

Begründung zur 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 06.037 - Resedastraße -

Für den Bereich zwischen der Ostgrenze des Flurstückes 797 (Breslauer Strasse), Flur 33, Gemarkung Bockum- Hövel, nach Westen abknickend, entlang den Südgrenzen der Flurstücke 797, 487, 13, 874, 878, 796, 900 u. 872, entlang der Südgrenze des Flurstückes 549, Flur 32, Gemarkung Bockum- Hövel, nach ca. 18 m nach Nordenosten abknickend auf den südöstlichen Eckpunkt des Flurstückes 657, entlang den Westgrenzen der Flurstücke 549 u. 656 (Barsener Strasse), ca. 17 m entlang der Westgrenze des Flurstückes 550, nach Osten abknickend in gerader Verlängerung bis auf den nordwestlichen Eckpunkt des Flurstückes 880, Flur 33, Gemarkung Bockum- Hövel, entlang den Nordgrenzen der Flurstücke 880 u. 808 (Berliner Strasse), in Höhe des südöstlichen Eckpunktes des Flurstückes 25 (Berliner Strasse Nr. 262), nach Südwesten abknickend, in gerader Verlängerung bis auf den nordöstlichen Eckpunkt des Flurstückes 797 ist der Bebauungsplan Nr. 06.037 –Resedastrasse - zu ändern.

1. Planerfordernis

Für den Bereich zwischen der Berliner Straße, Breslauer Straße, Hammer Straße und Barsener Straße besteht der seit dem 28.04.1967 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 06.037 - Resedastraße -.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 06.037 spiegeln für den o.a. Bereich die Aussagen des damaligen Leitplanes der Stadt Bockum-Hövel wieder, an dieser Stelle dem Stadtteil Bockum ein neues Zentrum zu geben. Durch die planungsrechtlichen Vorgaben sollte die Errichtung eines Markplatzes mit einer umgebenden, mehrgeschossigen Kernbebauung und einem Ladenzentrum vorbereitet werden.

Diese Zielsetzung des rechtskräftigen Bebauungsplanes der Stadt Bockum-Hövel ist jedoch nicht umgesetzt worden und widerspricht nach heutigem Ermessen den städtebaulichen Zielen für diesen Bereich.

Neben der nicht mehr tragfähigen Dimensionierung der o.a. potentiellen Gebäude ist eine Konzentration von Versorgungseinrichtungen an diesem Standort heute nicht mehr sinnvoll, zumal sich inzwischen ein ausreichendes Versorgungsangebot entlang der Hammer Straße etabliert hat.

Anstelle des Marktplatzbereiches ist nun als Planungsperspektive vorgesehen, den in zentraler Lage zum Ortskern Bockum gelegenen Bereich einer wohnbaulichen Nutzung vorzugsweise in Form von Doppelhäusern sowie freistehenden Einfamilienhäusern zuzuführen.

Für den südlich der o.a. Grundstücksfläche liegenden Bereich setzt der rechtskräftige Bebauungsplan eine öffentliche Verkehrsfläche fest, die von der Barsener Straße bis zur Breslauer Straße verläuft. An dieser Wegefläche wird ein südlich entlang der Trasse verlaufendes Baufenster angeschlossen.

Diese festgesetzte Wegefläche ist bisher jedoch nur zum Teil (im Bereich "Im Osskamp") hergestellt. Mit der Änderung der planungsrechtlichen Zielsetzungen in diesem Bereich ist aus städtebaulicher Sicht eine durchgängige Straßenführung für diesen Siedlungsbereich nicht mehr erforderlich.

Zwischenzeitlich sind bereits mehrere Gebäude innerhalb des festgesetzten Baufensters errichtet worden, die jedoch noch nicht durch die o.a. festgesetzte Wegefläche erschlossen werden. Für diese Grundstücksflächen sind im Rahmen der Baugenehmigung gesonderte erschließungsrechtliche Vereinbarungen getroffen worden, die die Erschließung bis zum Zeitpunkt der Herstellung der festgesetzten Verkehrsfläche provisorisch regeln.

Im Rahmen dieser Änderung soll nun auch die o.a. planungsrechtlich festgesetzte Erschließungssystematik neu überdacht und die seit Jahren bestehenden Provisorien beendet werden, ohne die noch nicht ausgeübten Baurechte einiger Grundstücksflächen zu beschneiden.

Westlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 06.037 schließt sich der Geltungsbereich des seit dem 25.10.1989 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 06.002 - Ortskern Bockum - an.

Zwischen der Hammer Straße im Süden und dem Gebäude Barsener Straße Nr. 9 schließen beide oben angeführten Bebauungspläne die öffentliche Verkehrsfläche der Barsener Straße mit in ihren Geltungsbereich ein.

Somit gelten für denselben Bereich zwei Satzungen. Beide Bebauungspläne setzen für den Überschneidungsbereich "öffentliche Verkehrsfläche" fest.

Mit der Übernahme der betroffenen Verkehrsfläche in den Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 06.037 kann dieser planungsrechtliche Mangel behoben werden. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 06.002 werden außer Kraft gesetzt, sobald dieses Änderungsverfahren rechtsverbindlich abgeschlossen ist.

2. Inhalt der Planänderung

2.1. Festsetzung des rechtskräftigen Bebauungsplanes

Der seit 1967 rechtskräftige Bebauungsplan hält für den Bereich des geplanten "Marktplatzes Bockum" östlich der Barsener Straße eine größere Grundstücksfläche frei, die im südöstlichen Eckbereich von zwei größeren überbaubaren Grundstücksflächen eingefasst wird.

Während die im Osten liegende überbaubare Grundstücksfläche mit ihrer zwingend 8 geschossigen Bauweise mit Flachdach und der möglichen Ausnutzung der Grundstücksfläche von 0,3 (Grundflächenzahl) und 1,0 (Geschossflächenzahl) eine städtebauliche Dominanz erhalten sollte, ist für die südlich sich entwickelnde überbaubare Grundstücksfläche lediglich eine eingeschossige Bauweise vorgesehen. Bei gleicher Dachneigung setzt der Bebauungsplan hierfür eine Ausnutzung von 0,4 sowohl für die Grundflächenzahl als auch für die Geschossflächenzahl fest.

Für die beiden Baufelder setzt der Bebauungsplan eine Mischgebietsnutzung fest, die eine der Zielsetzung Marktplatz gerechte Nutzungsdurchmischung von Wohnen und Gewerbe (z.B. weitere Versorgungseinrichtungen) erlaubt.

Östlich und südlich dieses möglichen Gebäudekomplexes hält der rechtskräftige Bebauungsplan größere Stellplatzanlagen für das geplante Zentrum vor.

Ebenfalls den damaligen Nutzungsansprüchen eines Zentrums entsprechend, ist im Bereich der Einmündung Breslauer Straße / Berliner Straße ein 1-geschossiges Tankstellengebäude in einem allgemeinen Wohngebiet mit einem Flachdach festgesetzt. Die Ausnutzung der Grundflächenzahl bzw. der Geschossflächenzahl ist hier ebenfalls mit jeweils 0,4 festgesetzt.

Südlich des o.a. geplanten Zentrums schließt sich die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes an, dessen überbaubare Grundstücksflächen von der Barsener Straße bis zur Breslauer Straße verlaufen und die bauliche Entwicklung des inneren Siedlungsbereiches der Grundstücksflächen an der Hammer Straße ermöglichen soll.

Für diese bauliche Entwicklung ist eine zwingend 2-geschossigen Bebauung und eine Grundflächenzahl von 0,4 sowie eine Geschossflächenzahl von 0,7 einzuhalten.

Für die Erschließung dieser Bauflächen ist zwischen ihnen und dem Marktplatzbereich eine öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt, die sowohl an der Barsener Straße als auch an der Breslauer Straße anbindet.

Mit denselben o.a. Festsetzungsinhalten ist westlich der Breslauer Straße im nördlichen Anschluss an die o.a. festgesetzte Verkehrsfläche eine weitere überbaubare Grundstücksfläche eines allgemeinen Wohngebietes festgesetzt, das zum einen die vorhandene Wohnbebauung an der Breslauer Straße sichert und im weiteren nördlichen Verlauf eine bauliche Fortführung der Straßenrandbebauung ermöglicht.

Der südliche Abschnitt der Breslauer Straße bis zur Einmündung der Hammer Straße sowie im weiteren Verlauf der Hammer Straße ist die vorhandene Bebauung im rechtskräftigen Bebauungsplan durch die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes mit einer zwingend 3-geschossigen Bauweise und einer Grundflächenzahl von 0,3 sowie einer Geschossflächenzahl von 0,9 planungsrechtlich gesichert.

All diesen o.a. Wohngebieten gemein ist die Festsetzung einer 20° bis 30° geneigten Dachfläche.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes vom 19.06.1993 wurde der Bereich an der Einmündung Barsener Straße / Hammer Straße städtebaulich neu geordnet und mit umfangreichen detaillierten Festsetzungsinhalten belegt.

So sieht die 1. Änderung für diese Grundstücksflächen nun die Festsetzung eines Mischgebietes mit einer 2 bis 3-geschossigen, geschlossenen Bauweise vor, deren Grundstücksausnutzung durch die Grundflächenzahl von 0,6 und die Geschossflächenzahl von 1,2 geregelt wird. Als Dachform wird ein 35 - 45° geneigtes Satteldach vorgeschrieben, dessen Gestaltung durch die Übernahme von örtlichen Bauvorschriften näher definiert ist.

Des Weiteren sind auf den Grundstücksflächen Flächen für die Anlage von Garagen- und Stellplatzanlagen ausgewiesen, die durch die Festsetzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern bzw. einer Dachbegrünung ökologisch aufgewertet werden.

2.2. Vorgesehene Änderung

Der unter dem Pkt. Planerfordernis aufgeführte Änderungsanlass berührt im wesentlichen die städtebauliche Neuordnung des geplanten Marktplatzbereiches südlich der Berliner Straße.

Mit der konkreten Anfrage eines Investors, die bisher landwirtschaftliche genutzte Grundstücksfläche zu Wohnbauzwecken zu entwickeln, besteht die Chance, das ursprüngliche Leitbild des Marktplatzes zu überarbeiten und das neue Leitbild in eine zeitnahe Realisierung zu führen.

2.2.1. Festsetzungen für das Baugebiet:

Die zur Bebauung anstehende Grundstücksfläche liegt im Nahbereich des gewachsenen Ortskerns von Bockum, das mit seiner Kirchringbebauung und den vereinzelt erhaltengebliebenen Fachwerkbauten und Gehöftanlagen tlw. seinen dörflichen Charakter bewahren konnte.

Auch die im Laufe der Zeit hinzugekommene Wohnbebauung im Umfeld des Zentrums (bis südlich der Heinrich-Koch-Straße und Berliner Straße) fügt sich im Erscheinungsbild aufgrund der durchweg aufgelockerten max. 2 geschossigen Bauweise in das bestehende Dorfgefüge ein.

Anstelle der ursprünglich beabsichtigten Versorgungsfunktion soll der Standort nun ausschließlich für eine adäquate Wohnnutzung aufbereitet werden. Dabei soll sich das neue Quartier in der Art und Maß der Nutzung ebenfalls in die o.a. Siedlungsstruktur des "Dorfes" einfügen.

Das geplante Quartier ist städtebaulich so angelegt, dass es an den Rändern des Baugebietes die Struktur der aufgelockerten Straßenrandbebauung an der Barsener, Berliner und Breslauer Straße aufnimmt und in seinem inneren Siedlungsbereich Grundstückszuschnitte in Ost-West bzw. Nord-Süd Ausrichtung ermöglicht. Erschlossen wird der innere Quartiersbereich durch eine wirtschaftlich günstige Ringerschließung, die an die Berliner Straße angebunden ist.

2.2.1.1. Planungsrechtliche Festsetzungen:

Anstelle der festgesetzten Mischgebietsnutzung wird das neu geplante Quartier als allgemeines Wohngebiet (WA₁ u. 2) festgesetzt, in dem der umgebenden Struktur entsprechend nur Einzel- und Doppelhäuser in einer offenen Bauweise zulässig sind.

Die Nutzungsofferten eines allgemeinen Wohngebietes gem. § 4 BauNVO werden dem Anspruch eines Dorfes eher gerecht. Deshalb soll hier der städtebauliche Schwerpunkt auf die Wohnnutzung gelegt werden. Im Sinne dieser Zielsetzung werden die gem. § 4 (3) Nr. 1, 4 u. 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Tankstellen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht zugelassen.

Als Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 werden die in der BauNVO vorgegebenen Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung festgesetzt.

Im Sinne eines einheitlichen Ortsbildes werden die Höhen der baulichen Anlagen ebenfalls der vorhandenen Baustruktur angepasst und für den größten Teil des Baugebietes (WA₂) auf max. 2 Geschosse mit einer Traufhöhe von max. 6,2 m festgesetzt.

Städtebauliches Ziel ist es, dem Siedlungsbereich eine offene Struktur zu geben, ähnlich der umgebenden Siedlungsstruktur. 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 14,00 m (mögl. Hausbreite mind. 8,0 m) und für eine Doppelhausbebauung eine Mindestgrundstücks-

breite von mind. 9,0 m je Haushälfte (mögl. Hausbreite mind. 6,0 m) festgesetzt. Zusätzlich wird die Zahl der maximal zulässigen Wohneinheiten je Gebäude auf 2 Wohneinheiten beschränkt. Auch hierüber soll eine ungewollte Verdichtung des Siedlungsbereiches vermieden werden

Eine andere städtebauliche Zielrichtung wird im Bereich der Barsener Straße (WA₁) verfolgt. Hier wird zugunsten einer möglichen Errichtung von Mehrfamilienhäusern auf die Beschränkung der Anzahl der Wohneinheiten verzichtet. Zudem wird die im rechtskräftigen Bebauungsplan für das südlich angrenzende Mischgebiet festgesetzte Geschossigkeit von min. 2 bis max. 3 Vollgeschosse übernommen und entlang der Barsener Straße einheitlich weitergeführt. Die Traufhöhe wird auf max. 7,0 m beschränkt, um der vorherrschenden Zweigeschossigkeit des Umfeldes optisch Rechnung zu tragen.

Die Dachlandschaft im weiteren Umfeld des Baugebietes ist recht heterogen. Dort finden sich neben Satteldächer auch Flach- und Zeltdächer. Daher soll auch im geplanten Baugebiet (WA_{1 u 2}) eine Vielzahl an Dachvariationen zugelassen werden. Aus diesem Grund sind neben Satteldächern auch Pult- bzw. Zeltdächer zulässig.

Dachflächen werden immer stärker für den Einsatz energieeinsparender Techniken, wie z.B. Solar- o. Fotovoltaikanlagen genutzt. Für eine effektive Nutzung ist die Ausrichtung der Dachflächen entscheidend. Zur Unterstützung dieser Nutzung werden die in Ost-West-Richtung verlaufenden Baufenster mit der Festsetzung einer Firstrichtung ausgestattet, die eine südliche Ausrichtung der Dachfläche gewährleistet, während bei den in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Baufenster auf eine Festsetzung der Firstrichtung parallel zum Straßenverlauf verzichtet wird. Somit bleibt auch auf diesen Baufenstern die Möglichkeit zur Ausrichtung der Dachfläche nach Süden gewahrt.

2.2.1.2. Sonstige örtliche Bauvorschriften:

Hinsichtlich einer homogenen Einfügung der Neubauten in den Bestand sowie im Interesse der Erhaltung des Ort- und Landschaftsbildes gem. §1(5) Nr. 4 BauGB werden entsprechend § 86 (1) und (4) BauO NRW folgende gestalterische Vorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die Festsetzung von zulässigen Doppelhäusern führt zu der Notwendigkeit, deren einheitliche Gestaltung zu gewährleisten. So dürfen baulich zusammenhängende Gebäude nur mit einer einheitlichen Traufhöhe errichtet werden. Außenwände sowie Dachflächen sind in gleicher Farbe und Material sowie mit gleicher Dachneigung auszuführen.

Für Dachflächen aller Hausarten sind darüber hinaus glänzende Dacheindeckungen nicht zulässig, da die hierfür marktüblichen Materialien (engobierte bzw. glasierte Ziegel u.a.) ein sehr markantes Erscheinungsbild besitzen und die gewünschte Fortführung des vorhandenen Siedlungsbildes stören. Zudem soll aufgrund der hohen Blendwirkung, die von diesen Materialien ausgehen können, einer nachbarlich negativen Entwicklung vorgebeugt werden.

Zur Verbesserung des Mikroklimas sind Stellplatzanlagen mit mehr als drei Stellplätzen mit Ausnahme der notwendigen Ein- und Ausfahrten mit einem 1,5 m breiten Pflanzstreifen einzugrünen. Je 6 Stellplätze ist ein hochstämmiger standortgerechter heimischer Laubbaum zu pflanzen. Dachflächen von Garagen und Carports mit einer Dachneigung von max. 15° sind mit extensiver Dachbegrünung auszuführen oder mit rankenden Pflanzen dauerhaft zu begrünen.

Um einen gewissen Grad an einheitlicher Gestaltung zu erreichen, sind im Vorgarten untergebrachte Mülltonnen mit einem ausreichenden Sichtschutz zu versehen, der entweder begrünt oder als Hecke herzustellen ist.

Des Weiteren sind Einfriedungen der Grundstücksgrenzen zu den öffentlichen Verkehrsflächen entweder als Hecken aus standortgerechten heimischen Laubgehölzen mit einer max. Höhe von 1,0 m herzustellen oder sonstige Einfriedungen (Zäune, Mauer u.a.) in gleicher max. Höhe in einem Abstand von 0,5 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen zu errichten und zu diesen dauerhaft zu begrünen.

2.2.1.3. Erschließung:

Für die verkehrliche Anbindung der Entwicklungsfläche werden die für die motorisierte Erschließung zwei Straßenzüge von der Berliner Straße in das Baugebiet geführt, die mit einer parallel zur Berliner Straße an ihren südlichen Enden mit einander verbunden sind. Somit entsteht ein verkehrsgünstiger Erschließungsring im Siedlungsbereich, der die erwarteten Verkehre optimal verteilen kann.

Die Dimensionierungen der jeweiligen Straßenquerschnitte orientieren sich an den Anforderungen für Wohn- bzw. Wohnsammelstraßen unter Berücksichtigung der Unterbringung einer ausreichenden Anzahl an öffentlichen Stellplätzen und werden daher auf 7,8 m bzw. 6,50 m festgelegt. Zur Vermeidung von Verkehrsstörungen, die durch das Parken im Vorgartenbereich ausgelöst werden könnten werden im WA₂-Gebiet Stellplätze im Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Baugrenze (mit Ausnahme der seitlichen Abstandsflächen) ausgeschlossen. Diese Maßnahme dient auch der größeren Gestaltungsfreiheit des zukünftigen Straßenausbaus, in dem eine bestimmte Anzahl an öffentlichen Stellplatzflächen unterzubringen ist.

Neben der erschließenden Ringstraße stellt eine Fuß- u. Radwegfläche die Verbindung zwischen dem Baugebiet und der umgebenden öffentlichen Verkehrsflächen her. Mit der Anbindung dieses Fuß- u. Radweges an die Barsener Straße wird eine kurze Verbindung zum Nahversorgungsbereich des Ortskern Bockum an der Hammer Straße geschaffen.

2.2.1.4. Grün – und Freiflächen:

Die geplante Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern wird in Verbindung mit den festgesetzten Mindestbreiten der Grundstücksflächen eine für diese Wohnstruktur typische Grün- und Freiflächengestaltung mit sich bringen.

Die zu erwartenden Wohneinheiten des geplanten Baugebietes "Reimanns Kotten" lösen einen Spielplatzbedarf von ca. 500 m² Brutto-Spielplatzfläche aus. Diesem Bedarf wird durch die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz Typ B im Nordosten des Baugebietes (Breslauer Str. / Ecke Berliner Str.) Rechnung getragen.

2.2.2. Geplante Änderungen südlich des Baugebietes:

Die städtebaulichen Vorgaben der geplanten wohnbaulichen Entwicklung auf der o.a. Grundstücksfläche hat auch Auswirkungen auf die südlich des geplanten Baugebietes gelegenen Grundstücksflächen sowie der im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche.

Wie bereits unter Pkt. "Planerfordernis" erwähnt, ist aus städtebaulicher Sicht die Durchgängigkeit der öffentlichen Verkehrsfläche von der Barsener Straße bis zur Breslauer Straße nicht mehr aufrecht zu erhalten. Daher soll diese Verkehrsfläche von einer der beiden Straßen abgebunden werden und allein nur noch die Erschließungsfunktion der anliegenden überbaubaren Grundstücksflächen übernehmen.

Ein Teilstück der im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche ("Im Osskamp") ist bereits hergestellt. Aus ökonomischen und verkehrlichen Gründen bietet es sich daher an, für die weitere Erschließung der inneren Baugrundstücke die Verkehrsfläche "Im Osskamp" nach Westen hin auf der im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten Trasse weiter zu führen und in einer größeren Wendeanlage für 3-achsige Müllfahrzeuge enden zu lassen.

Anstelle einer ursprünglich schwerpunktmäßig gedachten Zufahrt zum damals geplanten Versorgungszentrum "Marktplatz" soll die Verkehrsfläche nun der reinen Erschließung der zwischenzeitlich im Süden errichteten Wohngebäuden bzw. der noch unbebauten angrenzenden überbaubaren Grundstücksflächen dienen.

Der Wegfall des Marktplatzbereiches und der neue Charakter der "reinen" Wohnstraße macht es sinnvoll, nördlich der öffentlichen Verkehrsfläche weitere überbaubare Grundstücksflächen anzubieten.

Gleichzeitig müssen die verkehrstechnischen Anforderungen an den zukünftigen Straßenraum "Im Osskamp" den veränderten Ansprüchen angepasst werden. Um ausreichend öffentliche Stellplatzflächen im Straßenraum anbieten zu können, ist der Querschnitt der Verkehrsfläche von derzeit festgesetzten 6,0 m auf 6,5 m zu erweitern.

Zudem wird der Einmündungsbereich der Straße "Im Osskamp" zur Breslauer Straße auf der nördlichen Seite durch die Aufnahme eines Radius aufgeweitet.

Durch die geänderten Festsetzungen sind weiterhin alle erschließungsrechtlichen Belange der anliegenden Grundstücksflächen planungsrechtlich abgedeckt.

So werden die Flurstücke 907 u. 876 auch weiterhin über ein Geh-, Fahr- u. Leitungsrecht an die öffentliche Verkehrsfläche "Im Osskamp" angeschlossen.

Für eine geplante Bebauung auf dem Flurstück 900 bietet es sich an, auf der verbleibenden, sich nordöstlich des Wendehammers anschließenden Grundstücksfläche die notwendigen Garagen und Stellplätze unterzubringen. Aus bauordnungsrechtlichen Gründen wird hierfür im Bebauungsplan eine gesonderte Fläche für die Errichtung von Gemeinschaftsanlagen zug. des Flurstückes 900 festgesetzt.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan sind Teilabschnitte der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen mit Baulinien versehen. Das Festsetzen einer Baulinie ist mit einer besonderen städtebaulichen Zielsetzung verknüpft, die in diesem Fall ihre Ursache u.a. in der Marktplatzkonzeption besitzt.

Mit Änderung der damaligen städtebaulichen Ziele und aufgrund der inzwischen vollzogenen baulichen Entwicklung im Quartier sind die städtebaulichen Zusammenhänge, die die Festsetzung einer Baulinie sinnvoll machten, weggefallen. Aus diesem Grund werden die festgesetzten Baulinien in Baugrenzen geändert.

2.2.3. Umgebende Siedlungsstraßen

Auch die den Änderungsbereich umgebenden Siedlungsstraßen wurden auf ihre aktuellen verkehrstechnischen Anforderungen hin überprüft.

Dabei stellte sich heraus, dass der derzeit vor Ort ablesbare Querschnitt der Barsener Straße den jetzigen Nutzungsanforderungen nicht mehr zufriedenstellend gerecht wird. Durch die geplante Wohnbebauung an der Barsener Straße wird sich dieser Zustand noch verschärfen, da von den möglichen Mehrfamilienhäusern östlich der Barsener Straße ein erweiterter Parkdruck auf die öffentliche Verkehrsfläche erwartet werden kann.

Um eine angemessene Aufteilung des Straßenraumes zu ermöglichen, wird daher die östlich verlaufende Straßenbegrenzungslinie nördlich des Hauses Barsener Straße 4 um ca. 0,8 m nach Osten verschoben. Das Ausdehnen der öffentlichen Verkehrsfläche auf den noch unbebauten östlichen Bereich ermöglicht eine verkehrstechnisch sinnvolle Aufteilung des Straßenraumes ab der vorhandenen Fahrbahnkante. Hierdurch können ein zusätzlicher 2,0 m breiter Parkstreifen und ein 1,5 m breiter Gehweg in die öffentliche Verkehrsfläche integriert werden.

Die Verkehrsfläche der Berliner Straße ist im rechtskräftigen Bebauungsplan mit 13,0 m ausgewiesen. Dieser Querschnitt reicht nach derzeitigen Kenntnisstand aus, um allen Nutzungsanforderungen bei einem zukünftigen Ausbau der Verkehrsfläche gerecht zu werden. Die noch im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten Ausbuchtungen für die Errichtung einer Bushaltestelle ist insofern nicht mehr erforderlich, als auch die Belange des Busverkehrs in der Querschnittsbreite von 13,0 m untergebracht werden können. Die Ausbuchtung wird daher zugunsten der geplanten Wohnbebauung aus dem Festsetzungskatalog des Bebauungsplanes herausgenommen.

Bei Bedarf kann die öffentliche Verkehrsfläche auf die nördlich gelegene noch unbebaute Grundstücksfläche erweitert werden.

Alle anderen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes werden unverändert übernommen.

3. Lärmimmissionen, Verkehr, Schallschutzmaßnahmen

Bei der Aufstellung des Bebauungsplan gab es 1967 noch keine Veranlassung sich mit den immissionschutzrechtlichen Belangen der schützenswerten Nutzungen, die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen, auseinander zu setzen.

Die ersten Aussagen und Festsetzungen erfolgten erst im Laufe der durchgeführten Änderungen. So ist mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes für das im Einmündungsbereich der Barsener Straße / Ecke Hammer Straße festgesetzte Mischgebiet die Einrichtung von passiven Schallschutzmaßnahmen erstmalig im Bebauungsplan festgesetzt worden.

Im Rahmen der vorliegenden 5. Änderung soll nun auch für den verbleibenden an der Hammer Str., Barseener Str., Berliner Str. und Breslauer Str. liegenden Siedlungsbereichen die planungsrechtlich notwendige Abwägung an die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse durchgeführt werden.

Zu diesem Zweck wurde ein Immissionsgutachten erstellt, welches die Auswirkungen der Geräuschbelastungen der Hammer Str., Barseener Str. und Berliner Str. auf die angrenzende Wohnbebauung näher untersuchte. Die Verkehrsbelastung der Breslauer Str. als reine Anliegerstraße konnte in diesem Zusammenhang vernachlässigt werden.

Nachdem Untersuchungsergebnis gehen wesentliche Geräuschemissionen durch den Straßenverkehr auf der Hammer Straße aus. Eine prognostizierte durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke (DTV) von 8.400 Kfz/Tag lässt an den Südfassaden der Wohnhäuser entlang der Hammer Straße einen Beurteilungspegel von bis zu 68 dB(A) tags erwarten. Generell lässt sich für die Hammer Straße festhalten, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 für ein allgemeines Wohngebiet (WA- tags 55 dB(A) / nachts 45 dB(A)) bis zu einem Abstand von ca. 40,0 m entlang der Hammer Straße überschritten wird.

In dem Mischgebiet sind Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 (MI- tags 60 dB(A) / nachts 50 dB(A)) nur an der Südfassade des Eckgebäudes um bis zu 5 dB(A) zu erwarten.

An der Barseener Straße mit der prognostizierten Belastung von 1.300 DTV sind vor allem an den Westfassaden der dort festgesetzten Baufenster Überschreitungen der o.a. WA-Orientierungswerte der DIN 18005 um 2 dB(A) zu erwarten.

Die wohnungsnahen Freiflächen sind aufgrund ihrer straßenabgewandten Lage weitestgehend geschützt, so dass hier keine Überschreitungen der Orientierungswerte festgestellt werden konnten.

Zur Sicherung der gesunden Wohnverhältnisse werden anhand der o.a. Ergebnisse im Bebauungsplan entlang der Südfassaden der festgesetzten Baufenster des WA-Gebietes an der Hammer Straße die Einrichtung von Fenstern der Schallschutzklasse 4 vorgeschrieben. In den seitlichen Grenzabständen (Bauwich) sind Fenster der Schallschutzklasse 3 ausreichend. Für das MI-Gebiet kann die hier bereits festgesetzte Schallschutzklasse 3 für den Einbau von Fenstern übernommen werden.

An allen übrigen Fassaden ist ein ausreichender Lärmschutz für die Innenräume bereits mit Fenstern der Schallschutzklasse 2 gewährleistet. Die heutzutage aus Wärmeschutzgründen eingebauten Fenster entsprechen in aller Regel bereits den Anforderungen der Schallschutzklasse 2, so dass eine Festsetzung von Schutzvorkehrungen hier nicht erforderlich ist.

4. Entwässerung des Plangebietes

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 ortnahe Gewässer einzuleiten.

4.1. Niederschlagswasser

Die Möglichkeiten der Versickerung des Niederschlagswassers sind im Hinblick auf die hydrogeologischen Rahmenbedingungen untersucht worden. Aufgrund der ungünstigen Bodenverhältnisse und der hohen Grundwasserstände ist eine Versickerung nicht möglich.

Ein Anschluss an die Abwassersammler in der Breslauer- und Berliner Strasse wird aufgrund fehlender hydraulischer Kapazität derzeit ausgeschlossen. Der Kanal in der Barseener Straße muss aufgrund des baulichen Zustandes und der geringen Leistungsfähigkeit vom Anschlusspunkt des Baugebietes bis zur Hammer Straße erneuert werden.

Der Nachweis der Leistungsfähigkeit des weiterführenden Kanalsystems für die zusätzlich anfallenden Abwassermengen aus dem Baugebiet "Reimanns Kotten" wird z.Zt. von einem Ing.-Büro überprüft.

4.2. Schmutzwasser

Die Ableitung des im Plangebiet anfallenden Schmutzwassers erfolgt über die vorhandenen bzw. zu erneuernden Mischwasserkanäle zur Kläranlage Hamm-West.

4.3. Weitere Hinweise

Unverschmutztes Niederschlagswasser (z.B. von Dachflächen) kann in Zisternen eingeleitet und als Brauchwasser verwendet werden. Bemessungsgrundlage für die Größe der Zisterne beträgt bei einem 4-Personenhaushalt rd. 25 – 35 l/m² angeschlossener zu entwässernder Fläche.

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. Ein entsprechender Hinweis wird in die Planurkunde aufgenommen.

Sämtliche weiteren technischen und rechtlichen Regelungen hierzu werden im noch abzuschließenden Erschließungsvertrag geregelt.

5. Eingriffe in Natur und Landschaft sowie deren Ausgleich

Nach § 1 a Abs. 4 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Ein Ausgleich ist bei der Überplanung von Flächen, für die bereits Baurechte bestehen, danach nur insoweit erforderlich, als zusätzliche und damit neu geschaffene Baurechte entstehen; insoweit findet die Regelung des § 1 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB Anwendung.

Durch die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 06.037 werden hauptsächlich die Grundstücksflächen im Bereich der ursprünglichen Marktplatzplanung städtebauliche neu geordnet.

Durch die geplante wohnbauliche Entwicklung werden die potentiell zu versiegelenden Grundstücksflächen im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan um ca. 30% gesenkt. Damit wird die im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan einhergehende plangegebenen ökologische Situation wesentlich verbessert. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind entsprechend den o.a. Bestimmungen demnach nicht erforderlich.

6. Altlasten

Anhand der vorliegenden Unterlagen wurden die im Geltungsbereich der 5. Änderung liegenden Grundstücksflächen hauptsächlich landwirtschaftlich als Ackerland bzw. Grünland sowie als Wohn- und Geschäftshäuser mit Schuppen und Hofstellen mit Gartenland genutzt.

Lediglich im Kreuzungsbereich östlich der Barsener Straße / Hammer Straße ist der Betrieb einer Gerberei bis 1972 aktenkundig. Hier wurden bei Untersuchungen Kontaminationen vorgefunden, die 1991 beseitigt wurden. Die betroffene Grundstücksfläche ist daher als "nutzungsbezogen saniert" zu bewerten.

Ein Hinweis auf Bombenrichter gibt es hier nicht.

7. Denkmalschutz

Innerhalb des Plangebietes sind keine archäologischen Fundstellen oder Denkmäler bekannt.

Bei Bodeneingriffen können jedoch Bodendenkmäler entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westf. Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Münster anzuzeigen. Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

Hamm, den 26.07.2002

gez. Möller
Stadtbaurat

gez. Westphal
Dipl.-Geogr.

"Bilanzierung:"							
A. Ausgangszustand des Untersuchungsraums							
Flächen Nr. (s. Plan Ausgangssituation)	Biototyp (lt. Biotop- typenwertliste)	An- zahl	Fläche (m ²)	Grundwert A (lt. Biotop- typen- wertliste)	Gesamt- korrektur- faktor	Gesamt- wert	Einzel- flächen- wert
1	Versiegelte Flächen		18.757,00				
1.1	überbaubare Grundstücksfläche		3.330,00	0	1	0	0,00
1.2	Marktplatzbereich		7.670,00	0	1	0	0,00
1.3	Parkplatz		5.550,00	0	1	0	0,00
1.4	Tankstellenbereich		990,00	0	1	0	0,00
1.5	öffentliche Verkehrsfläche		1.217,00	0	1	0	0,00
2	Freiflächen		7.743,00				
2.1	verbleibende Grundstücksfläche		7.743,00	0,3	1	0,3	2.322,90
Gesamtfläche			26.500,00	Gesamtflächenwert A		2.322,90	

B. Zustand des Untersuchungsraums gemäß den Festsetzungen des Bauleitplanes							
Flächen Nr. (s. Plan Zu- stand gem. Bauleitplan)	Biototyp (lt. Biotop- typenwertliste)	gepl. An- zahl	Fläche (m ²)	Grundwert A (lt. Biotop- typen- wertliste)	Gesamt- korrektur- faktor	Gesamt- wert	Einzel- flächen- wert
1	Versiegelte Grundstücksfläche		13146,00				
	überbaubare Grundstücksfläche		10286,00	0	1	0	0,00
	öffentliche Verkehrsfläche		2860,00	0	1	0	0,00
2	Freiflächen		13.354,00				
	verbleibende Gartenflächen		13.019,00	0,3	1	0,3	3.905,70
	öffentliche Grünfläche		335,00	0,4	1	0,4	134,00
Gesamtfläche Bauvorhaben			26.500,00	Gesamtflächenwert B		4.039,70	
C. Gesamtwiszenbilanz (Bestand - Planung)						1.716,80	
						74% Fläche ist ausgeglichen	