

Im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 48 erfolgte bisher nur eine sporadische Bebauung des Plangebietes. Versuche von Baugesellschaften, Eigentümern und der Stadt, den Bebauungsplan durchzuführen, scheiterten an der fehlenden Bereitschaft eines Teiles der Eigentümer, ihre Grundstücke abzugeben und an der fehlenden Nachfrage nach den hauptsächlich zwingend festgesetzten höhergeschossigen Wohnbauten. Aber auch im Umlegungsverfahren traten derartige Schwierigkeiten auf, daß die Durchsetzung des Bebauungsplanes den Wünschen eines großen Teiles der Eigentümer nicht entsprochen hätte. Es bestand nämlich der Wunsch nach niedriger Bebauung und Einzelhausbebauung und es bestand wenig Bereitschaft, der vorgeschlagenen Umlegung der Grundstücke zuzustimmen.

Um den privaten Belangen der Eigentümer teilweise nachzukommen, aber unter Berücksichtigung der öffentlichen Belange, wurde der Bebauungsplan geändert.

Große zusammenhängende Flächen bieten sich für eine optimale Erschließung und Bebauung an. In diesem Bereich liegen für die künftige Entwicklung noch große Chancen. Entsprechend den Zielsetzungen des Nordrhein-Westfalen-Programms 1975 (NWP) ist im Raum beiderseits des Nordenstiftsweges im Hinblick auf die Nähe zum geplanten S-Bahn-Haltepunkt - Hauptbahnhof Hamm - innerhalb einer Entfernung von 1 km die Voraussetzung für ein Standortprogramm gegeben, das die Anlage eines Wohnschwerpunktes mit verdichtetem Wohnungsbau zum Ziele hat.

Die verkehrsgünstige Lage, die landschaftlich reizvolle Lage zur Lippeaue und die Nähe zur City machen dieses Baugebiet als künftigen Wohnschwerpunkt besonders interessant.

Vorgesehen ist eine aufgelockerte, zugleich aber verdichtete Wohnbebauung in differenzierter Höhenentwicklung bis zu 8 Geschossen, wobei die Planung jedoch so ausgerichtet ist, daß eine künftige Weiterentwicklung und Ergänzung des Siedlungsbereiches nach Süden möglich ist.

Eine wichtige Funktion nimmt der zentrale Bereich südlich des Nordenstiftsweges ein, der die Möglichkeit für einen Markt sowie differenzierte geschäftliche und tertiäre Nutzung sowie Einrichtungen für den Gemeinbedarf bietet.

Die Änderung des Bebauungsplanes ist bezogen auf die Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 48 ein Kompromiß zwischen einem geplanten maximalen Wohnschwerpunkt im Rahmen eines Standortprogramms entsprechend den Zielsetzungen des Nordrhein-Westfalen-Programms und der Möglichkeit einer schnelleren Realisierung, die bedingt ist durch eine inzwischen geänderte Situation am Bauplatz sowie durch aufgetretene Schwierigkeiten im Umlegungsverfahren.

Weitergehende Einschränkungen der überbaubaren Grundstücksflächen und Reduzierungen der Anzahl der Vollgeschosse, wie sie teilweise von Bürgern gefordert werden, sind nicht zu rechtfertigen, wenn an dieser Stelle überhaupt noch eine verdichtete Wohnbebauung realisiert werden soll. Der kostspielige Ausbau von Freizeiteinrichtungen sowie die aufwendige Erschließung, die Errichtung eines zentralen Bereiches für geschäftliche und tertiäre Nutzung und weitere Einrichtungen für den Gemeinbedarf sind nur dann sinnvoll und wirtschaftlich, wenn in diesem Bereich eine verdichtete Wohnbebauung verwirklicht wird.

Der Vorzug dieser Einrichtungen, sowie die Standortgunst des Bereiches zur Lippeaue, S-Bahn-Haltepunkt - Hauptbahnhof Hamm - sowie zur nahegelegenen City sollte möglichst vielen jetzigen und zukünftigen Bürgern der Stadt Hamm zugute kommen.

Es ist daher auch im Sinne der Bewohner des Gebietes dringend erforderlich, daß die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48, die die planungsrechtliche Voraussetzung für die Schaffung der angesprochenen Einrichtungen und Anlagen ist, aufgestellt wird. Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird die angestrebte sehr hohe Verdichtung und auch die Höhenentwicklung nicht ganz erreicht, aber die Änderung ist städtebaulich vertretbar, weil sich durch sie eine schnelle Realisierung des Bebauungsplanes erreichen läßt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist dickgestrichelt umrandet. Er setzt fest:

1. Art und Maß der baulichen Nutzung
2. überbaubare Grundstücksflächen
3. Verkehrsflächen
4. Grünflächen
5. Baugrundstücke für den Gemeinbedarf

Die Abwässer werden der zentralen Kläranlage zugeführt.

Die erforderlichen Stellplätze können auf den Baugrundstücken untergebracht werden, wobei in differenzierter Weise ebenerdige Stellplätze, Parkplätze und Tiefgaragen vorgesehen sind.

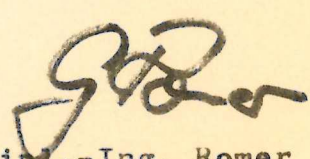
Der Bebauungsplan bildet, soweit erforderlich, die Grundlage für Maßnahmen der Bodenordnung und Enteignung.

Die Kosten, die durch die zusätzlich vorgesehene öffentliche Grünfläche - Spiel- u. Bolzplatz - voraussichtlich entstehen, sind überschläglich mit 200.000,- DM ermittelt worden. Soweit Zuschüsse und Beiträge Dritter (auch Erschließungsbeiträge i.S. der §§ 127 ff BBauG bzw. i. S. § 8 KAG) erlangt werden können, hat die Stadt im Ergebnis nur die um diese Beiträge verringerten Kosten zu tragen.

Weitere Kosten entstehen durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht.

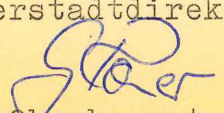
Hamm, 25. November 1976


Dipl.-Ing. Schmidt-Gothan
Stadtbaurat


Dipl.-Ing. Romer
Städt. Oberbaurat

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48 und die Begründung haben in der Zeit vom 7. April bis einschließlich 7. Mai 1976 gem. § 2 (6) BBauG öffentlich ausgelegen.



Der Oberstadtdirektor
i. A. 
Städt. Oberbaurat