Begründung
zur 6. (vereinf.) Änderung des Bebauungsplanes Nr. 06.017
- Römerstraße -

für den Bereich zwischen der Westgrenze des Flurstückes 65, Flur 17, Gemarkung Hamm-Bockum-Hövel, der Südgrenze des Flurstückes 65, der Ostgrenze des Flurstückes 65, nach ca. 9,0 m nach Osten abknickend, nach ca. 2,2 nach Norden abknickend parallel zur Ostgrenze des Flurstückes 65, nach ca. 59,0 m nach Westen abknickend auf die Ostgrenze des Flurstückes 65, entlang der Ostgrenze des Flurstückes 65 und der Nordgrenze des Flurstückes 65.

Die 1975 eröffnete städt. Kindertagesstätte Ermelinghof ist eine 3-Gruppen-Kindertageseinrichtung, in der zur Zeit 53 Kinder im Alter von 3 - 14 Jahren betreut werden.
Zwei Gruppen dieser Einrichtung sind in der denkmalgeschützten ehemaligen Bürgermeistervilla der Stadt Bockum-Hövel an der Ermelinghofstraße 12 untergebracht. Die dritte Gruppe ist im Garten dieser Villa in einem Pavillon (Baujahr 1969) untergebracht.
Dieser Pavillon ist nun aufgrund seines Alters erheblich reparaturbedürftig.
Der Gemeindeunfallversicherungsverband hat im Rahmen seiner regulären Prüfungen von Kindertageseinrichtungen für diesen Pavillon festgestellt, "daß dieser den derzeitigen Sicherheitsanforderungen und den heutigen baulichen Standards nicht mehr entspricht. Eine Sanierung / Renovierung würde erhebliche Kosten verursachen, daher sei eine in Erwägung gezogene Neubaumaßnahme dringend erforderlich und sollte schnellstmöglich durchgeführt werden, um den Kindern hinsichtlich der Unfallverhütung und des allgemeinen Gesundheitsschutzes ein sicheres Umfeld zur Verfügung zu stellen."

Die Kindertagesstätte Ermelinghof liegt im Geltungsbereich des seit dem 24.01.1969 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 06.017 - Römerstraße -. Dieser Bebauungsplan setzt für den betroffenen Grundstücksbereich der Kindertagesstätte ein allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer offenen, maximal zweigeschossigen Bauweise fest, dessen Grundflächenzahl (GRZ) max. 0,4 und dessen Geschoßflächenzahl (GFZ) max. 0,7 erreichen darf.
Die überbaubare Grundstücksfläche ist lediglich auf den Bereich der ehem. Bürgermeistervilla beschränkt. Der bestehende Pavillon liegt nicht innerhalb einer festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche und befindet sich somit in einem Grundstücksbereich, der planungsrechtlich lediglich die Errichtung von baulichen Nebenanlage (z.B. Garagen) zuläßt.
Nach der o.a. Darstellung ist der Pavillon nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten nicht mehr sanierungsfähig. Daher ist geplant, an seiner Stelle einen Neubau zu errichten, der den heutigen baulichen und ausstattungs- bzw. organisationsspezifischen Anforderungen einer Kindertagesstätte entspricht. Hierfür ist eine Baugenehmigung erforderlich, die entsprechend der z.Zt. rechtsverbindlichen Festsetzung des betroffenen Bebauungsplanes Nr. 06.017 nicht erteilt werden kann.
Gegenwärtig ist eine private Nutzung des Grundstückes planungsrechtlich auf den Bereich des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes beschränkt, welches lediglich 60% der Grundstückstiefe des Flurstückes 65 einnimmt. Auf der verbleibenden südlichen Grundstücksfläche ist eine öffentliche Grünfläche festgesetzt, die sich östlich des Flurstückes 65 erweitert und auf dieser Seite das Grundstück der Kindertagesstätte umschließt.
Das Freiflächenangebot für die Spielnutzung ist sehr beengt. Eine entsprechende Vergrößerung der Nutzungsfläche für die Kindertagesstätte ist daher dringend geboten und soll im Rahmen der Neubaumaßnahme angegangen werden. Die Erweiterungsflächen beschränken sich dabei auf einen ca. 2,20 m x 59,0 m großen Streifen an der östlichen Grundstücksgrenze sowie die im Süden verbliebene Restfläche des Flurstückes 65, die westlich des vorhandenen öffentlichen Fußweges liegt.

Durch die geplante Erweiterung des Außenspielbereiches wird das Spielgeschehen um ca. 7,5 m näher an die südliche Wohnbebauung herangeführt. Eine durchgeführte schalltechnische Untersuchung hat gezeigt, daß durch die beabsichtigte Erweiterung der Freifläche eine unzu-

2

mutbare Erhöhung der Lärmbelastung an der angrenzenden Wohnnutzung des südlich gelegenen WR-Gebietes nicht zu erwarten ist.
Die Untersuchung der Kindertagesstätte erfolgte dabei unter Annahme extremster Voraussetzungen einer Lärmentwicklung durch die spielenden Kinder der Kindertagesstätte, die in dieser Form selten eintreten wird.
Die Beurteilung der Lärmimmissionen hängt von der zugrundegelegten Art der Nutzung ab. Die in unmittelbarer Nachbarschaft der Kindertagesstätte liegenden Wohngebäude liegen in zwei unterschiedlich einzustufenden Nutzungsgebieten.

1. Dem im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 06.017 festgesetzten reinen Wohngebiet (WR-Gebiet) an der Josef-Haydn-Straße
2. Dem westlich des Geltungsbereiches des o.a. Bebauungsplanes liegenden Wohngebiet, das planungsrechtlich als allgemeines Wohngebiet (WA-Gebiet) einzustufen ist.

Trotz der zugrundegelegten Extremsituation werden die einzuhaltenden WR-Immissionsrichtwerte von 50 dB(A) bei der jetzigen Situation an zwei Immissionspunkten bei max. 50,1 dB(A) lediglich um 0,1 dB(A) geringfügig übertroffen.
Die geplante südliche Erweiterung des Außenspielbereiches hat mit max. 50,7 dB(A) eine geringfügige, kaum wahrnehmbare Erhöhung der Immissionswerte zu Folge.
Für das westlich angrenzende WA-Gebiet ändert sich an der gegebenen Lärmsituation im wesentlichen nichts. Hinzu kommt, daß für ein WA-Gebiet die einzuhaltenden Immissionsrichtwerte um 5 dB(A) höher liegen als für das o.a. WR-Gebiet. In Fortschreibung des o.a. Ergebnisses des WR-Gebietes kann für das WA-Gebiet eine zumutbare Belastung unterstellt werden.
Planungsrechtlich liegt die Kindertagesstätte bereits jetzt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 06.017 in einem allgemeinen Wohngebiet. Im allgemeinen Wohngebiet sind gem. § 4 BauNVO Kindergärten und Kindertagesstätten grundsätzlich zulässig. Bei Kinderspielplätzen und Kindergärten handelt es sich zudem um eine sozialadäquate Ergänzung der Wohnbebauung.

Zur planungsrechtlichen Sicherung der geplanten Erweiterung des Kindertagesstättengeländes und des geplanten Vorhabens für den Ersatzbau soll der Bebauungsplan Nr. 06.017 wie folgt geändert werden:
Die Grundstücksfläche wird als Fläche für den Gemeinbedarf "Kindergarten" festgesetzt. Die Festsetzungen für Art und Maß der Nutzung werden unverändert übernommen.
Die z.Zt. im Bebauungsplan festgesetzte südliche Nutzungsgrenze wird im Süden bis auf die südliche Flurstücksgrenze des Flurstückes 65 verschoben und entlang des östlich vorhandenen Fußweges der öffentlichen Grünfläche sowie im Osten entlang des o.a. Ergänzungsstreifen weitergeführt.
Die überbaubare Grundstücksfläche wird analog nach Osten bis auf die erweiterte Grundstücksgrenze und um 30 m nach Süden verlängert, um die räumliche Lage des geplanten Baukörpers auf dem Grundstück so flexibel wie möglich gestalten zu können.
Die ehem. Bürgermeistervilla Ermelinghofstr. 12 mit dem Nebengebäude aus der Erbauungszeit (südlich gelegenes Gartenhäuschen) ist am 29.10.1996 gem. § 3 DSchG in die Denkmalliste der Stadt Hamm eingetragen worden. Um diesem Sachstand Rechnung zu tragen, wird das Gebäude der Villa und das Gartenhäuschen auch im Bebauungsplan als Denkmal (D) gekennzeichnet.

Alle anderen Festestzungen des Bebauungsplanes Nr. 06.017 - Römerstraße - bleiben bestehen.

Hamm, den 09.09.1998

Möller
Stadtbaurat

Haggeney
Ltd.städt. Baudirektor

Co 29.9.98