

Begründung

zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 06.008 - Nordenstiftsweg - für den Bereich Gemarkung Hamm, Flur 4, Flurstücke 435, 436, 438 u. 439 (tlw.), 405, 292 und 246, ca. 90 m südlich des Nordenstiftsweges zwischen Plaggenwiese und Ruppiner Straße

1. Erfordernis der Planänderung

Der Bebauungsplan Nr. 06.008 ist seit November 1974 rechtsverbindlich. Er setzt für die Flurstück 435, 436 und 438 ein "Reines Wohngebiet" WR, IV - VIII Vollgeschoss, geschlossene Bauweise, Grundflächenzahl (GRZ) = 0,4, Geschößflächenzahl (GFZ) = 1,2, Flachdach (WR, IV - VIII, g, GRZ = 0,4, GFZ = 1,2, FD) fest. Im nordöstlichen Bereich des Baugrundstücks sind eine Tiefgemeinschaftsgarage und eine Gemeinschaftsstellplatzanlage festgesetzt.

Diese am nördlichen Rand der Lippeniederung geplante massive bis zu 8-Vollgeschossen gestaffelte Bebauung entspricht nicht mehr einem zeitgemäßen städtebaulichen Konzept.

Darüberhinaus hat sich im Laufe der Zeit die brachgefallene Grünlandfläche am Rande des Baugebietes zu einer ökologisch wertvollen Fläche entwickelt.

2. Bestand

Die direkte Umgebung des Baugrundstücks wird westlich an der Plaggenwiese und östlich des Grundstücks südlich der Ruppiner Straße durch eine 2-geschossige, zumeist traufenständige Bebauung mit bis zu 35° geneigten Satteldächern geprägt.

Nördlich des Grundstücks zum Nordenstiftsweg hin liegen 3 Flachdachwohnblocks mit bis zu 8 Vollgeschossen und den dazu notwendigen Stellplätzen, Garagen und Kinderspielplätzen.

3. Inhalt der Bebauungsplanänderung

Eine durch ein Planungsbüro durchgeführte ökologische Bewertung dieser brachgefallenen Fläche kommt zu dem Ergebnis, daß es sich teilweise um einen Bereich mit guter Biotopqualität handelt, der aus Tümpeln und nassen Hochstaudenfluren besteht - besonders im südlichen Teilabschnitt im Übergangsbereich zur daran angrenzenden Lippeaue -.

Gleichzeitig wurde eine mögliche Bebauung des Grundstücks unter weitgehender Schonung der ökologisch wertvollen Flächen untersucht.

Als Ergebnis dieser Untersuchung wird im Interesse einer angemessenen städtebaulichen Entwicklung und Ordnung sowie im Interesse einer möglichst umfassenden Berücksichtigung vorhandener landschaftlicher und ökologischer Potentiale für das Grundstück eine 3-geschossige Bebauung empfohlen, die sich der westlich und östlich vorhandenen Bebauung sowie dem südlich gelegenen Naturraum in der Lippeaue harmonischer anpaßt.

Der wirksame Flächennutzungsplan für die Stadt Hamm stellt das ca. 8.000 m² große Grundstück als Wohnbaufläche dar.

Zur Sicherung der Biotopbereiche und für eine angemessene weitere städtebauliche Entwicklung und Ordnung dieser unmittelbar am nördlichen Rand der Lippeaue gelegenen Fläche ist es daher erforderlich, für den vorstehenden Bereich des Bebauungsplanes Nr. 06.008 - Nordenstiftsweg - die 3. Änderung durchzuführen.

Das Baugrundstück soll mit 40 Mietwohnungen bebaut werden. Zugunsten der Schonung der Fläche mit guter Biotopqualität sollen die überbaubaren Grundstücksflächen reduziert und neu geordnet werden. Um für die Reduzierung der überbaubaren Grundstücksflächen einen Ausgleich für eine dennoch wirtschaftliche Ausnutzung des Grundstücks zu schaffen, sollen die Dachgeschosse zu Wohnzwecken ausgebaut werden.

Durch diese III-geschossigen (+ ausgebautem Dachgeschoß) städtebaulich verträgliche Lösung soll mit Baum- und Heckenpflanzungen eine Pufferzone zur angrenzenden Lippeaue mit gleichzeitiger Sicherung der vorhandenen Naßwiesen und Tümpel geschaffen werden.

Die für die 40 Wohneinheiten erforderlichen Stellplätze werden im nordöstlichen Grundstücksbereich - den Baukörpern bogenförmig vorgelagert - festgesetzt. Die 50 Stellplätze werden in 3 Reihen mit senkrechter Aufstellung angeordnet. Zur Minimierung von negativen städtebaulichen Auswirkungen durch die Stellplatzanlage ist entlang dieser Anlage und mind. zwischen jedem 4. und 6. Stellplatz gemäß § 9 (1) Nr. 25 BauGB die Entwicklung von mind. 1,5 - 3,0 m breiten Pflanzstreifen festgesetzt. Auf diesen Pflanzstreifen ist jeweils ein großkroniger heimischer Hochstamm-Laubbaum zu pflanzen. Für die Unterpflanzung der Pflanzstreifen sind heimische Laubgehölze mit einer Höhe von mind. 1,5 m vorzusehen.

Die im Bebauungsplan Nr. 06.008 östlich des Baugrundstückes in südlicher Verlängerung der Ruppiner Straße ca. 17 m breite öffentliche Verkehrsfläche wird für die weitere Erschließung in dieser Dimension nicht mehr benötigt. Eine 6 m breite Fläche westlich parallel der Ostgrenze des Flurstücks 439, Flur 4, Gemarkung Hamm, soll als Fuß- und Radweg festgesetzt und ausgebaut werden. Die zwischen dem Baugrundstück und dem geplanten Fuß- und Radweg verbleibende Fläche in einer Breite von ca. 11 m soll dem Baugrundstück zugeschlagen und als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB festgesetzt werden.

Im Interesse einer möglichst geringen Versiegelung der Grundfläche bei gleichzeitiger ausreichender Befestigung sind die Stellplätze ausschließlich mit Rasenplastersteinen herzustellen.

Die Zufahrten zu den Stellplätzen werden mit Pflastersteinen befestigt.

Ziel der Biotoppflege ist es, vorhandene ökologisch wertvolle Bereiche zu pflegen, zu schützen und zu entwickeln. Hierzu gehört auch die Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen in angrenzenden Flächen zur Optimierung und ggf. Abschirmung gegenüber den bebauten und bebaubaren Flächen. Das Baugebiet soll zur Lippeaue durch die Errichtung eines landschaftsgerechten Weidezaunes und einer 7 m breiten Heckenanpflanzung abgegrenzt werden. Innerhalb des 7 m breiten Pflanzstreifens ist eine 3-reihige Hecke aus standortgerechten Laubgehölzen in einer Wuchshöhe von mind. 1,80 m - mit einheimischen Laubbäumen durchsetzt - anzupflanzen.

Die Festsetzungen sollen zur Durchführung der gepl. Baumaßnahme wie folgt geändert werden:

Reines Wohngebiet, geschlossene Bauweise, IV, Grundflächenzahl (GRZ) = 0,4, Geschoßflächenzahl (GFZ) = 0,8, Satteldach mit einer Dachneigung von 35° - 45° (WR, g, IV, GRZ = 0,4, GFZ = 0,8, SD 35° - 45°).

Mit dem Inkrafttreten der 3. Änderung treten die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 06.008 außer Kraft, soweit sie durch den Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes erfaßt werden.

3.1 Örtliche Bauvorschriften

Hinsichtlich einer homogenen Einfügung der Neubauten in den Bestand sowie im Interesse der Erhaltung des Orts- und Landschaftsbildes gemäß § 1 (5) Nr. 4 BauGB werden entsprechend § 81 (1) und (4) BauONW folgende gestalterische Vorschriften in die Bebauungsplanänderung aufgenommen.

In Anlehnung an die vorhandene, das Ortsbild prägende Satteldachbebauung wird für den Änderungsbereich Satteldach mit einer symmetrischen Dachneigung von 35° - 45° festgesetzt.

Die Dächer dürfen zur Harmonisierung nur mit Dachziegeln eingedeckt werden. Unzulässig sind Eindeckungen mit Blech, Wellasbestzement oder sonstige Kunststoffplatten.

Um Verunstaltungen zu vermeiden, wird die Gesamtlänge aller Dachgauben auf max. 50 % der Trauflänge des Gebäudes ebenso begrenzt wie die Dachüberstände. Diese dürfen an Traufe und Ortgang 60 cm nicht überschreiten.

3.2 Verkehrsflächen

Die Bebauungsplanänderung erfordert keine neuen Straßenverkehrsflächen. Durch die Auflassung des nicht mehr als öffentliche Verkehrsfläche benötigten Flurstücks 405, Flur 4, Gemarkung Hamm, südlich des Kurvenbereiches der Ruppiner Straße an den Eigentümer des Baugrundstücks wird durch die unmittelbare Anbindung des Baugrundstücks an die Ruppiner Straße die Erschließung gesichert. In einer Breite von 6 m wird der öst-

liche Teilbereich des Flurstücks 405 mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit zur Sicherung der Anbindung des geplanten Fuß- und Radweges an die Ruppiner Straße belastet. Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht ist bei dem Verkauf des Flurstücks 405 durch Baulast zu sichern.

3.3 Lärmemissionen

Die Erschließung des Baugrundstücks ist - wie vorstehend ausgeführt - über die Ruppiner Straße gesichert, die von dem Nordenstiftsweg als Haupterschließungsträger nach Süden abzweigt.

Für den Nordenstiftsweg wird bis zum Jahre 2000 unter Berücksichtigung der bereits feststehenden Straßennetz- und Verkehrsstromänderungen ein Verkehrsaufkommen von rund 7.800 Kfz/24 h prognostiziert.

Der Nordenstiftsweg liegt vom nördlichen Rand des Baugrundstücks 90 m entfernt. Bedingt durch die bis zu 8 Vollgeschossen gestaffelte Bebauung auf dem nördlich angrenzenden Nachbargrundstück ist mit Lärmeinwirkungen vom Nordenstiftsweg auf das gepl. Bauvorhaben nicht zu rechnen, so daß eine Überschreitung der gebietsspezifischen Orientierungswerte nicht eintreten wird.

3.4 Altlasten

Das Kataster über Altablagerungen und Altlastenstandorte der Stadt Hamm trifft keine Aussagen bzgl. des Plangebietes. Altablagerungen bzw. Altlastenverdachtsflächen sind im Altlastenkataster nicht eingetragen.

3.5 Denkmalschutz

Innerhalb des Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung befinden sich keine Baudenkmale noch sonstige Denkmale i.S.d. Denkmalschutzgesetzes (DSchG NW) bzw. Objekte, die im Verzeichnis der Denkmalliste der Stadt Hamm enthalten sind.

3.6 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Wasser und Energie wird bereits durch die Stadtwerke Hamm GmbH sichergestellt. Die Abwässer werden über das vorhandene Kanalisationssystem der zentralen Kläranlage zugeführt.

4. Festsetzungen/Kennzeichnungen

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ist dick gestrichelt umrandet. Gemäß § 9 (1) werden festgesetzt:

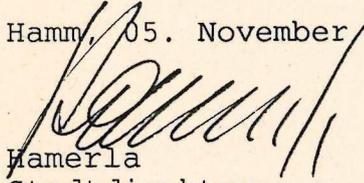
- Art und Maß der baulichen Nutzung
- Bauweise
- überbaubare Grundstücksflächen
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- Flächen für Stellplätze

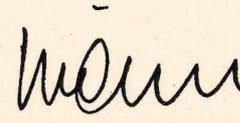
- textl. Festsetzungen

5. Kosten

Der Stadt Hamm entstehen durch die Festsetzungen der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 06.008 - Nordenstiftsweg - voraussichtlich keine Kosten.

Hamm, 05. November 1992


Hamerla
Stadtdirektor


Möller
Ltd. Städt. Baudirektor