

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 05.045 - Hubert-Kirchhoff-Straße -

für den in der Gemarkung Hamm-Herringen, Flur 5, liegenden Bereich zwischen

- Südgrenze der Dortmunder Straße,
- Ostgrenze des Flurstückes 616, Gemarkung Herringen, Flur 5,
- Südgrenze der Straße "An den Kirchen",
- Ostgrenze der Buschkampstraße,
- der nördlichen Grenze des Grundstücks Buschkampstraße Hs.-Nr. 24,
- der nordwestlichen Grenze des Flurstücks 425, Gemarkung Herringen, Flur 5,
- der nordöstlichen Grenze des Flurstücks 634, Gemarkung Herringen, Flur 5,
- der Verlängerung der westlichen Grenze der Grundstücke Hubert-Kirchhoff-Straße Hs.-Nr. 2 bis 12 (nur gerade Nummern),
- einer Linie vom nordwestlichen Eckpunkt des Grundstückes Hubert-Kirchhoff-Straße Hs.-Nr. 4 nach Nordwesten mit einer Länge von 55,20 m und von hier mit einer Länge von 26,60 m abknickend bis zum Schnittpunkt mit der südlichen Grenze der Dortmunder Straße (14,50 m westlich des nordwestlichen Eckpunktes des Flurstückes 618, Gemarkung Herringen, Flur 5).

Anlaß der Planaufstellung

Das Plangebiet liegt im Innenbereich des Ortsteiles Hamm-Herringen, in fußläufiger Entfernung westlich des zentralen Versorgungsschwerpunktes rund um den Herringer Marktplatz. Diese Lage innerhalb bzw. in Abrundung des Ortsteiles, die in direkter Nähe vorhandene Infrastruktur im Grundversorgungsbereich sowie der relativ geringe zusätzliche Erschließungsaufwand aufgrund des bestehenden Straßen-, Ver- und Entsorgungnetzes, waren ausschlaggebend für die geplante Entwicklung eines Wohngebietes in Arrondierung der bestehenden Bebauung. Die Planung steht in Übereinstimmung mit den Vorschlägen des gegenwärtig im Aufstellungsverfahren befindlichen städtebaulichen Rahmenplanes Herringen.

Mit der Planung dieses Wohngebietes wird ein wichtiger Beitrag zur Deckung der gegenwärtig durch demographische, gesellschaftliche und wirtschaftliche Haupteinflussfaktoren starken Nachfrage nach Wohnbauflächen im Ortsteil Herringen geleistet.

Neben der Ausweisung von Wohnbauflächen wird durch diesen Bebauungsplan der Standort der Rettungswache Hubert-Kirchhoff-Straße 2 b, die Bestandteil des kommunalen Rettungssystems ist, planerisch gesichert.

Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplanbereich ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Hamm als Wohnbaufläche dargestellt. Auch der städtebauliche Rahmenplan Herringen sieht hier eine ergänzende Wohnbebauung zum Ortskern Herringen vor. Der westlich angrenzende Bereich wird als Grüngürtel zur räumlichen Trennung von der erweiterten Rentenkolonie vorgesehen; eine Anpassung des Flächennutzungsplanes an die Zielsetzungen des städtebaulichen Rahmenplanes ist vorgesehen. Hierbei sind auch die Anzahl und Lage der erforderlichen Kinderspielplätze festzulegen.

Die Anlage eines Kleinkinderspielplatzes in Verbindung mit dem Bebauungsplan Nr. 05.045 ist südlich angrenzend an das Plangebiet im Zuge der Fußwegeverbindungen möglich.

Bestand innerhalb/außerhalb des Plangebietes

Das Plangebiet liegt an der Peripherie des südlichen Versorgungszentrums des Ortsteiles Herringen. Die nähere Umgebung des Plangebietes ist gekennzeichnet durch eine Vielzahl von Gemeinbedarfseinrichtungen wie Schule, Kindergarten, Einrichtungen der Altenpflege sowie der Kirche. Der zentrale Ortsbereich um den Herringen Marktplatz sichert mit seinem vielfältigen Besatz an Einkaufs- und Dienstleistungsbetrieben, zusammen mit dem Versorgungsbereich "Fritz-Husemann-Straße" die örtliche Grundversorgung der Bevölkerung. Die westlich und südlich an das Plangebiet angrenzenden Bereiche werden landwirtschaftlich genutzt.

Durch die den Bereich im Norden tangierende, stark befahrene Dortmunder Straße ist mit Lärmeinwirkungen auf das Plangebiet oder Teile davon, zu rechnen.

Inhalt des Bebauungsplanes

Bebauung

Das Plangebiet, zu etwa zwei Dritteln bereits bebaut, ist seinem Charakter entsprechend als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Die vorhandene Bebauung wird in ihrem Bestand planerisch gesichert.

In Anpassung an den Bestand und unter Berücksichtigung des Übergangs in die freie Landwirtschaft (Ortsrandlage) ist die geplante Bebauung in zweigeschossiger offener Bauweise vorgesehen. Das festgesetzte zweite Geschoß bezieht sich auf das zum Vollgeschoß ausbaubare Dachgeschoß.

Lediglich an der östlichen Seite der Hubert-Kirchhoff-Straße ist als Abschluß der hier vorhandenen, überwiegend zweigeschossigen Bauweise, ein ebenfalls zweigeschossiges Gebäude vorgesehen. Abweichend von der hier typischen Straßenrandbebauung soll im südlichen Bereich östlich der Hubert-Kirchhoff-Straße, bedingt durch die Tiefe der Baugrundstücke, auch der Innenbereich bebaut werden.

Für die nicht unmittelbar durch vorhandene Bebauung vorgeprägten Bereiche mit Ausnahme der Gebäude westlich der Hubert-Kirchhoff-Straße sind zur Vermeidung extrem unterschiedlicher Gebäudehöhen bei gleicher Geschossigkeit, Höchstwerte für die Traufhöhen festgesetzt. Gleichzeitig wird hierdurch i. V. m. der Festsetzung der Geschossigkeit der Ausbau der Dächer als Vollgeschosse ermöglicht.

Da bei der Bemessung der Erschließungsstraßen im südlichen Planbereich bedingt durch die Ortsrandlagen nur von einer geringen Verdichtung ausgegangen wurde, sind innerhalb des WA₂-Gebietes pro Wohngebäude nur max. zwei Wohnungen zulässig. Damit ist in diesem Planbereich auch die Schaffung von ausreichend Stellplätzen gewährleistet.

Die festgesetzten Grund- und Geschoßflächenzahlen wurden unter Berücksichtigung der maximalen überbaubaren Flächen ermittelt.

Zur konsequenten Fortsetzung der an der Straße An den Kirchen vorhandenen charakteristischen Straßenrandbebauung, soll auch das Flurstück 413, Gemarkung Herringen, Flur 5, langfristig im Straßenrandbereich baulich geschlossen werden. Das im südlichen Grundstücksbereich vorhandene Gebäude An den Kirchen 21, genießt Bestandsschutz.

Die vorhandene Bebauung im Planbereich wird in ihrem Bestand planungsrechtlich gesichert.

Örtliche Bauvorschriften

Gleichzeitig mit dem Bebauungsplan werden Örtliche Bauvorschriften gemäß § 81 (1) Landesbauordnung NW (BauO NW) zur Sicherung der notwendigen gestalterischen Leitsätze als Festsetzungen gemäß § 81 (4) BauO NW, in den Bebauungsplan übernommen.

Durch diese Vorschriften wird sichergestellt:

- die Anordnung der für dieses Gebiet typischen Dachformen, Dachneigungen und Hauptfirstrichtungen. Zur Sicherung und harmonischen Entwicklung der Dachlandschaft sind Satteldächer (SD) festgesetzt. Die Festsetzungen von Dachneigungen die Farbe der Eindeckungen und Hauptfirstrichtungen sichern einerseits die städtebauliche Harmonie des Gesamtbereiches, wie aber auch eine funktionsgerechte Ausnutzung ausbaufähiger Dachgeschosse.
- Die Einschränkung der Breite zulässiger Gauben auf maximal 1/3 der darunterliegenden Wände verhindert einerseits, daß die Dachgeschosse als Vollgeschosse erscheinen und sichert andererseits auch eine Harmonie der Dachlandschaft.
- die Dachgestaltung der Nebenanlagen.
Zur Vermeidung der Entwicklung einer ungeordneten Dachlandschaft im Bereich der zulässigen Nebenanlagen (Garagen, Abstellräume) werden diese nur mit begrünten Dächern zugelassen.
- die Gestaltung der Fassaden.
Um bei der Gestaltung der Fassaden ein von Material und Farbe aufeinander abgestimmtes Erscheinungsbild zu erhalten, sind entsprechende Festsetzungen getroffen worden. Zulässig sind helle Putze oder rote Klinker, die durch Holzelemente ergänzt werden können.
- die Gestaltung der unbebauten Flächen der Baugrundstücke. Der bisher noch nicht bebaute Teil des Bebauungsplanes wird z.Z. landwirtschaftlich genutzt.
Durch die Festsetzung einer Begrünung von mind. 30 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen der Baugrundstücke wird hierfür ein Ausgleich und gleichzeitig mit den weiteren Begrünungsmaßnahmen ein stufenloser Übergang in die freie Landschaft geschaffen.
- die Gestaltung von Stellplatz- und Garagenanlagen und ihrer Zufahrten.
Durch die Festsetzung, je angefangene Gruppe von vier Stellplätzen und Garagen einen großkronigen Laubbaum zu pflanzen sowie über die Ausbildungen der Zufahrten, wird eine Versiegelung dieses Bereiches auf ein Minimum reduziert. Gleichzeitig wird dadurch eine harmonische Gestaltung dieser notwendigen Anlagen gewährleistet.
- die Art der Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen.
Zur Sicherung einer harmonischen Gestaltung dieser, dem öffentlichen Raum zugewandten Bereiche, sollen hier aus ökologischen Gründen nur Einfriedungen in Form von lebenden Gehölzen zugelassen werden.

Erschließung/Ruhender Verkehr

Die Haupteerschließung des Plangebietes erfolgt von der Fangstraße über die Straße An den Kirchen sowie von der Holzstraße über die Buschkampstraße. Ein Anschluß der Straße An den Kirchen an die Dortmunder Straße besteht nicht.

Die Straße An den Kirchen soll mittelfristig entsprechend ihrem Charakter als Wohnsammelstraße verkehrsberuhigt ausgebaut werden.

Die z.Z. noch über die Straße An den Kirchen laufenden Einsatzfahrten der Rettungswache sollen zukünftig, im Sinne einer gesicherten Wohnruhe dieses Bereiches und um schnellere Einsätze zu ermöglichen, über eine Ampelanlage direkt auf die Dortmunder Straße ermöglicht werden.

Die geplante Neubebauung wird über die Verlängerung der bestehenden Hubert-Kirchhoff-Straße erschlossen. Sie soll, da sie lediglich der Erschließung dieses Wohngebietes dient, verkehrsberuhigt ausgebaut werden.

Als Teil eines im Zuge der Rahmenplanung vorgesehenen Fuß- und Radwegesystems ist vom südlichen Ende der Hubert-Kirchhoff-Straße ein 3 m breiter Grundstücksstreifen entsprechend festgesetzt.

Die erforderlichen Stellplätze und Garagen sind auf den hauseigenen Grundstücken oder in Gemeinschaftsanlagen unterzubringen.

Entwässerung des Plangebietes

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Mischsystem zur Kläranlage Herringer Bach. Ein Anschluß der in dem geplanten Gebiet vorgesehenen Wohnhäuser an diese Kläranlage ist über das vorhandene Kanalisationsnetz technisch unproblematisch.

Die v.g. Kläranlage hat eine gültige Erlaubnis für die Einleitung von gereinigtem Abwasser in die Lippe gemäß Landeswassergesetz NW, die bis zur Fertigstellung der neuen Kläranlage Hamm-West befristet ist. Die Fertigstellung erfolgt nach derzeitigem Planungsstand 1997/98. Die in der Erlaubnis festgesetzten Überwachungswerte werden von der Kläranlage eingehalten. Mit der Realisierung dieses Bebauungsplanes werden insgesamt etwa 130 Wohneinheiten geschaffen. Das entspricht 286 Einwohnergleichwerten. Durch das neue Baugebiet werden in der Summe mit anderen Gebieten weit weniger als die akzeptierten 10 % zusätzlicher Einwohnergleichwerte an die Kläranlage angeschlossen.

Immissionsschutz

Das Plangebiet wird im Norden tangiert durch die stark emittierende Dortmunder Straße. Da der unmittelbare Einwirkungsbereich bereits bebaut ist, kommen aktive Lärmschutzmaßnahmen nicht in Betracht. Die festgesetzten passiven Schallschutzmaßnahmen wurden in einer Schallschutzuntersuchung ermittelt.

Altlasten

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegen verschiedene Flächen mit verunreinigtem Boden bzw. Untergrund. Im Bebauungsplan ist dieser Bereich entsprechend gekennzeichnet.

Die durchgeführte Untersuchung führte zu folgenden Ergebnissen:

1. Es wurden erhöhte Schwermetallbelastungen im Boden festgestellt.
2. Es wurden verschiedentlich Kohlenwasserstoff- und Aromatenbelastungen in Boden- und Bodenluftproben festgestellt.
3. In Teilbereichen können Grundwasserbelastungen auftreten.
4. In einem Bereich sind Tankanlagen im Boden verblieben, hier werden ergänzende Recherchen im Zuge der Gefahrerforschung durchgeführt.

Aufgrund der v.g. Belastungen sind im Zuge der Baugenehmigungsverfahren durch Nebenbestimmungen die im Bebauungsplan unter Hinweis Nr. 3. aufgeführten Maßnahmen sicherzustellen; ergänzend kommen Maßnahmen (Nutzungsbeschränkungen) des Sonderordnungsrechts in Betracht.

Nach dem gegenwärtigen Erkenntnisstand ist jedoch eine WA-Festsetzung bei Durchführung der erforderlichen Maßnahmen nicht ausgeschlossen.

Ökologische Maßnahmen

Für die Auswahl des Plangebietes, in erster Linie des Neubaubereiches waren die schon unter Punkt "Anlaß der Planaufstellung" genannten Gründe maßgebend

- städtebauliche Abrundung des Ortskerns nach Westen,
- günstigere Auslastung der in unmittelbarer Nähe vorhandenen Infrastruktureinrichtungen,
- geringer Erschließungsaufwand,
- Schaffung von Wohnbauflächen.

Vor dem Hintergrund des - eingangs erläuterten - gegenwärtig starken Bedarfes zur Entwicklung weiterer Wohnbauflächen erscheint die Erforderlichkeit gem. § 1 (3) BauGB für die Gemeinden zur Aufstellung von Bauleitplänen zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung unbestritten.

Die der vorliegenden Planung zu Grunde liegende Konzentration der Wohnflächenentwicklung auf im wirksamen FNP der Stadt als Wohnbaufläche dargestellte Bereiche innerhalb des vorhandenen Siedlungszusammenhanges, entspricht den Zielen des § 1 (5) BauGB, die grundsätzlich zu einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, zum Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen des Menschen und sparsamen Umgang mit Grund und Boden verpflichten.

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 bisher noch unbebaute Teil des Plangebietes wird zur Zeit noch intensiv landwirtschaftlich genutzt.

Die Planung widerspricht auch nicht den gem. § 1 (5) BauGB zu berücksichtigenden Belangen des Natur- und Landschaftsschutzes, da hier neben einem Minimum an Erschließungsaufwand, der Ortsrandlage entsprechend, eine wenig verdichtete Wohnbebauung mit überwiegend freistehenden Einzel- und Doppelhäusern mit dementsprechend großen, nicht versiegelten Gartenflächen festgesetzt ist.

Es kann daher davon ausgegangen werden, daß innerhalb der durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes gesicherten großen zusammenhängenden Vor- und Hausgärtenbereiche, neben Zier- und Nutzpflanzen insbesondere im Zuge der Entwicklung zum ökologischen Gartenbau, auch ökologisch wertvolle Obstbäume und sonstige standortgerechten Großbäume gepflanzt und zusätzlich Teiche und Feuchtbiotope angelegt werden. Damit wird der Eingriff in vertretbarem Maß gemildert, letztendlich sogar nach einigen Jahren bzgl. des Biotop- und Pflanzenpotentials - abgesehen von der Flächenversiegelung - ausgeglichen.

Auch die diesem Bebauungsplan zu Grunde liegende BauNVO in der Fassung von Januar 1990 unterstützt tendenziell die Vermeidung der Versiegelung, da sie Höchstwerte für die Grundstücksüberbaubarkeit unter Anrechnung sämtlicher Zufahrten, Stellplätze, Garagen etc. vorgibt.

Ergänzend zu den genannten Vorteilen wird innerhalb der Baugrundstücke ein Höchstmaß an Oberflächenwasser durch Versickerung dem natürlichen Kreislauf wieder zugeführt. Für den Bereich zur freien Landschaft hin sowie auf größeren privaten Stellplatzanlagen werden Pflanzgebote festgesetzt und eine Begrünung durch Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern vorgesehen.

Auch in der zukünftigen Straßenausbauplanung wird verstärkt Wert darauf gelegt, im Zuge des vorgesehenen verkehrsberuhigten Ausbaues der Wohnstraße und Wohnwege im Plangebiet ein hohes Maß unversiegelter Bereiche mit entsprechender Bepflanzung und standortgerechten Laubbäumen zu integrieren.

Die durchgeführte Flächenbilanz, bei der die Teilflächen unter ökologischen Gesichtspunkten sowohl für den Bestand als auch für die Planung bewertet wurden, zeigt, daß durch diesen Bebauungsplan der ökologische Wert dieses Bereiches nicht beeinträchtigt wird.

Bei der Bewertung der Planung wurden bebaute bzw. überbaubare Flächen mit dem Faktor 0 (versiegelte Fläche) angesetzt. Der Vergleich ergab, daß der Bestand mit 11.557 Punkten, dies entspricht einem Gesamtfaktor von 0,27, zu bewerten ist; der Planzustand wurde mit 11.044 Punkten ermittelt, dies entspricht einem Gesamtfaktor von 0,26. Hierbei reichen die Faktoren von 0,0 für eine versiegelte Fläche bis zu 1,0 für ein hochwertiges Biotop. Die folgenden Tabellen geben die Bewertung der Teilflächen für Bestand und Planung summarisch wieder; sie zeigen, daß die Festsetzungen des Bebauungsplanes (z.B. durch Pflanzgebote) eine ausgeglichene Planung darstellen.

Flächenbilanz

a) Bestand

Flächenart	Gesamtfläche (m ²)	Bewertungsfaktor	Bewertungszahl
Ackerfläche (intensive Nutzung)	11.790	0,3	3.537
Verkehrsfläche	3.530	0	0
bebaute Fläche *	6.925	0	0
Hausgärten	20.050	0,4	8.020
Gesamtfläche	42.295		11.557
Gesamtbewertungsfaktor			0,27

* Bei der Ermittlung der bebauten Flächen wurden auch Ausbau- u. Erweiterungsmöglichkeiten, die auch vor Inkrafttreten des Bebauungsplanes nach § 34 BauGB möglich gewesen wären, berücksichtigt.

b) Planung

Flächenart	Gesamtfläche (m ²)	Bewertungsfaktor	Bewertungszahl
überbaubare Fläche (aus Bestand)	6.925	0	0
überbaubare Fläche (aus Planung) *	3.533	0	0
öff. Verkehrsfläche	4.275	0	0
private Verkehrsfläche	500	0	0
Fuß- und Radweg (wassergebunden)	90	0,1	9
Pflanzgebote (gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB)	1.230	0,6	730
Hausgärten	25.742	0,4	10.297
<hr/>			
Gesamtfläche	42.295		11.044
Gesamtbewertungsfaktor			0,26

* Bei der Ermittlung der tatsächlich überbaubaren Flächen wurde die maximal überbaubare Fläche um 25 % reduziert. Erfahrungsgemäß können auch nur 75 % tatsächlich baulich genutzt werden.

Durch die in dieser Berechnung nicht berücksichtigten textlichen Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften wird zusätzlich eine erhebliche ökologische Aufwertung dieses Gebietes erreicht. Somit kann davon ausgegangen werden, daß Bestand und Planung ausgeglichen sind.

Bodenordnende Maßnahmen

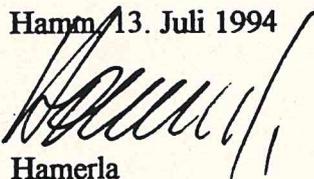
Der Bebauungsplan bildet, soweit erforderlich, die Grundlage für Maßnahmen der Bodenordnung und Enteignung.

Kosten

Die Kosten, die der Stadt Hamm bei der Realisierung dieses Bebauungsplanes entstehen, sind überschlägig mit 581.000,00 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 13. Juli 1994


Hamerla
Stadtdirektor


Westphal
Diplom-Geograph

Hierzu gehört die Ergänzung zur Begründung vom 07.02.1995