

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 06.070 – Am Hohenhöveler Hof –

für den in der Gemarkung Bockum-Hövel (Flur 12) liegenden Bereich zwischen den Nordostgrenzen der Flurstücke 372 und 373, der Ostgrenze des Flurstücks 373, eines in Richtung Nordosten daran anschließenden Abschnitts Nordwestgrenze des Flurstücks 466, der Südostgrenzen der Flurstücke 466, 392, 377 und 938, den Westgrenzen der Flurstücke 938, 937, 988, der nordwestlichen Begrenzung des Flurstücks 988, der daran anschließenden Südwestgrenze des Flurstücks 987, des in Richtung Südwesten daran anschließenden Abschnitts der Südostgrenze des Flurstücks 323, der Südost-, der West- und der Nordgrenze des Flurstücks 962 sowie der Nordwestgrenze des Flurstücks 372.

1. Planerfordernis

Bei den vom Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 06.070 erfassten Plangebietsflächen handelt es sich um das direkte Umfeld der historischen Bockum-Höveler Hofstelle - Hohenhöveler Hof -. Es ist derzeit einerseits geprägt durch die vorhandene denkmalgeschützte Bausubstanz in Form zweier alter Hofgebäude sowie durch teils als Gartenland, teils als Rasenflächen genutzte, baumüberstandene Freiflächen.

Durch den Bebauungsplan Nr. 06.070 – Am Hohenhöveler Hof - werden nunmehr die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung

- zweier Wohngebäude mit jeweils 23 Altenwohnungen im südlichen Teil des Bebauungsplan-Geltungsbereichs zwischen dem "Hohenhöveler Hof" und der Realschule Bockum-Hövel,
- eines Wohngebäudes mit 12 Altenwohnungen/Behindertenwohnungen/Wohnungen für betreutes Wohnen im nördlichen Grundstücksbereich (Ecke Hohenhöveler Str./Glatzelstraße) am historischen (ehemaligen) Standort der Scheune sowie
- eines Gebäudes mit zwei weiteren Altenwohnungen/Behindertenwohnungen/Wohnungen für betreutes Wohnen zwischen dem "Hohenhöveler Hof" und dem Haus Glatzelstraße Nr. 8 im Bereich der historischen (ehemaligen) "Alten Schmiede" geschaffen.

Mittels der beiden letztgenannten Baukörper soll in Abstimmung mit der Unteren Denkmalbehörde die Formation der ehemals an gleicher Stelle existenten "Drei-Seiten-Hofanlage" wiederhergestellt werden.

Der Rat der Stadt Hamm hat am 11.06.2002 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 06.070 - Am Hohenhöveler Hof - (Vorlage Nr. 2362/02) gefasst.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung fand als Bürgerversammlung am 04.12.2002 statt. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB wurde im Dezember 2002/Januar 2003 durchgeführt.

2. Vorhandene Planung und Bestand

2.1 Flächennutzungsplanung

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 06.070 - Am Hohenhöveler Hof - ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Hamm größtenteils als "Grünfläche" gemäß § 5 (2) Ziff. 5 BauGB dargestellt.

Gemäß § 8 (2) BauGB ist der Bebauungsplan aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans zu entwickeln. Als Voraussetzung für die Zulässigkeit der o.g. angestrebten Nutzungsstruktur sind die Darstellungen des Flächennutzungsplans der Stadt Hamm für diesen Bereich (soweit sie von der in Planung befindlichen Altenwohnanlage betroffen sind) in "Wohnbaufläche" gemäß § 5 (2) Ziff. 1 BauGB i.V.m. § 1 (1) Ziff. 1 BauNVO zu ändern. Ferner ist eine auf das ehemalige Hofgebäude des Hohenhöveler Hofes bezogene Plandarstellung "Begegnungsstätte" gemäß der bereits vorhandenen Bestandssituation aus dem Flächennutzungsplan zu entnehmen.

Dies erfolgt im Rahmen der 176. Änderung des Flächennutzungsplans – Am Hohenhöveler Hof –, die gemäß § 8 (3) BauGB im Parallelverfahren mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 06.070 durchgeführt wird. Der Änderungsbeschluss für die 176. Änderung des Flächennutzungsplans wurde vom Rat am 11.06.2002 (Vorlage Nr. 2361/02) gefasst.

2.2 Struktur des Plangebiets

Die ca. 1,32 ha umfassenden Plangebietsflächen des Bebauungsplans Nr. 06.070 bilden das direkte Umfeld der historischen Bockum-Höveler Hofstelle - Hohenhöveler Hof - (s.o.). Sie befinden sich (hauptsächlich umgeben von Wohnbebauung) zwischen der Glatzelstraße im Nordosten und Osten, dem Grundstück der Realschule Bockum-Hövel im Südosten und Süden und der Hohenhöveler Straße im Nordwesten und Westen.

Die Geltungsbereichsflächen werden im wesentlichen geprägt durch Bausubstanz im Norden in Form des unter Denkmalschutz stehenden "Hohenhöveler Hofes" (Hohenhöveler Straße Nr. 45), des ebenso denkmalgeschützten Nebengebäudes (Hohenhöveler Straße Nr. 39-43) sowie der umgebenden Grün- und Gartenflächen mit hohen Baumbeständen.

Der südliche Grundstücksbereich ist unbebaut und stellt sich im wesentlichen als Baum-, Gehölz- und Rasenfläche dar. Der südwestliche Grundstücksteil (Flurstücke 938, 937, 988) wird derzeit zudem als Nutzgarten/Grabeland genutzt.

3. Inhalt des Bebauungsplans

3.1 Erschließung

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Hohenhöveler Straße, die in nördlicher Richtung eine direkte Anbindung zu Bürgeramt, Rathauscenter und Marktplatz des Stadtbezirks Bockum-Hövel (ca. 200 m Entfernung) und zu Einkaufsmöglichkeiten im Bereich der Marinestraße und Oswaldstraße (ca. 400 m Entfernung) herstellt. In Richtung Süden weist die Hohenhöveler Straße eine Verbindung zur Hammer Straße und damit zum übergeordneten Straßennetz der Stadt Hamm auf.

Die Geltungsbereichsflächen des Bebauungsplans befinden sich somit in zentraler Höveler Lage, so dass auch alle Einrichtungen des täglichen Bedarfes zeitnah fußläufig erreicht werden können. Dieser Aspekt erhöht die Lagegunst der Plangebietsflächen für die vorgesehene Nutzungsstruktur (Altenwohnen).

Der Anschluss des Plangebietes an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs wird über die städtischen Buslinien 2, 4, S10/R15 gewährleistet. Die Haltestelle "Hohenhöveler Straße" befindet sich in direkter Nachbarschaft des Plangebiets (Ecke Hohenhöveler Straße/Glatzelstraße).

Die innere verkehrliche Plangebietserschließung erfolgt für die beiden im südlichen Grundstücksbereich geplanten Wohngebäude über einen von der Hohenhöveler Straße ausgehenden teils 4,50 m, teils 5,00 m breiten privaten Stichweg (über die Flurstücke 322 und 987 hinweg). Zwischen den beiden Plangebäuden ist im Süden des Geltungsbereichs eine Wendeanlage vorgesehen. Die derzeit vorhandene unübersichtliche und spitzwinklige Grundstücksanbindung über das Flurstück 332 wird aufgegeben. Die neue Anbindung des geplanten Stichwegs an die Hohenhöveler Straße soll nunmehr zugunsten einer erhöhten Übersichtlichkeit und Verkehrssicherheit rechtwinklig erfolgen. Im Zuge dieser Veränderung wird die vorhandene Stellplatzanlage für das Haus Hohenhöveler Straße Nr. 39 und 43 neu organisiert und angelegt.

Die Zufahrt zu den im Bereich der ehemaligen Scheune bzw. der ehemaligen Schmiede im Norden des Plangebiets geplanten Baukörpern soll über eine direkt an die Glatzelstraße angebundene Stellplatz- bzw. Carportanlage erfolgen.

Eine ausreichende Bereitstellung von Stellplätzen erfolgt für die Geltungsbereichsflächen des Bebauungsplans durch die Anlage von Stellplätzen jeweils in direkter räumlicher Zuordnung zu den einzelnen geplanten Wohngebäuden. Gemäß BauO NW beträgt die Richtzahl für Stellplätze bei Wohngebäuden 1 Stellplatz je Wohnung. Auf

Grundlage der Verwaltungsvorschrift zur Landesbauordnung kann jedoch die Mindestanzahl der notwendigen Stellplätze um bis zu 30 % gemindert werden, wenn das Bauvorhaben überdurchschnittlich gut mit öffentlichen Verkehrsmitteln erreicht werden kann. Diese Voraussetzung ist im vorliegenden Fall gegeben, so dass der Stellplatzschlüssel von 1,0 auf 0,7 reduziert werden kann. Für die beiden im südlichen Teil des Geltungsbereichs geplanten Gebäude sollen nach den Planungen der Investoren die notwendigen Stellplätze im direkten Gebäudeumfeld entstehen. Für die Bauvorhaben im nördlichen Grundstücksbereich sind die Stellplätze analog in ausreichender Zahl nachzuweisen und in den bestehenden Planungen den Gebäuden räumlich direkt zugeordnet. Teilweise ist zur Deckung des Stellplatzbedarfs auch die Errichtung seitlich durch Begrünung abgeschirmter Carports vorgesehen.

3.2 Art baulicher Nutzung

Maßgebliche Zielsetzung des Bebauungsplans Nr. 06.070 - Am Hohenhöveler Hof - ist, wie bereits eingangs erläutert, im wesentlichen die Bereitstellung von Wohnbauflächen für die Errichtung von Altenwohnungen. Daher erfolgt zur Bestimmung der zulässigen Art baulicher Nutzung die Festsetzung eines "Allgemeinen Wohngebiets" (WA) gemäß § 4 BauNVO. Das Plangebiet fügt sich damit in die Struktur der baulichen Nutzung umgebender Wohnsiedlungsflächen ein.

Die gemäß § 4 (3) BauNVO in "Allgemeinen Wohngebieten" ausnahmsweise zulässigen Tankstellen und Gartenbaubetriebe sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Die der Erschließung des Plangebiets dienenden Erschließungsstraßen des Plangebietes sind aufgrund ihrer untergeordneten Funktion im städtischen Straßennetz als ungeeignet für die Übernahme einer Zubringerfunktion für eine Tankstelle einzuordnen. Die mit dem Betrieb von Tankstellen sowie von Gartenbaubetrieben zusammenhängenden Ziel- und Quellverkehre sind zudem in dem im wesentlichen durch Altenwohnen geprägten Quartier unerwünscht. Der hohe Grundstücksflächenbedarf beider Betriebsarten widerspricht zudem der o.g. maßgeblichen Zielsetzung der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 06.070 - Am Hohenhöveler Hof -.

Es ist vorgesehen (über die Festsetzungsinhalte des Bebauungsplans Nr. 06.070 hinaus) eine weitere Einschränkung des im Plangebiet zulässigen Spektrums der baulichen Nutzung über das Instrument eines städtebaulichen Vertrages vorzunehmen und somit der o.g. maßgeblichen planerischen Zielsetzung (Bereitstellung von Altenwohnungen/Behindertenwohnungen/ Wohnungen für betreutes Wohnen) ergänzend Vorschub zu leisten.

3.3 Maß baulicher Nutzung

Das zulässige Maß baulicher Nutzung wird im Bebauungsplan Nr. 06.070 - Am Hohenhöveler Hof - u.a. durch die Fixierung von Grundflächen- und Geschossflächenzahlen sowie durch Festsetzungen zur zulässigen Vollgeschossanzahl und zur zulässigen Gebäudehöhe erreicht.

Im Bereich der für die Errichtung von Wohngebäuden vorgesehenen Bauflächen ist eine Grundflächenzahl von 0,4 vorgegeben. Damit sind gemäß § 19 BauNVO 0,4 m² überbaute Fläche pro Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne von § 19 (3) BauNVO zulässig. Die fixierte Geschossflächenzahl von 0,8 bzw. 1,2 gibt zudem an, dass 0,8 m² bzw. 1,2 m² Geschossfläche pro Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind.

Des weiteren enthält der Bebauungsplan Nr. 06.070 Festsetzungen, die die maximal zulässige Höhe der geplanten Baukörper definieren. So ist die zulässige Zahl der Vollgeschosse der im Norden des Geltungsbereichs bestehenden bzw. geplanten Wohnbebauung auf maximal II bzw. I (Bereich "Alte Schmiede") beschränkt. Für die bestehenden Altgebäude der ehemaligen Hofanlage des Hohenhöveler Hofes erfolgt diese Festsetzung in Anpassung an die Bestandssituation.

Für die im Süden des Geltungsbereichs geplante Wohnbebauung ist die zulässige Zahl der Vollgeschosse auf III beschränkt.

Ergänzend zu den vollgeschossbezogenen Festsetzungen trifft der Bebauungsplan Nr. 06.070 Festsetzungen zu den maximal zulässigen Firsthöhen. Für die im Norden des Geltungsbereichs geplanten Gebäude erfolgen diese Festlegungen in Anpassung an die bestehenden Gebäudehöhen der vorhandenen denkmalgeschützten Bausubstanz bzw. in Anlehnung an die an gleicher Stelle vormals bestehenden Gebäude.

Durch die genannten Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wird der Entstehung einer für das bauliche und landschaftliche Umfeld unverträglich überdimensionierten Bebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 06.070 entgegengewirkt und eine homogene Höhenentwicklung innerhalb des Baugebiets gewährleistet.

3.4 Weitere bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Im Bereich der festgesetzten Wohnbauflächen ist im Bebauungsplan Nr. 06.070 die offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO festgesetzt. Die Gebäude dürfen demnach eine Länge von 50 m nicht überschreiten und sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten.

Die Standorte der geplanten Wohngebäude sind durch Baugrenzen definiert.

3.5 Örtliche Bauvorschriften / Baubeschreibung

Neben den o.g. bauplanungsrechtlichen Bestimmungen enthält der Bebauungsplan Nr. 06.070 - Am Hohenhöveler Hof - auf Grundlage von § 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 (4) BauO NW auch bauordnungsrechtliche Festsetzungen, welche auf die Gestaltung und Instandhaltung von Gebäuden und Freiflächen im Geltungsbereich abzielen.

So sind die geplanten Wohngebäude und Freiflächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 06.070 gemäß den baugestalterischen Kriterien (betreffend Fassadengestaltung, Dachform, Dachneigung und Gestaltung von Einzelbauelementen) und den freiraumgestalterischen Kriterien der nachfolgenden Baubeschreibung zu errichten. Die Baubeschreibung wurde im Rahmen der Projektentwicklung und des Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplans Nr. 06.070 in Abstimmung mit den künftigen Investoren und den Denkmalbehörden formuliert und wird in der folgenden Form in die Planurkunde des Bebauungsplans und in die städtebaulichen Verträge aufgenommen:

"Baubeschreibung:

Die Baumaßnahme umfasst

- den Neubau von 2 Wohngebäuden mit jeweils 23 Altenwohnungen im Süden der Geltungsbereichsflächen des Bebauungsplans,
- den Neubau eines Wohngebäudes mit 12 Altenwohnungen/Wohnungen für betreutes Wohnen sowie eines Gebäudes mit zwei weiteren Altenwohnungen/Behindertenwohnungen/Wohnungen für betreutes Wohnen im Bereich des (ehemaligen) 3-Seitenhofes im Norden des Geltungsbereichs.

Neubau von 2 Wohngebäuden im Süden des Geltungsbereichs:

Die Gebäude sollen als dreigeschossige Baukörper mit begrünten Pultdächern errichtet werden. Als Material für die Fassaden ist im Bereich des Erdgeschosses und des 1. Obergeschosses Verblendmauerwerk vorgesehen. Das oberste Geschoss erhält eine Vorhangsfassade. Balkone werden als vorgestellte verzinkte Stahlkonstruktion ausgeführt. Dachüberstände erhalten sichtbare Sparren mit einer Holzschalung.

Dachrinnen, Fallrohre und sonstige Geländer werden aus Zinkblech bzw. mit verzinkter Oberfläche ausgeführt.

Neubau von Gebäuden im Norden des Geltungsbereichs (Bereich "ehemaliger 3-Seitenhof"):

1. Ersatzgebäude "Alte Scheune" mit 12 Wohnungen:

Der zur Vervollständigung des früheren Drei-Seiten-Hofes geplante Baukörper soll hinsichtlich seiner Abmessungen und Konturen das früher an dieser Stelle vorhandene Wirtschaftsgebäude der Hofanlage nachzeichnen. Es soll ein max. zweigeschossiges, rechteckiges Gebäude mit steilem, pfannengedeckten Satteldach entstehen. Notwendige Dachgauben sollen hinsichtlich ihrer Größe, Anzahl und Gestaltung so gewählt werden, dass die Hauptdachfläche deutlich ablesbar bleibt.

Anstelle der alten Schmiede ist ein eingeschossiger Baukörper mit Satteldach geplant, welcher durch einen verglasten Gang mit dem zuvor genannten Gebäude verbunden wird.

Die geplanten Neubauten sollen sich dem denkmalgeschützten Ensemble der Hofanlage einfügen, ohne jedoch hinsichtlich der Gestaltung und Materialien historische Baukörper zu kopieren.

Sonstiges:

- Ausführung der neu anzulegenden Erschließungswege inkl. Wendeanlagen, der Gebäudezugänge, Kfz-Stellplätze und sonstigen Wegeflächen mit wasserdurchlässigem Pflasterbelag.

- Bau einer ausreichenden Anzahl von Kfz-Stellplätzen (gemäß einem Stellplatzschlüssel von 0,7). Direkte räumliche Zuordnung der Stellplätze zu den jeweiligen Wohngebäuden (dezentrale Stellplatzanordnung).
- Wegebeleuchtung durch Verwendung von Laternen mit einer LP-Höhe von 4,50 m bzw. von Pollerleuchten.
- Eingrünungsmaßnahmen für Stellplätze zur Unterbringung von Müllbehältern sowie für Carports, um sie der uneingeschränkten Einsicht aus dem öffentlichen Raum zu entziehen.
- Flächen, die weder überbaut sind, noch als Wegefläche oder Stellplatz dienen, werden als Grünflächen angelegt bzw. als Grünflächen erhalten und als solche dauerhaft gepflegt."

4. Denkmalschutz

In der vorliegenden Bauleitplanung kommt denkmalpflegerischen Aspekten aufgrund der im Geltungsbereich des Bebauungsplans vorhandenen Restgebäudesubstanz der historischen Hofstelle "Hohenhöveler Hof" besondere Bedeutung zu.

Im Rahmen einer entsprechenden Abstimmung mit der Unteren Denkmalbehörde in einem frühen Stadium der Projektplanung wurde eine Erlaubnis gemäß § 9 Denkmalschutzgesetz für die Errichtung von Altenwohnungen auf dem Grundstück des Hohenhöveler Hofes unter folgenden Maßgaben erteilt:

1. Zur Wiederherstellung der ursprünglichen Hofsituation darf an Stelle des früheren Wirtschaftsgebäudes ein Neubau errichtet werden. Dieser sollte in bezug auf Proportionen und Materialien Rücksicht auf die vorhandenen Baukörper nehmen, ohne historische Vorbilder zu kopieren.
2. Parallel zur südöstlichen bzw. zur westlichen Grundstücksgrenze darf jeweils ein dreigeschossiger Baukörper mit begrüntem Pultdach entstehen.
3. Die Freiflächen zwischen den neuen Baukörpern und dem Bauernhaus sollten nicht durch Zufahrten und Stellplätze verbaut werden.

Bei der weiteren Planung sind folgende Auflagen zu beachten:

1. Die vorhandene historische Bausubstanz ist bei der Durchführung der Maßnahmen zu erhalten und zu schützen.
2. Die weitere Planung bedarf der Abstimmung mit der Unteren Denkmalbehörde und wird im denkmalrechtlichen Erlaubnisverfahren von der Unteren Denkmalbehörde begleitet.

Die im Rahmen des Kapitels "Örtliche Bauvorschriften/Baubeschreibung" wiedergegebene Baubeschreibung ist mit der Unteren Denkmalbehörde abgestimmt.

Die denkmalgeschützten Gebäude sind auf Grundlage von § 9 (6) BauGB im Bebauungsplan entsprechend gekennzeichnet.

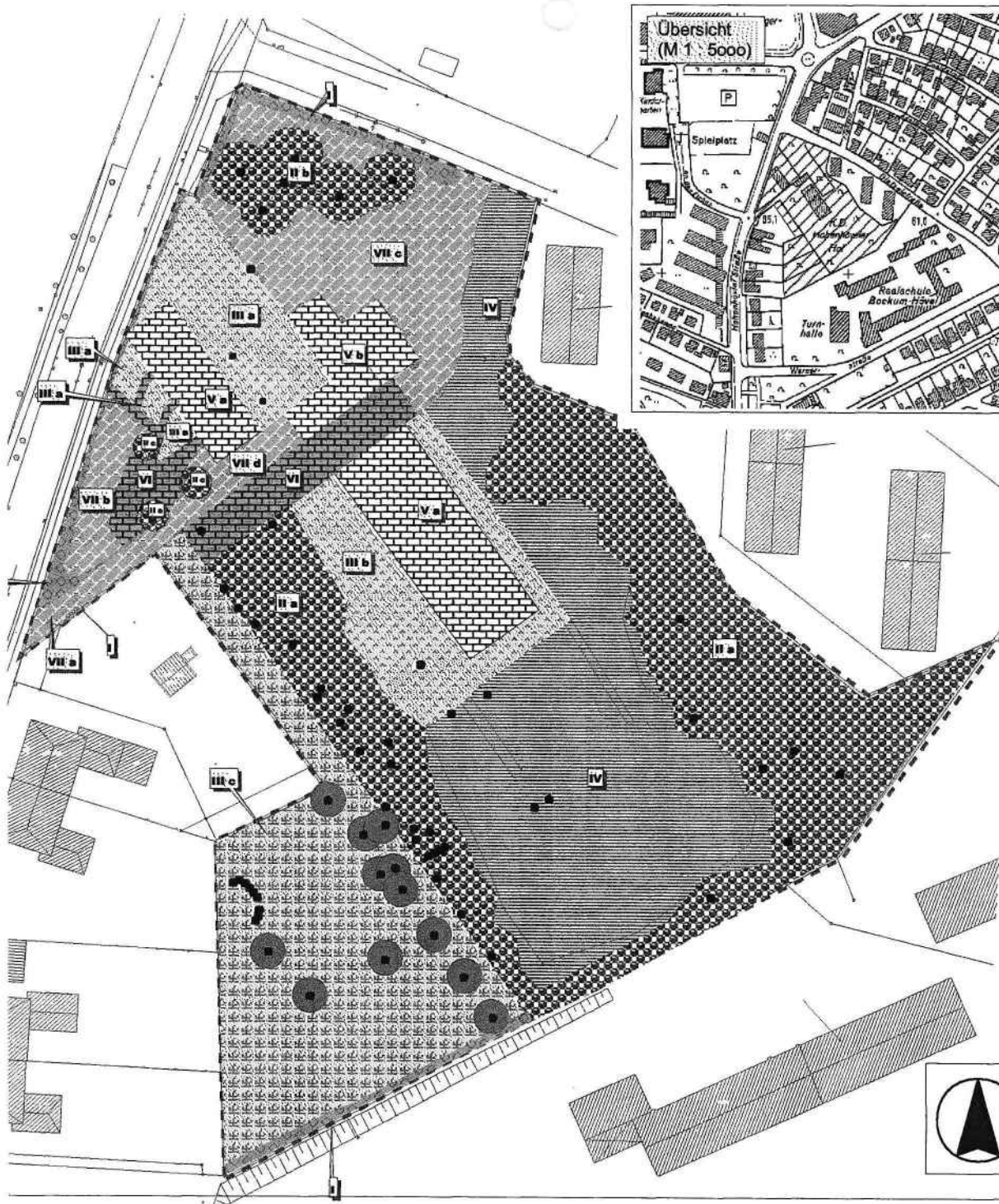
5. Eingriffe in Natur und Landschaft

Gemäß § 1 (5) Ziffer 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Umwelt- und Naturschutzes, der Landschaftspflege, der Luft und des Bodens einschließlich seiner Rohstoffvorkommen, sowie des Klimas zu berücksichtigen. Art und Maß dieser Belange sowie der Ausgleichsmaßnahmen sind im Landschaftsgesetz NRW definiert.

Die erforderlichen Ausbaumaßnahmen der erschließenden Verkehrsflächen und die mögliche Errichtung baulicher Anlagen bzw. die Versiegelung von Grundstücksflächen stellen Eingriffe in Natur- und Landschaft dar, die im Sinne von § 1 a BauGB sowie § 21 BNatSchG ausgeglichen werden sollten.

Zum Bebauungsplan Nr. 06.070 - Am Hohenhöveler Hof - wurde eine Grünordnungsplanung (Anlage zur Begründung des Bebauungsplans) des Büros für Landschaftsökologie und Umweltplanung Michael Wittenborg (Hamm) mit folgendem Ergebnis erstellt:

Zur Abschätzung der potentiell eintretenden Eingriffe und zur Ermittlung von Planvarianten, durch die diese Eingriffe vermieden bzw. verringert werden sollen, wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplanes im Früh-



Legende Bestand

-  BD2: Hecke / Gebüsch
-  BF2/BF3: Einzelbäume/Baumgruppe, alter Gehölzbestand
-  HJ1: Ziergarten
-  HJ2: Nutzgarten/Grabeland mit Obstbäumen
-  HM4: Intensivrasen
-  Gebäude
-  HT1: Zuwegung, Parkplatz, Lagerplatz, versiegelt
-  Zuwegung, Parkplatz, Lagerplatz, versickerungsfähig
-  Obstbäume / Laubbäume im Nutzgarten
-  eingemessener Baumbestand (Stämme)
-  Grenze des Plangebietes



Landschaftsökologie & Umweltplanung

Pieperstraße 9 · 59075 Hamm · Telefon : 02381 / 78971-0 – Fax 02381 / 78971-2

**Planungsgemeinschaft
Gierse / Herrmann**

- Dipl.-Ing. Reinhold Gierse
L.-v. Beethovenstr. 45
- Hans-Jürgen Herrmann
Hohenhöveler Str. 45
59075 Hamm

Grünordnungsplan zum
Bebauungsplan Nr. 06.070 /
"Am Hohenhöveler Hof"

**Karte 1:
Bestand**

Der Antragsteller

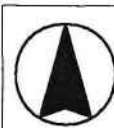
**Maßstab
verkleinert aus 1 : 750**

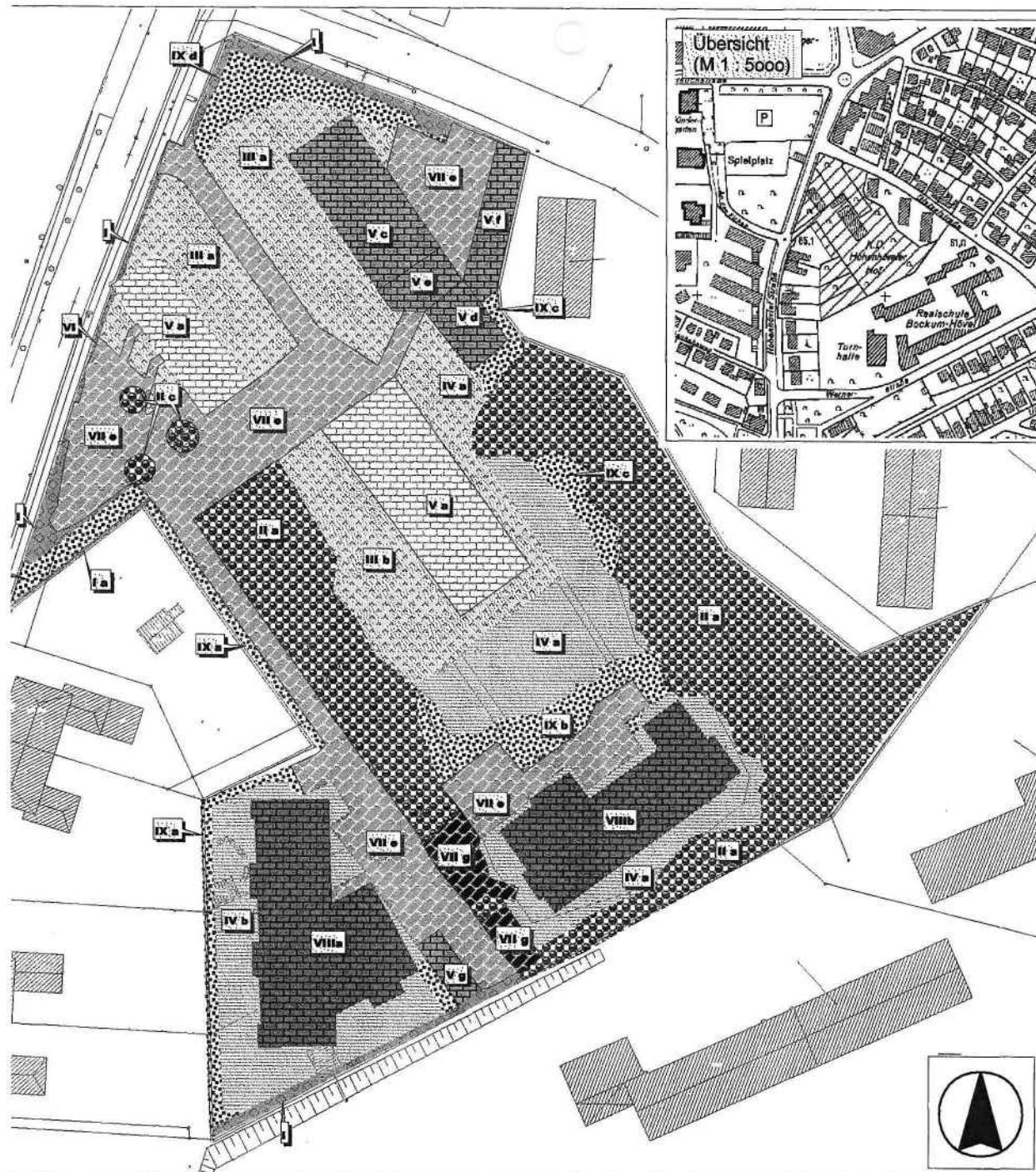
Hamm, den 3.3.05

erstellt

Hamm, den 27.08.2002

Dipl.-Geograph
Michael Wittenborg
Dipl. Landschaftsökologe
Oliver Schmidt-Formann





Legende Planung

-  BD2: Hecke / Gebüsch
-  BF2: Baumgruppe, alter Gehölzbestand, Einzelbäume
-  HJ1: Ziergarten
-  HM4: Intensivrasen
-  HN1_P: geplante Gebäude, versiegelt
-  HT2: Zuwegung, Parkplatz, Lagerplatz, versickerungsfähig
-  BD2_P: Neuanlage Hecke/Gehölz
-  HN0: vorhandene Gebäude
-  HN2_P: Geplante Gebäude, begrünt
-  HT3_P: Zuwegung, Parkplatz, baumbestanden
-  --- Grenze des Plangebietes



Landschaftsökologie & Umweltplanung

Pieperstraße 9 · 59075 Hamm · Telefon: 02381 / 78971-0 – Fax 02381 / 78971-2

**Planungsgemeinschaft
Gierse / Herrmann**

- Dipl.-Ing. Reinhold Gierse
L.-v. Beethovenstr. 45
- Hans-Jürgen Herrmann
Hohenhöveler Str. 45
59075 Hamm

Grünordnungsplan zum
Bebauungsplan Nr. 06.070 /
"Am Hohenhöveler Hof"

**Karte 2:
Planung**

Der Antragsteller

Hamm, den 2.6.2002

**Maßstab
verkleinert aus 1 : 750**

erstellt

Hamm, den 27.08.2002

Dipl.-Geograph
Michael Wittenborg
Dipl. Landschaftsökologe
Oliver Schmidt-Formann

Tabelle 1: Bilanzierung

Teilflächen Nr.	Biotoptyp-Code (LÖBF-Schlüssel)	Nr. Biotoptyp (Wertliste)	Grundwert (Wertliste)	Korr.- faktor	Größe in m²	Wertzahl je Fläche
Bestand						
I	BD2	7.1	0,70	1,00	245,0	171,50
II a	BF2	7.2	0,80	1,00	2912,0	2329,60
II b	BF2	7.2	0,80	0,75	350,0	210,00
II c	BF2	7.2	0,80	0,75	53,0	31,80
III a	HJ1	4.1.1	0,30	1,00	552,0	165,60
III b	HJ1	4.1.1	0,30	1,00	705,0	211,50
III c	HJ2	4.1.1	0,30	1,00	2105,0	631,50
IV	HM4	4.5	0,20	1,00	2603,0	520,60
V a	HN0	1.1	0,00	1,00	735,0	0,00
V b	HN0	1.1	0,00	1,00	248,0	0,00
VI	HT1	1.1	0,00	1,00	428,0	0,00
VII a	HT2	1.3	0,10	1,00	107,0	10,70
VII b	HT2	1.3	0,10	1,00	159,0	15,90
VII c	HT2	1.3	0,10	1,00	843,0	84,30
VII d	HT2	1.3	0,10	1,00	115,0	11,50
Gesamtflächenwert A:					12160,0	4394,50
Planung	(_P= geplant)					
I	BD2	7.1	0,70	1,00	235,0	164,50
II a	BF2	7.2	0,80	1,00	2755,0	2204,00
II c	BF2	7.2	0,80	0,75	53,0	31,80
III a	HJ1	4.1.1	0,30	1,00	970,0	291,00
III b	HJ1	4.1.1	0,30	1,00	820,0	246,00
IV a	HM4	4.5	0,20	1,00	1030,0	206,00
IV b	HM4	4.5	0,20	1,00	599,0	119,80
V a	HN0	1.1	0,00	1,00	738,0	0,00
V c	HN1_P	1.1	0,00	1,00	310,0	0,00
V d	HN1_P	1.1	0,00	1,00	90,0	0,00
V e	HN1_P	1.1	0,00	1,00	75,0	0,00
V f	HN1_P	1.2	0,05	1,00	125,0	6,25
V g	HN1_P	1.2	0,05	1,00	50,0	2,50
VII e	HT2_P	1.4	0,10	1,00	2055,0	205,50
VII g	HT3_P	1.4* (baumbestanden)	0,30	1,00	160,0	48,00
VIII a	HN1_P	4.7	0,10	1,00	670,0	67,00
VIII b	HN1_P	4.7	0,10	1,00	530,0	53,00
IX a	BD2_P	7.1	0,70	1,00	185,0	129,50
IX b	BD2_P	7.1	0,70	1,00	270,0	189,00
IX c	BD2_P	7.1	0,70	1,00	140,0	98,00
IX d	BD2_P	7.1	0,70	1,00	300,0	210,00
Gesamtflächenwert B:					12160,0	4271,9
Gesamtbilanz:			Wert B abzüglich Wert A=			-122,65

jahr/Sommer 2002 untersucht und der Ist-Zustand dokumentiert (vgl. auch Karte 1: Bestand). Die Darstellung des Bestandes wird auf der Ebene der vorhandenen Biotoptypen durchgeführt. Dabei folgen die verwendeten Kürzel weitgehend den Angaben der Kartieranleitung der Landesanstalt für Ökologie, Bodenordnung und Forsten (LÖBF). Die Ergebnisse der Kartierung wurden gemäß der aktuellsten Biotoptypenwertliste der Stadt Hamm (Stand 01.03.02) bewertet und bilanziert. Das Ergebnis ist tabellarisch (Tabelle "Gesamtbilanzierung Hohenhöveler Hof") dargestellt. Es ergibt sich hier ein Gesamtflächenwert im Bestand von **4394,50 Punkten**.

Die Ergebnisse dieser vorgeschalteten Bestandsaufnahme wurden – soweit es realisierbar erschien – bereits in der Planung berücksichtigt, um Eingriffe in besonders wertvolle Bereiche zu vermeiden. Der Planzustand der Gelungsbereichsflächen ist in Karte 2 "Planung" dargestellt.

Hier ist insbesondere der alte Gehölzbestand um den "Hohenhöveler Hof" zu erwähnen, auf dessen weitest gehende Erhaltung planerisch besonderer Wert gelegt wurde. Die Lage der vorgesehenen Gebäude sowie Zufahrten und Stellplätze wurden hieran angepasst, so dass der Flächenverbrauch durch Bebauung und Versiegelung im wesentlichen die geringer zu bewertenden bestehenden Nutz- und Ziergartenflächen betrifft. Im südwestlichen Teil des Plangebiets wurden beispielsweise Stellplätze und Wendeplätze um vorhandene Baumschubstanz herum angeordnet. In der Kartengrafik (Karte 2) sind diese lediglich als baumbestandene Erschließungsfläche und nicht mehr als Gehölzbestand dargestellt, um die darunter liegenden geplanten Zufahrten und Stellplätze zeichnerisch ausbilden zu können. Ähnliches betrifft den nordöstlichen Bereich. Hier wurde die auf dem derzeitigen Lagerplatz befindliche Baumgruppe nicht mehr abgebildet. Sie wurde zudem aus der Bilanzierung entnommen. Es ist jedoch davon auszugehen, dass dieser Baumbestand ggf. auch im Zuge der Errichtung des hier zur Ergänzung des Dreiseitenhofes geplanten Gebäudes nicht vollständig entfallen wird.

Um den Eingriff in Natur und Landschaft weiter zu minimieren, ist u. a. geplant, die im südlichen Teil des Gelungsbereichs entstehenden Gebäude mit Dachbegrünung zu versehen und für die Befestigung von Zufahrten und Stellplätzen versickerungsfähiges Pflaster zu verwenden.

Weiterhin werden vor allem entlang der Grundstücksgrenzen Hecken, Gebüschstreifen oder Baumreihen aus Arten der potentiell natürlichen Vegetation angelegt. Insgesamt ergibt sich bei der Bilanzierung der geplanten Maßnahmen ein Gesamtflächenwert im Planzustand von **4.271,85 Punkten**.

Damit ergibt sich eine Gesamtbilanz von **-122,65 Punkten**.

Zur Kompensation des Ausgleichsdefizits ist seitens der Investoren vor Beginn der Baumaßnahme ein Ersatzgeld (gemäß § 5 Abs. 3 LG) in Höhe **1.136,56 Euro** an die Untere Landschaftsbehörde zu zahlen.

Zur Sicherung des gemäß o.g. Grünordnungsplanung des Büros Wittenborg zu erhaltenen Baum- und Gehölzsubstanz sind bereits im Vorfeld bzw. innerhalb der Bauphase geeignete Schutzmaßnahmen zu ergreifen.

6. Immissionsschutz

Gemäß § 1 (5) BauGB soll bei der Aufstellung von Bauleitplänen u.a. den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse besondere Berücksichtigung zukommen. In diesen Zusammenhang ist der Schutz der Bevölkerung vor Immissionen jeglicher Art einzuordnen.

Zur Abschätzung potentieller Immissionseinwirkungen umgebender Nutzungen auf das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 06.070 - Am Hohenhöveler Hof - wurde ein schalltechnischer Bericht des Ingenieurbüros Draeger Akustik (Meschede, August 2002) angefertigt, in welchem eine Ermittlung und Beurteilung der umgebenden Verkehrslärmemissionen sowie der Sportanlagenemission (Sportanlagen auf dem südlich an das Plangebiet angrenzenden Gelände der Realschule Bockum-Hövel) mit dem folgenden zusammenfassenden Ergebnis vorgenommen wird:

"Die an der geplanten Wohnanlage "Hohenhöveler Hof" zu erwartenden Geräuschemissionen durch die benachbarten Straßen und Sportanlagen wurden in einer Immissionsprognose ermittelt. Die Beurteilung der Straßenverkehrspegel erfolgte nach Beiblatt 1 zu der DIN 18 005 Teil 1 [2]. Die Sportanlagenlärmpegel wurden nach der Sportanlagenlärmschutzverordnung - 18. BImSchV [5] beurteilt.

Straßenverkehrslärm:

Die Prognose-Straßenverkehrslärmpegel für das Jahr 2015 halten im Erdgeschoss und Obergeschoss der geplanten Wohnanlage die Verkehrslärm-Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete (WA) ein. In einem Teilbereich des Dachgeschosses des westlichen Wohngebäudes sind minimale Orientierungswert-Überschreitungen von 1 dB zu erwarten. (...) Diese geringfügige Überschreitungen erfordern jedoch keine besonderen schallschutzbezogenen Festsetzungen, die über die Immissionsschutzwirkung von Fenstern entsprechend der Schallschutzklasse II, welche gemäß Wärmeschutzverordnung ohnehin baulich vorgeschrieben sind, hinausgehen.

"Die Grenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV [3] für Wohngebiete, bei deren Überschreitung mit wesentlichen Beeinträchtigungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes gerechnet werden muss, werden an allen Fassadenbereichen eingehalten.

Sportanlagenlärm:

Die ermittelten Sportanlagenpegel für die aktuelle Nutzung der der Wohnanlage benachbarten Turnhalle und des Sportplatzes halten die Immissionsrichtwerte für allgemeine Wohngebiete (WA) ein. Die Beurteilungspegel unterschreiten bei maximaler Sportanlagenauslastung den Immissionsrichtwert für den Tag (außerhalb der Ruhezeiten) um mindestens 1 dB und um mindestens 6 dB innerhalb der Ruhezeiten. Die kurzzeitigen Maximalpegel für kurzzeitige Geräuschspitzen werden eingehalten. In der Nacht erfolgt kein Sportanlagenbetrieb.

Durch die Errichtung der geplanten Wohnanlage ergibt sich keine Verschärfung der schalltechnischen Anforderungen an die betrachteten Sportanlagen gegenüber dem zur Zeit vorhandenen Zustand. Die Höhe der zulässigen Sportanlagen-Geräuschemission bzw. der maximal zulässigen Sportanlagen-Nutzungszeiten werden nach der Errichtung der geplanten Wohnanlage, wie bisher, von den zulässigen Pegeln an den bereits aktuell vorhandenen Nachbarwohngebäuden begrenzt."

7. Kampfmittel und Altlasten

Nach Auswertung des Luftbildarchivs, des Katasternachweises und der zur Zeit vorliegenden umweltrelevanten Datei- und Karteninformationen sowie von Bauakten konnte festgestellt werden, dass sich an der östlichen Peripherie des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 06.070 eine altlastenverdächtige Fläche befindet (Fläche AA 5054, Bewertung: Gefährdung nicht auszuschließen). Dabei handelt es sich um den ehemaligen Teich der Hofstelle "Hohenhöveler Hof", der ca. 1935 mit unbekanntem Material verfüllt wurde. Untersuchungen bezüglich Altlasten lagen für diese ehemalige Teichfläche bislang nicht vor.

Die Geltungsbereichsflächen des Bebauungsplans überschneiden sich lediglich in einem geringfügigen Maße mit dieser Fläche. Vorgesehene Bau- und Wegeflächen werden nicht tangiert. Die Fläche ist im Bebauungsplan nachrichtlich gekennzeichnet.

Um dennoch ein mögliches Gefährdungspotential für die im Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 06.070 vorgesehene Wohnnutzung auszuschließen, wurde für die Auffüllungsfläche eine orientierende Untersuchung durchgeführt. Der erforderliche Untersuchungsaufwand wurde seitens der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde benannt. Insgesamt waren zur lagemäßigen Abgrenzung der Altablagerung sowie zur Erkundung der Verfüllmaterialien und des möglichen Schadstoffpotentials mindestens 5 Rammkernsondierungen abzuteufen und bis zum gewachsenen Boden zu führen. Es sollten Bodenproben entnommen werden und im Feststoff bzw. im Eluat für folgende Parameter untersucht werden:

- Mineralölkohlenwasserstoffe (MKW),
- Polycyclische Aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK),
- Schwermetalle gemäß KVO und Arsen sowie
- Eluatuntersuchung auf DOC, Bor und Sulfat.

Eine entsprechende Untersuchung wurde im Februar 2003 vom Erdbaulabor Dr. Krause (Münster) durchgeführt. Die Untersuchung ergab, dass das Verfüllungsmaterial keinerlei Auffälligkeiten hinsichtlich der o.g. Untersuchungskriterien aufwies. Eine Gefährdung für die im Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 06.070 - Am Hohenhöveler Hof - geplante Wohnbebauung geht damit von der Auffüllungsfläche nicht aus.

Kampfmittel:

Die vorliegenden Luftbilder von 1944/45 weisen im östlichen Randbereich des Plangebiets des Bebauungsplans auf einen Bombenrichter hin.

Eine Luftbildauswertung wurde durch den Staatlichen Kampfmittelräumdienst (KRD) bei der Bezirksregierung Arnsberg durchgeführt und das Ergebnis unter der Fundstellen-Nr. 5 / 36 357 wie folgt mitgeteilt:

"Die vorhandenen Luftbilder lassen vereinzelte Bombenabwürfe, jedoch keine spezifischen Hinweise auf Blindgängereinschlagstellen erkennen. Eine Luftbildauswertung wurde durchgeführt."

Bei der Bebauung eines Grundstückes ist jedoch immer Sorgfalt geboten, da das Vorhandensein von Kampfmitteln des Zweiten Weltkrieges nie ausgeschlossen werden kann. Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Staatliche Kampfmittelräumdienst oder das Ordnungs- und Wahlamt der Stadt Hamm zu verständigen.

8. Ver- und Entsorgung

8.1 Wasserversorgung, Energieversorgung

Die Wasser- und Energieversorgung des Plangebietes wird durch die Stadtwerke Hamm GmbH sichergestellt.

8.2 Abwasserbeseitigung

8.2.1 Schmutzwasserbeseitigung

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt durch Anschluss des Plangebietes an den in der Hohenhöveler Straße vorhandenen Mischwasserkanal. Der Kanal ist für die Misch/Schmutzwassereinleitung der zusätzlich entstehenden Wohneinheiten ausreichend dimensioniert. Für den Anschluss und die Benutzung gilt die Abwassersatzung. Die Ableitung des Abwassers erfolgt zur Kläranlage Hamm-West.

8.2.2 Niederschlagswasserentsorgung/Grundwasser

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 und 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 nahes Gewässer einzuleiten. Bei genehmigter Kanalnetzplanung ist die Verhältnismäßigkeit des Aufwandes für eine ortsnahe Niederschlagswasserbeseitigung zu prüfen.

Im Sinne von § 51 a Landeswassergesetzes wurde im Zuge der Erstellung eines Baugrundgutachtens vom Erdbau-labor Dr. Krause (Münster, Juli 2002) u.a. untersucht, ob und in welchen Umfang das auf den versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser für den Ist-Zustand im Plangebiet einer Versickerung zugeführt werden kann. Dabei wurde die Betrachtung auf das Plangebiet lokal begrenzt. Die im Plangebiet anstehenden schluffigen Feinsande weisen demnach einen kf-Wert im Bereich von etwa 10^{-5} auf und sind bei ausreichender Dimensionierung der Anlagen und der Beachtung der einschlägigen Vorschriften für den Bau und Betrieb von Versickerungsanlagen grundsätzlich zur Versickerung geeignet. Der Grundwasserflurabstand wird mit maximal 60,80 m über N.N. angegeben.

Das Gelände fällt von Nordwesten nach Südosten von etwa 64,80 m bis auf 62,20 m ab. Nach gesicherten Erkenntnissen des Tiefbau- und Grünflächenamtes steht das Grundwasser bei mittleren Verhältnissen zwischen 60,00 m und 61,00 m über N.N. an. Die Grundwassergleichenhöhen verlaufen etwa parallel zu den Geländehöhen. Der Flurabstand nimmt also von Nordwesten nach Südosten ab. Die Grundwasserfließrichtung ist eindeutig nach Südosten gerichtet und folgt dem Eversbachverlauf. Die umliegende Mischwasserkanalisation liegt mit den Kanalsohlen unter 60,00 m, d.h. im Bereich des Grundwasserleiters.

Nach Untersuchungen des Tiefbauamtes in Zusammenarbeit mit dem Ingenieurbüro ISAR-Consult (Bielefeld) wirkt die Mischwasserkanalisation einschließlich der angeschlossenen privaten Hausdränagen grundwasserabsen-

kend. Bei einer vom Gesetzgeber geforderten vollständigen Abdichtung der Mischwasserkanalisation wird erwartet, dass der Grundwasserspiegel deutlich ansteigt und somit der notwendige Flurabstand für eine Versickerung nicht gewährleistet werden kann. Eine Versickerung innerhalb des Plangebiets über den Bau von Versickerungsanlagen soll aus diesem Grunde nicht erfolgen.

Aufgrund der hydraulischen Abflusskapazität des für die Abwasserfortleitung zur Kläranlage vorhandenen Mischwassersystems kann das Plangebiet zur Ableitung von Niederschlagswasser an die vorhandene Mischwasserkanalisation angeschlossen werden.

Weiterer Hinweis:

Aufgrund der geringen Flurabstände des Grundwassers müssen Keller 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.

8.3 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung wird durch die Stadt Hamm sichergestellt. Die Abfallentsorgung in Form der vorgeschriebenen Abfallartentrennung erfolgt dezentral an den einzelnen Gebäuden. Die Müllbehälter werden in umkleideten Standorten oder durch den Einsatz geschlossener Boxen optisch wirksam abgeschirmt.

Hamm, 07.03.2003

gez. Möller
Stadtbaurat

gez. Haggenev
Dipl.-Ing.

Anlage:

Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 06.070 - Am Hohenhöveler Hof - (Büro für Landschaftsökologie und Umweltplanung Michael Wittenborg, Hamm), Februar 2003