

Begründung gemäß § 9 (8) Baugesetzbuch (BauGB) zum Bebauungsplan Nr. 06.046
- Uhlenfeld -

für den Bereich zwischen

ca. 50 m nördlich des Dohlenweges von Westen bis zur Hs.-Nr. 27 - Ostgrenze des Flurstückes 573, Flur 3, Gemarkung Bockum-Hövel - Nordrand des Dohlenweges - Ostrand der Lerchenstraße - Nordrand des Nachtigallenweges - Westrand der Erlenfeldstraße in einer Länge von ca. 30 m - in geradliniger Verlängerung der Nordgrenze des Flurstückes 80, Flur 3, Gemarkung Bockum-Hövel, zum Ostrand der Erlenfeldstraße - Ostrand der Erlenfeldstraße - Nordrand der Erlenfeldstraße in westlicher Richtung - Nordgrenze der Wegeparzelle 96, Flur 55, Gemarkung Bockum-Hövel - Westgrenze der Flurstücke 52, 51, 50 - Nordgrenze der Flurstücke 24 und 23 - Westgrenze der Flurstücke 23 und 95 - Nordgrenze der Flurstücke 526, 527, 424, 561, 435, Flur 3, Gemarkung Bockum-Hövel - Westgrenze des Flurstückes 435.

Planungserfordernis

Der Rat der Stadt Hamm hat am 14.09.1983 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 06.046 - Uhlenfeld - aufzustellen, um die weitere städtebauliche Entwicklung und Ordnung planungsrechtlich zu sichern. Nachdem die Neuführung der L 518 n (Lipperandstraße) nördlich der Siedlung Uhlenfeld mit den Trägern öffentlicher Belange abgestimmt und in der Agrarordnung berücksichtigt ist, steht die Fläche zwischen der Bebauung nördlich des Dohlenweges und der Siedlung Uhlenfeld für eine Ergänzung und Abrundung der Wohnbauflächen des Stadtbezirk Hamm-Bockum-Hövel zur Verfügung.

Damit wird ein im Zusammenhang regelungsbedürftiger, bisher unbeplanter, Außenbereich einer - entsprechend den Darstellungen des Flächennutzungsplanes - geordneten städtebaulichen Entwicklung zugeführt.

Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan und Bestandsbeschreibung

Der Bebauungsplan ist aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Hamm (Feststellungsbeschluss des Rates zur 20. Änderung des Flächennutzungsplanes - Uhlenfeld - vom 30.01.1985) entwickelt.

Im Flächennutzungsplan ist im Bereich der südlichen Plangebietsgrenze eine durchgehende Grünfläche dargestellt. Die Darstellungen des FNP wurden im Bereich Dohlenweg, Lerchenstraße und Nachtigallenweg nicht eingehalten, da durch die Festsetzung einer Parkanlage im Planinnenbereich eine fußläufige Verbindung zwischen der Dauerkleingartenanlage als auch der Erlenfeldstraße bereits gewährleistet ist. Diese Abweichung von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ist geringfügig.

Der Höhenunterschied innerhalb des Plangebietes beträgt max. 10 m in Süd-Ost-Richtung, d. h., das Gelände fällt in Richtung Erlenfeldstraße insgesamt um ca. 2,5 ‰ ab.

Im Planinnenbereich befinden sich zwei Hecken sowie einige Einzelbäume. Als landschaftsprägende Elemente werden die in Nord-Süd-Richtung verlaufende Hecke sowie die Einzelbäume in das städtebauliche Konzept einbezogen. Die angrenzenden Wohnbereiche sind geprägt durch eingeschossige Einzel- und Doppelhäuser. Am westlichen Ende des Dohlenweges stehen dreigeschossige Wohnhäuser in Zeilenbauweise. In einer Entfernung von ca. 500 - 1.000 m sind alle notwendigen Infrastruktureinrichtungen, wie Schulen und Kindergärten, vorhanden. Die in Nord-Süd-Richtung verlaufende Erlenfeldstraße erfüllt die Funktion einer Verkehrsstraße. Der ÖPNV erfolgt ebenfalls über die Erlenfeldstraße.

Inhalt des Bebauungsplanes

Aufgrund der anhaltenden Nachfrage nach Grundstücken für Ein- und Zweifamilienhäuser ergibt sich für diesen Wohnungsteilmarkt ein verstärkter Bedarf.

In Anlehnung an die städtebauliche Struktur der Siedlung Uhlenfeld soll die Schaffung von Bebauungsmöglichkeiten in 1- - 2-geschossiger Bauweise ermöglicht werden.

Ein weiteres Planungsziel des Bebauungsplanentwurfes ist die angestrebte Durchgrünung des Neubaugebietes. Dies ist im Zusammenhang mit der Siedlungsrandlage zu sehen, für die nur eine geringe verdichtete Bebauung angemessen ist.

Die durch den Planentwurf überplante Fläche von ca. 11,8 ha wurde tlw. landwirtschaftlich genutzt. Durch die vorgesehene Bebauung und durch die Erschließung wird ein Teil dieser Fläche versiegelt und somit der freien Landschaft entzogen.

Die in § 1(5) BauGB verankerte Bodenschutzklausel schreibt einen sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden vor.

Dieser Forderung wird sowohl durch die geplanten Festsetzungen, mit einer geringen baulichen Verdichtung, als auch durch die Realisierung einer Parkanlage, voll Rechnung getragen.

Durch die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche wird auch sichergestellt, daß einerseits die Bodenversiegelung minimiert wird und andererseits durch ihre Funktion als Frei- und Erholungsfläche sowohl die Belange der Landschaftspflege, als auch die Belange der Freizeit und Erholung berücksichtigt werden.

Bauliche und sonstige Nutzung

Durch den Bebauungsplan sollen die Voraussetzungen zur Ergänzung bzw. Abrundung der Wohnbauflächen im Siedlungsbereich Uhlenfeld geschaffen werden.

In Anlehnung an die angrenzende Nutzungsstruktur werden die Baugebiete als allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Dadurch ist sichergestellt, daß sich die Neubebauung in den Bestand einfügt. Die bereits vorhandene Wohnbebauung am Dohlen-, Nachtigallenweg und an der Erlenfeldstraße wird durch die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes planungsrechtlich abgesichert. Gemäß Ziffer 1 der textlichen Festsetzungen werden die in allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulassungsfähigen Nutzungen (Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe etc.) ausgeschlossen, damit aufgrund der ausgesprochenen Siedlungsrandlage die Wohnfunktion betont wird bzw. der Wohncharakter durch z. B. nicht störende Gewerbebetriebe nicht beeinträchtigt wird.

In den WA₁ u. ₂ - Gebieten können innerhalb der Wohngebäude max. zwei Wohnungen errichtet werden. Diese Einschränkung soll aus folgenden Gründen getroffen werden:

1. können für diese Teilbereiche aufgrund der Anordnung der überbaubaren Grundstückflächen lediglich für max. 2 Wohnungen pro Wohngebäude die notwendigen Stellplätze nachgewiesen werden und
2. soll sichergestellt werden, daß der Planinnenbereich durch das Fernhalten übermäßigen Kraftfahrverkehrs durch größere Miethäuser freigehalten wird. Darüber hinaus trägt diese Festsetzung dazu bei, daß in den Planinnenbereichen entsprechend dem Planungsziel Wohngebäude als Ein- und Zweifamilienhäuser errichtet werden.

Als Maß der baulichen Nutzung werden charakteristisch für die Ortsrandlage I bzw. II Vollgeschosse festgesetzt. Im westlichen Planbereich ist als Abstufung der Bebauung zur freien Landschaft lediglich eine eingeschossige Bebauung zulässig. Als Grund- und Geschoßflächenzahl - GRZ und GFZ - werden die höchstzulässigen Werte der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt, um dem jeweiligen Grundstückseigentümer Freiheiten in der Ausnutzung seines Baugrundstückes einzuräumen.

In allen Baugebieten werden die überbaubaren Grundstücksflächen mit einer max. Tiefe von 16 m bzw. 14 m festgesetzt, um einerseits eine ausreichende Belichtung und Belüftung der Gebäude sicherzustellen und andererseits, unabhängig von den jeweiligen erschließungstechnischen und topographischen Gegebenheiten, die räumliche Anordnung bzw. Stellung der Gebäude vornehmen zu können. Die Festsetzung einer offenen Bauweise wurde getroffen, um keine baulichen Verdichtungen, sondern eine aufgelockerte Bebauung zu erzielen.

Als Gebäudeform werden im Planbereich Einzel- und Doppelhäuser bzw. Hausgruppen mit einer max. Länge von 50 m festgesetzt, um eine monotone Aneinanderreihung von Gebäuden zu vermeiden.

Durch die Festsetzung von Mindestgrundstücksbreiten für Einzel-, Doppelhäuser und Hausgruppen wird sichergestellt, daß gemäß den Planungsvorstellungen eine aufgelockerte, niedrig verdichtete Bauweise erzielt wird.

Gemäß § 12 (6) BauNVO werden Garagen im Vorgartenbereich ausgeschlossen. Durch den Ausschluß ist sichergestellt, daß der Vorgartenbereich als den Straßenraum grün bestimmende Fläche weitestgehend erhalten bleibt.

In einer Entfernung von ca. 150-300 m verläuft nördlich der Siedlung Uhlenfeld die neue Trasse der L 518 n (Lipperandstraße).

Die schalltechnische Berechnung des Straßenneubauamtes Münster ergab, daß die errechneten Schallimmissionen die Orientierungswerte für das WA-Gebiet (55 dB(A) tags, 45 dB(A) nachts) nicht überschreiten. Schallschutzvorkehrungen sind daher nicht erforderlich.

Grünordnung

Ein wichtiger Leitgedanke des Planungskonzeptes ist die angestrebte Durchgrünung des Neubaugebietes. Diesem Ziel wird durch Bepflanzungsmaßnahmen sowie durch die Realisierung einer Parkanlage inhaltlich Rechnung getragen. Die festgesetzte öffentliche Grünfläche hat nicht nur eine stadtbildprägende und raumgliedernde Funktion, sondern soll auch eine wirksame Fußwegvernetzung herstellen.

Der als Parkanlage festgesetzte Grünzug durchquert den gesamten Planbereich und soll sowohl die fußläufige Anbindung an die geplante Erweiterung des Kommunalfriedhofes und die Dauerkleingartenanlage als auch die Anbindung an die Erlenfeldstraße und den dicht besiedelten Bereich am Dohlenweg sicherstellen. Dieser öffentliche Grünzug wird in den von Verkehrswegen freigehaltenen Innenbereich geführt und erfüllt neben dem Zwecke einer ungestörten Erholungsfunktion die erforderliche Unterbringung eines bedarfsorientierten Kinder- und Kleinkinderspielplatzes.

Entsprechend einem Spielflächenbedarf von ca. 1.490 qm wird je ein Kleinkinderspielplatz (Kat. C) bzw. ein Kinderspielplatz (Kat. B) innerhalb der öffentlichen Grünfläche ausgewiesen.

Die spätere Ausgestaltung der Parkanlage wird nicht nach rein gärtnerischen Aspekten, sondern auch unter Beachtung ihrer ökologischen Ausgleichsfunktion vorgenommen.

Als landschaftsprägende Elemente wird die in Nord-Süd-Richtung verlaufende Hecke als Fläche für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt und in die Parkanlage integriert.

Entlang der westlichen Plangebietsgrenze wird zum Schutz und als Übergang zur freien Landschaft eine 7,0 m breite Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt mit der Auflage, standortgerechte Laubgehölze als 3-reihige dichte Hecke anzupflanzen.

Verkehrerschließung

Die äußere Erschließung erfolgt über die Erlenfeldstraße, die innere Erschließung über eine im südlichen Planbereich neuzubauende Wohnsammelstraße mit angegliederten Anliegerstraßen.

Die vorgesehene symmetrische Anordnung der Erschließungsanlagen mit abschließendem Schleifensystem berücksichtigt einerseits die vorhandenen topographischen Gegebenheiten und ermöglicht andererseits die Schaffung von verkehrsberuhigten Innenbereichen. Eine Verbindung zwischen den jeweiligen Erschließungsanlagen ist durch die Festsetzung von Fuß- und Radwegen gewährleistet.

Für die festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen ist bis ca. 30 m vor dem anschließenden Schleifensystem ein Ausbau nach dem Separationsprinzip (Trennung Gehweg/Fahrbahn) vorgesehen, während die verkehrsberuhigten Bereiche als Mischfläche ausgebaut werden sollen.

Die nicht an die öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücke sollen über privat befahrbare Wohnwege erschlossen werden. Diese Flächen werden gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger belastet.

Zur Deckung des öffentlichen Stellplatzbedarfes sind innerhalb der Verkehrsflächen Parkplätze vorgesehen.

Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Strom, Gas und Wasser wird durch die zuständigen Versorgungsunternehmen sichergestellt.

Um die Versorgung der Wohngebiete mit elektrischer Energie sicherzustellen, ist die Errichtung einer Ortsnetzstation erforderlich. Die notwendige Fläche wird als Versorgungsfläche festgesetzt.

Um die Unterhaltung der im südlichen Planbereich vorhandenen Wasserleitung zu sichern, wird ein mit Leitungsrecht zugunsten der Gelsenwasser AG belastete Fläche festgesetzt.

Die Abwässer werden über das Zubringerpumpwerk Hamm-Hövel des Lippeverbandes der zentralen Kläranlage zugeführt.

Bodenordnung

Der Bebauungsplan bildet, soweit erforderlich, die Grundlage für Maßnahmen der Bodenordnung. Da bei der Realisierung des Bebauungsplanes die bestehende Grundstücksstruktur zum Teil nicht berücksichtigt werden kann, sind Grundstücksneuordnungen erforderlich.

Kosten

Die Kosten, die der Stadt Hamm bei der Realisierung dieses Bebauungsplanes entstehen, sind überschlägig mit 3,8 Mio. DM ermittelt worden.

Soweit Zuschüsse und Beiträge Dritter (auch Erschließungsbeiträge im Sinne der §§ 127 ff BauGB und § 8 KAG) erlangt werden können, hat die Stadt nur die um diese Beiträge verringerten Kosten zu tragen. Die Bereitstellung der erforderlichen Haushaltsmittel kann erwartet werden.

Städtebauliche Grundwerte

Bei der Realisierung der Planung können sich folgende Dichte- und Verhältniswerte ergeben:

- Größe des Plangebietes: ca. 11,8 ha
- Anzahl der Wohngebäude: ca. 165
 - vorhanden: 25
 - : geplant: ca. 140
- Anzahl der Wohneinheiten: ca. 230 WE
(Annahme 40 % der Wohngebäude haben eine zweite Wohnung)
 - zweite Wohnungen: ca. 65
- Anzahl der Einwohner
(Annahme Belegungsdichte
2,7 Pers./WE
2,7 x 230): ca. 621 EW
- Bruttowohndichte
(621 EW ./ 11,8 ha) ca. 53 EW/ha

Festsetzung und Kennzeichnung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist dickgestrichelt umrandet.

Es werden festgesetzt:

- Art und Maß der baulichen Nutzung
- überbaubare Grundstücksflächen
- Bauweise
- Mindestbreite der Baugrundstücke
- öffentliche Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Versorgungsflächen
- öffentliche Grünflächen und deren Zweckbestimmung
- mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen
- Flächen für Gemeinschaftsanlagen
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Hamm, 13.02.1989

Schmidt-Gothan

Schmidt-Gothan
Stadtbaurat

Möller

Möller
Ltd. Städt. Baudirektor