

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 06.041 - Freiherr-vom-Stein-Straße

für den Bereich zwischen Nord-/Westgrenze der Freiherr-vom-Stein-Straße, Südgrenze der Blücherstraße und Goebenstraße, Westgrenze der Strackstraße, Südgrenze der Bülowstraße und Wittekindstraße sowie West-/Nordgrenzen der Flurstücke 201 und 202 und deren geradlinige Verlängerung, Flur 24 und 26, Gemarkung Bockum-Hövel, Westgrenze der Freiligrathstraße.

1. Planerfordernis

Der Rat der Stadt Hamm hat am 27. Juni 1978 den Aufstellungsbeschluß zum Bebauungsplan Nr. 06.041 - Freiherr-vom-Stein-Straße - gefaßt.

Da sich die städtebaulichen Zielvorstellungen sowie die Eigentumsverhältnisse im Plangebiet geändert haben, orientiert sich dieser Bebauungsplan an der aktuellen anhaltenden Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienhäusern und setzt die dafür erforderlichen Baugebiete fest. Er ist entwickelt aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan, der für den gesamten räumlichen Geltungsbereich "Wohnbaufläche" bzw. an der Wittekindstraße einen Streifen "Grünfläche" innerhalb des Siedlungsschwerpunktes "Bockum-Hövel" darstellt.

Vorrangiges Ziel des Bebauungsplanes ist eine gering verdichtete Bebauung, die sich in das Orts- und Landschaftsbild einzufügen und an der vorhandenen Siedlungsstruktur zu orientieren hat (angestrebte Siedlungsdichte: 25 - 30 Wohnungen je ha).

Aufgrund der Darstellung im Flächennutzungsplan sowie der Belange des Immissionsschutzes wird nördlich der Wittekindstraße eine Fläche für aktive Lärmschutzvorkehrungen in Form eines bepflanzten Lärmschutzwalles, kombiniert mit einer Lärmschutzwand, ausgewiesen.

2. Bestand

Die im unbebauten Teil des Plangebietes vorhandenen Äcker und Wiesen östlich der Freiherr-vom-Stein-Straße sind gegliedert und geprägt durch Weißdornhecken, Pappelreihen und einen Teich; sie stellen einen landschaftlich reizvollen erhaltenswerten Bereich dar und werden daher in die Planungskonzeption einbezogen.

Die angrenzenden bebauten Gebiete sind gekennzeichnet durch ein- und zweigeschossige Einzel- und Doppelhäuser; an der Freiligrathstraße befinden sich dreigeschossige Hausgruppen.

In einer Entfernung von 600 m - 800 m (ca. 12 Min. Fußweg) befinden sich alle wichtigen Infrastruktureinrichtungen - ein Kindergarten, eine Grundschule, zwei Hauptschulen und ein Hallenbad mit angrenzender Parkanlage und einem größeren Spielbereich.

Von der äußeren Erschließung ist das Neubaugebiet über die Wittekindstraße (L 507), Freiligrathstraße und Freiherr-vom-Stein-Straße gut erschlossen. Haltestellen für den Busverkehr liegen in kurzer Fußwegentfernung an der Strackstraße und Blücherstraße.

3. Inhalt des Bebauungsplanes

3.1 Bauliche Nutzung

Entsprechend der Darstellung "Wohnbaufläche" im Flächennutzungsplan wird für alle überbaubaren Grundstücksflächen "Allgemeines Wohngebiet" (WA) festgesetzt.

Dadurch sollen alle zur Versorgung des Gebietes (über 200 neue Wohnungen) dienende Nutzungen, wie Läden etc., ausdrücklich zugelassen werden. Gleichzeitig werden jedoch ausnahmsweise zuzulassende Nutzungen als Gewerbebetriebe oder Tankstellen gemäß § 4 (3) Nr. 2 und 5 BauNVO ausgeschlossen, um aufgrund des Gebietscharakters die Wohnfunktion durch möglichst geringe Beeinträchtigungen zu stärken bzw. hervorzuheben (vgl. textliche Festsetzung Nr. 1).

Zur Einfügung in das Orts- und Landschaftsbild wird für den gesamten Planbereich eine gering verdichtete Bebauung angestrebt; dementsprechend werden überwiegend max. 2 Vollgeschosse und "offene Bauweise" mit einer zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und Geschoßflächenzahl (GFZ) von 0,8 festgesetzt. Für ein Teilgebiet (Planstraße B 5) ist im Hinblick auf ein vielfältiges Angebot verschiedener Wohnformen "geschlossene Bauweise" für max. 14 Reihenhäuser vorgesehen. Um dennoch eine aufgelockerte Bebauung zu erzielen, werden Mindest-Grundstücksbreiten von 6 m vorgeschrieben (vgl. textliche Festsetzung Nr. 2).

Entsprechend dem Gebietscharakter der angrenzenden bebauten Wohnbereiche wird für alle übrigen Teilgebiete eine Einzel- oder Doppelhausbebauung festgesetzt.

3.2 Örtliche Bauvorschriften zur äußeren Gestaltung (Begründung)

Bezug nehmend auf die vorhandene Siedlungsstruktur mit vorwiegend traufständiger Bebauung und Satteldach werden zur Erhaltung und Abrundung dieses Ortsbildes örtliche Bauvorschriften gemäß § 81 (1) und (4) BauO NW in den Bebauungsplan Nr. 06.041 aufgenommen.

Um Verunstaltungen im Straßenbild zu verhindern und einen gewissen Grad an Homogenität in der äußeren Gestaltung zu erreichen, werden Vorschriften zu den wichtigen Gestaltelementen, d.h. zu Außenwänden, Dächern, Traufhöhen, Fenstern, Einfriedungen und Müllbehältern, erlassen.

Gleichzeitig soll durch einen relativ weit gesteckten Rahmen, z.B. im Hinblick auf die Wahl des Fassadenmaterials, in der Dachneigung, der Firsthöhe etc., der Gefahr eines zu monotonen Straßenbildes entgegengewirkt werden.

Da der einheitlichen Gestaltung von Doppelhaushälften besondere Bedeutung zukommt, werden für diese einheitliche Dachneigungen und Traufhöhen (straßenseitig) vorgeschrieben (vgl. textl. Vorschrift Nr. 2.1 und 3).

Die Festsetzung von Farbe und Material der Dacheindeckung trägt zur Unverwechselbarkeit des Ortsbildes bei (vgl. Nr. 2.3).

4. Grünordnung

Im Zusammenhang mit der angestrebten gering verdichteten Neubebauung steht der Leitgedanke einer möglichst intensiven Durchgrünung der Wohngebiete und die Planung eines weitgehend straßenunabhängigen Fußwegenetzes.

Die durch den Bebauungsplanentwurf überplante Fläche von ca. 11 ha Größe wird derzeit landwirtschaftlich genutzt.

Insbesondere durch die vorgesehene Bebauung und durch die Erschließung wird ein Teil dieser Fläche versiegelt und somit der freien Landschaft entzogen. Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne u.a. dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, wobei insbesondere die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes und die Belange des Naturhaushaltes sowie des Klimas zu berücksichtigen sind (Ziffern 4 und 7). § 1 (5) BauGB beinhaltet ebenfalls die sog. Bodenschutzklausel, die einen sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden vorschreibt; dieser Forderung wird durch die geplanten Festsetzungen - insbesondere zur Grünordnung/-planung - voll Rechnung getragen. Ähnliche Forderungen lassen sich aus den §§ 1 und 2 Landschaftsgesetz ableiten.

Die nachfolgend aufgeführten textlichen Festsetzungen sollen die möglichen Beeinträchtigungen mindern sowie zur Verbesserung des Kleinklimas bzw. zur Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes beitragen:

- Da grünbestimmte Flächen auch das Straßenbild prägen sollen, werden Garagen und Nebenanlagen in den Vorgärten ausgeschlossen (vgl. Nr. 3.1/3.2).
- Gemeinschaftsgaragen und -stellplätze sind mit standortgerechten Gehölzarten zu bepflanzen (vgl. Nr. 6.1).
- Der festgesetzte Lärmschutzwall ist mit Laubgehölzen zu begrünen (vgl. Nr. 6.2).
- Alle im Plangebiet vorhandenen Weißdornhecken werden vollständig erhalten (vgl. Nr. 7).

Die festgesetzten öffentlichen und privaten Grünflächen (insgesamt ca. 2,1 ha) erfüllen nicht nur eine stadtbildprägende und raumgliedernde Funktion; sie sollen auch als Grünzug, der in Ost-West-Richtung den gesamten Planbereich durchquert, eine möglichst straßenunabhängige Fußwegvernetzung herstellen. Als wichtige Verbindung zu den nördlich liegenden Gemeinbedarfs-einrichtungen soll der zwischen den Häusern Blücherstraße 37/39 ausgewiesene Fuß- und Radweg dienen.

Entsprechend der Darstellung im Flächennutzungsplan und dem Spielflächenbedarf (ca. 600 neue Einwohner) werden Spielplätze für Kleinkinder (Kategorie C) und 1 Spielplatz für Schulkinder (Kategorie B) an möglichst gut erreichbaren Standorten quartiersbezogen ausgewiesen (insgesamt ca. 2.500 qm).

Der vorhandene Teich und die Pappelreihen als prägende Landschaftselemente werden durch die Integration in das Grünflächensystem erhalten. Es ist vorgesehen, den Grünzug in Ost-West-Richtung durch eine Baumreihe aufzuwerten.

Die Festsetzung einer privaten Grünfläche erfüllt zusätzlich eine freiraumschonende Funktion und dient als Angebot von Grabeland für die angrenzenden Mietwohnhäuser.

An der westlichen Grenze des Plangebietes soll ein 3 m breiter Pflanzstreifen den Übergang zur freien Landschaft gestalterisch hervorheben.

Nordwestlich des Einmündungsbereiches Wittekindstraße/Freiligrathstraße wird eine öffentliche Grünfläche festgesetzt, damit im Rahmen des Ausbaus bzw. der Umgestaltung des Gewässers Nr. 919 dort eine Renaturierung erfolgen kann. Diese Ausbauplanung soll außerhalb des Geltungsbereiches westlich der Inertstoff-Deponie und nördlich der Wittekindstraße fortgesetzt werden.

Geruchsbelästigungen sind lt. Aussage des o.g. Gutachtens des Sachverständigenbüros Uppenkamp durch die Anlagen der Zeche Radbod (einschl. Haldenaufschüttung/Landabsatz) und des Wetter-schachtes IV nicht zu erwarten.

Die Geräuschimmissionssituation sowohl der Müllverbrennungs-anlage (MVA) als auch des Umspannwerkes wurde gutachterlich in den Jahren 1987/1989 durch den RW TÜV untersucht. Danach sind erhebliche Geräuschbelästigungen - bezogen auf die Orientierungs-werte der DIN 18005 - nicht zu erwarten.

Für die MVA ergaben sich an 6 verschiedenen Immissionsorten Beurteilungspegel von 34 - 40 dB(A) - nachts - bzw. 41 - 47 dB(A) - tags -. Zu der sich aus der Abstandsliste 1982 ergebenden Forderung nach einem Schutzabstand von 800 m ist anzumerken, daß nach dem z.Z. überarbeiteten Abstandserlaß nur noch ein Schutzabstand von 700 m für erforderlich gehalten wird; dieser Schutzabstand zum Plangebiet wird eingehalten.

In der "110 KV-Station Bockum-Hövel" werden 3 Freilufttrans-formatoren mit einer Unterspannung von 10 KV betrieben. Die gut-achterliche Stellungnahme des RW TÜV kommt zu dem Ergebnis, daß der Nachtrichtwert von 35 dB(A) für reines Wohngebiet im gesamten Plangebiet unterschritten wird.

5.3 Ver- und Entsorgung

Der Hauptsammler Bockum-Süd ist im Bereich der Wittekindstraße fertiggestellt. Die anfallenden Abwässer können somit durch die vorhandene und neu verlegte Kanalisation über den Vorfluter Evers-bach abgeführt und in der Kläranlage Hamm gereinigt werden. Die Trasse für den o.g. Hauptsammler wird innerhalb der festge-setzten Verkehrsfläche "Wittekindstraße" planungsrechtlich ge-sichert. Die für die Anschlüsse erforderlichen Flächen sollen mit einem Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger (Stadt Hamm) belastet werden und sind im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt.

Die notwendigen Standorte für Transformatoren-Stationen sind an den Planstraßen B und F als Versorgungsfläche gemäß § 9 (1) Nr. 12 BauGB planungsrechtlich gesichert und festgesetzt worden.

Da die Planstraße A nur als Zufahrt zur GGa-/GSt-Anlage dient, ist im Einmündungsbereich zur Freiligrathstraße ein Mülltonnen-standplatz (§ 9 (1) Nr. 22 BauGB) vorgesehen.

5. Erschließung

5.1 Verkehrsflächen

Die äußere Erschließung des neuen Wohngebietes erfolgt über die Freiligrathstraße, Blücherstraße und Freiherr-vom-Stein-Straße, an die als innere Erschließung eine Schleifenstraße im Separationsprinzip - Planstraße B - angeschlossen ist. Diese ist mit einem begrünten Parkstreifen für ca. 40 Stellplätze konzipiert. Von der Planstraße B ausgehend sind 7 neue Stichstraßen als Sackgassen geplant; sie sollen als verkehrsberuhigte Bereiche (Gesamtquerschnitt: 6,50 m, Fahrbahn: 3,50 m) bzw. aufgepflasterte Mischflächen ausgebaut werden, für die teilweise in wechselseitiger Anordnung öffentliche Parkplätze und Straßenbegleitgrün vorgesehen sind.

Zur besseren Anbindung der Neubaugebiete an die im östlichen Bereich geplante Parkanlage werden zusätzlich die privaten Erschließungswege mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit (GFL 1) belastet.

5.2 Immissionsschutz

5.21 Verkehrslärm

Die heutige und prognostizierte Verkehrsbelastung auf der Wittekindstraße mit einem relativ hohen Lkw-Anteil von ca. 6 % erfordert aktive und passive Schallschutzmaßnahmen.

Da die tägliche Verkehrsmenge künftig ca. 9.100 Kfz betragen wird (gem. Prognosenetz O/84), werden die Planungsrichtpegel von 55 dB(A) - tags - bzw. 45 dB(A) - nachts - um ca. 9 dB(A) überschritten.

Dies erfordert aktive Lärmschutzmaßnahmen, die als kombinierter Wall und Wand in einer Gesamthöhe von 4,40 m nördlich der Wittekindstraße festgesetzt werden.

Um die Breite des Dammfußes zu minimieren, ist auf dem Wall eine max. 2,20 m hohe Schallschutzwand zu errichten. Zur einheitlichen Gestaltung und besseren Pflege sind für den Wall Böschungswinkel mit Steigungen von 1 : 1,5 zur Straßenseite bzw. 1 : 2,5 zur Gartenseite vorgeschrieben.

Aufgrund der Flächenknappheit werden für die betroffenen Grundstücke an der Bülowstraße, Estorffstraße und der Strackstraße passive Schallschutzmaßnahmen in Form von Fenstern der Schallschutzklasse 2 (gem. VDI-Richtlinie 2719) vorgeschrieben.

5.22 Gewerbelärm

Für die von der Zeche Radbod und vom Wetterschacht IV ausgehenden Geräuschemissionen bzw. Geruchsemissionen liegt ein Sachverständigenutachten vor. Dieses kommt zu dem Ergebnis, daß die Orientierungswerte der DIN 18005 (55/40 dB(A) für allgm. Wohngebiete) im gesamten Plangebiet tagsüber unterschritten werden. Der empfohlene Nacht-Immissionwert von 40 dB(A) wird im südöstlichen Teilbereich geringfügig um 1 - 4 dB(A) überschritten, was auf Geräusche des Wetterschachtes IV zurückzuführen ist. Eigene schalltechnische Berechnungen von 1987 haben ergeben, daß die o.g. Ergebnisse keine besonderen passiven Schallschutzmaßnahmen erfordern, die den Einbau von Fenstern betreffen, die über den üblichen Standard der Schallschutzklasse 1 (Isolierverglasung ohne zusätzliche Dichtung) hinausgehen.

Lt. Auskunft des Eigentümers ist damit zu rechnen, daß 1991 der Schacht Radbod 4 abgeworfen und verfüllt wird.

6. Festsetzungen und Kennzeichnungen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist dickgestrichelt umrandet.

Es werden festgesetzt:

- Art und Maß der baulichen Nutzung
- Bauweise
- Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen
- Mindestmaße für die Breite der Baugrundstücke
- Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, und ihre Nutzung
- Verkehrsflächen
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (verkehrsberuhigte Bereiche, Parkplätze)
- Versorgungsflächen
- öffentliche Grünflächen und ihre Zweckbestimmung
- Wasserfläche und ihre Zweckbestimmung
- mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (GFL) zu belastende Flächen
- Flächen für Gemeinschaftsanlagen
- Flächen für besondere Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
- Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
- Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.

Aufgrund der im § 9 (4) BauGB enthaltenen Ermächtigungsnorm werden örtliche Bauvorschriften gemäß § 81 (1) und (4) der Landesbauordnung NW als Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen.

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

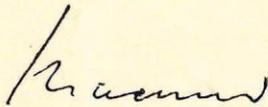
7. Städtebauliche Grundwerte

- Größe des Plangebietes: ca. 5,3 ha (Bestand)
ca. 10,9 ha (Planung)
- Flächenbilanz (Planung)
 - * Nettowohnbauland: ca. 73.000 qm (67 %)
 - * Verkehrsfläche: ca. 15.300 qm (14 %)
 - * Grünfläche: ca. 20.800 qm (19 %)
- Zahl der geplanten Wohnungen: ca. 240 WE
- zusätzliche Einwohnerzahl: ca. 580 - 670 Einwohner
(geschätzte Belegung 2,4 - 2,8 E/WE)

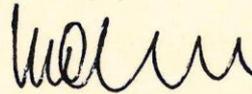
8. Kosten

Die Kosten, die der Stadt durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen entstehen, sind überschlägig mit ca. 5,32 Mio. DM ermittelt worden. Soweit Zuschüsse und Beiträge Dritter (auch Erschließungsbeiträge im Sinne der §§ 127 BauGB bzw. im Sinne des § 3 KAG) erlangt werden können, hat die Stadt im Ergebnis nur die um diese Beiträge verringerten Kosten zu tragen. Die Bereitstellung der erforderlichen Haushaltsmittel kann erwartet werden.

Hamm, 07. Dezember 1989



Dr. Kraemer
Stadtdirektor



Möller
Ltd. Städt. Baudirektor

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 06.041 - Freiherr-vom-Stein-Straße - und die Begründung vom 07.12.1989 haben in der Zeit vom 19.02. bis einschl. 19.03.1990 öffentlich ausgelegen.

Hamm, 20.06.1990

Der Oberstadtdirektor
Im Auftrage



Dipl.-Geograph Westphal

