

Begründung zur Änderung des Bebauungsplanes

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 7. Änderung des Bebauungsplans 06.017 – Römerstraße – umfasst den Bereich der Gemarkung Bockum-Hövel zwischen

- der Westgrenze des Flurstücks 317, Flur 15, Berliner Str. 15
- der Westgrenze des Flurstücks 783, Flur 15
- der Nordgrenze des Flurstücks 782, Flur 15
- der Südgrenze des Flurstückes 785, Flur 15
- der Westgrenze des Flurstückes 785, Flur 15
- der Nordgrenze des Flurstückes 785, Flur 15 und
- der Nordgrenze des Flurstückes 784, Flur 15

2. Erforderlichkeit und Ziele der Planung

Die Stadt ist Eigentümerin der Flurstücke 784 und 785 und möchte diese einer baulichen Verwertung zuführen. Die zentral im Ortskern von Bockum-Hövel gelegene Fläche besitzt aufgrund ihrer Lagegunst zahlreiche städtebauliche Qualitäten, die sie somit als geeignet für eine Ausweisung als Wohnfläche erscheinen lässt:

- zentrale aber dennoch ruhige Lage
- Attraktiver Standort am Halloh-Park mit entsprechend hohem Freizeit- und Wohnwert
- Versorgungsmöglichkeiten im fußläufigen Einzugsbereich

3. Inhalt des bisherigen Bebauungsplans

Der Bebauungsplan 06.017 – Römerstraße – sieht für den Planbereich eine Festsetzung als öffentliche Grünfläche – Parkanlage – vor. Diese Festsetzung ist bisher nicht umgesetzt worden, die Flurstücke sind nicht öffentlich zugänglich.

4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Hamm stellt für den Geltungsbereich die Nutzung öffentliche Grünfläche dar. Die Änderung des Bebauungsplans sieht die Entwicklung von Wohnbebauung vor. Der Flächennutzungsplan muss daher entsprechend geändert werden. Der Rat der Stadt Hamm hat dafür bereits am 20.05.2003 einen Beschluss zur 179. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren aufgestellt.

5. Bestand innerhalb und außerhalb des Plangebiets

Das Plangebiet befindet sich in zentraler Lage in Bockum-Hövel, eingebettet im nördlichen Bereich des Halloh-Parks, der eine wichtige Funktion für die Naherholung und die Ausübung von Freizeitaktivitäten in Bockum-Hövel darstellt. Die beiden zusammen ungefähr 1.500m² großen Flurstücke sind in ihrer Gänze von Hecken und Bäumen eingefriedet. Diese Einfriedung bewirkt, dass die Planfläche als eigenständiges Grundstück wahrgenommen wird und nicht dem Halloh-Park zugeordnet scheint. Die Fläche selbst besteht aus einer Wiese, die regelmäßig von der Stadt gepflegt bzw. gemäht wird. Unmittelbar westlich an das Flurstück 785 angrenzend befindet sich einer der Eingangsbereiche des Parks, der rege genutzt wird. In der weiteren Umgebung des Plangebiets befinden sich zahlreiche Einrichtungen öffentlicher Infrastruktur: Das Malteser Krankenhaus an der Albert-Struck-Str., die Friedrich-List-Kolleg-Schule an der Berliner Str., die Overbergschule an der Overbergstraße sowie Kindergärten und Kindertagesstätten. Versorgungsmöglichkeiten befinden sich im Einzugsbereich der Hohenhöveler Str. sowie, weiter östlich, an der Römerstraße. Beide Bereiche sind fußläufig oder mit dem Fahrrad zu erreichen und ermöglichen somit gute Einkaufsmöglichkeiten.

Die unmittelbare Umgebung ist geprägt durch eine sehr uneinheitliche Bebauung. Während sich auf dem östlich angrenzenden Grundstück ein in den 50er Jahren errichtetes 1½-geschossiges Einfamilienhaus befindet, prägen auf der gegenüberliegenden Straßenseite in östlicher Richtung sechsgeschossige

Wohnhäuser aus den 60er/70er Jahren mit dazwischen liegendem Abstandsgrün die städtebauliche Struktur. Durch einen weiter nach Norden verlaufenden Fuß- und Radweg abgegrenzt schließen sich weiter westlich zweigeschossige Wohnhäuser aus den 20er/30er Jahren an.

Ein einheitliches städtebauliches Bild ist somit bis auf die Art der baulichen Nutzung – Wohnbebauung – aus der unmittelbaren Umgebung nicht abzuleiten. Die Festsetzung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung muss folglich von anderen Kriterien geleitet werden, welche den Qualitäten des Plangebiets – zentrale aber dennoch ruhige Wohnlage, gute Infrastruktur- und Freizeitausstattung, Nähe des Parks – Rechnung trägt.

Der Änderungsbereich ist nach Auswertung des historischen Luftbildarchivs, des Katasternachweises, historischer Stadtpläne sowie weiterer potentiell altlastrelevanter Datei- und Karteninformationen nicht als Altlasten- bzw. Altablagerungsfläche verzeichnet. Die Fläche wurde vielmehr in ihrer bisherigen Nutzung als Waldfläche, Ackerland sowie, in jüngster Zeit, als Gartenland und Wiese genutzt.

Die ausgewerteten Luftbilder weisen weiterhin nicht auf Bombentrichter hin.

6. Inhalt des Bebauungsplans

Wohnbaufläche

Im Änderungsbereich des Bebauungsplans Römerstraße wird die Art der baulichen Nutzung als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Es werden hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung maximal 3 Vollgeschosse zugelassen. Auf dieser Grundlage wird die Grundflächen- sowie die Geschossflächenzahl ermittelt.

Örtliche Bauvorschriften

Die örtlichen Festsetzungen sehen Regelungen zur Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen und der Gestaltung der Dächer sowie der Firsthöhe vor. Gemäß § 9 (4) BauGB i.V. m. § 86 (4) BauO NW werden die örtlichen Bauvorschriften als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen.

Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke (§ 86 (1) Nr. 4 BauO NW)

Die Bodenversiegelung soll durch die Bestimmung, dass die Oberflächen von Stellplätzen und Zufahrten mit wasserdurchlässigen Materialien (z.B. Rasengittersteinen) zu gestalten sind, vermindert werden. Damit soll die Versickerung von Niederschlagswasser auf dem Grundstück verbessert werden. Dies dient ökologischen Gesichtspunkten und zugleich der Entlastung der Anlagen, die der Abwasserbehandlung dienen.

Dachform (§ 86 (1) Nr. 1 BauO NW)

Die baugestalterische Anforderung an die Ausführung der Dachform soll sowohl das städtebauliche Erscheinungsbild durch die festgesetzte Dreigeschossigkeit als auch die ökonomische Zweckmäßigkeit des Gebäudes sicherstellen. Aus diesem Grund soll als Dachform ein Pult-, Tonnen- oder Zeltdach zur Ausführung kommen.

Firsthöhe (§ 86 (1) Nr. 1 BauO NW)

Die Begrenzung der Firsthöhe soll eine harmonische Einfügung in die nachbarschaftliche Umgebung und die städtebauliche Kompatibilität zum Nachbarhaus, Berliner Str. 15, gewährleisten. Die Firsthöhe wird aus diesem Grund auf maximal 12 Meter über der erschließenden Straße begrenzt. Orientierungspunkt ist dabei die Firsthöhe der Berliner Str. 15, die laut Bauakte 11,39 Meter beträgt.

7. Erschließung

Die Erschließung ist über die Berliner Straße ausreichend gesichert und an das überörtliche Straßennetz angebunden. Die vorgesehene Bebauung ermöglicht grundsätzlich eine Unterbringung der notwendigen Stellplätze auf dem Baugrundstück.

8. 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 ortsnahe Gewässer einzuleiten.

Niederschlagswasser:

Die Möglichkeit der Versickerung des Niederschlagswassers sind auf Grund der hydrogeologischen Rahmenbedingungen nicht gegeben, da weder ausreichend durchlässige Bodenarten noch eine ausreichend mächtige Grundwasservorflut zur Verfügung steht.

Auf Grund der hydraulischen Abflusskapazität des für die Abwasserfortleitung zur Kläranlage vorhandenen Mischwassersystems kann die Gesamtfläche des Gebietes zur Ableitung von Niederschlagswasser an den vorhandenen Mischwasserkanal in der Berliner Straße angeschlossen werden.

Schmutzwasser:

Die Ableitung des im Plangebiet anfallenden Schmutzwassers erfolgt über den vorhandenen Mischwasserkanal in der Berliner Straße und weiter über das vorhandene Mischwasserkanalnetz zur Kläranlage Hamm-West.

Weiter Hinweise:

Auf Grund 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.

9. Eingriff in Natur und Landschaft

Gemäß § 1 (5) Nr. 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 der Ausgleichsmaßnahmen sind im Landschaftsgesetz NRW definiert.

Die Hecken und Bäume im Planbereich sollten bei einer Bebauung wegen der optischen Abschirmung des Grundstückes zum Park sowie aus Gründen der Eingriffsminimierung so weit wie möglich erhalten bleiben bzw. durch ein Pflanzgebot im Rahmen der Bestandsarrondierung im südlichen und östlichen Bereich durch Pflanzung von Hecken, Sträuchern oder heimischen Gehölzen ergänzt werden.

In der folgenden Gesamtbilanz wird deutlich, dass der Eingriff innerhalb des Plangebiets nahezu vollständig ausgeglichen wird. Die Bestandszahl von 583 Punkten wird durch die Planzahl 571 nur geringfügig unterschritten.

Ausgangszustand des Untersuchungsraums (IST-Zustand):

Biotoptyp	Fläche (m²)	Wert lt. Biotoptypenliste	Punkte
Extensivrasen	1.298	0,3	194
Gebüsch-, Wald- und Heckenreihe	277	0,7	389
Gesamt	1.575		583

Änderungsplan (SOLL-Zustand):

	Fläche (m²)	Wert lt. Biotoptypenliste	Punkte
Wohnflächen			
- überbaubares Grundstück	225	0	0
- baumbestandene Stellflächen und Zufahrten	405	0,3	112,5
- Wohngarten	508	0,3	152,5
Erhalt Gebüsch-, Wald- und Heckenreihe	154	0,7	108
Anpflanzung Gebüsch-, Wald- und Heckenreihe	283	0,7	198
Gesamt	1.575		571

Hamm, 07.01.2004

gez. Möller
Stadtbaurat

gez. Oehm
städt. Baudirektor