

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 02.093 -Hasenstraße-
für den Bereich der Gemarkung Hamm, Flur 20, zwischen:

- Ostenallee,
- Westgrenze des Flurstücks 118 (Ostenallee 122),
- Nord- und Westgrenze des Flurstücks 116 (Hasenstr. 45),
- Verlängerung der Westgrenze des Flurstücks 116 bis zur Südseite der Hasenstraße,
- Nordgrenzen der Flurstücke 622 (Hasenstraße 44), 183, 184 und 806 bis zur Verlängerung der Ostgrenze des Flurstücks 793 nach Süden,
- Ostgrenze des Flurstücks 793.

1. Anlass der Planaufstellung und Bestand innerhalb und außerhalb des Plangebietes

Zwischen der Ostenallee, den Grundstücken der Häuser Ostenallee 103 und 122, der Hasenstraße und dem Marienhospital befinden sich noch einige größere unbebaute Innenbereiche. Diese gesamte Fläche liegt innerhalb des Baugebietsplanes der Stadt Hamm, der jedoch als einfacher Bebauungsplan für die Ergänzung bzw. Fortführung der vorhandenen Bebauung nur unzureichende Regelungen enthält. So regelt dieser Plan z. B. nur die Straßenrandbebauung in einem WA/WR-Gebiet. Eine weitere Bebauungsmöglichkeit der Grundstücke, die in einigen Bereichen eine Tiefe bis zu ca. 100 m haben, ist somit nicht geregelt.

Der Fluchtlinienplan "Osten 18" aus dem Jahre 1935 sieht darüber hinaus im südlichen Planbereich eine Verbindung zwischen der Märkischen Straße und der Hasenstraße vor. Unter Berücksichtigung des südlich unmittelbar angrenzenden Klinik- und Krankenhausbereiches sowie der Wohnruhe für diesen Bereich war zu prüfen, ob diese geplante Verbindung unter Würdigung aller städtebaulichen relevanten Gesichtspunkte aufrechterhalten werden soll.

Weiterhin befindet sich im Planbereich ein im Flächennutzungsplan dargestellter Grünzug. Veranlasst durch den Abbruch des Wohngebäudes Nr. 116 an der Ostenallee, im Grünzug gelegen, ist eine grundlegende Neuordnung dieser Grünverbindung notwendig.

Darüber hinaus befinden sich westlich an den Grünzug angrenzend Hallen und Garagen, die ursprünglich von einem größeren Maler- und Anstreicherbetrieb gewerblich genutzt wurden. Die nicht bebauten Flächen des Betriebsgeländes sind fast ausschließlich versiegelt (Asphalt/Beton). Der Betrieb ist ausgelaufen. Die gewerbliche Nutzung ist aufzulösen, eine Neuordnung für eine zeitgemäße Bebauung ist erforderlich. Dafür ist die Aufstellung dieses Bebauungsplanes erforderlich.

2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt für den Planbereich Wohnbaufläche und im östlichen Teil Grünfläche dar. Diese Grünfläche ist Teil einer geplanten Grünverbindung zwischen dem Kurpark und dem Maximilianpark. Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3. Inhalt des Bebauungsplanes

3.1 Bebauung

Der Bebauungsplan setzt entsprechend der vorgesehenen Nutzung für den gesamten bebauten und noch zu bebauenden Bereich ein allgemeines Wohngebiet (WA) fest. Für den unbebauten Innenbereich ist eine ein- bis zweigeschossige Bauweise und für den bereits bebauten Bereich an der Ostenallee, entsprechend der vorhandenen Bebauung eine maximale Dreigeschossigkeit festgesetzt.

Da der Innenbereich durch Privatwege mit Breiten von 3,50 m erschlossen wird, wird zur Vermeidung einer untypischen Verdichtung festgesetzt, dass je Wohngebäude nur eine Wohneinheit zulässig ist. Zusätzlich sind, da auf den 3,50 m breiten Privatwegen nicht geparkt werden kann, ausreichend Stellplätze auf den Baugrundstücken unterzubringen. Ausgenommen von der Begrenzung der Wohnungsanzahl ist das WA1-Gebiet unmittelbar südlich der Ostenallee. Hier soll, dem Bedarf entsprechend und in Anbetracht der zusammenhängenden Grundstücksgröße und bedingt durch die hohen Sanierungskosten die Möglichkeit für mehrere Wohneinheiten offen gelassen werden.

Um eine harmonische Höhenentwicklung der Gebäude sicherzustellen und damit eine stufenlose Integration des Plangebietes in die umgebende Bebauung zu gewährleisten, enthält der Bebauungsplan textliche Festsetzungen über die maximal zulässigen Trauf- bzw. Firsthöhen im Planbereich. Die in den WA2-Gebieten festgesetzte maximale Zweigeschossigkeit soll bei einer festgesetzten Traufhöhe von 4,50 m den Ausbau des Dachgeschosses zu einem Vollgeschoss ermöglichen.

Die durch den notwendigen Abbruch des Gebäudes Ostenallee 116 entstandene Baulücke soll teilweise wieder in zweigeschossiger Bauweise in der Flucht der vorhandenen Gebäude baulich geschlossen werden. Aus städtebaulichen und architektonischen Gründen setzt der Bebauungsplan weiter fest, dass Leitungen (insbesondere Telefon- und weitere Kommunikationskabel) unterirdisch zu verlegen sind. Hierdurch wird auch vermieden, dass oberirdisch geführte Leitungen die Bepflanzung und Gestaltung der Haus- und Vorgärten einschränken.

3.2 Öffentliche und private Grünflächen

Mit Ausnahme der notwendigen Erschließung und der Neuerrichtung des Wohngebäudes Ostenallee 116 setzt der Bebauungsplan im östlichen Teil seines Geltungsbereiches eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ fest. Mit dem Anlegen dieser Grünfläche wird ein Teil des geplanten Grünzuges zwischen dem Kurpark und dem Maximilianpark realisiert.

3.3 Örtliche Bauvorschriften

Gleichzeitig mit dem Bebauungsplan werden örtliche Bauvorschriften gemäß § 86 (1) BauONW (Landesbauordnung NRW) zur Sicherung der notwendigen gestalterischen Leitsätze als Festsetzungen gemäß § 86 (4) BauONW i.V.m. § (4) BauGB in den Bebauungsplan übernommen.

Diese Vorschriften betreffen

- die Anordnung der für dieses Gebiet typischen Dachformen und Dachneigungen.
Zur Sicherung der harmonischen Entwicklung der Dachlandschaft sind für den Bereich der allgemeinen Wohngebiete Satteldächer (SD) oder Pultdächer festgesetzt.
Die Festsetzung von Dachneigungen dient ebenfalls dem harmonischen Erscheinungsbild des Plangebietes und sichert darüber hinaus im Bereich der Satteldächer eine optimale Ausnutzung der ausbaufähigen Dachgeschosse.
Glasierte und engobierte (glänzende) Dachziegel bzw. Dachsteine sind auf Grund ihrer Blendwirkung unzulässig.
- Allgemein wird festgesetzt, dass bei aneinander gebauten Gebäuden die Dachflächen und Fassaden in Material, Farbe und Dachneigung einheitlich auszuführen sind. Diese Festsetzung schließt keine Materialien aus, sondern beschränkt sich auf die Anpassungspflicht von unverzichtbaren städtebaulichen und architektonischen Grundsätzen.

3.4 Erschließung / ruhender Verkehr

Die Anbindung der geplanten Bebauung an das örtliche Verkehrsnetz erfolgt über die Märkische Straße, die Ostenallee und die Hasenstraße. Durch diese Dreiteilung der Erschließung ist gewährleistet, dass keine dieser Straßen eine nennenswerte Erhöhung des Verkehrs erfährt.

Die innere Erschließung für die der Märkischen Straße und der Ostenallee zugeordneten Bereich wird zur Sicherung der Wohnruhe über private Erschließungswege geführt.

Die Erschließung des südlichen Planbereiches erfolgt über einen öffentlichen Verbindungsweg zwischen der Märkischen Straße und der Hasenstraße, der, um Durchgangsverkehr zu vermeiden, im mittleren Teil als Fuß- und Radweg ausgebildet wird. Dieser Weg stellt für Fußgänger und Radfahrer eine verkehrsfreundliche Verbindung zwischen dem östlichen Stadtbereich und dem Krankenhaus an der Märkischen Straße dar.

Die durch die Neubebauung erforderlichen Stellplätze sind auf den jeweiligen Baugrundstücken unterzubringen.

4. Entwässerung des Plangebietes

Das Verfahren für die Beseitigung des im Plangebiet anfallenden Abwassers wird nach den Bestimmungen des § 51 a Landeswassergesetz 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 Plangebietes als allgemeines Wohngebiet sind die Niederschlagsabflüsse für eine Versickerung in oberirdischen Versickerungsanlagen tolerierbar. Von einer Behandlung des Niederschlagswassers kann daher abgesehen werden.

4.1 Niederschlagswasser

Nach den Unterlagen des UIS (Umwelt-Informationen-System) ist eine Versickerung des Niederschlagswassers im Sinne des § 51 a Landeswassergesetz möglich. Der anstehende Boden mit k_f -Werten bis 10^{-5} m/s ist hiernach als gut durchlässig einzustufen. Der mittlere Grundwasserstand im Plangebiet liegt bei ca. 60.00 m ü. NHN. Das Niederschlagswasser kann in dezentralen Anlagen auf dem Grundstück versickert werden. Bei einer Versickerung in Mulden ist von einem Flächenbedarf von bis zu 40 % der angeschlossenen undurchlässigen Fläche auszugehen. Die Mächtigkeit des Sickerraums muss mindestens einen Meter betragen, nur in begründeten Ausnahmefällen kann eine Mächtigkeit des Sickerraums von < 1 m vertreten werden. Als ergänzende Ableitungsmöglichkeit ist ein Überlauf der Versickerungsanlagen an die Anlagen zur Ableitung des Niederschlagswassers (Mischwasserkanal) vorzusehen.

Die für eine Versickerung erforderlichen Anlagen müssen den jeweils in Betracht kommenden Regeln der Technik entsprechen und die Voraussetzungen der Abwassersatzung der Stadtentwässerung Hamm erfüllen.

Aufgrund der hydraulischen Abflusskapazität des für die Abwasserfortleitung zur Kläranlage vorhandenen Mischwassersystems kann das Niederschlagswasser der im Kernbereich des Bebauungsplangebietes liegenden Grundstücke an den vorhandenen Mischwasserkanal in der Ostenallee angeschlossen werden. Hiervon ausgenommen sind die westlich gelegenen Grundstücke, die durch den Privatweg in der geplanten Verlängerung der Märkischen Straße erschlossen werden. Diese Grundstücke und die am Verbindungsweg der Hasenstraße zur Märkischen Straße gelegenen Grundstücke müssen aufgrund der nicht ausreichenden hydraulischen Abflusskapazität des Mischwasserkanals in der Märkischen Straße

das Niederschlagswasser möglichst vollständig auf den Grundstücken versickern. Die Überläufe der Versickerungsanlagen können an den Mischwasserkanal angeschlossen werden.

4.2 Schmutzwasser

Die Ableitung des Schmutzwassers erfolgt zum vorhandenen Mischwasserkanal in der Ostenallee und zu den geplanten Mischwasserkanälen in der Verlängerung der Märkischen Straße und dem Fuß- und Radweg und weiter über das vorhandene Mischwasserkanalnetz zur Kläranlage Mattenbecke.

Aufgrund der geringen Tiefenlage des Mischwasserkanals in der Märkischen Straße, der um ca. 100 m verlängert werden muss, können für den Anschluss des Schmutzwassers der an diesen Kanal anzuschließenden Grundstücke Hebeanlagen erforderlich werden.

4.3 Entwässerungsmaßnahmen

Als Maßnahmen für die Erschließung des Plangebietes ist der Neubau von Mischwasserkanälen im Fuß- und Radweg und in der Märkischen Straße erforderlich.

4.4 Weitere Hinweise

Unverschmutztes Niederschlagswasser (z. B. von Dachflächen) kann auch in Zisternen eingeleitet und als Brauchwasser verwendet werden. Durch vorzusehende Überläufe an den Zisternen ist ein Abfluss in die Versickerungsanlagen bzw. die Anlagen zur Ableitung des Niederschlagswassers (Mischwasserkanal) sicherzustellen.

Nach der Abwassersatzung der Stadt Hamm darf Grundwasser grundsätzlich nicht in die städtische Abwasseranlage gelangen. Zur Trockenhaltung von Kellergeschossen dürfen keine Drainagen an die Abwasserkanäle angeschlossen werden. Sofern geplante Gebäude im Grundwasser bzw. im Schwankungsbereich des Grundwassers errichtet werden, müssen Keller in abgedichteter Form als weiße oder schwarze Wannen ausgebildet werden.

5. Kampfmittel

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt keine unmittelbare Kampfmittelbelastung vor. Da diese aber nicht gänzlich ausgeschlossen werden kann, enthält der Bebauungsplan einen entsprechenden Hinweis, dass bei Bodenunregelmäßigkeiten der Kampfmitteldienst bei der Bezirksregierung Arnsberg einzuschalten ist.

6. Altlasten

Im östlichen Teil des Planbereiches befand sich ein in den Jahren 1919 bis 2003 bestehender Gewerbebetrieb (Maler- und Anstreicherwerkstatt mit Lackiererei, Schlosserei, Verglaserei und mehreren Selbstverbraucher-Tankanlagen). Für den Bereich wurde eine orientierende Gefährdungsabschätzung durchgeführt.

Während der Bereich der ehemaligen Produktions- und Lagerhalle sowie der Fahrzeughallen nach jetzigem Kenntnisstand hinsichtlich der geplanten Neubebauung als unbedenklich anzusehen sind, liegen im Bereich der stillgelegten Tanks der ehemaligen Betriebstankstellen entlang der Grenze zum Grundstück Ostenallee 114 (Flurstück 528) deutliche Belastungen des Untergrundes durch mineralölartige Kohlenwasserstoffe und insbesondere durch BTEX-Aromate vor. Von den Belastungen geht eine Gefährdung für das Grundwasser aus. Ferner ist eine Gefährdung über die Migration belasteter Bodenluft und eine Anreicherung von Schadstoffen im angrenzenden Haus Ostenallee 114 nicht auszuschließen. Für diese Belastungen ist somit

Handlungsbedarf im Sinne einer weiteren Erkundung der Ausdehnung sowie der Auswirkungen auf das Grundwasser gegeben, die in ein Sanierungskonzept für die Verunreinigungen eingehen sollten. Der Bebauungsplan enthält einen entsprechenden Hinweis mit Kennzeichnung des Grundstücks.

Für die weiteren auf dem Grund gelegenen Erdtanks ergeben sich keine konkreten Verdachtsmomente bzw. Schadstoffeinträge. Die Ausbauarbeiten der Tankbehälter sollte jedoch vorsorglich gutachterlich begleitet werden. Auch hierzu enthält der Bebauungsplan einen Hinweis mit Kennzeichnung der Flächen.

7. Lärmschutz

Der Geltungsbereich des o.a. Bebauungsplanes umfasst eine Teilfläche des Siedlungsbereiches an der Ostenallee.

Die Ostenallee übernimmt mit ca. 16.000 Fahrzeugen / 24 h eine zentrale Verbindungsfunktion im örtlichen Verkehrsnetz zwischen den östlichen Bereichen des Stadtgebietes und des Stadtzentrums.

Südlich des Geltungsbereiches schließt sich das Außengelände des Marienhospital an der Knappenstraße an. Das Freigelände des Marienhospitals reicht hier vom Plangebiet bis zur Ludwig-Teleky-Straße, die parallel zur Ostenallee ebenfalls die Funktion einer Ost-West-Verbindung im örtlichen Straßennetz übernimmt.

Die Verkehrsgeräusche von der Ludwig-Teleky-Straße, die mit einer Belastung von derzeit 11.300 Fahrzeugen / 24 h belegt ist, können sich auf dem unbebauten Außenbereich des Marienhospitals frei ausbreiten und bis in das Plangebiet einwirken und sind daher ebenfalls zu prüfen.

Bedingt durch die aus v.g. Gründen zu erwartenden Immissionen wurde eine Lärmuntersuchung mit dem nachfolgend aufgeführten Ergebnis durchgeführt.

Bei der Bauleitplanung sind nach dem Baugesetzbuch (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Regel den verschiedenen schutzbedürftigen Nutzungen Orientierungswerte für den Beurteilungspegel gem. den Bestimmungen der DIN 18 005 zuzuordnen. Für den untersuchten Siedlungsbereich sind für die festgesetzten Baufenster die Orientierungswerte von tags 55 dB(A) und nachts 45 dB(A) einzuhalten.

Der auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 02.093 potentiell einwirkende Lärm wird im Wesentlichen durch den Geräuschpegel der nördlich verlaufenden Ostenallee verursacht. Aber auch die Geräuschemissionen der südlich verlaufenden Ludwig-Teleky-Straße könnten aufgrund fehlender baulichen Abschirmung in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes hineinstrahlen.

Auf dem am Plangebiet vorbeiführenden Abschnitt der Ostenallee ist anhand des fortgeschriebenen, aktuellen Verkehrsprognosemodells der Stadt Hamm, unterstützt durch aktuelle Verkehrszählraten aus dem Jahr 2005, derzeit von einer durchschnittlichen täglichen Verkehrsbelastung von rd. 16.000 Fahrzeuge / 24 h mit einem Lkw-Anteil von < 5 % auszugehen. Die Verkehrsstärken auf der Ludwig-Teleky-Straße sind in diesem Modell mit 11.300 Fahrzeugen / 24 h angegeben.

Zur Erlangung einer Prognosesicherheit wurden die Zählergebnisse auf das Jahr 2015 hochgerechnet. Statistisch hat sich die Verkehrsbelastung in der Stadt Hamm in den letzten 10 Jahren um 5 % erhöht. Wird die Verkehrsbelastung mit diesem Prozentsatz fortgeschrieben, so ergibt dies auf der Ostenallee eine Belastung von rd. 16.800 Fahrzeugen / 24 h und auf der Ludwig-Teleky-Straße eine Belastung von rd. 12.000 Fahrzeugen / 24 h im Jahr 2015.

Durch die Verkehrsbelastung der Ostenallee kommt es im Plangebiet an der bestehenden Straßenrandbebauung, aber auch im Bereich größerer Baulücken im Innenbereich des Untersuchungsgebietes regelmäßig zu Überschreitungen der WA-Orientierungswerte der DIN 18005.

An der der Ostenallee zugewandten Fassadenseite der bestehenden und geplanten Bebauung ist ein Beurteilungspegel von max. 66 dB(A) am Tag und von max. 58 dB(A) in der Nacht zu erwarten.

Schutzmaßnahmen gegenüber den Lärmeinwirkungen sind daher notwendig.

Die tlw. geschlossene Straßenrandbebauung sorgt vor allem im westlichen Planbereich auf einen Großteil der rückwärtigen, innen liegenden Grundstücksflächen für eine ausreichende Lärminderung. Eine Überschreitung der Orientierungswerte ist hier nicht zu erwarten.

Im östlichen Bereich des Plangebiets besteht zwischen den Gebäuden Ostenallee 114 und 118 jedoch eine größere Baulücke. Hier können sich die Geräuschemissionen ungehindert in den rückwärtigen Grundstücksbereich ausbreiten. Dies gilt auch nach Realisierung der hier geplanten Bebauung. Die Geräuschbelastung auf der Ostenallee sorgt an dieser Stelle noch bis zum Wohngebäude Hasenstraße 39 für eine Überschreitung der WA-Orientierungswerte, daher sind Schutzmaßnahmen gegenüber den Lärmeinwirkungen zu prüfen.

Aufgrund der Entfernung zur Ludwig-Teleky-Straße spielen die Geräuscheinwirkungen dieses Straßenabschnittes im Geltungsbereich eine untergeordnete Rolle und führen nicht zu Überschreitungen der o.a. Orientierungswerte, so dass hier auf zusätzliche Maßnahmen verzichtet werden kann.

Bei Überschreitung der Orientierungswerte sind planungsrechtliche Schutzmaßnahmen für die angrenzenden Wohnnutzungen zu treffen. Dabei zählen nicht nur die im Gebäude liegenden, zum dauernden Aufenthalt bestimmten Räumlichkeiten, sondern auch die im Außenbereich liegenden Freiflächen, die potentiell Aufenthaltscharakter besitzen (Terrasse, Freisitz u.a.) zu den schützenswerten Bereichen. Bei der planerischen Festlegung über die Art der umzusetzenden Lärmschutzmaßnahme sind die jeweiligen Schutzmöglichkeiten im Sinne der nachfolgenden Rangfolge städtebaulich abzuwägen.

1. aktive Schallschutzmaßnahme: Einhaltung ausreichender Abstände zur Schallquelle bzw. Herstellung eines Walles und/oder einer Wand geschlossene Hauszeile, Stellung der Gebäude
2. passive Schallschutzmaßnahme: Grundrissausrichtung
Maßnahmen am Gebäude (Schallschutzfenster u.a.)

Grundsätzlich können im Plangebiet auf den straßenabgewandten Gebäudeseiten (Südseite) wohnungsnah Freiflächen eingerichtet werden, die innerhalb der jeweiligen Orientierungswerte liegen.

Vor dem Hintergrund des gegebenen städtebaulichen Siedlungsbildes entlang des untersuchten Teilstücks der Ostenallee - der tlw. geschlossenen Straßenrandbebauung -, muss von der prioritären Errichtung einer Lärmschutzwand im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Abstand genommen werden und der erforderliche Lärmschutz allein durch passive Maßnahmen gewährleistet werden.

Es wird dringend empfohlen, die Schlafräume die der Lärmquelle Ostenallee zugewandt sind, mit zusätzlichen Lüftungssystemen auszustatten, die dem Schalldämmmaß der in der Tabelle aufgeführten Mindestwerte für Fenster entsprechen.

| Kennzeichnung | Erforderliches R' _{w,res} des Außenbauteils in dB | erforderliches Schalldämmmaß der Fenster in dB | Schallschutz z-klasse |
|---------------|--|--|-----------------------|
| LPB II | 35 | 30 | 2 |
| LPB III | 40 | 35 | 3 |
| LPB IV | 45 | 40 | 4 |

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 Neu- und/oder Umbaumaßnahmen durch die Gestaltung der Grundrisse und geschickte Anordnung der Schlafräume zur Lärm abgewandten Seite

der vorhandenen Lärmsituation Rechnung zu tragen. Diese Empfehlung wird im Rahmen von Baugenehmigungen an die zukünftige Bauherren weitergeben.
Plangegebene Schallimmissionen auf schutzwürdige Nutzungen außerhalb des Geltungsbereiches entstehen durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 02.093 nicht.

8. Eingriffsbewertung

Der Planbereich stellt eine Insellage inmitten vorhandener Infrastruktureinrichtungen dar. Durch die Wahl der Bebauung in diesem Bereich kann auf die Inanspruchnahme anderer ökologisch wertvoller zusammenhängender Landschaftsräume verzichtet werden.

Bei der Bewertung der Planung wurden bebaute bzw. überbaubare Flächen mit dem Faktor 0 (versiegelte Flächen) angesetzt.

Bei der Berechnung reichen die Faktoren von 0,0 für eine versiegelte Fläche bis zu 1,0 für ein hochwertiges Biotop. Die folgenden Tabellen geben die Bewertung der Teilflächen für Bestand und Planung summarisch wieder.

Flächenbilanz

Der bestehende Grad der Versiegelung ist für die überplanten Innenbereiche extrem unterschiedlich. Innerhalb des östlichen Teilbereiches ist der Innenbereich fast ausschließlich versiegelt, während der westliche Bereich außerhalb der bebauten Flächen überwiegend aus Hausgärten besteht.

Bestand

| Flächenart | Fläche (m ²) | Bewertungsfaktor | Bewertungszahl |
|----------------------|--------------------------|------------------|----------------|
| Versiegelte Flächen | 6.868 | 0 | 0 |
| Wassergeb. Flächen | --- | --- | --- |
| Hausgärten | 6.012 | 0,3 | 1.803,6 |
| Grünflächen | 600 | 0,4 | 240 |
| Gehölze | 4.575 | 0,8 | 3.660 |
| | | | |
| Gesamtfläche | 18.055 | | |
| Gesamtbewertungszahl | | | 5.703,6 |

Planung

| Flächenart | Fläche (m ²) | Bewertungsfaktor | Bewertungszahl |
|---------------------|--------------------------|------------------|----------------|
| Versiegelte Flächen | 6.547 | 0 | 0 |
| Wassergeb. Flächen | 500 | 0,1 | 50 |
| Hausgärten | 8.684 | 0,3 | 2.605,2 |
| Grünflächen | 415 | 0,4 | 166 |
| Gehölze | 1.909 | 0,8 | 1.527,2 |
| | | | |
| Gesamtfläche | 18.055 | | |

| | | | |
|----------------------|--|--|---------|
| Gesamtbewertungszahl | | | 4.348,4 |
|----------------------|--|--|---------|

Defizit: 23,8 %

Das Defizit ist akzeptabel, da

- ein Großteil der Fläche bereits nach dem geltenden Planungsrecht bereits ohne Ausgleichsmaßnahmen bebaut werden kann. Die gesamte Fläche liegt, wie eingangs erläutert, innerhalb des Baugebietsplanes der Stadt Hamm, der hier ein WA-/WR-Gebiet festsetzt.
- die durch die Realisierung der Planung versiegelte Fläche (Erschließung/Bebauung) in etwa der Fläche entspricht, die entsiegelt wird.
- das Baulandpotential der Fläche sich auf Grund der günstigen innerstädtischen Lage, der vorhandenen infrastrukturellen Einrichtungen sowie der günstigen Erschließung als wertvoll erweist.
- einer Inanspruchnahme von neuen Wohnbauflächen im Außenbereich entgegenwirken wird.

Auf einen hundertprozentigen Ausgleich des Defizits kann somit verzichtet werden.

9. Bodenordnende Maßnahmen

Der Bebauungsplan bildet, soweit erforderlich, die Grundlage für Maßnahmen der Bodenordnung und Ent-eignung.

Hamm, 12.01.2006

gez. Schulze Böing
Stadtbaurätin

gez. Muhle
Städt. Baudirektor