

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 06.001 - Zentrum Hövel - (nördl. Teil)

für den Bereich zwischen

Friedrich-Ebert-Straße, Marinestraße, Hohenhöveler Straße, Albert-Struck-Straße, östliche Begrenzung des Fußweges zwischen Albert-Struck-Straße und Oswaldstraße, Oswaldstraße, Wolfgangstraße, Eichstedtstraße und Rautenstrauchstraße.

Planungserfordernis

Der Rat der Stadt Hamm hat am 01.03.1978 beschlossen, für den Gesamtbereich des Zentrums Hövel einen Bebauungsplan aufzustellen. Aus städtebaulichen Gründen war es notwendig, das Bauleitplanverfahren abschnittsweise durchzuführen und den Geltungsbereich in einen nördlichen und südlichen Bereich zu teilen.

Die Aufstellung ist notwendig, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines attraktiven Stadtteilzentrums zu schaffen.

Damit wird ein im Zusammenhang regelungsbedürftiger Innenbereich einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zugeführt.

Mit der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes Nr. 06.001 - Zentrum Hövel - (nördl. Teil) werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 06.021 - Marinestraße - aufgehoben, soweit sie durch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 06.001 - Zentrum Hövel - (nördl. Teil) erfaßt werden.

Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan und Bestandsbeschreibung

Dem Bebauungsplanentwurf liegt der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Hamm von 1978 einschl. der 49. Änderung des Flächennutzungsplanes von 1987 zugrunde.

Die Kerngebietsdarstellungen des Flächennutzungsplanes wurden im Bereich Wolfgangstraße, Eichstedtstraße, Hohenhöveler Straße, Marinestraße und des Teichweges sowie die Darstellung einer Grünfläche im Bereich Rudolfstraße Hs.-Nr. 6 - 10 nicht eingehalten.

Um der bestehenden Nutzungsstruktur und hier insbesondere dem hohen Wohnanteil gerecht zu werden, sollen diese Bereiche als Mischgebiete festgesetzt und damit die vorhandene Wohnnutzung weitest gehend planungsrechtlich gesichert werden.

Um den Erweiterungsbedarf der Talschule (Primarstufe) zu gewährleisten, wurde ebenfalls von den Darstellungen des FNP (Kerngebiet) im Bereich Eichstedtstraße zugunsten der Festsetzung einer Fläche für den Gemeinbedarf abgewichen. Im Flächennutzungsplan ist zwischen der Marinestraße und Rautenstrauchstraße als fußläufige Verbindung eine Grünfläche dargestellt. Die Abweichung vom Flächennutzungsplan durch Festsetzung eines Fußgängerbereiches ist geringfügig, da auch weiterhin die Funktion als grüne Fußwegeverbindung beibehalten wird.

Die abweichenden Darstellungen des Flächennutzungsplanes sollen im Rahmen der 81. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren gemäß § 8 (3) BauGB geändert werden.

Der Bebauungsplan wird danach unter Berücksichtigung dieser Änderungen aus dem Flächennutzungsplan entwickelt sein.

Das Plangebiet umfaßt den Kernbereich des Stadtteils Hövel. Das Plangebiet weist eine Durchmischung von Wohn-/Geschäftsgebäuden und Einzelhandelsbetrieben sowie für einen Kernbereich relativ hohen Anteil an Wohnnutzung auf. Der städtebauliche Mittelpunkt wird durch das Verwaltungsgebäude und das Einkaufszentrum gebildet. Die Siedlungsstruktur wird gekennzeichnet durch eine überwiegend geschlossene zwei- bis dreigeschossige Randbebauung im Bereich der Marinestraße, Hohenhöveler Straße und Oswaldstraße.

Der Planbereich ist gekennzeichnet durch ein differenziertes Maß der Nutzung und Nutzungsarten sowie durch große Maßstabssprünge der Höhenstaffelung der Gebäude.

Das Hauptverkehrsstraßennetz wird gebildet durch die Eichstedtstraße, Rautenstrauchstraße und Friedrich-Ebert-Straße. Neben diesen Straßen haben insbesondere die Hohenhöveler Straße und die Oswaldstraße in der Funktion als Sammelstraße z.Z. noch eine hohe Verkehrsbelastung, die sich negativ auf das Wohn-/Geschäftsumfeld auswirkt. Durch die Unterversorgung an Stellplätzen im nördlichen Hauptgeschäftsbereich treten weitere negative Erscheinungen, wie z.B. ein hoher Anteil an Parksuchverkehr auf.

Der ÖPNV verkehrt auf den Hauptverkehrsstraßen (Friedrich-Ebert-Straße, Rautenstrauchstraße, Eichstedtstraße) und auf der Marinestraße und Hohenhöveler Straße. Im Bereich des Einkaufszentrums und des Verwaltungsgebäudes ist nördlich der Rautenstrauchstraße als Verbindung zwischen Rautenstrauchstraße und Marinestraße ein Teilstück als Fußgängerbereich ausgebaut. Eine weitere Fußwegeverbindung besteht zwischen Oswaldstraße und Albert-Struck-Straße.

Inhalt des Bebauungsplanes

Für den nördlichen Teil des Zentrums Hövel ist nach eingehenden vorbereitenden Untersuchungen die Entwicklung eines attraktiven Stadtteilzentrums durch eine räumliche Konzentration und Verdichtung des stadtteilspezifischen Einzelhandels im Bereich Oswald-, Marinestraße und Coop-Center sowie durch eine städtebauliche und gestalterische Aufwertung der Straßen- und Freiräume geplant.

Zur Verbesserung der Attraktivität und Urbanität des Stadtteilzentrums verfolgt der Bebauungsplan folgende inhaltlichen Planungsziele:

- Entwicklung von Kern- und Mischgebieten unter Berücksichtigung der vorhandenen Bau- und Nutzungsstruktur
- Schaffung und Verbesserung von öffentlichen Grün- und Freiflächen
- Schaffung von Parkeinrichtungen außerhalb des öffentlichen Straßenraumes
- Absicherung von Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung

Diese Planungsziele, die dem vorliegenden Bebauungsplankonzept zugrundeliegen, stimmen inhaltlich mit den parallel zum Bauleitplanverfahren laufenden Maßnahmen zur Wohnumfeldverbesserung überein.

Der Bebauungsplan trägt zur planungsrechtlichen Absicherung dieser Maßnahmen bei.

Allgemeines Wohngebiet (WA)

Die vorhandene Wohnbebauung an der Albert-Struck-Straße wird durch die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes (WA) planungsrechtlich abgesichert. Dadurch ist sichergestellt, daß sich eine Neubebauung in die vorhandene Nutzungsstruktur einfügt.

Als Maß der baulichen Nutzung wird charakteristisch für das Baugebiet ein Vollgeschoß festgesetzt.

Als Grund- und Geschoßflächenzahl (GRZ und GFZ) werden die höchstzulässigen Werte der Baunutzungsverordnung festgesetzt, um dem Eigentümer Freiheiten in der Ausnutzung seines Baugrundstückes einzuräumen.

Die Baugrenzen wurden so festgesetzt, daß einerseits eine Bauflucht entsteht und der Bestand erhalten bleibt und andererseits bauliche Ergänzungen möglich sind. Die Festsetzung einer offenen Bauweise wurde getroffen, um eine an dem Bestand orientierte aufgelockerte Bebauung zu erzielen.

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

Mischgebiete (MI)

Die vorhandene Bebauung an der Wolfgangstraße, Eichstedtstraße, Teichweg sowie in Teilbereichen der Marine- und Hohenhöveler Straße ist gekennzeichnet durch ein Nebeneinander von geschäftlicher Nutzung (z.B. Friseur, Fleischerei, Reinigung) und Wohnnutzung.

Angesichts dieser Nutzungsdurchmischung wurden unter Berücksichtigung der Nutzungsansprüche der verschiedenen Nutzungsarten Mischgebiete festgesetzt. Dadurch ist sichergestellt, daß sowohl der geschäftlichen Nutzung Entwicklungsmöglichkeiten eingeräumt werden als auch der Wohnnutzung weitgehender Schutz vor Störungen und Beeinträchtigungen gewährt wird.

Die Festsetzung von MI-Gebiet stellt in dem gewachsenen Zentrumsbereich eine sinnvolle Funktionsabstufung zu den benachbarten Kerngebieten dar.

Im Bereich südlich der Marinestraße liegt eine Mischung unterschiedlicher Nutzungen vor. Um die vorhandene Struktur zu erhalten und im Hinblick auf die angestrebte Nutzung weiterzuentwickeln, soll dieser Bereich als MI-Gebiet festgesetzt werden. Der vorhandenen städtebaulichen Situation wird somit Rechnung getragen. Die Grundstücke im Ortskern sind z.T. dicht bebaut und die vorhandene Bebauung überschreitet den im § 17 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzten Höchstwert für die Grundflächenzahl im Mischgebiet. Die erheblich über dem Höchstwert liegende Bebauungsdichte kann bei der Überplanung des Gebietes nicht außer acht gelassen werden.

Gemäß § 17 Abs. 9 der BauNVO können in Gebieten, die bei Inkrafttreten der BauNVO überwiegend bebaut waren, in den Bauleitplänen die Höchstwerte des § 17 Abs. 1 Spalte 3 und 4 BauNVO überschritten werden, wenn städtebauliche Gründe dies rechtfertigen und sonstige öffentliche Belange nicht entgegenstehen. Die städtebaulichen Gründe brauchen die Überschreitung nicht zu erfordern. Sie müssen jedoch so überzeugend sein, daß es als gerecht und sinnvoll angesehen wird, die Höchstwerte zu überschreiten. Dies ist in diesem Bereich der Fall; denn städtebauliche Gründe liegen vor, weil das Gebiet das Ortsbild oder die Stadtgestalt prägt.

Die wirtschaftliche Ausnutzung der vorhandenen Infrastruktur sowie die Hebung der Wirtschaftskraft des Geschäftsgebietes im Bereich der Marinestraße innerhalb des Stadtteilzentrums sind weitere städtebauliche Gründe, die eine Überschreitung des Höchstwertes der baulichen Nutzung (GRZ) rechtfertigen. Sonstige öffentliche Belange stehen dieser Überschreitung nicht entgegen. Bei einer Zahl von 1 - 3 Vollgeschossen in der geschlossenen Bauweise soll für das Mischgebiet die höchstzulässige Grundflächenzahl mit 0,6 zugelassen werden.

Gemäß Ziffer 6 der textlichen Festsetzungen kann daher im MI₁-Baugebiet (Bebauung im südlichen Bereich der Marine-/Friedrich-Ebert-Straße) im Einzelfall die höchstzulässige Grundflächenzahl um 0,2 erhöht werden.

Die Ausnahme ist sinnvoll, da aufgrund der Grundstücksstruktur sowie des geschlossenen Baubestandes eine wirtschaftliche Ausnutzung eines Baugrundstückes, insbesondere im Eckbereich, unnötig behindert werden könnte.

Beeinträchtigungen öffentlicher Belange, insbesondere negative Auswirkungen auf das Orts- und Straßenbild, sind nicht zu erwarten, da die zulässige GFZ und die Zahl der Vollgeschosse nicht überschritten werden dürfen.

Im Bereich der Hohenhöveler Straße/Eichstedtstraße werden die teilweise leerstehenden Zechenhäuser als Mischgebiet überplant, um einerseits den Kreuzungsausbau zu ermöglichen und andererseits die Errichtung von Wohn- und Geschäftshäusern zu fördern.

Die Festsetzung der Grund- und Geschoßflächenzahl sowie die Festsetzung der Baugrenzen orientiert sich an der vorhandenen Bebauung.

Als Zahl der Vollgeschosse wurde eine für die jeweiligen Baugebiete charakteristische Höchst- und Mindestgrenze festgesetzt, die nicht über- bzw. unterschritten werden darf. Dadurch wird gewährleistet, daß sich neue Bau- bzw. Umbaumaßnahmen in die vorhandene Bebauungsstruktur einfügen und störende Höhenstaffelungen zu Nachbargebäuden vermieden werden.

In Mischgebieten wird überwiegend die Festsetzung geschlossene Bauweise getroffen, um einerseits die vorhandene geschlossene Straßenrandbebauung zu sichern und andererseits Neubaumaßnahmen in diese Siedlungsstruktur harmonisch einzufügen.

Kerngebiete (MK)

Das Zentrum Hövel ist Mittelpunkt des Siedlungsschwerpunktes Bockum-Hövel. Der Zentrumsbereich stellt einen gewachsenen Innenbereich mit einem eigenständigen Wirtschafts- und Geschäftsleben dar. Dennoch verteilen sich die Geschäftsstrukturen auf zu viele Kleinstandorte, so daß das Angebot und die Nachfrage häufig in Super- und Fachmärkte (Römerstraße) außerhalb des gewachsenen Zentrumsbereiches in sog. nicht integrierte Lagen abwandert.

Um einer Ausdünnung der Versorgung auf wenige peripher gelegene Bereiche und in deren Folge einem Funktions- und Attraktivitätsverlust entgegenzuwirken, ist eine Konzentrations- und Funktionsbereicherung notwendig.

Die ansatzweise vorhandene Konzentration von Geschäftsstrukturen an drei Bereichen (Hohenhöveler Straße, Oswaldstraße, Coop-Center/Verwaltungsgebäude) soll durch die Festsetzung von Kerngebieten (MK) planungsrechtlich abgesichert werden.

Um sowohl den siedlungspolitischen Leitzielen des Flächennutzungsplanes als auch den Planungszielen des Bebauungsplanes nach Verdichtung der Versorgungsfunktion Rechnung zu tragen, wird zwischen den o.g. "Kristallisationskernen" die Kerngebietsnutzung ausgedehnt und damit vernetzt.

Durch die Festsetzung von Kerngebieten, die der Aufnahme von Handelsbetrieben und zentralen Einrichtungen der Wirtschaft und Verwaltung dienen, ist sichergestellt, daß sich der Zentrumsbereich zu einem Stadtteilzentrum entwickeln kann.

Die Festsetzung der Grund- und Geschoßflächenzahl orientiert sich am Bestand sowie an den höchstzulässigen Werten der BauNVO, die Festsetzung einer überwiegend geschlossenen Bauweise an der vorhandenen Straßenrandbebauung.

Um das im MK-Baugebiet liegende Einkaufszentrum mit dem integrierten zehngeschossigen Wohngebäude planungsrechtlich abzusichern, wird eine bestandsorientierte GRZ von 0,8 mit GFZ von 1,8 festgesetzt.

Im MK₂-Gebiet kann die Zahl der GRZ ausnahmsweise erhöht werden, um aufgrund der kleinteiligen Grundstückstruktur eine sinnvolle bauliche Verwertung zu erzielen.

Als Zahl der Vollgeschosse wurden an dem Baubestand orientierte Höchst- und Mindestgrenzen festgesetzt, um ein einheitliches Straßenbild zu erzielen. Durch diese Festsetzung hat der Grundstückseigentümer noch Spielraum für die freie Gestaltung seiner Bauabsichten.

s. *

Zur Erzielung einer mit Baukörpern eingefassten Platzanlage (Neuer Marktplatz) werden entlang der nördlichen Grenze des Marktplatzes Baulinien festgesetzt. Die Neubebauung, die auf dieser Linie errichtet werden muß, betont den Verlauf des Fußgängerbereiches und begrenzt eine einseitig achsiale Blickrichtung in Richtung Marinestraße.

Im Bereich der Rudolfstraße befinden sich die Kundenparkplätze von Lütkefels, so im Bereich der Friedrich-Ebert-Straße die Kundenparkplätze des Coop-Centers. Diese zur Erfüllung der Stellplatzpflicht notwendigen Stellplätze werden durch die Festsetzung als Gemeinschaftsstellplatzanlage dem jeweiligen Baugebiet/Baukörper zugeordnet und planungsrechtlich abgesichert. Durch die Aufweitung des Fußgängerbereiches im Bereich des Coop-Centers entfallen ca. 3 Stellplatzreihen. Diese notwendigen Stellplätze werden in westlicher Richtung an die vorhandene Stellplatzanlage wieder angegliedert.

Die z.Z. noch vorhandene Brachfläche an der Friedrich-Ebert-Straße wird durch die Festsetzung eines Kerngebietes einer zentrumsadäquaten Bebauung zugeführt.

Gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BBauG werden im Bereich der Gemeinschaftsstellplatzanlagen Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt, um eine raumwirksame Grünabschirmung der Gemeinschaftsstellplatzanlagen nach außen sowie eine Förderung der Durchgrünung nach innen zu gewährleisten.

In den übrigen Baugebieten können die notwendigen Stellplätze auf den Baugrundstücken errichtet werden.

Nach den Bestimmungen der Baunutzungsverordnung sind innerhalb der Kerngebiete im Hinblick auf das Wohnen lediglich Betriebswohnungen allgemein zulässig. Um auch außerhalb der Geschäftszeiten das urbane Leben im Zentrumsbereich zu fördern, wird festgesetzt, daß oberhalb des Erdgeschosses Wohnungen allgemein zulässig sein sollen. Dadurch wird sichergestellt, daß das Erdgeschoß der gewerblichen Nutzung vorbehalten bleibt, während in den Obergeschossen Wohnungen errichtet werden können.

Gemäß Ziffer 3 der textlichen Festsetzungen sind Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen innerhalb der Baugebiete nicht zulässig sowie gemäß Ziffer 4 in den MK₁₋₂-Baugebieten die ausnahmsweise zulässigen Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Der Ausschluß von Tankstellen soll dazu beitragen, daß einerseits entsprechend dem Gebietscharakter der MK-Baugebiete die Errichtung von Handelsbetrieben und zentralen Einrichtungen der Wirtschaft gefördert und andererseits eine Beeinträchtigung des Wohn-/Geschäftsumfeldes durch vermehrten Fahrverkehr verhindert wird.

Durch den Ausschluß der ausnahmsweise zulässigen Tankstellen wird die allgemeine Zweckbestimmung der Kerngebiete nicht beeinträchtigt.

*

Die Baugrenzen wurden so festgesetzt, daß einerseits der Bestand erhalten bleibt andererseits bauliche Ergänzungen an das Hauptgebäude als funktionelle rückwärtige Anbauten, z.B. in Form eines Lagers, möglich sind.

Nutzungsbeschränkung von Vergnügungsstätten bzw. sonstigen Gewerbebetrieben

In den MK₁₋₂-Baugebieten und den MI-Baugebieten werden gemäß § 1 (9) i.V.m. § 1 (5) BaUNVO bestimmte Arten der in den Baugebieten allgemein zulässigen baulichen Nutzungen ausgeschlossen.

Von den in den o.g. Kerngebieten allgemein zulässigen Vergnügungsstätten sollen Betriebe mit sexuellem Charakter (z.B. Sexkinos, Video-Peepshows etc.) sowie Spielhallen aller Art nicht zulässig sein. Von den in den o.g. Mischgebieten allgemein zulässigen sonstigen Gewerbebetrieben sollen Betriebe zur Vorführung pornographischer Filme und Sexdarbietungen (z.B. Sexkino und Livedarbietung), Diskotheken und Spielhallen aller Art nicht zulässig sein.

Die besondere städtebauliche Begründung dieser Festsetzung liegt in der Nutzungs- und Strukturgefährdung, die durch die zunehmende Expansion der Pornobranche und des Spielautomatengeschäftes im Zentrumsbereich Hövel gegeben ist. Der Planbereich ist Teil des gebietsbezogenen Wohnumfeldprogrammes Zentrum Hövel, in dem mit erheblichem öffentlichen Aufwand Strukturmängel bearbeitet worden sind, mit dem Ziel, das Wohn-/Geschäftsumfeld nachhaltig zu verbessern. Diese geplanten positiven Maßnahmen würden durch die ungesteuerte Ausbreitung derartiger Einrichtungen empfindlich gestört.

Im Zentrumsbereich von Hövel existieren in engster räumlicher Entfernung bereits sechs Spielhallen und es wurden bereits zahlreiche weitere Anträge gestellt. Die städtebaulich negativen Auswirkungen dieser Einrichtungen liegen darin, daß sie eine Milieuveränderung zum Negativen hin bewirken (Trading-Down-Prozeß). Stadtgestalterisch stören die Sexkinoeinrichtungen in ihrer grellen aufdringlichen Aufmachung. Spielhallen stellen durch ihre Abgeschirmtheit tote Fassadenzonen dar und beeinträchtigen dadurch das Straßenbild und damit die Attraktivität des Zentrumsbereiches.

Städtebauliche Zielvorstellung ist es, durch eine Nutzungsbeschränkung einer Verdrängung von Einzel- und Dienstleistungsbetrieben aus den zentralen Hauptgeschäftsbereichen entgegenzuwirken und derartige Einrichtungen in einem weniger störungsanfälligen Nutzungsgefüge (Rautenstrauchstraße) zuzulassen.

Flächen für den Gemeinbedarf

Am Teichweg befindet sich das ehemalige Rathaus. Das Gebäude dient als Bezirksverwaltungsstelle mit einigen Nebenstellen der Verwaltung.

Durch die Festsetzung als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung öffentliche Verwaltung wird sowohl der vorhandene Standort als auch die Funktion planungsrechtlich abgesichert. Die Festsetzung der Grund- und Geschoßflächenzahl sowie die Zahl der Vollgeschosse orientieren sich an der vorhandenen baulichen Ausnutzung.

Für die Talschule an der Hohenhöveler Straße werden über den Bestand hinaus Erweiterungsmöglichkeiten festgesetzt, damit bei entsprechendem Bedarf, z.B. für den Bau einer Sporthalle oder andere schulische Einrichtungen, die Talschule am vorhandenen Standort erweitert werden kann.

Um jedoch im Vergleich zur Umgebungsbebauung keine zu hohen Baukörper zu erzielen, wird für diese Gemeinbedarfsfläche eine offene Bauweise mit differenzierten Geschoßzahlen festgesetzt. Die Festsetzung einer GRZ von 0,6 und einer GFZ von 1,8 ist notwendig, um bei der Errichtung von zusätzlichen schulischen Einrichtungen mit Aufenthaltsräumen, die bauordnungsrechtlichen Vorschriften einhalten zu können.

Öffentliche Grün- und Freiflächen

Zur Attraktivitätssteigerung des Zentrumsbereiches Hövel sollen die im Gebiet vorhandenen Grün- und Freiflächenangebote durch eine verbesserte Gestaltung sowie durch Schaffung zusätzlicher öffentlicher Grünflächen ergänzt werden.

Darüber hinaus ist die Ausdehnung des Fußgängerbereiches i.V.m. öffentlichen Grünflächen zu einem geschlossenen Fußwegesystem mit Anbindung an den Halloh-Park vorgesehen. Ausgehend von dem bereits ausgebauten Fußgängerbereich nördlich der Rautenstrauchstraße zwischen Coop-Center und Bezirksverwaltungsstelle soll in nördlicher Richtung durch die Festsetzung eines Fußgängerbereiches eine Fußwegeverbindung zu den Geschäftsbereichen an der Marinestraße geschaffen werden.

Der Fußgängerbereich wird zwischen Coop-Center, Bezirksverwaltungsstelle und der Bebauung am Teichweg unter Einbeziehung der brachliegenden Freifläche und einer Teilfläche der Coop-Stellplatzanlage als Platz aufgeweitet. Dies ist notwendig, damit der Platz neben der Funktion als Fußgängerbereich zusätzlich als "Neuer Marktplatz" genutzt werden kann. Erhebliche Lärmbeeinträchtigungen der angrenzenden Wohn-/Mischbebauung durch an- und abfahrende Marktbesucher sind nicht zu befürchten, da der Platz lediglich zweimal wöchentlich als Marktplatz genutzt wird.

Die Abpflanzung des Platzes mit Bäumen, der Bau von Pergolen mit integrierten Sitzmöglichkeiten sowie eine attraktive Oberflächengestaltung sollen diesen Platz zu einem Kommunikationsbereich in Zentrum Hövel machen.

Ein weiteres Planungsziel ist die Schaffung von öffentlichen Grünflächen, um eine angemessene Durchgrünung des Zentrumsbereiches sicherzustellen.

Die festgesetzten öffentlichen Grünflächen haben nicht nur stadtbildprägende und raumgliedernde Funktionen, sondern sie sollen auch eine wirksame Fußwegevernetzung herstellen.

Das Gelände südlich der Rudolfstraße, auf dem z.Z. noch ein ~~Zehnwurthaus~~ steht, soll durch die Festsetzung "öffentliche Grünfläche" langfristig als Grünanlage genutzt werden.

Diese Grünfläche durchquert den Blockinnenbereich und soll eine fußläufige Verbindung von der Eichstedtstraße über die Rudolfstraße bis zur Albert-Struck-Straße unter Einbeziehung des vorhandenen Fußweges herstellen. Die Grünanlage erfüllt neben dem Zwecke einer Erholungsfunktion die erforderliche Unterbringung eines bedarfsorientierten wohnungsnahen Kleinkinderspielplatzes.

Dementsprechend wird innerhalb der öffentlichen Grünfläche ein Kleinkinderspielplatz (Kat. C) ausgewiesen. Aufgrund der Notwendigkeit nach Schaffung von Kleinkinderspielplätzen ist eine Bebauung des Geländes ausgeschlossen.

Die vorhandene öffentliche Grünfläche an der Rautenstrauchstraße/Hohenhöveler Straße wird durch die Festsetzung als Parkanlage in ihrem Bestand gesichert und in die Freiraumkonzeption einbezogen.

Als stadtbildprägende Elemente werden die vorhandenen erhaltenswerten Einzelbäume, die nicht durch den geplanten Kreuzungsausbau tangiert werden, festgesetzt.

...

Verkehrerschließung

Die äußere Erschließung erfolgt über die Friedrich-Ebert-Straße, Hohenhöveler Straße, Rautenstrauchstraße und Eichstedtstraße mit den Querspangen Marinestraße und Oswaldstraße. Dieses Hauptverkehrsnetz wird ergänzt durch die Stichstraßen Teichweg, Albert-Struck-Straße und Rudolfstraße.

Zur planungsrechtlichen Absicherung des Kreuzungsausbaues Hohenhöveler-/Eichstedtstraße wird die künftige Trasse als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Die Friedrich-Ebert-Straße wird in ihrem südlichen Verlauf auf 15,50 m aufgeweitet, um bei einem späteren Ausbau die Realisierung eines Radweges zu ermöglichen.

Es wird beabsichtigt, die Marinestraße durch geschwindigkeitsdämpfende bauliche Maßnahmen verkehrsberuhigt auszubauen, um eine max. Geschwindigkeit von 30 km/h zu erzielen, wobei sie auch weiterhin die innerquartierliche Verteilerfunktion für den Ziel- und Quellenverkehr sowie den ÖPNV wahrnimmt.

Durch das Anpflanzen von standortgerechten heimischen Laubgehölzen sowie den Wechsel in der Materialanordnung soll die Fahrgeschwindigkeit gedämpft und die Erlebnisqualität der Marinestraße gesteigert werden.

Darüber hinaus sollen die Hohenhöveler Straße, Oswaldstraße (östl. Teil) und die Rudolfstraße durch verkehrsräumliche und gestalterische Maßnahmen eine Verbesserung der Raumgestaltung erfahren und zu einer Aufwertung der Wohn-/Geschäftsnutzung beitragen.

In Anbindung an den bestehenden kombinierten Fuß- und Radweg westlich der Fr.-Ebert-Straße ist die Errichtung eines Fuß- und Radweges auf der verrohrten Trasse des Eversbaches geplant. Unter Einbeziehung des vorhandenen Fuß- und Radweges zwischen Oswald- und Albert-Struck-Straße wird eine wirksame Fuß- und Radwegevernetzung zwischen den vorhandenen Verkehrsflächen und den geplanten Freiräumen erzielt.

Um die rückwärtige Andienung und Erschließung der Grundstücke, die nicht unmittelbar an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzen bzw. über öffentliche Verkehrsflächen erschlossen werden können, sicherzustellen, werden Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belastet.

Die Fläche der Wendeanlage des Teichweges wird zur Realisierung des zukünftigen Marktplatzes benötigt. Um auch weiterhin einen sicheren Verkehrsablauf zu gewährleisten, wird in Höhe der Tiefgarageneinfahrt der Bezirksverwaltungsstelle eine Wendeanlage mit einem Durchmesser von 12,0 m neu errichtet.

Im Zuge der Verkehrsberuhigungsmaßnahmen im öffentlichen Straßenraum wird die Rudolfstraße von der Hohenhöveler Straße in Richtung Oswaldstraße bis zu ihrem Abknick als Einbahnstraße und anschließend, um die Andienung der Gemeinschaftsstellplatzanlage auch von der Oswaldstraße aus sicherzustellen, als Zweibahnverkehr geführt.

Aufgrund der Achsbreite der Rudolfstraße in diesem Abschnitt von 6,5 m wird ein gefahrloser Begehungsverkehr ermöglicht.

...

Flächen für den ruhenden Verkehr

Der Kernbereich an der Hohenhöveler Straße weist aufgrund der hohen Grundstücksausnutzung einen Fehlbedarf an Stellplätzen auf. Durch die Wohnumfeldmaßnahmen im öffentlichen Straßenraum gehen ebenfalls einige öffentliche Stellplätze verloren.

Durch die Festsetzung eines öffentlichen Parkplatzes auf dem brachliegenden Gelände einer ehem. Gärtnerei an der Oswaldstraße sowie unter Einbeziehung von ca. 13 geplanten Parkplätzen an der Talschule, soll eine Bedarfsdeckung erfolgen.

Zur optischen Abschirmung und um Störungen der angrenzenden Baugebiete zu vermeiden, ist eine intensive Eingrünung der öffentlichen Stellplatzanlagen vorgesehen.

Die Alternative, den Parkplatz an der Oswaldstraße zusätzlich über die Albert-Struck-Straße zu erschließen, wurde nach Abwägung aller Belange nicht weiterverfolgt, da dies einerseits zu einer erheblichen Lärmbelastung des angrenzenden Wohngebietes geführt und andererseits die Sicherheit und Leichtigkeit des Anliegerverkehrs auf der Albert-Struck-Straße durch zusätzlichen Parksuchverkehr erheblich beeinträchtigt hätte.

Verkehrsbezogener Immissionsschutz

Die schalltechnische Berechnung gemäß DIN 18005 (1987) ergab für die Straßenabschnitte im Plangebiet aufgrund der prognostizierten Belastung und unter Berücksichtigung der vorgesehenen Maßnahmen im öffentlichen Straßenraum folgende an den überbaubaren Grundstücksflächen ermittelten Beurteilungspegel:

Friedrich-Ebert-Straße	70,8 dB(A) t, 59,9 dB(A) n
Marinestraße	64,7 dB(A) t, 53,7 dB(A) n
Hohenhöveler Straße	63,2 dB(A) t, 51,7 dB(A) n
Rautenstrauchstraße	66,6 dB(A) t, 56,6 dB(A) n
Eichstedtstraße	67,7 dB(A) t, 58,1 dB(A) n
Oswaldstraße	64,2 dB(A) t, 52,7 dB(A) n
Albert-Struck-Straße	51,8 dB(A) t, 44,8 dB(A) n
Wolfgangstraße	59,4 dB(A) t, 49,3 dB(A) n

Für die Baugebiete gelten folgende Orientierungswerte gem. DIN 18005 (1987):

WA	55 dB(A) t, 45 dB(A) n
MI	60 dB(A) t, 50 dB(A) n
MK	65 dB(A) t, 55 dB(A) n

Mit Ausnahme der Bebauung an der Albert-Struck- und Wolfgangstraße ist eine Überschreitung der gebietsspezifischen Orientierungswerte zu verzeichnen, so daß Schallschutzvorkehrungen notwendig sind.

Aktive Schallschutzmaßnahmen (z.B. Wall, Wand) sind aufgrund der geschlossenen Straßenrandbebauung städtebaulich nicht vertretbar.

Daher werden gemäß § 9 (1) 24 BBauG für die einzelnen Straßenabschnitte die jeweils notwendigen Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen als passive Schallschutzmaßnahmen in Form von Schallschutzfenstern festgesetzt.

Die Bemessung der einzelnen Schallschutzklassen orientieren sich an dem jeweiligen gebietsspezifischen Innengeräuschpegel für Wohn- und Schlafräume gemäß DIN 2719, der nicht überschritten werden soll.

Durch die Festsetzung der jeweiligen Schallschutzklasse, die nicht unterschritten werden darf, wird eine ausreichende Wohn- und Schlafruhe gewährleistet.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich zwei vorhandene Gemeinschaftsstellplatzanlagen (Kundenparkplätze Lütkefels und Coop) sowie ein geplanter öffentlicher Parkplatz an der Oswaldstraße. Die Ermittlung der Geräuschbelastung ergab, daß lediglich durch die öffentliche Parkplatzanlage an der Oswaldstraße die Orientierungswerte für das WA-Gebiet von 55 dB(A) tags um 1,4 dB(A) im Bereich des Flurstückes 365 überschritten werden.

Aufgrund der geringfügigen Überschreitung sind aktive Schallschutzvorkehrungen in Form eines Walles oder einer Wand nicht vertretbar, da sie zusätzliche Flächen in Anspruch nehmen und zu einer Verschattung der Grundstücke führen können. Deshalb werden für das o.g. Flurstück passive Schallschutzvorkehrungen in Form von Schallschutzfenstern mit mind. der Klasse I getroffen.

Fenster dieser Schallschutzklasse sind sog. Einfachfenster, deren Einbau nach der Wärmeschutzverordnung heute in allen Wohngebäuden vorgeschrieben ist. Daher entstehen beim Einbau dieser Fenster keine Mehrkosten.

Ver- und Entsorgung

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

Um die Versorgung der Baugebiete mit elektrischer Energie sicherzustellen, werden die hierfür erforderlichen Flächen als Versorgungsflächen festgesetzt.

Um die Unterhaltung des in West-, Ostrichtung verlaufenden Mischwasserkanals zu sichern, wird eine mit Leitungsrecht zugunsten der Stadt belastete Fläche festgesetzt.

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

Den Gewerbebetrieben wird vor der Ansiedlung die Auflage gemacht, die erforderliche Vorbehandlung der Abwässer mit dem Lippeverband abzustimmen.

Bodenordnung

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

Kosten

Die Kosten, die bei der Realisierung dieses Bebauungsplanes entstehen, sind überschlägig mit 7,8 Mio. DM ermittelt worden.

Da das Plangebiet innerhalb des gebietsbezogenen Wohnumfeldprogrammes liegt, können Zuschüsse im Rahmen der Städtebauförderung erwartet werden.

Soweit Zuschüsse und Beiträge Dritter (auch Erschließungsbeiträge i.S.d. §§ 127 ff BauGB und § 8 KAG) erlangt werden können, hat die Stadt nur die um diese Beiträge verringerten Kosten zu tragen.

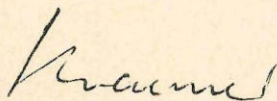
Festsetzung und Kennzeichnung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist dick gestrichelt umrandet.

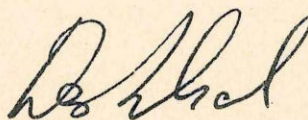
Es werden festgesetzt:

- Art und Maß der baulichen Nutzung
- überbaubare Grundstücksflächen
- Bauweise
- Flächen für den Gemeinbedarf und deren Zweckbestimmung
- öffentliche Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- die Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
- Versorgungsflächen
- öffentliche Grünflächen und deren Zweckbestimmung
- mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen
- Flächen für Gemeinschaftsanlagen
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- Erhalten von Bäumen und Sträuchern
- Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Hamm 14.07.1989



Dr. Kraemer
Stadtdirektor



Westphal
Dipl.-Geogr.