

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 04.041 - Karl-Osterbrauck-Straße (ehem. Schiller-
schule)

für den Bereich zwischen

Kamener Straße - Heinrichstraße - Karl-Osterbrauck-Straße und Große Werlstraße,
einschl. der entsprechenden Verkehrsflächen der Heinrichstraße, Karl-Osterbrauck-
Straße und Große Werlstraße.

Anlaß der Planaufstellung:

An der Heinrichstraße liegt das Grundstück der ehemaligen Schillerschule. Nach der Beseitigung des Schulgebäudes soll das freigeräumte Grundstück aufgrund seiner zentralen Lage, seiner Größe und bedingt durch einen verstärkten Bedarf in diesem Bereich mit einer Einrichtung der Altenpflege bebaut werden.

Gleichzeitig sollen der bisher unbebaute Innenbereich des Plangebietes - bedarfsorientiert - einer Eigenheimbebauung zugeführt und die restlichen überwiegend bebauten Teile des Plangebietes planerisch in ihrem Bestand gesichert und mögliche Um- und Neubauten städtebaulich koordiniert werden.

Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Hamm stellt für den Bereich der ehemaligen Schillerschule Fläche für den Gemeinbedarf - Schule - dar. Die schulische Versorgung für die Ortsteile Hamm-Pelkum und Hamm-Wiescherhöfen ist für den Grundschulbereich durch die Schillerschule (im Gebäude der ehemaligen Kopernikusschule) und die Selmigerheide-Schule sowie im Hauptschulbereich durch die neue Kopernikusschule sichergestellt. Die dargestellte Fläche für den Gemeinbedarf - Schule - wird in Wohnbaufläche geändert.

Diese 50. Änderung des Flächennutzungsplanes wird gemäß § 8 (3) BauGB im Parallelverfahren durchgeführt.

Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt bzw. er entspricht den künftigen Darstellungen.

Inhalt des Bebauungsplanes:

Das freigewordene Grundstück ist als allgemeines Wohngebiet festgesetzt und soll mit einer Einrichtung der Altenpflege bebaut werden. Vorgesehen sind Seniorenwohnungen, ein Pflegebereich mit den notwendigen medizinischen Einrichtungen sowie ein Kommunikations- und Freizeitbereich und der notwendige Wirtschaftsteil.

In Anpassung an die angrenzende Bebauung und abgestimmt auf den Raumbedarf dieser Einrichtung, ist für diesen Bereich eine zwei- und im Mitteltrakt eine dreigeschossige Bauweise festgesetzt.

Um eine zu starke bauliche Verdichtung der westlich angrenzenden Bereiche auszuschließen, wird hier eine von max. zwei- auf eine eingeschossige Bauweise abgestufte Bebauung festgesetzt.

Die festgesetzten Geschößzahlen für die Randbebauung der Kamener Straße, der Großen Werl-Straße und der Karl-Osterbrauck-Straße orientieren sich weitgehend am Gebäudebestand.

Für die Mischgebiete im Bereich der Kamener Straße/Große Werlstraße ist in Anpassung an die vorherrschende Bebauung eine mindestens zwei- und max. dreigeschossige Bauweise festgesetzt.

Das an der Ecke Große Werlstraße/Kamener Straße vorhandene fünfgeschossige Gebäude (Große Werlstraße Hs.-Nr. 1) fügt sich aufgrund seiner Geschößzahl und seiner Ausbildung mit einem Flachdach städtebaulich nicht in die Nachbarbebauung ein. Eine Festschreibung dieses Gebäudes ist daher nicht vertretbar.

Eine eventuelle spätere Neubebauung dieses Grundstückes soll somit nur noch max. dreigeschossig, allerdings mit Satteldach, erfolgen. Weiterhin ist für dieses Grundstück aufgrund seiner Ecklage aus gestalterischen Gründen (Vermeidung einer Baulücke) und aus lärmtechnischen Gründen (Schutz der hinteren Grundstücksbereiche) eine geschlossene Bauweise festgesetzt. Zur Realisierung dieser Bebauung ist es jedoch erforderlich, das höchstzulässige Maß der baulichen Nutzung (§ 17 (1) Bau NVO) zu überschreiten. Gemäß § 17 (9) Bau NVO sind dementsprechend die zulässigen Höchstwerte für die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 auf 0,6 und für die Geschoßflächenzahl von 1,0 auf 1,6 erhöht worden. Öffentliche Belange, die dem entgegenstehen könnten, sind nicht ersichtlich.

Die vorhandene Bebauung auf diesem Grundstück weist ebenfalls diese überhöhten Werte auf.

Für die bisher unbebauten Innenbereiche (WA₂-, WA₃- und WA₄-Gebiet) sind, um zu stark differierende Gebäudehöhen auszuschließen, Höchstwerte für die Trauffhöhen und um unterschiedliche Höhenlagen der Gebäude in diesen Bereichen zu vermeiden, eine max. Höhe der Erdgeschoßfußbodenflächen von 0,50 m über der Höhe der Erschließungsstraßen und der öffentlichen Wege festgesetzt.

In den Mischgebieten sind weiterhin gemäß § 1 (9) i.V.m. § 1 (5) Bau NVO bestimmte Arten der in den Baugebieten allgemein zulässigen baulichen Anlagen ausgeschlossen.

So sind von den allgemein zulässigen sonstigen Gewerbebetrieben Betriebe zur Vorführung pornographischer Filme und Sexdarbietungen (Sexkinos) sowie Spielhallen nicht zulässig.

Die besondere städtebauliche Begründung hierfür liegt in der Empfindlichkeit dieses Gebietes mit einem Kindergarten innerhalb des Planbereiches, einem unmittelbar angrenzenden Kindergarten, den geplanten Altenwohnungen und den dieses Mischgebiet umgebenden Wohngebieten. Die städtebaulichen Auswirkungen dieser Einrichtungen liegen darin, daß sie eine Milieu-Veränderung zum Negativen hin bewirken (Trading-down-process).

Stadtgestalterisch stellen Spielhallen durch ihre Abgeschirmtheit tote Fassadenzonen dar und beeinträchtigen dadurch das Straßenbild.

Städtebauliche Zielvorstellung ist es, derartige Einrichtungen in einem weniger empfindlichen Nutzungsgefüge anzusiedeln, d. h. in Stadtbereichen, die auf derartige Störungen weniger empfindlich reagieren als dieser Bereich.

Die Haupteerschließung des Plangebietes erfolgt über die Große Werlstraße, die Kamener Straße, die Heinrichstraße und die Karl-Osterbrauck-Straße. Die öffentliche Verkehrsfläche wird im Bereich Große Werlstraße auf der östlichen Straßenseite geringfügig, entsprechend der örtlich vorhandenen Grundstückseinfriedungen, erweitert. So besteht bei einer evtl. späteren Veränderung der Straße die Möglichkeit, den hier fehlenden Radweg anzulegen.

Die Erschließung der innenliegenden Wohnbereiche erfolgt über den Wohnweg A, über einen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit festgesetzten Privatweg und teils fußläufig. Festgesetzte Fuß- und Radwege stellen verkehrsfreundliche Verbindungen zwischen den Hauptverkehrsstraßen, dem Marktplatz und der Heinrichstraße dar. Die Kindergärten an der Karl-Osterbrauck-Straße und an der Großen Werlstraße sind somit besser zu erreichen.

Die Stellplätze und Garagen sind auf den Baugrundstücken und separat in Form von Gemeinschaftsanlagen auf den dafür ausgewiesenen Flächen zu errichten.

Der vorhandene Kindergarten ist entsprechend der Darstellung des Flächennutzungs-

planes als Fläche für den Gemeinbedarf unter Berücksichtigung der vorhandenen Grundstücksgröße festgesetzt.

Im Schnittpunkt des Fuß- und Radwegesystems ist ein Kleinkinderspielplatz mit Einrichtungen wie Sandkasten und Kleinkinderspielgeräten als öffentliche Grünfläche festgesetzt.

Der erhaltenswerte Baumbestand außerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche ist, soweit unter Berücksichtigung der geplanten Bebauung möglich, entsprechend festgesetzt.

Liste der zu erhaltenden Bäume:

No.	Art	Durchmesser (m)		Höhe (m)
		Stamm	Krone	
1	Ahorn	0,5	7	10
2	Ahorn	0,5	7	10
3	Linde	0,5	7 - 8	10 - 12
4	Linde	0,5	7 - 8	10 - 12
5	Linde	0,5	7 - 8	10 - 12
6	Linde	0,5	7 - 8	10 - 12
7	Kastanie	0,6	8	10
8	Linde	0,5	7 - 8	10 - 12
9	Kastanie	0,5	6 - 7	12
10	Linde	0,5	7 - 8	10 - 12
11	Kastanie	0,5	6 - 7	12
12	Linde	0,4	7 - 8	10
13	Linde	0,4	7 - 8	10
14	Linde	0,4	7 - 8	10
15	Linde	0,4	7 - 8	10
16	Eiche	0,1	3	4

Die erhaltenswerten Bäume innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen (Marktplatz, Heinrichstraße) sind nicht festgesetzt, da bedingt durch den vorgesehenen Umbau dieser Bereiche, die Umpflanzung einiger Bäume vorgesehen ist, aber die genauen Standorte zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch nicht feststehen.

Das Plangebiet wird tangiert von drei unterschiedlich stark emittierenden Verkehrsstraßen (Fortanschreibung des Generalverkehrsplanes - Prognosenetz - Null)

1. Kamener Straße (B 61)
15.000 Kfz/Tag (durchschnittlich täglicher Verkehr)
2. Große Werlstraße (L 881)
4.700 Kfz/Tag (durchschnittlich täglicher Verkehr)
3. Heinrichstraße
1.500 Kfz/Tag (durchschnittlich täglicher Verkehr).

Aufgrund der in den einzelnen (bereits lärmvorbelasteten) Bereichen unterschiedlichen Überschreitung der zulässigen Planungsrichtpegel sind Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.

Die Überschreitung der Planungsrichtpegel vor den der Lärmquelle zugewandten Gebäudeseiten beträgt z. B. an der Kamener Straße (MI-Gebiet) bis zu 12,4 dB (A), im Einmündungsbereich Große Werlstraße/Kamener Straße (MI-Gebiet) bis zu 6,76 dB (A), im weiteren Verlauf der Großen Werlstraße (WA-Gebiet) von 9,4 dB (A) bis zu 11,92 dB (A), und im Bereich der Heinrichstraße (WA-Gebiet) 4,5 dB (A). Die angegebenen Werte beziehen sich auf die Planungsrichtpegel (Tageswerte) der DIN 18005, Teil 1.

Sie betragen für MI-Gebiete 60 dB (A) und für WA-Gebiete 55 dB (A). Da die Überschreitungen der entsprechenden Planungsrichtpegel in der Nacht geringer sind, ist durch die vorgesehenen Maßnahmen, basierend auf den Tageswerten, auch eine ausreichende Reduzierung der Nachtwerte sichergestellt.

Da aktive Lärmschutzmaßnahmen (Lärmschutzwall oder Wand) wegen der in den Randbereichen fast ausschließlich vorhanden Bebauung und wegen der Unverhältnismäßigkeit der Kosten zum angestrebten Nutzen ausscheiden, setzt der Bebauungsplan, basierend auf der durchgeführten Lärmuntersuchung, nur passive Schallschutzmaßnahmen fest.

Bedingt durch die größere Schutzbedürftigkeit von Schlafräumen und die Unzumutbarkeit, diese Räume nachts kurzfristig zu belüften (Stoßlüftung), sind die Fensterkonstruktionen bei Orientierung zur Lärmquelle mit entsprechenden Schalldämmlüftern zu versehen.

Gleichzeitig mit diesem Bebauungsplan werden örtliche Bauvorschriften gemäß § 81 (1) BauO NW (Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen) zur Sicherstellung der über die planungsrechtlichen Festsetzungen hinausgehenden Gestaltung dieses Bereiches erlassen und als Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen.

Durch diese Vorschriften wird im einzelnen sichergestellt:

- die Lage der Einfriedungen in städtebaulich relevanten Bereichen sowie für die öffentlichen Fuß- und Radwege der angrenzenden Grundstücke. Hierdurch wird verhindert, daß diese Bereiche durch Hecken, Zäune oder Mauern eingeengt werden. Gerade die an diese öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Vorgärten prägen im besonderen das Erscheinungsbild der Straßen und Wohnwege mit. So wird durch entsprechendes Zurücktreten von Einfriedungen hinter die Grundstücksgrenze eine optische Aufweitung und ein Ineinanderfließen von privaten und öffentlichen Flächen ermöglicht. Bei der heutigen Vorstellung, die öffentliche Verkehrsfläche durch Anwendung neuer Planungs- und Bauprinzipien zu reduzieren, übernehmen die Vorgärten auch eine öffentliche Funktion. Andererseits wird in den Bereichen, wo Wohngebäude mit ihrer Hauptwohnrichtung an den Marktplatz, den Wohnweg A, die Heinrichstraße oder den öffentlichen Fuß- und Radweg grenzen (Hausgärten), der Abschluß des Privatbereiches durch eine entsprechende Einfriedung bis zu der Höhe von 1,0 m- im Abstand von 0,5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche auch höher- ermöglicht.
- die Anordnung der für dieses Gebiet typischen Dachformen, Dachneigungen und Hauptfirstrichtungen. Zur Wahrung und Ergänzung der innerhalb des Plangebietes und in den angrenzenden Bereichen vorherrschenden Dachform "Satteldach" oder abgewandelter Formen sind Sattel-, in Teilbereichen Mansarddächer festgesetzt. Die Festsetzung von entsprechenden Dachneigungen sichert einerseits die städtebauliche Harmonie des Gesamtbereiches und andererseits eine wertvolle Wohnraumerweiterung, vor allem im Ein- und Zweifamilienhausbereich. Um in den überwiegend bebauten Bereichen der Vielfalt der vorkommenden Dachneigungen nicht neue hinzuzufügen, haben sich Neu- oder Anbaumaßnahmen an die unmittelbare Nachbarbebauung zu orientieren.
- ein harmonisierendes Spektrum der Farbe der Dachziegel und die Gestaltung der Fassaden.

In Anpassung an die bestehenden Gebäude der Heinrichstraße und um ein farblich abgestimmtes Erscheinungsbild zu erhalten, ist in diesen Bereichen (WA₂, 3, 4, 6, 7-

Gebiete) ein rot- bis rotbrauner Farbton für die Dachziegel festgesetzt. Die Fassaden sind zu verputzen. Andere Gestaltungselemente im Bereich der Fassaden sind zulässig, sollen sich jedoch deutlich unterordnen.

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Mischsystem über die Heinrichstraße, Fangstraße, Hoppeibach in den Herringer Bach zur Kläranlage Herringer Bach.

Bodenordnende Maßnahmen:

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

Kosten:

Die Kosten, die der Stadt Hamm bei Realisierung dieses Bebauungsplanes entstehen, sind überschläglich mit 1.235.000,00 DM ermittelt worden. Diese Summe beinhaltet die Neugestaltung des Marktplatzes, nicht jedoch die Kosten für die Heinrichstraße. Soweit Zuschüsse und Beiträge Dritter erlangt werden können, hat die Stadt nur die um diese Beiträge verringerten Kosten zu tragen. Die Bereitstellung der erforderlichen Haushaltsmittel kann erwartet werden.

Hamm, 24.10.1988

Schmidt-Gothan

Schmidt-Gothan
Stadtbaurat

Möller

Möller
Ltd. Städt. Baudirektor

