marienburger Straße eine 3-geschossige Bebauung dominiert, soll an der Planstraße E eine maximal 2-geschossige Bauweise zugelassen werden, um eine gewisse Abstufung zwischen vorhandener Bebauung, Neubebauung und freier Landschaft zu gewährleisten.

Grünordnung und -planung/Umweltbelange

Wichtiger Leitgedanke des Planungs- und Gestaltungskonzeptes ist die angestrebte Durchgrünung des Neubaugebietes. Dies ist im Zusammenhang zu sehen mit der Siedlungsrandlage, für die nur eine gering verdichtete Bebauung angemessen ist, sowie mit der Planung eines weitgehend straßenunabhängigen Fußwegenetzes.

Die durch den Bebauungsplanentwurf überplante Fläche von ca. 9 ha Größe wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Insbesondere durch die vorgesehene Bebauung und durch die Erschließung wird ein Teil dieser Fläche versiegelt und somit der freien Landschaft entzogen. Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne u.a. dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, wobei insbesondere die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes und die Belange des Naturhaushaltes sowie des Klimas zu berücksichtigen sind (Ziffern 4 und 7). § 1 (5) BauGB beinhaltet ebenfalls die sogenannte Bodenschutzklausel, die einen sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden vorschreibt; dieser Forderung wird durch die geplanten Festsetzungen - insbesondere zur Grünordnung/-planung - Rechnung getragen. Ähnliche Forderungen lassen sich aus den §§ 1 und 2 des Landschaftsgesetzes ableiten.

Die nachfolgend weiter ausgeführten textlichen Festsetzungen gem. § 81 BauO NW und § 9 BauGB sollen die möglichen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes mindern sowie zur Verbesserung des Kleinklimas bzw. zur Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes beitragen:

- Da grünbestimmte Flächen auch das Straßenbild prägen sollen, ist in jedem Vorgarten mit einer Mindestdiefe von 5 m ein Baum anzupflanzen. Zur Ausprägung unverwechselbar gestalteter Teilräume wird pro Straße bzw. Wohnweg jeweils nur 1 Baumart zugelassen.
- Garagen und sonstige bauliche Anlagen werden in den Vorgärten nicht zugelassen.
- Gemeinschaftsgaragen/-stellplätze (GGa/GSt) sind mit vorgegebenen Gehölzarten zu umpflanzen; für Flachdächer der GGA sind Dachbegrünungen vorgeschrieben.
- Die Wände der GGA sind mit verschiedenartigen rankenden Pflanzen zu begrünen.
- Ein 4 m breiter Pflanzstreifen soll den Übergang zur freien Landschaft gestalterisch betonen und ist daher als 5-reihige Heckenpflanzung vorzusehen (westl. Plangebietsgrenze).

Die ausgewiesenen öffentlichen Grünflächen haben nicht nur eine stadtbildprägende und raumgliedernde Funktion, sondern sollen auch eine wirksame Fußwegvernetzung herstellen. Der als "Parkanlage" festgesetzte Grünzug (rd. 9.000 qm) durchquert den gesamten Planbereich und soll eine fußläufige Verbindung in Richtung Grund- und Hauptschule, Sportzentrum und Frei-/Hallenbad schaffen, wobei zwischen Dasbecker Weg und Planstraße E (Verlängerung Marienburger Straße) ein kombinierter Fuß-/Radweg vorgesehen ist.

Die Bebauung am östlichen Ende der Planstraße E wird im Hinblick auf die Erhaltung der landschaftsprägenden Baumgruppe unterbrochen. Die dort vorgesehene räumliche Aufweitung der Parkanlage soll neben einer größeren Spielfläche auch die Anlage eines Teiches ermöglichen, der über einem durch die Grünfläche führenden Wasserlauf mit dem vorhandenen Tümpel westlich des Plangebietes verbunden bzw. gespeist wird. Dieser Bereich besitzt durch die verschiedenartigen Gestaltungselemente einen hohen Erlebniswert und soll dadurch als Platz und Treffpunkt für das Wohnquartier dienen.

Die fünf dort vorhandenen landschaftsprägenden Pappeln werden zur Bestands-sicherung in die festgesetzte öffentliche Grünfläche miteinbezogen. Sie sollen bei natürlichem Abgang, beim Erreichen des Umtriebsalters oder beim Einschlag aufgrund der Abwendung einer drohenden Gefahr durch Stieleichen (*Quercus robur*: Hochstamm, Stammumfang mind. 14 cm) im Verhältnis 2 : 1 ersetzt werden. Ihr Standort innerhalb der Parkanlage wird daher gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB als "Fläche zum Anpflanzen von Bäumen" festgesetzt.

Entsprechend dem Spielflächenbedarf von ca. 1.500 qm wird je ein Spielplatz für Kleinkinder (Kat. C) bzw. Schulkinder (Kat. B) innerhalb der öffentlichen Grünflächen ausgewiesen. Eine fußläufige Anbindung zum vorhandenen Spielplatz an der Grottkauer Straße ist vorgesehen. Die landschaftsgliedernde Hecke am südlichen Ende der Planstraße F wird in die geplante Grünanlage integriert und aus Gründen der Erhaltung als ortsbild- und landschaftsprägendes Element als "Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern" gemäß § 9 (1) Nr. 25b BauGB festgesetzt.

Die zwei erhaltenswerten Baumreihen in den Planstraßen A/F sollen bei der Ausbauplanung berücksichtigt werden, wobei die Dimensionierung dieser Planstraßen auf die Erhaltung der Bäume abgestimmt ist.

Zur Schaffung einer alleeartigen Wirkung ist auf der Südseite der Planstraße A eine zweite neu anzupflanzende Baumreihe mit Birken vorgesehen.

Altlasten

Im Umweltschutzbericht Nr. 1 der Stadt Hamm wird das Bebauungsplangebiet nicht genannt; für einen Altlastenverdacht bestehen keine Anhaltspunkte.

Örtliche Bauvorschriften

Bebauungspläne haben gemäß § 1 (5) Nr. 4 BauGB die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes zu berücksichtigen.

In diesem Sinne sind für das Neubaugebiet "Brokbrede" örtliche Bauvorschriften erforderlich, die gemäß § 81 (4) BauO NW in den Bebauungsplan aufgenommen werden sollen.

Die nach der Bürgerversammlung entwickelten gestalterischen Festsetzungen sollen als Satzung gemäß § 81 (1) Nr. 1 und 4 erlassen und in den Bebauungsplan gem. § 9 (6) BauGB nachrichtlich übernommen werden.

Die o.g. örtlichen Bauvorschriften umfassen Regelungen über die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen und der Kfz-Stellplätze sowie der Gestaltung der unbebauten Flächen, insbesondere der Vorgärten und Einfriedungen.

Bezugnehmend auf die vorhandene Siedlungsstruktur mit überwiegend traufständiger Bebauung und Satteldach sollen die Vorschriften zur Erhaltung und Abrundung dieses Ortsbildes dienen.

Gleichzeitig tragen die gestalterischen Festsetzungen zur Ausprägung eines homogenen und unverwechselbaren Straßenbildes bei, wobei sie auch eine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes verhindern sollen.

Aus den o.g. Gründen werden daher "Satteldach" (SD) als überwiegende Dachform, Dachneigung von 35° - 45° und in der Regel eine Hauptfirstrichtung parallel zur Erschließungsstraße, also Traufständigkeit, vorgeschrieben. Östlich der Planstraße E wird als Dachform auch "Walmdach" (WD) zugelassen; dadurch soll der Spielraum für die künftigen Bauherren erweitert werden.

Um Verunstaltungen zu vermeiden, werden die Größe von Dachgauben/-einschnitte, Zwerchhäusern und die Drempehhöhe begrenzt; für Doppelhäuser und Hausgruppen sind eine einheitliche Dachfarbe und Dacheindeckung sowie in Form und Farbe aufeinander abgestimmtes Fassadenmaterial (Putz oder Klinker) vorgeschrieben.

Erschließung und Ver-/Entsorgung

Die äußere Erschließung des neuen Wohngebietes erfolgt über den Dasbecker Weg, Loseken Weg und die Marienburger Straße. Von diesen vorhandenen Straßen ausgehend sind neue Stichstraßen geplant, die als 6,50 m breite verkehrsberuhigte Bereiche (Planstraße F : 8,00 m) nach dem Mischungsprinzip konzipiert sind (Sackgassen mit Aufpflasterung).

Die Planstraße A soll nach dem Separationsprinzip mit einem 12 m breiten Gesamtquerschnitt ausgebaut werden, der die vorhandene und geplante Baumreihe sowie einen kombinierten Geh-/Radweg beinhaltet.

Der Querschnitt des Dasbecker Weges wird auf 17,35 m mit einer 6,50 m breiten Fahrbahn vergrößert, wobei auf der östlichen Seite zusätzlich ein Radweg und Parkstreifen vorgesehen sind.

Die nicht an die öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücke sollen über private befahrbare Wohnwege erschlossen werden. Diese Flächen werden gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB mit Fahr-/Leitungsrecht zugunsten der Anlieger sowie mit Gehrechten zugunsten der Allgemeinheit belastet; dadurch soll eine Vernetzung zwischen öffentlichen Grünflächen und Wohnbereichen mit möglichst kurzen Wegen und schneller Erreichbarkeit gewährleistet werden.

Innerhalb der verkehrsberuhigten Zonen sind Flächen für öffentliche Parkplätze und Straßenbegleitgrün in wechselseitiger Anordnung vorgesehen, wobei die Breite der Fahrgasse 3,50 m beträgt. In den Anschlußbereichen zum Dasbecker Weg ist aus Verkehrssicherheitsgründen eine Fahrbahnverbreiterung auf 4,75 m geplant (separierter Anschluß).

Zur Entwässerung des Neubaugebietes ist der Bau des Ersatzkanals für den Graben II sowie einer Regenrückhaltung südöstlich der Straße im Landwehrwinkel und nordwestlich der Bundesbahnlinie im Bereich des Frielicker Weges erforderlich.

Im Zusammenhang mit diesem Planverfahren steht auch der geplante Ausbau des Gewässers 939 bzw. die Umgestaltung des Straßenseitengrabens (Planstraße A) zu einem mäandrierenden Wasserlauf; zu diesem Zweck wird an der westlichen sowie nördlichen Planbereichsgrenze jeweils eine 5 m bzw. 7 m breite "öffentliche Grünfläche" mit der Zweckbestimmung "fließendes Gewässer" festgesetzt.

Für die Elektrizitätsversorgung wird an der südöstlichen Grenze des Geltungsbereiches ein 3 m breiter Schutzstreifen mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadtwerke Hamm GmbH belastet; dort ist ein 20 kV-Kabel verlegt.

Für das Bebauungsplangebiet ist eine Fernwärmeversorgung vorgesehen.

Städtebauliche Grundwerte

Im Hinblick auf die Siedlungsrandlage wird für das Bebauungsplangebiet eine geringe Verdichtung angestrebt; den Festsetzungen liegen unverbindliche Vorschläge zur Grundstücksteilung zugrunde, wobei die Grundstücksgrößen für Reihenhäuser 240 - 340 qm, für Doppelhäuser 340 - 460 qm und für Einzelhäuser 390 - 540 qm betragen.

- Größe des Plangebietes _ ca. 9,2 ha
- darunter Netto-Wohnbauland : ca. 6,3 ha
- Zahl der Wohnungen : ca. 230 WE (145 Gebäude)
 - davon 1-geschossig : ca. 30 WE
 - 1- oder
 - 2-geschossig : ca. 100 WE
 - 2-geschossig : ca. 100 WE
 - (zwingend)

- mögliche Einwohnerzahl : 550 - 650 EW
(2,4 - 2,8 F.W./WE)
- Einwohnerdichte : ca. 65 EW/ha (brutto)
ca. 95 EW/ha (netto)

Festsetzungen und Kennzeichnungen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist dickgestrichelt umrandet.

Es werden festgesetzt:

- Art und Maß der baulichen Nutzung
- Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen
- Mindestbreite der Baugrundstücke
- Verkehrsflächen und ihre besondere Zweckbestimmung
- Versorgungsflächen (Transformatoren-Stationen)
- öffentliche Grünflächen und ihre Zweckbestimmung
- mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (GFL) zu belastende Flächen
- Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
- Flächen für Gemeinschaftsanlagen (GST/GGA)
- Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

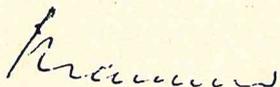
Aufgrund der in § 9 (4) BauGB enthaltenen Ermächtigungsnorm werden örtliche Bauvorschriften gem. § 81 (1) und (4) BauO NW als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

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

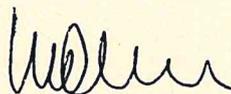
Kosten

Die Kosten, die für die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen entstehen, sind überschlägig mit ca 7,3 Mio DM ermittelt worden. Soweit Zuschüsse und Beiträge Dritter (auch Erschließungsbeiträge im Sinne der §§ 127 ff BauGB bzw. im Sinne des § 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, 03. November 1989



Dr. Kraemer
Stadtdirektor



Möller
Ltd. Städt. Baudirektor

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 07.063 - Brokbrede - und die Begründung vom 03.11.1989 haben in der Zeit vom 19.02. bis einschl. 19.03.1990 öffentlich ausgelegen.

Hamm, 20.06.1990

Der Oberstadtstadtdirektor
Im Auftrage



Dipl.-Geograph Westphal

