

 öffentlich nicht öffentlich

Beschlussvorlage

Betrifft:

Bebauungsplan-Entwurf Nr. 03/007 - Westlich Hinter der Böck - Stellungnahmen, Änderung, Satzung

Fachbereich:

61 - Stadtplanungsamt

Dezernentin / Dezernent:

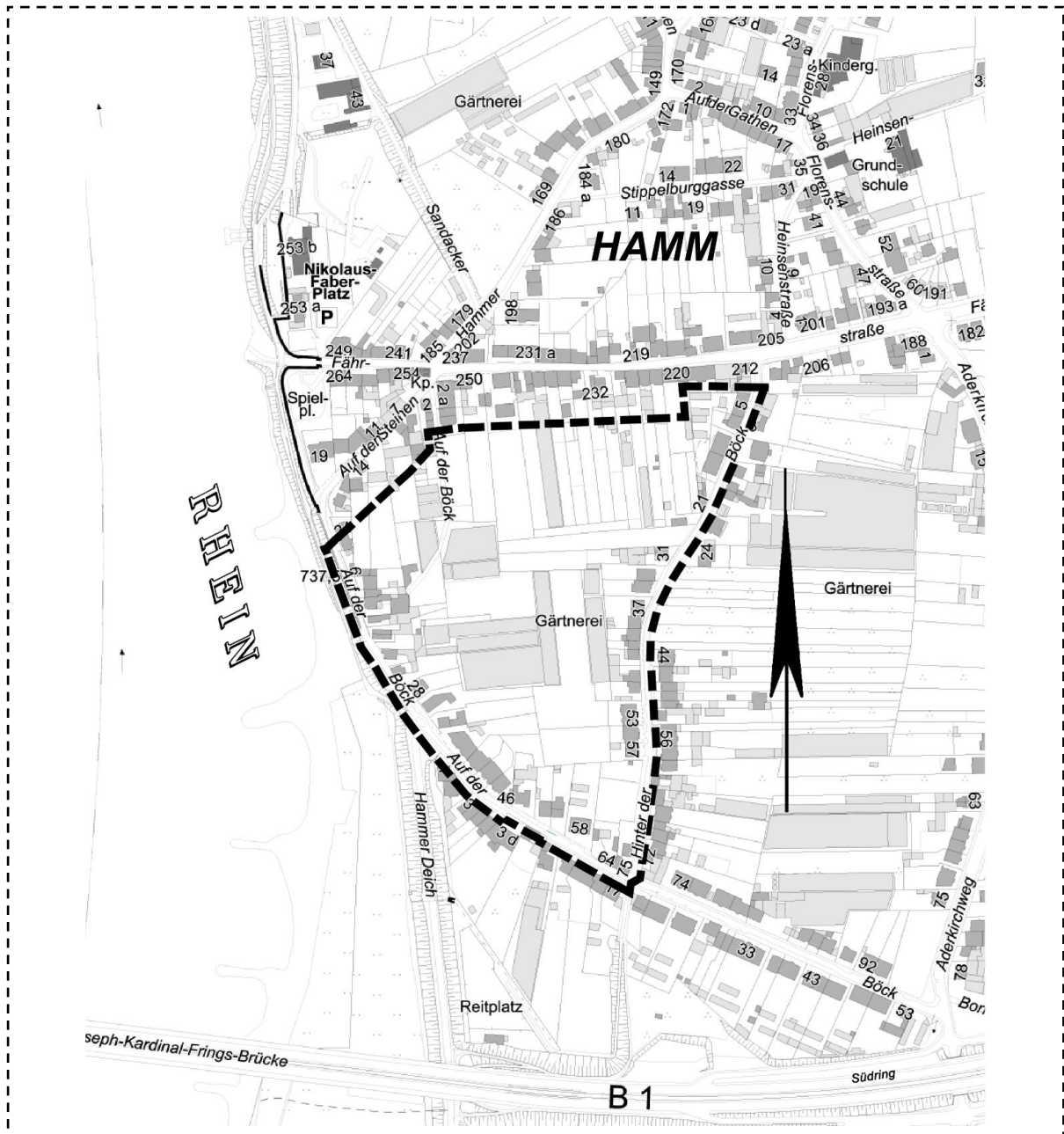
Beigeordnete Cornelia Zuschke

Beratungsfolge:

Gremium	Sitzungsdatum	Beratungsqualität
Bezirksvertretung 3	24.06.2025	Anhörung
Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung	25.06.2025	Vorberatung
Haupt- und Finanzausschuss	30.06.2025	Vorberatung
Rat	10.07.2025	Entscheidung

Bebauungsplan-Entwurf Nr. 03/007
- Westlich Hinter der Böck -

Stellungnahmen
Änderung
Satzung



Bebauungsplan-Entwurf Nr. 03/007

- Westlich Hinter der Böck -

- Stellungnahmen
 - Änderungen
 - Satzung
-

Beschlussentwurf:

- BV** Die Bezirksvertretung 3 wird hiermit gem. § 3 Abs. 10 Nr. 3 der Bezirkssatzung zum Bebauungsplan-Entwurf Nr. 03/007 – Westlich Hinter der Böck – angehört und empfiehlt dem Rat der Stadt eine vorlagegemäße Beschlussfassung.
- APS** Der Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung empfiehlt dem Rat der Stadt im Rahmen seiner Vorberatung gem. § 2 Abs. 1 der Zuständigkeitsordnung eine vorlagegemäße Beschlussfassung.
- HFA** Der Haupt- und Finanzausschuss empfiehlt dem Rat der Stadt im Rahmen seiner Vorberatung eine vorlagegemäße Beschlussfassung.
- Rat**
- I. Der Rat der Stadt stimmt der Behandlung der Äußerungen gem. § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der derzeit gültigen Fassung sowie der Behandlung der Stellungnahmen nach § 4 BauGB gemäß Vorlage Nr. APS/045/2024 zu (zustimmender Beschluss des Ausschusses für Planung und Stadtentwicklung sowie Beschlussempfehlung an den Rat vom 25.06.2025, Anlage 3 zur vorliegenden Vorlage).
 - II. Der Rat der Stadt nimmt Kenntnis von den zum Bebauungsplan-Entwurf Nr. 03/007 – Westlich Hinter der Böck - während der Veröffentlichung im Internet und der öffentlichen Auslegung

abgegebenen Stellungnahmen und entscheidet hierüber gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und nimmt Kenntnis von den während der erneuten begrenzten Beteiligung abgegebenen Stellungnahmen und entscheidet hierüber gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB entsprechend Anlage 1 zur vorliegenden Vorlage.

III. Der Rat der Stadt beschließt die Änderung des Bebauungsplan-Entwurfes Nr. 03/007 – Westlich Hinter der Böck –.

Es handelt sich insbesondere um:

- Reduzierung der Trauf- und Firsthöhen in den Allgemeinen Wohngebieten 1 und 1.1
- Neue textliche Festsetzung zur Höhe baulicher Anlagen
- geringfügige Anpassung von Baugrenzen im Allgemeinen Wohngebiet 1
- geringfügige Anpassung der Fläche für Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser
- redaktionelle Anpassung der Nutzungsartengrenze
- Ergänzung der Begründung zu den geänderten Festsetzungen
- Klarstellende Ergänzung der Begründung zum Planungsanlass, zur Festsetzung der Anzahl der Vollgeschosse und zur Dimensionierung der überbaubaren Grundstücksflächen im Allgemeinen Wohngebiet 2

IV. Der Rat der Stadt beschließt

den für ein Gebiet zwischen Fährstraße im Norden, Hinter der Böck im Osten und Auf der Böck im Süden und Westen

- maßgebend ist die Festsetzung des räumlichen Geltungsbereiches gemäß § 9 Abs. 7 BauGB im Bebauungsplan-Entwurf Nr. 03/007 – Westlich Hinter der Böck –

am 12.09.2024 aufgestellten und heute geänderten Bebauungsplan-Entwurf Nr. 03/007 – Westlich Hinter der Böck - gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung mit der Begründung einschließlich des Umweltberichtes vom 12.05.2025 sowie der zusammenfassenden Erklärung (siehe Anlage 2).

Sachdarstellung:

Das Plangebiet liegt im Süden des Stadtteil Hamm und ist ca. 8,5 ha groß. Es wird durch die Straßen „Hinter der Böck“ im Osten und „Auf der Böck“ im Süden und Westen begrenzt. Es ist geprägt durch eine straßenbegleitende Bebauung, überwiegend mit Wohngebäuden und dazugehörigen Hausgärten, sowie durch meist rückwärtig gelegene Freiflächen, die ursprünglich gartenbaulich genutzt wurden, heute jedoch bis auf wenige Ausnahmen brachliegen.

Zur Wahrung der von den Bürger*innen geforderten aufgelockerten dörflichen Struktur sieht das städtebauliche Konzept für den Blockinnenbereich in erster Linie eine Einfamilienhausbebauung mit maximal zwei Vollgeschossen vor, bestehend aus freistehenden Einfamilienhäusern, Doppelhäusern und Kettenhäusern, die zu Wohnhöfen angeordnet sind. Ergänzt wird diese städtebauliche Struktur durch vier mögliche Mehrfamilienhäuser. Nach derzeitigem Stand sind zwischen 60 und 100 Wohneinheiten geplant. Davon werden bis zu 40 WE im sozialen Segment liegen. Die öffentliche Auslegung zum Bebauungsplan Nr. 03/007 „Westlich Hinter der Böck“ hat vom 02.09.2024 bis zum 04.10.2024 stattgefunden. Zudem wurde am 11.09.2024 eine Öffentlichkeitsveranstaltung für die Bürger*innen in Hamm durchgeführt, in der die Planung vorgestellt und diskutiert wurde.

Ein wesentliches Thema der eingegangenen Stellungnahmen betraf die Reduzierung der Gebäudehöhen im Plangebiet. Im Rahmen der Abwägung wurde von der Verwaltung eine Reduzierung der Trauf- und Firsthöhen von 7,0 m und 12,0 m auf 6,5 m und 11,0 m in den vorliegenden Satzungsentwurf eingearbeitet, um städtebaulich vertretbar die Akzeptanz der Planung in der Bürgerschaft zu erhöhen. Allerdings ist in den textlichen Festsetzungen eine Ausnahmeregelung aufgenommen worden, die die bisherige Trauf- und Firsthöhe von 7,0 m und 12,0 m ausnahmsweise zulässt. Diese Ausnahmeregelung ist an die zukünftig vorgesehenen Wohneinheiten je Gebäude gekoppelt. Weitestgehend ist für den Blockinnenbereich eine Einfamilienhausbebauung vorgesehen, in der jeweils eine Wohneinheit je Gebäude realisiert wird. Sollte jedoch ein Einfamilienhaus mit zwei Wohneinheiten (z.B. Mehrgenerationenwohnen) vorgesehen werden, kann zur Schaffung besser nutzbarer Wohnfläche die genannte Ausnahmeregelung greifen. Für die möglichen Mehrfamilienhäuser greift ebenfalls aus diesem Grund die Ausnahmeregelung. Die Regelung unterstützt damit eine etwas größere Flexibilität bei der Realisierung von mehr als einer Wohneinheit je Gebäude.

Aufgrund dieser Änderung wurde vom 06.03.2025 bis zum 31.03.2025 eine beschränkte erneute Beteiligung durchgeführt. Beteiligt wurde die von der Änderung betroffenen Grundstückseigentümer im Blockinnenbereich.

Mit den vorliegenden Beschlüssen zum Bebauungsplan und zur Flächennutzungsplanänderung findet das Bauleitplanverfahren seinen Abschluss. Auf dieser Grundlage kann dann auch das bereits laufende Umlegungsverfahren abgeschlossen werden und die Umsetzung des Bebauungsplanes starten.

Anlagen:

1. Behandlung Stgn 3(2)
2. Einsprechende 3(2)
3. Liste der Öffentlichkeit - NÖ
4. Begründung
5. Zusammenfassende Erklärung

6. Textliche Festsetzungen
7. Plan mit Roteintrag
8. Plan
9. Planverkleinerung
10. Beschlusstext 3(2)
11. Bericht 3(1)
12. Behandlung Stgn. 4(1)+4(2)