

Stadt Hamm  
Stadtplanungsamt

**Bebauungsplan Nr. 06.017**  
**- Römerstraße - / 8. Änderung**

Begründung zum Bebauungsplan

vom September 05

# Inhaltsverzeichnis

<b>TEIL I - Begründung</b>	<b>7</b>
<b>1. Räumlicher Geltungsbereich</b>	<b>7</b>
<b>2. Planerfordernis</b>	<b>7</b>
<b>3. Übergeordnete Vorgaben</b>	<b>8</b>
3.1. Landes-/Gebietsentwicklungsplanung	8
3.2. Flächennutzungsplanung	8
<b>4. Standortbewertung</b>	<b>8</b>
<b>5. Städtebauliche Bestandsaufnahme / Analyse</b>	<b>8</b>
5.1. Planungsrechtliche Ausgangssituation	8
5.2. Städtebauliche Strukturen	9
5.3. Verkehrliche Situation	9
5.4. Ver- und Entsorgungsleitungen	9
5.5. Emissionen	9
5.6. Bodenverhältnisse im Plangebiet	9
5.7. Altlasten	9
5.8. Denkmalschutz	9
<b>6. Inhalt des Bebauungsplanes</b>	<b>10</b>
6.1. Städtebauliche Zielsetzungen	10
6.2. Art und Maß der baulichen Nutzung	10
6.2.1. Art der baulichen Nutzung	10
6.2.2. Maß der baulichen Nutzung	10
6.3. Bauweise	10
6.4. Erschließung / ruhender Verkehr	10
6.4.1. Erschließung für den motorisierten Individualverkehr	10
6.4.2. Fuß- und Radwege	10
6.5. Grün- und Freiflächen	10
6.6. Kennwerte der Planung	11
6.6.1. Flächenbilanz	11
<b>7. Ver- und Entsorgung des Plangebietes</b>	<b>12</b>
7.1. Versorgung des Plangebietes	12
7.2. Entwässerung des Plangebietes	12
<b>8. Immissionsschutz</b>	<b>12</b>
8.1. Verkehrslärm	12
<b>9. Sonstige planungs-/entscheidungsrelevante Aspekte</b>	<b>13</b>
9.1. Bodenordnende Maßnahmen	13
9.2. Kosten	13
<b>TEIL II - Umweltbericht</b>	<b>14</b>
<b>10. Einleitung</b>	<b>14</b>
10.1. Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes	14
10.1.1. Angaben zum Standort	14
10.1.2. Art und Umfang des Vorhabens	14
10.1.3. Bedarf an Grund und Boden	14
10.2. Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bauleitplan	14
10.2.1. Fachplanungen	14
10.2.2. Fachgesetze (u.a. Verordnungen und Satzungen)	14
<b>11. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen</b>	<b>15</b>
11.1. Bestandsaufnahme und Bewertung (Situation, Vorbelastung, Empfindlichkeit)	15
11.1.1. Schutzgut Mensch	15
11.1.2. Schutzgut Tiere und Pflanzen	15
11.1.3. Schutzgut Boden	16
11.1.4. Schutzgut Wasser	17
11.1.5. Schutzgut Klima / Luft	17
11.1.6. Schutzgut Landschaft	17
11.1.7. Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	17

11.1.8.	Wechselwirkungen	17
11.2.	Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustandes	18
11.2.1.	Entwicklung bei Durchführung der Planung	18
11.2.2.	Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung	19
11.3.	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen	19
11.3.1.	Schutzgut Mensch	19
11.3.2.	Schutzgut Tiere und Pflanzen	19
11.3.3.	Schutzgut Boden	19
11.3.4.	Schutzgut Wasser	19
11.3.5.	Schutzgut Klima / Luft	19
11.3.6.	Schutzgut Landschaft	20
11.3.7.	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	20
11.4.	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	20
<b>12.</b>	<b>Zusätzliche Angaben</b>	<b>20</b>
12.1.	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren	20
12.1.1.	Analysemethoden und –modelle	20
12.2.	Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen	20
12.3.	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	21

## TEIL I - Begründung

### 1. Räumlicher Geltungsbereich

Die 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 06.017 – Römerstraße – umfasst den Bereich der südlich der Ermelinghofstraße liegenden Grünfläche am Ehrenmal sowie die Grundstücksflächen des Ludgeristifts und des Kinderspielplatzes an der Joseph-Haydn-Straße. Die Grenze des Geltungsbereiches verläuft entlang den nördlichen Grundstücksgrenzen der Flurstücke 675, 68, 596, 597 und 599, Flur 17, Gemarkung Bockum-Hövel, nach Süden abknickend, entlang der Ostgrenze des Flurstückes 599, nach Westen abknickend, entlang den Südgrenzen der Flurstücke 599, 598 und 553, nach Norden abknickend, entlang der Westgrenze des Flurstückes 553, nach Westen abknickend, entlang den Südgrenzen der Flurstücke 596, 68 und 675, nach Norden abknickend, entlang der Westgrenze des Flurstückes 675 bis zur Ermelinghofstraße.

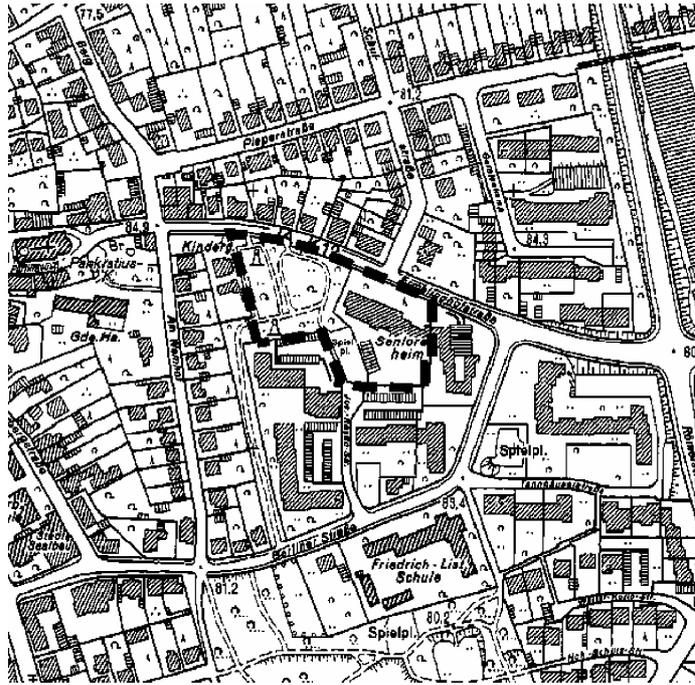


Abb. 1  
Geltungsbereich – Deutsche Grundkarte

### 2. Planerfordernis

Die Seniorenwohnanlage des Ludgeristifts Hövel an der Ermelinghofstraße soll im Zusammenhang geplanter Modernisierungsmaßnahmen auch baulich nach Westen erweitert werden.

Für den Bereich der hiervon betroffenen Grundstücksflächen bilden die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 06.017 den planungsrechtlichen Rahmen für zulässige Vorhaben.

Die geplante Erweiterung der Seniorenwohnanlage nach Westen wird durch die aktuellen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 06.017 jedoch nicht abgedeckt, so dass für eine Genehmigungsfähigkeit der Erweiterung eine Anpassung des derzeit gegebenen Planungsrechtes erforderlich wird.

Gleichzeitig mit der durch die Erweiterung des Ludgeristifts angestoßenen Änderung des Bebauungsplanes Nr. 06.017 sind weitere Unstimmigkeiten zwischen dem aktuell geltenden Planungsrecht und der in der Örtlichkeit vorhandenen Nutzung auszuräumen.

Das o.a. Festsetzungsgefüge des rechtskräftigen Bebauungsplanes nimmt z.B. keine Rücksicht auf das Altgebäude (ehem. Schulgebäude) der heutigen Seniorenwohnanlage sowie seiner anlagenbezogenen Nutzung. Auch sind andere gegenwärtige Nutzungen, wie z.B. der öffentliche Kinderspielplatz an der Joseph-Haydn-Straße nicht Gegenstand des rechtskräftigen Bebauungsplanes. Darüber hinaus sind im rechtskräftigen Bebauungsplan öffentliche Wegebeziehungen festgesetzt, die in der Örtlichkeit an anderer Stelle umgesetzt wurden.

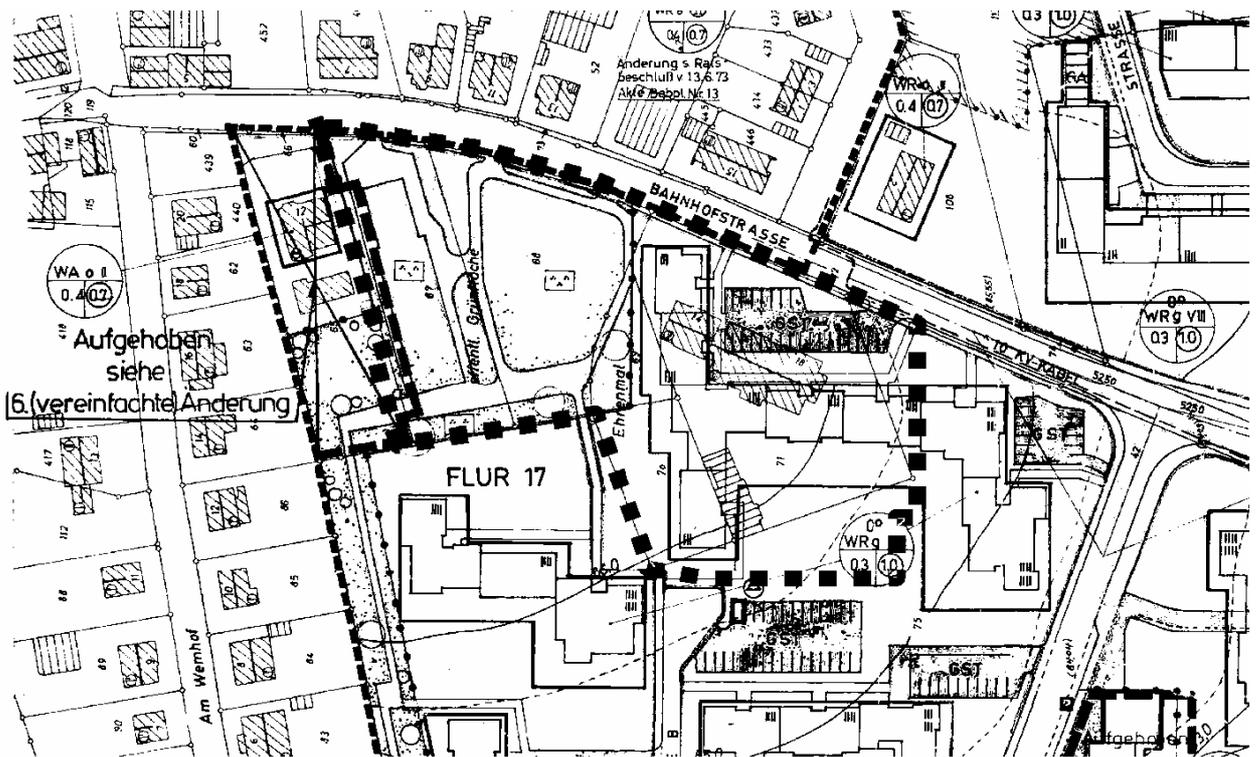


Abb. 2  
Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplanes.

Geltungsbereich der Änderung

### 3. Übergeordnete Vorgaben

#### 3.1. Landes-/Gebietsentwicklungsplanung

Im Gebietsentwicklungsplan Regierungsbezirk Arnsberg Teilabschnitt „Oberbereich Dortmund –westlicher Teil-“ wird der von der geplanten Änderung betroffene Bereich als allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt.

#### 3.2. Flächennutzungsplanung

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Hamm ist der Planbereich Bestandteil des Siedlungsschwerpunktes Bockum-Hövel. An dieser Stelle werden im Flächennutzungsplan die Darstellungen „Wohnbaufläche“, „öffentliche Grünfläche mit Kinderspielplatz Typ B“ und dem Standort einer „Feuerwehr“ angegeben.

Die geplante Änderung des Bebauungsplanes Nr. 06.017 wird von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes mitgetragen. Insofern gelten die nachstehenden Änderungen des Bebauungsplanes als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

### 4. Standortbewertung

Das Altgebäude des Ludgeristifts ist Teil der historischen Siedlungsstruktur im Umfeld der Pankratius Kirche, die im Laufe der Jahre durch unterschiedliche Siedlungsanlagen ergänzt wurde. Der Siedlungsbereich hat sich zu einem vielgestaltigen, attraktiven Wohnquartier ausgewachsen. Ein nicht unwesentlicher Beitrag zu dieser Attraktivität steuern die vorhandenen öffentlichen Grünstrukturen bei, die Teil einer Grünvernetzung sind, die von der Ermelinghofstraße bis zur Hammer Straße reicht.

### 5. Städtebauliche Bestandsaufnahme / Analyse

#### 5.1. Planungsrechtliche Ausgangssituation

Der seit dem 24.01.1969 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 06.017 setzt für den Siedlungsbereich am Ehrenmal und am Ludgeristift eine öffentliche Grünfläche (Parkanlage) sowie ein reines Wohngebiet (WR) fest. Das WR-Gebiet ist dabei mit einer großzügig geschnittenen überbaubaren Grundstücksfläche belegt, die eine max. 8-geschossige Bebauungsmöglichkeit in einer geschlossenen Bauweise zulässt. Art und Maß der baulichen Nutzung sind mit einer GRZ von 0,3 und einer GFZ von 1,0 festgesetzt. Zusätzlich wird die Dachneigung auf 0° beschränkt. Somit ist die Ausgestaltung der Dächer allein als Flachdach zulässig.

## **5.2. Städtebauliche Strukturen**

Die Nutzungsstruktur im Umfeld des Änderungsbereiches ist gem. den vorstehenden Festsetzungen geprägt durch mehrere, in Zeilenbauweise errichtete Mehrfamilienhäuser von 4 bis 8 Geschossen und der öffentlichen Grünfläche am Ehrenmal. An die Struktur der Mehrfamilienhäuser angebunden sind die Gebäudeteile der Altenwohnanlage des Ludgeristifts. Das Ludgeristift unterscheidet sich von dem benachbarten Wohnbestand nicht nur durch seine Wohnform. Ausgehend von dem 4-geschossigen Gebäude der ehem. Grundschule von Hövel aus dem Jahr 1907 mit seinem giebelbetonten Backsteinbau, entwickelte sich das Seniorenstift in den 80/90er Jahren des 20. Jahrhunderts weiter in Richtung Osten, direkt an das vorhandene Wohngebäude Ermelinghofstraße 24 anschließend.

So wie sich die äußere Gestaltung des Gebäudekomplexes des Seniorenstiftes von den umgebenden Mehrfamilienhäusern absetzt, so unterschiedlich sind die vorhandenen Dachformen. Während die Wohngebäude im südlich der Ermelinghofstraße liegenden Umfeld gem. den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes ausschließlich mit Flachdächern ausgeführt wurden, behielt das Altgebäude des Stiftes seine prägende Satteldachform. Diese wurde im Anbau weiter fortgesetzt.

Die Grundstücksfläche des Seniorenstiftes wird über Zufahrten an die Ermelinghofstraße erschlossen. Dem Gebäude vorgelagert sind auch die notwendigen Stellplätze im Vorbereich zur Ermelinghofstraße untergebracht. Im rückwärtigen Grundstücksbereich liegen die zur Seniorenanlage gehörenden gartenähnlichen Freiflächen.

Westlich dieser Anlage angrenzend entwickeln sich die Grünstrukturen des zur öffentlichen Grünfläche gehörenden Bereiches des ehem. Friedhofes und der als Gedenkstelle für die Opfer des Bergwerkunglückes der Zeche Radbod von 1908. Ergänzt wird dieser öffentliche Grünzug durch einen vorhandenen Kinderspielplatz, der östlich einer Fuß- und Radwegeverbindung zwischen der Joseph-Haydn-Straße und der o.a. öffentlichen Grünfläche errichtet wurde.

## **5.3. Verkehrliche Situation**

Die Altenwohnanlage des Ludgeristifts wird von der Ermelinghofstraße verkehrlich erschlossen.

Hieran orientieren sich auch die vorhandenen Stellplätze, die dem Gebäude des Ludgeristifts vorgelagert sind. Die räumliche Anordnung der vorhandenen Stellplätze weicht von der im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten Anlage der Gemeinschaftsstellplätze ab.

Mit der geplanten Erweiterung ist die Errichtung von weiteren Stellplätzen verbunden.

Unweit des Ludgeristifts befindet sich die Haltestelle „Hövel/Kirche“ der Linie 9, die in einem 30 Minuten Takt Richtung City (Hauptbahnhof) fährt. Aber auch die Haltestelle der Linie 2 „Schwienhorst“ an der Friedrich-Ebert-Straße ist fußläufig noch gut zu erreichen.

## **5.4. Ver- und Entsorgungsleitungen**

In der öffentlichen Grünanlage liegt eine elektrische Straßenbeleuchtungsanlage. Alle weiteren Arten der Ver- und Entsorgung befinden sich in der öffentlichen Verkehrsfläche der Ermelinghofstraße.

## **5.5. Emissionen**

Der auf den Geltungsbereich der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 06.017 potentiell einwirkende Lärm resultiert im wesentlichen aus den Emissionen der nördlich des Änderungsbereiches verlaufenden Ermelinghofstraße.

Plangegebene Schallimmissionen auf schutzwürdige Nutzungen außerhalb des Geltungsbereiches entstehen durch die Festsetzungen der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 06.017 nicht.

## **5.6. Bodenverhältnisse im Plangebiet**

Bohrprofile für das Untersuchungsgebiet liegen bei der Stadt Hamm nicht vor.

Der Bodentyp ist Pseudogley, z.T. Parabraunerde-Pseudogley aus Löß, stellenweise Sandlöß.

Die Grundwasserfließrichtung liegt anhand der vorliegenden hydrologischen Karten zwischen Ostnordosten und Ostsüdosten. Der Grundwasserflurabstand schwankt gem. vorstehenden Karten zwischen 1,5 m und 3 m.

## **5.7. Altlasten**

Altlastenfunde oder –verdachtsflächen sind nach Auswertung der historischen Karten und Nutzungsangaben nicht bekannt.

Die vorliegenden historischen Luftbilder von 1944/45 weisen für das Areal nicht auf Bombentrichter hin.

## **5.8. Denkmalschutz**

Im Änderungsbereich liegen innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche mehrere Gedenkstätten, die als schützenswerte Kulturgüter eingestuft sind. Eingetragen in die Denkmalliste ist hierbei das Bergmannsdenkmal, zum Bergwerkunglück auf der Zeche Radbod von 1908. Im unmittelbarem Umfeld des Änderungsbereiches liegt das Gebäude der Kindertagesstätte von 1914, welches ebenfalls als Denkmal eingetragen ist.

## **6. Inhalt des Bebauungsplanes**

### **6.1. Städtebauliche Zielsetzungen**

Die Grundstücksfläche des Ludgeristiftes wird im wesentlichen planungsrechtlich neu geordnet. So werden die überbaubaren Grundstücksflächen zum einen dem Bestand angepasst zum anderen für die geplante bauliche Ergänzung nach Westen hin erweitert. Im Gegenzug werden im rückwärtigen Grundstücksbereich die noch im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten Bauflächen zugunsten einer Vergrößerung der wohnbezogenen Freiflächen zurückgenommen.

Mit der geplanten Änderung des Baufeldes und dem Maß der Nutzung wird auf der einen Seite dem Bestand besser Rechnung getragen und auf der anderen Seite dem Ludgeristift ein erweitertes Maß an flexibler baulicher Nutzung geboten.

Daneben soll der vorhandene Kinderspielplatz und die fußläufige Wegeverbindung von der Joseph-Haydn-Straße bis zum Ehrenmal bzw. zur Ermelinghofstraße im Bebauungsplan gesichert werden.

### **6.2. Art und Maß der baulichen Nutzung**

#### **6.2.1. Art der baulichen Nutzung**

Die Festsetzung des Gebietscharakters eines reinen Wohngebietes (WR) bleibt bestehen. Gem. § 3 (4) BauNVO gehören zu den allgemein zulässigen Wohngebäuden in einem reinen Wohngebiet auch solche, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen. Dies entspricht der jetzigen Nutzung.

#### **6.2.2. Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung (GRZ / GFZ) wird mit 0,4 für die GRZ und mit 1,2 für die GFZ an die bestehenden Obergrenzen der BauNVO angepasst.

### **6.3. Bauweise**

Die Geschossigkeit wird auf max. 4 Geschosse begrenzt. Eine bis zu 8 Geschossen zulässige Bauweise, wie im rechtskräftigen Bebauungsplan noch vorgesehen, ist an diesem Siedlungsabschnitt städtebaulich nicht mehr tragfähig. Die Beschränkung auf 4 Geschosse entspricht zudem dem baulichen Bestand im Änderungsbereich und wird dem Erscheinungsbild der Ermelinghofstraße in ihrem westlichen Verlauf eher gerecht.

### **6.4. Erschließung / ruhender Verkehr**

#### **6.4.1. Erschließung für den motorisierten Individualverkehr**

Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist den überbaubaren Grundstücksflächen zur Ermelinghofstraße vorgelagert, eine Gemeinschaftsstellplatzanlage festgesetzt. Da die Umsetzung der mit dem Planungsrecht verbundenen städtebaulichen Idee, an dieser Stelle weitere mehrgeschossige Wohngebäude zu errichten, nicht vollzogen wurde, hat auch die festgesetzte Gemeinschaftsstellplatzanlage ihren Sinn verloren. Zudem steht der Standort der Stellplatzanlage der bestehenden Nutzung entgegen, da sie tlw. in den vorhandenen Altbautrakt des Stiftes hineinragt. Daher wird diese Gemeinschaftsstellplatzanlage aus dem Festsetzungsgefüge des Bebauungsplanes herausgenommen.

Das Ludgeristift hat abweichend von der o.a. festgesetzten Stellplatzanlage seine notwendigen Stellplätze entlang der Ermelinghofstraße orientiert. Mit der Erweiterung ist die Anlage weiterer Stellplatzflächen geplant.

Die Errichtung von Stellplätzen, Garagen und anderen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auf dem Grundstück auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Vor dem Hintergrund auf mögliche Entwicklungen im Bereich des (betreuten) Altenwohnen auch mit einer flexiblen Freiflächennutzung reagieren zu können, wird auf eine ergänzende detaillierte Festsetzung von Stellplatzanlagen verzichtet.

Die geplante Änderung des Bebauungsplanes hat auf die vorhandene Erschließung der Grundstücksfläche keine Auswirkung. Verkehrlich ist das Grundstück weiterhin an die Ermelinghofstraße angebunden.

#### **6.4.2. Fuß- und Radwege**

Die vorhandene Fuß- und Radwegverbindung zwischen der Joseph-Haydn-Straße und der öffentlichen Grünfläche bzw. der Ermelinghofstraße wird in seinem Abschnitt westlich der Kinderspielfläche als öffentlicher Fuß- und Radweg festgesetzt und im weiteren Verlauf in die Festsetzung der öffentlichen Grünfläche „Parkanlage“ eingebunden.

### **6.5. Grün- und Freiflächen**

Der als öffentliche Grünfläche „Ehrenmal“ festgesetzte Bereich der Parkanlage wird auf seiner Ostseite zugunsten der geplanten baulichen Erweiterung des Ludgeristiftes verkleinert. Zum Ausgleich und zur Steigerung ihrer

Attraktivität soll die Parkanlage neu gestaltet werden. Die Festsetzung öffentliche Grünfläche „Ehrenmal“ bleibt bestehen. Die in der Grünfläche liegenden Gedenkstätten sind von der Verkleinerung der Grünanlage nicht betroffen. Die ortsbildprägenden Bäume am Randbereich der geplanten baulichen Ergänzung sind zu erhalten und während der Baumaßnahme gem. DIN 18920 (*Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen*) durch geeignete Maßnahmen zu schützen

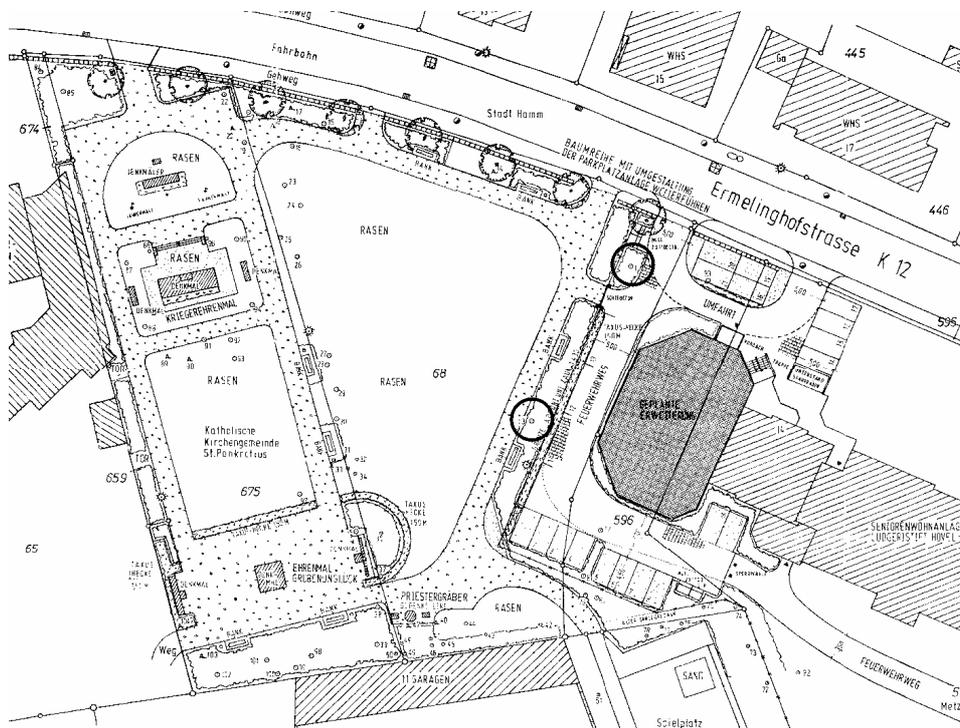


Abb. 3  
Entwurf des Gestaltungsplanes der Grünfläche

Der Bereich der festgesetzten öffentlichen Grünfläche wird um den südlich angrenzenden vorhandenen Kleinkinderspielplatz (Typ C) erweitert.

## 6.6. Kennwerte der Planung

### 6.6.1. Flächenbilanz

<b>Stadtbezirk / Ordnungszahl</b>	Bockum-Hövel / 06	
<b>Name des Verfahrens</b>	8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 06.017	
<b>Charakteristik</b>	Erweiterung einer Altenwohnanlage des Ludgeristiftes	
<b>Entwicklungsstand</b>	Planungsbeginn Dez. 2004	
<b>Flächenmobilisierung</b>	Unwandlung von öffentlicher Grünfläche in Wohnbaufläche Instrument: städtebauliche Verträge	
<b>Organisation der Erschließung</b>	Nicht erforderlich – Privatmaßnahme auf Grundstück	
<b>Bebauungsstruktur</b>	Anpassung an bestehende Gebäudestruktur	
<b>Wohneinheiten</b>	Ca. 13 neue Betreuungsplätze	
<b>Planausweisung / Dichtewerte</b>	WA 0,4 GRZ / 1,2 GFZ	
<b>Parken</b>	Nachweis auf privater Grundstücksfläche	
<b>ÖPNV</b>	An der Ermelinghofstraße und Friedrich-Ebert-Str. vorhanden	
<b>Regenwasserentwässerung</b>	Konventionell, Anschluss an vorhandenes Netz	
<b>Ausgleichsflächen</b>	keine	
<b>Flächenbilanzierung in ca. m<sup>2</sup></b>	Gesamtfläche (Plangebiet)	ca. 10.600 m <sup>2</sup>
	zusätzliche Grundstücksfläche (neu)	ca. 1.300 m <sup>2</sup>
	Öffentliche Fläche (Verkehr u. Grün)	ca. 5.000 m <sup>2</sup>

## **7. Ver- und Entsorgung des Plangebietes**

### **7.1. Versorgung des Plangebietes**

Die geplante Änderung des Bebauungsplanes hat keinen Einfluss auf die vorhandene Versorgung des Plangebietes.

### **7.2. Entwässerung des Plangebietes**

#### Rechtliche Grundlagen:

Das Verfahren für die Beseitigung des im Plangebiet anfallenden Abwassers ist nach den Bestimmungen des § 51 a Landeswassergesetz auszuwählen; unter dem Begriff Abwasser ist dabei häusliches oder betriebliches Abwasser (Schmutzwasser) und gesammeltes Niederschlagswasser zu verstehen.

Verschmutzungsgrad des Abwassers, Untergrund- und Grundwasserverhältnisse, Nähe zu Gewässern, sowie bestehende behördliche Entwässerungsgenehmigungen und Wirtschaftlichkeitsansprüche müssen bei der Wahl des Entwässerungsverfahrens berücksichtigt werden.

#### **7.2.1. Niederschlagswasser**

Die Möglichkeiten der Versickerung des Niederschlagswasser sind aufgrund der hydrogeologischen Rahmenbedingungen nicht gegeben, da weder ausreichend durchlässige Bodenarten noch eine ausreichend mächtige Grundwasservorflut zur Verfügung steht.

Aufgrund der hydraulischen Abflusskapazität des für die Abwasserfortleitung zur Kläranlage vorhandenen Mischwassersystems kann die Erweiterungsfläche des Gebietes zur Ableitung von Niederschlagswasser an den vorhandenen Mischwasserkanal in der Ermelinghofstraße angeschlossen werden.

#### **7.2.2. Schmutzwasser**

Die Ableitung des im Plangebiet anfallenden Schmutzwassers erfolgt über das vorhandene Mischwasserkanalnetz zur Kläranlage Hamm-West.

## **8. Immissionsschutz**

### **8.1. Verkehrslärm**

Der auf den Geltungsbereich der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 06.017 potentiell einwirkende Lärm resultiert im wesentlichen aus den Emissionen der nördlich des Änderungsbereiches verlaufenden Ermelinghofstraße.

Auf dem betroffenen Abschnitt der Ermelinghofstraße ist anhand des fortgeschrittenen, aktuellen Verkehrsprognosemodells der Stadt Hamm eine für das Jahr 2015 durchschnittliche tägliche Verkehrsbelastung von rd. 4400 Fahrzeuge / 24 h prognostiziert worden.

Die Fassadenfronten der bestehenden Gebäudeabschnitte des Ludgeristiftes im WR-Gebiet, die sich zur Ermelinghofstraße orientieren, sind einem Lärmpegel ausgesetzt, der die einzuhaltenden WR-Orientierungswerte der DIN 18005 sowohl in der Nacht als auch am Tag regelmäßig überschreitet.

Mit einem Beurteilungspegel von 60 dB(A) am Tag und 50 dB(A) in der Nacht, liegen die prognostizierten Pegel für 2015 weit oberhalb der einzuhaltenden WR-Orientierungswerte von 50 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts.

Aufgrund der geschlossenen Bauweise werden allerdings die im rückwärtigen Grundstücksbereich liegenden Wohnungen bzw. wohnungsnahen Freiflächen vor den Lärmauswirkungen der Ermelinghofstraße ausreichend geschützt.

Die im Änderungsbereich festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche lässt ein weiteres Heranrücken von baulichen Anlagen an die Ermelinghofstraße zu. Der hierdurch verkürzte Abstand zur Lärmquelle „Straße“ führt auch zu einer potentiellen Erhöhung der an den bestehenden Bauteilen festgestellten Beurteilungspegel um ca. 2,5 dB(A).

Trotz der feststellbaren hohen Überschreitung der WR-Orientierungswerte gehen von den Lärmbelastungen der Ermelinghofstraße nach derzeitigen Erkenntnissen keine Gesundheitsgefahren aus. Bei einem Dauerschallpegel ab 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts beginnt im allgemeinen die Schwelle, an der die Lärmbelastung eine Gefahr für die Gesundheit bedeuten kann. Die o.a. prognostizierten Pegelwerte entlang des betroffenen Teilstückes der Ermelinghofstraße bleiben sämtlich deutlich unterhalb dieses Schwellenbereichs.

Gleichwohl sind bei Überschreitung der Orientierungswerte Schutzmaßnahmen für die angrenzenden Wohnnutzungen zu treffen.

Die von der Änderung des Bebauungsplanes betroffenen Grundstücksflächen sind Teil des vorhandenen Siedlungsgefüges entlang der Ermelinghofstraße. Charakteristisch für diese Siedlungsstruktur ist die straßenbegleitenden tlw. offene / tlw. geschlossene Bauweise, die nicht durch aktive Lärmschutzmaßnahmen geschützt wird.

Vor dem Hintergrund des gegebenen städtebaulichen Siedlungsbildes und des unverhältnismäßig hohen wirtschaftlichen Aufwandes einer aktiven Schutzmaßnahme soll daher von der prioritären Errichtung einer Lärmschutzanlage im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Abstand genommen und der erforderliche Lärmschutz allein durch passive Maßnahmen gewährleistet werden.

Auf der Basis des maßgeblichen Außenlärmpegels werden Lärmpegelbereiche und somit die erforderliche Luftschalldämmung definiert.

Für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen von Wohnungen (mit Ausnahme von Küchen, Bädern und Hausarbeitsräumen) sind u.a. die in der folgenden Tabelle aufgeführten Anforderungen an die Luftschalldämmung des Lärmpegelbereiches II einzuhalten:

Lärmpegelbereich	„maßgeblicher Außenlärmpegel (in dB(A))	Raumart			
		Aufenthaltsräume in Wohnungen		Bürräume und ähnliches	
		Erforderliches $R'_{w,res}$ des Außenbauteils (in dB(A))			
		Außenwand	Fenster	Außenwand	Fenster
<b>II</b>	56 bis 60	35	30	30	25
<b>III</b>	61 bis 65	40	35	30	30

Schlafräume die der Lärmquelle Ermelinghofstraße zugewandt sind, sind mit zusätzlichen Lüftungssystemen auszustatten, die ein Schalldämmmaß von mind. 31 dB(A) erreichen.

Wenn die Fensterfläche in der zu betrachtenden Außenwand eines Raumes mehr als 60 % der Außenwandfläche beträgt, sind an die Fenster die gleichen Anforderungen wie an Außenwände zu stellen.

Darüber hinaus wird empfohlen im Rahmen von Neubaumaßnahmen durch die Gestaltung der Grundrisse und geschickte Anordnung der Wohnräume, die zum dauernden Aufenthalt dienen, zur lärmabgewandten Seite der vorhandenen Lärmsituation Rechnung zu tragen.

## **9. Sonstige planungs-/entscheidungsrelevante Aspekte**

### **9.1. Bodenordnende Maßnahmen**

Die Einleitung bodenordnender Maßnahmen sind für die Umsetzung der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 06.017 nicht erforderlich.

### **9.2. Kosten**

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes entstehen keine Kosten.

---

## **TEIL II - Umweltbericht**

---

### **10. Einleitung**

#### **10.1. Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes**

Aufgrund der Erweiterungsabsichten der Altenwohnanlage Ludgerstift an der Ermelinghofstraße sind die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 06.017 den aktuellen planungsrechtlichen Anforderungen für eine Genehmigungsfähigkeit des geplanten Anbaus anzupassen.

Gleichzeitig ist auf weitere örtliche Gegebenheiten, die sich entgegen den Festsetzungen des Bebauungsplanes entwickelt haben, planungsrechtlich mit der Anpassung des Festsetzungskataloges zu antworten.

Hierfür werden überbaubare Grundstücksflächen, Art und Maß der Nutzung sowie die räumliche Ausdehnung und Nutzung öffentlicher Grünflächen planungsrechtlich neu geregelt.

##### **10.1.1. Angaben zum Standort**

Der Änderungsbereich ist Bestandteil des Siedlungsgebiets „Am Römerberg“, das durch die Errichtung mehrgeschossiger Wohnanlagen geprägt wurde. Die städtebauliche Ausstrahlung dieses Geschosswohnungsbaus wirkt bis in die angrenzenden Nutzungen hinein.

Ein weiteres ortsbildprägendes Element ist die öffentliche Grünfläche der Parkanlage am Ehrenmal, welche auch eine Naherholungsfunktion für die Anrainer der Wohnanlage übernimmt.

##### **10.1.2. Art und Umfang des Vorhabens**

Die wissenschaftliche Forschung verweist für die Zukunft auf einen wachsenden Bedarf an Angeboten für demenziell veränderte alte und hochalte Menschen. Die Erweiterung und Anpassung der überbaubaren Grundstücksflächen an den Bestand bzw. der geplanten Baumaßnahme dient der Sicherung der Nutzung durch das Ludgeristift und trägt dem o.a. Bedarf durch entsprechende räumliche und konzeptionelle Veränderungen Rechnung.

Seit der Inbetriebnahme der Altenwohnanlage durch das Ludgeristift 1985 hat die Belegungsdichte stets zugenommen, so dass die derzeitigen Wohnverhältnisse als beengt beschrieben werden müssen. Für die Verbesserung der Wohnqualität, vor allem für den Anteil an demenzgeschädigten Bewohnern sollen kleingliedrigere Strukturen geschaffen werden, die Mithelfen können, die Eigenhilfe und Mitwirkung der Bewohner zu fördern.

Durch die Erweiterung können darüber hinaus 13 neue Betreuungsplätze eingerichtet werden, so dass die Gesamtzahl der Pflegeplätze im Ludgeristift an der Ermelinghofstraße auf 80 Plätze ansteigen wird und somit, nach aktuellen Entwicklungen in der Pflegefinanzierung, erst die Gewähr für einen qualifizierten und wirtschaftlichen Betrieb bietet.

##### **10.1.3. Bedarf an Grund und Boden**

Für die geplante bauliche Erweiterung werden ca. 870 m<sup>2</sup> des östlichen Randbereiches der öffentlichen Grünfläche benötigt.

#### **10.2. Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bauleitplan**

##### **10.2.1. Fachplanungen**

Aufgrund der innerstädtischen Lage und der seit langem im Siedlungszusammenhang stehenden Grundstücksfläche sind für den Änderungsbereich keine aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen abgeleiteten Ziele des Umweltschutzes vorhanden.

##### **10.2.2. Fachgesetze (u.a. Verordnungen und Satzungen)**

Verkehrslärmschutz:

Das innerstädtische Baugebiet wird durch Immissionen aus dem Straßenverkehr belastet. Orientierungswerte bzw. Grenzwerte einer zumutbaren Lärmbelastung der Menschen durch Verkehre werden durch die DIN-Norm 18005-1, Beiblatt 1 und die Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) vorgeschlagen bzw. festgelegt.

## **11. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

### **11.1. Bestandsaufnahme und Bewertung (Situation, Vorbelastung, Empfindlichkeit)**

#### 11.1.1. Schutzgut Mensch

##### Beeinträchtigung durch Verkehrslärm:

Nördlich entlang des Änderungsbereiches verläuft die Ermelinghofstraße, die nicht nur Hauptsammelstraße für das Wohnquartier ist, sondern auch die Durchgangsverkehre im nördlichen Siedlungsbereich von Hövel aufnimmt.

Die Menschen des Wohnquartiers entlang der Ermelinghofstraße werden durch den motorisierten Verkehr insbesondere durch die von ihm ausgehenden Belastungen durch Lärm in starkem Maße beeinträchtigt.

Die durchschnittliche Verkehrsstärke beträgt anhand einer ermittelten Analysebelastung für das Jahr 2015 rd. 4400 Fahrzeuge / 24 h. Danach errechnen sich nach DIN 18005-1 Schallbelastungen für die angrenzenden Gebäude des Ludgeristifts von 60 dB(A) am Tag und 50 dB(A) in der Nacht. Die Orientierungswerte der DIN 18005 für WR-Gebiete von 50 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts werden somit deutlich überschritten.

##### Bewertung:

Auch wenn nach der DIN 18005 die Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte lediglich als wünschenswert eingestuft wird, sind sie dennoch ein gewichtiger Belang, der in der Abwägung entsprechend zu würdigen ist. Die Überschreitung der Orientierungswerte von 10 dB(A) verlangt als eine erhebliche Umweltauswirkung entsprechende Gegenmaßnahmen, die insbesondere eine ungestörte Nachtruhe der Bewohner ermöglichen.

Auf Grund der örtlichen Gegebenheiten im untersuchten Siedlungsgebiet scheiden hierfür aktive Schallschutzmaßnahmen in Form von Schallschutzwänden oder -wällen aus, so dass nur durch bautechnische Mittel am Gebäude ein passiver Schallschutz zu erzielen sein wird.

##### Bedeutung der öffentlichen Grünfläche:

Im Geltungsbereich der geplanten Änderung liegt die als Parkanlage gestaltete öffentliche Grünfläche am Ehrenmal. Zusammen mit dem sich südlich des Quartiers anschließenden Bürgerpark „Hallohpark“ dient diese Grünfläche mit ihrem Grün- und Wegebesatz zum einen der wohnungsnahen Erholung und übernimmt zum anderen eine wichtige, abseits der Verkehrsflächen liegende Verbindungsfunktion für Fuß- und Radfahrer.

Die Ansammlung verschiedener Denk- und Ehrenmale geben der öffentlichen Grünfläche zudem eine besondere kulturhistorische Bedeutung, die sich in regelmäßig wiederkehrenden Gedenkfeiern äußert.

Allerdings wird das Erscheinungsbild der Grünflächen diesem Anspruch nicht mehr gerecht. Eine Neugestaltung ist daher geplant.

##### Bewertung:

Die ca. 5000 m<sup>2</sup> große öffentliche Grünfläche westlich des Ludgeristiftes hat für die Menschen im Ortsteil Hövel und insbesondere für die Anrainer eine außerordentliche Bedeutung, die auch mit emotionalen Bindungen verknüpft ist.

Durch die Änderungen des Bebauungsplanes wird zwar eine Teilfläche der öffentlichen Grünanlage für das Bauvorhaben in Anspruch genommen, insgesamt sind die Auswirkungen auf die Funktionen der Grünfläche aber als gering zu bewerten.

#### 11.1.2. Schutzgut Tiere und Pflanzen

Das Plangebiet liegt im städtischen Siedlungsraum. Es ist komplett anthropogen (durch den Menschen) beeinflusst. Besondere und/oder gefährdete Tier- und Pflanzenvorkommen sind nicht bekannt bzw. auch nicht zu erwarten.

Die Vegetation im Änderungsbereich ist im wesentlichen geprägt durch die Baum- und Strauchanpflanzungen in der öffentlichen Grünfläche. Von diesen Anpflanzungen sind einige Baumstandorte auch ortsbildprägend.

##### Bewertung:

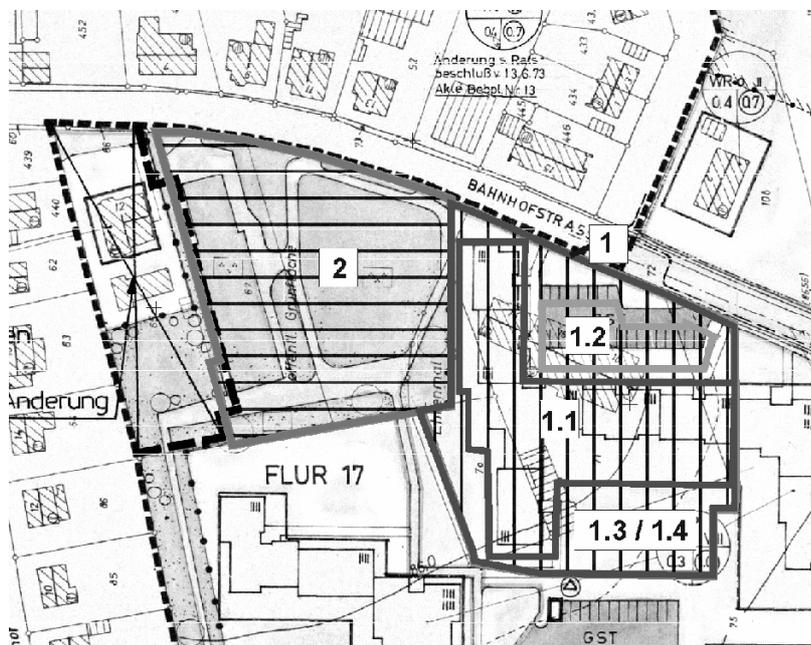
Der von der Änderung des Bebauungsplanes betroffene östliche Randbereich der Parkanlage (Pflanzbereich mit Baum- und Strauchanpflanzungen) ist bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan tlw. mit einer überbaubaren Grundstücksfläche für die Errichtung eines mehrgeschossigen Wohngebäudes des WR-Gebietes überlagert.

Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 5 ist ein Ausgleich des Eingriffes nicht erforderlich, so weit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Ein ökologischer Ausgleich ist bei Änderungen von bestehenden Baurechten nur insoweit erforderlich, als zusätzliche und damit neu geschaffene Nutzungsrechte entstehen. Insoweit findet die Regelung des § 1 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB auch hier Anwendung.

Die geplante Änderung betrifft sowohl die Festsetzung von öffentlichen Grünflächen als auch von überbaubaren Grundstücksflächen bzw. Wohnbauflächen. Die hiermit verbundenen Änderungen in den Nutzungsrechten sind daher zu quantifizieren und gegenüberzustellen.

Für den rechtskräftigen Bebauungsplan setzen sich die Biotoptypen, die sich aus den bestehenden Baurechten ergeben, wie folgt zusammen:



1. Wohnbaufläche
- 1.1 überbaubare Grundstücksfläche
- 1.2 Gemeinschaftstellplatzanlage
- 1.3 / 1.4 wohnungsnaher Freifläche (Nebenanlage / Gartenfläche)
2. öffentliche Grünfläche

Abb. 4  
Biotoptypen gem. rechtskräftigen Bebauungsplan

Die Bewertung der Biotoptypen wurde entsprechend der Biotopwertliste der Stadt Hamm durchgeführt. Bei diesem Verfahren werden die bestehenden Biotoptypen mit einem Biotopwert gemäß der Biotoptypenliste auf einer Skala von 0,0 – 0,9 für den Bestand und für die Planung eingestuft. Dabei entspricht der Wert 0,0 dem niedrigsten und 0,9 dem höchsten Wert für den Arten- und Biotopschutz. Je nach Besonderheiten der Biotoptypen können Modifizierungen vorgenommen werden. (Korrekturwert)

A. Zulässiger Nutzung (Eingriff) gem. rechtskräftigen Bebauungsplan								
Flächen Nr. (s. auch Abb. 4)	Biototyp (lt. Biotoptypenwertliste)	Anzahl	Fläche (m <sup>2</sup> )	Grundwert A (lt. Biotoptypenwertliste)	Gesamtkorrekturfaktor	Gesamtwert	Einzelflächenwert	
<b>1</b>	Brutto Baulandfläche	5.950,00						
	hiervon:							
<b>1.1</b>	überbaubare Grundstücksfläche		2.788,00	0	1	0	0,00	
<b>1.2</b>	Gemeinschaftstellplatzanlage		592,00	0	1	0	0,00	
<b>1.3</b>	potentielle Nebenanlagen (GRZ)		771,00	0	1	0	0,00	
<b>1.4</b>	mind. Gartenfläche		1.799,00	0,3	1	0,3	539,70	
<b>2</b>	öffentliche Grünfläche / Ehrenmal		4.680,00	0,5	1	0,5	2.340,00	
<b>Gesamtfläche</b>			<b>10.630,00</b>	<b>Gesamtflächenwert A</b>		<b>2.879,70</b>		

### 11.1.3. Schutzgut Boden

Der Bodentyp ist Pseudogley, z.T. Parabraunerde-Pseudogley aus Löß, stellenweise Sandlöß.

Der Boden im Änderungsbereich ist tlw. bereits versiegelt oder wird als Hausgartenfläche bzw. als gestaltete Parkanlage genutzt. Vorbelastungen in Form von Altablagerungen sind nicht verzeichnet.

Bewertung:

Durch die Änderung des Bebauungsplanes und der geplanten baulichen Erweiterung wird es zu einem Verlust an örtlichen, siedlungsbezogenen Freiflächen kommen. Aufgrund des Umfangs der benötigten Grundfläche sind die Auswirkungen auf die Leistungsfähigkeit des Bodens insgesamt eher als gering zu bewerten.

#### 11.1.4. Schutzgut Wasser

In dem Änderungsbereich sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

Die Grundwasserfließrichtung liegt zwischen Ostnordosten und Ostsüdosten. Der Grundwasserflurabstand schwankt gem. vorstehenden Karten zwischen 1,5 m und 3 m.

Bewertung:

Durch die geplant Änderung werden keine wesentlichen Eingriffe in den vorhandenen Wasserhaushalt erwartet. Eine Beeinträchtigung des Schutzgutes ist hiermit nicht verbunden.

#### 11.1.5. Schutzgut Klima / Luft

Das Untersuchungsgebiet liegt im Klimabezirk Münsterland und Niederrheinische Bucht. Es handelt sich hier um ein maritim beeinflusstes Großklima mit guten Austauschbedingungen und nur schwach ausgeprägten geländeklimatischen Variationen.

Kleinräumig liegt der Änderungsbereich in einem durch das Siedlungsklima geprägten Gebiet. Die vorhandenen Grünflächen und die Vernetzung mit dem Hallohpark wirken sich günstig auf dieses Siedlungsklima aus.

Die ermittelte Verkehrsbelastung auf der Ermelinghofstraße lässt keine erhöhten Luftschadstoffemissionen erwarten.

Bewertung:

Durch die geplante Bebauung wird keine wahrnehmbaren Verschiebung der siedlungsklimatischen Charakteristika erfolgen.

Die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes führt daher zu keiner Beeinträchtigung des Schutzgutes Klima und Luft.

#### 11.1.6. Schutzgut Landschaft

Der Geltungsbereich der Änderung ist vollständig anthropogen beeinflusst. Besonders die hohen mehrgeschossigen Wohngebäude prägen hier das Siedlungsbild.

Die öffentliche Grünfläche ordnet sich diesem Gefüge eher unter. Gleichwohl besitzt die Grünanlage einige Baumanpflanzungen mit ortsbildprägendem Charakter.

Bewertung:

Die Änderung des Bebauungsplanes wird dem vorhandenen Siedlungs- und Landschaftsbild eher gerecht. Die Ergänzung der vorhandenen Baustruktur an der Ermelinghofstraße und der damit einhergehende Verlust an Baum- und Strauchanpflanzungen wird das Schutzgut Landschaft nicht wesentlich beeinträchtigen, zumal die ortsbildprägenden Bäume als erhaltenswert festgesetzt sind.

#### 11.1.7. Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Im westlichen Bereich der im Plangebiet liegenden öffentlichen Grünfläche befinden sich mehrere schützenswerte Kulturgüter (Gedenkstätten) sowie das Ehrenmal der Bergwerksopfer von 1908.

Bewertung:

Die von der Änderung berührte Grundstücksfläche liegt am östlichen Rand der Grünanlage. Die im westlichen Bereich der Grünanlage liegenden Kulturgüter verbleiben weiterhin in der festgesetzten öffentlichen Grünfläche und werden von der Änderung nicht weiter beeinflusst.

#### 11.1.8. Wechselwirkungen

Innerhalb des Siedlungsraumes haben öffentliche Grünflächen eine besondere Bedeutung für die Menschen sowie für die Tier- und Pflanzenwelt. Hier ist die Wechselwirkung zwischen dem umgebenden Siedlungsgefüge und der Nutzung der Grünanlage am bedeutsamsten. Dabei hängt der Gebrauchswert einer Grünfläche für den Menschen im wesentlichen von seiner Gestaltungsqualität ab. Die öffentliche Grundstücksfläche der Grünanlage wird durch den geplanten Ergänzungsbau des Ludgeristifts zwar verringert, doch kann sich die Qualität der Anlage nach Umsetzung des Gestaltungskonzeptes wesentlich verbessern.

## 11.2. Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustandes

### 11.2.1. Entwicklung bei Durchführung der Planung

Die Änderung der planungsrechtlichen Festsetzungen wirkt sich insgesamt positiv auf die mit dem Planungsrecht verbundene städtebauliche Zielsetzung aus. Im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan sind die Baulandflächen und überbaubaren Grundstücksbereiche den Gegebenheiten angepasst und zugunsten der Festsetzung privater und öffentlicher Grünflächen verkleinert worden. Auch die Reduzierung der Geschossigkeit auf max. 4 Geschosse entspricht eher der Baustruktur am Ludgeristift.

Gleichwohl greift die geplante Änderung der Festsetzungen in bestehende Strukturen ein, die hauptsächlich den Randbereich der öffentlichen Grünfläche betreffen. Dieser mit Baum- und Strauchanpflanzungen belegte Randstreifen wird für die geplante Erweiterung des Ludgeristifts aufgegeben.

Im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 ist ein Ausgleich von möglichen Eingriffen allerdings nur dann zu bewerten, wenn dieser Eingriff nicht schon im Vorfeld der Bebauungsplanänderung vorhanden oder zulässig war. Die Eingriffsbewertung orientiert sich somit allein auf Ebene des Festsetzungskataloges im Bebauungsplan.

Für die geplante Bebauungsplanänderung setzen sich die Biototypen wie folgt zusammen:

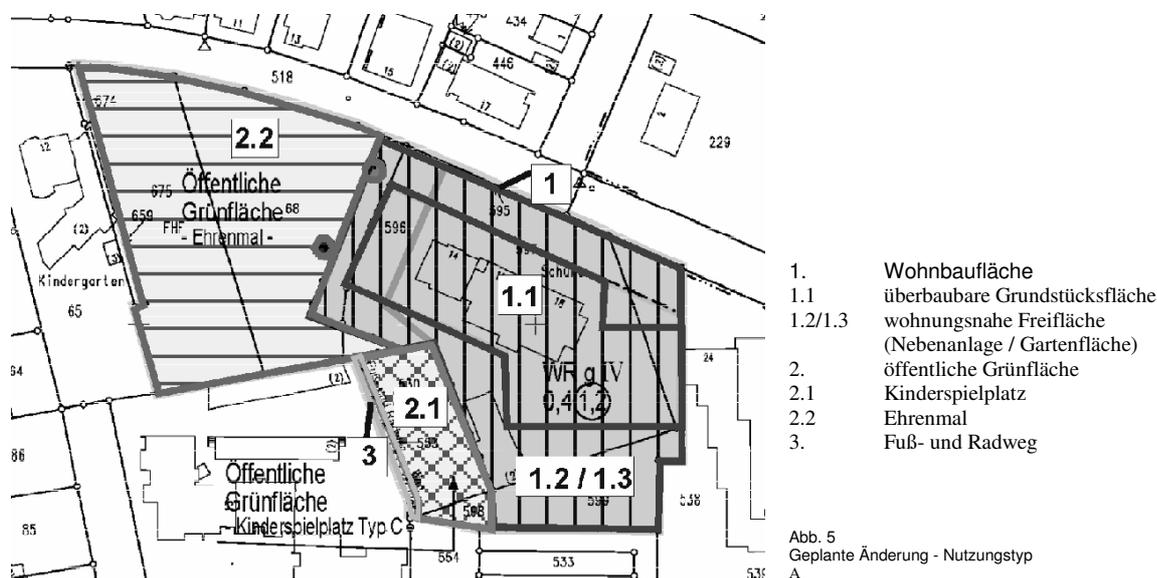


Abb. 5  
Geplante Änderung - Nutzungstyp  
A

Die Bewertung der Biotypen wurde entsprechend der Biotopwertliste der Stadt Hamm durchgeführt. Im Vergleich zu den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes ergibt sich hiernach folgende Eingriffsbewertung

B. geplante Nutzung (Eingriff) gemäß Änderung des Bauleitplanes							
Flächen Nr. (s. auch Abb. 5)	Nutzungstyp	Gesamt	Fläche (m <sup>2</sup> )	Grundwert A (lt. Biotop- typen- wertliste)	Gesamt- korrektur- faktor	Gesamt- wert	Einzel- flächen- wert
<b>1</b>	Brutto Baulandfläche	5.570,00					
	hiervon:						
<b>1.1</b>	überbaubare Grundstücksfläche		2.588,00	0	1	0	0,00
<b>1.2</b>	potentielle Nebenanlagen		1.192,80	0	1	0	0,00
<b>1.3</b>	mind. Gartenfläche		1.789,20	0,3	1	0,3	536,76
<b>2</b>	öffentliche Grünfläche	4.977,00					
<b>2.1</b>	Spielplatz		847,00	0,5	1	0,5	423,50
<b>2.2</b>	Ehrenmal		4.130,00	0,5	1	0,5	2.065,00
<b>3</b>	Fuß- u. Radweg		83,00	0	1	0	0,00
<b>Gesamtfläche Bauvorhaben</b>			<b>10.630,00</b>	<b>Gesamtflächenwert B</b>		<b>3.025,26</b>	
<b>C. Gesamtzwischenbilanz (rechtskräftig - Änderung)</b>			<b>0,00</b>			<b>+145,56</b>	

Der Vergleich zwischen den Nutzungsmöglichkeiten im rechtskräftigen Bebauungsplan und der geplanten Änderung zeigt, dass das geänderte Festsetzungsgefüge sogar eine Verbesserung der Eingriffsbewertung zur Folge hat.

### 11.2.2. Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planänderung gelten weiterhin die zulässigen Nutzungsmöglichkeiten des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 06.017, mit seinen nicht mehr mit der tatsächlichen Entwicklung einhergehenden Festsetzungen. Nach diesen Festsetzungen können Teilflächen des östlichen Randbereiches der vorhandenen Grünanlage sowie des Kinderspielplatzes einer baulichen Nutzung zugeführt werden. Allerdings geben die im rechtskräftigen Bebauungsplan vorgegebenen überbaubaren Grundstücksflächen eine für das Ludgeristift ungünstige Lage vor, die einen Anbau an das bestehende Gebäude unwirtschaftlich machen. Die Wohnverhältnisse wären somit nicht zu verbessern oder einer zukünftig erforderlichen Qualität, insbesondere zur Versorgung demenziell veränderter Menschen anzupassen.

Andererseits bliebe der östliche Rand der öffentlich zugänglichen Grünanlage erhalten.

## 11.3. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

### 11.3.1. Schutzgut Mensch

Mit einem Beurteilungspegel von 60 dB(A) am Tag und 50 dB(A) in der Nacht liegen die prognostizierten Pegel oberhalb der einzuhaltenden WR-Orientierungswerte von 50 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts.

Für den Ausgleich der Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005-1 um bis zu 10 dB(A) an der zur Ermelinghofstraße orientierten Fassadenfront werden Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB zur Einhaltung des erforderlichen Luftschalldämmmaßes von Außenbauteilen gem. DIN 4109 getroffen, die die Anforderungen zum Lärmschutz im Lärmpegelbereich II erfüllen.

Ziel ist es, im Innenraum der Gebäude einen Geräuschpegel von nicht mehr als 30 dB(A) sicher zu stellen. Hierzu sind Bauelemente erforderlich, die ein bewährtes Schalldämmmaß von mindest. 31 dB(A) erreichen. Dies gilt insbesondere für die Schwachpunkte in einer Fassade, den Tür- und Fensteröffnungen.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird die Erholungsfunktion der Grünanlage nicht wesentlich eingeschränkt und der Gedenkstättencharakter nicht berührt. Über Gestaltungsmaßnahmen wird die Verbesserung der Nutzbarkeit und des Erscheinungsbildes angestrebt.

### 11.3.2. Schutzgut Tiere und Pflanzen

Der Wegfall des für die bauliche Ergänzung des Ludgeristifts benötigten Pflanzstreifens hat eine geringe Auswirkung auf die im Siedlungsbereich vorhandenen Tiere und Pflanzen. Der Verlust an Lebensraum für die Tierwelt ist in diesem Fall wenig bedeutsam und kann innerhalb der verbleibenden Grünstrukturen im Umfeld kompensiert werden. Die entfallenden Pflanzenarten (Nadelgehölze, Birken u.a.) besitzen eine ökologisch eher geringere Wertigkeit. Die ortsbildprägenden Bäume sind als erhaltenswert festgesetzt.

Im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 ist ein Ausgleich von möglichen Eingriffen allerdings nur dann zu bewerten, wenn dieser Eingriff nicht schon im Vorfeld der Bebauungsplanänderung vorhanden oder zulässig war. Aufgrund der planungsrechtlichen Erweiterung der öffentlichen Grünfläche und der Reduzierung der potentiellen überbaubaren Grundstücksfläche kommt es auf der Ebene des Bebauungsplanes sogar zu einer Verbesserung der Bewertung des ökologischen Eingriffes. Ausgleichsmaßnahmen sind daher nicht vorgesehen.

### 11.3.3. Schutzgut Boden

Aufgrund der innerstädtischen Lage und den anthropogen überformten Grundstücksflächen sind trotz der geplanten Versiegelung an Boden keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu erwarten. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen sind daher nicht erforderlich.

### 11.3.4. Schutzgut Wasser

Aufgrund der innerstädtischen Lage und den anthropogen überformten Grundstücksflächen sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu erwarten. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen sind daher nicht erforderlich.

### 11.3.5. Schutzgut Klima / Luft

Aufgrund der innerstädtischen Lage und des umgebenden Siedlungsgefüges sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima / Luft zu erwarten. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen sind daher nicht erforderlich.

### 11.3.6. Schutzgut Landschaft

Aufgrund der innerstädtischen Lage und des umgebenden Siedlungsgefüges sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft zu erwarten. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen sind daher nicht erforderlich.

### 11.3.7. Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Die vorhandenen Schutzgüter der Gedenkstätten und angrenzenden Baudenkmale sind durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht berührt. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen sind daher nicht erforderlich.

## 11.4. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die mit der geplanten Änderung verbundene Zielsetzung, zeitgemäße und für die Bedürfnisse der Bewohner des Ludgeristifts adäquate Wohnungen zu schaffen sowie die vorhandene Wohnkapazität auf den wachsenden Bedarf hin zu erweitern, kann am Standort Ermelinghofstraße räumlich nur durch eine bauliche Ergänzung des bestehenden Baukörpers vollzogen werden. Die Anlage der inneren Gebäudeerschließung und die Lage der Wohnungen gibt den Anschlussbereich westlich an den bestehenden älteren Gebäudetrakt im wesentlichen vor.

Alle durch den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 06.017 vorgegebenen Möglichkeiten für einen baulichen Anschluss sind nicht wirtschaftlich und städtebaulich nicht gewünscht.

## 12. Zusätzliche Angaben

### 12.1. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

#### 12.1.1. Analysemethoden und –modelle

Die Bewertung des Eingriffs in Natur und Landschaft wurde i.S.d. § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB ausschließlich auf der Ebene des Bebauungsplanes unter Verwendung der Biotopwertliste der Stadt Hamm durchgeführt. Bei der Untersuchung werden die bestehenden planungsrechtlich zulässigen Nutzungen Biotoptypen der o.a. Liste zugeordnet und mit den zulässigen Nutzungen der geplanten Änderung verglichen. Bei diesem Verfahren werden die aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan abzuleitenden Biotoptypen gem. der Biotopwertliste auf einer Skala von 0,0 – 0,9 Wertpunkten für den Bestand und für die Planung eingestuft. Dabei entspricht der Wert 0,0 dem niedrigsten und 0,9 dem höchsten Wert für den Arten und Biotopschutz. Modifizierungen wurden nicht vorgenommen. Im Zusammenhang mit der Flächengröße ergeben sich Einzelflächenwerte, deren Summe den Gesamtflächenwert des Bestandes bzw. der Planung angibt. Einzelgehölze werden als Bestandteil des darunter liegenden Biototyps bewertet. Zunächst erfolgt die Bewertung des rechtskräftigen Bebauungsplanes, anschließend wird dasselbe Verfahren für die geplante Änderung durchgeführt und dem Bestand gegenübergestellt. Aus der Differenz der Gesamtflächenwerte kann dann der Erfüllungsgrad der Kompensation abgelesen werden.

Als Grundlage für die Ermittlung der Immissionen aus dem Straßenverkehr wurde die DIN 18005-1 Teil 1 sowie das Beiblatt 1 herangezogen. Die DIN 18005 dient vorwiegend als Orientierungshilfe in der Beurteilung von Lärmimmissionen in der Bauleitplanung.

Die ständige Fortschreibung des Verkehrsprognosenetzes der Stadt Hamm bildet hierbei die Grundlage der Berechnung des Verkehrsaufkommens. Unter Anwendung der für die Stadt Hamm statistisch ermittelten Zuwachsraten im Verkehrsaufkommen der letzten Jahre sind die Verkehrsmengen auf das Jahr 2015 hochgerechnet. Die verkehrsbedingten Lärmimmissionen wurden anschließend mit Hilfe eines rechnergestützten Lärmschutzprogramms berechnet.

Da die Beurteilungspegel die Orientierungswerte der DIN 18005 überschreiten, wird für die Aufenthaltsräume von Wohnungen die Verwendung von Außenbauteilen vorgeschrieben, die mindestens die Anforderungen des Lärmpegelbereiches II der DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau – erfüllen.

Schwierigkeiten bei der Erhebung des Grundlagen haben sich nicht ergeben.

### 12.2. Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

Die Umweltauswirkungen aus der Verkehrsbelastung der Ermelinghofstraße basieren auf den prognostizierten Verkehrswerten. Diese Verkehrswerte sind dem Verkehrsprognosemodell der Stadt Hamm entnommen, welches rechnergestützt fortgeschrieben und bei dem der Datenbestand anhand von Verkehrszählungen regelmäßig aktualisiert wird.

Die Entwicklung der Verkehrsbelastung kann hierüber jeder Zeit abgelesen und mit den Prognosedaten abgeglichen werden.

Der Wandaufbau sowie der Einbau von Fenstern mit einem bestimmten Schalldämmmaß gem. DIN 4109 wird durch die nach der Landesbauordnung NRW erforderliche Baugenehmigung sichergestellt und durch die Bauaufsicht überwacht.

Die Auswirkungen im Bereich der öffentlichen Grünfläche werden durch Gestaltungsmaßnahmen kompensiert. Die Neugestaltung der öffentlichen Grünfläche liegt im Verantwortungsbereich der Stadt Hamm.

### **12.3. Allgemeinverständliche Zusammenfassung**

Die Erweiterungsabsichten der Seniorenwohnanlage des Ludgeri-Stifts an der Ermelinghofstraße geben den Ausschlag zur 8. Änderung des seit 1969 bestehenden Planungsrechtes in diesem Siedlungsbereich. Neben der planungsrechtlichen Sicherung des max. viergeschossigen Bauvorhabens sind weitere Anpassungen des Bebauungsplanes an die reale Siedlungsentwicklung vorzunehmen.

Zugunsten des Modernisierungskonzeptes der Altenwohnanlage wird eine Teilfläche der angrenzenden öffentlichen Grünfläche am Ehrenmal aufgegeben und dem Bauvorhaben zur Verfügung gestellt. Im Gegenzug soll das in die Jahre gekommene Erscheinungsbild der in der öffentlichen Grünflächen liegenden Gedenkstätten aufgewertet werden. Hierfür ist ein entsprechendes Gestaltungskonzept erarbeitet worden.

Die geänderten Festsetzungen im Bebauungsplan wirken sich nicht wesentlich auf die betroffenen Schutzgüter aus. Der Bereich der Gedenkstätten bleibt von der geplanten Erweiterung unberührt.

Auf Bebauungsplanebene sind in den Bilanzwerten sogar einzelne Verbesserungen zum vorhergehenden Planungsrecht feststellbar. So vergrößert sich z.B. die planungsrechtlich festgesetzte Grundstücksfläche der öffentlichen Grünfläche (Spielplatzaufnahme). Zudem werden Sicherungsmaßnahmen zum Erhalt der ortsbildprägenden Laubbäume in den Festsetzungskatalog des Bebauungsplanes aufgenommen.

Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen, die ausschließlich von der Ermelinghofstraße in das Baugebiet wirken, werden passive Schallschutzmaßnahmen am zukünftigen Gebäude vorgeschrieben.

Hamm, den 12.09.05

gez. Schulze Böing  
Stadtbaurätin

gez. Haggenev  
Ltd. Städt. Baudirektor