

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 07.069 - Am Kötterberg - für den Bereich zwischen

Nordgrenze Höveler Straße - Ostgrenze des Flurstücks 2, Flur 27, Gemarkung Heessen und deren südlicher Verlängerung bis zur Straße Am Schacht III - Nordgrenze der Straße Am Schacht III - Westgrenze des Flurstücks 35, Flur 27, Gemarkung Heessen - Südwestgrenze des Flurstücks 41, Flur 27, Gemarkung Heessen - Westgrenze des Flurstücks 48 und deren nördlicher Verlängerung bis zur Höveler Straße.

Die Fläche südwestlich der Siedlung Kötterberg und nördlich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 07.016 - Am Schacht III - wird derzeit als Ackerland genutzt. Diese Fläche bietet sich zur Abrundung und Ergänzung der vorhandenen Bebauung an. Da bereits ein großer Teil der Ver- und Entsorgungsleitungen sowie des Straßennetzes vorhanden ist, handelt es sich hier um kostengünstig zu erschließendes Bauland, welches darüber hinaus auf Grund seiner exponierten Lage als bevorzugt anzusehen ist.

Um die Erschließung und Bebauung dieses Gebietes in einer städtebaulich geordneten Weise planungsrechtlich zu sichern, ist die Aufstellung dieses Bebauungsplanes notwendig.

Damit die Anlieger der August-Schmidt-Straße die Möglichkeit der Mitwirkung an der Umgestaltung der Verkehrsfläche zugunsten der Erschließung des südlichen Teiles des neuen Wohngebietes mit etwa 40 Wohneinheiten haben, ist es notwendig, den Bereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 07.016 - Am Schacht III - in den Planbereich des Bebauungsplanes Nr. 07.069 - Am Kötterberg - mit aufzunehmen. Mit der Rechtsverbindlichkeit dieses Bebauungsplanes treten die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 07.016 - Am Schacht III - außer Kraft.

Der Bebauungsplan ist aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt. Dieser stellt den Planbereich insgesamt als Wohnbaufläche dar.

Der Planbereich tangiert im Norden und Westen Fläche für die Landwirtschaft, und im Süden und Osten Wohnbauflächen.

Die im Bebauungsplan festgesetzten Bauflächen dienen ausschließlich der Errichtung von Eigenheimen. In Anlehnung an die Siedlung Kötterberg bzw. die Bebauung Am Schacht III soll hier eine aufgelockerte Bebauung am Siedlungsrand mit niedriger Dichte vorgesehen werden.

Die ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen sollen ausschließlich für Wohnzwecke genutzt werden. Darüber hinaus ist z.Z. und zukünftig nicht mit Lärm- bzw. anderen Immissionen in diesem Bereich zu rechnen, so daß der Bebauungsplan für dieses Gebiet reines Wohngebiet (WR) in offener Bauweise mit Einzel- oder Doppelhäusern festsetzt. Um eine höhenmäßige Einbindung in das Gelände bzw. eine städtebaulich angemessene Höhenentwicklung zu gewährleisten, ist der überwiegende Teil der überbaubaren Grundstücksflächen in 1-geschossiger Bauweise festgesetzt. Lediglich im südlichen Planbereich angrenzend an die Kötterbergsiedlung und nördlich der geplanten Stichstraße, ausgehend von der August-Schmidt-Straße, ist eine 2-geschossige Bauweise möglich. Allgemein ist für das gesamte Plangebiet als Dachform einheitlich Satteldach, 30° - 38°, festgesetzt.

Um die aufgelockerte Form der Bebauung mit niedriger Wohndichte und eine landschaftsgerechte bauliche Nutzung zu gewährleisten, ist es notwendig, neben den dargestellten Baugrenzen gem. § 9 (1) 3 BBauG Grundstücksmindestbreiten von 12,00 m festzusetzen. Darüber hinaus dürfen gem. § 3 (4) BauNVO max. 2 Wohneinheiten pro Gebäude errichtet werden. Durch diese Festsetzungen wird erreicht, daß sich die Nutzung der Grundstücke dem Standort nach in die Landschaft einfügt, die Überbauung beschränkt und eine höhere Verdichtung ausgeschlossen wird.

Diesem Ziel dient auch die Aufstellung einer Gestaltungssatzung gem. § 81 (1) BauO NW, die als Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen wird.

Die vorhandene Bebauung an der August-Schmidt-Straße wird planungsrechtlich gesichert und als reines Wohngebiet (WR) in 2-geschossiger offener Bauweise festgesetzt.

Spielplätze für Kleinkinder können aufgrund der Bauweise grundsätzlich auf den Baugrundstücken angelegt werden. Darüber hinaus ist zur Deckung des Bedarfs ein öffentlicher Kinderspielplatz für Kinder von 6 - 14 Jahren in ausreichender Größe an der August-Schmidt-Straße/Am Schacht III vorhanden. Zusätzlich ist noch ein Kleinkinderspielplatz für Kinder bis zu 6 Jahren am Ende der Verlängerung der August-Schmidt-Straße vorgesehen.

Die notwendigen Kindergarten- und Grundschulplätze werden in Einrichtungen außerhalb des Bebauungsplangebietes bereitgestellt, die in fußläufiger Entfernung zum Planbereich liegen.

Die Erschließung des Planbereiches erfolgt über die Höveler Straße bzw. über die Straße Am Schacht III und die August-Schmidt-Straße. Der Querschnitt dieser Straßen entspricht dem Ausbaustandard, welcher für derartige Wohnstraßen notwendig ist, um den derzeitigen und zukünftigen Verkehr gut aufnehmen zu können. Um das durch die Neuplanung zu erwartende Verkehrsaufkommen zu verteilen, sollen 2/3 der Häuser über die August-Schmidt-Straße und 1/3 über die Höveler Straße erschlossen werden.

Für den ruhenden Verkehr in diesen Straßenzügen sind alternierende Parkmöglichkeiten vorgesehen, was neben der Ordnung des ruhenden Verkehrs auch zu einer Verkehrsberuhigung der angrenzenden Wohngebiete führt.

Der Innenbereich wird durch Stichstraßen ausgehend von der Höveler Straße bzw. durch die Verlängerung der August-Schmidt-Straße nach Norden erschlossen.

Die Stichstraßen sollen als Wohnwege ausgebaut werden. Durch das geringe zu erwartende Verkehrsaufkommen sind die geplanten Erschließungsstraßen als 6,5 m breite befahrbare Wohnwege konzipiert, ohne Trennung von Fahrbahn und Gehweg, wodurch eine weitere Verkehrsberuhigung erreicht wird.

Soweit die Grundstücke nicht an die öffentliche Verkehrsfläche angrenzen, erfolgt die Erschließung über 3,0 m breite private Wohnwege, deren Flächen gem. § 9 (1) 21 BBauG mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastet werden.

In Ergänzung zu den befahrbaren Wohnwegen ist eine fußläufige Verbindung zwischen der Planstraße A und der verlängerten August-Schmidt-Straße geplant. Dieser Fußweg ermöglicht eine gute fußläufige Anbindung des Kinderspielplatzes an das gesamte Wohngebiet.

Als Übergang und zum Schutz der freien Landschaft ist entlang der westlichen Planbereichsgrenze gem. § 9 (1) 25 a BBauG ein 2,50 - 4,00 m breiter Pflanzstreifen festgesetzt. Die Eingrünung dieses Pflanzstreifens muß lückenlos erfolgen. Als Bepflanzung sollen heimische Laubgehölze als mindestens 3-reihige Hecke zur Ausführung kommen. Sie sind auf Dauer von den zukünftigen Eigentümern zu pflegen und zu erhalten.

Die Garagen und Stellplätze sind grundsätzlich in Zusammenhang mit einem Bauvorhaben auf dem Grundstück im erforderlichen Umfang zu errichten.

Der Planbereich ist über Buslinien auf der Münsterstraße an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs angeschlossen.

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt über die Kanäle in der August-Schmidt-Straße und Am Schacht III mit Anschluß an die Münsterstraße. Die Querschnitte dieser vorhandenen Kanäle sind ausreichend dimensioniert, um die anfallenden Wassermengen abführen zu können. Im Bereich der Münsterstraße ist es notwendig, ein Teilstück des Kanals zu erneuern bzw. zu vergrößern. Die Abwässer werden der zentralen Kläranlage zugeführt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist dickgestrichelt umrandet.

Innerhalb des Geltungsbereiches werden festgesetzt:

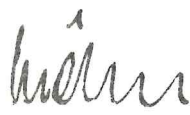
1. Art und Maß der baulichen Nutzung
2. überbaubare Grundstücksflächen
3. Verkehrsflächen und ihre besondere Zweckbestimmung
4. öffentliche Grünflächen und ihre Zweckbestimmung
5. mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
6. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
7. Mindestgrundstücksbreiten
8. max. Anzahl der Wohneinheiten pro Gebäude

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

Die Kosten, die durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen voraussichtlich für die Stadt Hamm entstehen, sind überschläglich mit ca. 0,8 Mio. DM ermittelt worden. Soweit Zuschüsse und Beiträge Dritter (auch Erschließungsbeiträge im Sinne der §§ 127 ff BBauG und § 8 KAG) erlangt werden können, hat die Stadt im Ergebnis nur die um diese Beiträge verringerten Kosten zu tragen. Die Bereitstellung der erforderlichen Mittel aus dem Haushalt kann erwartet werden.

Hamm, 08.01.1985

Schmidt-Gothan
Stadtbaurat


Möller
Städt. Baudirektor