

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 06.050 - Condereitstraße -

Für den Bereich zwischen

der Nordgrenze des Nordenstiftsweges, Ostgrenze der Flurstücke 500 und 507, Flur 5, Gemarkung Hamm, und deren geradlinige Verlängerung bis zum Nordrand der Straße "Schmale Mersch", Südgrenze der Flurstücke 524 bis 528, Flur 5, Ost- und Nordgrenze des Flurstückes 460, Flur 5, Nordrand der Condereitstraße, Ost- und Südgrenze des Flurstückes 446 und Westgrenze der Flurstücke 446 und 447, Flur 5, Nordgrenze der Flurstücke 443 und 442, Flur 5, und deren geradlinige Verlängerung bis zur Nordgrenze des Flurstückes 523, Flur 4, Gemarkung Hamm, Nordgrenze der Flurstücke 521 und 523, Flur 4, und deren Verlängerung bis zur Westgrenze des Flurstückes 508, Flur 4, West- und Nordgrenze des Flurstückes 508, Flur 4, Ostgrenze der Arnsteinstraße.

Planerfordernis

Nachdem deutlich wurde, daß sich die Plankonzeption des z.Z. noch rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 06.008 - Nordenstiftsweg - mit einer mehrgeschossigen verdichteten Bebauung aufgrund von geänderten städtebaulichen und förderungsrechtlichen Zielvorstellungen nicht mehr realisieren läßt, hat der Rat der Stadt Hamm beschlossen, für einen Teilbereich des o.g. Bebauungsplanes eine Neuaufstellung einzuleiten. Damit wird ein im Zusammenhang regelungsbedürftiger Teilbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 06.008 - Nordenstiftsweg - erfaßt. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 06.008 werden aufgehoben, soweit sie durch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes 06.050 erfaßt werden und dieser in Rechtskraft ist.

Der neue Bebauungsplan Nr. 06.050 - Condereitstraße - soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine an den derzeitigen Bedürfnissen angepaßte Wohnungsbaukonzeption schaffen.

Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan und Bestandsbeschreibung

Der Bebauungsplan ist aus dem wirksamen Flächennutzungsplan (Darstellung als Wohnbaufläche) der Stadt Hamm entwickelt. Das Plangebiet ist verkehrlich angebunden an den Nordenstiftsweg als Verkehrsstraße und wird von dem Bockumer Weg (L 507) tangiert. Hierüber erfolgt auch der ÖPNV. In einer Entfernung von 500 - 600 m zum Plangebiet befinden sich alle notwendigen Infrastruktureinrichtungen wie z.B. Kindergarten, Grund- und Hauptschule, Gesamtschule, Gymnasium sowie zahlreiche Sportanlagen. Die Größe des Plangebietes beträgt insgesamt rd. 4 ha und wird z.Z. überwiegend als Brachland (nicht) genutzt.

Inhalt des Bebauungsplanes

Städtebauliche Gestaltung

Zur Erlangung von städtebaulichen Planungsgrundlagen ist für das Plangebiet ein offener Wettbewerb durchgeführt worden. Die städtebaulichen Grundformen des Wohngebietes einzuleiten in eine zeitgemäße, sozial verträgliche, kommunikative, flexible Wohnbebauung unter Berücksichtigung von Schallschutzerfordernissen ist Leitthema des zur Umsetzung empfohlenen Wettbewerbsentwurfes und der städtebaulichen Grundstruktur. Darüber hinaus sind in dem Entwurf die Kriterien und Aspekte eines ökologisch orientierten Städtebaus umfangreich berücksichtigt. Insgesamt sollen nach dem überarbeiteten Wettbewerbsentwurf rd. 200 Wohneinheiten entstehen.

Bauliche und sonstige Nutzung

Angesichts der das Plangebiet umgebenden Wohn-/Mischnutzung werden die Baugebiete als allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzt. Diese Festsetzung stellt eine sinnvolle Funktionsabstufung zu der entlang des Bockumer Weges vorhandenen Mischnutzung sowie zu der entlang des Nordenstiftsweges vorhandenen Wohnnutzung dar.

Nördlich des Planbereiches liegt das Betriebsgrundstück eines Getränkevertriebes. Der Bereich ist durch die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 06.008 - Nordenstiftsweg - als MI-Gebiet planungsrechtlich abgesichert. Aufgrund der baulichen Ausführung der Betriebsanlagen - als geschlossene Halle - sowie des im geringen Umfang stattfindenden Fahrverkehrs sind Störungen, die das Wohnen beeinträchtigen können, nicht zu erwarten.

Als Maß der baulichen Nutzung wird für die Grundflächenzahl der zulässige Wert der BauNVO (GRZ 0,4) festgesetzt; hierbei ist zu berücksichtigen, daß nach der Neufassung der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 26.01.90 bei der Ermittlung der Grundfläche zusätzlich zu der Gebäudegrundfläche die Flächen von Stellplätzen, Nebenanlagen und unterirdischen baulichen Anlagen mitzurechnen sind. Für die Bebauung entlang des Nordenstiftsweges wird aus diesem Grund eine Überschreitung der GRZ von 0,4 bis zum Wert von 0,7 zugelassen. Diese Überschreitung ist erforderlich, um die Errichtung der nur teilweise im Kellergeschoß liegenden Tiefgarage und deren Ein- und Ausfahrten zu ermöglichen. Die erhöhte Inanspruchnahme von Grundstücksflächen wird durch die vorgesehene Dachbegrünung auf der Garagenanlage ausgeglichen. Hinsichtlich der Geschößflächenzahl wird die zulässige Obergrenze auf den Wert von 0,8 reduziert, um somit ein hochwertiges Wohnumfeld (insbesondere wohnungsnaher Spiel- und Freiflächen) zu sichern. Gleichzeitig wird hiermit der Orientierungswert für die städtebauliche Dichte als Voraussetzung für den Einsatz von Fördermitteln im Rahmen des öffentlich geförderten Wohnungsbaus eingehalten.

In den Baugebieten werden die überbaubaren Grundstücksflächen mit einer maximalen Tiefe von überwiegend 15 m festgesetzt, um einerseits eine ausreichende Belichtung und Belüftung der Gebäude sicherzustellen und andererseits dem Grundstückseigentümer/Bauherrn die entsprechenden Gestaltungsfreiheiten in der räumlichen Anordnung der Gebäude einzuräumen.

Innerhalb der Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sind ausnahmsweise Gewächshäuser, Geräteräume und Gartenlauben zulässig. Ziel der Einschränkung ist es, die Wohnnutzung von störenden Nebenanlagen freizuhalten und die ausnahmsweise zulässigen Nebenanlagen als schallunempfindliche Bestandteile in die konzipierte Schallschutzanlage zu integrieren.

Bauweise

Für den Bereich unmittelbar nördlich des Nordenstiftsweges wird eine an der Umgebungsbebauung orientierte Straßenrandbebauung in geschlossener Bauweise festgesetzt. Mit dem vorgesehenen Geschößwohnungsbau wird eine Abgrenzung und Fassung des Nordenstiftsweges erreicht und zugleich der erforderliche aktive Immissionsschutz in sinnvoller Abwägung städtebaulich gestalterischer und funktionaler Gesichtspunkte erzielt. Dieses Plankonzept trägt dazu bei, daß der rückwärtige Grundstücksbereich bzw. die dahinterliegende Bebauung vor Verkehrslärm geschützt wird.

Der östlich angrenzende und bereits kleinteilig parzellierte Bereich entlang des Nordenstiftsweges soll in offener Bauweise bebaut werden mit der weiteren Maßgabe, daß nur Einzel- und Doppelhäuser bzw. Doppelhäuser zulässig sind. Im Inneren des Quartiers wird für alle Baugebiete eine geschlossene Bauweise festgesetzt, wodurch die beabsichtigte Raumbildung planungsrechtlich abgesichert wird.

Anzahl der Vollgeschosse

Die Anzahl der Vollgeschosse wird für den vorgesehenen Geschößwohnungsbau entlang des Nordenstiftsweges auf II - III Geschosse als Mindest- und Höchstgrenze festgesetzt. Die dahinter liegenden Baugebiete sollen überwiegend in II-geschossiger Bauweise bebaut werden; lediglich für vereinzelte Grundstücke im nördlichen Bereich soll durch die Festsetzung einer I-geschossigen Bebauung ein abgestufter Übergang zu der Bebauungsstruktur am Bockumer Weg geschaffen werden.

Erschließung

Die äußere verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über den Nordenstiftsweg mit der Anbindung der Condereitstraße und Arnsteinstraße. Zusätzlich wird die Erreichbarkeit der geplanten Tief-/bzw. Kellergarage unter dem östlichen Baublock direkt von dem Nordenstiftsweg ermöglicht, um damit eventuellen Verkehrsbehinderungen oder Beeinträchtigungen im inneren Wohnquartier entgegenzuwirken.

Die innere Erschließung erfolgt über Verkehrsflächen, die als Mischflächen ausgebaut werden sollen. Hiervon ist die Condereitstraße ausgenommen, die im gesamten Verlauf nach dem Separationsprinzip (Trennung Gehweg/Fahrbahn) ausgebaut werden soll, um die vorgesehene alleeartige Gestaltung durch Baumpflanzungen und Verkehrsgrünanlagen und damit verbundene getrennte Gehwegbereiche zu ermöglichen. Zusätzlich wird durch die Errichtung von Fuß- und Radwegen eine Verbindung des Quartiers untereinander bzw. mit angrenzenden Erschließungsanlagen (Nordenstiftsweg/Bockumer Weg) geschaffen. Der umzusetzende Wettbewerbsentwurf sieht darüber hinaus ein Netz von fußläufigen Verbindungen in den beiden Baublöcken westl. und östl. der Condereitstraße vor. Zur Sicherung der wichtigsten Verbindungsstränge und um eine oberirdische Anlieferung der Gebäude zu gewährleisten, werden mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Flächen festgesetzt. Allerdings sollen die Flächen so gestaltet werden, daß ein ständiger Fahrverkehr auszu-schließen ist.

In Verbindung mit den geplanten Wendeanlagen im Bereich Arnsteinstraße sowie Schmale Mersch sind zur Deckung des öffentlichen Stellplatzbedarfs Parkplätze mit integriertem Straßengleitgrün vorgesehen.

Eine gute Erreichbarkeit des ÖPNV ist durch die vorhandenen Buslinien und vorhandenen bzw. geplanten Haltestellen im Bereich des Nordenstiftsweges/Bockumer Weges gewährleistet.

Stellplätze und Garagen

Der ruhende Verkehr soll insbesondere für die mehrgeschossige Bebauung entlang des Nordenstiftsweges in Mehrzweck-Kellergaragen untergebracht werden. Die untergeschobenen Stellplätze verhindern die übermäßige Inanspruchnahme von Freifläche. Die Ein- und Ausfahrten werden so angeordnet, daß eine Verkehrsbelastung des inneren Wohnquartiers vermieden wird.

In den Randbereichen des Plangebietes werden einzelne kleinteilige ebenerdige Sammelstellplatzanlagen festgesetzt. Zudem besteht die Möglichkeit, in den verkehrsmäßig erschlossenen Bereichen die Garagen im Gebäude unterzubringen.

Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Strom, Gas und Wasser wird durch das zuständige Versorgungsunternehmen sichergestellt. Zur Emissionsreduzierung ist die Errichtung eines Blockheizkraftwerkes mit Wärmekraftkoppelung vorgesehen. Die zur Versorgung des Plangebietes erforderlichen Trafostationen werden als Versorgungsflächen festgesetzt.

Die Abfallbeseitigung soll über zentrale überdachte, begrünte Müllsammelstellen in den Wohnquartieren erfolgen.

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche östlich der Condereitstraße wird eine Teichanlage - die das anfallende Regenwasser/Dachflächenwasser aufnehmen soll - als Versorgungsfläche für die Abwasserbeseitigung festgesetzt. Im Zusammenwirken mit der vorgesehenen sparsamen Versiegelung wird hiermit die öffentliche Entsorgung entlastet und das Regenwasser aus ökologischen Gründen zur Biotopgestaltung verwandt bzw. zur Versickerung gebracht.

Die Abwässer werden über das Zubringerpumpwerk Hamm - Bockum-Hövel des Lippeverbandes der zentralen Kläranlage zugeführt.

Grünplanung

Im zur Zeit noch rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 06.008 - Nordenstiftsweg - ist im Bereich "Schmale Mersch" ein Spiel- und Bolzplatz festgesetzt. Diese Planungskonzeption wird nicht mehr aufrechterhalten, da einerseits Lärmbeeinträchtigungen der angrenzenden WA-Gebiete zu erwarten sind und andererseits im Bereich der Ruppiner Straße ein für den Versorgungsbereich notwendiger Bolzplatz (Spielbereich A) vorhanden ist.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Hamm ist im Bereich des Plangebietes ein Spielbereich B dargestellt. Durch die Festsetzung eines ca. 1.000 m² großen Kinderspielplatzes östlich der Condereitstraße ist der Bedarf für den Versorgungsbereich gedeckt. Zudem wird im nordwestlichen Planbereich ein Kleinkinderspielplatz festgesetzt. Hiermit ist der Nachweis einer ausreichenden Spielflächenversorgung gegeben.

Zur optischen Auflockerung des Straßenraumes wird entlang der geplanten Schallschutzanlage am Nordenstiftsweg ein Pflanzstreifen festgesetzt, der durch das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern zu begrünen ist.

Im Inneren des Quartiers soll die Mittelachse der Condereitstraße alleeartig gestaltet werden und eine angemessene optische Gliederung der beiden Nachbarschaftsbereiche unterstützen.

Die über die überbaubaren Grundstücksflächen hinausgehende Mehrzweck-Garagenebene nördlich des Nordenstiftsweges soll eine begrünte Dachfläche erhalten.

Ökologische Planungsaspekte

Für die Gesamtplanung sollen die Kriterien eines ökologisch orientierten Städtebaus umfassend berücksichtigt werden. Dies gilt insbesondere für die

- Planung der Erschließung und der Außenanlagen
- Funktions- und Gestaltplanung der Gebäude
- Wahl der Baustoffe
- Entwicklung der Gebäude- und Betriebstechnik
- Planung der Ver- und Entsorgung.

Verkehrsbezogener Immissionsschutz

Bei einem bis zum Jahr 2000 unter Berücksichtigung der bereits feststehenden Straßennetz- und Verkehrsstromänderungen prognostizierten Verkehrsaufkommen des Nordenstiftsweges (rd. 7.800 Kfz/24 h) ergeben sich gemäß einer schalltechnischen Berechnung gemäß RLS 90 vom 12.11.91 für die festgesetzten Nutzungen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 06.050 - Condereitstraße - Verkehrsschallimmissionen, deren Tag-/Nacht-Beurteilungspegel Maximalwerte von 63,6/55,3 dB(A) erreichen können. Die Beurteilungspegel sind daher gem. RdErl des MSWV vom 27.01.88 den gebietsspezifischen Orientierungswerten der DIN 18005, Beiblatt 1, vom Mai 1987 zuzuordnen. Hiernach ist eine Überschreitung des Orientierungswertes von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts um maximal 8,6 dB(A) tags und 10,3 dB(A) nachts feststellbar.

Das Plankonzept beinhaltet eine Kombination von aktiven und passiven Schallschutzmaßnahmen.

Als aktive Vorkehrungen zum Schutz gegen Verkehrslärm sind "vorgelagerte Nebenanlagen" vorgesehen. Diese vom Nordenstiftsweg aus zu berankenden Nebenanlagen sind als Gewächshäuser, Geräteräume oder Gartenlauben baulich zu nutzen oder als Schallschutzwand zu erstellen. Sie sollen als südlicher Abschluß auf der Mehrzweckgarage für den Geschößwohnungsbau mit einer anrechenbaren Höhe von insgesamt 3,50 bis 4,25 m errichtet werden und bis vor der Einmündung der Arnsteinstraße weitergeführt werden.

Die vom Preisträger des Wettbewerbs entwickelte Nebenanlage für den Schallschutz soll im Zusammenhang mit der Erstellung der Wohneinheiten an der Condereitstraße errichtet werden. Die Umsetzung des Wettbewerbsergebnisses durch nur einen Investor sichert die zeitgleiche Fertigstellung der Schallschutzwand mit den Wohneinheiten und damit den geforderten ausreichenden Schutz der Erdgeschoßzone vor Verkehrslärm. Darüber hinaus ist eine einheitliche Gestaltung und die Übernahme der angedachten Nutzung, der für den Schallschutz ausgeführten Nebenanlagen gewährleistet.

Als passive Schallschutzmaßnahmen wird ergänzend hierzu für alle der Arnsteinstraße, der Condereitstraße, der Merschstraße und dem Nordenstiftsweg zugewandten Wohn- und Schlafräume gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB der Einbau von Fenstern, einschließlich Lüftungs- und Zusatzeinrichtungen, mindestens der Schallschutzklasse 1 festgesetzt. Die Geltungsbereiche dieser Festsetzungen sind gemäß § 9 Abs. 5 BauGB im Bebauungsplan gekennzeichnet.
* Sonstige schädliche Umwelteinwirkungen auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes oder plangegebene schädliche Umwelteinwirkungen auf dem Bebauungsplan benachbarte Bereiche sind nicht zu erwarten.

Kosten

Die Kosten, die der Stadt bei der Realisierung dieses Bebauungsplanes entstehen, sind überschlägig mit 1,3 Mio.DM ermittelt worden.

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

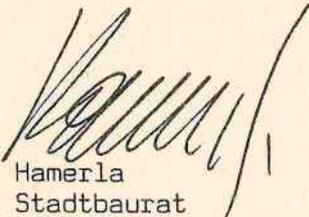
Festsetzungen und Kennzeichnungen

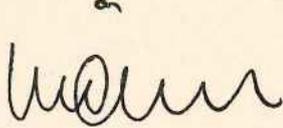
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist dick gestrichelt umrandet.

Es werden festgesetzt:

- Art und Maß der baulichen Nutzung
- Bauweise
- überbaubare Grundstücksflächen
- öffentliche Grünflächen und deren Zweckbestimmung
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Flächen für Stellplätze und Garagen
- Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
- Versorgungsflächen sowie Flächen für die Abwasserbeseitigung
- Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinrichtungen
- sowie textliche Festsetzungen

Hamm, den 17.06.1992


Hamerla
Stadtbaurat

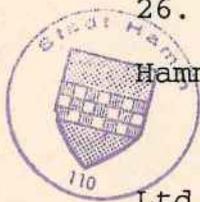

Möller
Ltd. Städt. Baudirektor

Ergänzung zur Begründung zum Bebauungsplan Nr. 06.050 - Conde-
reitstraße - vom 17.06.1992

Im Bereich Arnsteinstraße/Nordenstiftsweg wurde zugunsten einer
möglichen Bebaubarkeit des Eckgrundstückes die aktive Vorkehrung
zum Schutz gegen Verkehrslärm (vorgelagerte Nebenanlage bzw.
3,50 m hohe Lärmschutzwand) nicht fortgeführt.

Um den Schallschutz nach den gesetzlichen Bestimmungen für die
der Straße zugewandten Aufenthaltsräumen dennoch zu gewährlei-
sten, wurde in dem o.g. Bereich gem. § 9 (1) Nr. 24 festgesetzt,
Wohn- und Schlafräume gem. VDI 2719 mind. mit Fenstern der
Schallschutzklasse II zu versehen.

Die vorgenommene Ergänzung erfolg-
te aufgrund der Verfügung des RP-
Arnsberg Az.: 35.2.1-2.4-93 vom
26. August 1993



Hamm, 21.10.1993

Ltd. Städt. Baudirektor

Die Ergänzung der Schallschutz-
klasse ist durch die letzte Ände-
rung des Bebauungsplanes während
des Planaufstellungsverfahrens be-
gründet. Der geänderte Teil des
Bebauungsplanes hat mit der Be-
gründung vom 17.06.1992 gem. § 3
(3) BauGB in der Zeit vom 26.10.
bis einschl. 26.11.1992 öffentlich
ausgelegen.



Hamm, 21.10.1993

Ltd. Städt. Baudirektor