

Stadt Hamm
Stadtplanungsamt

Bebauungsplan Nr. 06.074
- Wohnpark Schulze-Everding -

Begründung zum Bebauungsplan

vom Oktober 2006

Inhaltsverzeichnis

TEIL I - BEGRÜNDUNG

1.	Räumlicher Geltungsbereich	3
2.	Planerfordernis	3
3.	Übergeordnete Vorgaben	4
3.1.	Landes-/Gebietsentwicklungsplanung	4
3.2.	Flächennutzungsplanung	4
3.3.	Spielraumbedarfsplan	4
4.	Voruntersuchung	4
4.1.	Standortbewertung	4
4.2.	Rahmenplanung	4
4.3.	UVS	4
5.	Städtebauliche Bestandsaufnahme / Analyse	5
5.1.	Planungsrechtliche Ausgangssituation	5
5.2.	Städtebauliche Strukturen	5
5.3.	Wohnbevölkerung	5
5.4.	Öffentliche Infrastruktureinrichtungen	5
5.5.	Verkehrliche Situation	6
5.6.	Ver- und Entsorgungsleitungen	6
5.7.	Emissionen	6
5.8.	Bodenverhältnisse im Plangebiet	6
5.9.	Altlasten	6
5.10.	Denkmalschutz	6
6.	Inhalt des Bebauungsplanes	6
6.1.	Städtebauliche Zielsetzungen	6
6.1.1.	Die Schaffung von Wohnbaufläche	7
6.1.2.	Die Erweiterung der Sportfläche	7
6.1.3.	Der Erhalt bzw. die Ergänzung grünräumlicher Strukturen	7
6.1.4.	Die Einbindung der erhaltenswerten Hofstrukturen in ein Nachnutzungskonzept für die Hofstelle "Schulze Everding"	7
6.2.	Art und Maß der baulichen Nutzung	8
6.2.1.	Art der Nutzung	8
6.2.2.	Maß der Nutzung	8
6.3.	Bauweise	8
6.3.1.	Geplantes Wohnquartier	8
6.3.2.	Vorhandene Wohngebiete	8
6.3.3.	Höhenlage der baulichen Anlage	9
6.4.	Örtliche Bauvorschriften	9
6.5.	Erschließung / ruhender Verkehr	11
6.5.1.	Erschließung für den motorisierten Individualverkehr	11
6.5.2.	Stellplatzanlage am Sportzentrum	11
6.5.3.	Fuß- und Radwege	11
6.6.	Grün- und Freiflächen	11
6.7.	Begrünungsmaßnahmen gem. § 9 (1) 20 und 25 BauGB	12
7.	Ver- und Entsorgung des Plangebietes	13
7.1.	Versorgung des Plangebietes	13
7.2.	Entwässerung des Plangebietes	13
7.2.1.	Rechtliche Grundlagen	13
7.2.2.	Wahl des Entwässerungssystem	13
7.2.3.	Schmutzwasserbeseitigung	13
7.2.4.	Niederschlagswasserbeseitigung	13
8.	Immissionsschutz	14
8.1.	Verkehrslärm	14
8.2.	Freizeit- und Sportlärm	15
9.	Sonstige planungs-/entscheidungsrelevante Aspekte	17
9.1.	Flächenbilanz	17
9.2.	Bodenordnende Maßnahmen	18
10.	Umweltbericht	18

TEIL I - Begründung

- Räumlicher Geltungsbereich

Der Bebauungsplan Nr. 06.074 – Wohnpark Schulze Everding umfasst im wesentlichen die landwirtschaftlich genutzten Grundstücksflächen der Hofstelle Schulze Everding südlich der Horster Straße zwischen der Barsener Straße im Westen und der Stefanstraße im Osten.

Die Grenze des Geltungsbereiches verläuft entlang der westlichen Grenze der Barsener Straße, Flurstück 154, Flur 35, Gemarkung Bockum-Hövel, nach Osten abknickend entlang der Südgrenze der Horster Straße, Flurstück 153, nach Süden abknickend entlang der Westgrenze der Stefanstraße, Flurstück 311, Flur 34, südlich der Sporthalle nach Westen abknickend entlang der Südgrenze des Flurstückes 111, Flur 35, nach Süden abknickend entlang den rückwärtigen Grundstücksflächen der Wohnbebauung der Stefanstraße (Westgrenze der Flurstücke 221, 314 und 299), nach Westen abknickend zwischen der Grundstücksfläche der Paul-Dohrmann-Schule und dem vorhanden Sportplatz, östlich des vorhandene Bolzplätze nach Süden abknickend bis zu den nördlichen Grundstücksgrenzen der vorhandenen Wohnbebauung der Berliner Straße, nach Westen abknickend entlang den nördlichen Grundstücksgrenzen der Wohnbebauung an der Beliner Straße (Flurstücke 159, 158, 157, 857, 856, 550, 855, 546, 543, 854, 539, 537, 535, 853, 420, 419, 418, 852, 851, 415, 850, 136, 135, 107, 775 und 774, Flur 33, die Krechtingstraße querend, Flurstücke 130 u. 26, Flur 35, Flurstücke 25, 24, 23, 22 und 21, Flur 34) nach Süden abknickend entlang der Westgrenze der Grundstücksfläche Berliner Straße 270 (Flurstück 270), die Berliner Straße querend bis auf die Südgrenze der Berliner Straße, nach Westen abknickend bis zum Ausgangspunkt an der Westgrenze der Barsener Straße.

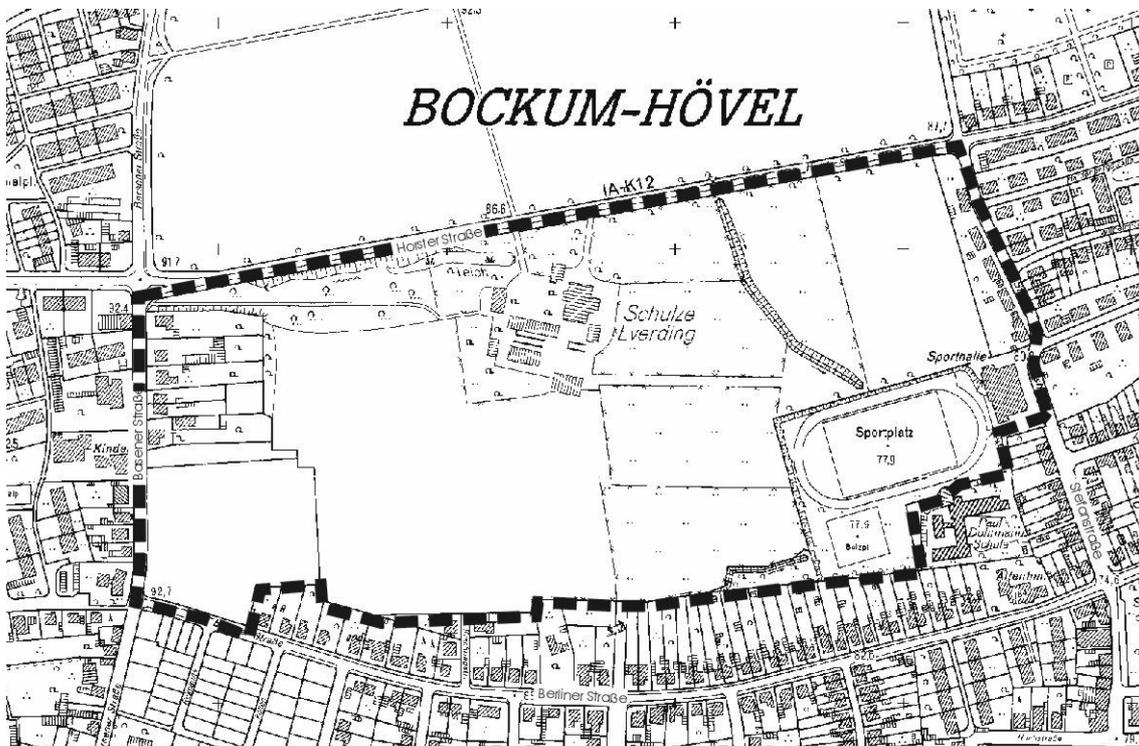


Abb. 01 – Übersichtsplan Geltungsbereich

- Planerfordernis

Die aktuelle Aufgabe der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung der Hofstelle „Schulze Everding“ macht die Umsetzung einer seit langem geplanten städtebaulichen Neuordnung des angegliederten Bereiches zwischen der Horster Straße im Norden, der Stefanstraße im Osten, der Berliner Straße im Süden und der Barsener Straße im Westen möglich.

Mit der angekündigten Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung ist der hieran südlich der Horster Straße angegliederte Freilächenbereich in seiner Gesamtheit städtebaulich neu zu ordnen. Hierdurch eröffnet sich die Möglichkeit, weitere Grundstücksflächen in den Wohnsiedlungszusammenhang einzubinden. Daneben sind aber auch die Belange der Sport- und Freizeitnutzung sowie der städtebaulich verträglichen Nachnutzung der Hofstelle „Schulze Everding“ zu berücksichtigen.

- Übergeordnete Vorgaben

1. Landes-/Gebietsentwicklungsplanung

Der Gebietsentwicklungsplan (GEP) weist das Plangebiet als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ aus.

2. Flächennutzungsplanung

Die zwischen der Horster Straße im Norden, der Stefanstraße im Osten, der Berliner Straße im Süden und der Barsener Straße im Westen liegenden Freiflächen, werden im wirksamen Flächennutzungsplan im westlichen Bereich in die Darstellung „Wohnbaufläche“ und „Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule“ sowie im nördlichen und östlichen Bereich in die Darstellung von diversen Grün- und Sportflächen unterteilt.

Die aktuellen städtebaulichen Zielsetzungen zur wohnbaulichen Entwicklung dieses Bereiches sehen im Vergleich zur o.a. Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan eine Erweiterung der Wohnbaufläche sowie eine Verlagerung der räumlichen Ausdehnung der potentiellen Grün- und Sportflächen vor. Zudem fehlt es auf Dauer an dem Bedarf für eine weitere Schulentwicklung an diesem Standort, so dass die Darstellung der Fläche für den Gemeinbedarf zugunsten weiterer Wohnbaugrundstücke aus der Darstellung des Flächennutzungsplanes herausgenommen werden kann.

Die notwendige Änderung des Flächennutzungsplanes wird parallel durchgeführt.

3. Spielraumbedarfsplan

Durch das geplante Baugebiet wird ein Bedarf an Kinderspielfläche von ca. 1152 m² prognostiziert.

Einschließlich dem o.a. Spielflächenbedarf aus dem Neubaugebiet stellt die Spielflächen-Bedarfsplanung im betroffenen Siedlungsbereich des Stadtbezirkes Bockum-Hövel, in denen die Entwicklungsflächen um den Hof Schulze Everding eingebunden sind (Wohnbereichen 63, 64 und 65), einen Fehlbedarf von rd. 4.400 m² Spielfläche fest. Vor allem Aktionsflächen für die ab 14 Jährigen werden vorrangig benötigt.

- Voruntersuchung

1. Standortbewertung

Die für die geplante städtebauliche Entwicklung vorgesehenen Grundstücksflächen werden derzeit von hauptsächlich landwirtschaftlich genutzten Strukturen geprägt. Diese landwirtschaftlichen Nutzflächen sind der verbliebene Rest der den Ortskern Bockum noch 1930 vorhandenen, historisch umgebenden Agrarflächen zwischen der Horster Straße im Norden und der Hammer Straße im Süden. Zwischenzeitlich sind die Ortsteile Bockum und Hövel entlang der Hammer- und der Berliner Straße zusammengewachsen. Bisher hat die o.a. landwirtschaftliche Nutzung ein weiteres Zusammenwachsen des Siedlungsgefüges südlich der Horster Straße verhindert.

Die Nähe zum Ortszentrum Bockum und dessen Infra- und Versorgungsstruktur, die verkehrsgünstige Anbindung an das ortsübergreifende Verkehrsnetz (incl. Autobahnnetz) über die Horster Straße sowie die gleichzeitige Nähe von für die Naherholung geeigneten Grünbereichen, führen zu einer besonders exponierten Lage im Stadtbezirk Bockum-Hövel. An drei Seiten von baulichen Strukturen umgeben und im Norden von der Trasse der Horster Straße begrenzt, wird diesem Bereich eine große Bedeutung in der städtebaulichen Entwicklungsperspektive für den Stadtbezirk beigemessen.

2. Rahmenplanung

Um den unterschiedlichen Belangen in diesem Bereich Rechnung zu tragen, hat die Verwaltung den städtebaulichen Rahmenplan „Krechtingstraße“ durch das Planungsbüro Saltzmann & Saltzmann-Stoll erarbeiten lassen.

Die im Rahmenplan vorgeschlagene städtebauliche Neuordnung sieht dabei weitestgehend eine wohnbauliche Entwicklung des im Siedlungszusammenhang zwischen den Ortsteilen Bockum und Hövel stehenden Bereiches mit ca. 180 - 200 Wohneinheiten im eigentumsbildenden Wohnungsbau vor.

Daneben setzt sich der Rahmenplan auch mit den ökologisch bedeutsamen Grünstrukturen auseinander und macht Vorschläge einer adäquaten Nach- bzw. Umnutzung der Hofstelle Schulze Everding. Mit Vorlage Nr. 4057/04 wurden die Inhalte der Rahmenplanung zur Kenntnis genommen und die Verwaltung beauftragt, den vorliegenden städtebaulichen Vorschlag des Rahmenplanes „Krechtingstraße“ zur Realisierung weiter zu verfolgen und in planungsrechtliche Festsetzungen zu gießen.

3. UVS

Der Planbereich umfasst in Teilen auch ökologisch wertvolle Grundstücksflächen (z.B. Wald und Feuchtwiesen). Daher wurde das Ingenieurbüro für Freiraumplanung Dipl.-Ing. Vennegeerts bereits zum Zeitpunkt der Rahmenplanung beauftragt, eine ökologische Bestandsanalyse und –bewertung durchzuführen.

Das Ergebnis dieser Untersuchung hat wesentlich zur Findung der für den Bebauungsplanentwurf als Grundlage dienende Rahmenplankonzeption beigetragen.

- **Städtebauliche Bestandsaufnahme / Analyse**

1. Planungsrechtliche Ausgangssituation

Das Ziel einer wohnbaulichen Entwicklung in dem Siedlungsbereich östlich der Barsener Straße haben bereits vorhergehende Bebauungsplanverfahren verfolgt.

So bilden die landwirtschaftlich genutzten Grundstücksflächen in einer Tiefe von ca. 300 m von der Barsener Straße abgehend, einen Teilbereich der im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 06.037 verankerten städtebaulichen Planungsabsicht der Stadt Bockum-Hövel, an diesem Standort die Wohnbauentwicklung voranzutreiben. Der seit dem 15.03.1967 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 06.037 sieht für diesen Bereich eine Siedlungsentwicklung vor, deren Kern aus großzügig geschnittenen überbaubaren Grundstücksflächen mit einer zwingend zwei- bis sechsgeschossigen Bauweise gebildet wird.

Diese nicht mehr zeitgemäße städtebauliche Konfiguration sollte bereits 1981 mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 06.044 – Krechtingstraße - überarbeitet werden. In dem damaligen städtebaulichen Konzept wurde die bauliche Dichte reduziert und die Grundstücksfläche für die Errichtung von Eigenheimen planungsrechtlich vorbereitet. Im Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 06.044 ist daher ein allgemeines Wohngebiet (WA) in zweigeschossiger, offener Bauweise mit teilweise differenzierten Festsetzungen (Einzel-/Doppelhäuser, Hausgruppen) festgesetzt.

Daneben wurde dem zum damaligen Zeitpunkt aktuellen Schulentwicklungsplan Rechnung getragen und der im rechtskräftigen Bebauungsplan 06.037 festgesetzte Schulstandort zugunsten weiterer Wohnbauflächen aufgegeben. Aus immissionsschutzrechtlichen Gründen wurde das Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 06.044 jedoch eingestellt. Mit der durchgeführten Rahmenplanung wurden die vorstehenden grundsätzlichen Ziele des Bebauungsplanes Nr. 06.044 nunmehr wieder aufgegriffen und in eine zeitgemäße Form gegossen.

2. Städtebauliche Strukturen

Der zur Entwicklung anstehende ca. 25 ha. große Bereich ist hauptsächlich geprägt durch landwirtschaftlich genutzte Acker- bzw. Grünlandflächen, die sich um die Hofstelle Schulze Everding gruppieren. Das Gelände ist von Nordosten aufgrund der topographischen Situation weithin einsehbar und mit Landschaftselementen wie einem Wäldchen, einem Bachlauf, Heckenstrukturen und Grünland ausgestattet. Hierin eingebettet liegt im Norden die Hofstelle Schulze Everding.

Daneben existieren straßenbegleitende Siedlungsstrukturen westlich der Stefanstraße und nördlich der Berliner Straße sowie einer kleineren Gebäudeansiedlung östlich der Barsener Straße in überwiegend 2-geschossiger Bauweise. Im südlichen Bereich der Stefanstraße wurde eine größere Grundstücksfläche mit einer Schul- und Sportnutzung dem Siedlungsgefüge angegliedert.

Der Siedlungsbereich zeigt sich als gut versorgtes und erschlossenes innerstädtisches Gebiet. Es ist im Wesentlichen frei von gewerblichen und verkehrlichen Immissionen und mit seinen vorhandenen Grünstrukturen hervorragend geeignet für eine lockere, durchgrünte Wohnbebauung.

Die Hofstelle "Schulze Everding" selbst besitzt noch Teile der historischen Hofstruktur und Gebäudeelemente, die bereits unter Denkmalschutz stehen bzw. durchaus erhaltenswürdig sind. Die topographische Lage des Hofes, auf Anhöhe eines nach Süden stark abfallenden Geländes und die direkte Nachbarschaft zu einem westlich des Hofes beginnenden Waldstreifens, macht den historischen Bereich der Hofstelle zu einem städtebaulichen Kleinod.

3. Wohnbevölkerung

Nach den Aussagen des Statistischen Jahrbuches der Stadt Hamm ist die Bevölkerung im Stadtbezirk Bockum-Hövel seit 1981 überdurchschnittlich auf ca. 36.000 Einwohner gewachsen. Hierbei spielte auch die Ausweisung von Neubaugebieten eine entscheidende Rolle. Damit ist Bockum-Hövel der bevölkerungsreichste Stadtteil in Hamm. Seit 2000 tendiert der bis dahin positive Wanderungssaldo aber auch hier zum Negativen. Die Prognosen gehen weiterhin von einer leicht negativen Tendenz aus.

Dennoch wird für Bockum-Hövel gem. den Aussagen des Handlungskonzeptes Wohnen aus dem Jahr 2005 in den kommenden 5 Jahren ein Wohnflächenbedarf von rd. 350 WE prognostiziert.

4. Öffentliche Infrastruktureinrichtungen

In dem noch fußläufig gut zu erreichenden Nahbereich des geplanten Baugebietes befinden sich mehrere öffentliche Einrichtungen, u.a. ein Kindergarten an der Barsener Straße, die Grundschulen „Von-Vincke-Schule“ an der Dörholtstraße, die „Freiligrath-Schule“ an der Freiligrathstraße sowie die weiterführenden Schulen „Hardenberg(haupt-)schule“, die „Paul-Dohrmann(-Sonder-)Schule“ und die Sophie-Scholl-Gesamtschule an der Stefanstraße.

5. Verkehrliche Situation

Das Baugebiet ist hervorragend an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz der Stadt Hamm angebunden. Die am Baugebiet vorbeiführenden Horster und Barsener Straße in Verbund mit der weiter südlich im Ortsbereich verlaufenden Hammer Straße bilden die Hauptverteiler im ortsbezogenen Straßennetz. Zudem dient die Horster Straße als Zubringer zum Autobahnanschluss der Lipperandstraße (L 518) zur A 1.

Auch die Berliner Straße übernimmt für den Ortsteil eine wesentliche Sammelfunktion und stellt im weiteren Verlauf über die Marinestraße eine Verbindung zum Versorgungsschwerpunkt im Ortskern Hövel her.

Neben dem guten Angebot für den Individualverkehr ist das Gebiet auch ausreichend an das Netz des öffentlichen Nahverkehrs angeschlossen. Im Umfeld des Plangebietes sind sowohl an der Barsener Straße, der Horster Straße als auch an der Stefan- und Berliner Straße Haltestellen der Linie 9 eingerichtet. Daneben sind die Haltestellen der Linie 4 an der Hammer Straße noch fußläufig gut zu erreichen.

6. Ver- und Entsorgungsleitungen

Die Entwässerungssituation im Ortsbereich entlang der Berliner Straße ist derzeit sehr unbefriedigend. So ergeben sich häufig Rückstauprobleme im Keller der bestehenden Gebäude. Aus diesem Grund sieht der von der Stadt Hamm erarbeitete Gebietsentwässerungsplan (GEP) Bockum-Hövel-Mitte Kanalerneuerungsmaßnahmen in der Berliner Straße sowie ein Regenrückhaltebecken (RRB) westlich der bestehenden Sportfläche an der Stefanstraße vor.

Die Entwässerung des geplanten Wohnquartiers ist in den Gesamtentwurf zum o.a. GEP eingebunden. Die Grundlagen zur Projektentwicklung wurden zwischen dem Städtebau- und dem Entwässerungsentwurf bereits frühzeitig und kontinuierlich miteinander abgestimmt.

Die Umsetzung des vorliegenden Gesamtentwässerungskonzeptes führt zu einer Verbesserung der Bestandsentwässerung an der Berliner Straße.

7. Emissionen

Das Grundstück ist nach Aufgabe der Großviehhaltung frei von unzumutbaren Emissionen, die eine Bebaubarkeit der Grundstücksfläche verhindern würde.

8. Bodenverhältnisse im Plangebiet

Die vorherrschenden Bodenarten im Untersuchungsgebiet sind sandiger Lehm bis lehmiger Sand.

9. Altlasten

Die Fläche Nr. 1017 des Altlastenverdachtsflächenkatasters befindet sich nördlich des bestehenden Sportplatzes und ist in der Zeit zwischen 1960 und 1986 mit Bauschutt, Aschen und Ziegelbruch in einer Mächtigkeit von bis zu 2 m angefüllt worden.

Im Jahre 1995 wurde auf der Verdachtsfläche eine orientierende Bodenuntersuchung durchgeführt. Die Ergebnisse der Untergrunduntersuchungen sind insgesamt als unauffällig zu bewerten. Allerdings ist anzumerken, dass es sich lediglich um eine orientierende Untersuchung handelt und lokale Bodenkontaminationen aufgrund der Untersuchungen nicht ausgeschlossen werden können.

Eingriffe in den Untergrund sind grundsätzlich nur unter Aufsicht eines Sachverständigen möglich. Für die Entsorgung der Auffüllungsböden ist mit erhöhten Kosten zu rechnen. Sollen die Ablagerungsflächen überbaut werden, ist zu prüfen, ob der Untergrund ausreichend tragfähig ist.

10. Denkmalschutz

Im Bereich der Hofstelle Schulze-Everding steht der ehem. Speicher, der der qualitativ beste und am besten erhaltene des 19. Jahrhunderts in Bockum-Hövel ist, unter Denkmalschutz.

Der Speicher ist ein bedeutendes Dokument der Produktionsverhältnisse auf einem großen Bauernhof in Bockum-Hövel. Zudem ist er als ältester noch bestehender Teil Dokument dieser alten Hofstelle.

Die Größe und damit auch die Bedeutung des Hofes wird an der Größe des Speichers und der hohen Qualität des verwendeten Holzes und der Konstruktion erkennbar. Als Speicher für die Ernte und das Saatgut ist die Größe Indiz für die Erträge, die auf diesem Hof erzielt wurden und die im Speicher auf drei Ebenen gelagert werden konnten. Bis auf das Erdgeschoss, das durch eine Querwand geteilt ist, sind die Etagenböden ohne Teilung, so dass die Speicherfunktion unmittelbar deutlich wird.

- Inhalt des Bebauungsplanes

1. Städtebauliche Zielsetzungen

Die Potenziale des geplanten „Wohnparks Schulze Everding“ sind seine Lagegunst in Bezug zum Zentrum Bockum, seine direkte Nachbarschaft zur aufgelassenen Hofstelle Schulze-Everding mit deren altem Baumbestand und den umgebenden Grünräumen.

Für die städtebauliche Neuordnung des Gesamtbereiches sind daher folgende Schwerpunkte in ein Gesamtkonzept zusammenzufügen.

1. Die Schaffung von Wohnbaufläche
2. Die Erweiterung der Sportfläche
3. Der Erhalt bzw. die Ergänzung grünräumlicher Strukturen
4. Die Einbindung der erhaltenswerten Hofstrukturen in ein Nachnutzungskonzept für die Hofstelle "Schulze Everding"
5. Die Berücksichtigung und Einbindung der Ergebnisse des. z. Zt. in Erarbeitung befindlichen Gebietsentwässerungsplanes.

1. Die Schaffung von Wohnbaufläche

Das städtebauliche Konzept des geplanten Wohnparks Schulze-Everding ist von der Grundidee regelmäßig angeordneter Wohncluster oder Nachbarschaften geprägt, die sich nördlich und südlich einer Haupterschließungsstraße aneinander reihen. Die Häuser der einzelnen Cluster sind um eine Wohnstraße mit einem Quartiersplatz bzw. Wendehammerbereich gruppiert und geben dem öffentlichen Raum somit eine bauliche Fassung.

Die regelmäßig wiederkehrenden Clusterelemente sollen auch durch die Festsetzungsinhalte erlebbar gemacht werden. Bei aller Individualität wird daher auch ein harmonisches Gesamtbild angestrebt. Maßstäblichkeit, Orientierung und Vielfalt führen zur Unverwechselbarkeit eines Wohngebietes. Von wesentlichem Einfluss auf den Charakter eines Wohngebietes ist dabei die Steuerung der Gestaltungsvariablen wie:

- Gebäudestellung
- Höhenentwicklung und Volumen der Gebäude
- Architekturelemente Dach, Wand, Garage/Carport
- Vorgärten und Einfriedung der Hausgärten

2. Die Erweiterung der Sportfläche

Die vorhandenen Angebote der Sportanlagen (Sportplatz und Sporthalle) werden durch die Herrichtung einer größeren Rasensportanlage sowie einem Kleinspielfeld ergänzt. Mittelfristig soll hierüber dem festgestellten Bedarf an Sportanlagen in Bockum-Hövel Rechnung getragen und die räumliche Konzentration der Aktivitäten der an der Stefanstraße ansässigen Vereine gefördert werden. Mit der Konzentration verbunden, ist die Erweiterung des Stellplatzangebotes sowie die Möglichkeit zur Errichtung eines Vereinsheims in unmittelbarem räumlichen Zusammenhang zum Sportzentrum.

3. Der Erhalt bzw. die Ergänzung grünräumlicher Strukturen

Zwischen dem Wohnquartier und dem Sportzentrum verläuft ein großzügiger Grünzug, der unterschiedliche Funktionen aufzunehmen hat. Neben der Integration quartiersübergreifender Wegebeziehungen und einer funktionellen Ergänzung der Sportanlage durch eine multifunktionale Spielfläche (Spielplatz Typ A) werden in diesem Grüngürtel auch Maßnahmen umgesetzt, die sich tlw. aus der ökologischen Ausgleichs- und Ersatzbilanzierung ergeben. Daneben sind für das Quartier notwendige entwässerungstechnische Anlagen (Regenrückhaltebecken) in diesen Grünbereich eingebettet.

Dieser Grünzug ist Teil einer das Quartier umgebenden Grünvernetzung, die von Fuß- und Radwegen durchzogen werden.

Komplettiert werden diese öffentlich zugänglichen Grünelemente durch die privaten Hausgärten, die den Grüncharakter des Siedlungsgebietes noch weiter betonen.

4. Die Einbindung der erhaltenswerten Hofstrukturen in ein Nachnutzungskonzept für die Hofstelle "Schulze Everding"

Die Hofstelle „Schulze Everding“ hat ihren historischen Hofcharakter bis in die heutige Zeit bewahrt. Neben erhaltenswerten Gebäudeelementen, u.a. das Wohnhaus, dem unter Denkmalschutz stehenden Speicher und einem größeren Wirtschaftsgebäude ist es vor allem auch das städtebauliche Ensemble, das die Hofstelle für das Siedlungs- und Landschaftsbild attraktiv machen.

Die Qualität des annähernd quadratischen Hofplatzes resultiert einerseits aus der Geschlossenheit durch die allseitige Bebauung, andererseits aber auch aus der umlaufenden, größtenteils noch mit Natursteinen gepflasterten Umfahrt, dem alten Baumbestand und der Rasenfläche im Zentrum. In diesem Gesamtzusammenhang ist das älteste Gebäude der Hofanlage, der denkmalgeschützte Fachwerkspeicher, eingebunden. Obwohl im Laufe der Jahre alle anderen alten Hofgebäude ersetzt wurden, hat der durch seine Größe die Bedeutung der Hofanlage widerspiegelnde Speicher seinen exponierten Standort behalten und wurde durch die Neubauten nicht in seiner Wirkung beeinträchtigt.

Die städtebauliche Eigenart des Hofes gilt es nun nach Abgang einiger, nicht mehr als erhaltenswert eingestufteter Wirtschaftsgebäude zu bewahren und dem veränderten Bedarf durch passende Nutzungen

Rechnung zu tragen. Die Nutzung um die Keimzelle des Hofes wird durch Gruppierung weiterer Baufenster städtebaulich sinnvoll erweitert.

Bei den Ergänzungsbauten sind auch Gebäude denkbar, die sich nicht so stark an der historischen Bebauung orientieren, um den Kernbestand des Hofes einerseits und neuzeitliche Ergänzungen andererseits besser ablesen zu können.

Zur genauen Anordnung und zur Größe und Gestaltung eines möglichen Erweiterungsbaus sowie zu den Maßnahmen in der engeren Umgebung des denkmalgeschützten Speichers bedarf es der konkreten Abstimmung im Rahmen des Erlaubnis- bzw. Baugenehmigungsverfahrens gem. Denkmalschutzgesetz.

2. Art und Maß der baulichen Nutzung

1. Art der Nutzung

Die Art der Nutzung wird im gesamten Geltungsbereich als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Gem. § 1 (6) BauNVO sind mit Ausnahme des bestehenden Wohnbereiches an der Barsener Straße die gem. § 4 (2) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen der Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Anlagen für Verwaltungen im Baugebiet nicht zulässig. Die räumlichen und funktionalen Anforderungen, die diesen Nutzungen zu eigen sind, lassen sich nur schwer mit der städtebaulichen Zielsetzung, der Schaffung von kleinräumigen, homogenen Nachbarschaften vereinbaren.

Inmitten des Wohnbestandes liegt am westlichen Rand der Stefanstraße eine Sporthalle. Das zur Sporthalle gehörende Grundstück wird als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Sporthalle“ festgesetzt.

Der Standort des zukünftigen Vereinsheims innerhalb der für den Sportbereich definierten öffentlichen Grünfläche wird mit einer zweckgebundenen überbaubaren Grundstücksfläche belegt.

2. Maß der Nutzung

Alle Baugebiete werden mit einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 0,8 festgesetzt. Die städtebauliche Dichte orientiert sich somit an der von der BauNVO vorgegebenen Höchstgrenze und ermöglicht daher eine städtebaulich und wirtschaftlich sinnvolle Ausnutzung der Baugrundstücke.

3. Bauweise

1. Geplantes Wohnquartier

Im Inneren des geplanten Baugebiets bilden 4 Bauformen das Grundgerüst der städtebaulichen Abfolge der einzelnen Nachbarschaften. Die Einfahrten zum Baugebiet an der Berliner Straße und zur Horster Straße werden geprägt durch max. zweigeschossige Einzelhäuser. In den Eingangsbereichen der Stichstraßen begleiten eingeschossige Einzel- und/oder Doppelhäuser die Einfahrt zu den jeweiligen Wohnhöfen. Die Kopfbereiche der Wohnhöfe wiederum werden durch zwingend zweigeschossige Einzel- und/oder Doppelhäuser umfasst.

An der südlichen Flanke der in Ost-West-Richtung verlaufenden Wohnsammelstraße werden zudem Baufenster ausgewiesen, in denen neben max. zweigeschossige Einzel- und/oder Doppelhäuser auch Hausgruppen erstellt werden können.

Die Bauweise des Vereinsheims wird auf max. ein Geschoss begrenzt.

Städtebauliches Ziel ist es, das Baugebiet entsprechend seiner attraktiven Lage im Ortsbereich Bockum-Hövel zu entwickeln und dem Siedlungsbereich eine offene Struktur zu geben, ähnlich der Siedlungsstruktur, die sich im Umfeld anschließt.

Daher ist eine zu dichte Bebauung zu vermeiden und den einzelnen Bauflächen eine Mindestgröße vorzugeben. Zu diesem Zweck wird für eine Einzelhausbebauung eine Mindestgrundstücksbreite von 16,00 m (mögl. Hausbreite 10,0 m), für eine Doppelhausbebauung eine Mindestgrundstücksbreite von mind. 10 m je Haushälfte (mögl. Hausbreite 7 m) und für die Hauseinheit einer Hausgruppe eine Mindestbreite von mind. 6,0 m festgesetzt.

Zusätzlich wird die Zahl der maximal zulässigen Wohneinheiten je Gebäude auf 2 Wohneinheiten für die freistehenden Einfamilienhäuser und 1 Wohneinheit für die Doppelhaushälften und Hausgruppen beschränkt. Auch hierüber soll eine ungewollte Verdichtung des Siedlungsbereiches vermieden werden.

2. Vorhandene Wohngebiete

Außerhalb des neuen Wohnquartiers umfasst der Bebauungsplan auch die vorhandenen Baustrukturen an der Stefan- und Barsener Straße sowie die Hofstelle Schulze Everding.

Die vorhandenen Wohngebäude östlich der Barsener Straße werden als zwingend zweigeschossige, offene Bauweise planungsrechtlich gesichert. Mit der getroffenen Festsetzung für Einzel- und/oder Doppelhäuser wird der bestehenden Siedlungsstruktur Rechnung getragen.

Die an dem bestehenden Siedlungsabschnitt getroffenen Festsetzung für die Art und das Maß der Nutzung wird für den südlich angrenzenden, geplanten Bereich fortgesetzt, so dass hier auch ähnliche Baustrukturen entstehen können und sich ein homogenes städtebauliches Bild entwickelt.

Westlich der Stefanstraße ist der vorhandene Wohngebäudebestand über die Festsetzung einer max. 2-geschossigen, offenen Bauweise, in der ausschließlich Doppelhäuser zulässig sind, ebenfalls planungsrechtlich gesichert.

Um den Charakter der Hofanlage Schulze Everding bei einer evtl. Neubebauung nicht nachhaltig zu verändern, wurde besonderen Wert auf den Erhalt der Hofgruppierung gelegt. So sind die Raumkanten, die das Hofgebilde bestimmen, zwingend einzuhalten. Dies wird über die Festsetzung von Baulinien, die entlang der Innenhoffront verlaufen, gewährleistet. Die festgesetzte zwingend 2-geschossige, offene Bauweise trägt der Höhenentwicklung des vorhandenen erhaltenswerten Gebäudebestands Rechnung.

Das alte Speichergebäude ist als bauliches Denkmal festgesetzt.

Neben Einfamilienhäusern sind in dem vorhandenen, das Baugebiet umgebenden Siedlungsbereich auch Mehrfamilienhäuser vorzufinden. Daher wird entlang der Barsener und Stefanstraße auf die vorstehende Beschränkung der Anzahl der Wohneinheiten verzichtet.

3. Höhenlage der baulichen Anlage

Neben der Gliederung des Baugebietes nach der Zahl der zulässigen Vollgeschosse wird die Höhenentwicklung der einzelnen Gebäude in den jeweiligen Baufenstern durch die Bestimmung der Trauf- und Firsthöhen städtebaulich geordnet. Hierdurch soll ebenfalls der einheitlichen und homogenen Gestaltung des Baugebietes Rechnung getragen werden (vgl. Pkt. 6.4).

Im Einzelnen wird festgesetzt:

- Für die max. eingeschossigen Wohngebäude beträgt die Traufhöhe mind. 3,5 m und max. 4,0 m sowie die Firsthöhe mind. 9,0 m bis max. 10,5 m.
- Für die max. zweigeschossigen Wohngebäude beträgt die Traufhöhe mind. 4,5 m und max. 5,5 m sowie die Firsthöhe mind. 9,5 m bis max. 10,0 bzw. 10,5 m.
- Für die zwingend zweigeschossigen Wohngebäude beträgt die Traufhöhe mind. 4,5 m und max. 5,5 m sowie die Firsthöhe mind. 9,5 m bis max. 10,5 m.

Bei einer durchschnittlichen Bautiefe von 10,0 bis 12,0 m ergeben sich hieraus Dachneigungen von 38 bis 50 Grad, bei denen sich sehr gut ein weiterer Ausbau im Dachgeschoss realisieren lässt.

Im Wendebereich der Stichwege sind neben Satteldächern auch Pult- und Zeltdächer zulässig. Pult- und Zeltdächer besitzen in der Regel gegenüber dem Satteldach eine niedrigere Dachneigung. Zur Angleichung der verschiedenen Dachformen untereinander, weichen die Festsetzungen der Dachneigung an diesen Standorten von der o.a. üblichen Neigung ab. So ist für die hier liegenden Baufenster der zwingend zweigeschossigen Baukörper eine Traufhöhe von mind. 5,5 m bis max. 6,0 m und eine Firsthöhe von mind. 7,0 m und max. 7,5 m festgesetzt. Dies entspricht bei der o.a. Bautiefe einer Dachneigung von 9 bis 22 Grad.

Die Höhen der Erdgeschossfertigfußböden baulicher Anlagen dürfen ein Maß von 0,5 m über Oberkante der erschließenden Fahrbahn nicht überschreiten. Mit Hilfe dieser Beschränkung wird ebenfalls ein zu großer Höhensprung in der kurzen Abfolge der Gebäude vermieden.

Bezugspunkt der vorstehenden Höhenbegrenzungen ist der der Gebäudefassade zugewandte Fahrbahnrand der fertig ausgebauten Verkehrsfläche. Aufgrund der topografischen Situation (ca. 2,5 % Gefälle) wird die Höhe von dem Gebäudemittelpunkt im rechten Winkel zur Verkehrsfläche gemessen.

4. Örtliche Bauvorschriften

Aufeinander abgestimmte Gebäudestellungen (Hauptfirstrichtungen), Architekturelemente wie z.B. Dachformen, Wandstrukturen und Höhenbegrenzungen tragen zu einem harmonischen städtebaulichen Gesamtbild bei. Durch gezielt dosierte Festsetzungen soll dem neuen Quartier ein Grundgerüst eines harmonischen städtebaulichen Erscheinungsbildes gegeben werden, ohne das eine uniforme, architektonische Langeweile aufkommen soll. Dies wird über die Gliederung des Baugebietes in verschiedene, wiederkehrende Gestaltungsbereiche erreicht, die sich an der städtebaulichen Clusteraufteilung orientieren.

An den Westflanken sowie an den Südseiten der Verkehrsflächen sind die straßenbegleitenden Gebäude traufständig zu errichten. An den Ostseiten hingegen stehen die Gebäude giebelständig zur Straße. Hierdurch

wird die optimale Ausrichtung der Grundstücke nach Westen bzw. nach Süden vorstrukturiert und der Einsatz solartechnischer Anlagen ermöglicht.

Alle zukünftigen Gebäude im Baugebiet, deren Gebäudestellung nach diesem Grundmuster festgeschrieben wird, sind mit einem Satteldach auszuführen. Bei allen Formen der geneigten Dächer kommt der Einheitlichkeit der Neigung eine wesentliche Bedeutung zu. Die Festsetzung von Mindest- und Maximalhöhen für den Trauf- und Firstbereich (Vgl. Pkt. 6.3.3) gibt in der Höhenentwicklung einen Spielraum vor, der gleichzeitig die vorstehende städtebaulich wünschenswerte zusammenbindende Wirkung sicherstellt.

Dieses einheitliche Erscheinungsbild wird durch die Aufnahme einer eingeschränkten Farbauswahl (grau bis schwarz) noch unterstrichen. Die Eingrenzung der Dachfarbe ist an dieser Stelle besonders geboten, da bei der vorgegebenen topografischen Situation besonders die Dachlandschaft die Außenwirkung des Quartiers prägen wird. Mit der Beschränkung auf den Bereich grau bis schwarz wird dem vorherrschenden dunkleren Dachfarben im Umfeld des Quartiers Rechnung getragen.

In Verbindung mit der festgesetzten Anzahl der zulässigen Vollgeschosse und Haustypen kommen weitere Gliederungspunkte hinzu, die das Straßenbild formen.

An den Kopfseiten der geplanten Wohnhöfe wird auf die Festsetzung der Gebäudestellung verzichtet. Ausschließlich hier können neben Satteldächern auch Gebäude mit Pult- und Zeldächern entstehen. Pult- und Zeldächer gehören ebenfalls zu den Elementen moderner Architekturformen, die in dem geplanten Baugebiet auch eine Chance auf Verwirklichung haben sollen. Am Ende der Erschließungsstiche gelegen, ist eine Mischung der unterschiedlichen Dachformen weniger störend. Gleichzeitig können diese den einzelnen Quartiersplätzen ein eigenes, unverwechselbares Straßenbild geben.

Bei der Errichtung von Pultdächern ist aus energetischen Gründen darauf zu achten, dass sich die Traufe (die niedrigere der beiden Dachkanten) auf der jeweiligen Nordseite befindet.

Großformatige Dachaufbauten und –einschnitte können die geschlossene Wirkung der Dachflächen sowie die Dominanz der Hauptdachflächen auflösen. Dies gilt insbesondere für zusammenhängende Baukörper (Doppel- und Reihenhäuser). Für die Belichtung der Aufenthaltsräume reichen häufig Giebelfenster und evt. kostengünstigere Dachflächenfenster aus.

Dachaufbauten sind daher in Anzahl und Größe auf ein verträgliches Maß zu beschränken. Vor diesem Hintergrund sind Dachgauben und Dacheinschnitte bei zweigeschossigen Doppelhäusern und Hausgruppen nicht zulässig. Des Weiteren werden bei eingeschossigen Einzel- und Doppelhäusern die Dachgauben und –einschnitte nur bis zu einer Länge von max. 3,0 m zulässig, jedoch in der Summe nicht mehr als 30% der Gebäudelänge. Dacheinschnitte müssen einen Abstand von mind. 2,0 m bis zur Giebelwand einhalten.

Das Gesicht des Hauses ist die Fassade. Eine altbewährte stadtgestalterische Gesetzmäßigkeit beinhaltet, dass gleiche Farbe und gleiches Material selbst bei unterschiedlichsten Baukörperformen eine übergeordnete Einheitlichkeit bewirkt. In den letzten drei Jahrzehnten haben jedoch ein ausuferndes Materialangebot und die Möglichkeit beliebig weiten Transports überall störend in die traditionelle Siedlungsbild eingegriffen und zu einem tlw. merkwürdig anmutenden Materialmix geführt.

Um für das geplante, in seiner Lagegunst hochwertige Baugebiet einen ausufernden Materialmix zu vermeiden und eine gewisse Gesetzmäßigkeit in der Fassadengestaltung vorzugeben, wird die Materialwahl im wesentlichen an den ortstypischen Materialien wie Ziegel, Klinker oder Putz orientiert. Aber auch die ökologische Bauweise mit Holzfassaden ist eine zeitgemäße Variante, die hier nicht gänzlich ausgeschlossen werden soll. Um jedoch die für diese Region untypischen Holzblockhäuser zu vermeiden, wird der Anteil des Holzes an der Fassade auf max. 75 % begrenzt, so dass eine Kombination mit anderen Materialien zwingend eingefordert werden kann.

An der Hofstelle „Schulze-Everding“ ist die Materialwahl durch den traditionellen roten Ziegel praktisch vorgegeben. Zum Erhalt des zusammengehörenden Erscheinungsbildes der Hofstruktur „Schulze-Everding“ ist daher überwiegend das Material „roter Ziegel“ zu verwenden. Holzelemente sind nur bis zu 30% der Gesamtfassade zulässig.

Die optische Einheit der Gebäudeansicht ist besonders bei zusammenhängenden Baukörpern städtebaulich entscheidend. So sind bei Doppelhäusern und/oder Hausgruppen für alle Hauseinheiten die gleichen Außenwandmaterialien in gleicher Farbe zu verwenden. Die gleichen Anforderungen gelten auch für das Bedachungsmaterial. Hier ist auch auf die Gleichheit in der Materialstruktur zu achten.

Auch die Garagen und Carports sind Bestandteil einer zum Gebäude gehörenden Gesamtansicht und sollten daher im Einklang mit dem Hauptgebäude stehen. Die Flächen für Garagenbauten werden nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, im seitlichen Grenzabstand und in den dafür räumlich definierten Grundstücksflächen ausgewiesen.

Um die Dominanz der Wohngebäude im Gesamtbild der Straße zu erhalten, ist vor Garagen und Carports der Einzel- und Doppelhäuser ein Abstellplatz von mind. 5,0 m Tiefe hinter der Flucht des Hauptgebäudes einzuhalten.

Die Gestaltung von Einfriedungen / Mülltonnenstandorte, soweit sie vom Straßenraum erlebbar sind, tragen ebenfalls wesentlich zum Erscheinungsbild einer Siedlung bei. In Wohngebieten ist insbesondere der Vorgartenbereich stadtgestalterisch als ein Bestandteil des Straßenraumes anzusehen. Für eine homogene Gestaltung der „halböffentlichen“ Zone zwischen Gebäude und Verkehrsfläche sind die seitlichen und rückwärtigen Gartenflächen, die an die öffentlichen Erschließungsflächen grenzen, als Einfriedungen nur Hecken oder begrünte Holz-, Maschendraht- oder Stahlmattenzäune bis zu einer Höhe von max. 1,8 m zulässig. Zäune sind mind. 0,5 m von der Grundstücksgrenze zurückzusetzen und zu begrünen.

Einfriedungen und Sichtbehinderungen sind für Vorgärten nur bis zu einer Höhe von 0,7 m zulässig.

Müllbehälter sind einzugrünen und sichtgeschützt von öffentlichen Verkehrsflächen unterzubringen.

5. Erschließung / ruhender Verkehr

1. Erschließung für den motorisierten Individualverkehr

Das neue Quartier wird über die zwei Planstraßen (A / B) im Bereich der Horster Straße im Norden und der Berliner Straße im Süden an das übergeordnete Straßennetz der Stadt Hamm angebunden

Planstraße A ist als Mischverkehrsfläche mit einer regelmäßigen Querschnittsbreite von 10,5 m anzulegen.

Planstraße B wird von der Horster Straße bis zur Einmündung in das Baugebiet separiert angelegt. Der Querschnitt beträgt 6,0 m für Fahrbahn, 2,0 m für den Grünstreifen und 2,5 m für den Geh- und Radweg. Im Baugebiet wird der Ausbau wie Planstraße A erfolgen.

Die Stichstraßen in den Wohnhöfen sind mit einem Querschnitt von 6,5 m auszuführen. Somit können die erforderlichen öffentlichen Stellplätze (1 Stellplatz je 3 Wohneinheiten) unabhängig von den zukünftigen privaten Zufahrten besser im Straßenraum untergebracht werden.

Die jeweilig an den Kopfenden der Stichstraßen eingerichteten Wendehämmer sind für dreiachsige Müllfahrzeuge ausgelegt.

Als Haupteerschließungsstraße im Ortsteil Bockum dient die Berliner Straße, die zudem durch ÖPNV und als Radwege-Hauptroute genutzt wird. Der Querschnitt der Berliner Straße umfasst (von Nord nach Süd) 2,0 m Gehweg, 2,0 m Parken/Grün, 7,0 m Fahrbahn (incl. 1,25 m beidseitig Radschutzstreifen), 2,0 m Parken/Grün und 2,0 m Gehweg.

Die Ostseite der Barsener Straße ist nördlich der Berliner Straße derzeit noch tlw. unbefestigt. Der Ausbau dieses Teilstückes ist an den Ausbauplan der südlichen Teilstrecke der Barsener Straße zwischen Hauptstraße und Berliner Straße angelehnt.

Der geplante Querschnitt der Barsener Straße umfasst bis zum vorhandenen Gehweg auf der Westseite einen 1,5 m Gehweg, 2,0 m Parken/Grün und eine 6,75 m Fahrbahn.

2. Stellplatzanlage am Sportzentrum

Das derzeitige Stellplatzangebot im Umfeld der Sportnutzung konzentriert sich auf ca. 22 ausgewiesene Stellflächen auf dem Grundstück der Sporthalle. Übersteigt der Bedarf an Stellplätzen dieses Angebot bei Sportveranstaltungen, so wird auf die umliegenden Verkehrsflächen ausgewichen.

Mit der Erweiterung der Sportanlagen wird auch dem damit steigenden Bedarf an Stellplätzen durch Errichtung einer ca. 80 bis 90 Stellplätze umfassenden Anlage Rechnung getragen. Die geplante Stellplatzanlage ist im nördlichen Bereich zum Sportzentrum festgesetzt und wird an die Horster Straße angebunden. Eine unzumutbare Belästigung ist für die umliegenden Wohnnutzungen durch diese Stellplatzanlage nicht zu erwarten (vgl. Pkt. 8.2 – Immissionsschutz).

3. Fuß- und Radwege

Neben der Erschließung für den motorisierten Individualverkehr bildet ein verzweigtes Fuß- und Radwegesystem, welches zum größten Teil innerhalb der öffentlichen Grünflächen verläuft, die Grundlage für die Durchlässigkeit des Siedlungsquartiers. Sowohl in Ost-West-Richtung von der Barsener Straße bis zur Stefanstraße als auch in Nord-Süd-Richtung von der Horster Straße bis zur Berliner Straße soll die Querung des Quartiers zu Fuß bzw. per Fahrrad ermöglicht werden. Zudem erhalten die meisten Quartiersplätze im Baugebiet eine direkte Fuß- und Radwegeverbindung zu den angrenzenden öffentlichen Grünflächen. Lediglich bei den zum Waldsaum orientierten Quartiersplätzen wird von einer direkten Verbindung abgesehen, um den als Abstandzone zur Waldfläche freibleibenden Bereich ungestört entwickeln zu können.

6. Grün- und Freiflächen

Neben der Lagegunst im Stadtbezirk machen auch die markanten Grünstrukturen (Wald, Streuobstwiese, Hecken) die Attraktivität dieses Siedlungsbereiches aus. Im Zuge der geplanten wohnbaulichen Entwicklung gilt es nun diese prägenden Grünstrukturen zu erhalten und mit siedlungstypischen Formen attraktiv zu ergänzen. Für diese städtebauliche Zielsetzung werden Grünbereiche mit unterschiedlichen Nutzungsprofilen eingerichtet und in einem Verbund zusammengeführt.

Beginnend mit der vorhandenen Waldfläche im Nordwesten des Quartiers und den sie umgebenden (privaten) Grünflächen des Waldsaumes sowie der hofnahen Obstwiese und des Hofteiches erstreckt sich der Verbund weiter über die hier angrenzende geplante öffentliche Grünfläche. In einem Streifen in östlicher Richtung bis zur Planstraße B verlaufend, führt dieser Grünstreifen die städtebaulich bewusste Trennung zwischen dem Baugebiet und der Hofstelle „Schulze Everding“ herbei. In südlicher Richtung teilt dieser Grünstreifen das Baugebiet in zwei Siedlungsabschnitte Ost u. West. Unterbrochen von der Wohnsammelstraße verläuft dieser Grünstreifen weiter Richtung Süden und stößt auf eine weitere Grünfläche, die sich in Ostwest-Richtung entlang der Nordgrenze des jetzigen Siedlungsbestandes erstreckt. Diese Grünfläche steht in direkter Verbindung zu dem großflächig angelegten öffentlichen Grünflächenbereich, der sich östlich an das geplante Baugebiet anschließt.

Dieser Bereich hat verschiedene Nutzungen aufzunehmen und teilt sich auf in Flächen für die Sport-, Spiel- und Freizeitnutzung, einem Streifen zur Renaturierung des Eversbaches, und einer Fläche für die Errichtung eines Regenrückhaltebeckens.

Außerhalb dieses Verbundes ist ein weiterer kleinerer Grünstreifen im Westen des Quartiers geplant, der im Wesentlichen die Funktion einer verkürzenden Wegeverbindung vom Innenbereich des Baugebietes zur Barsener Straße und dem gegenüberliegenden Kindergarten übernimmt.

Neben den öffentlichen Grünflächen gehören auch private Grünflächen im Nahbereich des bestehenden Waldes zu den Gliedern des o.a. Grünflächenverbundes.

Die zur Hofanlage „Schulze Everding“ zählenden Grünflächen einer vorhandenen Streuobstwiese und des an der Horster Straße gelegenen Hofteiches (mit seiner Umgebung) werden ebenso als private Grünflächen festgesetzt, wie die südlich des Waldes verbliebene Abstandsfläche zur geplanten Wohnbebauung. Mit der Festsetzung „private Grünfläche“ werden die die Hofstelle mit prägenden Nutzungen der o.a. Grünflächen gesichert.

Der Erhalt der privaten Nutzung im Umfeld des (privaten) Waldes lässt auch einen gewissen Schutzeffekt für den Lebensraum Wald erwarten. In der Hoffnung, den Störungsgrad durch die angrenzenden Wohngebäude in Grenzen zu halten, ist auf eine direkte Anbindung des Waldes an die öffentlichen Grünflächen planerisch bewusst verzichtet worden.

Südlich des Waldes verbleibt eine Freifläche, die ebenfalls als Abstandsfläche zum Waldrand dient. Auch diese Grundstücksfläche wird als private Grundstücksfläche festgesetzt. Vor dem Hintergrund der vorstehenden Zielsetzung und der Förderung einer Waldentwicklung soll diese Freifläche zu einem ausgereiften Waldsaum entwickelt werden. (Vgl. Umweltbericht Pkt. 5.1.2)

Östlich des geplanten Wohngebietes durchzieht der Lauf des Eversbaches die öffentliche Grünfläche von Nord nach Süd. Das aus dem Gebietsentwässerungsplan abgeleitete und auf den Bedarf des geplanten Wohngebietes ausgerichtete Entwässerungskonzept sieht den Anschluss des Eversbaches an ein Regenrückhaltebecken im südlichen Bereich des Plangebietes vor. Zur Umsetzung der Planung ist die Verlegung des Eversbaches erforderlich. Hiermit verbunden ist ein möglichst naturnaher Ausbau des neuen Bachlaufes. Da der Eversbach zu den „Gewässern“ zählt, ist ein gesondertes Genehmigungsverfahren nach § 31 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) zwingend, in dem u.a. auch Kompensationsmaßnahmen für den geplanten Eingriff festgehalten werden. Hierfür wurde ein projektbezogener landschaftspflegerischer Begleitplan erstellt, dessen Ergebnis mit in den vorliegenden Bebauungsplan nachrichtlich übernommen wurde.

Durch das geplante Baugebiet wird ein Bedarf an Kinderspielfläche von ca. 1152 m² prognostiziert. Zur Deckung dieses Bedarfes werden in den öffentlichen Grünflächen zwei Bereiche für die Einrichtung eines Kinderspielplatzes (Typ C u. A) definiert.

Für die Herstellung der Spielfläche Typ A steht ein ca. 4.000 m² großer Bereich der öffentlichen Grünflächen zur Verfügung, der räumlich der Sportnutzung angliedert wird. In Ergänzung zu den Sportflächen (Kleinspielfeld / Bolzplatz) können hier weitere Aktionsflächen auch für die ab 14 Jährigen eingerichtet werden. Die für kleinere Kinder eingerichtete Spielfläche Typ C (ca. 400 m²) wird zentral an der Stelle im Baugebiet festgesetzt, an der alle drei geplanten Wohnquartiere an die öffentliche Grünfläche grenzen.

Über die insgesamt für die Herrichtung der Spielbereiche zur Verfügung stehenden Grundstücksflächen kann beinahe der Gesamtbedarf an Spielflächen für den Siedlungsbereich in Bockum abgedeckt werden.

Die zukünftig den öffentlichen Grünflächen zugeführten Grundstücksflächen liegen derzeit nicht im Eigentum der Stadt Hamm. In Absprache mit dem Eigentümer werden die betroffenen Grundstücksflächen an die Stadt Hamm übertragen. Detaillierte Regelungen hierzu werden in einem gesonderten Vertrag vereinbart.

7. Begrünungsmaßnahmen gem. § 9 (1) 20 und 25 BauGB

Zur Umsetzung der grünräumlichen Zielsetzung, der Sicherung markanter Grünstrukturen sowie deren ökologisch sinnvollen bzw. zur Attraktivität des Siedlungsbereiches beisteuernden Ergänzungen werden im Bebauungsplan nähere Maßnahmen zum Schutz und Entwicklung der Freiflächenstrukturen getroffen.

Hiernach ist der vorhandene, eine Heckenstruktur bildende Gehölzstreifen im westlichen Randbereich des bestehenden Sportplatzes (Süd) dauerhaft zu erhalten.

Die öffentlichen Grünflächen sind entsprechend den Vorgaben des vorliegenden landschaftspflegerischen Begleitplanes (LBP) zum Bebauungsplan als Parkanlage mit standortgerechten heimischen Gehölzen zu bepflanzen. Die Pflanzliste und das Pflanzschema sind entsprechend den Vorgaben des LBPs anzuwenden.

Im Bereich der südlich der Waldfläche festgesetzten privaten Grünfläche ist die Ausbildung eines Waldrandes als Abstandsnutzung zur geplanten Wohnbaufläche vorgesehen. Die Schaffung eines „natürlichen“ Waldrandes macht es erforderlich, die Anpflanzung auf bestimmte Pflanzenarten und auf ein Pflanzschema zu begrenzen, die zum bestehenden Pflanzengefüge des Waldes passen. Der LBP macht hierzu konkrete Vorgaben, die in den Festsetzungskatalog des Bebauungsplanes aufgenommen werden.

- **Ver- und Entsorgung des Plangebietes**

1. Versorgung des Plangebietes

Strom- und andere Versorgungsleitungen werden im geplanten Baugebiet durch die Stadtwerke Hamm verlegt.

2. Entwässerung des Plangebietes

Im Vorfeld zur Projektplanung wurde auf Basis der Gebietsentwässerungsplanung Bockum-Hövel-Mitte ein Regenrückhaltebecken (RRB) westlich der vorhandenen Sportplatzfläche „Stefanstraße“ angelegt, das neben dem Oberflächenwasser des neuen Quartiers auch die Abflüsse aus dem natürlichen Einzugsgebiet des Oberen Eversbaches aufnimmt. Der Abfluss des RRB an die unterhalb liegende Kanalisation in der Stefan- und Berliner Straße wird über ein Drosselbauwerk geregelt.

1. Rechtliche Grundlagen

Das Verfahren für die Beseitigung des im Plangebiet anfallenden Abwassers muss nach den Bestimmungen des § 51 a Landeswassergesetz ausgewählt werden; unter dem Begriff Abwasser ist häusliches oder betriebliches Abwasser (Schmutzwasser) und gesammeltes Niederschlagswasser zu verstehen.

Verschmutzungsgrad des Abwassers, Untergrund- und Grundwasserverhältnisse, Nähe zu Gewässern, sowie bestehende behördliche Entwässerungsgenehmigungen und Wirtschaftlichkeitsansprüche müssen bei der Wahl des Entwässerungsverfahrens berücksichtigt werden.

Grundsätzlich muss versucht werden, wenig verunreinigtes Niederschlagswasser im Gebiet zu versickern oder in ein ortsnahes Gewässer einzuleiten.

2. Wahl des Entwässerungssystem

Die Entwässerung der inneren Erschließung im Plangebiet soll im Trennsystem in Verbindung mit einer Regenrückhaltung erfolgen. Das Regenwasser wird über offene Gräben, den Eversbach und über Regenwasserkanäle einem Regenrückhaltebecken zugeführt. Vorflut für das RRB ist zunächst das Mischsystem, da eine durchgängige Reinwasservorflut z. Zt. noch nicht vorhanden ist. Die Realisierung dieser Vorflut wird gemäß dem Gebietsentwässerungsplan GEP Bockum-Hövel-Mitte in den folgenden Jahren gebaut. Der Zwischenzustand - Einleitung in das vorhandene Mischsystem ist mit den Genehmigungsbehörden abgestimmt und genehmigungsfähig.

3. Schmutzwasserbeseitigung

Die Ableitung des im Plangebiet anfallenden Schmutzwassers erfolgt über die Mischwasserkanalisation in der Stefanstraße und von dort über das Regenüberlaufbecken „Eversbach“ zur Kläranlage Hamm-West.

4. Niederschlagswasserbeseitigung

Die Möglichkeiten der Versickerung des Niederschlagswassers sind im Hinblick auf die hydrogeologischen Rahmenbedingungen untersucht worden. Eine Versickerung ist nicht möglich.

Die weiterführende Mischwasserkanalisation ist nicht in der Lage das anfallende Niederschlagswasser ungedrosselt abzuführen. Die Entwässerung des Gebietes erfolgt gem. des Gebietsentwässerungsplanes (GEP) Bockum-Hövel-Mitte im Trennsystem. Dabei werden die Zuflüsse des Eversbaches und die Regenwasserabflüsse des Baugebietes und der Hofstelle im bereits erstellten Regenrückhaltebecken „Stefanstraße“ zentral gedrosselt und vorübergehend in das unterhalb liegende Mischkanalnetz und von dort über das Regenüberlaufbecken „Eversbach“ der Kläranlage Hamm-West zugeleitet.

Weitere Hinweise

Aufgrund der geringen Flurabstände des Grundwassers müssen Keller in abgedichteter Form als weiße oder schwarze Wannen ausgebildet werden. Es darf nicht erforderlich werden, dass zur Trockenhaltung von

Kellergeschossen Drainagen an die Abwasserkanäle angeschlossen werden oder eine sonstige Verbindung erhalten. Nach der städtischen Abwassersatzung darf Grundwasser grundsätzlich nicht in die städtische Abwasseranlage gelangen.

- **Immissionsschutz**

Der Entwicklungsbereich „Schulze Everding“ ist von mehreren Straßen umgeben, deren Emissionen in den geplanten Wohnbereich hineinwirken können. Gleichzeitig wird das zukünftige Wohnquartier zu einer Erhöhung der Kfz-Belastung im umliegenden Verkehrsnetz beitragen, die sich evtl. auf die betroffenen vorhandenen Wohnnutzungen auswirken.

Neben der Ausweisung von Wohnbauflächen soll der Bebauungsplan auch der Entwicklung eines Sportzentrums mit mehreren Sportanlagen dienen. Keimzelle dieser Entwicklung sind die bereits vorhandenen Anlagen (Sportplatz und Sporthalle) an der Stefanstraße. Als Ergänzung hierzu ist die Errichtung eines weiteren Sportplatzes sowie eines Kleinspielfeldes im Norden der vorhandenen Anlagen geplant.

Vor dem Hintergrund des o.a. gesetzlichen Auftrages wird für die Lärmprognose nachstehender Untersuchungsrahmen festgelegt:

1. Die zu erwartende Erhöhung der vom geplanten Siedlungsgebiet ausgehenden Verkehrsbelastung im Straßennetz sind zu ermitteln, und die Einwirkungen der prognostizierten verkehrlichen Belastung des umgebenden Straßennetzes sind auf den Untersuchungsbereich nach den Vorgaben der DIN 18005 abzuschätzen.
2. Die lärmbedingten Einwirkungen der vorhandenen und geplanten Sportanlagen auf die umgebenden schützenswerten Nutzungen sind nach den Bestimmungen der 18. BImSchV zu prüfen und
3. Bei Bedarf sollten Vorschläge geeigneter Lärmschutzmaßnahmen bei der Überschreitung vorgegebener Pegelwerte getroffen werden.

1. Verkehrslärm

Das zukünftige Baugebiet „Schulze Everding“ wird verkehrstechnisch von der Barsener Straße im Westen, der Horster Straße im Norden, der Stefanstraße im Osten und der Berliner Straße im Süden begrenzt. Das geplante Siedlungsgebiet gliedert sich in zwei Wohnquartiere auf, die über eine Wohnsammelstraße zum einen an die Horster Straße im Norden und zum anderen an die Berliner Straße im Süden angebunden sind. Die Horster Straße und die Barsener Straße gehören zum Hauptverkehrsstraßennetz und stellen die Verbindung des Ortsteils Bockum-Hövel zum übergeordneten Straßennetz (L518, A1) dar. Die Berliner Straße ist eine Haupteinfahrtsstraße.

Zur Ermittlung einer belastbaren Prognosesicherheit wurden die Werte des Prognosemodells auf das Jahr 2015 hochgerechnet. Statistisch hat sich die Verkehrsbelastung in der Stadt Hamm in den letzten 10 Jahren um 5 % erhöht. Wird die Verkehrsbelastung auf o.a. Straßen mit diesem Prozentsatz fortgeschrieben, können hiernach folgende Belastungen für das Jahr 2015 erwartet werden (Prognose 0-Fall 2015):

Berliner Straße	700 Kfz / 24 h (Lkw-Anteil von 3,8 %)
Barsener Straße	1050 Kfz / 24 h (Lkw-Anteil von 4,4 %)
Horster Straße	3500 Kfz / 24 h (Lkw-Anteil von 4,0 %)
Stefanstraße	600 Kfz / 24 h (Lkw-Anteil von 2,0 %) (abgeschätzt)

Das geplante Siedlungsgebiet mit seinen erwarteten 200 Wohneinheiten erzeugt eine Verkehrsmenge von ca. 800 Kfz / 24h.

Die prognostizierten Verkehrsmengen im umgebenden Straßennetz führen bereits **im Bestand** ohne die erwarteten Zuwächse aus dem geplanten Baugebiet zu einer Überschreitung der WA-Orientierungswerte der DIN 18005 von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts. Besonders entlang der Horster und Barsener Straße wurden an den der Straße zugewandten Gebäudeseiten Lärmpegel von max. 59 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts (IP 6-Knotenpunkt Horster Straße / Stefanstr.) ermittelt.

Die Überschreitungen der Orientierungswerte sind in ihrer Ausdehnung jedoch auf den Nahbereich der Verkehrsflächen beschränkt. Auf den projektierten Bauflächen im Quartiersinneren ist eine Vorbelastung durch die lärmrelevanten Emissionen des umgebenden Straßennetzes nicht gegeben.

Mit der **Entwicklung des Baugebietes** „Schulze Everding“ und dem damit verbundenen Zuwachs an Verkehrsbewegungen steigt auch der Schallpegel auf den o.a. Straßenabschnitten der Horster und Barsener Straße. Allerdings sind die Auswirkungen auf den Lärmpegel an den untersuchten Immissionsorten eher marginal.

An der Barsener Straße ist mit einer nicht wahrnehmbaren Erhöhung von max. 1 dB(A) zu rechnen. Im Knotenpunkt Horster Straße – Stefanstr. (IP 6) bleibt der Lärmpegel mit max. 59 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts unverändert.

Das Verkehrsaufkommen im Baugebiet selbst führt entlang den Wohnsammelstraßen (Planstraße A u. B) nicht zu einer Überschreitung der einzuhaltenden WA-Orientierungswerte der DIN 18005.

Zum Schutz vor dem bereits aus dem Bestand abgeleiteten Verkehrslärm werden entlang der jeweils betroffenen Straßenabschnitte an der Barsener Straße und im Knotenpunkt Horster Straße / Stefanstr. aus städtebaulichen Gründen ausschließlich passive Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt.

2. Freizeit- und Sportlärm

Gem. § 4(2) BauNVO sind in allgemeinen Wohngebieten Anlagen für sportliche Zwecke grundsätzlich zulässig. Gleichwohl können aus immissionsrechtlicher Sicht Gründe gegen eine nachfolgende Genehmigung der geplanten sportlichen Anlage stehen. Daher ist es angezeigt, bereits im Bauleitplanverfahren eine Grobabschätzung nach der 18. BImSchV vorzunehmen, um zu prüfen, inwieweit die Einhaltung der maßgeblichen Richtwerte sichergestellt werden kann.

Im Untersuchungsgebiet existiert derzeit an der Stefanstraße eine zusammenhängende Sportstätte, bestehend aus einer Sporthalle und einem großen Sportplatz mit umgebender Rundlaufbahn sowie einer kleineren Rasenfläche, die multifunktional genutzt werden kann.

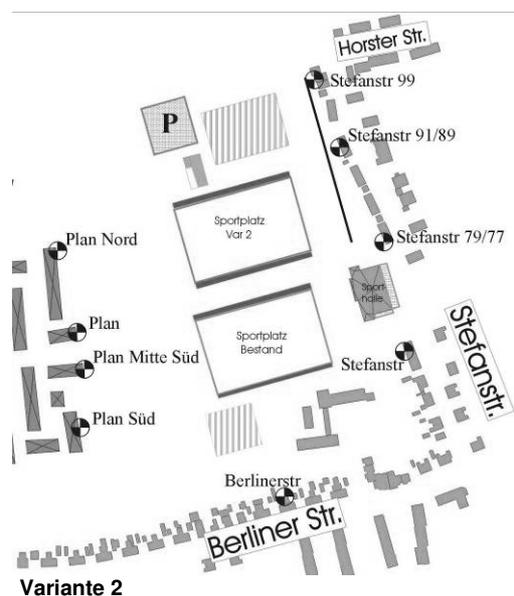
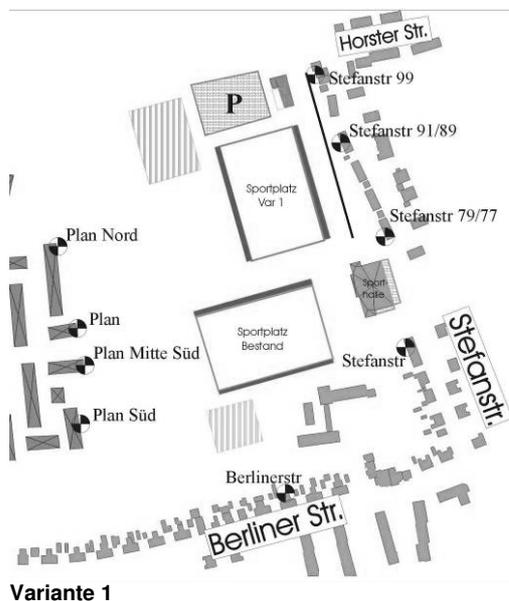
Neben dem Schulsport sind die vorstehenden Sportanlagen auch für den Vereinssport zugänglich. 35 bis 40 Stellplätze im Nahbereich der Sporthalle komplettieren diese Anlagen.

Als Ergänzung zu den o.a. vorhandenen Sportanlagen ist die Errichtung weiterer Anlagen im Norden des bestehenden Sportplatzes vorgesehen. Die Planung umfasst hier die Anlage eines Sportplatzes für die Austragung von Meisterschaftsspielen von 70 x 110 m sowie eines Kleinspielfeldes von 50 x 70 m. Zusätzlich soll im Nahbereich der neuen Sportflächen die Möglichkeit eingeräumt werden, ein Vereinsheim und eine Stellplatzanlage mit ca. 80 - 90 Stellplätzen zu errichten.

Zur Bestimmung der sportbedingten Lärmsituation im Planungs- und Bestandsgebiet wurde das Ingenieurbüro „afi – Arno Flörke“ mit der Durchführung eines Schallgutachtens beauftragt, welches sowohl die Vorbelastung im Bestand berücksichtigt als auch die Auswirkungen der geplanten sportlichen Erweiterung prognostiziert.

Zur näheren Bestimmung der räumlichen Lage und Ausrichtung der o.a. geplanten Anlagen wurden im Gutachten zwei Varianten zur Diskussion gestellt:

1. Variante 1 mit einer Nord-Süd-Orientierung des Sportplatzes und dem Vereinsheim nahe der Stefanstr. (entsprechend dem Vorschlag in der Rahmenplanung) und
2. Variante 2 mit einer West-Ost-Orientierung des Sportplatzes, wobei das Vereinsheim sich näher zum westlich geplanten Wohngebiet orientiert. (Anregung aus der Bürgerversammlung)



Diese Diskussion hat zum Ziel, die Standorte der emissionsträchtigen Anlagen und der immissionsempfindlichen Nutzungen aus städtebaulicher und immissionsschutzrechtlicher Sicht optimal zuzuordnen und mögliche Schallschutzanforderungen bereits zum jetzigen Zeitpunkt zu definieren.

Die o.a. beiden Planvarianten werden jeweils auf drei Fallunterscheidungen untersucht:

1. Austragung der Meisterschaftsspiele –
 - a.) Sonntags innerhalb der gem. 18. BImSchV definierten Ruhezeit,
 - b.) Sonntags außerhalb dieser Ruhezeit
2. sowie reiner Trainingsbetrieb Werktags.

Nachts werden keine Geräuschemissionen durch die Sportplätze erzeugt.

Untersuchungsergebnis:

Schon durch die Nutzung der bestehenden Anlagen (Sporthalle mit Parkplätzen, Multifunktionsfläche und Spielfläche) wird der Immissionsrichtwert der 18. BImSchV für die Ruhezeit an Sonn- und Feiertagen von 50 dB(A) in den angrenzenden allgemeinen Wohngebieten überschritten. Bei bestehenden „Altanlagen“ ist eine Überschreitung dieses Richtwertes um bis zu 5 dB(A) jedoch noch tolerierbar. Organisatorische oder andere Maßnahmen zum Schutz vor Sportlärm werden hiernach noch nicht erforderlich.

Allerdings muss dieser Altanlagenbonus von + 5 dB für die Sportnutzung an der Stefanstraße regelmäßig in Anspruch genommen werden.

Mit der geplanten Erweiterung der Sportflächen ist auch eine Änderung der von den Sportanlagen ausgehenden Geräuschbelastung verbunden. Je nach Nutzungsweise fällt die Lärmeinwirkung auf die angrenzenden vorhandenen bzw. geplanten Wohngebiete unterschiedlich aus.

Grundsätzlich ist festzuhalten, dass bei gleichzeitiger Austragung von Meisterschaftsspielen auf beiden Sportplätzen (vorhanden u. geplant) **in der sonntäglichen Ruhezeit** (zw. 13:00 u. 15:00 Uhr), Überschreitungen der WA-Richtwerte erwartet werden können. Nur unter erheblichen technischen Aufwand könnten die Richtwerte an den betroffenen Wohnnutzungen eingehalten werden.

Um z.B. die Richtwerte an dem geplanten Wohngebiet „Schulze Everding“ noch einhalten zu können, wären hierfür alternativ folgende Maßnahmen erforderlich:

- Möglichkeit 1: durch eine Lärmschutz-Wand an der Westseite des Bestandsplatzes ergibt sich im Plangebiet eine minimale Unterschreitung des Grenzwertes (Lage der Wand: oberhalb der Böschung, die den Bestandsplatz umgibt; 10 m Höhe (!) über dem Platz, d.h. ca. 8 m relative Höhe über Grund an der Nordseite, konstant abfallend in südlicher Richtung um 4 m).
- Möglichkeit 2: ein gleiches Ergebnis ist zu erzielen durch eine Lärmschutz-Wand an der Westseite des Bestandsplatzes mit einer um 3 m geringeren Höhe und einer zweiten Lärmschutz-Wand (H = 4 m) an der Westseite des geplanten Sportplatzes.

Aufgrund der zu erwartenden Höhe und Dimensionierung der Lärmschutz-Wände (auch an der Stefanstraße) sind aus städtebaulicher Sicht folgende organisatorischen Maßnahmen vorzuziehen:

Während der zu berücksichtigen sensiblen Ruhezeit sind Meisterschaftsspiele grundsätzlich nur auf einem Spielfeld auszutragen. Auf eine parallele Austragung von Spielen während dieses Zeitraumes ist zu verzichten. Aber auch die organisatorische Beschränkung auf ein Spielfeld kann je nach Varianten- und Spielfeldwahl weitere lärmschutztechnische Maßnahmen nach sich ziehen.

Während die Bespielung des Bestandsplatzes keine zusätzlichen Maßnahmen erfordert, besteht bei einer Bespielung des geplanten Sportplatzes je nach Variantenwahl (s.o.) die Notwendigkeit, einen Lärmschutzwall von mind. 6,5 bis 7,0 m Höhe entlang der Westgrenze der Wohngrundstücke der Stefanstraße zu errichten. Angesichts der städtebaulichen Gegebenheiten an der Stefanstraße (tlw. geringe Grundstückstiefen und dem geringen Abstand der Gebäude zum Schutzbauwerk) erscheinen die vorstehenden Mindesthöhen der Wallanlage an diesem Standort jedoch nicht zumutbar.

Als Folgerung ergibt sich hieraus eine Präferenz für die Austragung von einem Meisterschaftsspiel auf dem Bestandsplatz während der Ruhezeit. Die Beurteilungspegel betragen dabei an den nächstgelegenen Gebäuden im Bestandsgebiet höchstens 52,0 dB(A) (Variante 1, Immissionsort Stefanstr. 79/77, 1.OG) und unterschreiten damit den Immissionsrichtwert der 18. BImSchV von 55 dB(A) inklusive dem Altanlagenbonus von 5 dB um 3,0 dB. Im Planungsgebiet Schulze-Everding beträgt der Beurteilungspegel höchstens 49,9 dB(A) (Variante 1 und Variante 2, Immissionsort Plan Mitte Süd, 2.OG) und unterschreitet den Richtwert um 0,1 dB.

Außerhalb der sonntäglichen Ruhezeiten sind Austragungen von parallel laufenden Meisterschaftsspielen auf beiden Sportplätzen möglich. Je nach Wahl der Planvariante fällt die Dimensionierung der erforderlichen Lärmschutzmaßnahme entlang der Stefanstraße unterschiedlich aus. Während bei Variante 1 der Lärmschutzwall eine Höhe von mind. 5,0 m erreichen muss, beträgt die mindest Höhe des Lärmschutzwalles in Variante 2 lediglich 4,0 m. Beide Wallhöhen sind grundsätzlich städtebaulich vertretbar. Dennoch sollte in Anbetracht der gegebenen Grundstückssituation der niedrigeren Wallhöhe (Variante 2) der Vorzug gegeben werden.

Im Fall der Variante 2 unterschreiten die maximalen Beurteilungspegel bei Bestandsgebäuden von 54,4 dB(A) (Immissionsort Stefanstr. 79/77, 1.OG) den Immissionsrichtwert von 55 dB(A) um 0,6 dB und im Planungsgebiet mit Beurteilungspegeln von bis zu 52,2 dB(A) (Immissionsort Plan, 2.OG), um 2,8 dB.

Der **Trainingsbetrieb** auf allen Sportplätzen bringt kein größeres störendes Geräuschpotential mit sich. Lediglich in der Variante 1 ist auch hier die Errichtung eines 3,0 m hohen Lärmschutzwalles zur Stefanstraße erforderlich.

Werktags während des Trainingsbetriebs in der Ruhezeit liegen die Beurteilungspegel im Plangebiet um mindestens 4,8 dB unter dem Immissionsrichtwert von 50 dB(A). Im Bestandsgebiet wird der Immissionsrichtwert um mindestens 1,2 dB unterschritten.

Das Vereinsheim sowie die neu geplante Stellplatzanlage spielen bei der Bewertung der sportrelevanten Geräuschimmissionen in allen Untersuchungsfällen und Varianten eine untergeordnete Rolle.

Insgesamt ist die Planung (Sportplatz, Vereinsheim und Parkplätze) aus immissionsschutzrechtlicher Sicht umsetzbar. Bei Berücksichtigung bestimmter vorstehend beschriebener Lärmschutzmaßnahmen sind keine Konflikte durch den Sportlärm zu erwarten.

Bei der Variantendiskussion hat sich durch das Gutachten eine Präferenzvariante ergeben, die sowohl im Bebauungsplan als auch im zukünftigen Genehmigungsverfahren weiter verfolgt werden soll:

Planungs-variante	Wall zu den Gebäuden Stefanstr.	Einschränkungen	Argumentation
Variante 2	Höhe: 4,0 m Länge: 170 m	<ul style="list-style-type: none"> Nur Nutzung des Bestandsplatzes für Meisterschaftsspiele Sonntags in der Ruhezeit Alle Fenster des Vereinsheims gekippt während eines Meisterschaftsspiels Sonntags in der Ruhezeit Multifkt.-Fläche Bestand gesperrt während eines Meisterschaftsspiels Sonntags in der Ruhezeit 	<ul style="list-style-type: none"> Geringstmögliche Wallhöhe bei maximaler Ausnutzung der gesamten Anlage Sonntags außerhalb der Ruhezeiten Wallhöhe für die direkten Anlieger der Stefanstr. als Sichtschutz optimal (Gartennutzung) Geringstmögliche Verschattung der angrenzenden Grundstücke annehmbare Kosten

Eine gewerbliche Nutzung des Vereinsheims ist möglich und hat nach Auslegung des Lärmschutzwalls zur Stefanstraße aufgrund des Sportlärms in der Variante 2 keinen weiteren Einfluss auf die Höhe des Lärmschutzwalls. Die Beurteilungspegel für das Vereinsheim liegen während der lautesten Stunde nachts bei angenommenen Discolärm für alle betrachteten Aufpunkte (Variante 2) mindestens 3,4 dB unter dem Immissionsrichtwert der TA Lärm von 40 dB(A). Exakte Aussagen hierzu sind jedoch erst bei Kenntnis der genauen Konstruktion des Gebäudes möglich.

- Sonstige planungs-/entscheidungsrelevante Aspekte

1. Flächenbilanz

Stadtbezirk	/	Bockum-Hövel / 06
Ordnungszahl		
Name des Verfahrens		Bebauungsplan Nr. 06.074 – Wohnpark Schulze Everding -
Charakteristik		Wohnbauflächen einschließlich Grün- und Sportflächenentwicklung
Flächenmobilisierung		Instrument: Erschließungsvertrag
Bebauungsstruktur		Einzel- u. Doppelhaus vereinzelt auch Hausgruppen
Wohneinheiten		Ca. 180 – 200 WE
Planausweisung	/	Allgemeines Wohngebiet
Dichtewerte		Grundflächenzahl 0,4 / Geschossflächenzahl 0,8
Grundstücksgrößen		Unterschiedlich, von ca. 160 m ² für Reihenhaus bis ca. 700 m ² für Einfamilienhaus
Erschließungssystem		Wohnsammelstraße mit angegliederten Stichstraßen. Straßenbreite: Wohnsammelstraße 8,5 m bis ca. 10,5 m und Stichstraßen 6,5 m
Straßentyp		Planstr. A + Stichstraßen: Mischverkehrsfläche Planstr. B: Separationsquerschnitt
Parken		Auf den privaten Grundstücksflächen mind. 1 Stellpl. Je WE In der öffentlichen Verkehrsfläche 1 Stellpl. je 3 WE
ÖPNV		An der Barsener, Berliner und Horster Straße vorhanden
Entfernung zum Versorgungszentrum		(Bockum- Haupt- / Hammerstr.) ca. 350 bis 550 m
Entwässerung		Trennsystem, Regenrückhaltebecken

Ausgleichsflächen	Interne Kompensation in der öffentlichen Grünfläche Externe Kompensation in den Lippewiesen	
Flächenbilanzierung in ca. ha	Gesamtfläche	ca. 24,75
	Davon vorhandene Bebauung	ca. 1,7
	Nettowohnbauland* neu (WA-Gebiete)	ca. 8,4
	öffentliche Verkehrsfläche (neu)	ca. 2,1
	öffentliche Grünfläche (Park u. Sport)	ca. 10,1
	private Grünfläche (Wald u. Hof)	ca. 2,0
Flächenkennzahlen	Verkehrsfläche je WE	ca. 130 qm
	Öffentliche Grünfläche je WE <small>(ohne Sportflächen ca. 5 ha)</small>	ca. 255 qm
	Siedlungsdichte <small>(Einwohner / ha Nettowohnbauland)</small>	ca. 50-55 Ew**/ ha

* reine Baugrundstücke (überbaubare Grundstücksfläche + Hausgärten)

** Berechnung mit durchschnittlich 2,3 Einwohner / Wohneinheit

2. Bodenordnende Maßnahmen

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

- Umweltbericht

Der vom Ingenieurbüro für Freiraumplanung *Vennegeerts* verfasste Umweltbericht vom 08.11.2006 ist Bestandteil dieser Begründung. Im Sinne der zulässigen „Abschichtung“ dient dieser Bericht auch als Umweltbericht im Parallelverfahren zur 190. Änderung des Flächennutzungsplanes.

Der Umweltbericht wird daher als separater Textteil dieser Begründung beigelegt.

Hamm, den 17.10.2006

gez. Schulze Böing
Stadtbaurätin

gez. Haggenev
Ltd. städt. Baudirektor