

Begründung zur 1. (vereinfachten) Änderung des Bebauungsplanes Nr. 06.066 – Dahlhof –

1. Geltungsbereich

Für den in der Gemarkung Bockum-Hövel, Flur 24 liegenden Bereich, der begrenzt wird im Westen von der Freiligrathstraße, im Norden von der südlichen Grenze der bestehenden Bebauung auf der Südseite der Freiherr-vom-Stein-Straße, von der nördlichen Grenze der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ auf der Nordseite der Straße „Im Dreischland“, der östlichen Seite der Straße „Maisfeld“ und der südlichen Seite der Straße „Im Dreischland“, im Osten von der westlichen Grenze der bestehenden Bebauung an der Estoffstraße, im Süden von der nördlichen Grenze des Lärmschutzwalles entlang der Wittekindstraße und der südlichen Seite der Straße „Am Dahlhof“, besteht die Absicht, die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 06.066 - Dahlhof - gem. § 13 Baugesetzbuches (BauGB) vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141) - in der gegenwärtig geltenden Fassung - zu ändern.

2. Planerfordernis

Im Zuge der 1. (vereinfachten) Änderung des Bebauungsplanes Nr. 06.066 - Dahlhof - soll die Bebauungsstruktur an die aktuellen wohnungswirtschaftlichen und städtebaulichen Erfordernisse angepasst werden. Zu diesem Zweck wird im westlichen Teil des Baugebietes Dahlhof die dort festgesetzte verdichtete Reihenhausbauung durch eine aufgelockerte Einzel- und Doppelhausbauung ersetzt. Diese Überarbeitung kann ohne wesentliche Änderungen an den festgesetzten öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen durchgeführt werden, so dass die Grundzüge des Bebauungsplanes Nr. 06.066 – Dahlhof - nicht berührt werden.

Werden durch Änderungen oder Ergänzungen eines Bauleitplanes die Grundzüge der Planung nicht berührt, kann gem. § 13 BauGB den betroffenen Bürgern Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben werden.

3. Art und Maß der baulichen Nutzung

Die überbaubaren Grundstücksflächen auf der Nordseite der Straße „Am Dahlhof“ werden neu zugeschnitten mit dem Ziel, anstatt der bisher dort vorgesehenen Reihenhausbauung eine aufgelockerte Einzel- und Doppelhausbauung zu ermöglichen. Zu diesem Zweck werden auch die Vorschläge zur Grundstücksaufteilung entsprechend angepasst. Die Festsetzungen zur Ausnutzbarkeit der Baugrundstücke (Festsetzung der Grund- und Geschossflächenzahlen), zur Geschossigkeit und zur Dachneigung bleiben unverändert bestehen. Am nördlichen und südöstlichen Rand des Änderungsbereiches erlauben die neu geordneten überbaubaren Grundstücksflächen die Bebauung mit zwei sogenannten „Quattro-Häusern“. Dieser neuartige Bautyp verbindet die Vorzüge eines freistehenden Hauses (abgeschränkter Gartenbereich für jede Wohneinheit) mit der Wirtschaftlichkeit eines Reihenhauses (flächensparende Bauweise). Die beiden jeweils ca. 1000 qm großen Grundstücke werden hierfür kreuzartig aufgeteilt und in der Mitte mit 4 quadratischen Hauseinheiten bebaut, die sich jeweils an 2 Seiten berühren. Die Baugrenzen sind in diesen beiden Bereichen so gestaltet, dass alternativ eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern möglich ist für den Fall, dass die Vermarktung dieser innovativen Haustypen scheitern sollte. Die Erforderlichkeit einer nochmaligen Bebauungsplanänderung kann durch dieses flexible Festsetzungsgefüge vermieden werden. Auf der Südseite der Straße „Im Dreischland“ wird eine überbaubare Grundstücksfläche geringfügig erweitert, um die Ausnutzbarkeit eines sehr großen Grundstückes zu verbessern.

4. Erschließung

An den öffentlichen Verkehrsflächen sind nur geringe Änderungen notwendig. Im Eingangsbereich der Siedlung war bisher gegenüber der Anlieferung des Aldimarktes ein Garagenhof geplant, für den aufgrund der nicht weiter verfolgten Reihenhausbauung keine Notwendigkeit mehr besteht. In diesem Bereich ist

eine wohnbauliche Nutzung aufgrund der Gewerbelärmimmissionen durch die Aldi-Markt-Anlieferung nicht möglich, da dort gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse nicht zu erzielen sind (Vgl. Kap. Immissionsschutz). Der Bereich wird daher neu geordnet: Am nördlichen Rand wird ein 5,0 m breiter Streifen den nördlich angrenzenden Baugrundstücken zugunsten ihrer Gärten zugeschlagen. Am südlichen Rand wird eine 5,0 m breite und 25,0 m lange Fläche auf der Nordseite der Straße „Am Dahlhof“ als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Hier können 10 Besucherstellplätze in Senkrechtaufstellung entstehen. Die im bisherigen Entwurf ca. 20,0 m weiter nördlich geplanten 5 Besucherstellplätze beiderseits der Straße „Am Dahlhof“ entfallen hierfür. Am westlichen Rand der Straße „Maisfeld“ entfällt ein weiterer Besucherstellplatz. Am östlichen Rand der Straße „Im Dreischland“ wird ein Besucherstellplatz um 5,0 m nach Norden verschoben, um die Zufahrtsmöglichkeit eines privaten Baugrundstückes zu verbessern. Der Querschnitt der Straße „Am Dahlhof“ wird von 10,0 m auf 8,50 m reduziert, da der Fußweg auf der Nordseite nun durch die angrenzende öffentliche Grünfläche und damit hinter den neuen Senkrechstellplätzen geführt wird.

5. Grünflächen

Im Bereich des bisher geplanten, nun aber aufgrund der entfallenden Reihenhausbauung nicht mehr benötigten Garagenhofes gegenüber der Anlieferungszone des Aldimarktes wird eine ca. 500 qm große Fläche als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Sie wird der westlich angrenzenden öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Kinderspielplatz Nr.4“ zugeschlagen. Diese im rechtskräftigen Bebauungsplan als Spielfläche Nr. 4 festgesetzte Fläche hat die Funktion eines Treffpunktgebietes insbesondere für Jugendliche von 12-18 Jahren und soll u.a. mit Sitzsteinen gestaltet werden. Durch diese Grünfläche wird in west-östlicher Richtung ein Fußweg geführt, der den bisher geplanten Bürgersteig auf der Nordseite der Straße „Am Dahlhof“ ersetzt, damit die neu geplanten Senkrechstellplätze gefahrlos (ohne kreuzende Fußgänger) angefahren werden können. Entlang dieses neuen Fußweges durch die öffentliche Grünfläche werden Bäume gepflanzt, so dass am Eingang zur Siedlung eine kleine Allee entsteht. Im Rahmen der 1. (vereinfachten) Änderung des Bebauungsplanes Nr. 06.066 – Dahlhof – sind sonstige Änderungen an den Grünflächen nicht geplant.

6. Immissionsschutz

Im Eingangsbereich der Siedlung war bisher gegenüber der Anlieferung des Aldimarktes ein Garagenhof geplant, für den aufgrund der nicht weiter verfolgten Reihenhausbauung keine Notwendigkeit mehr besteht. In diesem Bereich ist eine wohnbauliche Nutzung aufgrund der Gewerbelärmimmissionen durch die Aldi-Markt-Anlieferung nicht möglich, da dort gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse mit städtebaulich vertretbarem aktivem Schallschutz (2,0 m hohe Schallschutzwand) nicht zu erzielen sind. Das mit der Erarbeitung einer Geräusch-Immissionsprognose beauftragte Gutachterbüro (Ingenieurbüro Schwetke, Dortmund) kam bereits im Vorfeld der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 06.066 – Dahlhof – zu dem Ergebnis, dass durch die LKW-Fahrbewegungen im Bereich der Anlieferungszone des Aldimarktes der Geräuschimmissionsrichtwert für Allgemeines Wohngebiet (WA) von tagsüber $IRW = 55 \text{ dB(A)}$ um 2 dB(A) überschritten wird. In einer im Rahmen dieser Bebauungsplanänderung angefertigten Ergänzung des Gutachtens werden die Möglichkeiten untersucht, den Bereich durch aktiven Schallschutz vor den Immissionen zu schützen. Berechnet wurde die Situation mit einer 2,0 m hohen Schallschutzwand mit einer Gesamtlänge von ca. 55 m auf der gesamten südlichen und westlichen Grundstücksgrenze. Selbst mit diesem hohen Aufwand können lediglich die Freibereiche, nicht aber die Obergeschosse der dortigen Bebauung geschützt werden. Aus schalltechnischen und städtebaulichen Gründen (Vermeidung einer massiven, erdrückend wirkenden Schallschutzwand im Eingangsbereich der Siedlung) wird auch in Zukunft auf eine Bebauung an dieser Stelle verzichtet. Der Bereich wird daher neu geordnet: Am nördlichen Rand wird ein 5,0 m breiter Streifen den nördlich angrenzenden Baugrundstücken zugunsten ihrer Gärten zugeschlagen. Am südlichen Rand wird eine 5,0 m breite und 25,0 m lange Fläche als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Hier können ca. 10 Besucherstellplätze in Senkrechtaufstellung entstehen. Der zwischen dem

zusätzlichen Gartenland und den zusätzlichen Stellplätzen liegende Streifen (ca. 350 qm) wird dem westlich angrenzenden Kinderspielplatz zugeschlagen. Alleeartig bepflanzt, kann dieser Grünstreifen zu einem ansprechenden Entrée der Siedlung werden und somit die Qualität des Wohnumfeldes steigern.

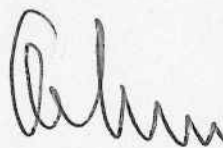
7. Eingriff in Natur und Landschaft

Im Rahmen der 1. (vereinfachten) Änderung des Bebauungsplanes Nr. 06.066 – Dahlhof – sind ausschließlich Änderungen geplant, die zu einer Verringerung der versiegelten Fläche führen. Die überbaubare Grundstücksfläche wird aufgrund der nunmehr geplanten aufgelockerten Bauweise deutlich verringert, die Gartenfläche vergrößert. Die Anzahl der möglichen Wohneinheiten wird durch die Auflockerung der Bauweise reduziert. Damit reduziert sich gleichzeitig das Fahrzeugaufkommen und somit auch die für den notwendigen Parkraum versiegelte Fläche. Im Eingangsbereich der Siedlung weicht ein bisher geplanter vollständig versiegelter Garagenhof größtenteils einer öffentlichen Grünfläche. Aufgrund der offenkundigen von der Planung ausgehenden positiven Effekte hinsichtlich des Eingriffes in Natur und Landschaft kann von einer detaillierten Bilanzierung abgesehen werden.

Hamm, den 8.4.2002



Möller
Stadtbaurat



Oehm
Städtischer Baudirektor