Begründung zum Bebauungsplan Nr. 06.051 - Neuruppiner Straße -

für den in der Gemarkung Hamm, Flur 5 liegenden Bereich zwischen Ostgrenze der Merschstraße - Nordgrenze der Neuruppiner Straße - Westgrenze des Grundstücks Flurstücks 240 - einer Linie ca. 31 m in etwa parallel südlich des Nordenstiftsweges bis zur Westgrenze des Grundstücks Nordenstiftsweg 29 - Westgrenze des Grundstückes Nordenstiftsweg 29 - einer Linie 23 m südlich parallel des Nordenstiftsweges - Ostgrenze des Grundstücks Nordenstiftsweg 29 - Nordgrenze des Grundstücks Bänklerweg 6 - Westgrenze des Bänklersweges - Südgrenze des Grundstücks Bänklerweg 10 - Nordgrenzen der Grundstücke Bänklerweg 20 a und 22 a - Ostgrenze des Grundstücks Bänklerweg 24 - Südgrenze des Bänklerweges und seine proj. Verlängerung nach Westen - Westgrenze des Flurstücks 215 - Südgrenze des Bänklerweges.

Planungserfordernis Der vorstehende Geltungsbereich ist Bestandteil des seit dem 1. November 1974 rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 06.008 - Nordenstiftsweg -.
Entsprechend den Zielsetzungen des Nordrhein-Westfalen-Programms 1975 (NWP) war der Raum Nordenstiftsweg im Hinblick auf die Nähe zum geplanten S-Bahnhaltepunkt Hauptbahnhof Hamm in einer Entfernung von ca. 1 km die Möglichkeit für ein Standortprogramm vorhanden, das die Anlage des Wohnschwerpunktes zum Ziele hatte. Große Bereiche wurden entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes als Wohnschwerpunkt mit verdichtetem Wohnungsbau realisiert.

Innerhalb des Bereiches zwischen Merschstraße - Nordenstiftsweg - Bänklerweg setzt der Bebauungsplan Nr. 06.008 eine massive Bebauung bis zu 4 Vollgeschossen teilweise in der geschlossenen Bauweise mit entsprechend großen Flächen für Gemeinschaftsstellplatzanlagen fest.

Nachdem 18 Jahre nach Eintritt der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes diese Flächen noch keiner Bebauung zugeführt werden konnten, weil die Realisierung der Bebauung dieser Flächen eine Neuordnung der Grundstückssituation im Wege eines Umlegungsverfahrens notwendig macht, sollen die bestehenden Festsetzungen für die noch unbebauten zum Teil sehr tiefen Grundstücksbereiche entsprechend den Bauwünschen der Grundstückseigentümer und der Bauinteressenten geändert werden. Gleichzeitig wird mit dieser geplanten Änderung der veränderten städtebaulichen Zielsetzung zur Sicherung einer geordneten zeitgemäßen städtebaulichen Entwicklung Rechnung getragen.

Einfügung in die Bauleitplanung
Der Planbereich ist im wirksamen Flächennutzungsplan für die Stadt Hamm als Wohngebiet dargestellt und im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 06.008 als allgemeines- bzw. reines Wohngebiet (WA/WR) festgesetzt.

noe.sch.13.5

Bauliche Nutzung
Die Südseite des Nordenstiftsweges sowie die West- und Nordseite des Bänklerweges sind bis auf wenige Baulücken bebaut.
Der Bereich wird geprägt durch eine teilweise sehr alte Straßenrandbebauung mit bis zu 3 Vollgeschossen auf ca. 100 m tiefen Grundstücken. Dieser Blockinnenbereich soll einer Wohnbebauung zugeführt werden, die sich der vorhandenen Bebauung anpaßt und eine möglichst selbständige Bebauung der Grundstücke zuläßt.

WA-Gebiet
Die vorhandene Straßenrandbebauung ist durch überwiegende Wohnnutzung mit sporadischer geschäftlicher Nutzung (Gastwirtschaft/nicht störender Handwerksbetrieb) gekennzeichnet und entspricht dem Charakter eines allgemeinen Wohngebietes (WA-Gebiet).

Der Bereich wird dementsprechend als WA-Gebiet festgesetzt. Hierdurch wird sichergestellt, daß sowohl der geschäftlichen Nutzung (der Versorgung dienende Schank- und Speisewirtschaft sowie nicht störende Handwerksbetriebe) Entwicklungsmöglichkeiten eingeräumt werden als auch der Wohnnutzung weitgehender Schutz vor Störungen und Beeinträchtigungen gewährt wird.
Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wird in Anlehnung an den Bestand innerhalb des Plangebietes und der angrenzenden Bebauung für das WA-Gebiet eine bis zu 2-geschossige Bebauung festgesetzt. Entsprechend dem Siedlungscharakter ist für den Blockinnenbereich eine aufgelockerte Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern in der offenen Bauweise vorgesehen mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschoßflächenzahl von 0,8.

Als Dachform überwiegt das traufenständige Satteldach mit einer Dachneigung bis zu 45°. Daher wird auch als Dachform das Satteldach mit einer Dachneigung von 35° - 45° traufenständig festgesetzt. Bei dieser Dachneigung kann das Dachgeschoß als Wohnraum genutzt werden.

Fläche für den Gemeinbedarf
Innerhalb des Siedlungsschwerpunktes Hamm-Norden beiderseits des Nordenstiftsweges wird im Bereich der Condereitstraße ein öffentlich gefördertes Mietwohnungsprogramm realisiert. Ohne diese zusätzliche Bebauung besteht schon heute ein akuter Mangel an Kindergartenplätzen in diesem Bereich. Es ist daher dringend erforderlich in diesem Gebiet einen Standort für einen Kindergarten mit 5 Gruppen festzusetzen.

Da der Bereich bereits überwiegend dicht bebaut ist, bietet sich als einziges geeignetes Grundstück für die Errichtung des dringend notwendigen Kindergartens das Grundstück südlich der Einmündung der Merschstraße in den Bänklerweg an. Dieses 5641 m² große Grundstück steht im Eigentum der Stadt und soll für den Kindergarten mit 5 Gruppen zur Verfügung gestellt werden. Durch die Inanspruchnahme des gesamten städtischen Grundstücks für den Kindergarten ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes für die Einbeziehung des westlichen Drittel dieses Grundstücks geringfü-

gig zu erweitern. Innerhalb des Änderungsbereiches steht sonst kein weiteres städtisches Grundstück zur Errichtung eines Kindergartens zur Verfügung. Das Grundstück wird als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbindung - Kindergarten - mit einem Vollgeschoß bei einer Grundflächenzahl von 0,3 und einer Geschoßflächenzahl von 0,5 und Satteldach ohne Festlegung der Dachneigung festgesetzt.

Östlich der Einmündung der Merschstraße in den Bänklerweg verläuft dieser in nordsüdlicher Richtung an der Ostseite dieses Grundstücks. Es ist sinnvoll, den Eingangsbereich des Kindergartens nach Osten zu orientieren. Um einen gefahrlosen Transport der Kinder mit dem Pkw von und zum Kindergarten zu gewährleisten, soll der Straßenquerschnitt des Banklerweges auf 8,50 m n.W. erweitert werden. Dieses Straßenstück des Banklerweges wird als verkehrsberuhigter Bereich (Verkehrsmischfläche) ausgebaut und im südlichen Teil mit einem abschließenden Wendehammer für den Durchgangsverkehr gesperrt. Es verbleibt lediglich ein 3m breiter Streifen als Geh- und Radweg, der eine Durchfahrt für Rettungs- und Müllfahrzeuge ermöglicht. Beiderseits des Geh- und Radweges werden Verkehrsgrünstreifen angelegt.

Eingriffe in Natur und Landschaft sowie deren Ausgleich

Nach § 1 (5) Nr. 7 BauGB sind die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere des Naturhaushaltes, des Wassers, der Luft und des Bodens einschließlich seiner Rohstoffvorkommen, sowie des Klimas insbesondere zu berücksichtigen. Das Landschaftsgesetz NW und das Bundesnaturschutzgesetz stellen den gesetzlichen Rahmen zur Definition dieser Belange aus der Sicht des Landschaftschutzes dar.

Im Landschaftsgesetz Nordrhein-Westfalen werden Aussagen über Eingriffe und Ausgleich und Ersatz getroffen. Eingriffe in Natur und Landschaft sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die Leistungfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können. Diese Eingriffe sind bei Aufstellung von Bebauungsplänen unvermeidbar und müssen durch geeignete Maßnahmen der Landschaftspflege ausgeglichen werden. Als ausgeglichen gilt ein Eingriff, wenn nach seiner Beendigung keine erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigung des Naturhaushaltes zurückbleibt und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet ist.

Bei der Schaffung der planungsrechtlichen Grundlage für Beeinträchtigungen sind gleichzeitig die planungsrechtlichen Grundlagen für deren Ausgleich bzw. Ersatz zu schaffen. Deshalb ist im Planverfahren die Prüfung der Umweltverträglichkeit erfolgt. In einem ersten Schritt sind die Planbereiche vorhandener Landschaftsbereiche und -elemente zunächst durch ein Gutachten "Beurteilung von Teilbereichen unter vegetationskundlichem Aspekt" untersucht worden. Auf dieser Grundlage wurde eine rechnerische Bewertung der Landschaft und des planerischen Konzeptes nach dem gleichen Bewertungssystem vorgenommen. Beide Bilanzen gegenüber-

gestellt führen zu einer Gesambilanzierung, die das Maß der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen anzeigt. Die Berechnung ist als Anhang der Begründung "Berechnung der Ausgleichs- und Ersatzleistungen" beigefügt.

Ermittlung der Ausgleichs- und Ersatzleistungen

Bei der Ermittlung der Ausgleichs- und Ersatzflächen (Bilanzierung) ergibt sich für die zusätzlich in Anspruch genommenen Flächen - wie überbaubare Grundstücksflächen - Verkehrsflächen - Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbindung Kindergarten - ein Wert in Höhe von 4034 Punkten für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.

Ersatzmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches

An der Nahtstelle von geschlossener Bebauung und freier Landschaft soll auf dem Gelände des Kindergartens auf 200 m Länge an der nördlichen, westlichen und südlichen Grenze eine Baumreihe mit regelmäßigen Abstand zwischen den Einzelexemplaren angepflanzt werden. Bei einem Abstand von 16 m können bis zu 12 großkronige Bäume gepflanzt werden. Mit dieser Anpflanzung wird ein ökologischer Ausgleich in Höhe von 768 Punkten (64 x 12) erzielt.

Gleichzeitig wird an den vorgenannten Grundstücksgrenzen eine 5 m breite Heckenpflanzung durchgeführt. Zur Anpflanzung kommen nur standortgerechte für die Lippeaue typische Gehölze wie Hainbuche, Feldahorn, Hundsrose, Weißdorn, Hasel, Schneeball, Hartriegel, Holunder, Pfaffenhütchen. Diese Maßnahme bringt einen zusätzlichen Ausgleich in Höhe von 700 Punkten (200 x 5 x 0,7).

Somit reduziert sich die Punktzahl für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen von 4034 auf 2566 Punkte. Diese Punktzahl kann durch das Anpflanzen von 40 weiteren großkronigen Bäumen im Straßenraum ausgeglichen werden (40 x 64). Die auf 75 m Länge bereits in einer Breite von 14 m erworbene Straßenfläche für die Neuruppiner Straße, die als Baustraße ausgebaut ist, wird rückgebaut. In diesem Straßenabschnitt können auf jeder Straßenseite je 5 Bäume angepflanzt werden, so daß für die restlichen ca. 325 m Straßenlänge noch weiter 30 Baumpflanzungen verbleiben, d.h. bei einer wechselseitigen Straßenrandbepflanzung ergibt sich ein Abstand von 22 m (650 : 30 = 22) zwischen den alternierenden Baumstandorten. Dieser große Abstand ermöglicht eine ausreichende Flexibilität bei der Standortwahl, um Grundstückszufahrten ausreichend berücksichtigen zu können.

Örtliche Bauvorschriften
Hinsichtlich einer homogenen Einfügung der Neubauten in den Bestand sowie im Interesse der Erhaltung des Orts- und Landschaftsbildes gemäß § 1 (5) Nr. 4 BauGB werden entsprechend § 81 (1) und (4) BauO NW folgende gestalterische Vorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen.

In Anlehnung an die vorhandene, das Ortsbild prägende Satteldachbebauung wird für den Änderungsbereich Satteldach mit einer symmetrischen Dachneigung von 35° - 45° festgesetzt.

Die Dächer dürfen zur Harmonisierung nur mit Dachziegeln eingedeckt werden. Unzulässig sind Eindeckungen mit Blech, Wellasbestzement oder sonstige Kunststoffplatten.

Um Verunstaltungen zu vermeiden, wird die Gesamtlänge aller Dachgauben auf max. 50 % der Trauflänge des Gebäudes ebenso begrenzt wie die Dachüberstände. Diese dürfen an Traufe und Ortgang 60 cm nicht überschreiten.

Erschließung
Die äußere verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über den Nordenstiftsweg als Haupterschließungsträger und über den Bänklerweg und Merschstraße als periphere Verkehrsspange.

Die innere Erschließung erfolgt über die Neuruppiner Straße, die von der Merschstraße nach Osten abzweigt und in einem Ansatz von ca. 70 m bereits als Baustraße ausgebaut ist mit einer Querschnittsbreite von 14 m. Diese Querschnittsbreite ist überdimensioniert und wird zurückgebaut. Der Querschnitt für die Verlängerung der Neuruppiner Straße nach Osten wird auf 8,50 m reduziert.

Es ist sinnvoll und dem künftigen Wohngebiet angemessen, die Verkehrsflächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes als Mischfläche auszubauen. Die Neuruppiner Straße wird durch einen Wendehammer abgeschlossen, von dem in nördlicher Richtung ein 3 m breiter Wohnweg zur Erschließung von 3 weiteren Baugrundstücken abzweigt. Zur Erschließung der tiefen Grundstücke zwischen proj. Neuruppiner Straße und Bänklerweg zweigt ein ca. 35 m langer Erschließungsweg mit abschließendem Wendehammer von der Neuruppiner Straße nach Süden ab.
Das Wohngebiet wird durch die vorhandenen Buslinien im Bereich des Nordenstiftsweges an den ÖPNV angebunden.

Ruhender Verkehr Zur Deckung des öffentlichen Stellplatzbedarfes sollen Parkplätze mit integriertem Straßenbegleitgrün in der Mischfläche der Neuruppiner Straße vorgesehen werden.
Die erforderlichen Stellplätze und Garagen sind auf den Baugrundstücken unterzubringen.

Lärmimmissionen Verkehr, Schutzmaßnahmen

Östlich des Plangebietes südlich des Nordenstiftsweges zwischen Merschstraße und Bänklerweg verlaufen in Dammlage und z.T. auf getrennten Trassen die Bundesbahnstrecken Hamm-Münster und Hamm-Hannover mit starkem Personen- und Güterzugaufkommen vom und zum Personenbahnhof und Rangierbahnhof Hamm.

Zur Berechnung der Schallemissionen der Bundesbahnstrecken sind die Zughäufigkeiten und -arten der Bundesbahnstrecken Hamm-Münster und Hamm-Hannover entsprechend den Angaben der Bundesbahndirektion Essen aufgrund des Winterfahrplanes 1991/1992 vom 09.01.1992 verwendet worden.

Für die Berechnung der Schallemissionen des maßgeblichen Nordenstiftsweges sind die für das Jahr 2000 im ständig fortgeschriebenen Verkehrskonzept Hamm-Mitte prognostizierten durchschnittlichen täglichen Verkehrsmengen (VDT) des Prognose-Null-Falles (P o-2000) verwendet worden. Die Fortschreibungswerte der P o-2000-Situation berücksichtigen alle planungsgesicherten und/oder begonnenen Straßenbauvorhaben, verkehrsbeeinflussende Bauvorhaben und kontinuierliche Kontroll-Verkehrserhebungen. Für die TAG-/Nacht-Lkw-Anteile wurden aufgrund aktueller Zählungen wegen verminderter Durchfahrtshöhen der Bundesbahnbrücken im Zuge des Nordenstiftsweges die Tabellenwerte der RLS 90 um 50 % reduziert.

Infolge der bis zum Jahr 2000 prognostizierten Kfz-Verkehrsbelastungen des Nordenstiftsweges und der vorhandenen Streckenbelastungen der Bundesbahnlinien Hamm-Münster und Hamm-Hannover entstehen auf den den Schallquellen zugewandten Flurstücken 139 und 143 der Flur 5, Gemarkung Hamm (Nordenstiftsweg Nr. 29 und Bänklerweg Nr. 6) im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 06.051 - Neuruppiner Straße - Verkehrsschallimmissionen, die z.T. über den einzuhaltenden Orientierungswerten gem. 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 und räumlichen Gründen nicht durchgeführt werden. Daher müssen andere geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen insbesondere für Wohnräume 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 mind. der Schallschutzklasse 2 erreicht werden.

Ein besonderer Schutz für Schlafräume auf den den Schallquellen zugewandten Seiten ist nicht erforderlich, da wegen der verminderten Durchfahrtshöhen der Bundesbahnbrücken im Zuge des Nordenstiftsweges sich die Nacht-Lkw-Anteile so reduzieren, daß auf passive Schallschutzmaßnahmen auf den vorgenannten Grundstücken für Schlafräume verzichtet werden kann.

Gemäß § 9 (1) 24 BauGB (textl. Festsetzung) werden die im Bebauungsplan gekennzeichneten Bereiche zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen als passive Schallschutzmaßnahmen Schallschutzfenster mind. der Schallschutzklasse II festgesetzt. Durch Verwirklichung dieser Festsetzungen wird eine ausreichende Wohnruhe erzielt.

Altlasten
Das Kataster über Altablagerungen und Altlastenstandorte der Stadt Hamm trifft keine Aussagen bzgl. des Plangebietes. Altablagerungen bzw. Altlastenverdachtsflächen sind im Altlastenkataster nicht eingetragen.

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.

Ver- und Entsorgung
Die Versorgung des Plangebietes mit Strom, Wasser und Gas wird bereits durch die Stadtwerke Hamm GmbH sichergestellt. Für die Neubebauung sind die Versorgungsnetze entsprechend zu ergänzen.

Die Abwässer werden über das vorhandene Kanalisationssystem der zentralen Kläranlage Hamm-Radbodstraße zugeführt, die voraussichtlich im Jahr 1997 durch den Neubau der Kläranlage Hamm-West ersetzt wird.
Das StAWA Herten hat zu einer ähnlichen Änderung des Bebauungsplanes aufgrund der vorgelegten Fünfjahresfinanzierungsübersicht des Lippeverbandes und des seit kurzem vorliegenden Entwurfes zum Neubau der Kläranlage Hamm-West vorsorglich erhobene Bedenken wieder zurückgezogen.

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

Kosten
Die Kosten, die der Stadt Hamm bei der Realisierung des Bebauungsplanes voraussichtlich entstehen, sind überschlägig mit 3,1 Mio DM ermittelt worden. Soweit Zuschüsse und Beiträge Dritter (auch Erschließungsbeiträge i.S.d. §§ 127 ff und § 8 KAG) erlangt werden können, hat die Stadt nur die um diese Beträge verringerten Kosten zu tragen.

Festsetzung und Kennzeichnung
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes ist dickgestrichelt umrandet.

noe.sch.13.5

14

Es werden festgesetzt:
- Art und Maß der baulichen Nutzung
- Bauweise
- überbaubare Grundstücksflächen
- Verkehrsflächen
- Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
- Fläche für den Gemeinbedarf
- textliche Festsetzungen
- Örtliche Bauvorschriften
- Kennzeichnung von Flächen
- Grünflächen

Hamm, 30. September 1993

Hamerla
Stadtdirektor

Möller
Ltd. Städt. Baudirektor

noe.sch.13.5

Berechnung der Ausgleichs- und Ersatzleistungen zum Bebauungsplan Nr. 06.052 - Neuruppiner Straße -

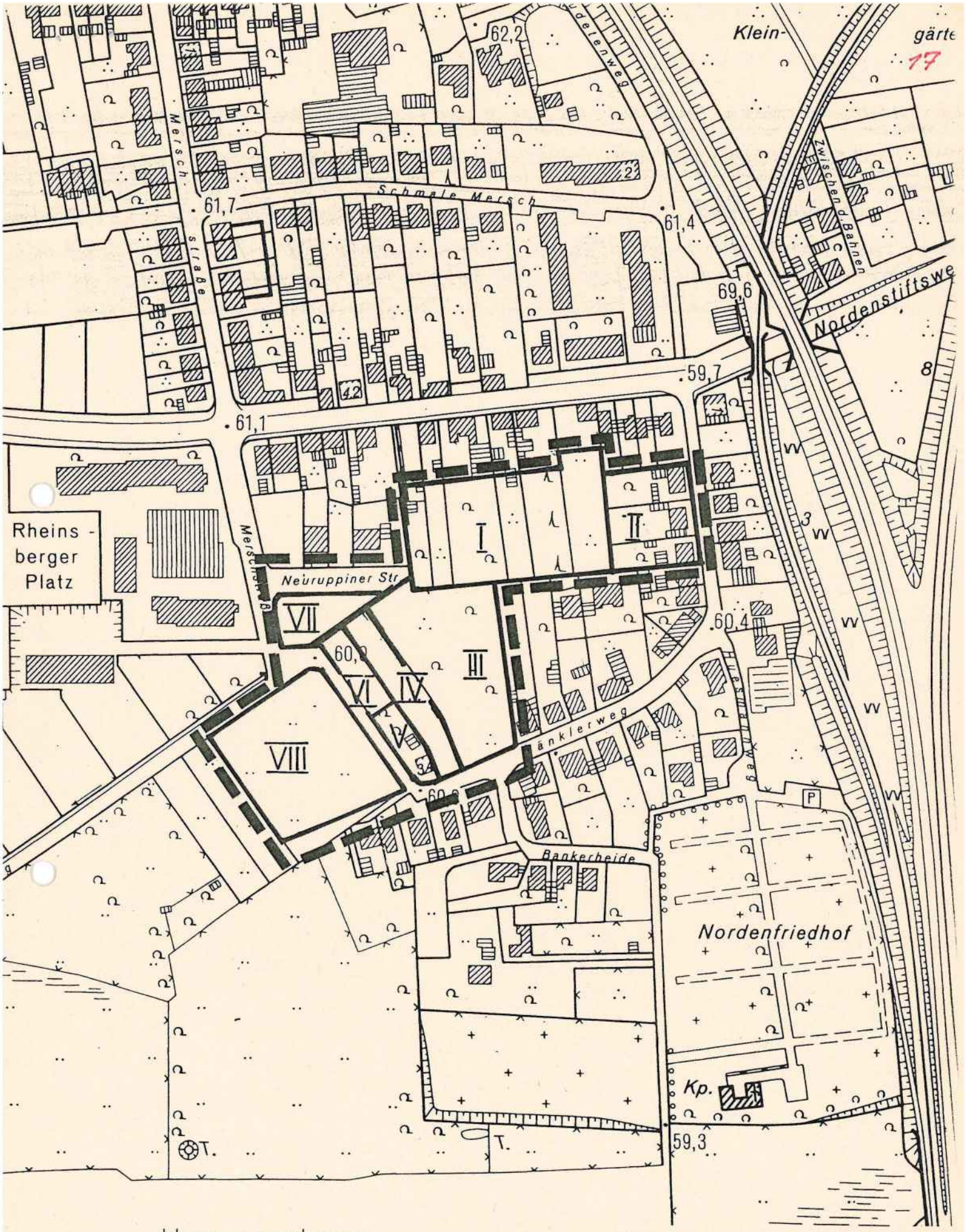
Bereich	Gesamtfläche (vor Eingriff) m²	Flächenart/Bewertungsfaktor	Punktzahl	überbaubare Grundstücksfläche Verkehrsfläche m²	Fläche (nach Eingriff) m²	Bewertungsfaktor	Punktzahl	Differenz (Grundstückswertigkeit vor u. nach Eingriff
I	6265	Hausgarten/0,4	2506	2888	3377	0,4	1351	1155
II	1943	Hausgarten/0,4	777	552	1391	0,4	556	221
III	6789	Hausgarten/0,4	2716	2017	4772	0,4	1909	807
IV	1494							
	50% = 747	extens. Gartenfl. 0,7	523	182	565	0,7	396	127
	50% = 747	Streuobstwiese 0,9	672	127	620	0,9	558	114
V	636	Hausgarten/0,4	254	200	436	0,4	174	80
VI	743	Hausgarten/0,4	297	350	393	0,4	157	140
VII	936	Grünfl./0,5	468	429	507	0,5	254	214

VIII	ca.5500	ext.Grün-land/0,7	3850	1680	3820	0,7	2674	1176
			12063				8029	

Differenz 4034

<u>Ökol. Ausgleich:</u>
200 m Baumreihe/Abstand = 16 m = 12 Bäume 12 x 64 = 768
200 m Hecke/Breite 5,0 m = 1000 m² x 0,7 = 700
1468
Differenz 4034 - 1468 =2566

2566 : 64 = 40
40 zusätzliche Bäume im Straßenraum



Husmannskamp

Übersichtsplan zur Flächenbilanz

Bebauungsplan Nr. 06.051

Neuruppiner Str.

M. 1 : 2 500