

Stadt Hamm
Stadtplanungsamt

Bebauungsplan Nr. 05.063
– Fritz-Husemann-Str. / Beverstraße –

Begründung
zum Bebauungsplan

vom 21.12.2007

Entwurf

Inhaltsverzeichnis

1.	Räumlicher Geltungsbereich	3
2.	Anlass / Ziele der Planung	4
3.	Übergeordnete Vorgaben und Fachplanungen	4
	3.1. Landschafts- / Gebietsentwicklungsplan	4
	3.2. Flächennutzungsplanung	4
	3.3. Weitere Planungen	4
4.	Erforderlichkeit der Planung	5
5.	Planungsrechtliche Ausgangssituation	5
	5.1. Bebauungsplan der Innenentwicklung	5
	5.2. Planungsrechtliche Ausgangssituation.....	5
6.	Städtebauliche Bestandsaufnahme / Analyse	5
	6.1. Städtebauliche Strukturen.....	5
	6.2. Verkehrliche Situation.....	5
	6.3. Ver- und Entsorgungsleitungen.....	6
	6.4. Emissionen	6
	6.5. Bodenverhältnisse im Plangebiet.....	6
	6.6. Altlasten.....	6
	6.7. Denkmalschutz	6
7.	Inhalt des Bebauungsplanes	7
	7.1. Städtebauliche Zielsetzungen	7
	7.2. Art und Maß der baulichen Nutzung.....	7
	7.2.1. Art der Nutzung	7
	7.2.2. Maß der Nutzung.....	7
	7.2.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung der baulichen Anlagen	9
	7.2.4. Örtliche Bauvorschriften	9
	7.3. Erschließung / ruhender Verkehr	9
	7.3.1. Erschließung für den Individualverkehr.....	9
	7.4. Ver- und Entsorgung des Plangebietes.....	10
	7.4.1. Versorgung des Plangebietes	10
	7.4.2. Entwässerung des Plangebietes	10
8.	Eingriffsregelung	10
9.	Hinweise	10
	9.1. Denkmalschutz	10
	9.2. Bergbau.....	11
	9.3. Kampfmittelräumdienst	11
10.	Sonstige planungs-/entscheidungsrelevante Aspekte	11
	10.1. Flächenbilanzen.....	11
	10.2. Bodenordnende Maßnahmen.....	11

Begründung

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Planbereich befindet sich im Stadtbezirk Hamm-Herringen, in der Gemarkung Herringen in der Flur 2. Das Gebiet wird durch die Fritz-Husemann-Str. und die Beverstraße sowie angrenzender Bebauung definiert.

Der Geltungsbereich wird folgendermaßen begrenzt:

Für den Bereich Gemarkung Herringen Flur 10 zwischen

- der nordwestlichen Grenzen der Flurstücke 3029, 3030, 3031,
- der südwestlichen Grenze des Flurstücks 3031
- der entlang der östlichen Grenze des Geltungsbereichs verlaufenden Fritz-Husemann-Str. und
- der entlang der südöstlichen Grenze des Geltungsbereichs verlaufenden Beverstraße.

Die genauen Gebietsgrenzen sind dem Bebauungsplan zu entnehmen. Der Bebauungsplan umfasst eine Fläche von ca. 0,2 ha.

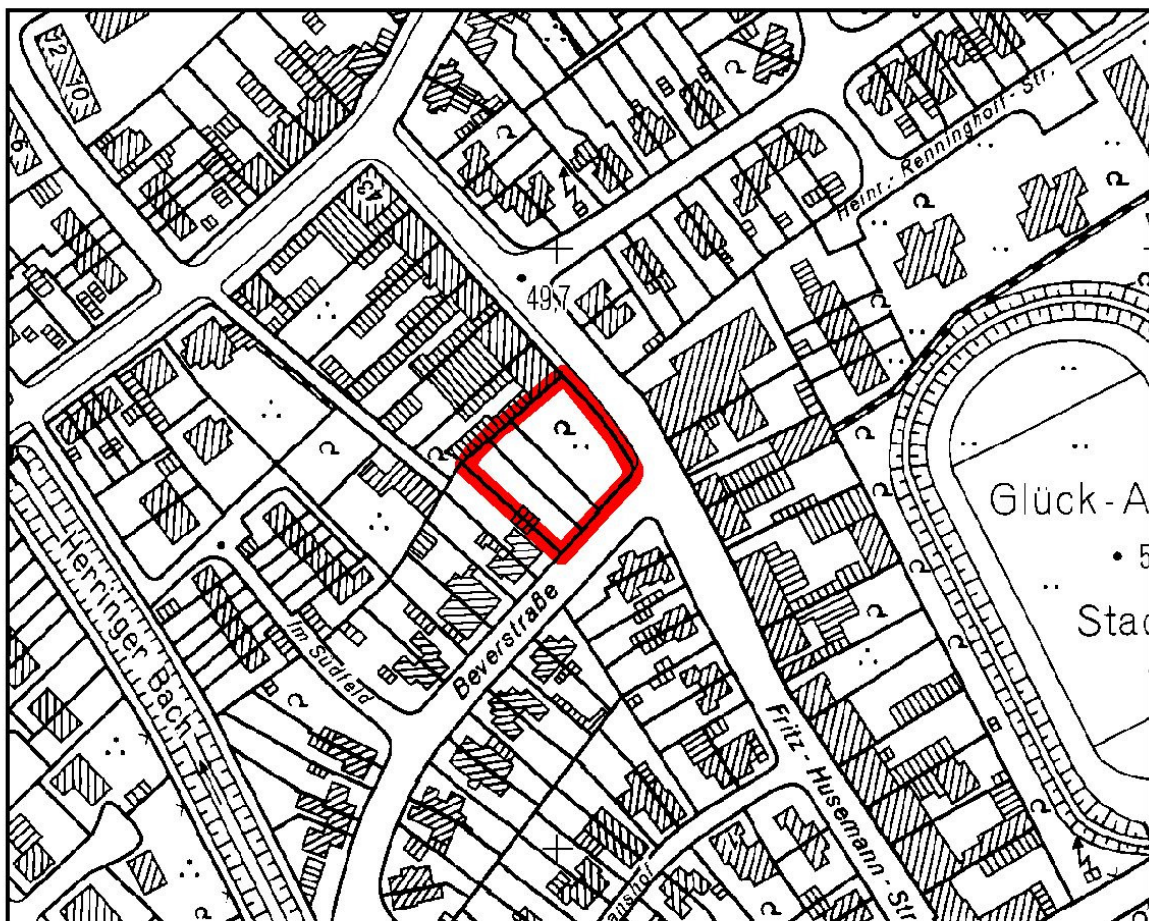


Abbildung 1 – Lageplan - Auszug Deutsche Grundkarte (unmaßstäbliche Darstellung)

2. Anlass / Ziele der Planung

Im Bereich der Fritz-Husemann-Str. Ecke Beverstraße befindet sich zurzeit eine Freifläche, die als Stellplatzanlage sowie als qualitativ minderwertige Grünfläche genutzt wird. Die Freifläche entfaltet dadurch keine Aufenthaltsqualität und wird dementsprechend nicht als solche im Stadtquartier wahrgenommen. Sie unterbricht den straßenbegleitenden Bebauungszusammenhang und ist daher auch städtebaulich tragwürdig.

Ein Investor ist bestrebt an diesem Standort einen Neubau zu errichten, in dem 28 Altenwohnungen entstehen sollen. Eine derartige Wohnanlage bietet für die ältere Bevölkerung im Stadtquartier die Möglichkeit, in ihrem unmittelbaren Wohnumfeld einen altersgerechten Wohnsitz zu beziehen und gleichzeitig ihre bestehenden sozialen Kontakte aufrecht erhalten zu können.

Gleichzeitig kann der bestehende städtebauliche Misstand an diesem Ort durch eine neue Bebauung beseitigt und durch die neu entstehende städtebauliche Kante wird die Qualität des öffentlichen Raumes in diesem Bereich aufgewertet.

Auf Grund des bestehenden rechtsverbindlichen Baugebietsplanes, der für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine 1-geschossige Bebauung sowie eine offene Bauweise festsetzt, ist das Vorhaben auf dieser Grundlage nicht genehmigungsfähig. Gleichzeitig setzt der Baugebietsplan nördlich entlang der Fritz-Husemann-Str. außerhalb des Geltungsbereiches eine 3-geschossige Bebauung fest.

Da dieses Projekt im Stadtteil Herringen eine Verbesserung der Wohnsituation für die ältere Bevölkerung herbeiführt, der städtebauliche Charakter des Straßenzuges akzentuiert werden soll und sich der geplante Baukörper in die umgebende Bebauung einpasst, soll der Bebauungsplan 05.063 – Fritz-Husemann-Str./Beverstraße aufgestellt werden, um für das Projekt eine entsprechende rechtliche Grundlage zu schaffen.

3. Übergeordnete Vorgaben und Fachplanungen

3.1. Landschafts- / Gebietsentwicklungsplan

Der Landschaftsplan West schließt den Siedlungsbereich von Herringen zu großen Teilen nicht mit ein, wodurch es bei der Erarbeitung des Bebauungsplans 05.063 zu keinen Überschneidungen der Geltungsbereiche kommt. Somit sind keine Vorgaben und Planungen aus dem Landschaftsplan West in der Erarbeitung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen.

Der Regionalplan wurde im Jahre 2004 neu aufgestellt und stellt für den Geltungsbereich des Plangebietes einen Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar. Weitere Aussagen, die in Konflikt zur geplanten Nutzung im Bebauungsplan stehen, trifft der Regionalplan nicht. Es kann festgehalten werden, dass der Bebauungsplan auf die definierten Ziele des Entwicklungsplanes eingeht und das Potential der Fläche für eine weitere Entwicklung nutzt.

3.2. Flächennutzungsplanung

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 05.063 Wohnbaufläche dar.

Die Festsetzungen von Sonderbauflächen im Bebauungsplan 05.063 können somit nicht, als aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 (2) Satz 1 entwickelt betrachtet werden. Da es sich um ein Verfahren gemäß § 13a (1) Nr. 1 BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ im handelt, wird der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst.

3.3. Weitere Planungen

Der Städtebauliche Rahmenplan Herringen

Der städtebauliche Rahmenplan von November 1994 stellt die Fritz-Husemann-Str. als Versorgungsbereich dar und beschreibt die angrenzenden Bereiche als homogene Wohnbereiche.

Entwurf

Gleichzeitig macht er auf die fehlende Raumkante im Bereich der Fritz-Husemann-Str. / Ecke Beverstraße aufmerksam. Weiterhin wird die benannte Fläche als ergänzende Wohnbaufläche im Rahmenkonzept aufgeführt.

4. Erforderlichkeit der Planung

Das Betrachtungsgebiet befindet sich in einer städtebaulichen Innenlage und ist von bestehenden Baustrukturen umgeben. Der geplante Baukörper soll sich in die bereits bestehende Bebauung einfügen. Die Notwendigkeit eines Bebauungsplanes ergibt sich weiterhin daraus, dass der rechtskräftige Baugebietsplan von Pelkum eine städtebaulich wünschenswerte Bebauung nicht zulässt.

5. Planungsrechtliche Ausgangssituation

5.1. Bebauungsplan der Innenentwicklung

Der Bebauungsplan hat die Nachnutzung einer minder genutzten Fläche innerhalb des Siedlungszusammenhangs zum Gegenstand. Es handelt sich um einen typischen Fall der Innenentwicklung, der aufgrund einer überbaubaren Gesamtgrundstücksfläche von ca. 700 m² deutlich unterhalb des Grenzwertes von 20.000 m² gem. 13a (1) Nr. 1 BauGB liegt und somit ohne zusätzliche Vorprüfung des Einzelfalls im vereinfachten Verfahren aufgestellt werden kann.

5.2. Planungsrechtliche Ausgangssituation

Für das Gebiet gibt es keinen rechtswirksamen Bebauungsplan. Für den Bereich liegt der rechtskräftige Baugebietsplan für Pelkum vor. Dieser trifft Aussagen für das Betrachtungsgebiet und legt ein allgemeines Wohngebiet, mit einer eingeschossigen Bebauung in offener Bauweise fest.

6. Städtebauliche Bestandsaufnahme / Analyse

6.1. Städtebauliche Strukturen

Bei dem Betrachtungsgebiet handelt es sich um einen räumlich sehr begrenzten Bereich. Der Geltungsbereich umfasst lediglich eine mögliche Eckbebauung entlang der Fritz-Husemann-Str. und Beverstraße. In unmittelbarer Nachbarschaft befindet sich nördlich entlang der Fritz-Husemann-Str. direkt angrenzend eine 3-geschossige Bebauung (Mehrfamilienhaus) mit ausgebautem Dachgeschoss. An dieser Stelle soll die vorgesehene Bebauung direkt an die bestehende Bebauung angrenzen. Im westlichen Bereich in der Beverstraße befindet sich eine eingeschossige Bebauung (Bergarbeiterhaus) mit einem Mansarddach. Zu dieser Seite wird es eine Zufahrt zum Innenhof des neuen Gebäudes geben, wodurch das neue Bauwerk nicht direkt an die Grundstücksgrenze rückt und das Einzelhaus als solches weiterhin definiert werden kann.

Gleichwohl ist darauf zu achten, dass sich der neu geplante Baukörper der bestehenden Bebauung anpasst, um das städtebauliche Gesamtbild nicht negativ zu beeinflussen.

6.2. Verkehrliche Situation

Der Planbereich ist ca. 5 km westlich von der Innenstadt von Hamm entfernt gelegen. Er ist gut an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Eine Haltestelle der Linie 7 und 17 befindet sich in unmittelbarer Nähe außerhalb des Bebauungsplanes in der Fritz-Husemann-Straße.

Durch die bestehenden Straßen können die Innenstadt sowie die Trassen des Nah- und Fernverkehrs gut erreicht werden.

6.3. Ver- und Entsorgungsleitungen

Ver- und Entsorgungsleitungen sind in den das Gebiet umgebenden Straßenräumen vorhanden.

6.4. Emissionen

In unmittelbarer Umgebung des Bebauungsplanes befinden sich keine lärmintensiven Hauptverkehrsachsen. Die vorhandenen Straßen dienen vor allem der Erschließung der angrenzenden Wohngebiete und sind demnach keinen hohen, lärmintensiven Verkehrsbelastungen ausgesetzt.

Da es sich bei dem gesamten Siedlungsbereich um ein Wohngebiet mit teilweiser Einzelhandelsnutzung handelt, sind keine störenden gewerblichen oder handwerklichen Betriebe vorzufinden.

Aus diesem Grund ist eine Lärmprognose für den Bebauungsplan 05.063 nicht erforderlich.

6.5. Bodenverhältnisse im Plangebiet

Der Bodentyp ist Gley-Podsol, stellenweise Podsol aus Flugsand (Pleistozän/Holozän) über Sand der Niederterrasse (Pleistozän).

Die Grundwasserfließrichtung ist gemäß den vorliegenden hydrologischen Karten Norden. Der Grundwasserflurabstand liegt gemäß den obigen Karten zwischen 3 m und 5 m.

6.6. Altlasten

Die Fläche wurde von ca. 1829 bis ca. 1914 landschaftlich als Ackerland bzw. Grünfläche genutzt. Von ca. 1916 bis ca. 1991 befanden sich auf dem Gebiet zwei nicht unterkellerte Wohnhäuser mit Anbauten, Schuppen, Garagen sowie Gartenland. Seit ca. 1992 wird das Areal nach Abbruch der baulichen Anlagen als Grünfläche und Parkplatz verwendet.

Großmaßstäbliche Luftbilder von 1944/1945 weisen für das Untersuchungsgebiet selbst nicht auf Bombentrichter hin. Nach Angaben des Kampfmittelbeseitigungsdienstes Westfalen-Lippe (KBD-WL) liegt das Grundstück auch nicht in einem Bombenabwurfgebiet.

6.7. Denkmalschutz

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes befinden sich nach heutigem Kenntnisstand keine Baudenkmäler oder denkmalwerten Objekte. Auch sind Bodendenkmäler nicht bekannt. Deshalb sind Maßnahmen des Denkmalschutzes oder zur Denkmalpflege nicht erforderlich.

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus Erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt/Gemeinde als Unterer Denkmalbehörde und/oder der LWL - Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761/ 93750; Fax: 02761/ 2466) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§15 u. 16 Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monaten in Besitz zu nehmen (§16 Abs. 4 DSchG NW).

Ein entsprechender Hinweis wird in den Planteil des Bebauungsplans aufgenommen.

7. Inhalt des Bebauungsplanes

7.1. Städtebauliche Zielsetzungen

Mit dem Bebauungsplan soll eine neue stadträumliche Kante im Bereich Fritz-Husemann-Str. / Ecke Beverstraße geschaffen werden, die die städtebauliche Qualität des Nahversorgungsgebietes der Fritz-Husemann-Str. weiter aufwertet und den räumlichen Gesamteindruck des Straßenzuges deutlich verbessert. Die im nördlichen Teil als privater Parkplatz genutzte Freifläche kann eine Qualität als Quartiersplatz- oder als Park nicht aufweisen und somit einer höherwertigen Nutzung zugeführt werden.

Ein Investor hat das Potential des Ortes erkannt und möchte in zentraler Lage im Stadtgebiet von Herringen ein Gebäude für Altenwohnungen errichten. Mit diesem Vorhaben kann zum einen der städtebauliche Missstand behoben werden und die im städtischen Gefüge wichtige Ecksituation besetzt werden. Gleichzeitig kann der älteren Bevölkerung neuer Wohnraum in ihrem bestehenden sozialen Umfeld angeboten werden.

7.2. Art und Maß der baulichen Nutzung

7.2.1. Art der Nutzung

Für die Fläche des Bebauungsplans 05.063 ist ein Standort für altengerechtes Wohnen vorgesehen. Für das Plangebiet wird deshalb die Art der baulichen Nutzung als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung – Altenwohnen – festgesetzt.

Der Bereich soll ausschließlich dem altengerechten Wohnen dienen. Im Rahmen der Zweckbestimmung - Altenwohnen - ist die Errichtung von Seniorenwohnungen mit angegliederten Aufenthaltsräumen zulässig. Die Wohnangebote sind vorrangig auf ältere Bewohner und Nutzer auszurichten.

Es handelt sich um einen zentralen Standort im Stadtteil Herringen. Einkaufsmöglichkeiten sind schnell fußläufig zu erreichen und die Anbindung an den ÖPNV ist gesichert. Für ältere Menschen ist es wichtig, aufgrund der oftmals fehlenden Mobilität, auf kurzen Wegen alle wichtigen Einrichtungen und Einkaufsmöglichkeiten zu erreichen. Gleichzeitig befindet sich in unmittelbarer Nähe das ehemalige Zechengelände „Schacht Franz“, welches als Naherholungsgelände umgestaltet werden soll und neue grünräumliche Aufenthaltsqualitäten für den Stadtteil entstehen und somit für die ältere Bevölkerung qualitativ hochwertige Freiflächen in unmittelbarer Nähe angeboten werden können. Aufgrund dieser örtlichen Gegebenheiten ist der Standort für eine derartige Einrichtung prädestiniert. Diesbezügliche Planungen befinden sich in der Erarbeitung. Um an diesem Standort Wohnraum für ältere Menschen dauerhaft planungsrechtlich zu sichern, wird ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Altenwohnen festgesetzt.

7.2.2. Maß der Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird mittels der den Anteil der überbaubaren Fläche am Gesamtgrundstück ausdrückenden Grundflächenzahl (GRZ) nach § 19 BauNVO ermittelt. Für das gesamte Sondergebiet wird eine GRZ von 0,7 (70 % der überbaubaren Grundstücksfläche) festgesetzt.

Die laut § 17 (1) BauNVO zulässige Höchstgrenze der Grundflächenzahl von 0,8 für ein Sondergebiet wird somit nicht überschritten. Auf Grund der besonderen städtebaulichen Situation eines Eckgrundstückes ist eine vergleichsweise hohe Grundflächenzahl von 0,7 für die zukünftige Nutzung – Altenwohnen – erforderlich. Der Bedarf an Frei- und Kommunikationsflächen ist durch die Qualität und Ausgestaltung des Umfeldes gewährleistet. Weiterhin werden bei einer Bebauung die allgemeinen Anforderungen an eine Wohnnutzung im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens geprüft.

So kann mit dem Bebauungsplan die Schaffung von qualitativ hochwertigem Wohnraum für die ältere Bevölkerung im Stadtbezirk Herringen gefördert werden.

Die Grundflächenzahl wird für den gesamten Bereich des Bebauungsplanes festgesetzt. Die durch die Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung entstehenden Teilflächen werden bei der GRZ Berechnung außen vor gelassen. Sie gliedern lediglich den potentiellen Baukörper in seiner Höhenentwicklung und der Dachausformung. (Festsetzung Nr. 6)

Für die Sicherung eines harmonischen Einfügens des neu entstehenden Baukörpers in die Umgebung werden innerhalb des Bebauungsplanes für einzelne Gebäudeabschnitte unterschiedliche maximale Firsthöhen (Oberkante Dach) sowie in einem Baufeld auch die max. Traufhöhe (Traufe = Schnittkante zwischen Außenfläche aufgehendes Mauerwerk und fertige Dachhaut) festgesetzt. Es erfolgt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine Gliederung in 4 Teilbereiche.

Für das Baufeld 1, welches sich entlang der Beverstraße erstreckt und unmittelbar an das westliche Nachbargrundstück angrenzt, wird zur guten Anpassung ins bestehende städtebauliche Bild eine Firsthöhe von max. 9 m sowie eine Traufhöhe von max. 6 m festgesetzt. Weiterhin ist mit Berücksichtigung des bestehenden eingeschossigen Nachbargebäudes in diesem Baufeld die Geschossigkeit auf max. 2 begrenzt.

Festsetzung Nr. 2:

Gemäß § 16 (3) BauNVO darf im Sondergebiet-Altenwohnen im Baufeld 1 eine Firsthöhe (Oberkante Dach) von max. 9 m sowie eine Traufhöhe (Traufe = Schnittkante zwischen Außenfläche aufgehendes Mauerwerk und fertige Dachhaut) von max. 6 m über der Höhe der Oberkante der das jeweilige Gebäude erschließenden fertig gestellten öffentlichen Verkehrsfläche (Beverstraße) nicht überschritten werden.

Das angrenzende Baufeld 2 vermittelt zwischen dem Baufeld 1 und dem Baufeld 3. Das Baufeld 3 an der Ecke Fritz-Husemann-Str. Ecke Beverstraße darf in einer maximalen Gebäudehöhe von 13 m und mit max. 4 Geschossen errichtet werden. Eine derartige Geschossigkeit wird nur für den Gebäudeteil direkt an der Ecke Fritz-Husemann-Str. / Beverstraße festgesetzt, um eine städtische Ausformulierung der Ecksituation zu ermöglichen.

Für den Übergang zur maximal Gebäudehöhe von 9 m im Baufeld 1 wird für das Baufeld 2 eine maximale Gebäudehöhe von 12 m und maximal 3 Geschossen festgesetzt.

Festsetzung Nr. 3

Gemäß § 16 (3) BauNVO darf im Sondergebiet-Altenwohnen im Baufeld 2 eine max. Firsthöhe (Oberkante Dach) von 12 m über der Höhe der Oberkante der das jeweilige Gebäude erschließenden fertig gestellten öffentlichen Verkehrsfläche (Beverstraße) nicht überschritten werden.

Festsetzung Nr. 4

Gemäß § 16 (3) BauNVO darf im Sondergebiet-Altenwohnen im Baufeld 3 eine max. Firsthöhe (Oberkante Dach) von 13 m über der Höhe der Oberkante der das jeweilige Gebäude erschließenden fertig gestellten öffentlichen Verkehrsfläche (Fritz-Husemann-Str.) nicht überschritten werden.

Zur Nachbarbebauung entlang der Fritz-Husemann-Str. ist eine Gebäudehöhe zu wählen, die sich an dem vorhandenen Bestand orientiert und den Charakter des Straßenbereiches aufgreift. Aus diesem Grund wird die max. Anzahl der Geschosse auf 3 und die max. Gebäudehöhe auf 14 m festgesetzt.

Festsetzung Nr. 5

Gemäß § 16 (3) BauNVO darf im Sondergebiet-Altenwohnen im Baufeld 4 eine max. Firsthöhe (Oberkante Dach) von 14 m über der Höhe der Oberkante der das jeweilige Gebäude erschließenden fertig gestellten öffentlichen Verkehrsfläche (Fritz-Husemann-Str.) nicht überschritten werden.

Aus den vorgenannten Festsetzungen 2 bis 5 wird ersichtlich, dass in den Baufeldern 2, 3 und 4 nur die maximale Firsthöhe der zu errichtenden Gebäude festgesetzt wird. Im Baufeld 1 werden entgegen den anderen Baufeldern die max. Firsthöhe sowie die max. Traufhöhe eines zu errichtenden Gebäudes (Gebäudeteils) festgesetzt. Der Grund hierfür liegt in der westlich gelege-

nen Nachbarbebauung, die aus einem eingeschossigen Bergarbeiterhaus besteht. Da es im Bebauungsplan keine weiteren Festsetzungen bezüglich der Dachformen oder Dachneigungen gibt, soll mit den Festsetzungen der max. Traufhöhe und max. Firsthöhe ein Einfügen in die umgebende Bebauung an diesem Ort sichergestellt werden.

7.2.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung der baulichen Anlagen

In dem Sondergebiet Altenwohnen wird entlang der Beverstraße eine Baugrenze in einem Abstand von 3 m parallel zu der außerhalb des Bebauungsplanes verlaufenden Verkehrsfläche festgesetzt. Die überbaubare Fläche hat in diesem Bereich eine Tiefe von 13 m, um die geplanten Gebäudeteil aufnehmen zu können.

Entlang der Fritz-Husemann-Str. handelt es sich bei der Baugrenze gleichzeitig um die Straßenbegrenzungslinie der öffentlichen Verkehrsfläche der Fritz-Husemann-Straße. Die Tiefe der überbaubaren Fläche ist in diesem Abschnitt mit 22,5 m festgesetzt. Zum westlich gelegenen Grundstück des Einfamilienhauses in der Beverstraße wird die Baugrenze in einem Abstand von 4 m festgesetzt. Somit wird an dieser Stelle der Abstand zur Nachbarbebauung gewahrt und eine Zufahrt zum Innenhof des Gebäudekomplexes in entsprechender Breite sichergestellt.

Da es sich um eine Eckbebauung handelt, ist für alle Baufelder eine geschlossene Bauweise festgesetzt worden, um die Ausformulierung der Ecksituation zu sichern.

7.2.4. Örtliche Bauvorschriften

Die Örtlichen Bauvorschriften sehen Regelungen zur Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen, der Gestaltung der Dächer und Fassaden vor. Gemäß § 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 (4) BauO NRW werden bestimmte örtlichen Bauvorschriften als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die baugestalterischen Anforderungen an die Ausführung der Dächer (§ 86 (1) Nr. 1 BauO NRW) sollen das städtebaulich harmonische Erscheinungsbild innerhalb des zusammenhängenden Straßenraumes im Bereich des Bebauungsplanes und der angrenzenden Gebiete sicherstellen.

Für das Sonstige Sondergebiet wird die Eingrenzung der Dachfarbe somit dahingehend beschränkt, dass entsprechend der Festsetzung Nr. 9 glänzende Dacheindeckungen nicht zulässig sind. Weiterhin sind entsprechend der Festsetzung Nr. 10 die Dacheindeckungen mit Dachziegeln in den Farben grau-anthrazit oder rot-braun auszuführen, die in der städtischen Umgebung vorherrschend sind und eine andersartige Gestaltung unterbunden werden kann. Für die Eindeckungen sind weiterhin nur Dachziegel, Dachsteine oder Metallwerkstoff (Zink- oder Kupferblech) zulässig. Alternativ können begrünte Dächer errichtet werden. (Festsetzung Nr. 11) Um ein einheitliches städtebauliches Gesamtbild des Baukörpers zu erhalten, sind zusammenhängende Gebäude in einheitlicher Dachfarbe auszuführen (Festsetzung Nr. 12).

7.3. **Erschließung / ruhender Verkehr**

7.3.1. Erschließung für den Individualverkehr

Die Erschließung des Gebietes erfolgt über die außerhalb des Bebauungsplanes vorbeiführende Fritz-Husemann-Str. und der Beverstraße.

Um die Sicherheit der Fußgänger im Bereich der Fritz-Husemann-Str. nach einer Bebauung der Ecksituation sicherstellen zu können, ist der vorhandenen Fußweg zu erweitern. Aus diesem Grund wird eine öffentliche Verkehrsfläche entlang der Fritz-Husemann-Str. festgesetzt. Diese sollen dann mit den bereits vorhandenen Verkehrsflächen der Fritz-Husemann-Straße, außerhalb des Geltungsbereiches, für eine entsprechende Erweiterung des Gehweges genutzt werden. Die Flächenabgrenzung der öffentlichen Verkehrsfläche ist der Planzeichnung des Bebauungsplanes zu entnehmen.

Im rückwärtigen Bereich werden 19 Stellplätze sowie ein Behindertenstellplatz versiegelungsoffen angelegt, die über eine Zufahrt entlang der Grundstücksgrenze zum westlichen Nachbarn von der Beverstraße erreicht werden können. Die Stellplätze werden mit einer Hecke umgeben, um den Innenhof damit deutlich aufzuwerten. Ein Behindertenparkplatz wird an der Beverstraße vorgesehen. Die Stellplätze im Innenhof haben eine Breite von 2,30 und eine Tiefe von 5 m.

Das Gebiet ist durch die Buslinie 7 und 17 sehr gut an den öffentlichen Nahverkehr angeschlossen. Die Innenstadt ist mit beiden Linien sehr gut zu erreichen und ein 15 min Takt kann in den Tagesstunden sichergestellt werden.

7.4. Ver- und Entsorgung des Plangebietes

7.4.1. Versorgung des Plangebietes

Aus städtebaulichen Gründen und zum Schutz des Ortsbildes wird die unterirdische Führung von Versorgungsanlagen und Versorgungsleitungen, insbesondere Telekommunikationsleitungen, gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB festgesetzt.

7.4.2. Entwässerung des Plangebietes

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Mischsystem. Der Anschluss der Fläche muss an den vorhandenen Mischwasserkanal in der Fritz-Husemann-Str. erfolgen.

Schmutzwasserbeseitigung

Die Schmutzwasserbeseitigung wird durch die Emschergenossenschaft / Lippeverband sichergestellt.

Niederschlagswasserbeseitigung

Behandlungsbedürftigkeit:

Bei der Einleitung in oberirdische Gewässer gelten für verschmutztes Niederschlagswasser die Anforderungen an die öffentliche Niederschlagsentwässerung im Trennsystem. Von einer Behandlung des schwach belasteten Niederschlagswassers kann jedoch abgesehen werden, da aufgrund der Nutzungskonzeption weitere erhebliche Belastungen durch sauerstoffzehrende Substanzen und Nährstoffe und Belastungen durch Schwermetalle und organische Schadstoffe nicht eintreten.

8. Eingriffsregelung

Das Verfahren des Bebauungsplanes wird nach dem § 13a „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ des Baugesetzbuches durchgeführt. Danach gelten für Bebauungspläne, bei denen die zulässige Grundfläche gem. § 19 (2) BauNVO unterhalb von 20.000 qm liegt, die Eingriffe gem. § 1a (3) BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Eine entsprechende Flächenbilanz ist unter Punkt 10.1 der Begründung aufgeführt.

Zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

9. Hinweise

Gemäß § 9 Abs. 6 BauGB werden folgende Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen:

9.1. Denkmalschutz

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus Erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt/Gemeinde als Unterer Denkmalbehörde und/oder der LWL - Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761/ 93750; Fax: 02761/ 2466) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem

Zustand zu erhalten (§15 u. 16 Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monaten in Besitz zu nehmen (§16 Abs. 4 DSchG NW).

9.2. Bergbau

Unter dem gesamten Gebiet der Stadt Hamm geht der Bergbau umher. Daher enthält der Bebauungsplan zur Berücksichtigung der Belange des Bergbaus eine entsprechende Kennzeichnung gemäß § 9 (5) Nr. 2 BauGB „Flächen, unter denen der Bergbau umgeht oder die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind“.

9.3. Kampfmittelräumdienst

Vor Beginn der Baumaßnahme ist der Kampfmittelräumdienst einzuschalten. Das Absuchen der bebaubaren Grundstücksflächen und der Baugruben ist durch den Kampfmittelräumdienst zwingend vorgeschrieben. Das Amt für Brandschutz, Rettungsdienst und Zivilschutz (Abt. Gefahrenabwehr, Gefahrenprävention und Logistik) der Stadt Hamm (Tel. 02381-9030) ist zu verständigen.

10. Sonstige planungs-/entscheidungsrelevante Aspekte

10.1. Flächenbilanzen

Größe des Geltungsbereiches	1.764	qm
Sonstiges Sondergebiet – Altenwohnen –	1.714	qm
Straßenverkehrsfläche	50	qm
Überbaubare Grundstücksflächen	993	qm

10.2. Bodenordnende Maßnahmen

Für die Umsetzung des Bebauungsplanes sind keine bodenordnenden Maßnahmen notwendig.

Hamm, 21.12.2007

Gez. Hegemann
Erster Beigeordneter

gez. Haggenev
Dipl.-Ing.