Der Geltungsbereich der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 06.051 - Neuruppiner Straße - umfaßt den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 06.051 - Neuruppiner Straße - und das Flurstück 495 aus der Flur 5 in der Gemarkung Hamm und wird begrenzt von der Ostgrenze der Merschstraße, Nordgrenze der Neuruppiner Straße, Westgrenze des Flurstückes 240 (Flur 5, Gemarkung Hamm), einer Linie ca. 31 m in etwa parallel südlich des Nordenstiftsweges bis zur Westgrenze des Grundstückes Nordenstiftsweg 29, Westgrenze des Grundstückes Nordenstiftsweg 29, einer Linie 23 m südlich parallel des Nordenstiftsweges, Ostgrenze des Grundstückes Nordenstiftsweges 29, Nordgrenze des Grundstückes Bänklerweg 6, Westgrenze des Bänklerweges, Südgrenze des Grundstückes Bänklerweges 10, Nordgrenze des Grundstückes Bänklerweg 20 a, Ost- und Südgrenze des Flurstückes 495, Ostgrenze des Grundstückes Bänklerweg 24, Südgrenze des Bänklerweges und seiner projektierten Verlängerung nach Westen, Westgrenze des Kindergartens und Südgrenze des Bänklerweges. Das Flurstück 495 aus der Flur 5, Gemarkung Hamm (=Teilfläche des geplanten Wendehammers am Ende der Neuruppiner Straße) lag bisher außerhalb des Bebauungsplanes und wird in den Geltungsbereich der 1. Änderung aufgenommen.

1. Vorhandener Planungsstand und Erfordernis der Planänderung

1.1 Vorhandener Planungsstand

Der Bebauungsplan Nr. 06.051 - Neuruppiner Straße - ist seit dem 14.12.1993 rechtskräftig. Innerhalb des o.a. Änderungsbereiches sind östlich der Merschstraße allgemeine Wohngebiete und westlich des Bänklerweges eine Fläche für den Gemeinbedarf - Kindergarten - festgesetzt. Für die Erschließung der zwischen Nordenstiftsweg im Norden und Bänklerweg im Süden gelegenen Grundstücke ist in Verlängerung der bestehenden Neuruppiner Straße eine öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt, die nach Osten bis an das Grundstück Bänklerweg 10 reicht. Von dieser projektierten Straße zweigt ein Wohnweg nach Süden ab, um die sehr tiefen Flurstücke 163, 164, 587 und 166 (Flur 5, Gemarkung Hamm) zu erschließen. Entlang des Bänklerweges und an der Neuruppiner Straße ist zweigeschossige, im Innenbereich zwischen Neuruppiner Straße und Bänklerweg ist eingeschossige Bauweise festgesetzt. Als Verlängerung des Bänklerweges in südwestliche Richtung ist eine öffentliche Verkehrsfläche mit einer Breite von 7,50 m und südlich des Kindergartens ein Wendeplatz mit einem Radius von 6,0 m festgesetzt. Der Bänklerweg ist zwischen der Einmündung der Bankerheide und der Einmündung des Weges zur Merschstraße als öffentliche Verkehrsfläche mit einer Breite von 10,0 m festgesetzt. Der Flächennutzungsplan stellt den Planbereich als Wohnbaufläche dar und muß im Zuge dieser Bebauungsplanänderung nicht geändert werden.

1.2 Erfordernis der Planänderung

Dem Abbau liegenschaftlicher Hemmnisse durch städtebauliche Neuordnung und damit der Ermöglichung einer zügigen Nutzung der Grundstücke durch Wohnbebauung dient ein Umlegungsverfahren, das im Bereich des Änderungsgebietes durchgeführt wird. Für die planungsrechtliche Absicherung der Umlegung ist die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 06.051 - Neuruppiner Straße - erforderlich.
Dabei sollen die seit der Planaufstellung geänderten städtebaulichen Rahmenbedingungen und die Bauwünsche der Anlieger weitestgehend Berücksichtigung finden. In enger Zusammenarbeit mit der Umlegung ist geplant, die Neuruppiner Straße nur bis zur Ostgrenze des Grundstückes Bänklerweg 22 a zu führen, da auf die überbaubaren Flächen im rückwärtigen Teil der Grundstücke Bänklerweg 6 - 8 verzichtet werden kann. Ferner ist beabsichtigt, den Stichweg,

der südlich von der Neuruppiner Straße abzweigt, um einige Meter nach Westen zu verschieben, um die überbaubaren Flächen neu zu ordnen und um die Erschließung zu optimieren.

2. Grundlagen / Voruntersuchungen

2.1 Denkmalschutz

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich weder Baudenkmale noch sonstige Denkmale i.S.d. Denkmalschutzgesetzes (DSchG NW) bzw. Objekte, die im Verzeichnis der Denkmalliste der Stadt Hamm enthalten sind.

2.2 Altlasten

Informationen zu Altablagerungen und Altlastenverdachtsflächen innerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 06.051 - Neuruppiner Straße - sind im Altlastenkataster der Stadt Hamm nicht eingetragen, so daß davon ausgegangen werden kann, daß der Planbereich frei von Bodenverunreinigungen ist.

3. Inhalt des Bebauungsplanes

3.1 Bauliche Nutzung

Die vorhandene Bebauung entspricht nach Art und Maß der baulichen Nutzung dem Charakter eines allgemeinen Wohngebietes. Die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes bezüglich Art und Maß der baulichen Nutzung (allgemeines Wohngebiet, ein- bzw. zweigeschossige, offene Bauweise, GRZ 0.4, GFZ 0.5 bzw. 0.8, Satteldächer zwischen 35° und 45° zulässig) werden im wesentlichen übernommen. Zusätzlich zu den bislang zulässigen Einzel- und Doppelhäusern werden nun auch Hausgruppen zugelassen, um auch eine flächensparende und ökologische bauliche Nutzung zu ermöglichen. Auf den sehr kleinen Grundstücken auf der Ostseite der Merschstraße (Flurstücke 533 und 534, Flur 5, Gemarkung Hamm) wird die zulässige Geschoßflächenzahl entsprechend der dort zulässigen eingeschossigen Bauweise von 0.8 auf 0.5 reduziert. Die überbaubaren Flächen werden entsprechend der reduzierten und teilweise verlegten öffentlichen Verkehrsflächen neu geordnet:
Die Breite der überbaubaren Fläche (Bautiefe) auf den Flurstücken 140 - 144 (Bänklerweg Nr. 6 - 10) wird von 10 m auf 14 m unter Berücksichtigung des baulichen Bestandes und der umgebenden Baustruktur vergrößert. Durch das Entfallen der überbaubaren Flächen im rückwärtigen Bereich der Grundstücke Bänklerweg 6 - 8 kann die Neuruppiner Straße um ca. 18 m verkürzt und damit der Erschließungsaufwand deutlich reduziert werden. Für die überbaubare Fläche im rückwärtigen Teil des Grundstückes Bänklerweg 10 wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für die Anwohner des Flurstückes 140 von der Neuruppiner Straße über das Flurstück 139 bis zur Westgrenze des Flurstückes 140 festgesetzt.
Die nördliche der beiden überbaubaren Flächen auf dem Flurstück 139 (Flur 5, Gemarkung Hamm) wird um wenige Meter nach Süden verlegt, um den Abstand zu dem Gebäude Nordenstiftsweg 29 zu vergrößern. Die Größe dieser überbaubaren Fläche (14 m x 17 m) bleibt gleich. Die südliche überbaubare Fläche auf dem vorgenannten Flurstück wird so angeordnet, daß nördlich und südlich davon gleich große Gärten entstehen können. Durch die Festsetzung der Firstrichtung 'Nord-Süd' und die Lage hinter dem künftigen Wendehammer kann die dort entstehende Bebauung einen städtebaulich sinnvollen Abschluß der Neuruppiner Straße bilden und somit zu einer Raumbildung beitragen. Das bisher an der westlichen Grenze des Flurstückes 139 festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht kann im Zuge der 1. Änderung entfallen, da das in der Nordhälfte des Grundstückes neu entstandene Haus vom Nordenstiftsweg erschlossen ist.

Die festgesetzten überbaubaren Flächen auf den Flurstücken 135, 136 und 138 bleiben unverändert bestehen. Zur besseren Ausnutzbarkeit des Flurstückes 240 wird die dort und auf dem benachbarten Flurstück 241 festgesetzte überbaubare Fläche um einige Meter nach Süden verschoben und nach Westen bis auf 3 m an die Westgrenze des Flurstückes 240 ausgedehnt. In dem Bereich, wo die Straßenbreite der Neuruppiner Straße von 14,0 m auf 8,5 m reduziert wird, werden die festgesetzten überbaubaren Flächen entsprechend angepaßt, so daß sich die Bebauung am Verlauf der Merschstraße und der Neuruppiner Straße orientiert. Entsprechend der geringfügig nach Süden verlegten öffentlichen Verkehrsfläche im östlichen Abschnitt der Neuruppiner Straße werden die südlich daran angrenzenden überbaubaren Flächen auf den Flurstücken 163, 164 und 587 entsprechend um wenige Meter nach Süden verschoben. Um eine bessere Bebauung des rückwärtigen Grundstückbereiches auf dem großen Flurstück 587 zu ermöglichen, wird der von der Neuruppiner Straße nach Süden abzweigende Stichweg um wenige Meter nach Westen verlegt. Seine östliche Grenze verläuft in südlicher Verlängerung der Ostgrenze des Flurstückes 241. In dem o.a. rückwärtigen Grundstücksbereich wird auf dem Flurstück 587 eine überbaubare Fläche für eingeschossige Bauweise festgesetzt. Auf Wunsch der Grundstückseigentümer und in Absprache mit der Umlegungsstelle werden auf den Flurstücken 163, 164 und 166 keine überbaubaren Flächen im rückwärtigen Grundstücksbereich festgesetzt.
Die Festsetzungen auf der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung 'Kindergarten' bleiben unverändert: eingeschossige, offene Bauweise mit einem Satteldach, einer maximalen Grundflächenzahl von 0,3 und einer maximalen Geschoßflächenzahl von 0,5.
Die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten pro Wohngebäude wird im gesamten Planbereich gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB auf maximal 2 begrenzt, um größere Ansammlungen von Kleinstwohnungen mit ihren negativen Auswirkungen auf die Erschließung und die Infrastruktur des Baugebietes zu verhindern.

3.2 Erschließung / Verkehr / Versorgung

Der Planbereich wird über die Merschstraße und den Bänklerweg erschlossen, die beide in die Hauptverkehrsstraße Nordenstiftsweg einmünden. Von der Merschstraße zweigt die Neuruppiner Straße nach Osten ab. Sie ist im rechtskräftigen Bebauungsplan als öffentliche Verkehrsfläche mit einer Länge von ca. 185 m und einer Breite von ca. 14 m im Westabschnitt und 8,50 m im Ostabschnitt festgesetzt. Bislang ist lediglich der Westabschnitt bis zur Ostgrenze des Grundstückes Neuruppiner Straße 7 teilweise ausgebaut. Durch das Entfallen der Hinterlandbebauung auf den Grundstücken Bänklerweg 6 - 8 und des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes auf dem Flurstück 139 kann die Neuruppiner Straße um ca. 18 m verkürzt festgesetzt werden. Die bislang im Westabschnitt der Neuruppiner Straße mit 14 m überdimensioniert festgesetzte Straßenbreite wird von der Einmündung in die Merschstraße bis zum Haus Neuruppiner Straße Nr. 7 auf 8,50 m reduziert. Die Straße ist in diesem Bereich bisher lediglich auf der nördlichen Straßenseite provisorisch ausgebaut. Die Leitungen liegen in dem bereits ausgebauten Straßenbereich und werden in ihrer Lage nicht verändert. Im Südosten des Grundstückes Nr. 7 wird die Neuruppiner Straße um einige Meter nach Süden verschwenkt. Zu diesem Zweck bleibt dort auf einer Länge von ca. 15 m die bislang festgesetzte Straßenbreite von 14 m bestehen. Die bislang für den Ostabschnitt festgesetzte Breite von 8,50 m wird aufgrund der Funktion als Wohnstraße mit sehr geringem Verkehrsaufkommen auf 8,00 m reduziert. Die öffenliche Verkehrsfläche wird außerdem um wenige Meter nach Süden velegt, um die erschlossenen Grundstücke auf der Nordseite und der Südseite gleichermaßen mit den für den Straßenbau abzugebenden Grundstücksstreifen zu belasten: Die geplante Straßenbreite von 8,00 m erstreckt sich jeweils zur Hälfte auf die nördlich bzw. die südlich der Straße gelegenen Grundstücke. Das städtische Flurstück 495 ist eine Teilfläche des Wendeplatzes am Ostende der Neuruppiner Straße. Für die überbaubare Fläche im rückwärtigen Teil des Grundstückes

Bänklerweg 10 wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für die Anwohner des Flurstückes 140 von der Neuruppiner Straße über das Flurstück 139 bis zur Westgrenze des Flurstückes 140 festgesetzt.
Als Verlängerung des Bänklerweges in südwestliche Richtung ist bislang eine öffentliche Verkehrsfläche mit einer Länge von ca. 70 m und einer Breite von 7,50 m festgesetzt sowie südlich des Kindergartens ein Wendeplatz mit einem Radius von 6,0 m vorgesehen. Da eine Bebauung der Grundstücke westlich des Wohngebäudes Bänklerweg 39 aufgrund der Nähe zur Lippeaue nicht mehr vorgesehen wird, kann die öffentliche Verkehrsfläche in Verlängerung des Bänklerweges um ca. 30 m verkürzt festgesetzt werden. Aufgrund der geringen Bedeutung des dann verbleibenden Stichweges, der lediglich der Erschließung von 3 Grundstücken dient, kann dieser mit einer Breite von 4,00 m festgesetzt werden (bislang 7,50 m), so daß von den erschlossenen Grundstücken weniger Fläche für den Straßenbau abgetreten werden muß. Auf den bislang vorgesehenen Wendeplatz, der südlich des Kindergartens am Ende dieses Stichweges geplant war, wird verzichtet, da an der Einmündung des Weges von der Merschstraße in die Straße Bänklerheide durch die geringfügige Aufweitung einer Kurve eine Wendemöglichkeit für ein 3-achsiges Müllfahrzeug geschaffen werden kann.
In Höhe des Wohnhauses Bänklerweg Nr. 34 wird die Straße für den motorisierten Individualverkehr unterbrochen. Auf einer Länge von ca. 8 m wird zu diesem Zweck eine 3 m breite öffentliche Vekehrsfläche mit der Zweckbestimmung - Fuß- und Radweg - festgesetzt, die mit einem umklappbaren Sperrpfosten versehen wird.
Der bestehende Bebauungsplan setzt für den Ausbau des Bänklerweges zwischen der Merschstraße und der Bänklerheide eine öffentliche Verkehrsfläche mit einer Breite von 10 m fest, die sich über Teilflächen der Flurstücke 487 und 489 aus der Flur 5 der Gemarkung Hamm erstreckt. Angesichts der geringen Bedeutung dieses Straßenabschnittes, der lediglich der Erschließung von 5 Baugrundstücken dient, wird für den Ausbau des Bänklerweges in diesem Abschnitt auf den Zugriff auf vorgenannte Flurstücksteilflächen verzichtet und somit eine öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt, die sich bis an die Südgrenze des Flurstückes 488 erstreckt und die sich in ihrer Breite von 10 m im Osten auf 8 m im Westen verjüngt.
Die ÖPNV-Erschließung des Plangebietes ist durch mehrere auf dem Nordenstiftsweg verkehrende Buslinien gewährleistet. Die Innenstadt ist auch fußläufig und mit dem Fahrrad über den jüngst ausgebauten Weg entlang der Lippe sowie über die Bahnbrücke gut zu erreichen. Die Versorgung des Planbereiches mit Einzelhandelsbetrieben, Schulen, Kindergärten und anderen Infrastruktureinrichtungen ist als sehr gut zu bezeichnen. Ein Kindergarten befindet sich direkt im Plangebiet. Sämtliche Schulformen sind im Stadtteil 'Hammer Norden' und somit in der Nähe des Planbereiches vorhanden. Geschäfte für den täglichen Bedarf finden sich an der Münsterstraße und am Bockumer Weg. Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten bestehen durch die Nähe zur Lippeaue, zu mehreren Kleingartenanlagen sowie zu den verschiedenen Sporteinrichtungen am HAMTEC und am Galilei-Gymnasium.

3.3 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB

Die Festsetzung einer Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB entlang der nördlichen, westlichen und südlichen Grenze des Kindergartengrundstückes bleibt bestehen. Hier soll an der Nahtstelle von Bebauung und freier Landschaft eine Hecke mit standortgerechten und für die Lippeaue typischen Gehölzen wie Hainbuche, Feldahorn, Hundsrose, Weißdorn, Hasel, Schneeball, Hartriegel, Holunder und Pfaffenhütchen entstehen. Zusätzlich sollen mit einem Abstand von 16 m großkronige Bäume gepflanzt werden.

3.4 Öffentliche Grünflächen

Auf einer Teilfläche des Flurstückes 581 (Flur 5, Gemarkung Hamm) wird anstelle der bisher dort festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche für einen geplanten Wendehammer am Ende der Straße Bänklerheide eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung - Grünanlage - festgesetzt. Die Fläche grenzt im Süden und Westen an Freiflächen an, die durch die Nähe zur Lippeaue von großer Bedeutung für die Naherholung sind und die durch ihre extensive Nutzung auch von ökologischem Wert sind.

4. Eingriffe in Natur und Landschaft sowie deren Ausgleich

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 06.051 - Neuruppiner Straße - werden die überbaubaren Flächen lediglich neu geordnet und gleichzeitig erheblich verringert. Allein durch das Entfallen der überbaubaren Fläche im straßenabgewandten Teil der Grundstücke Bänklerweg Nr. 6 - 8 wird die vorher baurechtlich mögliche Versiegelung einer großen bisher gärtnerisch genutzten Fläche künftig verhindert. Die öffentlichen Verkehrsflächen werden deutlich reduziert: Die Neuruppiner Straße, die bisher mit einer Breite von 14 m im westlichen bzw. 8,5 m im östlichen Abschnitt festgesetzt ist, wird künftig um 18 m verkürzt und lediglich mit einer Breite von 8,5 m bzw. 8,0 m festgesetzt. Der Bänklerweg wird um ca. 30 m verkürzt und um 3,50 m schmaler festgesetzt als in dem bestehenden Bebauungsplan. Der Wendeplatz an seinem Ende wird künftig ganz entfallen. Durch die Verringerung der überbaubaren Flächen und die Reduzierung der öffentlichen Verkehrsflächen wird die mögliche Neuversiegelung von Flächen im Änderungsbereich vermindert. Aufgrund der vorgenannten Umstände kann auf eine detaillierte Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 06.051 - Neuruppiner Straße - verzichtet werden.

5. Immissionsschutz

Anläßlich der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 06.051 - Neuruppiner Straße - ist 1993 mit einer schalltechnischen Untersuchung die Notwendigkeit von Schallschutzmaßnahmen überprüft worden. Auf der Grundlage der prognostizierten Kfz-Verkehrsbelastung des Nordenstiftsweges und der vorhandenen Streckenbelastung der Bundesbahnlinien Hamm-Münster und Hamm-Hannover ist ermittelt worden, daß auf den den Schallquellen zugewandten Flurstücken 139 und 143 (Nordenstiftsweg Nr. 29 und Bänklerweg Nr. 6) im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Verkehrsschallimmissionen entstehen, die z.T. über den einzuhaltenden Orientierungswerten gemäß DIN 18005 / Beiblatt 1 liegen. Grundsätzlich gilt, daß der aktive Lärmschutz dem passiven Lärmschutz vorzuziehen ist. Aktive Schallschutzmaßnahmen wie Wall oder Wand können aus städtebaulichen Gründen nicht durchgeführt werden. Daher müssen andere geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen zum Tragen kommen und planungsrechtlich abgesichert werden. Da aktive Schallschutzmaßnahmen entfallen, kann für die Wohnräume in den vorstehenden Außenwohnbereichen ein ausreichender Schallschutz in den Wohnräumen gem. VDI-Richtlinien 2719 durch den Einbau von Fenstern und deren Zusatz- und Lüftungseinrichtungen mindestens der Schallschutzklasse 2 erreicht werden. Gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB (textliche Festsetzung) werden für die im Bebauungsplan gekennzeichneten Bereiche zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen als passive Schallschutzmaßnahmen Schallschutzfenster mindestens der Schallschutzklasse 2 festgesetzt. Durch Verwirklichung dieser Festsetzungen wird eine ausreichende Wohnruhe erzielt.

6. Festsetzungen und Kennzeichnungen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist dickgestrichelt umrandet.
Es werden festgesetzt:
- Art und Maß der baulichen Nutzung / Bauweise/ Überbaubare Grundstücksflächen
- Begrenzung der Anzahl der zulässigen Wohneinheiten pro Hauseinheit
- Öffentliche Verkehrsflächen / Fläche für den Gemeinbedarf - Kindergarten -
- Textliche Festsetzungen / Örtliche Bauvorschriften
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB

Hamm, 09.09.1998

gez. Möller
Stadtbaurat

gez. Westphal
Diplom-Geograph