

B e g r ü n d u n g

Teil A - Städtebauliche Aspekte

zum Bebauungsplan Vorentwurf Nr. 5174/016

- Beiderseits Hinter der Böck -

Stadtbezirk 3 Stadtteil Hamm

1. Örtliche Verhältnisse

Das Plangebiet mit einer Größe von ca. 22 ha liegt im Stadtteil Hamm zwischen den Straßen Aderkirchweg im Osten, Auf der Böck im Süden, Auf den Steinen im Nordwesten und der Fährstraße im Norden. Grundsätzlich stellt sich das Gelände relativ eben ohne nennenswerte Geländesprünge und ohne nennenswerten Baum- und Strauchbestand dar. Das Plangebiet ist geprägt durch eine straßenbegleitende Bebauung, überwiegend mit Wohngebäuden und dazugehörigen Hausgärten, sowie durch meist rückwärtig gelegene landwirtschaftliche Nutzungen, insbesondere Gartenbaubetriebe. Eine Wohnbebauung in zweiter Reihe ist nur in Ausnahmefällen vorzufinden, wodurch der landwirtschaftlich/gartenbaulich genutzte Innenbereich einen Großteil des Plangebietes ausmacht.

Im Geltungsbereich befindet sich eine sehr heterogene Baustruktur. Diese reicht von Ein- und Mehrfamilienhäusern mit in der Regel zwei bis drei Geschossen entlang der Straßenzüge, über eingeschossige Betriebsgebäude wie z.B. Lagerhallen, bis hin zu Hofstrukturen. Zudem liegen im Innern des Plangebietes großflächige Treibhäuser.

Die Erschließung erfolgt über die Straßen Aderkirchweg, Auf der Böck, Auf den Steinen und Hinter der Böck. Die Ver- und Entsorgung des Gebietes erfolgt ebenfalls über diese Straßen. Zudem ist der Stadtteil Hamm über den S-Bahn Haltepunkt Hamm, an dem die S 8, 11 und 28 halten, die Straßenbahnlinien 706 und 709 und die Buslinie 723 an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) angebunden.

2. Gegenwärtiges Planungsrecht

Das Plangebiet wird im Gebietsentwicklungsplan 1999 als allgemeiner Freiraum und Agrarbereich dargestellt. Der in Aufstellung befindliche Regionalplan sieht jedoch für das Plangebiet Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) vor. Im Flächennutzungsplan ist der

Bereich als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Im Fluchtlinienplan 5174/007 ist der Aderkirchweg in einer Breite von 15 m als Verkehrsfläche festgesetzt. Zudem ist in einem Abstand von 5 m beidseitig eine Baufluchtlinie festgesetzt. Für den übrigen Geltungsbereich existiert kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan. Straßenbegleitende Bauvorhaben werden nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) (unbeplanter Innenbereich) beurteilt. Entlang des Aderkirchwegs erfolgt die Beurteilung i.V.m. § 30 (3) BauGB. Bauvorhaben in den rückwärtigen Bereichen werden nach § 35 BauGB (Außenbereich) beurteilt. Nördlich grenzt der Bebauungsplan Nr. 5174/014, nordwestlich der Bebauungsplan Text WA 7 an; beide setzen ein Allgemeines Wohngebiet fest.

3. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

3.1 Planungsanlass

Im Rahmen eines Dialogverfahrens – einer breit angelegten mehrphasigen Öffentlichkeitsbeteiligung – hat sich ein Großteil der Bürger für eine geordnete Wohnbaulandentwicklung in den Blockinnenbereichen unter Berücksichtigung der dörflichen Struktur von Hamm ausgesprochen. Vor dem Hintergrund des dringend benötigten Wohnraums soll Baurecht für eine Wohnnutzung geschaffen werden.

3.2 Planungsinhalt

Das städtebauliche Konzept gliedert sich in einen größeren und einen kleineren Baublock. Verbunden sind beide Baublöcke über die Straße Beiderseits Hinter der Böck. Zur Wahrung der dörflichen Struktur sieht die städtebauliche Konzeption in erster Linie eine ein- bis zweigeschossige Einfamilienhausbebauung vor, bestehend aus freistehenden Einfamilienhäusern, Doppelhäusern und Reihenhäusern, die zu Wohnhöfen angeordnet werden. Entlang der beiden Haupteinschlüsse innerhalb der beiden Baublöcke sind ergänzend zweieinhalbgeschossige Mehrfamilienhäuser vorgesehen. Damit sich die Gebäude in die umgebende dörfliche Struktur einfügen ist als Dachform das Satteldach vorgesehen. Dementsprechend wird das oberste Geschoss als Dachgeschoss ausgebildet. Als soziale Infrastruktur ist im Eingangsbereich vom Aderkirchweg eine viergruppige Kita geplant; diese ist in die neue Bebauungsstruktur integriert. In beiden Baublöcken ist jeweils eine größere zusammenhängende öffentliche Grünfläche mit Spielplatzfunktion vorgesehen. Weitere öffentliche Grünflächen dienen der Versickerung des Nieder-

schlagswassers. Die Versickerungsmulden bilden in beiden Baublöcken einen Grünzug aus, der jeweils auch eine Durchwegung in Nord-Süd Richtung ermöglicht. Im Übergangsbereich zwischen den beiden Baublöcken ist ein kleiner dörflicher Platz als neue Mitte des Wohnquartiers vorgesehen.

Die Vernetzung der beiden Baublöcke untereinander und mit der Umgebung wird durch eine Durchwegung in Ost-West Richtung und eine neue fuß- und radläufige Anbindung an den Rhein gewährleistet.

4. Abwägung, Inhalt des Bebauungsplans

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Zur Sicherung der Wohnnutzung sollen vorwiegend Allgemeine Wohngebiete festgesetzt werden. Das Maß der baulichen Nutzung soll auf der Grundlage des städtebaulichen Konzeptes festgesetzt werden.

4.3 Verkehr

Die Erschließungsstraßen innerhalb der beiden Baublöcke sollen als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt werden. Ergänzende Fuß- und Radwege können als Flächen für Geh- und Fahrrecht (GF-Flächen) festgesetzt werden.

4.2 Grünflächen

Die zentralen Grünflächen und die Versickerungsmulden sollen als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Grünanlage mit Fuß- und Radweg/Spielplatz/Anlagen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser“ festgesetzt werden.

4.4 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Gebietes mit Strom, Gas und Wasser ist aufgrund der bestehenden straßenbegleitenden Bebauung bereits vorhanden und sichergestellt. Fernwärmeleitungen sind nicht vorhanden.

Das Plangebiet liegt im Einzugsbereich des Klärwerkes Düsseldorf-Süd. Die Straßen, die das Plangebiet erschließen, sind kanalisiert. Das Schmutzwasser soll der Kanalisation, das Niederschlagswasser den Versickerungsmulden zugeführt werden.

Teil B - Umweltbericht

**gemäß § 2a BauGB
zum Bebauungsplan-Vorentwurf Nr. 5174/16
- Beiderseits Hinter der Böck -**

- ist im weiteren Verfahren zu erarbeiten -