Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 06.061 - Bromberger Straße -

für den Bereich zwischen der östlichen Grenze der Römerstraße im Westen, der südlichen Grenze der Straße Bockumer Weg im Norden, der östlichen Grenze der Bromberger Straße im Osten sowie der südlichen Grenze des Flurstücks 273, Flur 3 der Gemarkung Hamm und deren westlicher geradliniger Verlängerung bis zur östlichen Grenze der Römerstraße im Süden.

Planungsanlaß und Planungsziel:

Das Berufsförderungswerk e.V. der Wirtschaftsvereinigung Bauindustrie NRW beabsichtigt, das bestehende Ausbildungszentrum für Bauhandwerke an der Bromberger Straße um ergänzende Baumaßnahmen und Ausdehnung des Betriebsgeländes durch ein Freigelände für Vermessungs- und Tiefbauarbeiten zur Kapazitätsaufstockung um ca. 80 Ausbildungsplätze und für eine zusätzliche Stellplatzanlage zu erweitern.

Das Ausbildungszentrum Hamm der Bauindustrie dient überregional neben den zwei weiteren Standorten in Essen und Kerpen der Aus- und Weiterbildung in 10 Berufen des Hoch-, Aus- und Tiefbaus für den Gesamtbereich des Landes Nordrhein-Westfalen - und verfügt z.Z. über 270 witterungsunabhängige Ausbildungsplätze mit 189 Internatsplätzen auf einer Gesamtgrundstücksfläche von 22.539 m². In den bestehenden baulichen Anlagen mit Ausbildungshallen, Schulgebäuden, Internat und diversen Nebengebäuden werden 51 Mitarbeiter/innen und 90 Fremdreferenten beschäftigt. In den Wintermonaten kann unter Hinzuziehung der Schulräume bei Sonderlehrgängen eine Spitzenbelegung von bis zu 500 Lehrgangsteilnehmern erreicht werden.

Bei der Anzahl der Teilnehmer ist eine Ausweitung des Grundstücks für die dringend notwendige Ausbildungskapazitätserweiterung unumgänglich.

Die geplante Baumaßnahme ist eine funktional und räumlich sinnvolle Erweiterung der bestehenden Ausbildungseinheiten um eine Arbeits- und Schulungshalle nach Westen. Diese Erweiterung ersetzt in diesem Bereich bereits bestehende bauliche Provisorien. Die freiwerdenden Betriebsflächen sollen dem Geinegge-Grünzug zugeordnet werden.
Das geplante Freigelände und die Stellplatzanlage sollen auf einem bisher ackerbaulich genutzten Grundstück südlich des bestehenden Ausbildungszentrums eingerichtet werden.
Zur planungsrechtlichen Sicherung des Erweiterungsvorhabens des Berufsförderungswerks sowie der Ordnung und städtebaulichen Abstimmung bestehender rechtsverbindlicher Planungsaussagen ist die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 06.061 - Bromberger Straße - erforderlich.

Übergeordnete Planungen/bestehende Planungen:

Gebietsentwicklungsplan/Flächennutzungsplan:

Der Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Dortmund/Unna/Hamm stellt den überwiegenden Teil dieses Bereiches als Wohnsiedlungsbereich dar, so daß die beabsichtigten Nachfolgeplanungen (Flächennutzungsplan/Bebauungsplan)

wegen der generalisierten Aussagen der Regionalplanung als mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar anzusehen sind.

Analog der beabsichtigten verbindlichen Bauleitplanung ist der vorgeordnete Flächennutzungsplan entsprechend zu ändern. Dieses Änderungsverfahren wird gemäß § 8 (3) BauGB im Parallelverfahren durchgeführt, so daß der neue Bebauungsplan Nr. 06.061 gemäß § 8 (2) BauGB als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt gilt.

Rechtsverbindliche Bebauungspläne:

Der aufzustellende Bebauungsplan Nr. 06.061 überdeckt Teilbereiche der rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nr. 06.009 und Nr. 06.014, deren Festsetzungen mit Inkrafttreten des neuen Bebauungsplanes durch dessen Festsetzungen ersetzt werden.

Bestand innerhalb und außerhalb des Planungsgebietes

Das Plangebiet liegt am westlichen Rand des Siedlungsschwerpunktes Hamm-Norden südlich des Bockumer Weges und östlich der Radbodstraße im Stadtbezirk Hamm-Bockum-Hövel.

Im Bereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 06.009, der teilweise von dem aufzustellenden Bebauungsplan Nr. 06.061 - Bromberger Straße - überdeckt wird, ist südlich entlang des Bockumer Weges ein allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (2) Nr. 3 BauNVO in 4- bzw. 3-geschossiger offener Bauweise festgesetzt, die sich in 2-geschossiger Bauweise außerhalb des Planbereiches östlich angrenzend über die Bromberger Straße hinaus fortsetzt. Südlich daran anschließend ist eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Dauerkleingärten" festgesetzt.

Im Bereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 06.014, der von dem aufzustellenden Bebauungsplan überdeckt wird, ist westlich bis zur Radbodstraße gemäß § 9 (1) Nr. 15 BauGB eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" sowie eine private Grünfläche festgesetzt.

Sonstige Versorgungseinrichtungen sind in fußläufiger Erreichbarkeit am Bockumer Weg vorhanden.

Die Anbindung an den ÖPNV ist durch zwei Buslinien mit mittlerer Wagenfolge von 8 Minuten zur Innenstadt in der Hauptverkehrszeit gegeben, deren Routen über den Bockumer Weg verlaufen.

Inhalt des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan setzt laut Planungsziel für die Grundstücke des Berufsförderungswerkes e.V. der Wirtschaftsvereinigung Bauindustrie NRW gemäß § 9 (1) Nr. 5 BauGB eine "Fläche für den Gemeinbedarf" mit der Zweckbestimmung "Berufliches Ausbildungszentrum" in 2-geschossiger geschlossener Bauweise in Anlehnung an die östlich angrenzende Wohnbebauung fest. Lediglich für den unmittelbaren Standort des bestehenden Internats wird die vorhandene 4-geschossige Bauweise nachvollzogen. Die festgesetzte geschlossene Bauweise ermöglicht dem Ausbildungszentrum innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen eine jeweils den Ausbildungszielen entsprechende bauliche Entwicklung.

Der für die Gesamtanlage erforderliche Stellplatzbedarf beträgt gemäß § 47 VV (Richtzahlen f.d. Stellplatzbedarf) zur BauO NW 184 Einstellplätze.

Auf dem bisherigen Ausbildungsgelände sind 139 Stellplätze nachgewiesen. In der geplanten Erweiterung (Freigelände) sind zusätzlich 59 Stellplätze festgesetzt, so daß nach Fertigstellung der Erweiterung des Ausbildungszentrums insgesamt 198 Einstellplätze zur Verfügung stehen.

Bisher vom Ausbildungszentrum genutzte Teilflächen im Nordwesten der Anlage sollen aufgegeben und der öffentlichen Grünfläche als durchgehende Grünverbindung entlang der Geinegge zugeordnet werden.

Die in den angrenzenden Bereichen in den noch rechtsverbindlichen Bebauungsplänen Nr. 06.009 und Nr. 06.014 festgesetzten Nutzungen (öffentliche Grünflächen, Verkehrsflächen und WA III/WA IV-Gebiete) sollen, soweit sie von dem neuen Bebauungsplan überdeckt werden, planungsrechtlich modifiziert, in der Grundaussage aber erhalten werden.

Die südlich des Bockumer Weges festgesetzte private Grünfläche soll aufgehoben und analog der bereits östlich vorhandenen Planungsaussagen als sinnvolle bauliche Ergänzung als 3-geschossiges allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden, weil entsprechende bauliche Grundsubstanzen bereits vorhanden sind.

Öffentliche Grünflächen

Durch die planerische Umorientierung des Ausbildungszentrums tragen die dadurch freigewordenen und der bestehenden Grünfläche zugeordneten Betriebsflächen zum Ausbau einer durchgehenden und zusammenhängenden Grünverbindung entlang der Geinegge von der Lippeaue über das Sportzentrum Bockum-Hövel in die freie Landschaft bei.

Zur ökologischen Aufwertung bzw. Bereicherung dieser Parkanlage wird angestrebt, die als Wasserflächen festgesetzten Bachläufe der Geinegge und des Hüsergrabens unter Einbindung der bereits vorhandenen Vegetation naturnah auszubauen.

Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Bromberger Straße und den Bockumer Weg, so daß eine ausreichend leistungsfähige Anbindung an das innerstädtische Verkehrsnetz gewährleistet ist.

Ver- und Entsorgung des Plangebietes

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Mischsystem zur Kläranlage Radbodstraße.

Die Kläranlage Radbodstraße wird 1997/98 durch das neue Klärwerk Hamm-West ersetzt. Hierdurch ist gewährleistet, daß die Abwasserbehandlung dem vorgeschriebenen Stand der Technik entspricht.

Das anfallende Oberflächenwasser soll durch Vorschriften zur Gestaltung von Stellplätzen und Zufahrten mit wasserdurchlässigen Materialien reduziert werden.
Die nicht versiegelte Fläche des Freigeländes gewährleistet eine vollständige Versickerung des durch die Erweiterung zusätzlich anfallenden Oberflächenwassers.

Die Energie- und Wasserversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Hamm GmbH.

Immissionsschutz

Das Ausbildungswerk der Wirtschaftsvereinigung Bauindustrie NRW dient ausschließlich der Aus- und Weiterbildung in Bauberufen. Der überwiegende Teil dieses Schulungsprogramms wird in geschlossenen Hallen und Schulungsräumen durchgeführt. Die zum Ausbildungsziel benötigten Materialien werden größtenteils wiederverwendet, so daß nur sporadischer Anlieferungsverkehr mittels Lkw stattfindet.

Von dem Schulungszentrum gehen durch die zeitliche Begrenzung des Schulbetriebs für die angrenzenden allgemeinen Wohngebiete keine erhöhten Lärm- und sonstige schädliche Emissionen aus.

Da die beabsichtigten Planungen eine nicht erhebliche Erweiterung des vorhandenen beruflichen Ausbildungszentrums darstellen und sich nicht wesentlich auf die Nachbarbereiche auswirken, kann von der Annahme ausgegangen werden, daß sich durch die Erweiterung des beruflichen Ausbildungszentrums um ein Freigelände mit abgeschirmten zusätzlichen Stellplätzen und ein Schulungsgebäude der vorhandene Lärmpegel nicht erhöht und daher zusätzliche Immissionsschutzmaßnahmen nicht erforderlich sind.

Die zusätzlichen Stellplätze dienen zur Aufnahme der bisher auf der Bromberger Straße abgestellten Besucher- und Schülerfahrzeuge.

Flächenbilanz/Eingriffsbewertung

Vor dem Hintergrund der unter dem Punkt "Planungsanlaß und Planungsziel" erläuterten Notwendigkeit zur Erweiterung des bestehenden Aus- und Weiterbildungszentrums ist die Aufstellung des Bebauungsplanes zur planungsrechtlichen Umnutzung der südlich angrenzenden Freifläche gerechtfertigt.
Der neu überplante Bereich, der bisher als öffentliche Grünfläche festgesetzt ist, wird landwirtschaftlich genutzt. Die Umwandlung der privaten Grünfläche an der Straße Bockumer Weg in ein allgemeines Wohngebiet entspricht der tatsächlichen Grundstücksnutzung als bebaute Hoffläche.
Bei der baulichen Umstrukturierung des Ausbildungszentrums werden bisher provisorisch bebaute Flächen der öffentlichen Grünfläche zugeordnet.

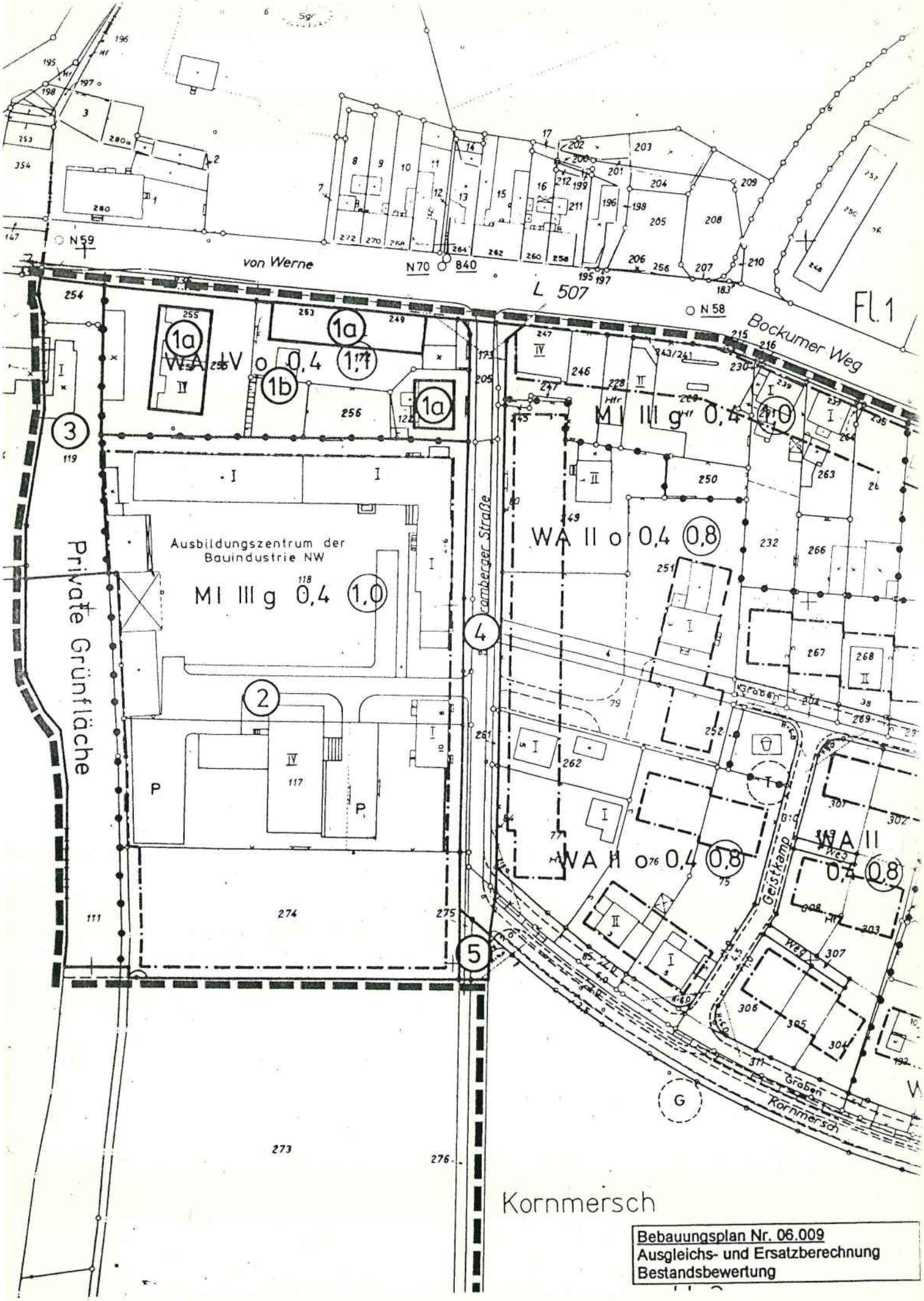
Diese Eingliederung der Betriebsfläche in den bis dahin unterbrochenen Geinegge-Grünzug stellt eine sinnvolle Grünvernetzung der Lippeaue und des Naturschutzgebietes Radbodsee mit der nördlich angrenzenden Grünfläche (Sportzentrum Bockum-Hövel) her.
Die nachstehende Flächenbilanzierung ergibt, daß durch die neue städtebauliche Planung gegenüber der bestehenden Planung ein Ausgleich erreicht wird. Das setzt voraus, daß die festgesetzten öffentlichen Grünflächen ausgebaut bzw. aus der bisherigen intensiven Nutzung herausgenommen werden.

Flächenbilanzierung zum Bebauungsplan Nr. 06.061 - Bromberger Straße -

1. Bestand:

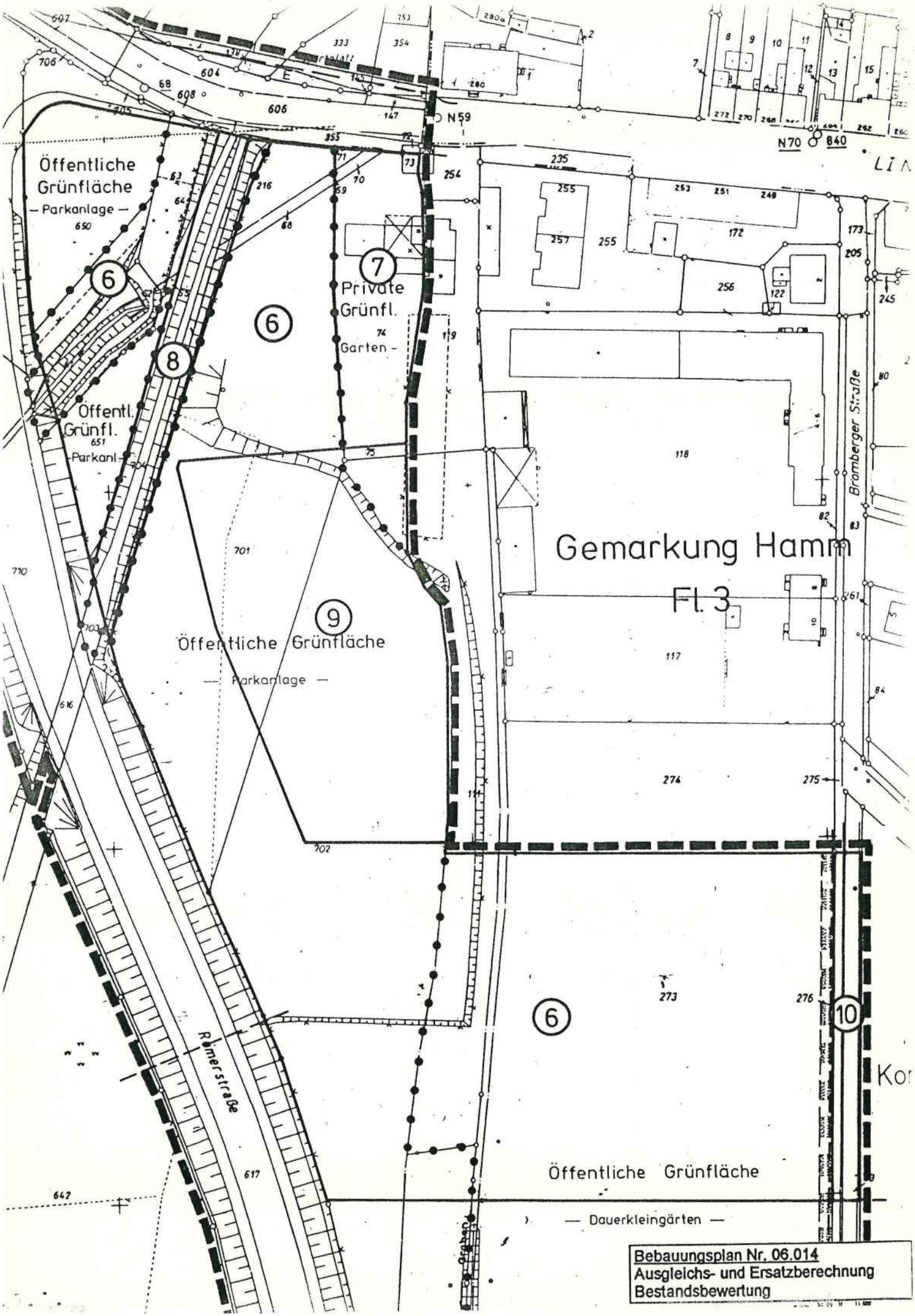
Bestandsbewertung aus Bebauungsplan Nr. 06.009

Flächen nummer	Flächenart	Flächengröße in m²	Bewertungsfaktor	Bewertungszahl
	Gesamtfläche	24.075		
1 a	überbaute Grund-stücksfläche (WA)	1.004	0,0	0,0
1 b	nicht überbaute Grundstücksfläche (WA)	2.759	0,2	551,8
2	überbaute Grund-stücksfläche (MI) GRZ 0,4 = 40 %	7.679	0,0	0,0
	nicht überbaute Grundstücksfläche (MI) versiegelt = 40 %	3.702	0,0	0,0
	nicht überbaute Grundstücksfläche (MI) nicht versiegelt = 60 %	5.556	0,3	1.666,8
3	Private Grünfläche 10 % bebaut	148	0,0	0,0
	90 % unbebaut	1.327	0,3	398,1
4	Verkehrsfläche Bromberger Straße	1.762	0,0	0,0
5	Fußweg mit Begleit-grün	139	0,1	13,9
		Gesamt		2.630,6


von Werne
L 507
Bockumer Weg
Fl. 1
WA IV o 0,4
1a
1b
1,1
MI III g 0,4
1,0
Ausbildungszentrum der Bauindustrie NW
MI III g 0,4
1,0
WA II o 0,4
0,8
WA II o 0,4
0,8
WA II
0,4
0,8
Private Grünfläche
Camberger Straße
Geistkamp
Graben
Kornmersch
Kornmersch
Bebauungsplan Nr. 06.009
Ausgleichs- und Ersatzberechnung
Bestandsbewertung

Bestandsbewertung aus Bebauungsplan Nr. 06.014

Flächen nummer	Flächenart	Flächengröße in m²	Bewertungsfaktor	Bewertungszahl
	Gesamtfläche	36.176		
6	öffentliche Grünfläche = 30 %	7.691	0,7	5.383,7
	öffentliche Grünfläche landwirtschaftliche Nutzung = 70 %	17.947	0,3	5.384,1
7	Private Grünfläche 20 % bebaut	376	0,0	0,0
	Private Grünfläche 80 % nicht bebaut	1.503	0,3	450,9
8	Wasserfläche (Geinegge) technisch ausgebaut	1.570	0,3	471,0
9	überbaute Grund-stücksfläche (MI) GRZ 0,4 = 40 %	2.517	0,0	0,0
	nicht überbaute Grundstücksfläche (MI) versiegelt = 40%	1.512	0,0	0,0
	nicht überbaute Grundstücksfläche (MI) nicht versiegelt = 60 %	2.265	0,3	679,5
10	Fußweg mit Begleit-grün + 7 Bäume	796		
	Fußweg = 50 % was-sergebundene Decke	398	0,1	39,8
	Begleitgrün = 50 %	398	0,5	199,0
		Gesamt		12.608,0

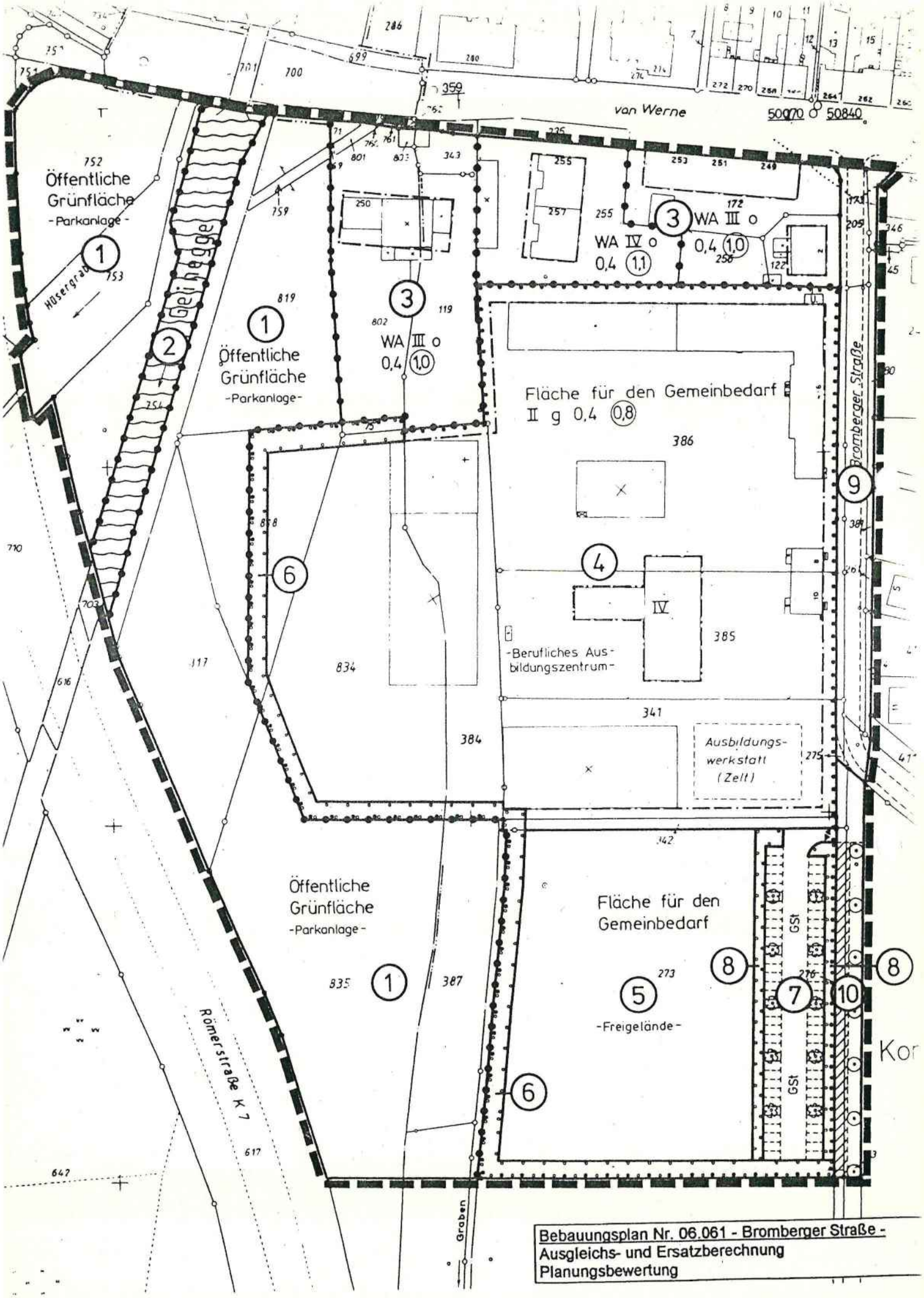


Bebauungsplan Nr. 06.014
Ausgleichs- und Ersatzberechnung
Bestandsbewertung

2. Planung:

Bewertung aus Bebauungsplan Nr. 06.061

Flächen nummer	Flächenart	Flächengröße in m²	Bewertungsfaktor	Bewertungszahl
	Gesamtfläche	60.251		
1	Öffentliche Grünfläche	17.300	0,7	12.110,0
2	Wasserfläche Geinegge	1.541	0,8	1.232,8
3	überbaubare Grundstücksfläche (WA) GRZ 0,4 = 40 %	2.809	0,0	0,0
	nicht überbaubare Grundstücksfläche (WA)	4.214	0,2	842,8
4	überbaubare Fläche Fl. f. d. Gemeinbedarf GRZ 0,4 = 40 %	8.449	0,0	0,0
	nicht überbaute Grundstücksfläche versiegelt = 40 %	5.069	0,0	0,0
	nicht überbaute Grundstücksfläche Grünfläche = 60 %	7.604	0,3	2.281,2
5	Fl.f.d. Gemeinbedarf - Freifläche -	6.321	0,1	632,1
6	Pflanzgebot gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB	2.101	0,6	1.260,6
7	Stellplatzanlage mit Begrünung 10 Bäume (5 x 2,5)	1.585	0,2	317,0
8	Grünabschirmung Stellplatzanlage	598	0,6	358,8
	Pflanzgebot gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB			
9	Verkehrsfläche Bromberger Straße	1.713	0,0	0,0
10	Fußweg mit Begleitgrün + 7 Bäume	947		
	Fußweg = 50 % wassergebundene Decke	473	0,1	47,3
	Begleitgrün = 50 %	474	0,5	237,0
		Gesamt		19.319,6



Bebauungsplan Nr. 06.061 - Bromberger Straße -
Ausgleichs- und Ersatzberechnung
Planungsbewertung

3. Bilanz:

Bestand aus Bebauungsplan Nr. 06.009	2.630,6
Bestand aus Bebauungsplan Nr. 06.014	12.608,0
	15.238,6
Planung aus Bebauungsplan Nr. 06.061	19.319,6
Bewertungsdifferenz	+ 4.081,0

Festsetzungen und Kennzeichnungen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist dick gestrichelt umrandet. Es werden festgesetzt:

- Art und Maß der baulichen Nutzung
- Bauweisen, überbaubare Grundstücksflächen
- Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
- Öffentliche Verkehrsflächen
- Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung
- Öffentliche Grünflächen
- Wasserflächen
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen
- Flächen für Stellplatzanlagen
- Textliche Festsetzungen
- Örtliche Bauvorschriften

Hamm, 27.02.1996

Möller
Stadtbaurat

Westphal
Dipl.-Geograph