

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 06.057 - Mühle Bockum -

Für den Bereich zwischen

den Westgrenzen der Flurstücke 205, 206 und 48, Gemarkung Bockum-Hövel, Flur 23, der Südgrenze der Flurstücke 48 und 51, der Ostgrenze der Flurstücke 51, 52 und 58, entlang der Südgrenze der L 844 (Hammer Straße) bis zur Ostgrenze des Flurstückes 31.

Planerfordernis

Auf dem Flurstück 48, Gemarkung Bockum-Hövel, Flur 23 befindet sich das Gelände eines alten, nicht mehr bewirtschafteten Mühlenkomplexes, das bereits als erhaltenswert eingestuft wurde. Die derzeitige Nutzung des Gebäudes und seiner unmittelbaren Umgebung ist in einem städtebaulich ungeordneten Zustand. Durch den Bebauungsplan Nr. 06.057 soll die planungsrechtliche Voraussetzung geschaffen werden, den Mühlenkomplex und sein Umfeld einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zuzuführen, unter gleichzeitiger Bewahrung des Gebietscharakters entlang der Hammer Straße. Der Aufstellungsbeschluß für den Bebauungsplan Nr. 06.057 - Mühle Bockum - ist am 17.12.91 durch den Rat der Stadt Hamm erfolgt. Die Planungsschwerpunkte wurden inhaltlich so entwickelt, daß sie die vorhandenen Strukturen und die Vorgaben aus der vorbereiteten Bauleitplanung berücksichtigen.

Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan und Bestandsaufnahme

Der Bebauungsplan ist aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Hamm entwickelt. Die Darstellungen des Flächennutzungsplanes sehen entlang der Hammer Straße Mischgebiet und im südlichen Anschlußbereich Wohnbaufläche vor. Das Plangebiet ist verkehrlich an die Hammer Straße (L 844) angebunden, über die auch der ÖPNV erfolgt.

Das Siedlungsgebiet an der Hammer Straße ist geprägt durch seine gewachsene Mischung von Wohnen und gewerblicher Nutzung in einer vorwiegend zwei- bis dreigeschossigen Straßenrandbebauung. Ein Überbleibsel der gewerblichen Struktur ist die Gebäudeformation einer ehemaligen Mühle, die auf dem südlichen Grundstücksbereich des Flurstückes 48 steht (in unmittelbarer Nachbarschaft der Wohnbebauung an der Middendorfsstraße).

Seine erhaltenswerte Bausubstanz und das noch erkennbare Ensemble früherer Nutzungsstrukturen (Grün- und Freiflächenbereich) besitzen in ihrer räumlichen Lage eine besondere städtebauliche Bedeutung.

Eine stadtgestalterische Betonung der besonderen Lage der Mühle ist durch die Einfahrtsituation an der Hammer Straße gegeben. Hier steht dem zur Mühle gehörenden alten Wohnhaus eine Baumreihe gegenüber, die der Zufahrt einen alleeartigen Charakter verleiht. Das Wohnhaus ist allerdings durch bauliche Maßnahmen in seiner Gestalt verändert worden.

Der Grünflächenanteil innerhalb des Siedlungsgebietes ist trotz der gewerblichen Ausnutzung einiger Grundstücke an der Hammer Straße prägend, da die Wohnbebauung mit den zugehörnden Gärten dominiert.

Inhalt des Bebauungsplanes

Gestaltungskonzept

Das städtebauliche Konzept hat die Zielsetzung, die unterschiedlichen Nutzungs- und Bebauungsstrukturen der Hammer Straße und der Middendorfsstraße, an die der Bereich der Mühle unmittelbar angrenzt, aufzunehmen und sinnvoll zu verbinden.

Entlang der Hammer Straße soll die typische Siedlungsstruktur von Wohn-/Geschäftshäusern aufgenommen und fortgeführt werden. Das Konzept verfolgt dabei die Absicht, auf dem Flurstück 48 die Bebauung direkt an die westlich gelegene, geschlossene Nachbarbebauung anzuschließen. Über eine Staffelung des Baukörpers soll zur innenliegenden Bebauung ein städtebaulicher Übergang geschaffen werden, dessen Grundzüge die jetzigen gestalterischen Formen wieder aufnehmen. Für eine Erweiterung der gewerblichen Nutzung wird die Überbaubarkeit im Vergleich zur jetzigen Bebauung entsprechend vergrößert.

Im Inneren des Plangebietes soll für die spätere Nutzung der Mühle ein passendes Umfeld geschaffen werden, das einen deutlichen Bezug zum Mühlengebäude erkennen läßt. Angestrebt ist daher eine Bebauung, die sich in ihrer räumlichen Lage an der Mühle orientiert und die städtebauliche Dominanz des Mühlenkomplexes bestehen läßt.

Art und Maß der Nutzung

Festsetzungen entlang der Hammer Straße:

Für die Realisierung der Planungsziele und angesichts der Nutzungsdurchmischung wird entlang der Hammer Straße der Bereich durch die Festsetzung eines Mischgebietes planungsrechtlich abgesichert. Dadurch ist sichergestellt, daß sowohl der geschäftlichen Nutzung Entwicklungsmöglichkeiten eingeräumt werden, als auch der Wohnnutzung weitgehender Schutz vor Störungen und Beeinträchtigungen gewährt wird.

Als Maß der baulichen Nutzung werden für die Grundflächenzahl und für die Geschoßflächenzahl die zulässigen Werte der BauNVO (GRZ 0,6; GFZ 1,2) festgesetzt; hierbei ist zu berücksichtigen, daß nach der Neufassung der Baunutzungsverordnung (BaunVO) vom 26.01.1990 bei der Ermittlung der Grundfläche zusätzlich zu der Gebäudegrundfläche die Flächen von Stellplätzen und ihren Zufahrten, Nebenanlagen und unterirdische bauliche Anlagen mitzurechnen sind.

Als Zahl der Vollgeschosse wurde eine charakteristische 2- bis 3-geschossige Mindest- und Höchstgrenze festgesetzt. Dadurch wird

gewährleistet, daß sich neue Bau- und Umbaumaßnahmen in die vorhandene Bebauungsstruktur einfügen und störende Höhenstaffelungen zu Nachbargebäuden vermieden werden.

Die vorhandene Baustruktur wird durch die Festsetzung einer offenen Bauweise am westlichen Straßenabschnitt bzw. geschlossene Bauweise am östlichen Abschnitt gesichert. Neubaumaßnahmen werden somit in das vorhandene Bauegefüge harmonisch eingefügt. Die Bebauung am Zufahrtsbereich zum inneren Plangebiet wird in Verbindung mit den festgesetzten Baugrenzen an die Straßenrandbebauung herangeführt und weiter in den Innenbereich gezogen.

Die Baugrenzen werden so festgesetzt, daß einerseits der Bestand erhalten bleibt, andererseits bauliche Ergänzungen an das Hauptgebäude als funktionelle rückwärtige Anbauten, z.B. in Form eines Lagers oder erweiterter Geschäftsräume, möglich sind.

Festsetzungen im Innenbereich

Der Mühlenturm mit seinem 4-geschossigen Anbau bietet in seiner z.Z. solitären räumlichen Stellung das städtebaulich dominante Gebäude im Inneren des Siedlungsbereiches.

Die geplante umgebende Bebauung soll in ihrer Bauweise dem prägenden Charakter der Mühle Rechnung tragen und sich in der Geschossigkeit unterordnen. Die Zahl der Vollgeschosse wird daher auf zwingend 2-geschossig festgesetzt. Diese Festsetzung orientiert sich auch an der Zahl der Vollgeschosse der Middendorffstraße, an die der Innenbereich angrenzt.

Die geplante Bebauung wird in einer offenen Bauweise festgesetzt, die über die Festsetzung von Doppelhäusern bzw. Hausgruppen die vorhandene Bauweise aufnimmt. Aufgrund der historischen und städtebaulichen Bedeutung des Mühlengebäudes verfolgt der Bebauungsplan gem. § 1 (5) Nr. 5 BauGB auch das Ziel, den Mühlenturm und seinen 4-geschossigen Anbau planungsrechtlich zu sichern und diesen Gebäudekomplex als wesentlichen Bestandteil der vorhandenen Siedlungsstruktur hervorzuheben und einer sinnvollen Nutzung zuzuführen.

Eine Ausweisung als Denkmal wird z.Z. noch geprüft. Über die Festsetzung von Baugrenzen bzw. einer Baulinie entlang der Baukante des o.a. Gebäudes und der Aufnahme der vorhandenen Geschossigkeit dokumentiert der Bebauungsplan den besonderen Stellenwert des Gebäudes.

Die Festsetzung einer 2- bis 4-geschossigen Mindest- und Höchstgrenze für die Zahl der Vollgeschosse i.V.m. der vorgegebenen Bauweise beinhaltet die planerische Zielsetzung, sowohl dieumnutzung der bestehenden Gebäude, als auch die Möglichkeit eines Neubaus planungsrechtlich zu sichern.

Nach Beendigung der förmlichen Unterschutzstellung, d.h. nach evtl. Eintragung in die Denkmalliste, soll das Gebäude gem. § 9 (6) BauGB nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen werden.

Die weiteren Gebäude (ein zweigeschossiger Anbau und mehrere eingeschossige Nebengebäude bzw. Garagen), die sich z.Z. an das dominante Mühlengebäude angliedern sind weder erhaltenswert, noch fügen sie sich in das städtebauliche Gefüge ein. Um eine Neuordnung und bauliche Erweiterung der Mühle zu ermöglichen, wird um den jetzigen angrenzenden bebauten Bereich eine Baugrenze gezogen.

Die festgesetzte zwingend 2-geschossige Bauweise ordnet sich hier der Mühle unter und gliedert sich entsprechend in den Gebietscharakter ein.

Örtliche Bauvorschriften und Stellplatzbegrünung

Eine wesentliche Aufgabe des Bebauungsplanes ist es, den vorhandenen Gebietscharakter zu bewahren und bei den zusätzlich geplanten überbaubaren Grundstücksflächen fortzuführen. Diesbezüglich wird neben den Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung auch die Dachform im Bebauungsplan als örtliche Bauvorschriften gemäß § 81 (1) i.V.m. § 81 (4) BauONW festgesetzt.

Die vorherrschende Satteldachform soll in ihren verschiedenen Gestaltungsformen mit einer Dachneigung von 35° - 45° im Bebauungsplangebiet fixiert werden. Die Möglichkeit der Dachgaubenausbildung wird auf ein vertretbares städtebauliches Verhältnis zur Dachfläche beschränkt, so daß in Verbindung mit der festgesetzten Hauptfirstrichtung der traufenständige Charakter der Straßenrandbebauung entlang der Hammer Straße bewahrt bleibt.

Weiterhin ist je angefangene 6 Stellplätze in dem o.g. Bepflanzungstreifen ein Baum zu pflanzen. In Anlehnung an die natürliche potentielle Vegetation wurde eine umfangreiche Pflanzliste im Bebauungsplan aufgenommen. Dadurch soll eine einheitliche Grünstruktur für den allgemein zugänglichen Bereich gewährleistet werden. Zusätzlich sind die Zufahrtswege und Stellflächen mit Rasenpflaster (oder Rasengittersteinen, Schotterrasen) zu befestigen.

Ausschluß von Nutzungen

Gemäß den textlichen Festsetzungen werden gemäß § 1 (5) i.V.m. § 1 (9) BauNVO in den MI- und WA-Baugebieten bestimmte Arten der in den Baugebieten allgemein zulässigen baulichen Nutzungen ausgeschlossen bzw. nur ausnahmsweise zugelassen.

So sind Tankstellen i.S.d. § 6 (2) Nr. 7 und § 4 (3) Nr. 5 in den Baugebieten nicht zulässig. Der Ausschluß von Tankstellen soll dazu beitragen, daß einerseits entsprechend dem Gebietscharakter der Baugebiete (MI und WA) die Errichtung von Handelsbetrieben gefördert und andererseits eine Beeinträchtigung des Wohn- und Geschäftsumfeldes durch vermehrten Fahrverkehr verhindert wird.

Desweiteren sind allgemein zulässige Vergnügungsstätten i.S.d. § 6 (2) Nr. 8 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig. Die Hammer Straße hat eine zentrale Versorgungsfunktion für die angrenzenden Sied-

5
lungsgebiete. Das hohe Maß der Wohnnutzung, welches ebenfalls an der Hammer Straße vorzufinden ist, beschränkt allerdings die Anzahl der Gewerbebetriebe auf ein spärliches Potential. Die Festsetzung des Bebauungsplanes soll die Erweiterung der gewerblichen Nutzung fördern, ohne die Wohnnutzung zu beeinträchtigen. Ein verstärktes Auftreten der o.g. Vergnügungsstätten würde die Gefahr beinhalten, die gewünschte Erweiterung der Versorgungsstruktur zu blockieren bzw. die notwendige Versorgung nicht aufrechterhalten zu können.

Erschließung

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Hammer Straße (L 844). Die innere Erschließung wird über den vorhandenen Privatweg durch Festsetzen von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten gesichert. Die für die Nutzung notwendigen Stellflächen werden auf Gemeinschaftsstellplatzanlagen verteilt, die den jeweiligen Hausgruppen zugeordnet sind. Für den gewerblich genutzten Gebäudekomplex an der Hammer Straße ist die private Stellplatzfläche auch für eine Nutzung der Kunden bestimmt.

Grünplanung

Die Planung sieht eine im Vergleich zur vorhandenen Nutzung höhere bauliche Ausnutzung des Flurstücks 48 vor. Die derzeitige Nutzung dieses Flurstücks weist erhebliche Defizite auf. Die z.Z. erkennbar genutzten Flächen beschränken sich auf einen überwiegend mit Rasen gestalteten Gartenbereich direkt am Wohnhaus und einen unbefestigten Garagenhof, östlich der Mühle. Der ursprünglich angelegte Obstgarten im westlichen Teil des Grundstückes ist nur noch durch einzelne Obstbäume fragmenthaft zu erkennen. Es kommt hinzu, daß ein Teil der Bäume bereits abgängig ist und entfernt werden muß.

Der umgebende Siedlungsbereich ist durch den Gegensatz der großzügig durchgrüneten Wohnbereiche und der versiegelten Flächen der gewerblich genutzten Grundstücke geprägt. Das Flurstück Nr. 48 vereint beide Nutzungsstrukturen. Die Festsetzungen, die für dies Grundstück getroffen werden, berücksichtigen die spezifischen Eigenheiten der jeweiligen Nutzungsart und eröffnen die Möglichkeit, ein einheitliches städtebauliches Gesamtbild zu schaffen.

Die Grundkonzeption sieht dafür zum einen die Erweiterungsmöglichkeit der gewerblich genutzten Gebäude an der Hammer Straße und zum andern die Schaffung neuen Wohnraums im südlichen Planungsgebiet vor.

Zur Wahrung des Siedlungscharakters mit seiner spezifischen Grünflächenstruktur sollen weitere unnötige Versiegelungen verhindert werden bzw. Maßnahmen getroffen werden, die den Versiegelungsgrad begrenzen.

So sind mindestens $\frac{2}{3}$ der Dachflächen der eingeschossigen Anschlußbebauung mit mehr als 25 m² Grundfläche fachgerecht zu be-

grünen. Ausnahmen können zugelassen werden, soweit Dachflächen für Belichtungszwecke benötigt werden oder andere besondere Umstände entgegenstehen. (Textliche Festsetzung Nr. 4).

Stellplätze und Garagen sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB im WA-Gebiet nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig. (Textliche Festsetzung Nr. 3).

Die Gemeinschaftsstellplatzanlagen werden durch Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern umgrenzt, um eine entsprechende Begrünung der Stellplätze und die Abschirmung gegenüber der benachbarten Wohnbebauung zu gewährleisten.

Die Baumreihe im Eingangsbereich der Hammer Straße soll erhalten bleiben und durch weitere Begrünungsmaßnahmen ergänzt werden, damit das stadtgestalterisch prägende Erscheinungsbild jener Zufahrt-Situation weiter besteht.

Sie sollen bei natürlichem Abgang, beim Erreichen des Umtriebealters oder beim Einschlag aufgrund der Abwendung einer drohenden Gefahr ersetzt werden. Ihr Standort wird daher gemäß § 9 (1) Nr. 25 b BauGB als "Fläche für die Erhaltung von Bäumen" festgesetzt.

Verkehrsbezogener Immissionsschutz

Durch das bis zum Jahre 2000 prognostizierte Verkehrsaufkommen auf der Hammer Straße entstehen an den Gebäuden der südlich parallel der Hammer Straße gelegenen MI-Nutzung Tag-/Nacht-Verkehrsschallimmissionen, die über den anzustrebenden Orientierungswerten der DIN 18005 liegen. Es können Maximalwerte von 70,80 dB (A) tags und 60,44 dB(A) nachts erreicht werden.

Städtebauliche und räumliche Gründe schließen aktive Schallschutzmaßnahmen (Wand/Wall) aus. Zum Schutz der Aufenthaltsräume dieser Gebäude vor Tag-/Nacht-Schallimmissionen über 60/50 dB (A) sind daher alle der Hammer Straße zugewandten und die an den östlichen und westlichen Gebäudeseiten (bis rd. 32 m südlich der Achse der Hammer Straße) befindlichen Fenster und deren Lüftungs- und Zusatzeinrichtungen mindestens entsprechend der Schallschutzklasse 2 gem. VDI-Richtlinie 2719 auszuführen.

Das Verkehrsaufkommen des privaten Erschließungsweges und der Stellplatzanlagen erfordert keine Schallschutzmaßnahmen.

Plangegebene Schallimmissionen auf schutzwürdige Nutzungen außerhalb des Geltungsbereiches entstehen nicht.

Ver- und Entsorgung

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

Um die Versorgung der Baugebiete mit elektrischer Energie sicherzustellen, werden die hierfür erforderlichen Flächen als Versor-

gungsflächen festgesetzt.

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 bei der Realisierung dieses Bebauungsplanes entstehen, sind überschlägig mit ca. 160.000,-- DM für Kanalausbau 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.

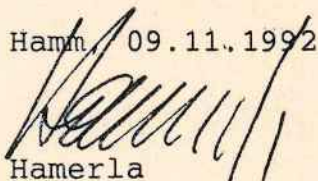
Festsetzung und Kennzeichnung

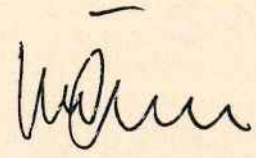
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist dick gestrichelt umrandet.

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
- Öffentliche Grünflächen und deren Zweckbestimmung
- 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

Hamm, 09.11.1992


Hamerla
Stadtdirektor


Möller
Ltd. Städt. Baudirektor