

Begründung

zur 1. (vereinfachten) Änderung des Bebauungsplans Nr. 06.061 - Bromberger Straße -

für den in den Gemarkungen Hamm (Flur 3) und Bockum-Hövel (Flur 10) liegenden, ca. 1,45 ha großen Bereich zwischen der Nordgrenze des Flurstücks 387 (Hamm, Flur 3), einem ca. 3 m langen Abschnitt der Westgrenze des Flurstücks 341 (Hamm, Flur 3), einer davon lotrecht Richtung Osten abknickenden, ca. 52 m langen Geraden, einer davon lotrecht Richtung Norden abknickenden und bis zur Nordgrenze des Flurstücks 341 reichenden Geraden, dem in Richtung Osten daran anschließenden Abschnitt der Nordgrenze des Flurstücks 341, den Ostgrenzen der Flurstücke 341, 342 und 273 (alle Hamm, Flur 3), der Südgrenze des Flurstücks 273, einem Richtung Norden daran anschließenden, ca. 16 m langen Abschnitt der Westgrenze des Flurstücks 273, einer davon in Richtung Westen abknickenden ca. 2 m langen und bis zum südöstlichen Eckpunkt des Flurstücks 387 (Hamm, Flur 3) reichenden Geraden, der Südgrenze des Flurstücks 387, der geraden Verbindung zwischen dem südwestlichen Eckpunkt des Flurstücks 387 und dem südwestlichen Eckpunkt des Flurstücks 834 (Bockum-Hövel, Flur 10) sowie der Südgrenze des Flurstücks 834.

1. Planerfordernis

Der im Südosten des Stadtbezirks Bockum-Hövel gelegene Bebauungsplan Nr. 06.061 - Bromberger Straße - erlangte am 05.03.1997 Rechtskraft. Bei dem hier verfolgten Verfahren handelt es sich um die 1. Änderung des Bebauungsplans. Das Änderungsverfahren wird auf Grundlage des § 13 Baugesetzbuch (BauGB) als „vereinfachtes Verfahren“ durchgeführt.

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 06.061 umfasst ein zwischen der Römerstraße im Westen, dem Bockumer Weg im Norden, der namensgebenden Bromberger Straße im Osten sowie den begrünten Haldenflächen der ehemaligen Mülldeponie im Süden gelegenes Areal. Den größten Anteil am Bebauungsplangebiet besitzt das Betriebsgelände des „Ausbildungszentrums der Bauindustrie Hamm“ (Festsetzung großflächiger „Flächen für den Gemeinbedarf“. Zudem definiert der Bebauungsplan einige Grundstücke südlich des Bockumer Weges als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) sowie den westlichen, zur Römerstraße orientierten Teil des Geltungsbereiches als „öffentliche Grünfläche“.

Der Bezugsraum der 1. (vereinfachten) Änderung des Bebauungsplans beschränkt sich auf den südlichen Randbereich des Gesamtplangebietes.

Hintergrund für das Bauleitplanverfahren ist ein Investitionsvorhaben des Berufsförderungswerks der Bauindustrie NRW e.V.. Im Ausbildungszentrum der Bauindustrie Hamm wird Ausbildungsarbeit in den Bereichen Tiefbau-, Straßen- und Kanalbau geleistet. Darüber hinaus werden Straßenwärter sowie Bauwerksmechaniker ausgebildet. Für einige Lehrzweige besitzt das der Ausbildungsstandort Hamm bundesweite Bedeutung.

Im Jahre 1979 wurde an der Bromberger Straße eine 600 m² große Ausbildungshalle mit provisorischem Charakter (Tiefbauzelt) errichtet, welche bis heute genutzt wird. Der bauliche Zustand des Zeltbauwerkes ist mittlerweile mangelhaft. Toiletten-, Umkleide- und Pausenräume sind nicht vorhanden. Da eine Verlagerung des Tiefbaubereiches in vorhandene Hallen aus betriebs- und platztechnischen Gründen nicht möglich ist, muss die Werkstatt durch einen Neubau ersetzt werden. Dieses Vorhaben bildet den wesentlichsten Baustein des Investitionsvorhabens.

Das Berufsförderungswerk beabsichtigt im Bereich des Ausbildungszentrums im Einzelnen die folgenden Modernisierungs- und Ausbaumaßnahmen:

- Neubau einer Ausbildungshalle für die Bereiche „Bauwerksmechanik“ und „Tiefbau“; Abriss der provisorischen Tiefbau-Werkstätte,
- Neubau eines Gästehauses mit ca. 30 Zweibettzimmern (im Bestand werden die Auszubildenden im vorhandenen Wohnhaus (Internat) in 3-Bett-Zimmern untergebracht. Es soll ein zusätzliches Raumangebot mit dem Ziel der Entzerrung der nicht mehr zeitgemäßen bestehenden Unterbrin-

gungsform geschaffen werden. Die Gesamtzahl der Betten wird sich durch die Umstrukturierung nicht wesentlich ändern.),

- Sanierung und Erweiterung des Küchenbereichs einschließlich der Sanierung des Speisesaals.

Die letztgenannte Maßnahme (Sanierung und Erweiterung von Küche und Speisesaal im Nordosten des Betriebsgeländes) kann auf Grundlage der Festsetzungen rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 06.061 beurteilt und umgesetzt werden.

Die Neubauten einer Ausbildungshalle sowie eines Gästehauses im Süden bzw. Südosten des Ausbildungszentrums ermöglichen sich jedoch auf Basis des Bebauungsplans Nr. 06.061 in seiner bisherigen Fassung nicht. Die Planungen für die genannten Bauvorhaben bewegen sich zwar innerhalb der festgesetzten „Flächen für den Gemeinbedarf“, erfordern jedoch eine Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen.

Gemäß § 13 BauGB kann ein Bebauungsplan im so genannten „vereinfachten“ Verfahren geändert werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Die nachfolgend erläuterten Änderungssachverhalte bewirken keine Beeinträchtigung der Planungsgrundzüge des Bebauungsplans Nr. 06.061. Die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13 BauGB sind somit gegeben.

2. Vorhandene Planung und Bestand

2.1 Verbindliche Bauleitplanung

Zur Lage, zur Historie und zum inhaltlichen Gerüst des Gesamtbebauungsplans Nr. 06.061 - Bromberger Straße - sind bereits im vorangehenden Kapitel „Planerfordernis“ Aussagen getroffen worden. Der Bebauungsplan Nr. 06.061 hat mit seiner Aufstellung im Jahre 1997 einen Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 06.014 - Hammer Straße - überformt und somit novelliert. Dieser bereits seit 1979 rechtskräftige Bebauungsplan liefert im Wesentlichen eine planungsrechtliche Definition der Straßenräume der Hammer Straße, des Bockumer Weges sowie der Römerstraße, umfasst aber auch Grünflächen östlich der Römerstraße.

Im Geltungsbereich der 1. (vereinf.) Änderung enthält der Bebauungsplan Nr. 06.061 in seiner Ursprungsfassung folgende differenzierte Festsetzungen:

- Art der Nutzung: Fläche für den Gemeinbedarf - Berufliches Ausbildungszentrum - mit randlicher Eingrünung (Pflanzflächen) im mittleren und östlichen Teilbereich, öffentliche Grünfläche - Parkanlage - im westlichen Teilbereich.
- Maß der baulichen Nutzung und Bauweise: Überbaubare Grundstücksflächen im nördlichen Teil der Gemeinbedarfsflächen, maximal 2 Vollgeschosse, geschlossene Bauweise, Grundflächenzahl: 0,4, Geschossflächenzahl: 0,8.
- Stellplatzanlage mit randlicher Eingrünung (Pflanzflächen) im Osten der Gemeinbedarfsflächen.

2.2 Regionalplanung / Flächennutzungsplanung (FNP)

Der Regionalplan des Regierungsbezirks Arnsberg, Teilabschnitt Oberbereich Dortmund - westlicher Teil - (Dortmund/Kreis Unna/Hamm) trifft für das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 06.061 - Bromberger Straße - im Wesentlichen die Entwicklungsaussage „Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB)“ (ohne besondere weitere Charakterisierung) im Übergang zum südlich angrenzenden Lippe- und Kanalraum, der im Regionalplan mit Funktionen des Schutzes der Landschaft und landschaftsorientierter Erholung sowie als „regionaler Grünzug“ gekennzeichnet ist.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Hamm stellt die Geltungsbereichsflächen des Bebauungsplans Nr. 06.061 (festsetzungskonform)

- als Gemeinbedarfsfläche gemäß § 5 (2) Ziffer 2 BauGB mit der Zweckbestimmung „Anlagen und Einrichtungen für Bildung und Forschung“ (Teilbereich des Berufsförderungswerks),

- als Wohnbaufläche gemäß § 5 (2) Ziffer 1 BauGB i.V.m. § 1 (1) Ziffer 1 BauNVO (südlich Bockumer Weg) sowie als
- Grünfläche gemäß § 5 (2) Ziffer 5 BauGB dar.

Für den von der 1. (vereinf.) Änderung betroffenen Planungsraum bildet der FNP zum überwiegenden Teil Gemeinbedarfsflächen, im Osten auch Grünflächen ab.

Angesichts der Tatsache, dass im Rahmen der 1. (vereinf.) Änderung des Bebauungsplans Nr. 06.061 die Art der baulichen Nutzung „Flächen für den Gemeinbedarf“ unverändert bleibt und desweiteren auch festgesetzte Kompensationsflächen den Grünflächen-Darstellungen des FNP nicht widersprechen, kann das Verfahren gemäß § 8 (2) BauGB als inhaltlich aus den wirksamen Darstellungen des Flächennutzungsplans abgeleitet betrachtet werden.

2.2 Struktur des Plangebiets

Der Bebauungsplan Nr. 06.061 umfasst eine Gesamtfläche von ca. 5,94 ha. Die Geltungsbereichsfläche der 1. (vereinf.) Änderung weist eine Größe von ca. 1,45 ha auf.

Das städtebauliche Umfeld des Änderungsbereiches ist geprägt durch das Betriebsgrundstück des Ausbildungszentrums im Norden, wohnbaulich genutzte Grundstücksflächen östlich der Bromberger Straße sowie nordöstlich der Straße „Kornmersch“ im Nordosten, eine Dauerkleingartenanlage im Osten, sowie Grünlandflächen im Süden und Westen.

Die Geltungsbereichsflächen selbst kamen von 1829 einer landwirtschaftlichen Nutzung als Ackerland und Grünland zu. Bereits ab ca. 1937 wurden Teilbereiche durch das in den 30er Jahren entstandene Ausbildungszentrum genutzt. Baulichen Bestand weist der Änderungsbereich in Form des provisorischen Werkstattzertes im Norden auf. Desweiteren existiert eine Kfz-Stellplatzanlage mit randlicher Eingrünung im Osten des Plangebiets. Der Rest des Betriebsareals (Rasenfläche mit randlicher Eingrünung) wird seitens des Betriebes als Ausbildungsfreifläche genutzt. Die westlich angrenzenden (öffentlichen) Grünflächen stellen sich örtlich als Grünland ohne nennenswerte Gehölzsubstanz dar. Im gesamten Geltungsbereich der Änderung sind keine bedeutsamen Hecken oder Kopfbäume vorhanden.

Das Plangebiet weist eine ruhige Topographie in einer Höhenlage von ca. 56 bis ca. 57 m über NHN auf. Der westliche Teilbereich des Planungsraums (Grünfläche) fällt über eine Böschung etwa 1 m vom angrenzenden Gelände des Ausbildungszentrums ab. Hier befindet sich zudem ein Grabenverlauf. Der mittlere Grundwasserflurabstand beträgt 1,5 bis 3 m unter Gelände.

3. Inhalt des Bebauungsplans

3.1 Erschließung

Die äußere Erschließung der von der Änderung betroffenen Teilflächen des Bebauungsplans Nr. 06.061 erfolgt derzeit und auch künftig über die „Bromberger Straße“. Das Betriebsgrundstück des Ausbildungszentrums der Bauindustrie wird über zwei Zufahrtsbereiche von der Bromberger Straße aus angefahren. Die verkehrliche Erschließung der Änderungsbereichsflächen wird indirekt über den südlichen Zufahrtsbereich auf Höhe des Übergangsbereiches der Bromberger Straße in die Kornmersch sichergestellt.

Die Bromberger Straße schließt im Norden an den Bockumer Weg an, welcher Bestandteil des übergeordneten Straßennetzes der Stadt Hamm ist. Die Hammer Straße gewährleistet den Anschluss an die unweit westlich gelegene BAB 1 (Anschlussstelle Hamm-Bockum/Werne). In Richtung Südosten ist über den Bockumer Weg die etwa 4 km entfernte Stadtmitte von Hamm zu erreichen.

Eine Festsetzung öffentlicher Verkehrsflächen zur inneren Erschließung der Bauflächen ist im Rahmen der 1. (vereinf.) Änderung des Bebauungsplans nicht vorgesehen. Die im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen bleiben von der Änderung unberührt.

Es kann vorausgesetzt werden, dass die der äußeren Erschließung dienende Bromberger Straße hinsichtlich ihrer bestehenden Dimensionierung und Ausgangsbelastung auch künftig eine ausreichende Leistungsfähigkeit für die Aufnahme der Ziel- und Quellverkehre des Plangebiets aufweist. Da die geplanten Sanierungs- und Ausbaumaßnahmen auf dem Grundstück des Ausbildungszentrums lediglich das Ziel einer internen Restrukturierung und Modernisierung des Betriebes verfolgen, ist nicht mit einer nennenswerten Veränderung der verkehrlichen Frequentierung zu rechnen.

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte Fläche für Gemeinschaftsstellplätze im Osten des Änderungsbereiches wird im Zuge der 1. (vereinf.) Änderung zugunsten einer Baufläche für den geplanten Neubau des Gästehauses geringfügig verkleinert. Im nördlichen Teil der Stellplatzanlage werden einige Parkplätze entfallen (ca. 8 bis 10 Stück). Der Rest der Stellplatzfläche (ca. 50 bis 52 Parkplätze) bleibt planungsrechtlich und baulich unverändert. Die Zufahrt zur Stellplatzanlage erfolgt indirekt über das Betriebsgrundstück des Ausbildungszentrums. Die bislang im Bebauungsplan vorgenommene Festsetzung einer Grundstückszufahrt auf Höhe des Stellplatzbereiches entfällt künftig.

Unabhängig von der o.g. Flächenreduzierung der Stellplatzanlage hat die Unterbringung des ruhenden Verkehrs auch künftig auf den festgesetzten Gemeinbedarfsflächen selbst zu erfolgen. Im Rahmen entsprechender Bauantragsverfahren ist eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen nachzuweisen.

Der Anschluss des Plangebietes an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs wird über die auf dem Bockumer Weg verkehrenden städtischen Buslinien gewährleistet.

3.2 Bauliche Nutzung

3.2.1 Art der Nutzung / Flächen für den Gemeinbedarf

Zielsetzung der 1. (vereinf.) Änderung des Bebauungsplans Nr. 06.061 - Bromberger Straße - ist die Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im Geltungsbereich durch die Festsetzung von Bauflächen unter Berücksichtigung der städtebaulichen Umgebung.

Flächen für den Gemeinbedarf:

Daher wird im Änderungsbereich - wie auch in der Vorfassung des Bebauungsplans - die Festsetzung von „Flächen für den Gemeinbedarf“ gemäß § 9 (1) Ziffer 5 BauGB vorgenommen.

Den einzelnen bestehenden bzw. geplanten und vorab bereits erläuterten Nutzungsbereichen werden innerhalb dieser Gemeinbedarfsflächenfestsetzungen die Zweckbestimmungen „Gästehaus“ sowie „Ausbildungswerkstatt“ zugeordnet.

Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft:

Im Westen des Änderungsbereiches werden im Zuge der 1. (vereinf.) Änderung bislang festgesetzte „öffentliche Grünflächen“ mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ in gemäß § 9 (1) Ziffer 20 BauGB festgesetzte „Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ umgewidmet. Diese Festsetzungsform trägt ihrer künftigen Funktion als ökologische Kompensationsflächen (Obstwiese) Rechnung. Nähere Ausführungen dazu folgen in Kapitel „4. Natur und Umwelt“ dieser Begründung.

3.2.2 Maß baulicher Nutzung

Das zulässige Maß baulicher Nutzung wird im Rahmen der 1. (vereinf.) Änderung des Bebauungsplans Nr. 06.061 durch die Fixierung von Grundflächen- und Geschossflächenzahlen sowie durch Festsetzungen zur zulässigen Vollgeschossanzahl und zur zulässigen Gebäudehöhe benannt.

Für die einzelnen Nutzungsbereiche ergeben sich die folgenden Festsetzungsstrukturen:

a.) Gästehaus:

Auf den Grundstücksflächen des geplanten Gästehauses ist eine Grundflächenzahl von 0,6 vorgegeben. Damit sind gemäß § 19 BauNVO 0,6 m² überbaute Fläche pro Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne von § 19 (3) BauNVO zulässig. Die hier festgesetzte Geschossflächenzahl von 1,2 gibt zudem an, dass 1,2 m² Geschossfläche pro Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind.

Des Weiteren wird die zulässige Zahl der Vollgeschosse im Bereich des geplanten Gästehauses auf maximal II beschränkt. Damit orientiert sich der Bebauungsplan hier am Gebäudebestand in der baulichen Nachbarschaft.

b.) Ausbildungswerkstatt (Neubau der Ausbildungshalle):

Im Bereich der zugunsten des Neubaus der Ausbildungshalle festgesetzten Baufläche werden ebenfalls eine Grundflächenzahl von 0,6 sowie eine Geschossflächenzahl von 1,2 vorgegeben.

Des Weiteren ist die zulässige Zahl der Vollgeschosse auch hier auf maximal II beschränkt. Dabei darf eine Gebäudeoberkante (OK) von maximal 64 m über NHN (Normalhöhennull) nicht überschritten werden. Ausgehend von einer durchschnittlichen Geländehöhe von ca. 56,00 m über NHN entspricht dies etwa einer zulässigen Gesamtgebäudehöhe von maximal 8 m. So wird der Entstehung einer für das städtebauliche Umfeld unverträglich überdimensionierten Bebauung im Plangebiet entgegengewirkt.

3.2.3 Weitere bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Bauweise:

Für die Baufläche der geplanten Ausbildungswerkstatt (Hallenneubau) wird im Rahmen der 1. (vereinf.) Änderung des Bebauungsplans Nr. 06.061 die abweichende Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO festgesetzt. Die Gebäude dürfen demnach eine Länge von 50 m überschreiten und sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Diese Bauweise gewährleistet in Kombination mit der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche einen ausreichenden Spielraum zur Anordnung der Gebäudesubstanz auf dem Baugrundstück.

In Anpassung an die ansonsten im Bereich des Betriebsgrundstückes vorgenommene Festsetzung, wird auf dem Grundstück des geplanten Gästehauses die geschlossene Bauweise gemäß § 22 (3) BauNVO festgesetzt. In der geschlossenen Bauweise werden die Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand errichtet, es sei denn, dass die vorhandene Bebauung eine Abweichung erfordert.

Flächen für Stellplätze:

Wie in der Vorfassung des Bebauungsplans, so wird der Bereich der Stellplatzanlage im Osten des Plangebiets auch im Zuge der Änderung mit einer „Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen“ gemäß § 9 (1) Ziffer 4 und 22 BauGB (Zweckbestimmung „GSt“ - Gemeinschaftsstellplätze) versehen.

Pflanzgebote gemäß § 9 (1) Ziffer 25a BauGB:

Der Bebauungsplan Nr. 06.061 setzt in seiner bisher wirksamen Fassung in den Randbereichen der Gemeinbedarfsflächen randliche Grundstückeingrünungen (überwiegend in einer Breite von 5 m fest. Die entsprechenden Pflanzgebote gemäß § 9 (1) Ziffer 25a BauGB, welche sich in der Örtlichkeit als umgesetzt darstellen, werden im Rahmen der 1. (vereinf.) Änderung unverändert übernommen. Gleiches gilt für die Eingrünung der o.g. Stellplatzanlage, welche zusätzlich Pflanzgebote für Einzelbaumpflanzungen aufweist.

3.2.4 Örtliche Bauvorschriften

Neben den o.g. bauplanungsrechtlichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan Nr. 06.061 auch bauordnungsrechtliche Bestimmungen auf Grundlage von § 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 (4) der BauO NRW (Bauordnung Nordrhein-Westfalen).

Eine dieser Regelungen zielt auf die Ausgestaltung von Stellplatzanlagen im Geltungsbereich mittels Baumpflanzung ab. Eine weitere nimmt Bezug auf mögliche Ordnungswidrigkeiten. Die Örtlichen Bauvorschriften bleiben im Zuge der 1. (vereinf.) Änderung des Bebauungsplans unberührt.

4. Natur und Umwelt

4.1 Rechtliche Grundlagen / Verfahren

Gemäß § 1 (5) Ziffer 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Umwelt- und Naturschutzes, der Landschaftspflege, der Luft und des Bodens einschließlich seiner Rohstoffvorkommen, sowie des Klimas zu berücksichtigen. Art und Maß dieser Belange sowie ggf. erforderlicher Ausgleichsmaßnahmen sind im Landschaftsgesetz NRW definiert.

Im Falle der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 06.061 - Bromberger Straße - sind die Anwendungsvoraussetzungen für § 13 BauGB (vereinfachtes Verfahren) erfüllt. Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 (1) BauGB, von der Erstellung eines Umweltberichtes gemäß § 2a BauGB abgesehen. Desgleichen ist § 4c BauGB (Überwachung/Monitoring) nicht anzuwenden.

4.2 Umweltauswirkungen

Es ist im vorliegenden Planverfahren hinsichtlich der umweltrelevanten Auswirkungen des Planvorhabens zu berücksichtigen, dass aufgrund der langjährigen Vornutzungen des Gesamtareals bereits mehr oder weniger starke Vorbelastungen der einzelnen Schutzgüter bestehen. Die der Bauleitplanung zugrunde liegende planerische Konzeption und die vorgesehenen Festsetzungen des Bebauungsplanes zielen dabei nicht auf eine bauliche Mobilisierung bislang gänzlich ungenutzter/unbebauter Flächen, sondern auf eine städtebaulich geordnete künftige Flächenentwicklung eines schon stark urban vorgeprägten und überformten bzw. intensiv genutzten Bereiches ab.

Erhebliche Umweltauswirkungen sind durch das Planvorhaben auch aufgrund einer allgemeinen Grundbelastung des Geltungsbereichs durch bestehende externe Einflussfaktoren (z.B. Verkehr und angrenzende Siedlungsflächen) nicht zu erwarten.

4.3 Eingriffe in Natur und Landschaft - Bilanzierung

Die durch die (vereinf.) Änderung des Bebauungsplans ermöglichte Errichtung baulicher Anlagen bzw. die Versiegelung von Grundstücksflächen stellen Eingriffe in Natur- und Landschaft dar, die im Sinne von § 1 a BauGB sowie § 21 BNatSchG ausgeglichen werden sollten.

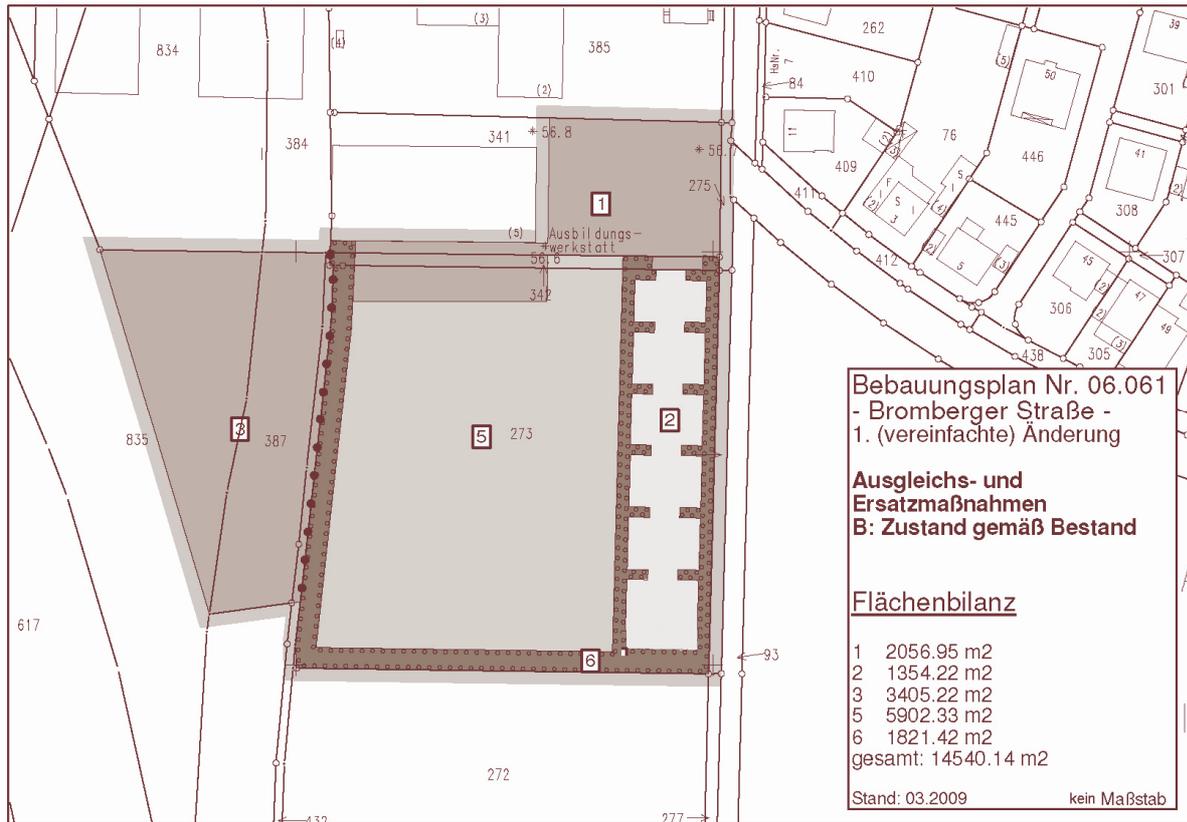
Die Geltungsbereichsflächen der (vereinf.) Bebauungsplanänderung Nr. 06.061 sind im Ist- und im Planzustand hinsichtlich ihrer biotoptypbezogenen Wertigkeiten untersucht worden. Wie aus dem positiven Gesamtergebnis der nachfolgenden Bilanzierung ersichtlich, wird der potentiell durch die Festsetzungsinhalte des Bebauungsplans erfolgende Eingriff innerhalb des Bebauungsplan-Geltungsbereiches ausgeglichen (+ 24,85 Wertpunkte). Weitere Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes sind daher nicht erforderlich.

1. (vereinf.) Änderung des Bebauungsplans Nr. 06.061 - Bromberger Straße -

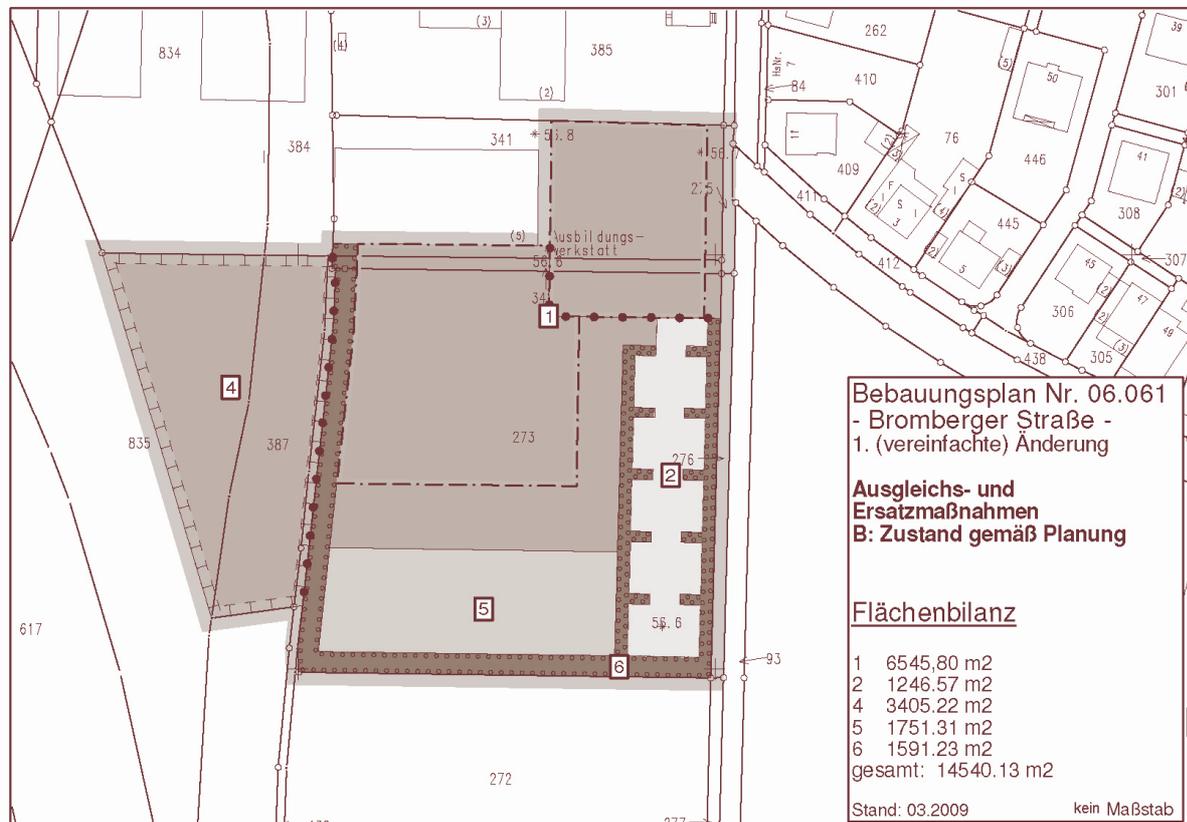
| A. Ausgangszustand des Untersuchungsraums (Bestand) | | | | | | | |
|--|---|-------------|-----------------------------|--|---------------------------------|-----------------|-----------------------------|
| Flächen Nr. (s. Plan Ausgangs- zustand/ Bestand) | Biotoptyp (lt. Biotop- typenwertliste, Stand 01.03.2002) | An- zahl | Fläche (m ²) | Grundwert A (lt. Biotop- typen- wertliste) | Gesamt- korrektur- faktor | Gesamt- wert | Einzel- flächen- wert |
| 1 | 1.1 Versiegelte Fläche | | 2056,95 | 0 | 1 | 0 | 0,00 |
| 2 | 1.2 Versiegelte Fläche mit nachgeschalteter Versickerung des Oberflächenwassers | | 1354,22 | 0,05 | 1 | 0,05 | 67,71 |
| 3 | 3.2 Intensivgrünland | | 3405,22 | 0,4 | 1 | 0,4 | 1.362,09 |
| 4 | 3.3 Obstwiese jung (bis 30 Jahre) | | 0,00 | 0,7 | 1 | 0,7 | 0,00 |
| 5 | 4.4.1 Grünflächen in Industrie- und Gewerbegebieten (Rasenflächen) | | 5902,33 | 0,2 | 1 | 0,2 | 1.180,47 |
| 6 | 7.1 Hecken, Gebüsche, Feldgehölze | | 1821,42 | 0,7 | 1 | 0,7 | 1.274,99 |
| | | | | | | | |
| Gesamtfläche | | | 14540 | Gesamtflächenwert A | | | 3.885,26 |

| B. Zustand des Untersuchungsraums gemäß den Festsetzungen des Bauleitplanes (Planung) | | | | | | | |
|--|---|----------------------|-----------------------------|--|---------------------------------|-----------------|-----------------------------|
| Flächen Nr. (s. Plan Zustand gem. Bauleitplan/ Planung) | Biotoptyp (lt. Biotop- typenwertliste, Stand 01.03.2002) | gepl. An- zahl | Fläche (m ²) | Grundwert A (lt. Biotop- typen- wertliste) | Gesamt- korrektur- faktor | Gesamt- wert | Einzel- flächen- wert |
| 1 | 1.1 Versiegelte Fläche | | 6545,80 | 0 | 1 | 0 | 0,00 |
| 2 | 1.2 Versiegelte Fläche mit nachgeschalteter Versickerung des Oberflächenwassers | | 1246,57 | 0,05 | 1 | 0,05 | 62,33 |
| 3 | 3.2 Intensivgrünland | | 0,00 | 0,4 | 1 | 0,4 | 0,00 |
| 4 | 3.3 Obstwiese jung (bis 30 Jahre) | | 3405,22 | 0,7 | 1 | 0,7 | 2.383,65 |
| 5 | 4.4.1 Grünflächen in Industrie- und Gewerbegebieten (Rasenflächen) | | 1751,31 | 0,2 | 1 | 0,2 | 350,26 |
| 6 | 7.1 Hecken, Gebüsche, Feldgehölze | | 1591,23 | 0,7 | 1 | 0,7 | 1.113,86 |
| Gesamtfläche | | | 14540 | Gesamtflächenwert B | | | 3.910,11 |
| C. Gesamtbilanz (Planung – Bestand) | | | | | | | + 24,85 |

Grafik 1 - Zustand des Plangebiets im Bestand:



Grafik 2 – Planzustand gemäß 1. (vereinf.) Änderung des Bebauungsplans:



4.4 Kompensationsmaßnahmen

Das positive Ergebnis der Gesamtbilanzierung ist darauf zurück zu führen, das die westlichen Teilflächen des Änderungsbereiches nunmehr gemäß § 9 (1) Ziffer 20 BauGB als „Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ planungsrechtlich-verbindlich mit grünordnerischen Bestimmungen im Sinne der Fortentwicklung des bestehenden Grünlandes zu einer Obstwiese belegt werden.

Der entsprechend festgesetzte Bereich „Obstwiese“ ist gemäß textlicher Festsetzung wie folgt auszugestalten:

- Anlage einer Obstwiese durch Herstellung einer Extensivwiese/Wildblumenwiese und Bepflanzung dieser Fläche im 10x10- bis 15x15-Meter-Raster mit standortgerechten und regionaltypischen Obstbaum-Hochstämmen (Kirsche, Apfel, Birne, Pflaume oder Quitte). Die Obstbaum-Hochstämmen sind fachgerecht zu pflegen. Dies umfasst insbesondere die regelmäßig durchzuführenden Ergänzungsschnitte in der Jugendphase der Obstbäume und die daran anschließenden regelmäßig durchzuführenden Erhaltungsschnitte in der Ertragsphase der Obstbäume.
- Die Wiese ist jährlich ein- bis zweimal zu mähen und ansonsten extensiv zu pflegen. Es sollte demzufolge keine Düngung, keine Kalkung, kein Pflanzenschutz (Biozideinsatz), keine Wildkrautbekämpfung und kein Pflegeumbruch erfolgen.

Damit die Obstwiese die als Ausgleichsmaßnahme geplante ökologische Funktion wahrnehmen kann, sind für die Anpflanzung ausschließlich Obstbaum-Hochstämmen alter hiesiger Sorten gemäß der folgenden Auflistung „Empfohlener Obstbaumsorten für die Region Hellweg“ zu verwenden:

Apfel:

Hauptsorten: Apfel aus Croncels, Dülmener Rosenapfel, Jacob Lebel, Kaiser Wilhelm, Rheinischer Bohnapfel, Rote Sternrenette, Schöner aus Boskoop, Schöner aus Nordhausen, Winterglockenapfel, Winterrambur.

Ergänzungssorten: Gelber Edelapfel, Luxemburger Renette, Kardinal Bea.

Birne:

Hauptsorten: Alexander Lukas, Bocs Flaschenbirne, Clapps Liebling, Köstliche aus Charneu, Williams Christbirne.

Ergänzungssorten: Birne aus Tongern, Gute Luise, Pastorenbirne.

Zwetsche und Pflaume:

Hauptsorten: Hauszwetsche, Bühler Frühzwetsche, Große Grüne Reneklode, Mirabelle von Nancy.

Nebensorten: Ontariopflaume, The Czar, Zimmers Frühzwetsche.

Kirsche:

Hauptsorten: Büttners Rote Knorpelkirsche, Große Prinzessinnenkirsche, Schattenmorelle.

Nebensorte: Schneiders Späte Knorpelkirsche.

(Vereinzelt sind auch Walnuss und Pfirsich möglich).

Neben der formalen Funktion der ökologischen Kompensation möglicher Eingriffe hat die Anlage einer Obstwiese im westlichen Randbereich des Betriebsgrundstückes des Ausbildungszentrums auch positive Auswirkungen auf das örtliche Landschaftsbild im Übergang zum südlich angrenzenden Lippe- und Kanalraum.

Die im Rahmen der 1. (vereinf.) Änderung des Bebauungsplans unveränderten Pflanzflächenfestsetzungen gemäß § 9 (1) Ziffer 25 a BauGB (randliche Eingrünung der Gemeinbedarfsflächen sowie der Stellplatzfläche) entfalten zudem bestandserhaltende Wirkung im Sinne des Fortbestandes der in der Örtlichkeit bereits vorhandenen Grünstrukturen.

4.5 Artenschutz/Naturschutz

Aufgrund der langjährigen urbanen Vornutzungen des Gesamtareals, den umfänglichen Vorbelastungen durch das Siedlungsumfeld und den speziellen Habitatansprüchen der hier potentiell vorkommenden Arten ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht mit Brutvorkommen planungsrelevanter Arten (welche artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 42 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) auslösen könnten) zu rechnen.

Hinweise auf eine wesentliche Funktion des Planungsraumes als essentielles Nahrungshabitat für planungsrelevante Arten oder Hinweise auf eine Bedeutung zur Erhaltung ökologischer Funktionen von Fortpflanzungs- und Ruhestätten sind nicht vorhanden. Plangebietsbezogene Eintragungen in faunistische Kartierungen existieren nicht.

Ein Verstoß gegen § 19 BNatSchG kann ausgeschlossen werden, da durch die Änderung des Bebauungsplans offenkundig keine Biotope zerstört werden, die für streng geschützte Arten (z. B. Fledermäuse oder Grünspecht) nicht ersetzbar wären.

Bei den Europäischen Vogelarten sind die häufigeren und ubiquitären Arten von den Verbotstatbeständen nach § 42 BNatSchG pauschal freigestellt. Dies bedeutet, dass die zu erwartenden Beeinträchtigungen einzelner Individuen von „Allerweltsarten“, die vermutlich im Gebiet brüten (z. B. Amsel, Buchfink, Kohlmeise, Ringeltaube) keine planungsrechtlichen Konsequenzen in Form von Verbotstatbeständen nach § 42 BNatSchG bedingen.

Durch den Bebauungsplan selbst werden ferner keine Verbotstatbestände nach § 42 BNatSchG ausgelöst, da eventuelle Tatbestände erst mit einem konkreten (Bau-)Vorhaben eintreten können.

Mögliche artenschutzrechtliche Verbotstatbestände könnten jedoch in Einzelfällen die Vollzugsunfähigkeit eines Bebauungsplans begründen, falls absehbar wäre, dass die Umsetzung der Planung auf artenschutzrechtliche Hindernisse stößt, die dauerhaft den Vollzug des Bebauungsplanes verhindern würden. Nach den Ausführungen des § 42 (5) BNatSchG liegt ein Verstoß gegen das Verbot des § 42 (1) Nr. 3 BNatSchG und gegen § 42 (1) Nr. 1 BNatSchG nur dann vor, wenn

- a) sich der Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechtert oder
- b) wenn die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten (ggf. auch trotz vorgezogener Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (CEF-Maßnahmen)) im räumlichen Zusammenhang nicht erhalten bleibt.

Dies kann für die im vorliegenden Bebauungsplan festgesetzten Planvorgaben aus oben genannten Gründen ausgeschlossen werden. Da der Bebauungsplan ein konkretes Bauvorhaben planerisch vorbereitet, welches zeitnah nach Rechtskrafterlangung des Bebauungsplanes realisiert werden soll, lassen sich die o.g. Feststellungen voraussichtlich auf das Baugenehmigungsverfahren für das anstehende Vorhaben übertragen.

Südwestlich des Plangebietes befindet sich das Naturschutzgebiet „Alte Lippe und Ehemaliger Radbodensee“ als Teilbereich des FFH-Gebiets DE 4314-302. Aufgrund der gegebenen räumlichen Distanz von Plangebiet und Schutzgebiet, der dazwischen liegenden, intensiv befahrenen Römerstraße sowie des geringfügigen bzw. nicht fernwirksamen Belastungspotenzials des Investitionsvorhabens ist eine Unverträglichkeit des Projektes mit den naturschutzrechtlichen Erhaltungszielen nicht zu erwarten.

5. Immissionsschutz

Gemäß § 1 (5) BauGB soll bei der Aufstellung von Bauleitplänen u.a. den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse besondere Berücksichtigung zukommen. In diesem Zusammenhang ist der Schutz der Bevölkerung vor Immissionen jeglicher Art einzuordnen.

Dem erforderlichen Schutz der umgebenden Wohngebiete vor den (Geräusch-)Emissionen des im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 06.061 angestrebten Planvorhabens ist in ausreichendem Maße Rechnung zu tragen. Abgas- und Staubemissionen sind aufgrund der Struktur der Betriebstätigkeit im

Ausbildungszentrum sowie vor dem Hintergrund der diesbezüglich gegebenen allgemeinen Vorbelastungen des Siedlungsraumes in diesem Falle nicht von Relevanz.

Der Abbruch der eher betriebsgeräuschintensiven provisorischen Ausbildungshalle und der gleichzeitige Neubau eines festen Gebäudes in größerer Entfernung zu den wohnbaulich genutzten Grundstücken östlich der Bromberger Straße sowie zu den Dauerkleingärten südlich der Kornmersch lässt eine gegenüber der Bestandssituation eher verbesserte Gesamtsituation erwarten. Der an der Bromberger Straße vorgesehene Gebäuderiegel des neuen Gästehauses wird im Hinblick auf mögliche Betriebsemissionen des Ausbildungszentrums ferner abschirmende Wirkung entfalten.

Da die geplanten Sanierungs- und Ausbaumaßnahmen auf dem Grundstück des Ausbildungszentrums lediglich das Ziel einer internen Restrukturierung und Modernisierung des Betriebes verfolgen, ist ferner nicht mit nennenswerten Veränderungen der verkehrlichen Frequentierung und der daraus resultierenden Geräuschemissionen zu rechnen.

Im Rahmen einer schallgutachterlichen Einschätzung des Ingenieurbüros für technische Akustik und Bauphysik ITAB (Dortmund) vom 25.03.2009 wurde die gegebene immissionsschutzrechtliche Situation unter Zugrundelegung anzusetzender Orientierungs- bzw. Richtwerte der DIN 18005 bzw. der TA Lärm wie folgt bewertet:

Die durch den Betrieb eines Gästehauses verursachten Geräuschemissionen im Tageszeitraum sind ohne weiteres als unkritisch einzustufen. Für den Nachtzeitraum ergeben sich ebenfalls keine relevanten Geräuschemissionen, sofern nicht in den an der Ostseite des Gästehauses gelegenen Überachtungsräumen lautstarke Partys gefeiert werden. Dies ist durch eine entsprechende Hausordnung zu vermeiden.

Der Betrieb innerhalb des neuen Gebäudes der Ausbildungswerkstatt ist aus Sicht des Geräuschimmissionsschutzes bei geeigneter Ausführung der Fenster- und Belüftungsflächen ebenfalls unkritisch. Im Rahmen der Ausführungs- und Bauantragsplanung sind jedoch die in diesem Zusammenhang erforderlichen Türen und Tore entsprechend zu berücksichtigen. Diese müssen einerseits ausreichende Schalldämmung aufweisen und andererseits während geräuschintensiver Tätigkeiten innerhalb der Ausbildungswerkstatt weitestgehend geschlossen bleiben.

Betriebstätigkeiten auf der südlichen Freifläche (nicht überbaubare Grundstücksfläche), sind auf den Tageszeitraum von 7 bis 20 Uhr zu beschränken. Erforderlichenfalls sind betriebliche Einschränkungen in Abhängigkeit von der Nutzungsdauer und der Art der Tätigkeiten auf der Freifläche erforderlich.

Für die beiden Teil-Anlagen „Ausbildungswerkstatt“ und „Freifläche“ ist im Rahmen einer detaillierten Geräuschimmissions-Prognose nach TA Lärm im Rahmen des Bauantragsverfahrens nachzuweisen, dass die Geräuschimmissions-Richtwerte an der nächstgelegenen Wohnhäusern der Straße „Kornmersch“ und in der östlich angrenzenden Kleingartensiedlung tagsüber unterschritten werden.

Im Rahmen der detaillierten Geräuschimmissions-Prognose sind die innerhalb der Halle sowie auf den Freiflächen vorgesehenen Tätigkeiten und eingesetzten Maschinen detailliert zu beschreiben, entsprechende Nutzungszeiten festzulegen und ggf. erforderliche betriebliche und organisatorische Schallschutzmaßnahmen zu definieren. Insbesondere sind einzelne Geräuschspitzen bei Tätigkeiten im Freien zu betrachten und ggf. betriebliche oder bauliche Schallschutzmaßnahmen vorzusehen.

Zusammenfassend hält der Gutachter fest, dass gegen die Errichtung eines Gästehauses sowie einer neuen Ausbildungshalle auf Grundlage der 1. (vereinf.) Änderung des Bebauungsplans Nr. 06.061 - Bromberger Straße - keine Bedenken bestehen, sofern zuvor genannten Einschränkungen sowie ggf. erforderliche Schallschutz-Maßnahmen beachtet bzw. umgesetzt werden.

Spätestens im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens ist seitens des Bauherrn demzufolge auf Grundlage einer Geräuschimmissions-Prognose in differenzierter Form nachzuweisen, dass das sodann detailliert durchgeplante Investitionsvorhaben unter Berücksichtigung der umgebenden Siedlungsbereiche mit den immissionsschutzrechtlichen Vorgaben kompatibel und demzufolge genehmigungsfähig ist.

6. Altlasten, Kampfmittel und Bergbau

6.1 Altlastenverdacht

Konkrete Hinweise auf Altlasten im Plangebiet der 1. (vereinf.) Änderung des Bebauungsplans Nr. 06.061 gibt es nicht. Vor dem Hintergrund der beschriebenen historischen Nutzungen als Acker- und Grünlandfläche sowie als Teil des betrieblichen Ausbildungszentrums sind keine bedeutenden Bodenbelastungen zu erwarten.

Jedoch weisen großmaßstäbliche Luftbilder aus den Jahren 1944/45 auf eine große Anzahl von Bombentrümmern im Bereich des Betriebsgeländes hin. Über das Verfüllungsmaterial dieser Trichter, die in den 50er Jahren aufgefüllt wurden ist bislang nichts bekannt. Konkreter Bodenuntersuchungsbedarf leitet sich daraus jedoch nicht ab.

6.2 Kampfmittel

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe (KBD-WL) hat zur Kampfmittelsituation im Bereich des Bebauungsplans auf Grundlage von zwei Luftbildauswertungen unter den Fundstellen-Nr. 5/35974 und 5/36005 Stellung genommen:

Danach liegen Hinweise auf vermutliche Blindgängereinschlagstellen nicht vor. Zwei Verdachtspunkte wurden bereits im Jahr 1996 überprüft. Eine 250 kg Sprengbombe musste seinerzeit entschärft und geräumt werden. Im Falle einer zukünftigen Bebauung werden als zusätzliche Überprüfungsmaßnahmen Oberflächendetektionen der vorbereiteten, d.h. abgesteckten und abgeschobenen Bauflächen erforderlich.

Bei der Durchführung von bodeneingreifenden Maßnahmen ist jedoch immer Sorgfalt geboten, da das Vorhandensein von Kampfmitteln aus dem Zweiten Weltkrieg nie ganz ausgeschlossen werden kann. Das Ergebnis dieser Luftbildauswertung beruht auf Luftbildern, die dem Kampfmittelbeseitigungsdienst bis heute zur Verfügung stehen und ist nicht abschließend. Für weitere Baumaßnahmen ist jeweils eine erneute Anfrage erforderlich.

Falls im Zuge der Bauarbeiten Beobachtungen gemacht werden sollten, die auf Kampfmittel hindeuten (außergewöhnliche Verfärbung des Erdreichs, Auffinden verdächtiger Gegenstände), sind die Arbeiten sofort einzustellen und es ist umgehend telefonisch (Hamm, 903-341, 903-0 oder Notruf 112) das Amt für Brandschutz, Rettungsdienst und Zivilschutz (Abt. Gefahrenabwehr, Gefahrenprävention und Logistik) der Stadt Hamm zu verständigen.

6.3 Bergbau

Die Plangebietsflächen des Bebauungsplans befinden sich über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerkseigentum „Radbod“, über dem auf Kohlenwasserstoffen erteilten Bewilligungsfeld „Radbod Gas“ sowie über dem auf Erdwärme erteilten Erlaubnisfeld „Immensus Calor“.

7. Ver- und Entsorgung

7.1 Wasserversorgung, Energieversorgung

Die Wasser- und Energieversorgung des Plangebiets wird durch die Stadtwerke Hamm sichergestellt. Im Zuge der geplanten Baumaßnahmen sind Bestand und Betriebssicherheit vorhandener Versorgungsleitungen zu gewährleisten. Die Stadtwerke Hamm sind an allen weitergehenden Planungen frühzeitig zu beteiligen.

Um eine Gefährdung der im Planungsbereich vorhandenen Versorgungsleitungen auf Dauer auszuschließen, sind geplante Baumstandorte in Absprache mit den Stadtwerken Hamm und entsprechend dem Merkblatt der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen „Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen“ (Ausgabe 1989) festzulegen.

Die RWE Westfalen-Weser-Ems Netzservice GmbH (Bochumer Straße 2, 45661 Recklinghausen) weist ferner auf die Erkundigungspflicht von Bauherren bzw. Vertragsunternehmern im Hinblick auf Auskünfte über ggf. vorhandene Kabel- und Leitungsanlagen hin.

7.2 Abwasserbeseitigung

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 nahes Gewässer einzuleiten.

Schmutzwasser:

Die Schmutzwasserableitung erfolgt derzeit über ein ausreichend dimensioniertes Mischsystem (über das RÜB „Eversbach“ zur Kläranlage Hamm-West). Es muss sicher gestellt sein, dass die Abwässer hinsichtlich ihrer Beschaffenheit in die öffentliche Kanalisation eingeleitet werden können. Gegebenenfalls sind geeignete Behandlungsanlagen erforderlich. Für Kanalanschluss und -benutzung gilt die Abwassersatzung.

Niederschlagswasser:

Im Bestand werden die Plangebietsflächen im Mischsystem in den vorhandenen Mischwasserkanal in der Bromberger Straße entwässert.

Zukünftig soll die gesamte Entwässerung des Ausbildungszentrums der Bauindustrie im Rahmen der Sanierung des bestehenden privaten Netzes auf ein Trennsystem umgestellt werden. Aufgrund der Gefällesituation zur Geinegge ist eine Freigefälleleitung je nach Erfordernis mit Regenklärung und Rückhaltung grundsätzlich möglich. Sollten die hydrogeologischen Rahmenbedingungen eine Versickerung zulassen, ist dies einer Einleitung in die Geinegge wasserwirtschaftlich vorzuziehen.

Detailliertere Nachweise sind im Zuge des weiteren Verfahrens in enger Abstimmung mit dem Lippeverband zu erarbeiten.

8. Bodenordnung

Der Bebauungsplan Nr. 06.061 - Bromberger Straße - bildet (soweit erforderlich) die Grundlage für Maßnahmen der Bodenordnung und Enteignung.

9. Kennwerte der Planung

| | | |
|---|--|---------------------------------|
| Stadtbezirk / Ordnungszahl | Bockum-Hövel / 06 (die westl. Plangebietshälfte befindet sich in der Gemarkung Hamm) | |
| Name des Verfahrens | 1. (vereinf.) Änderung des Bebauungsplans Nr. 06.061 - Bromberger Straße - | |
| Charakteristik | Flächen für den Gemeinbedarf (Berufliches Ausbildungszentrum) | |
| Flächenmobilisierung | Grundstücksflächen größtenteils im Eigentum des Investors; ggf. Zuerwerb von Kompensationsflächen seitens des Investors von der Stadt | |
| Organisation der Erschließung | Äußere Erschließung vorhanden (Bockumer Weg / Bromberger Straße) | |
| Bebauungsstruktur | Neubau eines Gästehauses, Neubau einer Ausbildungshalle als Ersatz eines Provisoriums in Zeltbauweise | |
| Wohneinheiten | ca. 30 Zweibettzimmer im geplanten Gästehaus des Ausbildungszentrums | |
| Planausweisung / Dichtewerte | Bauliche Nutzung: Gemeinbedarfsflächen mit den Zweckbestimmungen <ul style="list-style-type: none"> - Gästehaus (0,6 GRZ / 1,2 GFZ, bis max. 2 Vollgeschosse) - Ausbildungswerkstatt (0,6 GRZ / 1,2 GFZ, max. 2 Vollgeschosse, OK max. 8 m über vorhandenem Gelände) | |
| Parken | Nachweis auf privater Grundstücksfläche, Festsetzung einer Fläche für Stellplätze | |
| ÖPNV | Buslinien auf dem Bockumer Weg | |
| Regenwasserentwässerung | Versickerung, ggf. Ableitung in Vorflut (Geinegge) | |
| Ausgleichsflächen | Kompensationsmaßnahmen im Plangebiet (Ostweise) auf Grundlage von § 9 (1) Ziffer 20 BauGB | |
| Flächenbilanzierung in ca. m² | Gesamtfläche (Plangebiet) | ca. 14.540 m² |
| | Grundstücksfläche Gemeinbedarf | ca. 9.542 m ² |
| | Fläche für die Landespflege (§ 9 (1) Ziffer 20 BauGB) | ca. 3.405 m ² |
| | Sonstige Pflanzflächen | ca. 1.591 m ² |

Hamm, 25.05.2009

gez. Schulze Böing
Stadtbaurätin

gez. Muhle
Dipl.-Ing.