

**Zusammenfassende Erklärung**  
(gemäß § 10 Abs. 4 BauGB)  
**zum Bebauungsplan Nr. 04.064 -Ostseite Am Gallberg-**

**Planungsanlass**

Der Bebauungsplan ist mit dem Ziel der Bereitstellung von Baugrundstücken für den Eigenheimbau aufgestellt worden. Durch die Schaffung von ca. 10 Wohneinheiten in Form von Einzelhäusern wird altes Planungsrecht durch den Bebauungsplan Nr. 04.005 -Am Gallberg-, der städtebaulich an dieser Stelle nicht mehr zeitgemäße mehrgeschossige Wohngebäude zugelassen hat, vollständig überplant. Des Weiteren werden Grünflächen planungsrechtlich gesichert. Die Aufstellung des Bauleitplanes dient zudem der Refinanzierung städtischer Straßenbauleistungen aus den 1960er Jahren, die im Nachgang abgerechnet werden sollen.

**Verfahren zum Bebauungsplan**

Der Bebauungsplan Nr. 04.005 -Am Gallberg- war seit dem 06.11.1973 rechtskräftig. Am 24.05.1984 hat der Rat eine neue städtebauliche Entwicklung für den östlichen Teil von Lohausenholz eingeleitet. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 04.043 -Michaelstraße, östlicher Teil- wurde auf eine weitergehende Umsetzung von Wohnbauflächen nach dem Flächennutzungsplan von 1979 verzichtet. Dies betraf ebenso auch die südlich durch den Bebauungsplan Nr. 04.005 -Am Gallberg- definierten Wohnbauflächen. Mit gleichem Datum erging auch der Beschluss zur Aufhebung des Planes.

Zum Zeitpunkt des damaligen Aufhebungsbeschlusses sollte eine ersatzlose Planaufhebung erfolgen. Das Verfahren zur Aufhebung eines Bebauungsplans durchläuft die gleichen Stationen wie bei einem Aufstellungsverfahren. Da jedoch kein unmittelbarer Handlungsbedarf gegeben war, wurde der Auftrag des Rates noch nicht unmittelbar umgesetzt. Mit Beschluss vom 03.05.2005 hat der Rat den Auftrag zur Aufhebung des Planes erneuert. Anlass für diesen Ratsbeschluss und den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 04.064 -Ostseite Am Gallberg- gaben in der Zwischenzeit (1984-2005) gewandelte örtliche Planungsziele.

Das Bebauungsplanverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 04.064 -Ostseite Am Gallberg- nahm folgenden Verlauf:

Nr.	Verfahrensschritt	Datum	Vorlagennummer
1	Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung	03.05.2005	0420/05
2	Frühzeitige Ämter- und Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB	13.09.2005 - 16.11.2005	
3	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB (Bürgerversammlung)	20.02.2006	
4	Beschluss zur Erweiterung und Öffentlichen Auslegung	13.07.2010	0359/10
5	Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB und Beteiligung der TÖB und sonstiger Behörden gem. § 4 (2) BauGB	09.08.2010 - 10.09.2010	
6	Erneute öffentliche Auslegung und Beteiligung der TÖB und sonstiger Behörden gem. § 4a (3) BauGB	17.02.2011 - 16.03.2011	
7	Änderung vor Satzungsbeschluss gem. § 4a (3) BauGB	01.03.2011 - 15.03.2011	
8	Satzungsbeschluss	12.04.2011	0698/11
9	Rechtskraft gem. § 10 (3) Satz 4 BauGB	19.05.2011	

**2.** Alle Eingaben und Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange, einschließlich Stadtämter, die während der frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 (1) BauGB im Zeitraum vom 13.09.2005 - 16.11.2005 vorgebracht wurden, sind in den Bebauungsplanentwurf eingearbeitet worden.

**3.** Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB fand als Bürgerversammlung am 20.02.2006 im Abbé-Stock-Haus statt. So wurde der interessierten Öffentlichkeit die Gelegenheit geboten, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und ihre voraussichtlichen Auswirkungen zu informieren und diese zu erörtern. In der anschließenden Diskussion wurden insbesondere das westlich angrenzende Landschaftsschutzgebiet, die Verkehrsbelastung im Ortsteil und die Entwässerung angesprochen. Die vorgebrachten Belange wurden geprüft und - wenn möglich und notwendig - in der weiteren Erarbeitung des Bebauungsplans berücksichtigt.

**4.** Aus den beiden in der Öffentlichkeitsbeteiligung vorgestellten Varianten sowie den Anmerkungen aus den frühzeitigen Beteiligungen ist eine neue Fassung erarbeitet worden. Die Erweiterung um einen Teilbereich im nördlichen Anschluss ist zusammen mit der öffentlichen Auslegung vom Rat der Stadt Hamm am 13.07.2010 beschlossen worden.

**5.** Die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB fand parallel zu der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB vom 09.08.2010 bis 10.09.2011 statt. Es wurden Einwendungen von drei privaten Einwendern, bei denen es sich in zwei Fällen um Einwendergemeinschaften von jeweils neun bzw. elf Einwendern handelt, sowie von zwei Behörden abgegeben.

Die Stellungnahmen haben sich in ihren Kernpunkten mit der Schaffung von Wohnbauflächen östlich der Straße Am Gallberg sowie der Ausweisung von öffentlichen Grünflächen inklusive Fuß- und Radwegeverbindung im rückwärtigen Bereich dieser und insbesondere in der Erweiterung nördlich der Straße Holteneck beschäftigt. Nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange unter- und gegeneinander wurden die Einwände größtenteils berücksichtigt und der Bebauungsplanentwurf inhaltlich überarbeitet.

**6.** Durch die entstandenen Änderungen wurden die Grundzüge der Planung berührt, sodass gem. § 4a (3) BauGB eine erneute öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange erforderlich wurde. Diese wurde im Zeitraum vom 17.02.2011 bis einschließlich 16.03.2011 durchgeführt. In der neuen Fassung wurden ein Teil der Wohnbauflächen sowie die Ausweisung der öffentlichen Grünflächen mit Fuß- und Radwegeverbindung zurückgenommen.

Während dieser Beteiligungsstufe haben drei Einwender, wobei es sich bei einem um eine Gruppe von fünf Einwendern handelt, und zwei Behörden Stellungnahmen abgegeben. Inhaltlich bezogen sie sich hauptsächlich auf die Ausweisung der Wohnbauflächen östlich der Straße Am Gallberg sowie Fragen nach dem Stellplatzbedarf und der Kanalisation. Diese Fragen sind im Rahmen des Aufstellungsverfahrens ausreichend behandelt und geklärt worden, sodass die Einwendungen entweder nicht berücksichtigt oder zur Kenntnis genommen wurden. Die Stellungnahme des Landesbetriebes Wald und Holz NRW zur Festsetzung von Waldflächen im südlichen Geltungsbereich wurde berücksichtigt und in den Bebauungsplan übernommen.

**7.** Die Ausweisung dieser Teilfläche als Wald statt als Grünfläche wurde im Rahmen einer Änderung vor Satzungsbeschluss gem. § 4a (3) BauGB durchgeführt. Die von der Planungsänderung Betroffenen sind in der Zeit zwischen dem 01.03.2011 und dem 15.03.2011 beteiligt worden. Weitere Stellungnahmen sind in dieser Zeit nicht eingegangen.

**8.** Der Bebauungsplan Nr. 04.064 -Ostseite Am Gallberg- ist gemäß §10 BauGB am 12.04.2011 vom Rat der Stadt Hamm als Satzung beschlossen worden.

9. Mit der öffentlichen Bekanntmachung des Ratsbeschlusses im Westfälischen Anzeiger am 19.05.2011 wurde der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans umfasst vollständig den Bebauungsplan Nr. 04.005 -Am Gallberg-, dessen Festsetzungen aufgehoben und komplett ersetzt werden. Die Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 04.043 und Nr. 04.006 treten außer Kraft, soweit sie durch den Geltungsbereich des neuen Bebauungsplans Nr. 04.064 erfasst werden.

### **Berücksichtigung der Umweltbelange**

Mit der Umweltprüfung zum Bebauungsplan Nr. 04.064 -Ostseite Am Gallberg-, deren Ergebnisse in einem Umweltbericht vorliegen, konnte die Vereinbarkeit der Planung mit den Belangen der einzelnen Schutzgüter und übergeordneter Planungen (z.B. Regionalplan, Landschaftsplan) festgestellt werden. Zur Minimierung unvermeidbarer Beeinträchtigungen werden diverse Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt. Diese umfassen z.B. die Sicherung von natürlichen Landschaftsbestandteilen, die Aufrechterhaltung der Versickerungsfähigkeit des Bodens sowie Pflanzgebote in Form von 3 m breiten frei wachsenden Hecken auf den privaten Grundstücken im hinteren Gartenbereich.

Der Eingriffs- und Kompensationsumfang wurde nach dem in der Stadt Hamm üblichen Bewertungsverfahren ermittelt. Dabei wurden die Flächen des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplans getrennt nach Bestand und Planung ermittelt und bewertet. Zum Vergleich wurden auch die Flächen nach der ursprünglichen Planung des Bebauungsplans Nr. 04.005 -Am Gallberg- mit in die Betrachtung einbezogen. Auf Grundlage dieser Bilanzierung wurde ein Punktdefizit von 3.201,88 Punkten ermittelt. Ein Ausgleich ist gem. § 1a (3) BauGB allerdings nicht erforderlich, da die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

### **Gründe für die Wahl des Plans nach Abwägung von Planalternativen**

Die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 04.005 -Am Gallberg- aus dem Jahr 1973 spiegeln nicht mehr die aktuellen städtebaulichen Vorstellungen wider. Die ursprüngliche Planung sah eine höhere Bebauung von bis zu acht Geschossen vor, die den heutigen Ansprüchen der Bevölkerung an Wohnraum nicht mehr gerecht wird. Unter anderem wiederholte Anfragen von Bürgern nach Wohnbauflächen in dem Bereich Lohausenholz zeigten den Bedarf an einer Neuplanung auf.

Im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung sind zwei Planungsvarianten vorgestellt worden. Variante 1 beschränkte sich dabei auf eine Straßenrandbebauung der Ostseite Am Gallberg, während Variante 2 eine weitergehende Bebauung mit zusätzlichen Erschließungswegen vorsah. Der geplanten Abrundung des Ortsrandes Lohausenholz wird die erste Variante mit einer einseitigen Straßenrandbebauung besser gerecht.

Aus Rücksicht auf Einwendungen von Bürgern sowie aus liegenschaftlichen Gründen wird auf die Ausweisung einer öffentlichen Grünfläche mit Wegeverbindung in Nord-Süd-Richtung verzichtet, projektierte Wohnbebauung wurde in Teilen zurückgenommen.

Der nun rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 04.064 -Ostseite Am Gallberg- bietet somit die Grundlage für die planungsrechtliche Sicherung von Grünflächen sowie die Schaffung neuer Wohnbebauung in Form von Einfamilienhäusern.

Hamm, 27.05.2011  
i.A.

Muhle