

**Stadt Hamm
Stadtplanungsamt**

**Bebauungsplan Nr. 04.034
- Am Kirchgraben -
1. Änderung**

**Begründung
zum Bebauungsplan**

22.05.2009

Inhaltsverzeichnis

1	LAGE / GELTUNGSBEREICH	3
1.1	LAGE IM STADTGEBIET	3
1.2	RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH	3
2	ANLASS DER PLANÄNDERUNG	4
3	BEBAUUNGSPLANVERFAHREN.....	4
4	ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG.....	4
4.1	ART DER NUTZUNG	4
4.2	MAß DER NUTZUNG	5
4.3	ÜBERBAUBARE GRUNDFLÄCHE.....	7
5	ERSCHLIEßUNG / RUHENDER VERKEHR	8
5.1	ÄUßERE ERSCHLIEßUNG	8
5.2	ÖFFENTLICHE STRAßENVERKEHRSFLÄCHEN.....	8
5.3	RUHENDER VERKEHR.....	9
6	GRÜNFLÄCHEN.....	9
7	ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN	9
8	FLÄCHE FÜR VERSORGUNGSANLAGEN	9
9	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	10
10	ZUSAMMENFASSUNG.....	10
11	FLÄCHENBILANZ.....	10

Begründung

1 Lage / Geltungsbereich

1.1 Lage im Stadtgebiet

Das Betrachtungsgebiet der 1. Änderung befindet sich im Stadtbezirk Hamm-Pelkum unmittelbar südlich der Kamener Straße und beinhaltet einen Teilbereich des Bürgeramtes Pelkum sowie des evangelischen Gemeindezentrums „Pelikanum“.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Aufgrund von Anregungen im Zuge des Bebauungsplanverfahrens ist der Geltungsbereich der Änderung in südlicher Richtung bis zur Straße Am Kirchgraben erweitert worden.

Der Änderungsbereich befindet sich somit im Bereich der Gemarkung Pelkum Flur 11 zwischen

- der südlichen Grenze der Kamener Straße,
- der östlichen sowie südlichen Grenze des Flurstücks 792,
- der westlichen sowie südlichen Grenze des Flurstücks 793,
- den westlichen Grenzen der Flurstücke 1150 und 448,
- der südlichen Grenzen der Flurstücke 448 und 1149,
- den östlichen Grenzen der Flurstücke 1149 und 1148,
- der südlichen Grenze des Flurstücks 671,
- der südlichen sowie östlichen Grenze des Flurstücks 907 und
- vom östlichen Eckpunkt des Flurstücks 907 eine auf die Kamener Straße verlaufenden senkrechten Verbindung.

Der Geltungsbereich der Änderung besitzt nunmehr eine Fläche von ca. 1,7 ha. Die genaue Gebietsabgrenzung ist der Planzeichnung des Bebauungsplans zu entnehmen.

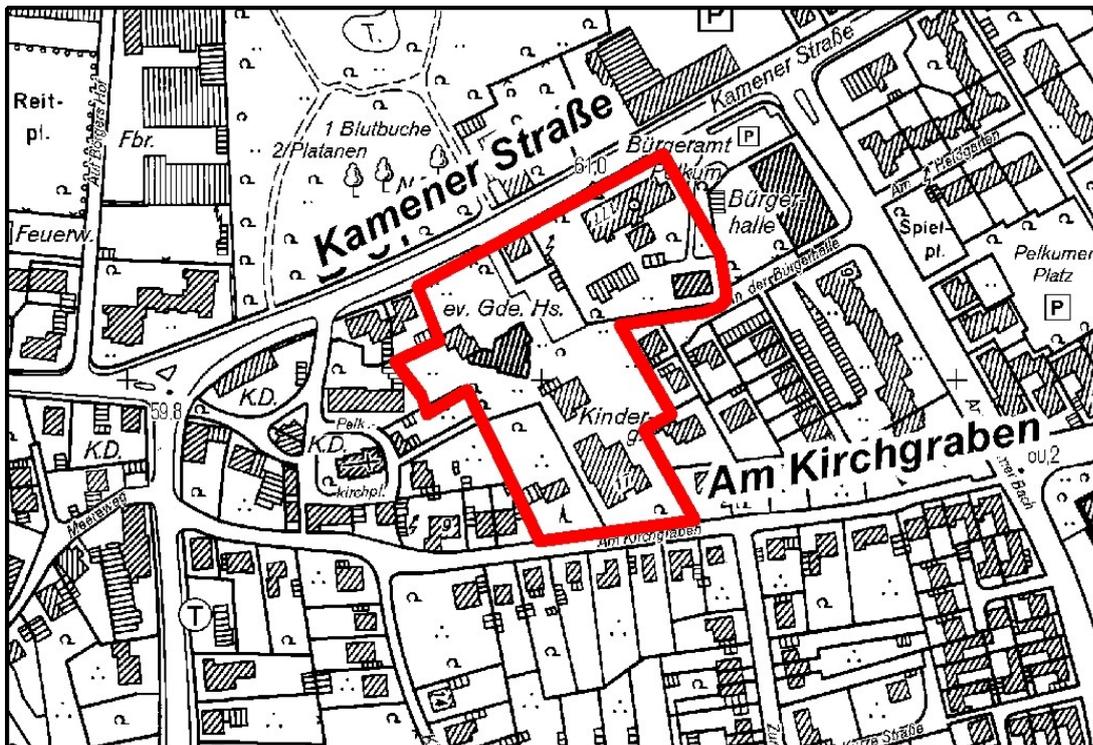


Abbildung 1 – Lageplan - Auszug Deutsche Grundkarte (unmaßstäblich)

Begründung

2 Anlass der Planänderung

Der seit dem 28.01.1981 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 04.034 – Am Kirchgraben – regelt den Bereich zwischen der Kamener Straße, der Straße Am Kirchgraben sowie der Straße Am Pelkumer Bach. Im südlichen Bereich liegt ein Wohngebiet. Im nördlichen sowie im westlichen Bereich befinden sich Nutzungen, die dem Gemeinbedarf dienen. Dazu zählen unter anderem das Bürgeramt Pelkum, die Bürgerhalle sowie im westlichen Bereich das evangelische Gemeindezentrum mit dem Pelikanum, einem Kindergarten und einer neuen Pflegestation. Entsprechend der vorherrschenden Nutzungen wurden die Festsetzungen des Bebauungsplanes ausgewählt. Die im Bebauungsplan vorhandenen Baugrenzen bilden den heutigen Bestand ab und bieten weiterhin Entwicklungsspielräume innerhalb der Gemeinbedarfsflächen.

Eine Änderung des Bebauungsplanes ist erforderlich, da die evangelische Kirchengemeinde das bestehende Gemeindezentrum den heutigen Anforderungen und Bedürfnissen anpassen und ausbauen möchte, um neue Angebote unterschiedlicher Wohnformen realisieren zu können. Hierzu zählen zum einen eine Pflegestation sowie die Errichtung von altengerechten Wohnungen. In Verbindung mit den vorhandenen Nutzungen wird eine Mehrgenerationenwohnanlage angestrebt, die Jung und Alt zusammenführen soll. Für die angesprochene Pflegestation sind die rechtlichen Bedingungen im Bebauungsplan Nr. 04.034 bereits gegeben. Einer Umsetzung des Vorhabens steht planungsrechtlich nichts entgegen.

Für das Gebäude der altengerechten Wohnungen ist das nicht der Fall. Für den vorgesehenen Standort ist zu damaliger Zeit keine überbaubare Fläche festgesetzt worden, wodurch eine Errichtung nach dem vorhandenen Planungsrecht momentan nicht erfolgen kann.

Weiterhin soll im Zuge der Änderung auf die bestehende Situation des vorhandenen Wohngebäudes eingegangen werden und der Ausbau des Kindergartens für eine verbesserte Betreuung Berücksichtigung finden. Um die gesamte Entwicklung abzurunden, wird weiterhin eine private Grünfläche – Parkanlage – im westlichen Bereich in den Bebauungsplan aufgenommen.

3 Bebauungsplanverfahren

Da zunächst die Grundzüge der Planungen des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 04.034 durch die Änderungsinhalte nicht berührt worden sind, sollte die Änderung im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt werden.

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens ist eine Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit und Träger öffentlicher Belange gem. §13 (2) Nr. 2 im Zeitraum vom 26.03.08 bis einschließlich 18.04.2008 durchgeführt worden. Hierbei sind Anregungen vorgetragen worden, die eine Überarbeitung des Entwurfes und der Begründung notwendig macht.

So wird ein Teilbereich der Gemeinbedarfsfläche, in dem sich momentan bereits ein Wohnhaus befindet, als allgemeine Wohnbaufläche festgesetzt. Mit einer derartigen Anpassung werden die Grundzüge der Planung berührt, wodurch ein vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB nicht durchgeführt werden kann, sondern das Verfahren gem. § 13a BauGB fortgeführt werden muss.

4 Art und Maß der baulichen Nutzung

4.1 Art der Nutzung

Allgemeines Wohngebiet

Im Zuge der Anpassungen wird der Bereich des Flurstücks 451, in dem sich ein Wohn- und Geschäftsgebäude befindet und als solches genutzt wird, als allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Eine ehemals geplante Erweiterung der Gemeinbedarfsfläche

auf diesen Bereich wird von Seiten der Kirchengemeinde nicht weiter verfolgt. Aus diesem Grund wird die ausgeübte Nutzung in den Bebauungsplan aufgenommen.

Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind gem. § 1 (6) Nr. 2 BauNVO die nach § 4 (3) Nr. 4, 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen der Anlagen für Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig.

Ein durch Verwaltungsbauten sowie durch soziale und kirchliche Einrichtungen geprägter Bereich bietet keine städtebaulichen Integrationsmöglichkeiten eines sehr flächenintensiven Gartenbaubetriebes. Weiterhin soll eine Tankstelle in diesem Bereich ausgeschlossen werden, da durch die Nähe zu Wohneinrichtungen, zur Pflegestation und zum Kindergarten negative Auswirkungen vermieden werden sollen. Auch in diesem Fall ist auf Grund der geringen Flächengröße des allgemeinen Wohngebietes eine derartige Nutzung nicht konfliktfrei in den Bestand zu integrieren.

Gemeinbedarfsflächen

Im östlichen Bereich wird die Festsetzung der Gemeinbedarfsfläche - Verwaltung - aus dem Ursprungsbebauungsplan übernommen. An der Nutzung hat sich in diesem Bereich nichts geändert.

Für die Errichtung des neu geplanten Gebäudekomplexes des Altenwohnens erfolgt eine Zweiteilung der Gemeinbedarfsfläche – evangelisches Gemeindezentrum – in der Form, dass entlang der westlichen sowie südlichen Grenze des Flurstücks 1147 bis zum gemeinsamen südlichen Eckpunkt mit dem Flurstück 671 eine Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen festgesetzt wird. Der Grund liegt in unterschiedlicher Detaillierung der Höhenfestsetzungen für bauliche Anlagen die unter Punkt 4.1.2 - Geschossigkeit und Höhe baulicher Anlagen - genau erläutert werden.

Die mit unterschiedlichen Zwecken definierten Gemeinbedarfsflächen sowie die festgesetzten unterschiedlichen Nutzungen werden durch das Planzeichen gem. PlanzV Pkt. 15.14 deutlich voneinander getrennt.

4.2 Maß der Nutzung

Grundflächenzahl / Geschossflächenzahl / Bauweise

Das Maß der baulichen Nutzung wird mittels der den Anteil der überbaubaren Fläche am Gesamtgrundstück ausdrückenden Grundflächenzahl (GRZ) nach § 19 BauNVO ermittelt.

Die Festsetzungen zur Grundflächenzahl (GRZ) und zur Geschossflächenzahl (GFZ) werden für die Gemeinbedarfsfläche – Verwaltung – sowie zur Gemeinbedarfsfläche – Evangelisches Gemeindezentrum 1 – aus dem bestehenden Bebauungsplan übernommen. Gleiches gilt für die Bauweise. Somit wird eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 0,8 für den Bereich des evangelischen Gemeindezentrums 1 und eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 1,0 für den Bereich der Verwaltung festgesetzt. Für beide Bereiche ist weiterhin eine offene Bauweise festgesetzt.

Für das neu in den Bebauungsplan aufgenommene allgemeine Wohngebiet werden auf Grund der Anregung im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligungen die GRZ mit 0,4 und die GFZ mit 1,2 festgesetzt. Die Werte orientieren sich an den in § 17 BauNVO vorgegebenen Richtwerten für allgemeine Wohngebiete. Sie ermöglichen, dass das vorhandene Gebäude optimal ausgenutzt werden kann. Mit diesen Festsetzungen fügt sich die bauliche Anlage in die umgebende städtebauliche Struktur ein.

Etwas anders verhält es sich bei der Gemeinbedarfsfläche – evangelisches Gemeindezentrum 2 –. Hier wird im Bebauungsplan eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,4 festgesetzt. Obwohl es für eine Gemeinbedarfsfläche keine konkreten Aussagen zu Höchstgrenzen der GRZ und GFZ im § 17 BauNVO gibt, sind auf Grund der Nut-

Begründung

zungen des Betrachtungsbereichs „Pelikanum“ als Orientierung die Werte aus den umliegenden Gebieten heranzuziehen, die sich an einem allgemeinen Wohngebiet orientieren. Es wird deutlich, dass es sich bei den oben benannten Festsetzungen um Überschreitungen handelt.

Im Folgenden soll dargelegt werden, welche städtebaulichen Gründe die Überschreitung erforderlich machen und dass keine negativen Auswirkungen zu erwarten sind:

Das „Pelikanum“ als Gemeinschaftseinrichtung hat sich der Aufgabe angenommen, Angebote für unterschiedliche Generationen anzubieten. So finden sich auf dem Gebiet, welches sich über mehrere Grundstücke verteilt und im Bebauungsplan als Gemeinbedarfsfläche festgesetzt ist, heute bereits ein Gemeindezentrum sowie eine Kindertagesstätte. In der Entstehung befindet sich momentan ein neues Pflegeheim. Die Änderung des Bebauungsplanes ist erforderlich, da zusätzlich zu diesen Einrichtungen noch altengerechte Wohnungen entstehen sollen. Die vorhandene Nachfrage nach diesem Wohnungstyp im Stadtbezirk Pelkum kann somit in Teilen befriedigt werden. Es wird deutlich, dass die Integration der älteren Bevölkerung in ein bestehendes soziales Umfeld einen hohen Stellenwert einnimmt, was durch den demografischen Wandel zukünftig weiter an Bedeutung gewinnen und von Seiten der Stadt Hamm als wichtige Aufgabe angesehen wird.

Die Kirchengemeinde kann auf Grund der fehlenden finanziellen Möglichkeiten die Errichtung von Altenwohnungen nicht alleine verwirklichen. Es sind Partnerschaften mit privaten Investoren erforderlich, die die Finanzierung und den Bau einer solchen Einrichtung in die Hand nehmen. Voraussetzung dafür sind allerdings eigenständige Grundstücksflächen, die durch entsprechende Verträge genau definiert werden können. Aus diesem Grund ist der Gesamtbereich des „Pelikanums“ in einzelne Teilbereiche buchtechnisch aufgeteilt worden. Diese Teilung wurde nur in der Größe vollzogen, die für die rein technische Umsetzung des Vorhabens für den Investor notwendig ist.

Aus diesem Grund kommt es für die Fläche für den Gemeinbedarf – evangelisches Gemeindezentrum 2 – zur Überschreitung der Richtwerte der GRZ und GFZ im Bezug auf ein allgemeines Wohngebiet. Das hat aber nichts mit dem eigentlichen Flächenverbrauch des in seiner Gesamtheit zu betrachtenden Pelikanums (Summe alle Flurstücke in diesem Bereich) gemein. Diese Gesamtheit bildet auf Grund seiner zusammenhängenden Nutzung und durch die Orientierung der Baukörper zueinander die eigentliche städtebauliche Größe für die Betrachtung der GRZ und GFZ dar. Dabei wird deutlich, dass bei dieser Betrachtung die vorgegebenen Richtwerte eingehalten werden.

Eine weitere Begründung besteht darin, dass der Bedarf an Grund und Boden – gemeinsame Erschließungsanlagen – reduziert werden kann und eine vorhandene Freifläche im westlichen Bereich des Betrachtungsgebietes als Parkanlage für die Bewohner und Kinder freigehalten und aufgewertet wird.

Der Baukörper, der durch die Änderung des Bebauungsplanes möglich wird, muss die Abstandsrichtlinien der BauO NRW berücksichtigen. Somit ist davon auszugehen, dass auch mit der benannten Überschreitung gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt werden können. Auf Grund dieser Arrondierung der Gebäude kann ferner ein zentraler Bereich geschaffen werden, der als Treffpunkt und Mittelpunkt des „Pelikanums“ verstanden werden kann.

Die Fläche, auf der die neuen Wohnungen entstehen sollen, wird momentan als Stellplatzanlage, vor allem für das Gemeindezentrum, genutzt. Zukünftig werden diese entlang der Kamener Straße zu finden sein. Zur Aufwertung des gesamten „Pelikanums“ wird zum einen eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern zwischen der neuen Stellplatzanlage und der Kamener Straße sowie dem Nachbargrundstück festgesetzt. Zum anderen wird die westliche Freifläche durch neue Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern qualitativ aufgewertet. Negati-

ve Umwelteinwirkungen sind somit für den Betrachtungsbereich auf Grund der GRZ von 0,5 und der GFZ von 1,4 für das „evangelische Gemeindezentrum 2“ nicht zu erwarten.

Das Betrachtungsgebiet ist gut an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Die nächste Bushaltestelle befindet sich momentan unmittelbar westlich des Bürgeramtes. Mit dem Ausbau der Kamener Straße wird ein Buskap genau vor dem „Pelikanum“ eingerichtet, damit kann das ÖPNV-Angebot verbessert werden.

Die Integration alter Menschen in die Gesellschaft und die Sicherung der Betreuung von Kindern ist ein wichtiger Aspekt für zukünftige städtische Planungen. Aus diesem Grund ist die weitere Entwicklung der Einrichtung zu unterstützen.

Zum Nachbargrundstück an der Kamener Straße wird mit den neuen Baugrenzen ein Abstand zur Grundstücksgrenze von ca. 7,70 m und zum Wohnhaus von mind. 15 m eingehalten. Negative Auswirkungen sind auch bei einem 3-geschossigen Gebäude und der Überschreitung der GRZ nicht zu erwarten.

Die Sicherung eines harmonischen städtebaulichen Nebeneinanders der unterschiedlichen Nutzungen ist durch die angepassten Festsetzungen von GRZ und GFZ auch mit der geschilderten Überschreitung gewährleistet.

Geschossigkeit und Höhe baulicher Anlagen

Im Bereich der Höhenentwicklung baulicher Anlagen sind die vorhandenen Festsetzungen aus dem Ursprungsbebauungsplan angepasst bzw. neue Festsetzungen aufgenommen worden. Der Betrachtungsbereich erfährt eine starke Gliederung in seinen Festsetzungen, um neue Baukörper in das bestehende Umfeld städtebaulich einfügen zu können und um mögliche negativer Einwirkungen auf die unmittelbar angrenzende Nachbarschaft, auf die im Zuge des Beteiligungsverfahrens hingewiesen worden sind, ausschließen zu können.

Somit wird für den Bereich der Gemeinbedarfsfläche – evangelisches Gemeindezentrum 2 – eine Festsetzung zur Firsthöhe in den Bebauungsplan aufgenommen. Für den mit maximal 3 Geschossen festgesetzten Bereich ist eine Firsthöhe (Oberkante Dach) von max. 10,50 m über der Höhe der Oberkante der das jeweilige Gebäude erschließenden fertig gestellten Verkehrsfläche – Kamener Straße – festgesetzt.

Für die beiden westlich und östlich (Bürgeramt) angrenzenden Flächen für den Gemeinbedarf werden bzgl. der Geschossigkeit die Festsetzungen aus dem Ursprungsbebauungsplan übernommen.

Für das allgemeine Wohngebiet wird die Geschossigkeit auf maximal 3 Geschosse beschränkt. Somit kann sich das Gebäude in die städtebauliche Struktur der bestehenden bzw. geplanten Baukörper einfügen. Die Firsthöhe (Oberkante Dach) wird mit max. 10,50 m über der Höhe der Oberkante der das jeweilige Gebäude erschließenden fertig gestellten öffentlichen Verkehrsfläche – Kamener Straße – festgesetzt. Das vorhandene Gebäude ist somit planungsrechtlich gesichert.

Eine Überschreitung der maximalen Firsthöhen darf ausnahmsweise durch technisch bedingte und genutzte Aufbauten, wie Aufzugsmaschinenhäuser, Ausgänge von notwendigen Treppenhäusern, usw. erfolgen. Der Umfang dieser Überschreitungen ist auf das technisch notwendige und erforderliche Maß zu begrenzen.

4.3 Überbaubare Grundfläche

Die Änderung der überbaubaren Grundflächen erfolgt in der Form, dass zunächst innerhalb des allgemeinen Wohngebietes eine eigenständige überbaubare Grundfläche festgesetzt wird. Die innerhalb der Gemeinbedarfsfläche – Verwaltung – vorhandene Baugrenze wird in der Form

reduziert, dass der Bereich des Parkplatzes westlich des Bürgeramtes aus der überbaubaren Grundfläche herausgenommen wird.

Weiterhin wird innerhalb der Gemeinbedarfsfläche - evangelisches Gemeindezentrum 2 - ein neues Baufeld längst der westlichen Grenze des Flurstücks 671 in einem Abstand von 3 m festgesetzt. Zur nördlich gelegenen Flurstücksgrenze zum Privatgrundstück des Wohn- und Geschäftshauses wird der vormals vorgesehene Abstand der Baugrenze von 4,00 m auf 7,70 m erweitert, wodurch eine mögliche Beeinträchtigung des Nachbarn minimiert werden kann.

Mit der Neuorganisation der Baufelder bzw. Baugrenzen im Änderungsbereich des Bebauungsplanes wird die Möglichkeit geschaffen, das evangelische Gemeindezentrum in bestimmten Umfang zu erweitern. Gleichzeitig wird eine räumliche Ordnung geschaffen, die im Stadtgefüge eine sichtbare Trennung der unterschiedlichen Nutzungen (Verwaltung / Pelikanum) innerhalb der Gemeinbedarfsfläche akzentuiert.

Die Baugrenzen innerhalb der Gemeinbedarfsfläche – evangelisches Gemeindezentrum 1 – erfahren ebenfalls eine Änderung in der Form, dass zum einen für eine geplante Erweiterung des bestehenden Kindergartens die Baugrenzen westlich des Kindergartens und nördlich des Pfarrhauses erweitert werden. Zum anderen erfolgt eine Erweiterung der Baugrenze nördlich des bestehenden Gemeindezentrums. In diesem Bereich soll eine zukünftige Erweiterungsoption des Gemeindehauses planungsrechtlich mit aufgenommen werden.

Im Zuge einer Änderung vor Satzungsbeschluss, die aufgrund von Anregungen während der Beteiligung der betroffenen Behörden und TÖB vorgetragen worden ist, wurde im Bereich des Bürgeramtes die Straßenverkehrsfläche erweitert. Das bietet die Möglichkeit mit einem weitergehenden Gestaltungsspielraum den Vorbereich des Gebäudes im Zuge der Ausbaumaßnahmen der Kamener Straße zu verbessern. Aus diesem Grund musste die Baugrenze nördlich des Bürgeramtes in der Form angepasst werden, dass sie den Verlauf des Gebäudes nachzeichnet.

5 Erschließung / ruhender Verkehr

5.1 Äußere Erschließung

Die äußere Erschließung des Bereiches des Pelikanums – auch die neu zu entwickelnden Bereiche – erfolgt über eine bereits zum heutigen Zeitpunkt vorhandene Zufahrt.

Planungsrechtlich wird diese Zufahrt durch ein 5,00 m breites Geh-, Fahr- und Leitungsrecht im Bebauungsplan aufgenommen, so dass die Erreichbarkeit der rückwärtigen Pflegestation und des Altenwohnens gesichert wird.

5.2 Öffentliche Straßenverkehrsflächen

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens sind neue Planungen vorgelegt worden, die einen Umbau der Kamener Straße zum Inhalt haben. Diese sehen eine Neugestaltung des Straßenraumes im Bereich der Änderung des Bebauungsplanes vor. So soll auf der Höhe des vorhandenen Gemeindezentrums eine neue Bushaltestelle / Buskap angelegt werden. Der vorhandene Straßenraum reicht für die Planungen jedoch nicht aus. Eine Festsetzung einer öffentlichen Straßenverkehrsfläche entlang der nördlichen Grenze des Geltungsbereiches ist erforderlich. Die entsprechenden Breiten sind der Planzeichnung des Bebauungsplanes zu entnehmen.

Für eine Verbesserung der städtebaulichen, gestalterischen Situation vor dem Bürgeramt Pelikum, ist der Bereich unmittelbar vor dem Gebäude mit in die Straßenverkehrsfläche einbezogen, so dass entsprechende gestalterische Maßnahmen im Zuge der Ausbauplanung der Kamener Straße Berücksichtigung finden können.

Begründung

Die Straßenverkehrsfläche wird durch die Straßenbegrenzungslinie abgegrenzt. Wo die Straßengrenze mit einer Baugrenze zusammenfällt, ist die Darstellung einer Straßenbegrenzungslinie nicht erforderlich.

5.3 Ruhender Verkehr

Mit der Neuplanung der Altenwohnungen fallen im Bereich des „Pelikanums“ Stellplätze für das Gemeindezentrum weg, die an anderer Stelle wieder ersetzt werden müssen. Für diesen Fall wird im Bebauungsplan eine Fläche für Nebenanlagen – Stellplatzanlage – nördlich des vorhandenen Gemeindezentrums in einer Größe von ca. 780 m² festgesetzt. Dieser Bereich bietet die Möglichkeit, die nach bauordnungsrechtlichen Gesichtspunkten für das Gemeindezentrum nachzuweisenden Stellplätze anzulegen.

6 Grünflächen

Um dem Konzept des „Pelikanums“ verstärkt Rechnung tragen zu können und um deutlich zu machen, dass eine weitere Verdichtung des Bereiches nicht vorgesehen ist, wird entlang der westlichen Grenze des Geltungsbereiches, nördlich des Pfarrhauses eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung – Parkanlage – in den Bebauungsplan aufgenommen. Eine Fläche, die momentan einen alten Baumbestand besitzt, soll zünftig zu einer kleinen qualitativ hochwertigen Parkanlage aufgewertet werden. Neben den baulichen Anlagen entsteht somit ein Ort, der Möglichkeiten für Kommunikation und als Treffpunkt für die Bewohner und Nutzer des Pelikanums darstellt. Der Verdichtung der baulichen Anlagen steht somit eine großzügige Freifläche gegenüber, die zukünftig dauerhaft gesichert werden soll.

Zur Sicherung des vorhandenen Baumbestandes und um die Aufwertung des Bereiches sicherstellen zu können wird folgende Festsetzung getroffen:

„Die in der privaten Grünfläche – Parkanlage – vorhandenen Bäume sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind die vorhandenen Bäume zu ersetzen. Ergänzungspflanzungen mit bodenständigen, einheimischen Arten sind zulässig.“

Gemeinsam mit der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern dienen diese Maßnahmen neben der rein gestalterischen Aufwertung des Bereichs auch als Ausgleichsmaßnahmen für die in der Gemeinbedarfsfläche – Evangelisches Gemeindezentrum 2 – geringfügigen Überschreitung der Grundflächen- sowie Geschossflächenzahl.

7 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Um eine gewisse Abgrenzung der Stellplatzanlage des Pelikanums zum öffentlichen Straßenraum und zum Nachbargrundstück zu erhalten und das Erscheinungsbild der Kamener Straße in diesem Bereich aufzuwerten, wird zwischen der festgesetzten Straßenverkehrsfläche / Nachbargrundstück und der Fläche für Nebenanlagen – Stellplatzanlage – eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 (1) Nr. 25a festgesetzt. Die Fläche ist mit Sträuchern und Bäumen heimischer standortgerechten Gehölze (siehe Pflanzliste in der Anlage 1) zu bepflanzen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

8 Fläche für Versorgungsanlagen

Zur Sicherung des Trafostandes der Stadtwerke Hamm auf dem Flurstück 1024 wird eine Fläche für Versorgungsanlagen für diesen Bereich im Bebauungsplan festgesetzt.

Zur Sicherung der Erreichbarkeit des Trafos wird von der Kamener Straße bis zum benannten Flurstück ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadtwerke in den Bebauungsplan aufgenommen.

9 Örtliche Bauvorschriften

Um ein Einfügen in die Umgebung sicherstellen zu können und negative Auswirkungen durch Blendeffekte von den Dachoberflächen ausschließen zu können, ist im Bebauungsplan festgesetzt worden, dass die Dacheindeckung mit unglasierten und nichtblendenden Dachmaterialien auszuführen sind. Bei flachgeneigten Dächern sind auch andere geeignete Materialien - z.B. Zinkblech - zulässig.

10 Zusammenfassung

Mit der Änderung des Bebauungsplanes sind die Grundlagen für eine Erweiterung des „Pelikanus“ geschaffen. Somit kann auf die geänderten Anforderungen und Bedürfnisse eines heutigen Gemeindezentrums reagiert werden. Hinzu kommt, dass mit der Errichtung von altengerechten Wohnungen auf kircheneigenem Grundstück der Gemeindestandort gestärkt wird.

Mit dem geplanten Mehrgenerationenkonzept wird ein Beitrag für das Zusammenleben von jungen und alten Menschen und der Integration der älteren Bevölkerung in die Gesellschaft geleistet.

11 Flächenbilanz

Größe des Geltungsbereiches	16.367	qm
Allgemeines Wohngebiet	346	qm
Gemeinbedarfsfläche - evangl. Gemeindezentrum 1 -	8.587	qm
Gemeinbedarfsfläche - evangl. Gemeindezentrum 2 -	790	qm
Gemeinbedarfsfläche - Verwaltung -	4.511	qm
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	565	qm
Private Grünfläche – Parkanlage –	1.568	qm
<u>Überlagernde Darstellungen</u>		
<i>Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern</i>	173	qm
<i>Geh-, Fahr- und Leitungsrechte</i>	780	qm
<i>Fläche für Nebenanlagen - Stellplätze</i>	788	qm
<i>Überbaubare Grundfläche</i>	8.675	qm

Hamm, 22.05.2009

gez. Schulze Böing
Stadtbaurätin

gez. Muhle
Ltd. Baudirektor

Anlagen

Begründung

Anlage 1 - Pflanzenarten-Liste

Bei der Gestaltung des Straßenraumes und der Grünflächen bzw. der Hecken zum öffentlichen Raum kann aus folgenden heimischen bzw. eingebürgerten, standortgerechten Arten (entsprechend der potentiellen natürlichen Vegetation - „Feuchter Buchen-Eichenwald mit Sternmieren-Eichen-Hainbuchenwald Durchdringung“, nach E. Burrichter [1973]) ausgewählt werden. Alternativ können auch eingebürgerte standortgerechte Sträucher und Heckenpflanzen gewählt werden.

Großkronige Bäume für den Straßenraum, innerorts (Stellplätze/Planstraßen, Bankette)

Acer platanoides "Emerald Queen"	Spitzahorn, kegelförmig
Acer platanoides "Globosum"	Kugelahorn
Acer saccharinum	Silber-Ahorn
Fraxinus excelsior "Westhof's Glorie"	Esche, Sorte "Westhof's Glorie"; nicht fruchtend
Fraxinus excelsior "Atlas"	Esche, Sorte "Atlas"

Pflanzgröße: Bäume: Hochstamm, mind. 3 x verschult, StU 16-18; Pflanzsicherung an Doppelpfahl

Heimische, standortgerechte Heckenpflanzen

Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Rosa canina	Hundsrose
Prunus spinosa	Schlehe
Viburnum opulus	Gew. Schneeball
Rubus spec.	Brombeere
Salix caprea	Salweide

Eingebürgerte, standortgerechte Sträucher; Artenanreicherung; überwiegend für den Siedlungsbereich (Zusätzlich in Vor- und Hausgärten)

Amelanchier lamarkii	Kupfer-Felsenbirne
Buddleia spec. (i.S.)	Schmetterlingssträucher / Sommerlieder, in Sorten
Deutzia spec. (i.S.)	Deutzien / Sternchensträucher, in Sorten
Forsythia spec. (i.S.)	Forsythien / Goldglöckchen, in Sorten
Philadelphus coronarius (i.S.)	Pfeifensträucher / Gartenjasmin, in Sorten
Rosa spec. (Arten u. Sorten)	Strauchrosen, versch. Arten u. Sorten
Spiraea spec. (i.S.)	Spiersträucher, in Sorten
Syringa vulgaris (i.S.)	Flieder, in Sorten
Weigelia spec. (i.S.)	Weigilien / Glockensträucher, in Sorten
Euonymus europeaus	Pfaffenhütchen
Cornus sanguinea	Hartriegel

Eingebürgerte, standortgerechte Heckenpflanzen-Arten; bevorzugt im Vorgartenbereich

Ligustrum vulgare "Atrovirens"	Immergrüner Liguster; Immergrüne Heckenpflanze
Rosa rugosa (i.S.)	Apfelrose (in Sorten)
Spiraea spec. (i.S.)	Spierstrauch (in Sorten)

Begründung