

Begründung:

zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 05.011 - Westl. Bonifatiusweg - für den Bereich Gemarkung Hamm, Flur 41 zwischen - Nordgrenze der Holstenstraße - Westgrenze des Bonifatiusweges - Nordgrenze des Herringer Weges - Westgrenze des Flurstückes 865, Flur 41, Gemarkung Hamm.

Anlaß der Planaufstellung

Der Bebauungsplan Nr. 05.011 ist seit 1972 rechtskräftig. Er sieht entsprechend der damaligen städtebaulichen Zielsetzungen eine 3- bis 6-geschossige Blockbebauung mit Wohngebäuden vor. Diese Angebotsplanung ist bis heute nicht realisiert.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes im Änderungsbereich entsprechen nicht mehr den heutigen Anforderungen und sollen daher nachfrageorientiert angepaßt werden.

Nunmehr besteht ein großes Interesse der dfh-Siedlungsbau GmbH, in dem Änderungsbereich 2-geschossige Doppel-/Reihenhäuser zu realisieren. Die dfh-Siedlungsbau hat bereits in anderen Städten Modellprojekte zum kostengünstigen Bauen unter dem Motto "Einfach und selber Bauen" verwirklicht.

Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Hamm stellt für den Planbereich "Wohnbauflächen" und "Flächen für Gemeinbedarf - Schule -" dar.

Die Bauleitplanung sieht die Entwicklung eines Wohngebietes und Arrondierung der Gemeinbedarfsfläche vor. Dieser Bereich ist daher aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Bestand innerhalb und außerhalb des Plangebietes

Der Änderungsbereich wird durch die bestehende 3-geschossige Bebauung westlich und nördlich des Plangebietes bestimmt. Direkt angrenzend befinden sich die Gebäude der Hermann-Gmeiner-Schule. Auf den Flächen für Gemeinbedarf innerhalb des Plangebietes sind Pavillonklassen aufgestellt. Diese Gebäude sollen zukünftig durch einen Erweiterungsbau ersetzt werden. Hierfür schafft der Bebauungsplan ebenso die planungsrechtlichen Voraussetzungen wie für die Verlegung der Holstenstraße auf die Südseite des Schulgeländes, die heute die Fläche der Hermann-Gmeiner-Schule zerschneidet.

Dienstleistungseinrichtungen und Geschäfte zur Versorgung des Nahbereiches mit Waren des täglichen Bedarfs sind im näheren Umfeld vorhanden.

Südlich des Herringer Weges befinden sich großräumige Freiflächen, die landwirtschaftlich genutzt werden.

Inhalt des Bebauungsplanes

1. Bebauung und Baugestaltung

In Fortführung der vorhandenen städtebaulichen Strukturen wird für den Wohnbereich eine 2-geschossige Bebauung festgesetzt.

Entsprechend der Ortslage wird eine Bebauung mit Doppelhäusern und Hausgruppen in offener Bauweise planungsrechtlich festgeschrieben.

Die Festsetzung der Traufhöhe von max. 7,00 m über der natürlichen Geländeoberfläche und Mindestbreite der Grundstücke von 6,00 m sichert eine einheitliche Entwicklung dieses Bereiches und fügt die Gebäude in das vorhandene städtebauliche Bild ein. Gleichzeitig wird eine unverhältnismäßige Verdichtung des Gebietes, die der reduzierten Erschließung widersprechen würde, vermieden.

2. Grünflächen

Die umgrenzenden Wohnbereiche weisen eine aufgelockerte Bebauung mit privaten Grünanteilen auf. Im südlichen Bereich grenzen landwirtschaftliche Bereiche an das Plangebiet.

In Fortführung dieser städtebaulichen Art sind zusätzlich öffentliche Grünflächen zur Belebung und weiteren Eingrünung des Gebietes im westlichen und östlichen Planbereich festgesetzt.

Zur Eingrünung und Gestaltung im Planbereich werden Pflanzgebote entlang des Herringer Weges und für 25% der privaten Freiflächen festgesetzt, sowie zusätzliche textliche Festsetzungen getroffen, die eine verstärkte Begrünung des Gesamtgebietes sichern. Insbesondere sind Festsetzungen getroffen über:

- Fassadenbegrünung
- Eingrünung der Grundstücke
- Dachbegrünung (Garagen)
- Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern
- Einfriedungen

Die als Verkehrsfläche genutzte Parzelle 859 (Holstenstraße) wird nach Verlegung der Verkehrsfläche entsiegelt und in das Schulgrundstück integriert.

3. Kinderspielplatz

Innerhalb des Plangebietes werden 3 Kinderspielplätze Typ "C" geplant. In Verbindung mit der Nutzung der Privatgärten ist damit eine ausreichende Versorgung dieses Bereiches mit Spielmöglichkeiten gegeben.

4. Erschließung

Das Neubaugebit wird über die Holstenstraße und den Bonifatiusweg an das übergeordnete städtische Verkehrsnetz angebunden. Die innere Erschließung ist mit Ausbaubreiten von 6,50 m sowie weiteren

Wohnwegen von 4,75 m und 3,50 m ausreichend dimensioniert und gewährleistet einen verkehrsberuhigten Ausbau der Straßen.

Die Holstenstraße wird mittel- bis langfristig um das Schulgelände herum nach Süden verlegt, um die Sicherheit des Schulbereiches zu erhöhen. Diese Maßnahme ist im Rahmen der möglichen Schulerweiterung weiter zu verfolgen.

Zur fußläufigen Durchlässigkeit dieses Planbereiches sind zusätzlich Fuß- und Radwege festgesetzt.

5. Parken / ruhender Verkehr

Der Nachweis der erforderlichen Stellplätze und Garagen ist für jedes Bauobjekt einzeln auf eigene Grundstücksflächen sicherzustellen. Innerhalb der Planstraßen und Wohnwege sind Stellplätze zur Unterbringung des Besucherverkehrs vorgesehen.

6. Örtliche Bauvorschriften

Gleichzeitig mit diesem Bebauungsplan werden örtliche Bauvorschriften gem. § 86 (1) und (4) Landesbauordnung NW zur Sicherung der über die planungsrechtlichen Festsetzungen hinausgehenden Gestaltungselemente erlassen und als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen.

Durch die Vorschriften werden im einzelnen sichergestellt:

- a. die für dieses Gebiet typische Dachform, Satteldach und die Hauptfirstrichtung
- b. die Dachneigungen, durch Angleichung der Dachneigungen an den Bestand und zur Sicherstellung der Errichtung ausbaufähiger Dachräume
- c. die Art und Weise der Einfriedungen
- d. und die Oberflächengestaltung von Wegen, Zufahrten und Stellplätzen zur umweltschonenden Einbindung in den Gesamtbereich.

Mit diesen Festsetzungen soll eine harmonische städtebauliche Gestaltung des Planbereiches erreicht werden und gestalterische Fehlentwicklungen vermieden werden.

7. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Denkmalpflegerische Belange werden durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 05.011 - Westlich Bonifatiusweg - nicht berührt.

8. Immissionsschutz

Aufgrund des gesetzlichen Berücksichtigungsangebotes der Umweltschutzbelange bei der Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen und des Gebotes zur planerischen Bewältigung der durch den Bebauungsplan entstehenden Konflikte ist für den Einwirkungsbereich des Herringer Weges die Erforderlichkeit von Schallschutzmaßnahmen zu untersuchen.

Für den Änderungsbereich sind in der Schallschutzuntersuchung die im Verkehrsentwicklungsplan 1993 für das Jahr 2005 prognostizierten Verkehrsbelastungen des Planfalles P-O in Höhe von 14.900 Kfz/Tag auf dem Herringer Weg berücksichtigt worden.

Infolge der Schalldruckpegel der o.g. Schallquelle können im gesamten Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes an allen dem Herringer Weg zugewandten Gebäudeseiten Tagbeurteilungspegel von (aufgerundet) bis zu 65 dB (A) bzw. Nachtbeurteilungspegel von bis zu 57 dB (A) entstehen. Die Überschreitungen der anzustrebenden Orientierungswerte der DIN 18005 (tags 55 dB (a) / nachts 45 dB (A) in allgemeinen Wohngebieten) betragen somit bis zu 10 bzw. 12 dB (A) und betreffen insbesondere das Dachgeschoß, reduziert aber auch das 1. Obergeschoß.

Pegelminderungen an den Emissionsorten durch verkehrseinschränkende Maßnahmen sind nicht möglich.

Aufgrund der topographischen Gegebenheiten und städtebaulichen Zielvorstellungen sind aktive Schallschutzmaßnahmen mittels Lärmschutzwall oder Lärmschutzwand auf 4,00 m Höhe zu beschränken. Aus städtebaulichen Gründen wird ein zu begrünender Schallschutzwall festgesetzt. Dennoch können in den Außenwohnbereichen die o.g. Orientierungswerte nicht völlig erreicht werden. Es kommt hier zu Überschreitungen von bis zu 2 dB (A) tags und bis zu 3 dB (A) nachts.

Für die Innenwohnbereiche, d.h. für die Schlaf- und Wohnräume, die dem Herringer Weg zugewandt sind, ist daher weiterhin festgesetzt, daß Fenster und deren Zusatzeinrichtungen mindestens in der Schallschutzklasse (SSK) 2 - entsprechend den Herstellungs- und Einbauvorschriften der VDI-Richtlinie 2719 - auszuführen sind.

Plangegebene Schallimmissionen auf schutzwürdige Nutzungen außerhalb des Geltungsbereiches sind durch die Art und das Maß der beabsichtigten Nutzung im Bebauungsplan Nr. 05.011 nicht zu erwarten.

9. Altlasten

Altlastenverdachtsflächen im Planbereich sind nicht vorhanden.

Der Staatliche Kampfmittelräumdienst bei der Bezirksregierung hat eine Auswertung des Luftbildarchivs (Fundstellen nr. 5/34 447) durchgeführt. Die Luftbildauswertung hat ergeben, daß vereinzelt Bomben in diesem Bereich niedergegangen sind. Spezifische Hinweise auf Blindgängereinschlagstellen sind jedoch nicht zu erkennen. Eine Baugenehmigung kann nach den Verwaltungsvorschriften zur Landesbauordnung daher erst erteilt werden, wenn der Kampfmittelräumdienst nach näherer Untersuchung und evtl. Räumen vorgefundener Kampfmittel die Kampfmittelfreiheit bestätigt hat. Dies gilt auch für nach § 67 BauO NW genehmigungsfreie bauliche Anlagen. Grundsätzlich ist aber bei der Durchführung von Bauvorhaben darauf zu achten, ob Bodenaushub außergewöhnliche Verfärbungen oder verdächtige Gegenstände aufweist. In diesem Fall sind die Arbeiten sofort einzustellen und der staatliche Kampfmittelräumdienst oder das Ordnungs- und Wahlamt der Stadt Hamm zu verständigen. Ein entsprechender Hinweis ist im Bebauungsplan enthalten.

10. Ver- und Entsorgung des Plangebietes

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Mischsystem. Die Abwässer werden ab 1998 der zentralen Kläranlage Hamm-West zugeführt. Bis zur Reinigung der Abwässer in der Kläranlage Hamm-West kann das anfallende Abwasser durch Anschluß an die Kläranlage Hamm-Radbodstraße gereinigt werden.

Die Oberflächenwasser sind gem. § 51 a Landeswassergesetz auf dem eigenen Grundstück zu sammeln und - soweit dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit unter Berücksichtigung der allgemein anerkannten Regeln der Technik möglich ist - zur Versickerung vorzusehen. Es wird empfohlen das anfallende Regenwasser aufzufangen und wieder zu verwenden. Ein Überlauf der Zisternen an die Mischwasser-Kanalisation ist zulässig.

Aufgrund der Bodenverhältnisse (fein- und mittelsandiger Boden mit guter bis mittlerer Durchlässigkeit) ist eine Versickerung des Oberflächenwassers möglich. Die Mächtigkeit der wasserführenden Schichten (ca. 1,5 m) empfiehlt jedoch eine Prüfung des Einzelfalls um eine optimale Versickerung zu gewährleisten. Das Grundwasser liegt bei ca. -1,50 bis -3.00 m.

Mit Realisierung des Bebauungsplanes werden ca. 60 Wohneinheiten geschaffen. Das entspricht 132 Einwohnergleichwerten.

11. Ökologische Maßnahmen

Vor dem Hintergrund der Notwendigkeit zur Entwicklung weiterer, den Bedarfsstrukturen angepaßter Wohnbauflächen waren

- der relativ geringe Erschließungsaufwand
- die städtebaulich erforderliche Arrondierung dieses Bereiches
- sowie die kurzfristige Verfügbarkeit der Baugrundstücke

ausschlaggebend für die Auswahl dieses Baugebietes.

Der unbebaute Bereich des Plangebietes wird z.Z. noch landwirtschaftlich genutzt. Im Vergleich mit der künftigen Nutzungsstruktur einer aufgelockerten Wohnbebauung mit Gartenflächen ergibt sich eine ökologisch ausgeglichene Planung.

Wie der anschließend aufgeführte ökologische Bewertungsrahmen zeigt, wird durch die planungsrechtlichen Festsetzungen von Gartenflächen, Pflanzangeboten und öffentlichen Grünflächen der erforderliche Ausgleich weitgehend erreicht. Mit der Entwicklung des Planbereiches wird zur Schonung des Außenbereiches beigetragen, Infrastruktureinrichtungen (z.B. ÖPNV) können besser genutzt werden.

Diese ergänzenden und begleitenden ökologischen Maßnahmen werden durch Örtliche Bauvorschriften gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 (1) und (4) BauO NW und textliche Festsetzungen gem. § 9 (1, 2 und 4) BauGB unterstützt und planungsrechtlich gesichert.

Durch diese Vorschriften wird im einzelnen sichergestellt:

- a. Bepflanzung von 25% der fensterlosen Außenflächen (textl. Festsetzung 3.1)
- b. Bepflanzung der Nebenanlagen, die mit Flachdächern ausgeführt werden, Begrünung der Stellplatzanlagen (textl. Festsetzung Nr. 3.2)
- c. Eingrünung von Einfriedungen (örtl. Bauvorschriften Nr. 7.4)
- d. Pflanzgebote (textl. Festsetzung Nr. 3.3)
- e. Pflanzgebot unbebauter Flächen, bebauter Grundstücke (örtl. Bauvorschriften Nr. 7.1).

Als Planungsziele sind die Aufwertung des Erscheinungsbildes, die Entwicklung der ökologischen Potentiale und die qualitative Verbesserung des Lebensraumes zu nennen. Die o.a.

Begrünungsmaßnahmen sollen hierzu beitragen und stellen einen für die Bauherren vertretbaren Mehraufwand dar.

Es ist zusammenfassend daher festzustellen, daß weitergehende Ausgleichsmaßnahmen nicht erforderlich sind.

Flächenbilanz

Bestand

| Flächenbezeichnung | Größe | Wertfaktor | Bewertungszahl |
|---|-----------------------|------------|----------------|
| Verkehrsflächen | 2.219 m ² | 0,0 | 0,0 |
| Fläche für Gemeinbedarf - Schule - | 5.117 m ² | 0,0 | 0,0 |
| intensiv genutzte landwirtschaftl. Fläche | 23.980 m ² | 0,3 | 7.194,0 |
| gesamt: | 31.316 m ² | | 7.194,0 |

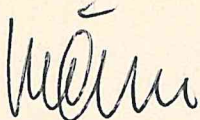
Planung

| Flächenbezeichnung | Größe | Wertfaktor | Bewertungszahl |
|--|-----------------------|------------|----------------|
| Verkehrflächen | 5.343 m ² | 0,0 | 0,0 |
| davon Verkehrsgrün 350 m ² | | +0,3 | 105,0 |
| Fläche für Gemeinbedarf - Schule | 6.287 m ² | 0,0 | 0,0 |
| öffentliche Grünfläche - Kinderspielplatz | 1.071 m ² | 0,5 | 535,0 |
| GFL (wasserdurchlässig) | 117 m ² | 0,1 | 11,7 |
| Fuß- und Radwege - wasserdurchlässig - | 77 m ² | 0,1 | 7,7 |
| überbaubare Fläche | 4.797 m ² | 0,0 | 0,0 |
| Dachbegrünung (bei allen Garagen 900 m ²) | | +0,2 | 180,0 |
| Pflanzgebot (Lärmschutzwall) | 3.822 m ² | 0,6 | 2.293,2 |
| Gartenflächen | 9.802 m ² | 0,4 | 3.920,80 |
| gesamt: | 31.316 m ² | | 7.053,40 |

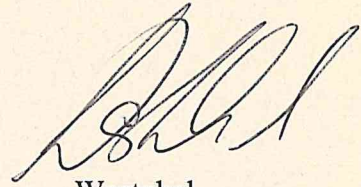
Bodenordnende Maßnahmen

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

Hamm, 16.02.1998



Möller
Stadtbaurat



Westphal
Dipl.-Geograph