

STADT HATTINGEN

Begründung
zum Bebauungsplan Nr. 117
"Klinik Holthausen"

gemäß § 9 (8) Baugesetzbuch (BauGB)

Diese Begründung gehört zum Bebauungsplan Nr. 117

"Klinik Holthausen"

Die Aufstellungsvermerke auf dem Plan gelten auch für diese
Begründung.

Hattingen, den 10.10.1990

Der Stadtdirektor
Im Auftrage


(Hartmann)

1. Anlaß der Planaufstellung

Um die Errichtung einer Klinik auf Hattinger Stadtgebiet zu ermöglichen und um die geordnete städtebauliche Entwicklung für einen Bereich in Holthausen südwestlich der vorhandenen Wohnbebauung "Hof Bille" zu sichern, ist hier die Aufstellung eines Bebauungsplanes nach § 30 Baugesetzbuch (BauGB) erforderlich. Ziel dieses Bebauungsplanes soll die Regelung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung durch Festsetzung eines Sondergebietes - Klinik -, der umliegenden Freiflächen und der erforderlichen Erschließung sein.

2. Rechtliche Grundlagen

Grundlage für den Vollzug der städtebaulichen Planung durch den verbindlichen Bebauungsplan bildet die im Parallelverfahren durchzuführende 27. Flächennutzungsplanänderung mit gleicher städtebaulicher Zielsetzung. Damit ist sichergestellt, daß sich dieser Bebauungsplan nach § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3. Ziele und Zwecke der Planung

Die Stadt Hattingen beabsichtigt, eine bisher dargestellte Wohnbaufläche im Bereich des Ortsteiles Holthausen aufzugeben. Stattdessen soll ein Sondergebiet sowie eine Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen werden. Ein bestehender Grünzug soll ergänzt und durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan gesichert werden.

Die Stadt Hattingen trägt damit den Anforderungen Rechnung, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen notwendigen Strukturwandel vorzubereiten und sicherzustellen.

Durch die Festsetzung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung "Klinik" wird ein Angebot von Arbeitsplätzen im Dienstleistungssektor geschaffen.

Wegen der vorhandenen Erschließungsverhältnisse sowie der Lage im Stadtgebiet bieten sich hier für die Errichtung einer Klinik besondere Standortvorteile an. Gleichzeitig wird ein schonender Umgang der bisher als Wohnbauflächen vorgesehenen Landschaftsteile ermöglicht.

4. Städtebaulicher Inhalt

Durch den Bebauungsplan Nr. 117 "Klinik Holthausen" soll eine am Stadtteil Holthausen angrenzende Freifläche zwischen den Waldflächen "Am Hagen" und "Am Bennenbruch", die heute zum

größten Teil landwirtschaftlich genutzt wird, einer baulichen Nutzung zugeführt werden.

Die im direkten räumlichen Zusammenhang stehenden angrenzenden Freiflächen, die bisher nach den Zielen der vorbereitenden Bauleitplanung als Wohnbauflächen genutzt werden sollten, sind in den Geltungsbereich des v.g. Bebauungsplanes einbezogen worden, sollen jedoch in ihrer bisherigen Nutzung geschützt werden. Der Bebauungsplan umfaßt damit eine Gesamtfläche von ca. 14,4 ha und setzt folgende Nutzungen fest:

- Sondergebiet - SO -	5,2 ha
- Grünfläche (Siepen)	0,9 ha
- Fläche für die Landwirtschaft	5,1 ha
- Wald	0,5 ha
- Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern	1,5 ha
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	1,0 ha
- Verkehrsflächen	0,2 ha

Die Gliederung des Plangebietes sieht angrenzend an den Siedlungsbereich des Ortsteiles Holthausen die Ausweisung einer "sonstigen Sondergebietsfläche" für Klinik, Außenanlagen und Stellplätze gem. § 11 BauN VO vor.

Die südöstlich und südwestlich angrenzenden Freiflächen im Übergang zum Freiraum werden als Flächen für die Landwirtschaft, als Wald bzw. als Flächen für Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt.

Ein in Nordost-/Südwest-Richtung verlaufender Siepen wird als Grünfläche einschließlich der dafür erforderlichen Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft festgesetzt, der sich nach Süden hin in die zuvor genannte Fläche für Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern aufweit.

Innerhalb des Sondergebietes wird eine überbaubare Grundstücksfläche von ca. 12.500 m² Größe ausgewiesen, auf der eine 4-geschossige Bauweise mit Grund- und Geschosßflächenzahlen von 0,8 und 2,4 zulässig sein soll.

Dieses Maß der baulichen Nutzung soll eine wirtschaftlich vertretbare Lösung ermöglichen und gleichzeitig eine städtebauliche Einordnung in die umgebende Siedlungsstruktur gewährleisten.

Die für den ruhenden Verkehr erforderlichen Flächen für Stellplätze werden südöstlich der geplanten Erschließungsstraße innerhalb der Sondergebietsflächen festgesetzt.

Durch diese Anordnung von Kfz-Stellplätzen besteht die Möglichkeit einer Funktionsverbesserung für die Straße "Am Hagen" bei Veranstaltungen in der Mehrzweckhalle sowie bei einer zusätzlichen Nutzung der Stellplatzfläche als Wanderparkplatz für Naherholungssuchende. Innerhalb der Stellplatzflächen ist nach jeweils 5 Stellplätzen ein großkroniger heimischer Baum zu pflanzen. Gleichzeitig sind die Stellplatzflächen durch heimische Straucharten einzugrünen. Zur besseren Einbindung der geplanten Sondergebietsfläche in den Freiraum wurden die westlichen, nördlichen und östlichen Flächen des Sondergebietes mit entsprechenden Festsetzungen für Bepflanzungen belegt.

5. Erschließung

Die äußere Erschließung erfolgt über die Kreisstraße K 1 "Holthäuser Straße".

Die innere Erschließung des Klinikgeländes wird sichergestellt durch die Straße "Am Hagen" und einer entsprechenden Verlängerung, die in etwa parallel zu den Höhenschichten geführt wird und nach rd. 200 m in einem Wendehammer vor dem Eingangsbereich der Klinik endet.

Diese Erschließungsform ermöglicht einen geringen Erschließungsaufwand.

Eine Neuordnung des Verkehrsnetzes mit zusätzlicher Anbindung an die Dorfstraße würde eine zusätzliche Belastung bisher ungestörter Nutzungen nach sich ziehen sowie bedeutend höhere Kosten verursachen. Der Landschaftsverbrauch wäre doppelt so hoch und stünde dem § 1 (5) BauGB entgegen.

Die Durchführbarkeit wäre außerdem von Bodenordnungsmaßnahmen abhängig.

Zur Sicherung der ökologischen Funktion des im Bebauungsplan als "Grünfläche" dargestellten Siepens muß die Erschließungsstraße den Siepen mit einem Brückenbauwerk überspannen.

Eine Barrierewirkung wird damit vermieden und die Möglichkeit eines ungehinderten Kaltluft- und Oberflächenwasserabflusses sowie des Artenaustausches gewährleistet.

Die Flächen für den ruhenden Verkehr werden innerhalb der Sondergebietsfläche, wie bereits zuvor ausgeführt, nachgewiesen. Das vorhandene Wegenetz der Wirtschaftswege im Bereich der Sondergebietsfläche entfällt; außerhalb dieses Gebietes tritt keine Veränderung ein.

5. Grün- und Freiflächen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes und dessen städtebauliche Zielsetzung wird durch das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Klinik" geprägt.

Schwerpunkt der Grünflächengestaltung soll demzufolge die Einbindung der Maßnahme im Planungsraum sowie die Erhaltung und Entwicklung der bestehenden Grün- und Freiflächen sein.

Der bestehende Siepen wird im Bebauungsplan als "private Grünfläche" festgesetzt. Gleichzeitig soll durch die Festsetzung von Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft erreicht werden, daß dem besonderen Schutzstatus dieser Feuchtwiese Rechnung getragen wird.

Die Einbindung der Sonderbaufläche im nördlichen Planbereich erfolgt durch die Ausweisung einer breiten Gehölzfläche (Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen).

Zum Ausgleich für den vorgesehenen Eingriff werden darüber hinaus Flächen südlich und westlich der Sonderbaufläche als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt.

Diese Festsetzung ermöglicht zum einen gestalterische Maßnahmen zur Einbindung des Vorhabens in die Landschaft, desweiteren die Abgrenzung nachteiliger Nutzungsauswirkungen. Gleichzeitig wird die Entwicklung und Vernetzung des biotischen Potentials zwischen dem "Freiraum" und dem "Siedlungsbereich" sichergestellt.

Eine Landschaftsuntersuchung für den Planbereich ist durchgeführt worden. Die Ergebnisse dieser Untersuchung sind bei den planerischen Festsetzungen berücksichtigt worden.

Die biotisch wertvollen Potentiale wurden geschützt und als Entwicklungspotential ergänzt.

Die vorhandenen Waldbereiche im Nordwesten und Südosten wurden als Wald festgesetzt.

Im Randbereich dieser wertvollen Waldkomplexe wurde zur Schaffung eines Saumbiotopes an der Waldgrenze ein 5 m breiter Waldmantel zur Anpflanzung von heimischen, mittelhohen Sträuchern, sowie ein Hochstaudensaum von 5 m festgesetzt. Im südöstlichen Bereich der vorhandenen Hangwiese schließt sich hier ein ca. 10 m breiter Wildkrautsaum an.

Die besonders wertvolle Feuchtwiese und die angrenzende Talmulde (Siepen) wurde als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 10 BauGB festgesetzt. Die Abgrenzung und der Schutz zu den angrenzenden

Sondergebietsflächen ist durch die Anpflanzung von Gehölzgruppen oberhalb der Böschung vorgesehen. Hierbei sollen die vorhandenen Vegetationsstrukturen erhalten bleiben und gepflegt werden. Die an den Siepen südlich angrenzende bestehende Gehölzfläche wurde ebenfalls als Fläche für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB festgesetzt.

Zusätzlich wurden Flächen nördlich und östlich der geplanten Klinik als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB festgesetzt.

Durch diese Maßnahmen werden Grünstrukturen geschaffen, die eine Biotopvernetzung ermöglicht. Gleichzeitig wird eine Eingrünung und Abpflanzung der Gebäude und damit eine Verbesserung des Landschaftsbildes erreicht. Durch die Umwandlung von monostrukturierten Ackerflächen in reichhaltigere Biotope und die damit verbundene Verringerung der durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung bedingten Vorbelastung (Düngung/Schädlingsbekämpfung etc.) tritt außerdem in Teilbereichen ein Entlastungseffekt für den Naturhaushalt ein.

Der Grad der Versiegelung ist so gering wie möglich gehalten. Parkplätze und Fußwege des Sondergebietes sollen mit wasserdurchlässigen Materialien (Kies, Pflaster, Gitterlochplatten) befestigt werden.

In den Außenanlagen des Klinikgeländes sind gezielt Versickerungshilfen zur Aufnahme des Oberflächenwassers zu berücksichtigen.

6. Versorgung

Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch das vorhandene Wasserversorgungsnetz. Die Energieversorgung ist ebenfalls gesichert.

7. Wasser- und Abfallwirtschaft

Das Plangebiet befindet sich im Einzugsbereich der Kläranlage Blankenstein-Süd.

Das in diesem Gebiet anfallende Schmutz- und Regenwasser wird in Mischwasserkanälen gesammelt und der Kläranlage zugeführt. Entwässerungstechnisch kann an den in der Straße "Am Hagen" vorhandenen Kanal angeschlossen werden.

Nach dem Generalentwässerungsplan ist beabsichtigt, die Kläranlage aufzugeben und die Abwässer über den im Bau befindlichen Abwasserstollen KSR 1 der Hauptkläranlage Hattingen zuzuführen. Zeitlich parallel hierzu läuft die Realisierung der Baumaßnahmen im Plangebiet; beide Vorhaben werden gleichzeitig abgeschlossen sein. Bis dahin erfolgt keine zusätzliche Belastung des derzeitigen Entwässerungssystems.

Die Regenwasserentlastung erfolgt in den Sprockhöveler Bach und von dort in die Ruhr. Die nach dem Generalentwässerungsplan vorgesehenen Entlastungsmaßnahmen sind zum Teil bereits fertiggestellt bzw. sind im Bau.

Dadurch wird in absehbarer Zeit gewährleistet, daß die Voraussetzungen für eine verbesserte Regenwasserableitung geschaffen werden.

Schutzgebiete oder Überschwemmungsgebiete werden durch den Bebauungsplan nicht berührt.

Die Haus- und Sperrmüllabfuhr wird von der Stadt Hattingen betrieben. Der Abfall wird zur Deponie Bredenscheid abgefahren, deren Eigentümer der Ennepe-Ruhr-Kreis ist.

8. Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich keine denkmalwerten bzw. denkmalgeschützten baulichen oder sonstigen Anlagen. Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler entdeckt werden. Die Entdeckung ist der Gemeinde oder dem Amt für Bodendenkmalpflege anzuzeigen.

9. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht vorgesehen.

10. Auswirkungen der Planung

Durch das geplante Vorhaben wird eine Nutzungsänderung hervorgerufen. Landschaftspotentiale werden durch die Bautätigkeit und später durch die betriebsbedingte Nutzung beeinflusst. Die erforderlichen Ausgleichs- und Minimierungsmaßnahmen wurden zuvor bereits beschrieben.

Die Verkehrserschließung über die Straße "Am Hagen" führt zu einer zusätzlichen Belastung dieser Hauptsammelstraße des Ortsteiles Holthausen.

Diese v.g. Erschließungsstraße ist mit einer Fahrspurbreite von 7,50 m und beidseitigem Gehweg als Sammelstraße für den Ortsteil Holthausen und für das ursprünglich vorgesehene Baugebiet "Hof Bille III/IV" mit einer Brutto-Wohnbaufläche von 7,5 ha konzipiert worden. Neben der vorhandenen Bebauung sollten seinerzeit ca. 500 weitere Wohneinheiten über diese Straße erschlossen werden. Die Zunahme des Verkehrs durch die Kliniknutzung wird auf zusätzlich nur 500 Fahrzeuge pro 24 Stunden prognostiziert, so daß eine Verkehrslärmbelastung, die über die schalltechnischen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung hinausgeht, nicht zu erwarten ist. Die Stadt Hattingen

wird zusätzlich zur Verbesserung der Verkehrssicherheit verkehrsberuhigende Maßnahmen für die Straße "Am Hagen" durchführen. Durch Umgestaltung des Straßenquerschnittes, Einbau von verkehrssicherheitstechnischen Maßnahmen und Berücksichtigung von aktiven Lärmschutzmaßnahmen soll eine Wohnumfeldverbesserung erreicht werden.

11. Kostenermittlung

Die Kosten für die Erschließungsanlage, Verlängerung der Straße "Am Hagen", werden auf 700.000,-- DM veranschlagt, davon für die Straße 350.000,-- DM, für die Brücke 350.000,-- DM.

Die Kosten der Anpflanzungen und die Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur- und Landschaft sind Bestandteil der privaten Baumaßnahme.

=====