

2. Änderung des Bebauungsplans

- Nr. 02.032 - Papenweg -

**Begründung zur Bebauungsplanänderung
vom 25.04.2006**

1. Planungsanlass und -ziele

Der Bebauungsplan Papenweg ist seit dem Jahre 1973 rechtskräftig. In diesem Bebauungsplan wurden gemäß der damaligen städtebaulichen und architektonischen Leitvorstellungen großformatige Baufenster für zwei- bis viergeschossige Gebäude sowie große Flächen für Gemeinschaftsstellplätze und -garagen festgesetzt. In einem Teilbereich war weiterhin der Bau einer gemeinschaftlichen Tiefgarage vorgesehen. Die Anbindung einer neuen 8,0 bis 11,0 m breiten Erschließungsstraße sollte an den Alten Papenweg erfolgen.

Diese Festsetzungen des Bebauungsplans lassen jedoch aus heutiger Sicht keine architektonisch und städtebaulich zeitgemäße Bebauung mehr zu. Es hat sich zudem gezeigt, dass aufgrund der eigentumsrechtlichen Situation – die Flächen befinden sich überwiegend im Eigentum der Anrainer – die geplante Bebauung nur durch bodenordnende Maßnahmen oder durch den Kauf der Flächen durch einen oder mehrere Träger hätte realisiert werden können.

Die betroffenen Grundstückseigentümer haben sich zu einer Eigentümergemeinschaft zusammengeschlossen und unter der Leitung der Dr.-Ing. Potthoff GmbH & Co. KG ein neues Baukonzept erarbeiten lassen. Im Plangebiet ist zukünftig eine aufgelockerte Bebauung in Form von Einzel- und Doppelhäusern mit größtenteils süd- oder westorientierten Gärten geplant.

Da die bisherigen Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplans die Realisierung des neuen Baukonzepts nicht zulassen, muss der rechtskräftige Bebauungsplan geändert werden (2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 02.032). Ziel der 2. Änderung des Bebauungsplans Papenweg Nr. 02.032 ist die Entwicklung eines Wohngebiets mit großzügig geschnittenen und familienfreundlichen Baugrundstücken. Das neue Konzept bietet Raum für voraussichtlich 27 Wohngebäude.

Räumlicher Geltungsbereich der Planänderung

Der zu ändernde Planbereich liegt im östlichen Stadtgebiet in der Gemarkung Hamm, Flur 18. Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans Papenweg 02.032 umfasst die Flurstücke 759, 251 (teilw.), 250 (teilw.), 249 (teilw.), 248, 247, 1127, 1409, 1124 (teilw.) und 1163 (teilw.). Die genauen Gebietsgrenzen sind dem Bebauungsplan zu entnehmen. Die Größe des Plangebiets beträgt ca. 1,62 ha.

2. Planungsgrundlagen

Gebietsentwicklungsplan

Der Gebietsentwicklungsplan (GEP) für den Regierungsbezirk Arnsberg vom 17. Juli 2001, Teilabschnitt Oberbereich Dortmund – westlicher Teil – (Stadt Dortmund, Kreis Unna und Stadt Hamm), weist für den Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans Papenweg Nr. 02.032 einen Allgemeinen Siedlungsbereich aus. Die geplante Wohnnutzung entspricht den Zielen der Gebietsentwicklungsplanung.

Bebauungs- und Flächennutzungsplan

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans Papenweg Nr. 02.032 umfasst einen Teilbereich des ursprünglichen Bebauungsplans aus dem Jahre 1973. Der ursprüngliche Bebauungsplan weist für das Plangebiet eine Nutzung als Reines Wohngebiet und als Allgemeines Wohngebiet aus. Die festgesetzte Grundflächenzahl beträgt 0,4, die Geschossflächenzahl in Abhängigkeit von den zulässigen Vollgeschossen 0,8 bis 1,1. Die geplanten Bauflächen sollten über eine neue 8,0 bis 11,0 m breite öffentliche Straße erschlossen werden. Die geplante Wohnnutzung entspricht ansonsten den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans der Stadt Hamm.

3. Bestand innerhalb und außerhalb des Plangebiets

Städtebauliche Strukturen

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans Papenweg Nr. 02.032 liegt innerhalb eines bereits überwiegend bebauten Gebiets. Der Planbereich ist im Osten und im Westen überwiegend von bestehenden Wohngebäuden umgeben. Die Wohngebäude in der Umgebung sind von der Bauweise, der überbauten Grundfläche, der Dach- und Fassadengestaltung sowie der Höhenentwicklung eher uneinheitlich. In der Mehrzahl finden sich jedoch zweigeschossige Wohngebäude mit Satteldächern.

Angrenzend an die nördlich des Plangebiets gelegene Trasse der Regionalverkehr-Ruhr-Lippe GmbH befindet sich die Fläche des früheren Marker Depots. Hier ist in den letzten Jahren ein neues Wohngebiet mit zahlreichen Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern und einem Nahversorgungsstandort (Nahversorgungsstandort ‚Grüne Mark‘) auf dem Eckgrundstück Marker Dorfstraße, Karl-Mecklenbrauck-Weg entstanden. Im Nahversorgungsstandort ‚Grüne Mark‘ sind derzeit ein Lebensmitteldiscounter, ein separater Backwarenverkauf, ein Drogeriemarkt und ein ‚Frischemarkt‘ (Obst und Gemüse) angesiedelt. Ein Getränkemarkt ist zusätzlich vorgesehen. Dieser bedarf jedoch noch der planungsrechtlichen Absicherung durch ein anderes Bebauungsplanänderungsverfahren. Weitere Nahversorgungsstandorte befinden sich im Bereich des Alten Uentropfer Weges und im Zentrum des Ortsteils Werries.

Verkehrliche Situation, technische Infrastruktur

Das Plangebiet wird über die bestehenden Straßen Alter Papenweg und Marker Dorfstraße erschlossen. Für die Marker Dorfstraße wurde im Dezember 2001 ein tägliches Verkehrsaufkommen (DTV) von 2.400 Kraftfahrzeugen gezählt. Über die Marker Dorfstraße können sowohl die westlich gelegene Innenstadt als auch der östlich gelegene Maximilianpark schnell erreicht werden. Eine Anbindung an den öffentlichen Busverkehr besteht in der Marker Dorfstraße. Die auf der Höhe des Plangebiets gelegene Haltestelle Papenweg wird von der Buslinie 6 (Hauptbahnhof / Willy-Brandt-Platz – Maximilianpark) angefahren. In der Marker Dorfstraße und im Alten Papenweg sind die erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen vorhanden.

Innerhalb des Plangebiets liegen nach derzeitigem Erkenntnisstand keine geeigneten Versorgungsleitungen, die für eine Erschließung der künftigen Baugrundstücke nutzbar sind. Es muss insofern davon ausgegangen werden, dass die gebietsinternen Ver- und Entsorgungsleitungen im Zuge der Erschließungsarbeiten neu konzipiert und erstmalig hergestellt werden müssen.

4. Planungsinhalt

Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet soll zukünftig überwiegend für Wohnzwecke genutzt werden und wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Die der Wohnfunktion zugeordneten Nutzungsarten, die der Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs, der gesellschaftlichen Kommunikation und der sozialen Daseinsfürsorge dienen, werden planungsrechtlich zugelassen. Einige der gem. Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausnahmsweise in Allgemeinen Wohngebieten zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) werden ausgeschlossen, da diese Nutzungen in das kleinteilig strukturierte Gebiet gestalterisch und funktional nicht zu integrieren sind und auch aus verkehrlichen Gründen nicht zum angestrebten Gebietscharakter passen. Die gem. § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Anlagen für sportliche Zwecke sind vor allem aus Gründen des Immissionsschutzes und aus verkehrlichen Gründen unzulässig.

Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Allgemeinen durch die Festsetzung der Grund- und Geschossflächenzahl, der maximal zulässigen Anzahl der Vollgeschosse und durch die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen in Kombination mit der Dachform und der Dachneigung bestimmt. Die innerhalb des Geltungsbereichs festgesetzten Werte zielen darauf ab, für die neue Wohnbebauung eine im Vergleich mit der baulichen Umgebung angemessene Höhenentwicklung und einen möglichst einheitlichen gestalterischen Standard zu erzielen.

Den einzelnen Bauherren soll zudem bei der baulichen Umsetzung ein größtmöglicher Spielraum an individueller Gestaltungsfreiheit eingeräumt werden. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung – es wird eine Grundflächenzahl von 0,4, eine Geschossflächenzahl von 0,8 und eine Ausprägung von maximal zwei Vollgeschossen festgesetzt – sind so gewählt, dass sich das Plangebiet in die vorhandene Höhenentwicklung der baulichen Umgebung einfügt. Als Bezugspunkt für die Festsetzung der maximalen Trauf- und Firsthöhen wird die Oberkante der heutigen Erschließung (Marker Dorfstraße) und der zukünftigen Erschließungsstraßen (Planstraßen A und B) festgelegt.

Da im Änderungsbereich lediglich der Bau von Einzel- und Doppelhäusern vorgesehen ist, wird abweichend von der im ursprünglichen Bebauungsplan festgesetzten geschlossenen Bauweise eine offene Bauweise festgesetzt. Die offene Bauweise begrenzt die Länge der baulichen Anlagen auf maximal 50 m. Die überbaubaren Flächen werden ansonsten durch die Baufenster definiert, die in der Regel eine Tiefe von 14,00 m aufweisen.

Mindestgröße der Baugrundstücke, Anzahl der Wohneinheiten

Für die zukünftigen Baugrundstücke wird aus verkehrlichen Gründen eine Mindestgröße von 400 Quadratmetern festgesetzt, da ansonsten bei einer ggf. erfolgenden Parzellierung von sehr kleinen Grundstücken – beispielsweise bei einem nachträglichen Verkauf an Bauträgergesellschaften – die Bewältigung des ruhenden Verkehrs zu massiven Schwierigkeiten führen würde. Ebenfalls aus verkehrlichen Gründen wird die zulässige Anzahl der Wohneinheiten auf maximal zwei Wohneinheiten je Gebäude beschränkt.

Erschließung

Die zukünftige innere Erschließung erfolgt über eine an den Alten Papenweg angebundene öffentliche Stichstraße (Planstraße A), von der im weiteren Verlauf eine zusätzliche Stichstraße in nördliche Richtung abzweigt (Planstraße B). Die Planstraßen sollen ein 6,50 m breites Straßenprofil erhalten (4,50 m Fahrbahn, 2,00 m Parkstreifen, Baumbeet oder Ausweichfläche) und sind insofern für den Begegnungsfall Lkw/Pkw (mit verminderter Geschwindigkeit) ausreichend dimensioniert. Die am Ende der Stichstraße gelegenen Wendeanlagen sind jeweils für ein Wendemanöver eines dreiachsigen Müllfahrzeugs ausgelegt. Von der Planstraße B zweigen zwei private Stichwege in nördliche und westliche Richtung ab, die maximal drei Grundstücke erschließen. Für die privaten Wegeflächen sind im Bebauungsplan die entsprechenden Belastungsflächen festgesetzt worden. Jedes Grundstück innerhalb des Plangebiets ist anfahrbar und somit im baurechtlichen Sinne erschlossen.

Die öffentlichen Straßen im Plangebiet werden als verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen und mit dem Zeichen 325 und 326 der Straßenverkehrsordnung (StVO) gekennzeichnet. Die derart ausgewiesenen Straßen können von allen Verkehrsteilnehmern gleichberechtigt benutzt werden (Mischprinzip). Die Mischverkehrsflächen sollen durch die Verwendung von Gestaltungselementen wie unterschiedliche Oberflächenmaterialien, Ablaufrinnen, Pflasterstreifen u. a. als solche gekennzeichnet und im Rahmen der Ausführungsplanung weiter untergliedert werden.

Geht man von voraussichtlich 22 neuen über die Planstraße A erschlossenen Wohngebäuden aus, muss mit einer Gesamtbelastung von ca. 100 bis maximal 150 Fahrten / Tag (DTV 100/150) gerechnet werden. Da es sich bei den verkehrlichen Auswirkungen ausschließlich um gebietsbezogenen Ziel- und Quellverkehr handelt, sind die verkehrlichen Auswirkungen der Neubebauung – vor allem auch im Vergleich zu der ursprünglich geplanten mehrgeschossigen und verdichteten Bebauung – praktisch vernachlässigbar. Für die angrenzenden Grundstücke sind keine unzumutbaren Störungen zu erwarten.

RLG-Trasse / Öffentlicher Personennahverkehr

Die nördlich des Plangebiets gelegene Trasse der Regionalverkehr-Ruhr-Lippe GmbH (RLG) wird derzeit nur in begrenztem Umfang für Gütertransporte zum Industriegebiet ‚Hamm-Uentrop‘ und zum Kraftwerk Schmehausen genutzt. Im Jahr 2001 wurden nach Angaben der Eisenbahngesellschaft werktags 6 Güterzüge und samstags 2 Güterzüge über die Strecke gefahren. Dies hat sich bis heute nicht geändert. Derzeit werden seitens der RLG Verhandlungen mit einem Kunden aus dem o. g. Industriegebiet geführt, die möglicherweise zu einer Erhöhung der Zugfrequenz um zwei zusätzliche Güterzüge werktags führen könnten. Von Seiten der RLG kann zudem nicht ausgeschlossen werden, dass der Güterzugverkehr zukünftig auch nachts erfolgen muss.

Die Züge passieren das Plangebiet mit einer gemäßigten Geschwindigkeit von weniger als 40 km/h. Die Strecke ist zwar für eine maximale Geschwindigkeit von 80 km/h zugelassen, diese Geschwindigkeit kann jedoch aufgrund des derzeitigen Ausbauszustands der Trasse nicht gefahren werden. Sollte sich dennoch zukünftig die wirtschaftliche Notwendigkeit ergeben, die Güterzüge über die größtenteils eingleisige Nebenstrecke mit einer Geschwindigkeit von 80 km/h zu fahren, wären umfangreiche Ausbauarbeiten an der Trasse und am Gleisbett erforderlich, so dass in diesem Fall von einer wesentlichen Änderung der Bahnstrecke ausgegangen werden muss. Zudem befinden sich entlang der Strecke zahlreiche unbeschränkte Bahnüberwege und z. T. auch Fußgängerquerungen, die durch entsprechende bauliche und technische Maßnahmen abgesichert werden müssten. Neben den genannten Güterverkehren sind weiterhin Sonderfahrten durch Museums- und Nostalgiezüge möglich.

Die RLG-Schienenstrecke wird auch zukünftig für die beschriebenen Güterverkehre und Sonderfahrten zur Verfügung stehen. Eine in der Vergangenheit diskutierte Nutzung für den schienengebundenen Personenverkehr ist derzeit nicht realisierbar.

Stellplätze und Besucherparkplätze

Bei der Konzeption des Gebiets ist von zwei Stellplätzen je Wohneinheit ausgegangen worden. Aufgrund der großzügig geschnittenen Baufenster sind keine speziellen Flächen für Stellplätze und Garagen festgesetzt. Die erforderlichen privaten Stellplätze sind gem. § 51 BauO NW und der Verwaltungsvorschrift zu § 51 BauO NW auf den jeweiligen Grundstücken nachzuweisen. Die Parkplätze für Besucher werden in der öffentlichen Verkehrsfläche angelegt. Bei der Berechnung der Besucherparkplätze wurde von einem Wert von 0,3 Parkplätzen pro Wohneinheit ausgegangen. Bei maximal 42 über die Planstraße A erschlossenen Wohneinheiten sind insofern 14 Besucherparkplätze innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen erforderlich.

Fünf Besucherparkplätze sind im Eingangsbereich auf der öffentlichen Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung ‚Öffentliche Parkfläche‘ vorgesehen. Die verbleibenden neun Parkplätze können im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche – z. B. durch Markierungen in der Mischverkehrsfläche – angelegt werden.

5. Örtliche Bauvorschriften

Gestaltung von Doppelhaushälften und Doppelhäusern

Als städtebaulicher Grundsatz bei der Gestaltung von Doppelhäusern gilt die Einheitlichkeit von Fassaden und Dächern. Aus diesem Grund sind die Fassaden und Dacheindeckungen von zusammengehörenden Doppelhaushälften in gleichem Material und gleicher Farbe auszuführen. Der gleiche Grundsatz gilt bei zusammengehörenden Doppelhaushälften auch für die Ausprägung von Sockel-, First- und Traufhöhen sowie die Dachneigung und die Dachüberstände.

Dachformen, Dachneigung

Innerhalb des Plangebiets sind in Anlehnung an die überwiegende Dachform in der näheren Umgebung Satteldächer zulässig. Aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen sind ebenfalls Pultdächer zugelassen, da bei den größtenteils südorientierten Gebäuden den Bauherren die Möglichkeit zur Realisierung von Staffelgeschossen und Dachterrassen eingeräumt werden soll. Bei Satteldächern sind Dachneigungen von 30° bis 45° zugelassen, bei Pultdächern von 5° bis 15°.

Ausführung von Dacheindeckungen

Um bei Sonneneinstrahlung die für den Betrachter unangenehmen Blendwirkungen von glasierten Dachziegeln zu vermeiden, sind die Satteldächer mit unglasierten Ziegeln – z. B. lasierten Ziegeln – einzudecken. Zinkeindeckungen bei Pultdächern sind zulässig, da die Dachneigung von Pultdächern max. 15° beträgt und mögliche Blendeffekte bei neuwertigen Zinkdächern aufgrund witterungsbedingter Einflüsse in kürzester Zeit verblassen.

Photovoltaik, Glasflächen im Dach

Im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans Papenweg Nr. 02.032 ist zur Förderung der regenerativen Energien die Verwendung von Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren erwünscht. Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren werden zudem nicht auf die maximal zulässige Gesamthöhe der Gebäude mitangerechnet. Der städtebauliche Grundsatz bei der Zulässigkeit von Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren ist, dass diese in die Ausbildung der Dachflächen gestalterisch zu integrieren sind.

Einfriedungen

Aus Verkehrssicherheitsgründen sowie aus gestalterischen Gründen ist entlang der Eisenbahnlinie eine dichte Weißdornhecke zu pflanzen.

6. Ver- und Entsorgung des Plangebiets

Begründung des Entwässerungsverfahrens

Das Verfahren für die Beseitigung des im Plangebiet anfallenden Abwassers wird nach den Bestimmungen des § 51 a Landeswassergesetz (LWG) ausgewählt. Unter dem Begriff Abwasser ist 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. Grundsätzlich muss versucht werden, wenig verunreinigtes Niederschlagswasser im Gebiet zu versickern oder in ein nahes Gewässer einzuleiten.

Aufgrund der Festsetzung des Plangebiets als allgemeines Wohngebiet wird die Beschaffenheit des Niederschlagswassers als schwach belastet beurteilt.

Nach den aus der Hydrologischen Karte und Bohrarchiven mit nur geringer Genauigkeit ermittelbaren Grundwasser- und Bodenverhältnissen im Bereich des Plangebiets, ist eine Versickerung des Niederschlagswassers im Sinne des § 51a LWG möglich. Der anstehende Boden mit k_f -Werten von 10^{-4} bis 10^{-5} m/s ist hiernach als mäßig durchlässig einzustufen. Der mittlere Grundwasserflurabstand beträgt ca. 1,5 bis 3 m unter Geländeoberkante.

Die Bodengutachten zum nahe gelegenen Baugebiet Marker Depot weisen jedoch Grundwasserstände in niederschlagsreichen Zeiten bis zur Geländeoberkante aus. Diese hohen Grundwasserstände werden auch durch die hydrogeologische Untersuchung vom 6.06.2003 bestätigt. Eine Versickerung des Niederschlagswassers ist nicht möglich.

Die Entwässerung des geplanten Baugebietes erfolgt im Trennsystem. Die Aufstellung eines Änderungsentwurfs gem. § 58 LWG ist noch erforderlich, da die Entwässerung des Gebiets bisher im Mischsystem vorgesehen war.

Niederschlagswasser

In Übereinstimmung mit § 51a LWG wird das Niederschlagswasser im Gebiet in Regenwasserkanälen gesammelt und anschließend über einen Stauraumkanal (ca. DN 1000) im Alten Papenweg, in der Marker Dorfstraße und im Fuß- und Radweg ‚Die Dille‘ in das parallel zum Weg verlaufende Gewässer Nr. 205 und im weiteren Verlauf in die Geithe eingeleitet. Der Erwerb von Flächen für den Bau eines offenen Rückhaltebeckens war nicht möglich. Der Bau des Stauraumkanals im Landschaftsschutzgebiet (L 41) Geithebachniederung für die äußere Erschließung ist ein Eingriff. Eine Eingriffsbewertung muss im Rahmen des erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens erfolgen.

Schmutzwasser

Das Plangebiet liegt im Einzugsgebiet der Kläranlage Hamm-Mattenbecke. Die Vorflut für das Schmutzwasser des Plangebiets muss über die vorhandene Mischwasserkanalisation in den Straßen ‚Alter Papenweg‘ und der ‚Marker Dorfstraße‘ erfolgen.

Die vorhandenen Mischwasserkanäle in den Straßen ‚Alter Papenweg‘ und der ‚Marker Dorfstraße‘ sind hydraulisch überlastet. Im Zuge der Aufstellung des Änderungsentwurfs ist zu prüfen, ob die Einleitung des anfallenden Schmutzwassers unschädlich ist.

Entwässerungsmaßnahmen

Die äußere Erschließung des Plangebiets für Schmutzwasser ist durch die vorhandene Mischwasserkanalisation gesichert. Die innere Erschließung mit Schmutzwasser- (ca. 210 m DN 280) und Regenwasserkanälen (ca. 210 m DN 300) und die äußere Erschließung für Niederschlagswasser durch den Bau des Stauraumkanals (ca. 320 m DN 400 - DN 1000) ist noch erforderlich. Unverschmutztes Niederschlagswasser (z. B. von Dachflächen) kann auch in Zisternen eingeleitet und als Brauchwasser verwendet werden. Die Bemessungsgrundlage für die Größe der Zisternen beträgt für einen 4-Personenhaushalt 25 - 35 l je qm angeschlossener zu entwässernder Fläche.

Sofern die geplanten Gebäude im Grundwasser oder im Schwankungsbereich des Grundwassers errichtet werden sind wasserdichte Wannen auszuführen. Der Anschluss einer Drainage an die Kanalisation ist nicht zulässig.

Technische Infrastruktur

Die Netze für die Gas-, Strom- und Wasserversorgung sind in der näheren Umgebung vorhanden und können bei Bedarf zur Versorgung des Gebietes ausgebaut werden. Dies gilt auch für die Versorgung mit Telekommunikationsdienstleistungen.

7. Immissionsschutz

Aufgrund der räumlichen Nähe zur zeitweise genutzten Schienentrasse der privaten Regionalverkehr_Ruhr-Lippe GmbH und zur Marker Dorfstraße ist mit verkehrsbedingten Schallimmissionen zu rechnen. Deshalb wurde ein Schallgutachten in Auftrag gegeben (Verf.: Uppenkamp + Partner GmbH, Sachverständigenbüro für Immissionsschutz, Ahaus, 30. April 2001 sowie Ergänzung des Schallgutachtens vom 18. Juni 2001).

Ausgangssituation

Untersucht wurden die von der Marker Dorfstraße und der Trasse der Regionalverkehr-Ruhr-Lippe GmbH (RLG) ausgehenden Schallimmissionen. Da keine gewerblichen Betriebe in der näheren Umgebung liegen, sind keine gewerblich bedingten Emissionen zu erwarten. Bei der Trasse der RLG wurde trotz der genehmigten maximalen Geschwindigkeit von 80 Km/h, die aufgrund des Ausbauzustands der Strecke nicht gefahren werden kann, von der folgenden Annahmen ausgegangen. Die durchfahrenden Güterzüge erreichen auf der Höhe des Plangebiets aufgrund des derzeitigen Ausbauzustands der Bahnstrecke eine max. Geschwindigkeit von 40 km/h. Sollte die Strecke für eine Geschwindigkeit von 80 km/h hergerichtet werden, muss gem. § 1 der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) von einem erheblichen baulichen Eingriff und infolgedessen von einer wesentlichen Änderung der Schienentrasse ausgegangen werden. Auch zukünftig wird kein Personennahverkehr mit einer hohen Zugfrequenz – z. B. S-Bahn-Verkehr – auf der Bahnlinie durchgeführt.

Untersuchungsergebnisse

Bei der Untersuchung hat sich gezeigt, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 ‚Lärmschutz im Städtebau‘ für Allgemeine Wohngebiete von tags 55 dB(A) und nachts 45 dB(A) überschritten werden und innerhalb des Bebauungsplanverfahrens Lärminderungsmaßnahmen festgesetzt werden sollten. Folgende Überschreitungen durch verkehrsbedingte Schallemissionen wurden ermittelt:

- Tagsüber entlang der Marker Dorfstraße im Bereich des 1. OG um mehr als 5 dB(A)
- Eine Überschreitung der Orientierungswerte um mehr als 5 dB(A) in den Nachtstunden
- Entlang der Marker Dorfstraße in den Vorgärten um mehr als 5 dB(A)
- In den Nachtstunden liegt die Überschreitung der Orientierungswerte hier bei 10 dB(A)
- Nachts entlang der RLG-Trasse im Bereich des 1. OG um max. 5 dB(A)

Zur Lärminderung können sowohl aktive als auch passive Schallschutzmaßnahmen in Erwägung gezogen werden. Aktive Maßnahmen (z. B. Schallschutzwände oder -wälle entlang der Bahntrasse oder der Marker Dorfstraße) kommen aus gestalterischen Gründen und aufgrund der damit einhergehenden städtebaulichen und optischen Zerschneidungswirkung jedoch nicht in Frage. Deshalb werden passive Maßnahmen (technische und bauliche Maßnahmen an den Gebäuden) zur Reduktion der zu erwartenden Schallemissionen vorgeschlagen und entsprechend festgesetzt.

Passive Maßnahmen entlang der Schienenstrecke der RLG

Aufgrund der relativ geringen Nutzungsintensität der Bahntrasse wird der Orientierungswert der DIN 18005 von 55 dB(A) für Allgemeine Wohngebiete tags nicht überschritten. Bei Nachtverkehren muss jedoch auch bei den geringen gefahrenen Geschwindigkeiten mit einer Überschreitung des genannten Orientierungswerts von 45 dB(A) um max. 5 dB(A) gerechnet werden. Deshalb sind an den der Schienenstrecke zugewandten Fassaden Lärminderungsmaßnahmen mit einem resultierenden Schalldämmmaß von $R'_{w,res} 35$ festgesetzt. Die Schlafräume sollten vorsorglich zu Lüftungszwecken mit einer in das Mauerwerk oder das Fenster integrierten Lüftungseinrichtung ausgestattet werden.

Straßenverkehr

Entlang der Marker Dorfstraße werden die o. g. Orientierungswerte sowohl tagsüber als auch nachts überschritten. Deshalb werden auf Basis der maßgeblichen Außenlärmpegel Lärmpegelbereiche und somit die erforderliche Luftschalldämmung für die geplanten Gebäude festgelegt. Für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen von Wohnungen (keine Küchen, Bäder und Hausarbeitsräume) sind die im Plan festgesetzten Schalldämmmaße von

R'w,res 35 auf der straßenzugewandten Südfassade und R'w,res 30 an den West- und Ostfassaden einzuhalten. Zudem sollte bei der Planung der Wohnungsgrundrisse darauf geachtet werden, dass Schlafräume möglichst auf der nördlichen schallgeschützten Gebäudeseite angeordnet werden. Werden die Schlafräume auf der südlichen Gebäudeseite angeordnet, sind diese zu Lüftungszwecken mit einer in das Mauerwerk oder das Fenster integrierten Lüftungseinrichtung auszustatten.

Aufgrund der Belastung der Vorgartenbereiche um mehr als 5 dB(A) sollten die geplanten Gebäude möglichst nah an die Marker Dorfstraße gebaut werden, damit den zukünftigen Bewohnern auf der lärmabgewandten Nordseite ausreichend Spielraum für die Anlage von Gartenbereichen und Freisitzen verbleibt.

8. Umwelt und Grünordnung

Rechtliche Rahmenbedingungen

Nach §§ 1 und 1a BauGB sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege als gleichrangiger Belang in die planerische Abwägung einzustellen. In vielen Fällen bereitet der Bebauungsplan durch seine Festsetzungen die Erschließung und Bebauung von bisher unversiegelten Freiflächen vor. Derartige Eingriffe sind im Falle einer erstmaligen Zulässigkeit gem. §§ 1 und 1a BauGB im Sinne der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu prüfen und geeignete Ausgleichsmaßnahmen festzusetzen. Planungsrechtlich bereits zulässige Eingriffe sind gem. § 1a Abs. 3 S. 4 BauGB ausdrücklich von der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung befreit. Ein Ausgleich ist bei bereits zulässigen Eingriffen insofern nicht mehr erforderlich.

Aussetzung der Eingriffsregelung

Der Bebauungsplan Papenweg ist seit 1973 rechtskräftig. Obwohl das Plangebiet bis heute nicht bebaut ist, waren die Eingriffe bereits durch die damalige planerische Entscheidung zugunsten der festgesetzten Bebauung und der dazugehörigen Erschließung zulässig. D. h., dass durch die 2. Änderung des Bebauungsplans Papenweg Nr. 02.032 aus baurechtlicher Sicht keine zusätzlichen Eingriffe im Sinne des BNatSchG entstehen. Zudem werden durch die Planänderung das Maß der baulichen Nutzung nicht weiter erhöht, die Erschließungsfläche gegenüber dem rechtskräftigen Planungsstand geringfügig verkleinert und der Versiegelungsgrad gegenüber der ursprünglichen Planung durch die Verwendung von wasserdurchlässigen Materialien bei der Herstellung von Stellplätzen, Stellplatzzufahrten und privaten Wegeflächen reduziert. Die innerhalb des Plangebiets vorhandene Streuobstwiese wird jedoch sukzessive durch die geplante Bebauung verdrängt werden. Für die gegenüber dem ursprünglichen Bebauungsplan zusätzlich überplanten Flächen wird ein monetärer Ausgleich vertraglich vereinbart. Die zur Verfügung stehenden Mittel werden innerhalb des Stadtbezirks sinnvoll eingesetzt.

Gegenüberstellung der Flächen

Das zu ändernde Plangebiet umfasst gegenüber dem ursprünglichen B-Plan drei zusätzliche Grundstücke im westlichen Plangebiet mit einer Größe von ca. 2.000 qm. Diese sind in der nachfolgenden Flächengegenüberstellung berücksichtigt.

Flächenbilanzierung	ursprüngl. B-Plan Papenweg (BauNVO '68)	2. Änderung B- Plan Papenweg (BauNVO '90)	Differenz
Größe des Plangebiets	ca. 13.750 qm	ca. 16.200 qm	+ 2.450 qm
GRZ	0,4	0,4	-
GFZ	0,8 - 1,1	0,8	-
Bruttobauland	ca. 13.750 qm	ca. 16.200 qm	+ 2.450 qm
öffentliche Verkehrsfläche	ca. 1.725 qm	ca. 1.700 qm	- 25 qm
Nettobauland	ca. 12.000 qm	ca. 14.500 qm	+ 2.500 qm
zukünftig bebaute Fläche: Gebäude, Nebenanlagen und private Wege (Annahme: 40% des Grundstückes werden bebaut)	ca. 7.200 qm	ca. 8.700 qm	+ 1.500 qm
davon: festgesetzte Ausführung privater Wege, Zufahrten und Stellplätze mit wasserdurchlässiger Befestigung	0 qm	ca. 2.800 qm	+ 2.800 qm
vollständig versiegelte Fläche (ohne öffentliche Verkehrsfläche)	ca. 7.200 qm	ca. 5.900 qm	- 1.300 qm

9. Bodenordnung

Das gesamte Plangebiet ist im Eigentum verschiedener Privateigentümer sowie der Stadt Hamm und wird auf der Grundlage des der Bebauungsplanänderung zugrundeliegenden Bebauungskonzepts in zweckmäßig bebaubare und erschlossene Parzellen aufgeteilt. Öffentlich-rechtliche bodenordnende Maßnahmen gemäß der §§ 45 ff. BauGB sind insofern nicht erforderlich.

10. Kampfmittel und Altlasten

Blindgängereinschlagstellen

Fundstellen-Nr. 5 / 35 286 und Nr. 5 / 35 263

Die vorhandenen Luftbilder lassen vereinzelte Bombenabwürfe und eine vermutliche Blindgängereinschlagstelle erkennen (Fundstellen-Nr. 5 / 35 286 auf dem Flurstück 1127). Die Blindgängereinschlagstelle liegt im Bereich der nordöstlichen Ecke des auf dem Flurstück gelegenen vorhandenen Nebengebäudes. Bzgl. der ebenfalls im Plangebiet gelegenen Fundstellen-Nr. 5 / 35 263 sind keine spezifischen Hinweise auf Blindgängereinschlagstellen erkennbar.

Im Bereich der vermuteten Blindgängereinschlagsstelle muss vor Beginn der Bauarbeiten eine Sondierung durchgeführt werden. Der voraussichtliche Baubeginn muss dem Amt für Brandschutz, Rettungsdienste und Zivilschutz, Hafenstraße 45, Postfach 2449, 59061 Hamm, 8 Wochen vor den Baumaßnahmen mitgeteilt werden, damit die Bearbeitung der Einschlagstelle frühzeitig abgeschlossen werden kann.

Das Ergebnis der erfolgten Luftbildauswertung beruht auf Luftbildern, die dem staatlichen Kampfmittelräumdienst zur Verfügung stehen und ist nicht abschließend. Grundsätzlich ist bei der Bebauung eines Grundstücks immer Sorgfalt geboten, da das Vorhandensein von Kampfmitteln nie ausgeschlossen werden kann.

In den Textteil des Bebauungsplan wird ein Hinweis aufgenommen, dass im Plangebiet neben der genannten Blindgängereinschlagstelle Funde von Munitionsresten nicht ausgeschlossen werden können. Sollte bei der Durchführung der Erschließungs- und Bauarbeiten der Erdaushub außergewöhnliche Verfärbungen aufweisen oder verdächtige Gegenstände beobachtet werden, sind die Arbeiten einzustellen und der Kampfmittelräumdienst Westfalen-Lippe bei der Bezirksregierung Arnsberg, Seibertzstraße 1, 59821 Arnsberg, Telefon 02931/82-0, Fax 02931/822520 zu verständigen.

Altlasten

Innerhalb des Plangebiets sind keine Altlasten vorhanden. Das Plangebiet grenzt im Norden an das früher militärisch genutzte und ehemals als Altlastenverdachtsfläche gekennzeichnete ‚Marker Depot‘.

Die durch die frühere militärische Nutzung verursachten Verunreinigungen sind im Zuge der Aufbereitung der Fläche unter Aufsicht des städtischen Umweltamts entsorgt worden. Der Altlastenverdacht für diese Fläche besteht nicht mehr. Es kann jedoch nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden, dass in der Vergangenheit aufgrund der Grundwasserfließrichtung in Richtung Südsüdwest kontaminiertes Grundwasser in das Untersuchungsgebiet gelangt ist. Falls das Grundwasser von den zukünftigen Grundstückseigentümern zur Bewirtschaftung von Hausgärten genutzt wird, sollte vor der Nutzung eine Überprüfung des Grundwassers im Hinblick auf mögliche Rückstände erfolgen.

10. Flächenbilanz

Allgemeines Wohngebiet WA	14.500 qm
öffentliche Verkehrsflächen	1.700 qm
Größe des Plangebiets	16.200 qm
Anzahl der Gebäude	voraussichtlich 27
Anzahl der Wohneinheiten maximal	54 WE

11. Kosten

Die Herstellung der Erschließungsanlagen (Straßen, Entwässerung) wird durch einen Erschließungsvertrag geregelt. Der Stadt Hamm entstehen mit Durchführung dieser Maßnahme für die Herstellung der öffentlichen Erschließungsflächen, für die Kanalbaumaßnahmen, für die Bauleitplanung und sonstige Ausführungsplanung sowie für die Vermessung keine Kosten.

Hamm, den 25.04.2006

gez. Schulze Böing
Stadtbaurätin

gez. Muhle
Städt. Baudirektor