

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 03.060 - Caldenhofer Weg/östlich der RLE -

für den Bereich zwischen der

- südlichen Begrenzung des Caldenhofer Weges (Abschnitt zwischen der Gleiskreuzung mit der Ruhr-Lippe-Eisenbahn und der Einmündung Hohefeldweg),
- westliche Begrenzung des Caldenhofer Weges (Abschnitt zwischen der Einmündung Hohefeldweg und der Kreuzung Ahornallee/Birkenallee),
- nördliche Begrenzung der Ahornallee (Abschnitt zwischen der Kreuzung Caldenhofer Weg/Birkenallee und der Überführung über das Gleis der Ruhr-Lippe-Eisenbahn),
- östliche Begrenzung des Gleiskörpers der Ruhr-Lippe-Eisenbahn (Abschnitt zwischen der Überführung Ahornallee und dem Caldenhofer Weg).

1. Erfordernis der Planaufstellung

Aufgrund der verkehrsgünstigen Lage im Kreuzungsbereich der L 670 (Ahornallee/Birkenallee) und der K 1 (Hohenfeldweg/Caldenhofer Weg) mit guter Anbindung sowohl an das innerstädtische Hauptverkehrsstraßennetz als auch an das Bundesfernstraßennetz ist das Plangebiet besonders geeignet für Dienstleistungs- und Verwaltungseinrichtungen mit überörtlichem oder regionalem Bezug, die nicht an die innerstädtischen Kerngebiete gebunden sind.

Diese Lage in der südwestlichen Eingangssituation in das Siedlungsgebiet der Stadt Hamm erfordert eine städtebaulich anspruchsvolle Lösung, die einen harmonischen Übergang des Siedlungsbereiches in die freie Landschaft gewährleistet.

2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der 1979 genehmigte Flächennutzungsplan stellt für den Planbereich eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Verwaltungseinrichtungen dar.

Die hiermit verbundene Absicht, das Polizeipräsidium aus der Innenstadt auszulagern, wird nicht weiterverfolgt.

Der Flächennutzungsplan wird deshalb geändert in Sondergebiet gem. § 11 BauNVO - Verwaltung/Design/Ausstellung -. Dieses Änderungsverfahren wird gleichzeitig mit der Aufstellung des Bebauungsplanes durchgeführt.

Die bestehende Wohnbebauung am Caldenhofer Weg im Nordwesten des Planbereiches verbleibt in der Darstellung als Wohnbaufläche.

Der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3. Bestand innerhalb und außerhalb des Plangebietes

3.1 Bebauung

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes bestehen 3 zweigeschossige Wohnhäuser (Caldenhofer Weg 186, 188 und 190) als Abschluß der Straßenrandbebauung entlang des Caldenhofer Weges.

Die übrigen Flächen des Plangebietes sind unbebaut.

Jenseits der das Plangebiet umgrenzenden Straßen erstrecken sich im Norden, Osten und Süden landwirtschaftlich genutzte Flächen, die lediglich im Süden mit einer landwirtschaftlichen Splitterbebauung durchsetzt sind.

Südöstlich ist das Baugebiet Caldenhof und das Rehabilitationszentrum durch eine ca. 200 m breite Freizone vom Plangebiet getrennt.

Nach Westen schließt jenseits des Gleises der Ruhr-Lippe-Eisenbahn eine Dauerkleingartenanlage und im Abstand von ca. 100 m zur Plangebietsgrenze eine mehrgeschossige Wohnbebauung an.

3.2 Verkehrsanlagen

Das Plangebiet wird umgrenzt von den Hauptverkehrsstraßen

Ahornallee (L 670) - Hamm-Soest - und

Caldenhofer Weg (K 1) - Hamm-Welver,

mit Ausnahme eines ca. 220 m langen Abschnitts der Ahornallee im westlichen Bereich, der aber durch eine ausgepögte Dammlage eindeutig abgegrenzt ist, die als Verkehrsflächen im Bebauungsplan Nr. 03.003 festgesetzt sind,

sowie im Westen von der Gleisanlage der Ruhr-Lippe-Eisenbahn, die das Industriegebiet Hamm-Uentrop und das Kraftwerk Westfalen über den Ortsgüterbahnhof Hamm an das Schienennetz der Deutschen Bundesbahn anbindet. Gelegentlich wird diese Strecke auch für Sonderfahrten der Eisenbahnfreunde genutzt. In Nord-Süd-Richtung verläuft mittig durch das Plangebiet ein Wirtschaftsweg, der im wesentlichen als Wanderweg (Fuß-, Rad- und Reitweg) zwischen den Erholungsbereich Ahsetal und Pilsholz frequentiert wird.

3.3 Grün- und Freiflächen

Mit Ausnahme der drei Wohngrundstücke einschließlich ihrer Hausgärten werden die Flächen im Plangebiet landwirtschaftlich als Ackerland genutzt. Die ehemalige Trasse des Caldenhofer Weges ist im östlichen Bereich des Plangebietes noch durch eine Baumreihe im Landschaftsbild zu erkennen. Die zum Plangebiet abfallenden Straßenböschungen der Ahornallee und tlw. des Caldenhofer Weges sind durch dichten Strauchbewuchs geprägt. Das Gleis der RLE wird ebenfalls durch eine ältere Strauchreihe mit Einzelbäumen gegenüber dem Plangebiet abgeschirmt. Jenseits der Verkehrswege grenzen im Norden landwirtschaftliche Flächen, im Osten das Dauergrünland der Ahsewiesen und im Süden kleinteilige landwirtschaftliche Flächen mit baumreichen Hausgärten an das Plangebiet. Im Westen folgt jenseits der RLE Trasse eine Dauerkleingartenanlage. Das Plangebiet liegt innerhalb der Verbandsgrünfläche Nr. 10 (Verbandsverzeichnis Grünflächen des Kommunalverbandes Ruhrgebiet -KVR-). Gegen eine Löschung dieser Teilflächen bestehen auch seitens des KVR keine Bedenken. Die Bodenkarte des Geologischen Landesamtes (Aufnahme 1981) bestimmt den anstehenden Boden als Plaggeneschtauftrag auf Auelehnen mit z.T. hohem Grundwasserstand. Für einen Altlastenverdacht bestehen keine Anhaltspunkte. In den Luftbildern sind ab 1928 mit Ausnahme der Rekultivierung des Straßenkörpers der ehem. Straßenfläche des Caldenhofer Weges (neu 1980) keine Reliefveränderungen nachzuweisen.

3.4 Sonstiges

Parallel zur Ahornallee verlaufen eine Gas- und Wasserleitung (je DN 200) der Stadtwerke Hamm GmbH. Im Nordosten des Plangebietes befindet sich eine verfüllte und unter Niveau durch eine Betonplatte verschlossene Untersuchungsbohrung des Bergbaus. Eine Sicherung der Bohrstelle ist nicht erforderlich. Parallel zur westlichen Parzellengrenze des Flurstückes 209, Flur 7 und darüber hinaus bis zum Caldenhofer Weg verläuft ein überörtliches Fernsprechkabel der Bundespost, das im Bebauungsplan mit einem Leitungsrecht zugunsten der Bundespost gemäß § 9 (1) 21 BauGB zu sichern ist.

4. Inhalt des Bebauungsplanes

4.1 Überbaubare Grundstücksfläche, Art und Maß der baulichen Nutzungen

Die Bauflächen für Verwaltung, Design und Ausstellung werden als Sondergebiet gem § 11 BauNVo festgesetzt. Durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschößflächenzahl von 0,8 sowie einer Begrenzung auf max. 2 Vollgeschosse wird eine harmonische Einbindung der Bauflächen in die Landschaft und die benachbarten Siedlungsstrukturen gewährleistet. Die Bauflächen sind in Form von vier Gebäudegruppen, um eine zentrale Grünanlage gruppiert. Der Eingangsbereich zum Caldenhofer Weg dominiert durch eine größere Bautiefe von bis zu 46 m. Zu den öffentlichen Verkehrsflächen wird ein Abstand der Baugrenzen von mehr als 20 m eingehalten. Es werden Satteldächer mit einer Dachneigung von 25° - 35° festgesetzt. Die vorhandene Straßenrandbebauung am Caldenhofer Weg wird als allgemeines Wohngebiet mit zweigeschossiger Bauweise festgesetzt. (WA II o, GRZ 0,4/GFZ 0,8)

4.2 Von der Bebauung freizuhalten Flächen

Zur Sicherung der Leichtigkeit des Verkehrs auf der freien Strecke der Ahornallee (L 670) wird gem. § 9 (1) Nr. 10 BauGB entlang dieser Straße im Bebauungsplanbereich eine "Fläche, die von der Bebauung freizuhalten ist, und ihre Nutzung" in einer Breite von 20 m, gemessen vom befestigten Fahrbahnrand der L 670, festgesetzt.

4.3 Verkehrsflächen

Die das Plangebiet umgebenden Verkehrsstraßen sind größtenteils im Bebauungsplan Nr. 03.003 festgesetzt. Ein Ausbau dieser Straßen ist zur Erschließung des Plangebietes nicht erforderlich.

Die Zuwegung in das Sondergebiet wird von Norden an der Straße Caldenhofer Weg festgesetzt. Gegenüber der Ahornallee (L 670) und dem Caldenhofer Weg im Abschnitt zwischen Hohefeldweg und Ahornallee wird ein Zu- und Abfahrtsverbot festgesetzt.

Feuerwehrezufahrten und befahrbare Rettungswege zu den einzelnen Baukörpern sind im Einvernehmen mit der Feuerwehr auszubilden.

Weitere Festsetzungen von Verkehrsflächen zur inneren Erschließung des Plangebietes sind nicht erforderlich, da das Grundstück als eine Einheit von nur einem Unternehmen genutzt werden soll.

4.4 Grün- und Freiflächen

Im Plangebiet werden festgesetzt

- eine Fläche für den Erhalt von Bäumen gem. § 9 (1) 25 b BauGB, als Erhaltungsgebot für den Baumbestand entlang der rekultivierten Trasse des Caldenhofer Weges;
- Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 (1) 25 a BauGB als Abschirmungszone der Stellplatzanlagen;
- Flächen als private Grünflächen - Parkanlage - gem. § 9 (1) 15 BauGB zur gärtnerischen Gestaltung der Außenanlagen im Sondergebiet. In diesen Flächen sind auch Wasserflächen zur Rückhaltung des Niederschlagwassers zulässig.

4.5 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Östlich des Grundstücks Caldenhofer Weg 190 und südlich der Grundstücke Caldenhofer Weg 186, 188 und 190 wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger festgesetzt, um die rückwärtige Erreichbarkeit der Hausgärten zu gewährleisten. Der Schutzstreifen der Gas- und Wasserleitung parallel zur Ahornallee wird mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadtwerke Hamm GmbH belegt.

Die parallel zur Flurstücksgrenze des Flurstückes 209, Flur 7, Gemarkung Westtünnen, und darüber hinaus bis zum Caldenhofer Weg verlaufende überörtliche Fernsprechleitung wird mit einem Leitungsrecht zugunsten der Bundespost gesichert.

4.6 Immissionsschutz

Bei dem aus dem Verkehrsentwicklungsplan der Stadt Hamm für 1995 prognostizierten Verkehrsaufkommens für die L 670 (Ahornallee) und K 1 (Caldenhofer Weg), einschließlich dem zusätzlichen Verkehrsaufkommen durch Zu- und Abfahrten von den Stellplätzen innerhalb des Plangebietes, liegen die Beurteilungspegel der Tag-Schallimmissionen vor den EG- und OG-Fenstern der Verwaltungs- und Design-/Ausstellungseinrichtungen des SO -Gebietes an den schallquellennächsten Immissionspunkten IP 1 - IP 3 unterhalb der Orientierungswerte der DIN 18005, Beibl. 1, Ausgabe Mai 1987, für MI-Gebiete (60 dB(A)). Schallschutzmaßnahmen für die Verwaltungs- und Design-/Ausstellungseinrichtungen sind nicht erforderlich.

Das WA-Gebiet ist durch die heutige Verkehrsbelastung der K 1 (Caldenhofer Weg) (Jahresmittelwerte nach der Verkehrszählung 1985) mit Tag-/Nacht-Schallimmissionen von 59,52/50,74 dB(A) vorbelastet. Diese Vorbelastung übersteigt die Orientierungswerte der DIN 18005, Beiblatt 1, für WA-Gebiete um 4,52/4,74 dB(A). Durch die gemäß Verkehrsentwicklungsplan für 1995 prognostizierte Verringerung der Verkehrsstärke (- 9,3 %) und des Lkw-Anteiles (- 25,4 %) und unter Berücksichtigung der plangegebenen Zunahme des Verkehrsaufkommens (Zu- und Abfahrt zu den Stellplätzen der Verwaltungs- und Forschungseinrichtungen) vermindern sich die Tag-/Nacht-Schallimmissionen an den dem Lärm zugewandten Gebäudeseiten des WA-Gebietes im EG auf 58,25/49,47 dB(A) und im 1.OG auf 58,12/49,34 dB(A).

Durch plangegebene Belastungen werden die die Orientierungswerte übersteigenden Vorbelastungen des WA-Gebietes im Geltungsbereich nicht erhöht. Die entschädigungsfreie Duldung der Grundstückswertminderungen und der geringeren Schutzwürdigkeit des Baubestandes infolge vorhandener Vorbelastungen ist hinzunehmen.

Im Bebauungsplan wird folgende textliche Festsetzung gem. § 9 (1) 24 BauGB festgesetzt.

"Zum Schutz vor Lärmimmissionen der K 1 (Caldenhofer Weg) sind auf den vorbelasteten überbaubaren Grundstücksflächen des WA-Gebietes

1. in allen straßenseitigen Räumen, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, Schallschutzfenster der Schallschutzklasse I gem. VDI-Richtlinie 2719,
2. in allen straßenseitigen Schlafräumen Schallschutzfenster der Schallschutzklasse I mit entsprechend schallgedämmten Dauerlüftern vorzusehen;
3. bei Um- und/oder Neubauten die Terrassen und Freisitze nur an den lärmabgewandten Gebäudeseiten zulässig."

Zum Schutz vor Schallimmissionen der RLE werden keine Festsetzungen erforderlich. Durch die energetische Addition der durch unregelmäßige Bedarfs-Einzelzufahrten entstehenden Immissionspegel und der Straßenverkehrs-Immissionspegel werden die Beurteilungspegel nicht erhöht.

4.7 Entwässerung, sonstige technische Infrastruktur

Das Sondergebiet wird über eine neu zu errichtende Trafostation am Caldenhofer Weg an das örtliche Elektrizitätsnetz angebunden.

Hausabwässer werden über eine Pumpstation zum Kanal im Caldenhofer Weg und über das städt. Kanalnetz der Kläranlage Hamm zugeführt.

Unbelastetes Oberflächenwasser verbleibt auf dem Grundstück und speist Teichanlagen, die Bestandteil der gärtnerisch gestalteten Außenanlagen sind.

4.8 Örtliche Bauvorschriften

Zur stadtbild- und landschaftsverträglicheren Gestaltung der anzulegenden Stellplatzanlagen ist pro 6 Stellplätze 1 großkroniger heimischer Laubbaum (z.B. Linde, Ahorn o.ä.), Stammumfang 12/14 cm, zu pflanzen, auf Dauer zu unterhalten und bei Verlust zu ersetzen.

Die Stellplatzanlage ist außerdem zur besseren Umweltverträglichkeit in einem Bereich eingebettet, der gem. § 9 (1) 25 a BauGB als "Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" festgesetzt ist.

Zur Vermeidung illegaler Zufahrten und Zugänge im Bereich des gem. § 9 (1) 4 und 11 BauGB festgesetzten Zu- und Ausfahrverbotes entlang der Ahornallee (L 670) ist das Gesamtgrundstück lückenlos und ohne Zugangsmöglichkeiten einzufriedigen, damit eine Gefährdung des Straßenverkehrs an der freien Strecke der L 670, schließen.

Um das Betreten der Bahnanlage der RLE wirksam zu verhindern und um auch hier mögliche Gefährdungen des Eisenbahnverkehrs auszuschließen, ist der Grundstücksbereich entlang der RLE-Trasse ebenfalls lückenlos ohne Zugangsmöglichkeiten einzufriedigen.

5. Festsetzungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden festgesetzt:

- Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzungen
- überbaubare Grundstücksflächen
- Art und Maß der baulichen Nutzung
- Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Gehölzen
- Flächen mit Pflanzgeboten
- private Grünflächen - Grünanlagen
- Zu- und Abfahrtsverbote
- Flächen mit Leitungsrechten zugunsten der Stadtwerke Hamm GmbH und der Bundespost
- Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger
- von der Bebauung freizuhaltende Flächen
- örtliche Bauvorschriften

6. Kosten

Die Kosten, die bei der Realisierung dieses Bebauungsplanes entstehen, sind überschlägig mit 65.000,00 DM ermittelt worden und enthalten die Kanalbaukosten. Weitere Kosten entstehen nicht.

Hamm, 06.04.1989



Schmidt-Gothan
Stadtbaurat



Möller
Ltd. Städt. Baudirektor