

S T A D T H A T T I N G E N

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 125

"Holthausen/Dorfstraße"

gemäß § 9 (8) Baugesetzbuch (BauGB)

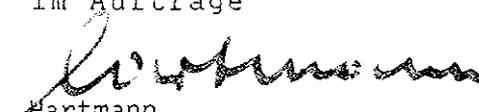
Diese Begründung gehört zum Bebauungsplan Nr. 125

"Holthausen/Dorfstraße"

Die Aufstellungsvermerke auf dem Plan gelten auch für diese Begründung.

Hattingen, 01.06.1994/24.08.1994

Der Stadtdirektor
Im Auftrage


Hartmann

1. Anlaß der Planaufstellung

Zur dringend notwendigen Deckung des Bedarfs an weiteren Wohnbauflächen im Ortsteil Holthausen und zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung sowie zur planungsrechtlichen Sicherung des verkehrlichen Erschließungssystems ist für eine Fläche zwischen der Holthausener Straße und dem Bebauungsplangebiet Nr. 117 "Klinik Holthausen" sowie zwischen der Straße "Am Röhr"/Bebauungsplangebiet Nr. 3 "Hof Bille" und der Straße "Am Bennenbruch" die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

2. Entwicklung aus der vorbereitenden Bauleitplanung

Grundlage für den Vollzug der städtebaulichen Planung durch den verbindlichen Bebauungsplan bildet der Flächennutzungsplan der Stadt Hattingen mit gleicher städtebaulicher Zielsetzung. Damit ist sichergestellt, daß sich dieser Bebauungsplan nach § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3. Städtebaulicher Inhalt

Das Plangebiet wird im Norden von der Holthausener Straße/K 1 tangiert. Von hieraus zweigt die Dorfstraße ab, die den Bebauungsplan in einen nördlichen und einen südlichen Bereich teilt.

Im nördlichen Bereich wird die vorhandene Mischbebauung ab dem Supermarkt in Richtung "In der Behrenbeck" festgeschrieben; nordöstlich davon kann ein weiterer Baukörper entstehen. Auf dem Ackergelände nördlich des Ev. Gemeindezentrums ist eine aufgelockerte II-geschossige Reihenhausbebauung vorgesehen, die über eine als Mischfläche auszubauende Stichstraße mit Wendehammer von der Dorfstraße aus erschlossen wird. Desweiteren soll hier entlang der Dorfstraße eine aus drei größeren Baukörpern bestehende III-geschossige Bebauung mit Ladenlokalen, Büro- und Wohnnutzung entstehen.

Im südlichen Bereich des Plangebietes bleibt entlang der Dorfstraße der vorhandene Gebäudebestand aus freistehenden Einfamilienhäusern und mehreren Hofstellen erhalten. Die vorhandenen Baulücken sollen geschlossen werden. Hier wird Dorfgebiet (MD) festgesetzt. Intensivtierhaltung findet hier nicht mehr statt und soll auch zu einem späteren Zeitpunkt ausgeschlossen werden. Der Bereich um die Dorfstraße soll zur Infrastrukturachse und zum Mittelpunkt des Ortsteiles Holthausen entwickelt werden; sie wird dementsprechend verkehrsberuhigt.

Die Notwendigkeit zur Verbesserung der Einkaufs- und Versorgungsmöglichkeiten im Bereich der Dorfstraße ergibt sich zum einen durch die Inbetriebnahme der Reha-Klinik und der geplanten Kinderklinik, zum anderen besteht ein erhöhter Bedarf durch die Unterversorgung des Wohnbereiches "Hof Bille" und die Schaffung weiterer Wohnquartiere wie Lindstockstraße, In der Behrenbeck und Dorfstraße.

Die Fläche zwischen der Bebauung entlang der Dorfstraße und dem Klinikgelände soll entsprechend der Darstellung des Flächennutzungsplanes als Wohnbaufläche einer aufgelockerten II-geschossigen Doppel- und Reihenhausbebauung (WA-Gebiet) zugeführt werden. Die Erschließung dieses Bereiches erfolgt über eine Stichstraße von der Dorfstraße aus. Die Einmündung liegt westlich des vorhandenen und zu schützenden Siepens. Die Erschließungsstraße verläuft dann etwa parallel zur Dorfstraße, überquert einen schmalen mit größeren Bäumen bewachsenen Siepen und endet ca. 80 Meter weiter in einer Wendeplatte. Die sich hieran anschließende Fläche in Richtung "Am Bennenbruch" verbleibt Fläche für die Landwirtschaft. Zwei weitere kurze Stichstraßen, deren Bebauung durch einen Pflanzstreifen voneinander getrennt wird, verlaufen in Richtung Klinik und enden jeweils in platzähnlichen Aufweitungen, die durch halbkreisförmig angeordnete Hausgruppen begrenzt werden.

Das Plangebiet, auf dem sich z. Z. überwiegend Wiesen und Äcker befinden, fällt nach Norden hin ab, so daß sich eine städtebaulich interessante Höhenstaffelung der geplante Gebäude ergeben wird.

Die Bauflächen sollen stark durchgrünt werden, um den Charakter eines Wohnparks zu erhalten. Öffentliche Stellplätze werden in ausreichender Anzahl entlang der Erschließungsstraßen angeordnet. Garagen können auf den Grundstücken bzw. in den jeweiligen Häusern eingerichtet werden.

Am südlichen Rand des Plangebietes ist die Anlegung eines ausreichend breiten Pflanzstreifens vorgesehen, der das Wohngebiet von der Klinik abschirmt und gleichzeitig eine Vernetzung der vorhandenen Siepen- und Waldbereiche bewirkt. Die Siepen sollen entsprechend der vorliegenden Landschaftsuntersuchung für Holthausen und den sich hieraus ergebenden Maßnahmen erhalten und geschützt, der Teich im östlich gelegenen Siepen renaturiert werden.

An der Straße "Am Röhr" nördlich des Kindergartens kann eine weitere voll erschlossene Fläche bebaut werden. Westlich hiervon schließt sich eine Grünfläche an, die für eine evtl. später einmal notwendige Schulerweiterung zur Verfügung steht. Der vorhandene Fußweg nördlich des Kindergartens wird zwecks Erweiterung der Kindergartenaußenfläche um ca. 10 m nach Norden verschoben.

Durch die Anlegung mehrerer Fußwege ist eine gute Durchlässigkeit des Plangebietes gewährleistet. In Ost-/West-Richtung verläuft ein Weg von der Straße Am Röhr aus über die Grünfläche zum Siepen und findet Anschluß an die geplanten Wohnwege. In Nord-/Süd-Richtung führt ein Fußweg vom Baugebiet Lindstockstraße durch die Unterführung unter der Holthäuser Straße hindurch zur Dorfstraße und weiter entlang des schmalen, etwa mittig gelegenen Siepens zur Klinik. Weiter gelangt man über den Fußweg vom Supermarkt aus an dem geplanten Spielplatz vorbei in die Baugebiete.

4. Spielflächen

Ein öffentlicher Kinderspielplatz ist ca. 80 m südlich des Supermarktes an der Dorfstraße vorgesehen. Er entspricht sowohl hinsichtlich seiner Lage als auch seiner Größe dem Erfordernis für Kinderspielplätze der Kategorie A, also mit einer Größe von 1.500 qm.

5. Belange der Wasser- und Abfallwirtschaft

Die Entwässerung des neu zu erschließenden Bereiches kann über die Straße "Am Bennenbruch" zum Sammler Holthäuser Straße sowie über den Hauptsammler Hof Bille/Gewerbegebiet Ludwigstal II erfolgen.

Das Plangebiet kann an die vorhandene Wasserversorgung angeschlossen werden. Hier gibt es keine Versorgungsprobleme. Entsprechende Leitungen werden in den geplanten Straßen verlegt.

Die im Einzugsgebiet des Bebauungsplanes liegenden Gewässer sind durch entsprechende Festsetzungen geschützt.

Die Haus- und Sperrmüllabfuhr wird von der Stadt Hattingen betrieben. Der Abfall wird zur Deponie Bredenscheid abgeföhren.

Im Bebauungsplan sind Allgemeine Wohngebiete und Dorfgebiete vorgesehen. Gewerbebetriebe mit Ableitung von besonderen Schmutzwässern sind nicht zulässig. Schutzgebiete oder Überschwemmungsgebiete werden durch den Bebauungsplan nicht berührt.

6. Belange des Bergbaus

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist Bergbau umgegangen.

Flächen, bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen erforderlich werden, sind im Bebauungsplan gekennzeichnet. Bauliche und sonstige Maßnahmen sowie die Nutzung der Flächen müssen mit dem jeweiligen Bergbauträger abgestimmt werden.

In den gekennzeichneten Bereichen sind vor Baubeginn Baugrunduntersuchungen in Abstimmung mit dem Landesoberbergamt durchzuführen.

Weiterhin ist zu beachten, daß aufgrund der vorliegenden Erfahrung grundsätzlich im Bereich verfüllter Schächte bis zu einem Abstand von mindestens 20 m vom Schachtmittelpunkt entfernt mit Gasaustritten gerechnet werden muß. In diesem Bereich ist daher auf die Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen zu verzichten. Sollte dennoch im letztgenannten Bereich die Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen erforderlich sein, sind hinsichtlich der möglichen Gasaustritte sowie der diesbezüglich erforderlichen Sicherungsmaßnahmen die Stellungnahme einer Sachverständigenstelle des Landesoberbergamtes einzuholen.

7. Landschaftsökologische Begleituntersuchung

Für das Bebauungsplangebiet ist eine landschaftsökologische Begleituntersuchung erstellt worden, welche die vorhandene Situation von Natur und Landschaft erfaßt und bewertet hat. Desweiteren hat sie die zu erwartenden Auswirkungen auf Natur und Landschaft prognostiziert. Die Untersuchungsinhalte ergeben sich aus den Anforderungen des § 1 Abs. 5 BauGB, wonach in der Bauleitplanung die Belange des Umweltschutzes, der Landschaftspflege, des Naturschutzes, des Naturhaushaltes sowie des Klimas zu berücksichtigen sind. Die Untersuchung empfiehlt die Art der landschaftspflegerischen Maßnahmen, die bei Eingriff in Natur und Landschaft durch die zukünftige Nutzung durchzuführen sind. Dies sind in erster Linie Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege, die Beeinträchtigungen vermeiden oder mindern, oder die ggf. zum Ausgleich bzw. Ersatz nicht vermeidbarer Beeinträchtigungen durchgeführt werden sollen:

a) Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

- Schonender Umgang mit dem Boden während der Baumaßnahmen
- Erhaltung von wertvollen Gehölzbeständen
- Beschränkung der Flächenversiegelung auf das unbedingt notwendige Maß
- Natürliche Versickerung von Niederschlagswasser bei der Gestaltung und Nutzung der Grünflächen
- Befestigung der Fußwege etc. in wasserdurchlässiger Bauweise
- Verwendung einheimischer Gehölze der potentiellen bzw. realen natürlichen Vegetation
- Reduzierung von Emissionen durch Anwendung umweltschonender Technologien
- Minimierung des Versiegelungsanteils durch bauliche Anlagen, Garagen, Stellplätze, Neben- und Erschließungsanlagen
- Anstreben eines möglichst hohen privaten und öffentlichen Grünflächenanteils
- Anpassung der Bauweise an die geländemorphologische Situation des Hanges (keine unnötigen Bodenbeeinträchtigungen durch Geländeauf- bzw. -abtrag).
- Einfriedigung der Grundstücke ausschließlich durch Holzzäune mit senkrechter Lattung, geschnittene Hecken, freiwachsende Hecken

b) Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Zum Ausgleich der unvermeidbaren Beeinträchtigungen werden im Bebauungsplan folgende Festsetzungen und Maßnahmen getroffen:

- Baum- und Strauchpflanzungen	6.000 qm
- Anlage von Streuobstwiesen unter Verwendung von Hoch- und Halbsträuchern robuster, wenig pflegebedürftiger Arten und Sorten	3.900 qm
- Streuobstwiese mit Feldgehölzen	3.300 qm
- Anlage von Gehölzstreifen	1.300 qm
- Pflanzung von Straßenbäumen (insgesamt 124 Bäume x 50 qm)	6.200 qm

Gesamtfläche der Kompensationsmaßnahmen: 20.700 qm

Die aus der Sicht des Natur- und Landschaftsschutzes zu fordernde Kompensationsfläche ergibt sich aus der Summe der berechneten und bewerteten Biotope/ Einzelflächen 19.980 qm

Der Eingriff ist somit ausgeglichen.

8. Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich das Baudenkmal Dorfstraße 18. Die Möglichkeit und Art und Weise eines Anbaues an das Baudenkmal bleibt einem denkmalrechtlichen Verfahren nach § 9 Denkmalschutzgesetz NW vorbehalten. Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler entdeckt werden. Die Entdeckung ist der Gemeinde oder dem Amt für Bodendenkmalpflege anzuzeigen.

Die vorhandenen Natursteinmauern prägen im Bebauungsplangebiet die städtebauliche Eigenart. Die Erhaltung dieser Natursteinmauern gem. § 172 BauGB ist deshalb vorgeschrieben. Der Abbruch oder die Änderung der vorhandenen Natursteinmauern bedürfen demnach einer Genehmigung.

9. Bodenordnende Maßnahmen

Sind nicht vorgesehen.

10. Auswirkungen der Planung

Durch das geplante Vorhaben wird eine Nutzungsänderung hervorgerufen. Im wesentlichen werden davon landwirtschaftliche Nutzflächen berührt.

Die in der landschaftsökologischen Begleituntersuchung festgestellten Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen wurden im Bebauungsplan berücksichtigt.

Durch restriktive Festsetzungen der überbaubaren Grundstücksflächen wird gewährleistet, daß nur eine kleinteilige, der umgebenden Siedlungsstruktur angepaßte Bebauung entstehen kann.

Die neuen Wohneinheiten im Plangebiet führen zu einer geringfügigen Zunahme des Ziel- und Quellverkehrs auf der Dorfstraße. Die zusätzlichen Verkehrsmengen führen jedoch zu keiner Belastung, die vorbeugenden Immissionsschutz erforderlich machen würde.

Die Verkehrsbelastung auf der Holthäuser Straße führt zu einer Lärmbelastung im angrenzenden Plangebiet.

Vorbeugende Immissionsschutzfestsetzungen sind im Bebauungsplan erforderlich. Aufgrund der örtlichen Situation sind lediglich passive Schutzfestsetzungen möglich.

Zur Beurteilung der lärmbelastenden Flächen wurde durch eine lärmtechnische Untersuchung der erforderliche Geräuschimmissionsschutz ermittelt. Die Ergebnisse der Untersuchung zeigen auf, daß an allen Gebäuden entlang der Holthäuser Straße in einer Tiefe von ca. 60 m zum Fahrbahnrand vorbeugende Lärmschutzmaßnahmen notwendig werden. Demzufolge sind an den gekennzeichneten Gebäudeseiten für Aufenthaltsräume Schallschutzfenster gemäß VDI-Richtlinie 2719 erforderlich.

Nach der VDI-Richtlinie 2719 - Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen - werden Fenster zur Vereinfachung der Kennzeichnung, Auswahl und Ausschreibung entsprechend ihren bewerteten Schalldämm-Maßen in Schallschutzklassen von 1 bis 6 eingeteilt.

<u>Schallschutzklasse</u>	<u>bewertetes Schalldämm-Maß dB</u>
1	25 bis 29
2	30 bis 34
3	35 bis 39
4	40 bis 44
5	45 bis 49
6	= 50

Im Bebauungsplan sind die Gebäudeseiten entsprechend den erforderlichen Schallschutzklassen der Fenster durch Nummerierung gekennzeichnet.

11. Gestaltungssatzung

Um ein gutes Einfügen der Neubebauung in der Eigenart der näheren Umgebung zu erreichen, werden Satteldächer mit einer vorgeschriebenen Dachneigung von 35 - 38° bzw. 38 - 45° festgesetzt.

Zur Erhaltung des dörflichen Charakters ist die Einfriedigung der Grundstücke mit natürlichen Hecken, Mauern aus Sandstein oder mit Holzzäunen in senkrechter Lattung vorgeschrieben.

12. Kosten

Für die Durchführung des Bebauungsplanes werden folgende Kosten veranschlagt:

Erschließungskosten

Straßenbau	ca.	830.000,--	DM
Kanalisation	ca.	455.000,--	DM
Kinderspielplatz	ca.	150.000,--	DM
Grunderwerb	ca.	160.000,--	DM

Landschaftspflegerische Maßnahmen

ca. 145.000,-- DM

Summe: ca. 1.740.000,-- DM

=====

=====