

Begründung

zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 06.033 - Südgeist - für den Bereich zwischen

Stockumer Straße - Straße "Am Schmerberg" - Beuthener Straße - Ostgrenze des
Grundstücks Beuthener Straße 19 - Nordostgrenze des Grundstücks Stockumer Straße 52

Der Bebauungsplan Nr. 06.033 - Südgeist ist seit Dezember 1967 rechtsverbindlich.

Innerhalb des Geltungsbereiches sind die Flächen östlich der Straße "Am Schmerberg" und südlich der Beuthener Straße als reines Wohngebiet mit zwingend 2 bis 3 Vollgeschossen bei einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschosßflächenzahl von 0,7 sowie einer Dachneigung von 20° - 25° (WR II/III GRZ = 0,4, GFZ = 0,7, Dachneigung 20° - 25°) festgesetzt.

Auf den Flurstücken 365 - 367 der Flur 28, Gemarkung Bockum-Hövel, mit einer Größe von 1887 m², die im Eigentum der Stadt stehen, wurde abweichend von den Festsetzungen des Bebauungsplanes zu Beginn der 80er Jahre aufgrund einer Forderung einer Elterninitiative ein Kinderspielplatz errichtet, um den dringenden Bedarf für 300 Kinder im Bereich der Stockumer Straße abzudecken. Er wurde im Jahr 1993 aufgrund von Nachbarbeschwerden geschlossen.

Da nach Aufgabe dieses Spielplatzes wieder ein großes Defizit an Spielmöglichkeiten in diesem Bereich entstanden ist, soll der Spielplatz planungsrechtlich gesichert, neu gestaltet und saniert werden.

Der bisherige Standort liegt in günstiger Entfernung zur Wohnbebauung, die überwiegend aus Mietgeschoßwohnungsbau besteht, und die Fläche ist entsprechend groß, so daß sie Platz bieten würde für eine Zusammenfassung verschiedenartiger Spielbereiche auf einer Anlage.

Aus Gründen des Lärmschutzes und um gegenseitige Beeinträchtigungen verschiedener Spielbereiche zu vermeiden, soll an dieser Stelle ein Spielplatz "Typ B" für Kinder und Jugendliche im schulpflichtigen Alter errichtet und im Bebauungsplan festgesetzt werden. Andere Flächen im städtischen Eigentum stehen für die Errichtung eines Spielplatzes in diesem Bereich nicht zur Verfügung.

Gleichzeitig sollen die planungsrechtlichen Festsetzungen für das an den Spielplatz östlich angrenzende Grundstück Stockumer Straße 52 geändert und in den Geltungsbereich für die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 06.033 einbezogen werden.

Die hier festgesetzte 3-geschossige Bebauung für den Mietgeschoßwohnungsbau mit einer Grundflächenzahl von 0,3 und einer Geschosßflächenzahl von 0,9 bei 20° - 25° geneigten Dächern soll zugunsten einer Einzelhausbebauung mit 2 Vollgeschossen in der offenen

Bauweise mit bis zu 45° geneigten Satteldächern bei einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschoßflächenzahl von 0,8 geändert werden.

Die überbaubaren Grundstücksflächen an der Beuthener Straße und Stockumer Straße werden geringfügig so geändert, daß die bestehenden Häuser in diese einbezogen werden.

Die vorgesehene Änderung ist aus städtebaulich-gestalterischen Gründen vertretbar, da mit dieser Änderung ein harmonischer Übergang von dem massiven 3-geschossigen Mietgeschoßwohnungsbau zur aufgelockerten Straßenrandbebauung entlang der Stockumer Straße auf großen Grundstücken erzielt wird.

Eingriffe in Natur und Landschaft sowie deren Ausgleich

Nach § 1 (5) Nr. 7 BauGB sind die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere des Naturhaushaltes, des Wassers, der Luft und des Bodens einschließlich seiner Rohstoffvorkommen, sowie des Klimas insbesondere zu berücksichtigen. Das Landschaftsgesetz NW und das Bundesnaturschutzgesetz stellen den gesetzlichen Rahmen zur Definition dieser Belange aus der Sicht des Landschaftschutzes dar.

Die Vorschriften des neuen § 8 a Bundesnaturschutzgesetz, die am 01. Mai 1993 in Kraft getreten sind, regeln das Verhältnis der Eingriffsregelung zum Baurecht. Sie gelten für Bauleitpläne, die ab diesem Zeitpunkt neu aufgestellt oder geändert werden. In diesen Fällen soll über die Belange von Natur und Landschaft im Bauleitplan selbst unter entsprechender Anwendung des § 8 a Abs. 2 Satz 1 und der Vorschriften über Ersatzmaßnahmen im Sinne des § 8 Abs. 9 Bundesnaturschutzgesetz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches in der Abwägung nach § 1 des Baugesetzbuches entschieden werden.

Vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind zunächst zu unterlassen. Nicht vermeidbare Beeinträchtigungen sind durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (§ 8 Abs. 2 S. 1 Alt 2 BNatSchG).

Im Landschaftsgesetz Nordrhein-Westfalen werden Aussagen über Eingriffe und Ausgleich und Ersatz getroffen. Eingriffe in Natur und Landschaft sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können. Diese Eingriffe sind bei Aufstellung von Bebauungsplänen unvermeidbar und müssen durch geeignete Maßnahmen der Landschaftspflege ausgeglichen werden. Als ausgeglichen gilt ein Eingriff, wenn nach seiner Beendigung keine erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigung des Naturhaushaltes zurückbleibt und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet ist.

Bei der Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen für Beeinträchtigungen sind gleichzeitig die planungsrechtlichen Grundlagen für deren Ausgleich bzw. Ersatz zu schaffen. Deshalb ist im Planverfahren die Prüfung der Umweltverträglichkeit erfolgt. In einem ersten Schritt sind die Planbereiche vorhandener Landschaftsbereiche und -elemente

zunächst untersucht worden. Auf dieser Grundlage wurde eine rechnerische Bewertung der Landschaft und des planerischen Konzeptes nach dem gleichen Bewertungssystem vorgenommen. Beide Bilanzen gegenübergestellt führen zu einer Gesamtbilanzierung, die das Maß der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen anzeigt. Die Berechnung ist als Anhang der Begründung "Berechnung der Ausgleichs- und Ersatzleistungen" beigelegt.

Ermittlung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Das Grundstück Gemarkung Bockum-Hövel, Flur 28, Flurstücke 365 - 367, ist 1.887 m² groß.

Es ist im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 06.033 als reines Wohngebiet (WR-Gebiet) mit zwingend 2 bis 3 Vollgeschossen festgesetzt.

Es wurde bereits vor der Änderung des Bebauungsplanes als öffentliche Grünfläche genutzt, so daß sich bei der Bilanzierung für das Grundstück ein Wert in Höhe von $(1887 \times 0,5)$ 944 Punkten ergibt. Das Grundstück soll bei der 2. Änderung des Bebauungsplanes - wie bereits vorstehend ausgeführt - als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbindung - Kinderspielplatz (Typ B) - festgesetzt werden. Auf dieser öffentlichen Grünfläche soll entlang den Grundstücksgrenzen eine im Durchschnitt 5 m breite Heckenpflanzung durchgeführt werden

Zur Anpflanzung kommen nur standortgerechte ungiftige Gehölze wie Hainbuche, Feldahorn, Hundsrose, Weißdorn, Hasel, Schnellball und Hartriegel.

Innerhalb dieser Heckenpflanzung sollen auf einer Länge von ca. 180 m eine Baumreihe mit regelmäßigen Abständen zwischen den Einzelexemplaren angepflanzt werden. Bei einem Abstand von 16 m können bis zu 11 großkronige Bäume gepflanzt werden.

Die um den Pflanzstreifen reduzierte Restfläche für den Spielbereich ist 987 m² groß und erbringt eine Punktzahl bei dem Bewertungsfaktor 0,5 von 494 Punkten. Somit ergibt sich insgesamt bei der Differenz (Grundstückswertigkeit vor und nach Eingriff) ein Überschuß von 250 Punkten.

Die Festsetzungen für das Grundstück Stockumer Straße 52 sollen ebenfalls geringfügig geändert werden, so daß auch für dieses Grundstück eine Flächenbilanzierung erforderlich ist.

Das Grundstück ist 4.297 m² groß. Es ist derzeit mit Wohnhaus und Nebengebäuden mit insgesamt 205 m² überbaut. Genutzt wurde es bisher als Gartengrundstück bei dem sich eine Punktzahl vor Eingriff von 1637 Punkten ergibt.

Nach Abzug der zukünftig bebaubaren und derzeit bereits bebauten Grundstücksflächen ergibt sich eine Restfläche in einer Größe von 3.014 m². Es ist vorgesehen, eine Heckenpflanzung mit einer Breite von 3 m als Ersatz für den ökologischen Ausgleich entlang der West- und Nordwestgrenze festzusetzen. Diese 100 m lange Heckenpflanzung erbringt eine Punktzahl von 210 Punkten.

Die um die Heckenpflanzung reduzierte Fläche ist 2714 m² groß. Bei der Bilanzierung als Gartenfläche ergibt sich ein Wert in Höhe von 1086 Punkten. Insgesamt ergibt sich bei der

Bilanzierung für das Grundstück Stockumer Straße 52 ein Minus von 341 Punkten, das durch die Ausgleichsmaßnahmen auf der öffentlichen Grünfläche bei einem Plus von 250 Punkten bis auf 91 Punkte kompensiert wird, die in dieser Größenordnung vernachlässigbar sind. Der ökologische Ausgleich gelingt fast vollständig innerhalb des Änderungsbereiches.

Die Grundstücke "Am Schmerberg 2" (II), Beuthener Straße 21 u. 19 (III) sowie das Garagengrundstück (V) nördlich der Stockumer Straße/östlich "Am Schmerberg" sind bebaut und liegen innerhalb des Geltungsbereiches der 2. Änderung. Sie werden von den Änderungen nicht berührt, so daß sich eine Bilanzierung für diese Grundstücke erübrigt.

Bodenordnung

Der Bebauungsplan bildet, soweit erforderlich, die Grundlage für Maßnahmen der Bodenordnung und Enteignung.

Kosten

Die Kosten, die der Stadt Hamm bei der Realisierung dieser 2. Änderung des Bebauungsplanes entstehen, sind überschläglich mit 147.000,00 DM 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.

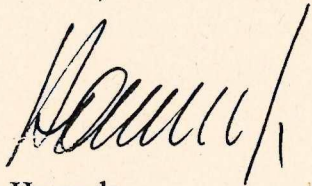
Festsetzung und Kennzeichnung

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ist dickgestrichelt umrandet.

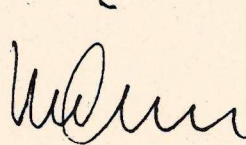
Es werden festgesetzt:

- Art und Maß der baulichen Nutzung
- Bauweise
- überbaubare Grundstücksflächen
- Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
- öffentliche Grünfläche
- textliche Festsetzungen
- Örtliche Bauvorschriften

Hamm, 14. November 1994



Hamerla
Stadtdirektor

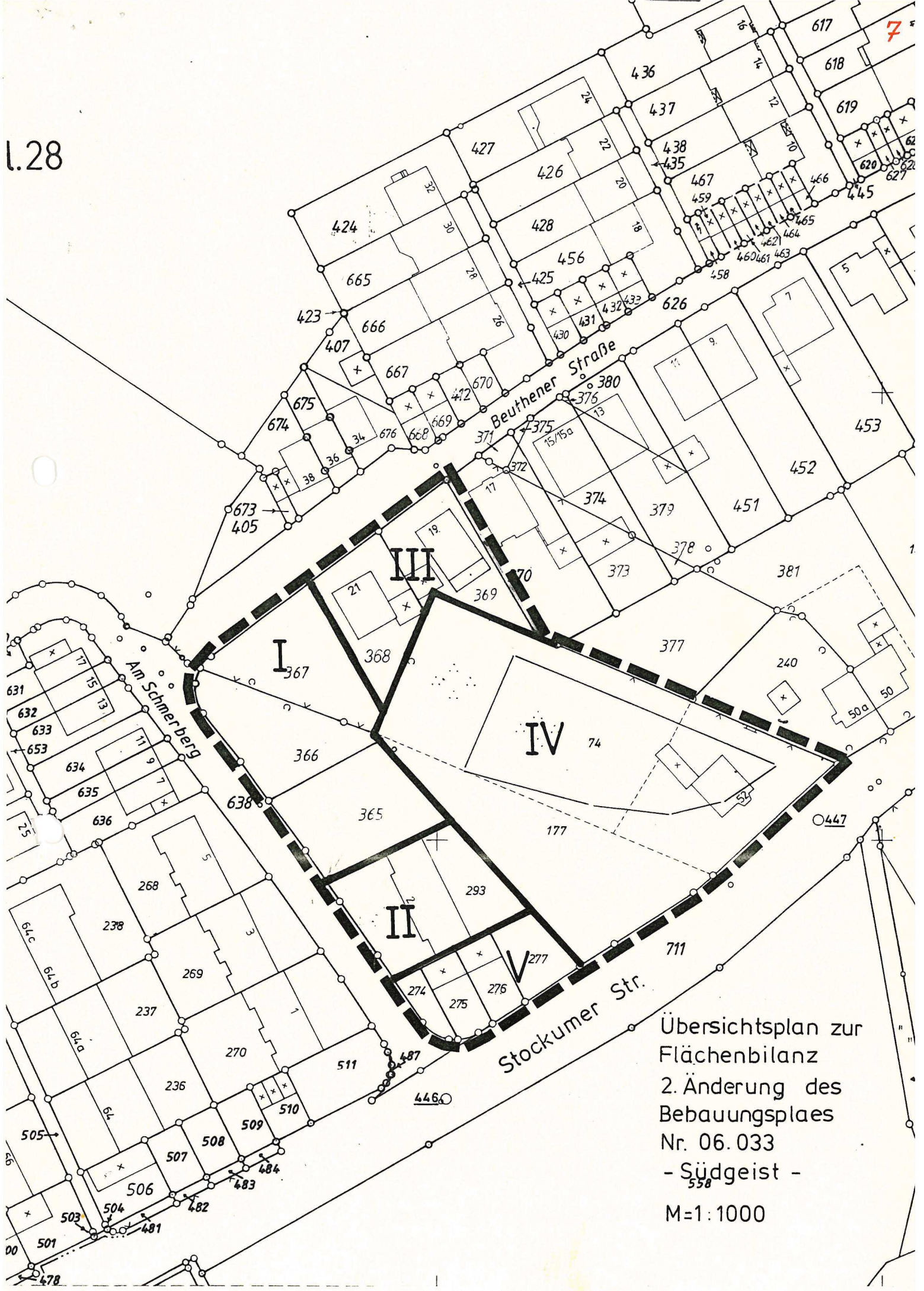


Möller
Ltd. Städt. Baudirektor

Berechnung der Ausgleichs- und Ersatzleistungen zur 2. Änderung des Bebauungsplanes
Nr. 06.033 - Südgeist -

Bereich	Gesamt- fläche (vor Eingriff) m²	Flächen- art/Be- wertungs- faktor	Punktzahl	überbau- bare Grund- stücks- fläche Verkehrs- fläche m²	Fläche (nach Ein- griff) m²	Bewer- tungs- faktor	Punktzahl	Differenz (Grund- stückswer- tigkeit vor u. nach Eingriff
I	1887	0,5	944	-	180 x 5 = 900 (Hecke) 11 x 64 = 704 (11 Bäume) 900 - 704 = 196 m² Hecke 987 m² (Spiel- fläche)	0,8 0,7 0,5	563 137 <u>494</u> 1194	+ 250
II	ohne	Bilan- zierung						
III	ohne	Bilan- zierung						
IV	4092	0,4	<u>1637</u>	1283	3014 100 x 3 = 300 m² (Hecke) 2714	0,7 0,4	210 <u>1086</u> <u>1296</u>	- 341
V	ohne Bilan- zierung							
			2581				2490	- 91 (3,5 %)

l.28



Übersichtsplan zur
Flächenbilanz
2. Änderung des
Bebauungsplanes
Nr. 06.033
- Súdgeist -
M=1:1000