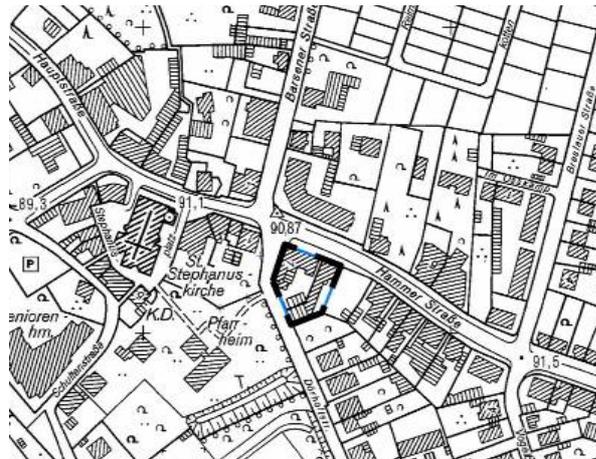


# Begründung zur 5. (vereinfachten) Änderung des

## **Bebauungsplan Nr. 06.002 – Ortskern Bockum –**

für den Bereich der Grundstücke östlich des Knotenpunktes *Dörholtstraße / Hammer Straße / Hauptstraße*. Der Geltungsbereich der 5. (vereinf.) Änderung verläuft entlang der Nordgrenzen der Flurstücke 493 u. 494, Flur 33, Gemarkung Bockum-Hövel, nach Südosten abknickend entlang der Nordostgrenze des Flurstückes 494, nach Süden abknickend entlang der Ostgrenze des Flurstückes 494, nach Südwesten abknickend entlang der Südgrenzen der Flurstücke 494, 495 und 496, nach Nordwesten abknickend entlang der Südwestgrenze des Flurstückes 496, in gerader Verlängerung rd. 1,5 m in die Grundstücksfläche des Flurstückes 747 bis zur nördlichen Fassadenfront des vorhandenen Gebäude *Dörholtstraße 1*, nach Nordosten abknickend entlang der Gebäudekante des Gebäudes *Dörholtstraße 1* bis auf den Ausgangspunkt der Nordgrenze des Flurstückes 493.



### **1. Festsetzung des rechtskräftigen Bebauungsplanes**

Für den Bereich des Ortskerns von Bockum zwischen der Südgeist, *Schultenstraße* u. *Heinrich-Koch-Straße* im Westen, dem Siedlungsbereich nördlich der *Hauptstraße* sowie für den Siedlungsbereich zwischen der *Hammer Straße* und *Dörholtstraße* bis zur *Vogelbrinkstraße* besteht der seit dem 25.10.1989 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 06.002 - Ortskern Bockum -.

Für den vorstehenden Änderungsbereich östlich des Knotenpunktes *Dörholtstraße, Hauptstraße* und *Hammer Straße* trifft der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 06.002 die nachstehenden Festsetzungen:

Gem. § 7 BauNVO sind hier Nutzungen im Rahmen eines Kerngebietes (MK) zulässig. Die Geschossigkeit wird straßenseitig auf max. 2 Geschosse und im innenliegenden Grundstücksbereich auf max. 1 Geschoss beschränkt. Die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen in Kombination mit der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) von 1,0 ermöglichen eine vollständige Bebaubarkeit der Grundstücke im MK-Gebiet. Die Geschossflächenzahl wird auf 1,6 festgesetzt. Die festgesetzte Dachform „Satteldach“ ist auf max. 35 ° Dachneigung beschränkt.

Daneben gibt der rechtskräftige Bebauungsplan für den Änderungsbereich einen Mindestabstand der Garagen zur öffentlichen Verkehrsfläche von mind. 5 m vor. Zum Schutz vor Verkehrslärm werden an dieser Stelle passive Schutzmaßnahmen vorgegeben, die eine angepasste Grundrisslösungen sowie den Einbau von Fenstern u. Schalldämmlüftern mind. der Schallschutzklasse III fordern.

### **2. Änderungserfordernis**

Der Änderungsbereich ist Teil des Versorgungsschwerpunktes für den Stadtbezirk Bockum.

Das Gebäudeensemble der Eckgebäude *Dörholtstraße 1 – 5*, sowie *Hammer Straße 2* ist derzeit weitestgehend ungenutzt. Aufgrund seiner Mindernutzung leidet nicht nur das Erscheinungsbild des Ensembles, es wird dadurch auch sein städtebauliches Umfeld negativ beeinflusst. Eine städtebaulich tragfähig Nachnutzung tut deshalb Not.

Das an das Ensemble östlich angrenzende Gebäude *Hammer Straße 2a* wurde in den 1990er Jahren umgebaut und über eine baugenehmigungsrechtliche Befreiung von der festgesetzten max. 2-geschossigen Bauweise von 2 auf 3 Vollgeschosse aufgestockt. Die vorhandene Nutzung, im Erdgeschoss Gewerbe (Druckerei + Bürobedarf) und in den Obergeschossen Wohnen, ist typisch für diesen Siedlungsabschnitt, der sich südlich der *Hammer Straße* bis zur *Vogelbrinkstraße* erstreckt.

Für eine städtebaulich tragfähige Nachnutzung der im Änderungsbereich liegenden o.a. minder genutzten Immobilie bzw. Grundstücksfläche ist nun der planungsrechtliche Rahmen vorzugeben, der sich an der umgebenden städtebaulichen Situation anlehnt.

Hierfür ist die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes im o.a. Bereich erforderlich.

### **3. Inhalt der geplanten Änderung**

Der Änderungsbereich sowie sein bauliches Umfeld ist durch eine vorwiegend zwei- bis dreigeschossige Bauweise geprägt. Das Gebäude *Hammer Straße Nr. 2* gibt dabei mit seinem aufgestockten dritten Vollgeschoss nun das Richtmaß der baulichen Höhenentwicklung im Änderungsbereich vor.

Für die nachträgliche planungsrechtliche Sicherung dieser Geschosserweiterung aber auch damit sich bauliche Anlagen auf dem Nachbargrundstück dieser Höhenentwicklung angleichen können, ist die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte Anzahl der zulässigen Geschosse von derzeit 2 auf 3 Geschosse zu erhöhen. Gleichzeitig wird die vorherrschende zweigeschossige Bauweise der baulichen Umgebung zwingend als Mindestgeschosszahl in den Bebauungsplan aufgenommen.

Zur Betonung der Ecksituation und um eine bauliche Antwort auf die den Kreuzungsbereich städtebaulich dominierenden Baukörper geben zu können, soll die entlang der *Hammer Straße* verlaufende max. dreigeschossige Bauweise nach Südosten fortgeführt und bis zu einer Baukantenlänge von 24 m in die *Dörholtstraße* hineingezogen werden.

Auf den sich südöstlich anschließenden zur *Dörholtstraße* orientierten Grundstücksflächen bleibt die Festsetzung einer max. zweigeschossigen überbaubaren Grundstücksfläche bestehen. Im Zusammenhang mit der zulässigen max. zweigeschossigen Bauweise des angrenzenden Mischgebietes an der *Dörholtstraße* wird hierdurch die Zielsetzung eines zusammenhängenden Siedlungsbilds entlang der *Dörholtstraße* fortgeführt.

Die eingeschossige überbaubare Grundstücksfläche auf den innenliegenden Grundstücksflächen bleibt unverändert.

Mit der Änderung der zulässigen Geschosshöhe ist eine notwendige Anpassung der Geschossflächenzahl (GFZ) verbunden. Die GFZ wird in Anlehnung an das nordwestlich gegenüberliegende MK-Gebiet von derzeit 1,6 auf 2,0 erhöht.

Damit die bauliche Höhe dieser Gebäude sich auch an den vorhandenen, im städtebaulichen Zusammenhang stehenden Baukörpern am Knotenpunkt *Hauptstraße / Hammer Straße* orientiert, wird die Firsthöhe auf max. 13,0 m über Ausbauhöhe *Hammer Straße* ( $\cong$  103,5 m NHN) festgesetzt. Bei einer durchschnittlichen Firsthöhe von rd. 12,5 m im Umfeld des Änderungsbereiches bleibt die Höhenentwicklung zukünftiger Gebäude im Änderungsbereich somit im Rahmen der umgebenden Gebäudehöhen.

Unverändert bleiben die Festsetzungen der Art der baulichen Nutzung eines MK-Gebiet, der geschlossenen Bauweise sowie des ausschließlich zulässigen Satteldaches und der Dachneigung von max. 35 °.

### **4. Überprüfung weiterer Rechtsvorschriften**

#### **4.1. Eingriffe in Natur und Landschaft sowie deren Ausgleich**

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

Ein ökologischer Ausgleich ist bei Änderungen von bestehenden Baurechten nur insoweit erforderlich, als zusätzliche und damit neu geschaffene Nutzungsrechte entstehen. In diesen Fällen findet die Regelung des § 1 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB Anwendung.

Im Änderungsbereich ist bereits durch die Festsetzung des rechtskräftigen Bebauungsplanes eine 100 %ige Versiegelung zulässig. An der potentiellen Überbaubarkeit der Grundstücksflächen hat sich nichts verändert. Eine ökologische Ausgleichs- oder Ersatzregelung ist für die beabsichtigte Änderung daher nicht erforderlich.

#### **4.2. Immissionsschutzmaßnahmen**

Im rechtskräftigen Bebauungsplan findet sich die Festsetzung von passiven Lärmschutzmaßnahmen vor dem Verkehrslärm der *Hammer Straße*. Zum Aufstellungszeitpunkt des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 06.002 wurde das damals vorliegende Prognosenetz 3.1 des Verkehrsentwicklungsplanes der Stadt Hamm als Grundlage für eine Geräuschuntersuchung verwendet.

Für die vorliegende 5. vereinfachte Änderung wurden die Festsetzungen zum passiven Lärmschutz den geänderten Prognosewerten angepasst. Hiermit verbunden ist die Umstellung der textl. Festsetzungen für den passiven Lärmschutz auf die aktuelle Norm der DIN 4109, in der Schutzmaßnahmen nach „Lärmpegelbereiche“ definiert werden.

Für die planungsrechtlichen Vorgaben des passiven Lärmschutzes werden anhand des Untersuchungsergebnisses im Bebauungsplan zwei Lärmpegelbereiche festgesetzt.

Im vorderen, zur *Hammer Straße* orientierten Grundstücksbereich liegt der maßgebliche Außenlärmpegel zwischen 66 und 70 dB(A). Gem. DIN 4109 wird dieser Teil der überbaubaren Grundstücksfläche als *Lärmpegelbereich IV* ausgewiesen.

Auf den südlichen Grundstücksflächen kann ein Außenlärmpegel zwischen 61 und 65 dB(A) erwartet werden. Diese Flächen liegen im *Lärmpegelbereich III* der DIN 4109.

Mit den Lärmpegelbereichen ist die Umsetzung von technischen Anforderungen an die Fassade und/oder deren Öffnungen verbunden, die in der DIN 4109 näher beschriebenen sind.

Neben der Einhaltung der bautechnischen Vorgaben kann dem Lärmschutz auch über angepasste Grundrissgestaltung Rechnung getragen werden.

Der Nachweis hierüber ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu führen.

#### **4.3. Entwässerung**

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.

##### *Niederschlagswasser*

Grundsätzlich muss versucht werden, wenig verunreinigtes Niederschlagswasser im Gebiet zu versickern oder in ein ortsnahes Gewässer einzuleiten. Die Möglichkeiten der Versickerung des Niederschlagswassers sind im Hinblick auf die hydrogeologischen Rahmenbedingungen und die erforderliche Flächenverfügbarkeit untersucht worden. Eine Versickerung scheidet aus. Ein Gewässer ist ortsnah nicht vorhanden.

Aufgrund der hydraulischen Abflusskapazität des für die Abwasserfortleitung zur Kläranlage vorhandenen Mischwassersystems kann die von der Veränderung betroffene Teilfläche des Gebietes zur Ableitung von Niederschlagswasser an die vorhandene Mischwasserkanalisation mit Vorflut über die Regenüberlaufbecken Tarnowitzer Strasse und Bockum an die Kläranlage Hamm-West angeschlossen werden.

##### *Schmutzwasser*

Die Ableitung des im Plangebiet anfallenden Schmutzwassers kann über die vorhandenen Mischwasserkanäle und weiter über das vorhandene Mischwasserkanalnetz zur Kläranlage Hamm-West erfolgen.

*Weitere Hinweise*

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.

**4.4. Bergbau**

Das Planvorhaben liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Radbod-Fortsetzung“ und über dem auf Erdwärme verliehenen Erlaubnisfeld „Immensus Calor“. Es gibt keine Erkenntnisse über Planungen zu künftigen Abbauvorhaben im Bereich des Planvorhabens.

Des Weiteren liegt die in Rede stehende Planfläche nicht über oder in der Nähe verlassener Tagesöffnungen und oberflächennaher Grubenbaue sowie nicht im Bereich von Bergbaualllastenverdachtsflächen.

Alle anderen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 06.002 – Ortskern Bockum - bleiben von der 5. (vereinf.) Änderung unberührt.

Durch die geplanten Änderungen werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. In das Interessengeflecht des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 06.002 wird durch die Änderung der baulichen Höhenentwicklung nicht eingegriffen. Nachbarschützende Belange sind hierdurch nicht nachhaltig berührt. Sonstige Schutzgüter werden hierdurch nicht beeinträchtigt.

Insofern kann der Bebauungsplan Nr. 06.002 gem. § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren geändert werden.

Hamm, den 14.05.2008

gez. Schulze Böing  
Stadtbaurätin

gez. Haggenev  
Ltd. städt. Baudirektor