

Begründung

zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 06.010 - Sorauer Straße - für den Bereich zwischen der Nordgrenze des Bockumer Weges, der Westgrenze des Flurstückes 322, Flur 1, Gemarkung Hamm, der Nordgrenze der Flurstücke 322 und 323, der Ost- und Südgrenze des Flurstückes 323 (bis zur Ostgrenze des Flurstückes 308), der Ostgrenze des Flurstückes 308 (bis zum Bockumer Weg).

Erfordernis der Planänderung

Für den Bereich zwischen Bockumer Weg, ehemaliger Stadtgrenze Hamm/Bockum-Hövel (heute Gemarkungsgrenze Hamm), Görlitzer Weg, Culmer Weg, Memeler Straße, Sorauer Straße und Thorner Straße besteht seit dem 4. April 1973 der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 06.010 - Sorauer Straße -.

Am 21.03.1979 wurde aufgrund einer Verlagerung des Fuß- und Radweges entlang dem Flurstück 291 durch den Rat der Stadt die erste vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes beschlossen.

Die Verlagerung des Schützenplatzes am Bockumer Weg in Richtung Sorauer Straße eröffnet die Möglichkeit, die bisher brachliegende Fläche im Rahmen der Festsetzung des verbindlichen Bebauungsplanes zu bebauen.

Der 1973 aufgestellte Bebauungsplan verfolgte durch seine Festsetzung einer offenen Bebauung mit maximal vier Geschossen, einer GFZ von 1,1 und einer GRZ von 0,4 in einem allgemeinen Wohngebiet die Weiterführung der westlich gelegenen Zeilenbebauung entlang des Bockumer Weges.

Im Jahr 1989 wurde auf dem ehemaligen Schützenplatzgelände ein Neubau eines Gemeinschaftshauses der Evangelischen Baptisten - Brüdergemeinde e.V. errichtet. Damit haben sich die Voraussetzungen der damaligen Planung geändert, und die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 06.010 - Sorauer Straße - müssen für den angegebenen Teilbereich städtebaulich neu entwickelt werden.

Die städtebaulichen Zielsetzungen, die dem zu ändernden Bebauungsplanbereich zugrunde liegen, sind durch folgende Grundzüge charakterisiert:

- Die Erstellung einer der vorhandenen (Wohn-) Nutzung angepaßten Bebauung in einem städtebaulich tragfähigen Konzept
- Die Schaffung eines einheitlichen Gesamtbildes entlang des Bockumer Weges
- Die Vermeidung einer überdimensionierten Stellplatzanlage und die damit verbundene großflächige Versiegelung
- Die Einrichtung einer Fuß- und Radwegeverbindung zwischen Bockumer Weg und Sorauer Straße
- Die Erschließung der nördlich gelegenen Fläche für den Gemeinbedarf zum Bockumer Weg

Für die Umsetzung dieser Ziele, die für die angemessene weitere städtebauliche Entwicklung und Ordnung von Wichtigkeit sind, ist es erforderlich, für einen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 06.010 - Sorauer Straße -, innerhalb der Flurstücke 322, 323 und 308, die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 06.010 durchzuführen.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 06.010 ist gemäß § 8 (2) BauGB aus dem wirkamen Flächennutzungsplan, der den Geltungsbereich als Wohnbaufläche darstellt, entwickelt. Mit Inkrafttreten der 2. Änderung treten die Festsetzungen des rechtsverbindlichen

Bebauungsplanes Nr. 06.010 außer Kraft, soweit sie durch den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung erfaßt werden.

Bestand

Der Änderungsbereich des Plangebietes umfaßt drei Grundstücke mit einer Fläche von insgesamt 9.190 m². Es handelt sich dabei um die Flurstücke 322, 323 und 308.

Charakteristisch für das Umfeld des Änderungsbereiches ist eine heterogen strukturierte Wohnbebauung am Bockumer Weg und eine Konzentration von Flächen für den Gemeinbedarf an der Sorauer Straße (Schule, Kindergarten und Kirche), durchzogen von einigen noch willkürlich genutzten Brachflächen.

Die Wohnbebauung am Bockumer Weg ist gekennzeichnet durch eine Zwei- bis Dreigeschossigkeit, die sich in unterschiedlichen städtebaulichen Bauformen präsentiert.

Südlich des Änderungsbereiches erstreckt sich entlang des Bockumer Weges ein Wohngebiet in offener Einzelhausbauweise. In seinem weiteren östlichen Verlauf ist das Straßenbild durch eine geschlossenere Straßenrandbebauung geprägt, die sich teilweise auch im westlichen Abschnitt des Bockumer Weges wiederfindet. In unmittelbarer, westlicher Nachbarschaft des Änderungsbereiches wird die vorherrschende Bebauungsstruktur durch 3 Zeilenbauten kontrastiert. Dieser Eindruck wird durch das 1989 gebaute Gemeindehaus der Evangelischen Baptisten-Brüdergemeinde verstärkt, das, obwohl ebenfalls zwei-geschossig, durch sein Bauvolumen eine städtebauliche Dominanz erhält.

Nördlich des Änderungsbereiches, entlang der Sorauer Straße, hat die städtebauliche Situation einen anderen Charakter. Hier bestimmen Gemeinbedarfseinrichtungen und Freiflächen, die teilweise brachliegen das Bild. Die Einrichtungen für den Gemeinbedarf bestehen aus einer Schule (Galilei-Gymnasium), einem Kindergarten, dem Pfarrzentrum der Maria-Königin-Gemeinde, der Gesamtschule II und dem Grieskampischen Hof. Sie liegen allesamt entlang der nördlichen Straßenseite der Sorauer Straße.

Auf der südlichen Seite der Sorauer Straße, an den Änderungsbereich unmittelbar anschließend, liegen unbebaute Flächen, die als Stellplatzanlage, als Brachfläche (Optionsfläche für weitere Gemeinbedarfseinrichtungen) oder als neuer Schützenplatz (un-) genutzt werden.

Der Änderungsbereich erstreckt sich zwischen diesen unbebauten Flächen und dem Bockumer Weg und befindet sich in einem städtebaulich unbefriedigenden Zustand. Das Flurstück 322 mit dem Gemeinschaftshaus der Evangelischen Baptisten-Brüdergemeinde ist fast gänzlich versiegelt und wird bei Veranstaltungen der Gemeinde als Stellfläche genutzt. Das Flurstück 323 befindet sich im städtischen Besitz. Es hat einerseits noch den Charakter des damaligen Schützenplatzes durch die verbliebene Pappelreihe beibehalten, wird andererseits bereits teilweise von der Gemeinde als Lager- bzw. Stellfläche genutzt. Das östlich der Pappeln gelegene Gelände ist Brachfläche. Das daneben liegende Flurstück 308 ist ebenfalls in einem städtebaulich ungeordneten Zustand. Das ehemalige Gelände einer Tankstelle wird als Garagenhof und Autohandel gewerblich genutzt. Diese Grundstücke stehen in ihrem Erscheinungsbild im Widerstreit zu der angrenzenden Straßenrandbebauung.

Inhalt der Bebauungsplanänderung

Überbaubare Grundstücksfläche

Die angestrebte Neubebauung macht aufgrund der geänderten städtebaulichen Rahmenbedingungen eine Veränderung der überbaubaren Grundstücksfläche notwendig. Die Zeilenbauten westlich des Gemeindehauses sind für den Bereich des gesamten Bockumer Weges untypisch. Eine Fortführung dieser baulichen Struktur, wie sie durch die ursprüngliche Festsetzung ermöglicht wurde, ist durch den Bau des Gemeindehauses blockiert und für die vorgesehene Bebauung städtebaulich nicht vertretbar. Vielmehr ist vorgesehen, die vorherrschende Straßenrandbebauung aufzunehmen und den städtebaulichen Übergang zum Gemeindehaus bzw. zu den Zeilenbauten konsequent zu gestalten. Um dieses Ziel zu erreichen, wird die überbaubare Fläche entlang des Bockumer Weges auf dem Flurstück 308 der östlich vorhandenen Straßenbebauung angeglichen, wie es der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 06.010 - Sorauer Straße - z.Z. vorsieht.

Im hinteren Bereich des Grundstückes wird durch die Änderung eine weitere überbaubare Fläche festgesetzt. Sie steht in einem engen städtebaulichen Zusammenhang zur geplanten Bebauung auf dem Flurstück 323. Durch die zusätzliche Festsetzung von Hausgruppen erhält die Bebauung den Charakter eines Wohnhofes, der aufgrund seiner kompakten städtebaulichen Struktur einen Gegenpart zum Gemeindehaus bildet und eine Splitterung der Baustruktur verhindert, so daß eine städtebaulich sinnvolle Bebauung der Restfläche des Flurstückes 322 gewährleistet wird.

Der Raum zwischen den beiden im rechtsverbindlichen Bebauungsplan z.Z. festgesetzten Bauweisen - der offenen im westlichen Abschnitt (Zeilenbauten) und der geschlossenen im östlichen Abschnitt des Bockumer Weges - ist städtebaulich nicht definiert, obwohl er als Übergangsbereich zwischen den städtebaulichen Strukturen eine wichtige Verbindungsfunktion übernehmen könnte. Die städtebaulich gewünschte Verbindung bzw. Stufung der o.g. Bauweisen wird durch die Festsetzung einer Überbaubarkeit entlang des Bockumer Weges angestrebt, in dem sich die vorherrschenden Bebauungsmerkmale (offene Bauweise und Straßenrandbebauung längs des Bockumer Weges) wiederfinden.

Maß der baulichen Nutzung

Die geänderten Planungsziele und deren im 2. Änderungsverfahren umzusetzenden Inhalte erfordern auch eine Veränderung des Maßes der baulichen Nutzung.

Die z.Z. festgesetzte Bebaubarkeit mit maximal 4 Geschossen, einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschoßflächenzahl von 1,1 ist für die jetzige Planung nicht mehr tragbar. Um das Ziel der Angleichung der geplanten Bebauung an die vorhandene Struktur zu erreichen, wird entlang des Bockumer Weges die Festsetzung einer Zwei- bis Dreigeschossigkeit getroffen und die Geschoßflächenzahl auf 1,0 reduziert. Für den Wohnhof im nördlichen Bereich wird die Bebauung auf zwingend zwei Geschosse festgesetzt. Dadurch wird die Möglichkeit einer untypischen eingeschossigen Bauweise unterbunden und die Bebauung in einem städtebaulich vertretbaren Maß gehalten. Die städtebauliche Kompaktheit des Wohnhofes erfordert eine höhere Festsetzung der GFZ, als in der BauNVO für ein ausgewiesenes WA-Gebiet vorgegeben wird (Anstelle einer GFZ von 0,8, soll eine GFZ von 0,9 gewährleistet sein).

Örtliche Bauvorschriften

Eine wesentliche städtebauliche Zielsetzung der Bebauungsplanänderung ist die Schaffung eines einheitlichen Gesamtbildes entlang des Bockumer Weges. Das wiederkehrende Element in der vorhandenen heterogen strukturierten Wohnbebauung ist die Satteldachform. Aus diesem Grund wird das Satteldach auch als Dachform für die geplanten überbaubaren Flächen gem. § 81 (1) i. V. m. § 81 (4) BauONW im Bebauungsplan festgesetzt.

Verkehrerschließung

Die notwendige Erschließung übernimmt vier wesentliche Aufgaben, die bei der Umsetzung der städtebaulichen Zielsetzungen von Bedeutung sind.

- Die Anbindung der geplanten Bebauung an den Bockumer Weg,
- die Erschließung der nördlich gelegenen Fläche für den Gemeinbedarf zum Bockumer Weg,
- die Fuß- und Radwegeverbindung von der Wohnbebauung am Bockumer Weg zu den Gemeinbedarfseinrichtungen an der Sorauer Straße und
- die Sicherstellung eines reibungslosen Zu- und Abfahrtsverkehrs für die Stellfläche östlich des Gemeindehauses.

Alle diese Maßgaben werden über die innere Erschließung der Stichstraße zusammengefaßt und verkehrstechnisch geordnet. Die Stichstraße ist als Mischverkehrsfläche ausgewiesen und erhält den Charakter einer Anlieger- bzw. Wohnstraße, die sowohl den Pkw-, als auch den Fuß- und Radverkehr aufnimmt. Im Bereich der außerhalb des Änderungsbereiches liegenden Fläche für den Gemeinbedarf soll der Radweg eigenständig weiter Richtung Sorauer Straße geführt werden.

Neben der Erschließung des Wohnhofes im nördlichen Teil des Grundstückes 323 und der nördlich angrenzenden Fläche für den Gemeinbedarf, hat die Stichstraße auch die Abwicklung des Zu- und Abfahrtsverkehrs der Stellplatzfläche aufzunehmen. Die Stellfläche soll den hohen Bedarf der Evangelischen Baptisten-Brüdergemeinde bei den Gemeindeveranstaltungen aufnehmen und die Möglichkeit eröffnen, die vorhandene, fast vollständig versiegelte Fläche des Gemeindehauses zu entlasten und ggf. in Teilbereichen zu entsiegeln. Die geplante Erweiterung der vorhandenen Stellfläche östlich des Gemeindehauses führt zwangsläufig zu einer Erhöhung der KFZ-Belastung auf dem Grundstück. Die stoßweise auftretende zusätzliche Verkehrsbelastung am Bockumer Weg bei Veranstaltungen der Baptisten Gemeinde läßt bereits jetzt keinen reibungslosen Verkehrsfluß zu.

Aus verkehrstechnischen Gründen wird eine Verschiebung der vorhandenen Ein- und Ausfahrt über die Stichstraße angestrebt. Die neue städtebauliche Situation bildet durch die neue Stichstraße in Höhe der Stettiner Straße einen Kreuzungspunkt, über den die Verkehrsführung des Zu- und Abfahrtsverkehrs geregelt werden soll.

Grünflächen

Der Änderungsbereich ist geprägt durch brachliegende Flächen, auf denen sich z.T. Wildwuchs entwickelt hat und durch den Rest einer Pappelreihe, die früher den Schützenplatz umsäumt hatte. Diese Pappelreihe ist in ihrem jetzigen Zustand (Alter und enge Pflanzabstände) nicht mehr zu erhalten.

Bei der Änderung des Bebauungsplanes wird eine angemessene Durchgrünung angestrebt, so daß eine ähnlich hohe Versiegelung des Grundstücks am Gemeindehaus vermieden wird. Im Bereich der erweiterten Stellplatzanlage wird eine Fläche für die Anpflanzung von Sträuchern

und Bäumen festgesetzt, die durch ihre intensive Begrünung einen Ausgleich zur Stellplatzfläche schaffen und eine Abschirmung der angrenzenden Nutzungen bewirken soll. Dies trifft besonders für den nördlich der Stellplatzfläche festgesetzten, ca. 240 m² großen Kleinkinderspielplatz zu. Durch weitere Gestaltungsmaßnahmen im Ausbau des Kinderspielplatzes kann der Abschirmungsgrad vergrößert werden.

Altlasten

Auf dem Flurstück 308 wurde 1963 eine Tankstelle errichtet, die durch eine Garagenanlage erweitert wurde. Die Lage der Zapfinsel bzw. der eingebauten Tanks befand sich im Süden bzw. Südosten des Grundstücks. Zapfinsel und Tanks wurden 1983 entfernt. Das Tankstellengebäude und die Garagen bestehen noch und werden z.Z. gewerblich genutzt.

Obwohl Zapfinsel und Tanks entfernt wurden, ist nicht auszuschließen, daß gesundheitsgefährdende Stoffe im Boden verblieben bzw. bereits ins Grundwasser gelangt sind. Nach § 1 (5) BauGB hat die Gemeinde bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Da hier der Verdacht auf eine Altlast besteht, ist die Gemeinde gehalten, sich gezielt Klarheit zu verschaffen über die Art und Umfang der Altlasten sowie eine Abwägung des Gefahrenpotentials zu treffen.

Eine erste Gefahrenabschätzung konnte den Altlastenverdacht nicht für alle Flächen des Änderungsbereiches ausräumen. Es deutet alles darauf hin, daß die eventuell vorhandenen Kontaminationen sich räumlich auf den Standort der Tanks und der Zapfinsel beschränken. Dieser Teilbereich wird gem. § 9 (5) Nr. 3 BauGB im Bebauungsplan entsprechend gekennzeichnet.

Der Verdacht bestehender Altlasten berührt lediglich die gewerbliche Fläche bzw. die Fläche im südwestlichen Anschluß außerhalb des Bebauungsplanbereiches, die durch das evtl. belastete Grundwasser betroffen sein könnten.

Eine Gefährdung der geplanten Wohngebäude im Norden und Westen des Änderungsbereiches durch eine Verbreitung der Verunreinigungen über das Grundwasser ist auszuschließen, da die vorherrschende Grundwasserfließrichtung in Richtung Südwesten verläuft und die o. a. überbaubaren Grundstücksflächen nicht von dem evtl. belasteten Grundwasser berührt werden.

Für die gekennzeichnete Fläche ist spätestens zum Zeitpunkt eines Baugenehmigungsverfahrens der Nachweis zu führen, daß keine gesundheitsgefährdenden Stoffe vorhanden sind.

Verkehrsbezogener Immissionsschutz

Das durch eine Zählung von 1990 ermittelte Verkehrsaufkommen auf dem Bockumer Weg (L 507) (rd. 21500 Kfz/24 h) ergibt gem. einer schalltechnischen Berechnung gem. RLS 90 vom 26.03.1993 für die festgesetzten Nutzungen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 06.010 - Sorauer Straße - Verkehrsschallimmissionen, deren Tag-/Nacht-Beurteilungspegel Maximalwerte von 70,4/60,6 dB(A) erreichen können. Die Beurteilungspegel sind den Gebietsspezifischen Orientierungswerten der DIN 18005 zuzuordnen. Hiernach ist eine Überschreitung des Orientierungswertes von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts für allgemeine Wohngebiete um maximal 15,4 dB(A) tags und 15,6 dB(A) nachts feststellbar.

Die hohen Überschreitungswerte treten ausschließlich an den unmittelbar am Bockumer Weg gelegenen Gebäuden auf. Städtebauliche und räumliche Gründe schließen aktive Schallschutzmaßnahmen (Wand/Wall) aus.

Zum Schutz der Aufenthaltsräume dieser Gebäude sind daher die südlichen, westlichen und östlichen Gebäudeseiten, die dem Bockumer Weg zugewandten Fenster und deren Lüftungs- und Zusatzeinrichtungen mindestens entsprechend der Schallschutzklasse II gem. VDI-Richtlinie 2719 auszuführen.

Das Verkehrsaufkommen des privaten Erschließungsweges und der Stellplatzanlagen, einschließlich dem außerhalb des Änderungsbereiches gelegenen Parkplatz des Gymnasiums, erfordert keine Schallschutzmaßnahmen.

Plangegebene Schallimmissionen auf schutzwürdige Nutzungen außerhalb des Geltungsbereiches entstehen nicht.

Ver- und Entsorgung

Für die Müllentsorgung der überbaubaren Grundstücksfläche im nord-östlichen Änderungsbereich wird im Einmündungsbereich des "Wohnhofes" ein gesonderter Mülltonnenstandort festgesetzt.

Hierdurch kann die Wendeanlage im inneren des Wohnhofes auf das erforderliche Mindestmaß reduziert werden und den Charakter eines "Hofes" erhalten. Eine Wendeanlage für 3-achsige Müllfahrzeuge würde diesem städtebaulichen Vorhaben entgegenstehen.

Die Versorgung des Plangebietes mit Strom, Gas und Wasser wird durch die zuständigen Versorgungsunternehmen sichergestellt.

Die Abwässer werden über das Zubringerpumpwerk Hamm-Hövel des Lippeverbandes der zentralen Kläranlage zugeführt.

Bodenordnung

Der Bebauungsplan bildet, soweit erforderlich, die Grundlage für Maßnahmen der Bodenordnung.

Kosten

Die Kosten, die der Stadt bei der Realisierung dieses Bauprojektes entstehen, sind überschlägig mit 436.000,00 DM ermittelt worden.

Soweit Zuschüsse und Beiträge Dritter (auch Erschließungsbeiträge i.S.d. §§ 127 ff. BauGB und § 8 KAG) erlangt werden können, hat die Stadt nur die um diese Beiträge verringerten Kosten zu tragen.

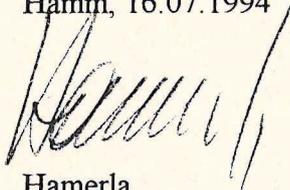
Festsetzung und Kennzeichnung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist dick gestrichelt umrandet.

Es werden festgesetzt:

- Art und Maß der baulichen Nutzung
- überbaubare Grundstücksflächen
- Bauweise
- Flächen für den Gemeinbedarf und deren Zweckbestimmung
- öffentliche Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- die Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
- Versorgungsflächen
- mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen
- Flächen für Gemeinschaftsanlagen
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
- Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
- öffentliche Grünflächen und deren Zweckbestimmung

Hamm, 16.07.1994



Hamerla
Stadtdirektor



Westphal
Dipl.-Geograph