

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 03.053 - Im Pählen - für den in der Gemarkung Hamm-Westtünen liegenden Bereich zwischen - Nordgrenzen der Grundstücke Caldenhofer Weg Hs.-Nr. 261 und Flur 2, Flurstücke 837 und 144 - Nord- und Ostgrenze des Wegeflurstückes Flur 2, Flurstück 146 - Südgrenze und Westgrenze der Straße Im Pählen bis zum Caldenhofer Weg - Nord- und Ostgrenze des Caldenhofer Weges bis zum nordwestlichen Grenzpunkt des Grundstückes Caldenhofer Weg Hs.-Nr. 261.

Anlaß der Planaufstellung

Im Bereich zwischen den ehem. Nebenerwerbssiedlungen "An der Ahse" und "Im Pählen" liegen noch größere zusammenhängende Grundstücke, die bisher nicht bebaut bzw. erschlossen sind. Zur Arrondierung der überwiegend vorhandenen Wohnbebauung in diesem Siedlungsbereich und um der verstärkten Nachfrage nach Grundstücken für Einfamilienhausbebauung gerecht zu werden, ist die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 03.053 - Im Pählen - erforderlich. Durch diesen Bebauungsplan wird eine geordnete städtebauliche Entwicklung dieses Bereiches gesichert.

Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Hamm stellt für diesen Planbereich Wohnbaufläche dar. Somit gilt der Bebauungsplan als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Bestand innerhalb und außerhalb des Plangebietes

Das Plangebiet wird durch die bestehende Wohnbebauung in der Heubergerstraße, Caldenhofer Weg und Im Pählen geprägt. Innerhalb des Plangebietes ist eine 1- bis 2-geschossige Wohnbebauung vorhanden. Im Bereich der ehem. Nebenerwerbssiedlungen sind die 2-geschossigen Gebäude mit einem 1-geschossigen Anbau versehen, der ehemals als Stall, heute zu Wohnzwecken dient. Zur nördlichen Planbereichsgrenze lockert die Bebauung durch größere Gartenflächen auf, so daß ein Übergang zur freien Landschaft vorhanden ist.

Inhalt des Bebauungsplanes

1. Bebauung/Baugestaltung

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wird - in Anlehnung an den Bestand innerhalb des Plangebietes und der angrenzenden Bebauung - ein allgemeines Wohngebiet (WA) in einer 1 - 2-geschossigen Bebauung festgesetzt. Entsprechend der Ortsrandlage dieses Planbereiches ist überwiegend eine aufgelockerte Bebauung mit freistehenden Einzelhäusern in offener Bauweise vorgesehen. Lediglich im Randbereich des Caldenhofer Weges wird, entsprechend dem Gebäudebestand, eine Einzel- und Doppelhausbebauung zugelassen. Um den ortsrantypischen Charakter dieses Bereiches zu erhalten, wird die Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,4 und die Geschößflächenzahl (GFZ) auf 0,5 festgesetzt. Zur Vermeidung einer stärkeren baulichen Verdichtung im Plangebiet sind Grundstücksbreiten von mind. 16,0 m festgesetzt.

In Anpassung an die im Bereich östlich des Caldenhofer Weges überwiegend vorhandene 2-geschossige Bebauung wird auch für das mit einem 3-geschossigen Gebäude bebaute Grundstück Caldenhofer Weg Hs.-Nr. 265 für die Zukunft eine 2-geschossige Bebauung festgesetzt. Die gegenwärtige 3-Geschossigkeit bleibt aufgrund des Bestandschutzes unberührt. Die im mittleren Bereich vorhandene 1- bis 2-geschossige Bebauung Caldenhofer Weg Hs.-Nr. 275 und 277 wird auf 1 Geschöß reduziert. Auch hier bleibt aufgrund des Bestandschutzes die vorhandene Geschossigkeit unberührt. Die zukünftige Bebauung dieser Grundstücke ist an die vorhandene Bebauung anzupassen. Deshalb wird ebenfalls ein 1-geschossige Bauweise festgesetzt.

Die Bebauung südlich der Straße Im Pählen wird in ihrem Bestand durch die 2-geschossige Festsetzung und die Ausweisung größerer, gebäudebezogener überbaubarer Grundstücksflächen als ortsrantypische Siedlungsform gesichert. Diese Festsetzungen lassen dennoch ausreichend Entwicklungsspielraum für bauliche Erweiterungen, An- oder Umbauten zu.

Um für die bisher unbebauten Bereiche dieses Gebietes zu stark differierende Gebäudehöhen auszuschließen, sind Höchstwerte für die Traufhöhe (maximal 3,75 m) sowie um unterschiedliche Höhenlagen der Gebäude in diesem Bereich zu vermeiden, eine max. Höhe der Erdgeschoß-Fußbodenflächen von 0,5 m jeweils über der Höhe der zugehörigen Erschließungsstraßen festgesetzt. Diese Festsetzungen lehnen sich an die vorhandene Höhenentwicklung der benachbarten Bebauung an und sichern i.V.m. der Vorgabe von Satteldächern und Dachneigungen die gestalterischen Grundlagen für ein harmonisches Nebeneinander von bestehender und geplanter Bebauung.

2. Grünflächen

Aufgrund der vorhandenen aufgelockerten Bebauung mit großen Gartengrundstücken sowie die angrenzende Lage an die freie Landschaft sind keine weiteren öffentlichen Grünanlagen im Plangebiet erforderlich. Mit der zusätzlichen Bebauung wird der vorhandene Charakter beibehalten.

3. Kinderspielplätze

Der vorhandene größere Kinderspielplatz in unmittelbarer Nähe zum Bebauungsplanbereich an der Ecke Caldenhofer Weg/Brucknerstraße kann von den Anwohnern des Planbereiches mit genutzt werden.

Ein separat ausgewiesener Spielplatz ist in diesem Bereich daher nicht erforderlich.

4. Erschließung

Das Neubaugebiet ist über einen Anschluß an den Caldenhofer Weg an das übergeordnete städtische Verkehrsnetz angebunden. Die innere Erschließung des Plangebietes wird über eine Planstraße mit 6,5 m Ausbaubreite sowie weitere Wohnwege (4,75 m Breite) und private Wegeflächen sichergestellt.

Die vorgesehene Dimensionierung gewährleistet einen verkehrsberuhigten Ausbau der Straße.

Der vom Wendehammer der Planstraße nach Süden führende Wohnweg ist gemäß EAE-85 (Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen 1985) teilweise mit 3-achsigen Müllfahrzeugen befahrbar.

Zur Entsorgung des restlichen Bereiches müssen die Müllbehälter entweder an den im Bebauungsplan vorgesehenen Standort am Wendehammer oder zum Caldenhofer Weg gebracht werden. Dies ist gem. EAE bei Wohnwegen von maximal 50 m Länge und weniger als 10 anliegenden Wohneinheiten zulässig.

Darüber hinaus wurde durch Anlegen entsprechender Schleppkurven überprüft, daß jedes Grundstück des Wohnweges von 2-achsigen Lkw's erreichbar ist.

Der vorhandene Fuß- und Radweg zwischen den Straßen "Im Pählen" und "An der Ahse" wird durch zwei direkte Fuß- und Radwegeanschlüsse an die innere Erschließungsstraße ersetzt. Damit ist weiterhin die Durchlässigkeit des Gebietes für Fußgänger und Radfahrer sowie der Anschluß an die freie Landschaft und die umgebenden Siedlungsbereiche gegeben.

139

5. Parken/ruhender Verkehr

Die Unterbringung der erforderlichen Stellplätze und Garagen ist im Bereich der hauseigenen Grundstücksflächen sicherzustellen.

Innerhalb des östlichen Wohnweges sind 3 öffentliche Stellplätze zur Unterbringung des Besucherverkehrs vorgesehen.

6. Örtliche Bauvorschriften

Gleichzeitig mit diesem Bebauungsplan werden örtliche Bauvorschriften gemäß § 81 (1) und (4) Landesbauordnung NW zur Sicherstellung der über die planungsrechtlichen Festsetzungen hinausgehenden Gestaltungselemente erlassen und als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen.

Durch die Vorschriften wird im einzelnen sichergestellt:

- a) die für dieses Gebiet typische Dachform Satteldach,
- b) zur Gewährleistung einer einheitlichen Höhenentwicklung von vorhandener und geplante Bebauung die Dachneigung von 38°
- 45°

7. Immissionsschutz

Bei einem bis zum Jahr 2000 unter Berücksichtigung der bereits feststehenden Staßennetz- und Verkehrsstromänderungen prognostizierten Verkehrsaufkommen des Caldenhofer Weges (K 1) im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 03.053 - Im Pählen - ergeben sich gemäß einer schalltechnischen Berechnung nach RLS 90 für die festgesetzten Nutzungen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes und in dessen Umfeld Verkehrsschallimmissionen, deren Tag-/Nacht-Beurteilungspegel Maximalwerte von 66,52/56,29 dB(A) erreichen können.

Da die Voraussetzungen zur Anwendung der 16. BImSchV nachweislich nicht gegeben sind, können die unzulässigen Überschreitungen der i.d.R. höheren Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung vom 12.06.1990 nicht für schallschutzwirksame Festsetzungen verwendet werden. Die Beurteilungspegel sind daher gemäß RdErl. des MSWV vom 27.01.988 den gebietsspezifischen Orientierungswerten der DIN 18005, Beiblatt 1, vom Mai 1987 zuzordnen.

Da der Schallschutz nicht aufgrund vorrangiger anderer Belange zurückzustellen ist und an der bestehenden Verkehrsanlage keine quantitativen und/oder qualitativen Schallminderungen vorgenommen werden können, wird zur Sicherstellung einer ausreichenden Wohn- und Schlafruhe in den verkehrsschallbeeinträchtigten geplanten Wohngebäuden nördlich des Caldenhofer Weges bis zu einer Entfernung von 78,00 m von der Achse der nördlichen Fahrbahn des Caldenhofer Weges gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB die Unzulässigkeit der Errichtung von Wohn- und Schlafräumen zur schallzugewandten Seite festgesetzt.

Ist eine Ausrichtung der Grundrisse nicht möglich, sind bei Neubauten sowie wesentlichen Veränderungen bestehender Gebäude (Aus- und/oder Umbauten und/oder Erweiterungen), die zum dauerhaften Aufenthalt von Personen vorgesehenen Räume in den zur Lärmquelle hin ausgerichteten Gebäudeseiten mit Fenster- und Türkonstruktionen einschließlich ihrer Zusatz- und Lüftungseinrichtungen mindestens der Schallschutzklasse III gemäß VDI-Richtlinie 2719 zu versehen.

8. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Denkmalpflegerische Belange werden durch den Bebauungsplan Nr. 03.053 nicht berührt.

Ver- und Entsorgung des Plangebietes

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Mischsystem. Die Abwässer werden der zentralen Kläranlage Hamm an der Radbodstraße zugeführt. Zur Sicherung vorhandener Leitungen werden entsprechende Leitungsrechte zugunsten der Versorgungsbetriebe festgesetzt.

Bodenordnende Maßnahmen

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

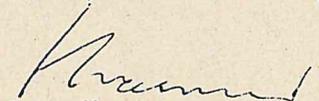
Altlasten

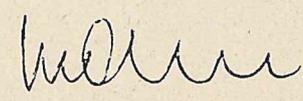
Der Altlastenbericht der Stadt Hamm trifft für das Plangebiet keine Aussagen. Eine weitergehende Überprüfung ergab keine Anhaltspunkte hinsichtlich vorhandener Altlasten.

Kosten

Die Kosten, die bei der Realisierung dieses Bebauungsplanes entstehen, sind überschlägig mit 2.800.000,-- DM ermittelt worden. Soweit Zuschüsse und Beiträge Dritter erlangt werden können, hat die Stadt die um diese Beiträge verringerten Kosten zu tragen.

Hamm, den 26. August 1991


Dr. Kraemer
Stadtdirektor


Möller
Ltd.Städt. Baudirektor

