

Begründung zur 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 04.029 - Pelkum Mitte -

Geltungsbereich

Die 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 04.029 - Pelkum Mitte - umfaßt ~~folgende Bereiche:~~

- im Westen westliche Grenze des Grundstücks Gemarkung Pelkum, Flur 18, Flurstück 75
- im Norden nördliche Grenze des Grundstücks Gemarkung Pelkum, Flur 18, Flurstück 75
- im Osten eine 54 m lange, gerade Linie westlich der östlichen Grenze des Grundstücks Gemarkung Pelkum, Flur 18, Flurstück 75, von einem 11 m großen Abstand bis zu einem 10 m großen Abstand in Nord-Süd-Richtung, von dort 22,5 m in einer geraden Linie bis zu einem Abstand von 7,5 m von der östlichen Grenze des Grundstücks Gemarkung Pelkum, Flur 18, Flurstück 75, von dort in einer 22,5 m langen Linie parallel zur östlichen Grenze des Grundstücks Gemarkung Pelkum, Flur 18, Flurstück 75
- im Süden eine parallele Linie in einem Abstand von 6,5 m nördlich der südlichen Grenze des Grundstücks Gemarkung Pelkum, ~~Flur 18, Flurstück 75.~~

den Bereich Gemarkung Pelkum, Flur 18, Flurstücke 217 bis 223.

1. Planungserfordernis

Der Bebauungsplan Nr. 04.029 - Pelkum Mitte - setzt für den Änderungsbereich gemäß § 9 (1) Nr. 5 BauGB eine "Fläche für den Gemeinbedarf" ohne weitere Konkretisierung fest und sollte dem Bau eines Gemeindezentrums dienen. Von dieser Zielsetzung ist die katholische Kirche als Eigentümerin der Fläche zwischenzeitlich abgerückt, so daß die Fläche anderen Nutzungen zur Verfügung steht.

Im Rahmen der Fortschreibung der Kindergartenbedarfsplanung wurde für den Stadtbezirk Hamm-Pelkum eine nicht ausreichende Versorgungssituation mit Kindergartenplätzen festgestellt. Der Rat der Stadt hat aus diesem Grund am 02.08.1991 der "Errichtung eines Kindergartens im Stadtbezirk Hamm-Pelkum" zugestimmt und entsprechende Zuwendungen beschlossen. Da der Bau eines Kindergartens den planungsrechtlichen Vorgaben des Bebauungsplanes Nr. 04.029 - Pelkum Mitte - nicht widerspricht, wurde eine Genehmigung für das Bauvorhaben erteilt. Das Gebäude ist bereits fertiggestellt und in Benutzung.

Von der Gesamtfläche, die Gegenstand des Änderungsverfahrens für den Bebauungsplan Nr. 04.029 ist, nimmt die für den Kindergarten beanspruchte Fläche etwa 50 % ein. Da die Fläche im zentralen Bereich des Stadtteils Pelkums liegt, soll die restliche Fläche für Wohnzwecke zur Verfügung gestellt werden.

Folgende Punkte können in diesem Zusammenhang angeführt werden:

1. Der Änderungsbereich liegt im Innenbereich des Ortsteiles Pelkum. Die Fläche rundet die Wohnnutzung in Pelkum am südlichen Rande ab.
2. Auf der nördlichen Seite der Straße "Am Kirchgraben" befindet sich mit dem Einkaufszentrum am Pelkumer Platz eine gute Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs (Grundversorgung).
3. Mit der Existenz von Straßen-, Ver- und Entsorgungsnetz ist nur ein geringer, zusätzlicher Erschließungsaufwand erforderlich.

2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt stellt für den Bereich der 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 04.029 - Pelkum Mitte - "Fläche für den Gemeinbedarf - Kirche/Gemeindezentrum" dar. Der Bau eines Kindergartens ist mit dieser Darstellung vereinbar. Bei der vorgesehenen Ausweisung einer Wohnbaufläche von nur ca. 2.700 m² ist eine Abweichung von der Darstellung des Flächennutzungsplanes nicht zu sehen, die Darstellung entspricht somit der geplanten Nutzung.

3. Bestand innerhalb und außerhalb des Änderungsbereiches

Im Änderungsbereich, der im südöstlichen Bereich von Hamm-Pelkum liegt, befindet sich z.Z. eine zusammenhängende Brachfläche.

Die Fläche grenzt, durch die Straße "Am Kirchgraben" getrennt, unmittelbar an das Einkaufszentrum am Pelkumer Platz an. Westlich und nördlich neben dem Einkaufszentrum stehen bis zu achtgeschossige, östlich hinter dem Pelkumer Bach und der Straße "Kobbenskamp" zweigeschossige Wohnhäuser. Nach Süden erstreckt sich hinter dem Pelkumer Bach die freie Landschaft mit landwirtschaftlicher Nutzung.

4. Inhalt des Bebauungsplanes

4.1 Bebauung

Die vorgesehene Baufläche wird auf der West-, Nord- und Ostseite durch die dortige Wohnbebauung geprägt. Sie wird südlich und östlich von einer Zone am Pelkumer Bach begrenzt, die der wasserwirtschaftlichen Nutzung vorbehalten werden soll. Diese Fläche muß für die Durchführung technischer Maßnahmen freigehalten werden, die aufgrund der zu erwartenden Bergsenkungen zur Regelung der Vorflut erforderlich werden. Die für den Bau eines Kindergartens mit drei Gruppen vorgesehenen Baugrenzen umfassen auch eine Reservefläche für eine Erweiterung zugunsten einer vierten Kindergartengruppe. Die Erschließung wird über eine etwa 80 m lange Stichstraße mit einer Wendemöglichkeit für PKW vorgenommen.

Die Wohngebäude sollen in offener Bauweise zweigeschossig an der Straße "Am Kirchgraben" realisiert werden. Die dahinterliegenden Wohngebäude werden eingeschossig gebaut, um so einen harmonischen Übergang zum Gebäude des Kindergartens zu bilden. Der Kindergarten ist entsprechend der spezifischen Nutzungsanforderungen ebenfalls eingeschossig geplant.

Die Festsetzungen über Geschossigkeit und Dachneigung ermöglichen den Ausbau der Dächer zu Wohnzwecken. Für alle Gebäude ist zur Vermeidung unterschiedlicher Höhenlagen der Gebäude eine max. Erdgeschoßfußbodenhöhe von 0,50 m über der Höhe der den Gebäuden zugeordneten öffentlichen Erschließungsstraßen und -wege festgesetzt.

4.2 Erschließung/Ruhender Verkehr

Der Änderungsbereich ist über die Straßen "Am Pelkumer Bach" und "Am Kirchgraben" an die Kamener Straße als überörtliche Verkehrsverbindung angeschlossen.

Der Wohnweg A dient der inneren Erschließung des Änderungsbereiches; darüber werden der Kindergarten und 2 Wohnhäuser erreicht. Er ist als Stichstraße mit einer Wendeanlage geplant. Die Wendeanlage ist so dimensioniert, daß für das Kindergartenpersonal max. 8 Stellplätze angeschlossen werden können.

Die Stellplätze und Garagen der zukünftigen Anwohner sind grundsätzlich auf den privaten Grundstücksflächen unterzubringen.

4.3 Entwässerung

Die Entwässerung der Bauflächen im Änderungsbereich soll künftig über den vorhandenen Mischwasserkanal in die Kläranlage Hamm-Herringer Bach erfolgen. Die 9. Änderung des Bebauungsplanes schafft in seinem Geltungsbereich die Voraussetzungen für den Bau von etwa 15 Wohneinheiten und einem viergruppigen Kindergarten (=35 Einwohnergleichwerte). Es werden mit den anderen ab 1.1.1993 genehmigten Bebauungsplänen die zusätzlich bei der Kläranlage Hamm-Herringer Bach möglichen Einwohnergleichwerte von max. 10 % nicht überschritten. Das Einhalten dieser Obergrenze ist durch eine entsprechende Bilanzierung nachgewiesen.

Die Kläranlage Hamm-Herringer Bach entspricht mit ihren festgesetzten Überwachungswerten nicht mehr den Anforderungen, die aufgrund der Rahmen-Abwasser-Verwaltungsvorschrift einzuhalten sind. Sie soll daher durch die Kläranlage Hamm-West ersetzt werden. Nach derzeitigem Planungsstand ist mit der Fertigstellung 1997/1998 zu rechnen. Das entsprechende Genehmigungsverfahren bei der Oberen Wasserbehörde ist eingeleitet. Der Neubau der Kläranlage ist in der Finanzierung des Lippeverbandes enthalten.

4.4 Altlasten

Nach Auswertung des Luftbildarchivs, des Katasternachweises und der z.Z. vorliegenden umweltrelevanten Datei- und Karteninformationen wurde im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung eine etwa 50 cm dicke Bodenschicht nicht bekannten/aufgefüllten Materials festgestellt.

Eine vorgenommene Bodenuntersuchung erwies keine Auffälligkeiten, ein Altlastenverdacht besteht nicht.

4.5 Ökologische Maßnahmen/Grünflächen

Durch eine Konzentration der Wohnbauflächenentwicklung auf brachliegende, nicht oder mindergenutzte Bereiche innerhalb der schon bebauten Ortsteile werden zweierlei Vorteile erreicht:

1. Eine Verbesserung und langfristige Sicherung der Auslastung vorhandener und geplanter Infrastruktur im öffentlichen und privaten Bereich.
2. Eine Schonung der ökologisch wertvollen zusammenhängenden Landschaftsräume in gegenwärtigen Außenbereichslagen.

Der ökologischen Wertigkeit entsprechend werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes und durch die "Örtlichen Bauvorschriften" solche Begrünungsmaßnahmen festgesetzt und Regelungen zur Minimierung des Versiegelungsgrades getroffen, welche eine kompensatorische Wirkung erzielen. Dazu gehören u.a. Baumpflanzgebote, die Begrünung der Stellplätze und Garagen und die Vermeidung von "Totalversiegelungen" bei den Stellplätzen und deren Zufahrten.

4.6 Örtliche Bauvorschriften

Gemäß § 81 Abs. 4 i.V.m. Abs.1 Landesbauordnung - BauO NW - werden "Örtliche Bauvorschriften" als Teil des Bebauungsplanes festgesetzt. Hiermit soll gesichert werden, daß die bauliche Entwicklung auch den notwendigen gestalterischen Leitsätzen entspricht.

Gegenwärtig befindet sich im Änderungsbereich eine Brachfläche mit sukzessiver Entwicklung. Diese Situation wird durch die Realisierung der Bebauung verändert. Durch Vorschriften über das Anpflanzen heimischer Baum- und Straucharten im Bereich der Stellplatzanlagen und der nicht überbaubaren Grundstücksflächen soll ein Ausgleich geschaffen werden. Daneben soll die Bodenversiegelung begrenzt werden; dazu wird für die Stellplätze und deren Zufahrten die Ausführung mit Rasengittersteinen oder Pflasterrasen vorgeschrieben.

Weiter werden in den "Örtlichen Bauvorschriften" die Dachformen, Dachneigungen und Hauptfirstrichtungen festgesetzt, um eine gestalterische Abstimmung der Gebäudekörper untereinander zu erreichen. Es wird festgelegt, daß bei zusammenhängenden Baukörpern eine einheitliche Höhe der Firste und Traufen rea-

lisiert wird. Zur Sicherung und harmonischen Entwicklung der Dachlandschaft sind Satteldächer (SD) und/oder Walmdächer (WD) festgesetzt. Die Festsetzung von Dachneigung und Hauptfirstrichtung sichert einerseits die städtebauliche Gestaltung nach einheitlichen Grundsätzen wie auch eine funktionsgerechte Ausnutzung der ausbaufähigen Dachgeschosse.

Schließlich werden Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen im Bereich der Straße "Am Kirchgraben" sowie des Wohnweges geregelt. Der Wohnweg weist einen Regelquerschnitt von 6,50 m auf. Um zu verhindern, daß diese öffentliche Verkehrsfläche durch Einfriedungen übermäßig eingeengt wird und um bei der Straße "Am Kirchgraben" den privaten Raum vor den geplanten Wohnhäusern optisch in die öffentliche Raumwirkung einzubeziehen, wird festgesetzt, daß auf den Grundstücksgrenzen nur Hecken bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig sind. Andere Arten von Einfriedungen (Material und Höhe) zur öffentlichen Verkehrsfläche sind zulässig, sofern sie mindestens 0,50 m von der Grundstücksgrenze zurücktreten und dauerhaft begrünt sind.

5. Bodenordnende Maßnahmen

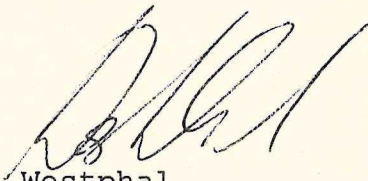
Bodenordnende Maßnahmen sind nur in geringem Maße erforderlich, da sich die für eine Bebauung vorgesehenen Flächen in der Hand eines Eigentümers befinden.

6. Kosten

Die Kosten, die der Stadt Hamm bei Realisierung dieses Bebauungsplanes entstehen, sind überschlägig mit ca. 185.000 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, 12.04.1994


Hamerla
Stadtdirektor


Westphal
Dipl.-Geograph