

# Stadt Hamm

Stadtplanungsamt

*Bebauungsplan Nr. 01.032*  
- *Fritz-Reuter-Straße – 1. Änderung*

## **Begründung zum Bebauungsplan**

vom Dezember 06

**Inhaltsverzeichnis**

## Begründung

<b>1.</b>	<b>Räumlicher Geltungsbereich .....</b>	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>Beschreibung des Planbereiches, bestehendes Planungsrecht und Planerfordernis.....</b>	<b>3</b>
<b>3.</b>	<b>Übergeordnete Vorgaben .....</b>	<b>4</b>
3.1.	Landes-/Gebietsentwicklungsplanung	4
3.2.	Flächennutzungsplanung	4
3.3.	Verkehrsentwicklungsplan	4
<b>4.</b>	<b>Voruntersuchung .....</b>	<b>4</b>
4.1.	Standortbewertung	4
4.2.	Bauliche Konzeption	4
<b>5.</b>	<b>Städtebauliche Bestandsaufnahme / Analyse .....</b>	<b>5</b>
5.1.	Planungsrechtliche Ausgangssituation	5
5.2.	Städtebauliche Strukturen	5
5.3.	Verkehrliche Situation	5
5.4.	Ver- und Entsorgungsleitungen	5
5.5.	Emissionen	6
5.6.	Bodenverhältnisse im Plangebiet	6
5.7.	Altlasten	6
5.8.	Denkmalschutz	6
<b>6.</b>	<b>Inhalt des Bebauungsplanes.....</b>	<b>6</b>
6.1.	Städtebauliche Zielsetzungen	6
6.2.	Art und Maß der baulichen Nutzung	6
6.3.	Bauweise	7
6.4.	Örtliche Bauvorschriften	7
6.5.	Erschließung / ruhender Verkehr	7
6.6.	Kennwerte der Planung	7
	Flächenbilanz .....	7
<b>7.</b>	<b>Ver- und Entsorgung des Plangebietes .....</b>	<b>8</b>
7.1.	Versorgung des Plangebietes	8
7.2.	Entwässerung des Plangebietes	8
7.2.1.	Rechtliche Grundlagen .....	8
7.2.2.	Schmutzwasserbeseitigung .....	8
7.2.3.	Niederschlagswasserbeseitigung.....	8
<b>8.</b>	<b>Immissionsschutz .....</b>	<b>8</b>
	Verkehrslärm	8
<b>9.</b>	<b>Sonstige planungs-/entscheidungsrelevante Aspekte .....</b>	<b>9</b>
9.1.	Bodenordnende Maßnahmen	9
9.2.	Kosten	9

## Begründung

### 1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 01.032 – Fritz-Reuter-Straße – umfasst das Flurstück 1005, Flur 26, Gemarkung Hamm und wird im Nordwesten von der Fritz-Reuter-Straße, im Südwesten von der Richard-Wagner-Straße und im Nordosten von dem Flurstück Nr. 1006 (Verlängerung der Arndtstraße) begrenzt.

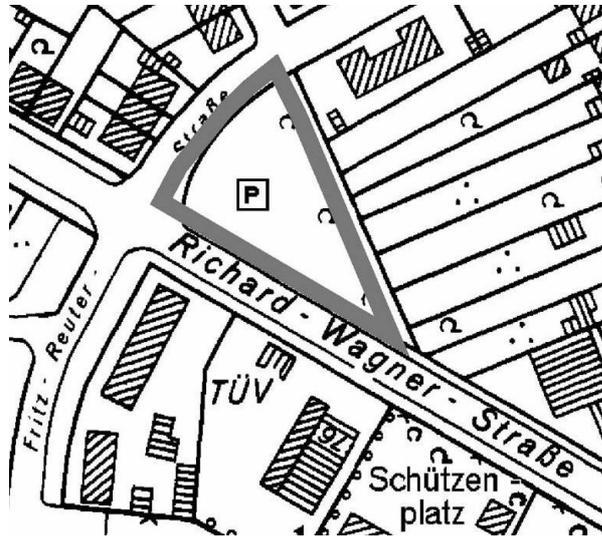


Abb 1. Geltungsbereich

### 2. Beschreibung des Planbereiches, bestehendes Planungsrecht und Planerfordernis

Das städtische Grundstück in der Gemarkung Hamm, Flur 26, Flurstück 1005 ist 2.393 qm groß und liegt nordöstlich der Richard-Wagner-Straße sowie südöstlich der Fritz-Reuter-Straße. Das Grundstück ist zum größten Teil versiegelt. Eine Reihe Pappeln, welche überaltert und nicht mehr zu erhalten sind, untergliedert das Grundstück in eine größere Teilfläche I im Nordwesten und eine kleinere, dreieckige Teilfläche II im Südosten.

Der seit 1963 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 01.032 - Fritz-Reuter-Straße - sieht für das Areal eine Nutzung durch öffentliche Parkplätze und einer Tankstelle vor.

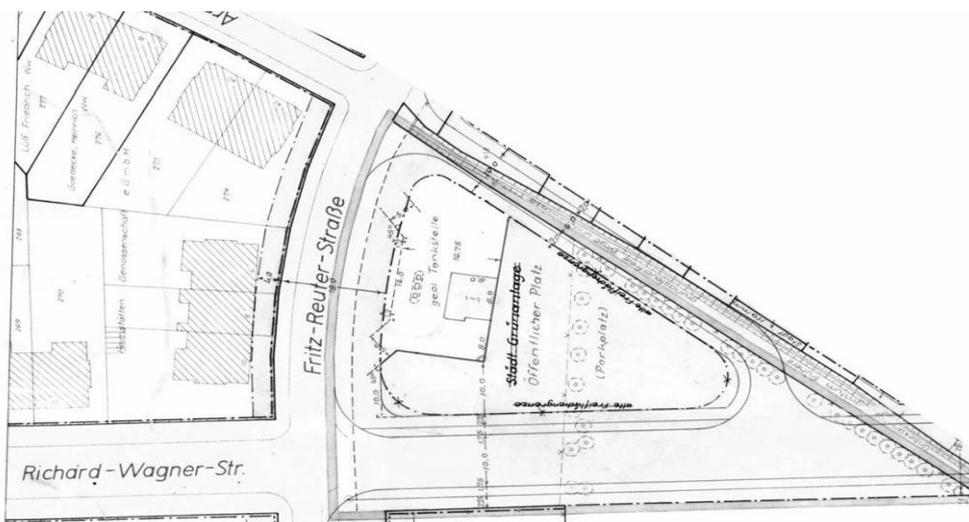


Abb. 2 rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 01.032

Die hier vorgesehene Nutzung wurde jedoch nicht realisiert, so dass das Gelände zunächst an die Zentralhallen GmbH verpachtet wurde. Für die Umgebung des Grundstückes ist im Baugebietsplan der Stadt Hamm zwei- und dreigeschossige offene Bauweise in einem allgemeinen Wohn- und Mischgebiet festgesetzt.

Eine vertragliche Vereinbarung mit der Zentralhallen GmbH für die Nutzung des Grundstückes als Parkplatz besteht nicht mehr. Daher steht die Fläche für anderweitige Nutzungen zur Verfügung.

Aufgrund der besonderen Lage des Grundstückes im Umfeld von Wohnen und gewerblicher Nutzung eignet sich die Fläche für eine Mischgebietsnutzung mit nicht wesentlich störendem Gewerbe.

Das Erfordernis der Planung wird durch ein konkretes Investoreninteresse ausgelöst, an diesem Standort Wohn- und Dienstleistungsgebäude zu errichten.

### **3. Übergeordnete Vorgaben**

#### **3.1. Landes-/Gebietsentwicklungsplanung**

Im wirksamen Gebietsentwicklungsplan ist der Planungsbereich als allgemeiner Siedlungsbereich dargestellt.

#### **3.2. Flächennutzungsplanung**

Der Flächennutzungsplan stellt die Fläche als Sondergebiet – Parkplatz – dar, welches mit der Nutzung an den Zentralhallen in funktionalem Zusammenhang stand.

Diese Nutzung entspricht jedoch wie vorstehend erläutert nicht mehr den gegenwärtigen Erfordernissen. Die Darstellung soll daher in einem Parallelverfahren zur Anpassung des wirksamen Flächennutzungsplanes in Mischgebiet gem. § 6 BauNVO geändert werden.

#### **3.3. Verkehrsentwicklungsplan**

Der Verkehrsentwicklungsplan sieht für die Entlastung innerstädtischer Verkehrsflächen u.a. den Bau einer zur Richard-Wagner-Straße parallel, auf der ehem. RLG-Trasse verlaufenden Straßentrasse vor. Mit dem Bau dieser Trasse würde ein erheblicher Entlastungseffekt für die Richard-Wagner-Straße eintreten.

### **4. Voruntersuchung**

#### **4.1. Standortbewertung**

Das als Parkplatzfläche derzeit mindergenutzte Grundstück liegt im südlichen Bereich des Hammer Innenstadtgebietes. Das Nebeneinander von Wohnnutzungen und größeren gewerblich genutzten Grundstücken ist für diesen Siedlungsbereich prägend. Zahlreiche Infrastruktureinrichtungen (Krankenhaus, Schulen) und Nahversorgungsangebote sind (tlw. fußläufig) gut erreichbar im Siedlungsgebiet vorhanden.

Die Richard-Wagner-Straße (B 63) übernimmt im Verkehrsnetz der Stadt Hamm im Zusammenspiel mit der Werler Straße (B 63) eine wichtige Verbindungsfunktion von der Innenstadt zur Autobahn 2 (BAB 2). Die verkehrsgünstige Lage lässt das betroffene Grundstück attraktiv für gewerbliche Nutzungen erscheinen. Gleichzeitig muss die zukünftige Nutzung jedoch den vorherrschenden Immissionen und den Belangen der umliegenden Wohnnutzungen Rechnung tragen.

#### **4.2. Bauliche Konzeption**

Das geplante Bauvorhaben geht auf die o.a. städtebaulichen Anforderungen konsequent ein.

Die geplante Errichtung von Wohngebäuden an der Fritz-Reuter-Straße und von Büro- und Dienstleistungsräumen an der Richard-Wagner-Straße wird den vorstehenden Belangen sehr gut gerecht. Durch die geplante Nutzungsaufteilung können Gewerbe- und Wohnnutzung konfliktfrei zusammengeführt werden.

Die bauliche Formation bietet zum Innenbereich hin einen gewissen Schutz vor den Emissionen der Richard-Wagner-Straße.

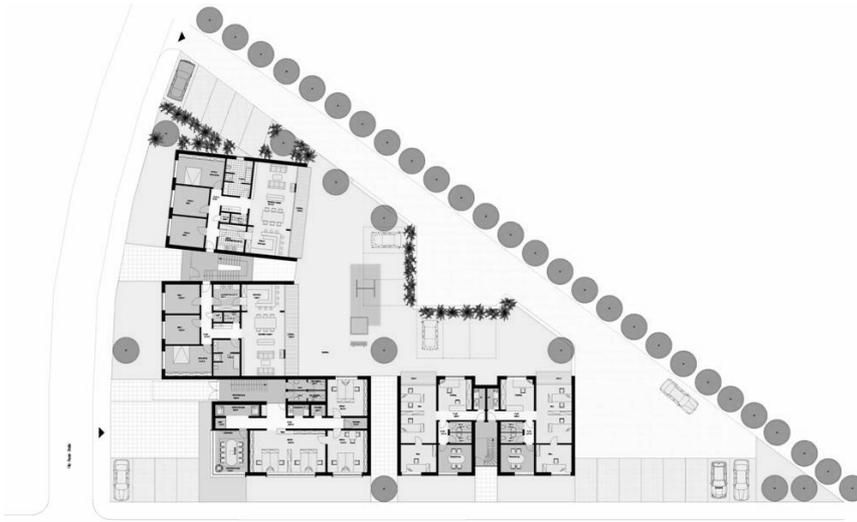


Abb. 3 – Lageplan Bauvorhaben / Entwurf

## 5. Städtebauliche Bestandsaufnahme / Analyse

### 5.1. Planungsrechtliche Ausgangssituation

Für das Baugebiet gibt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 01.032 – Fritz-Reuter-Straße – derzeit ausschließlich die Nutzung eines Parkplatzes bzw. eines Tankstellenstandortes vor.

Beide Nutzungen sind mit der aktuellen städtebaulichen Zielvorstellungen für dieses Grundstück jedoch nicht mehr vereinbar.

### 5.2. Städtebauliche Strukturen

Der Planbereich präsentiert sich im Gegensatz zu dem westlichen Abschnitt der Richard-Wagner-Straße städtebaulich als wenig gefasster Raum. Während der westliche Verlauf der Richard-Wagner-Straße durch straßenbegleitende Wohngebäude räumlich strukturiert wird, wirkt an diesem Abschnitt der Straßenraum durch die heterogenen Strukturen stark zerfasert. Neben einzelnen unterschiedlich weit zurückspringenden Gebäuden prägen mehr oder weniger gestaltete Freiflächenbereiche das Siedlungsbild.

Das Baugebiet selbst ist Teil dieser ungestalteten Freiflächen. Die wassergebundene Deckschicht der Parkfläche verleiht dem Platz einen provisorischen Charakter. Allein die quer zum Platz verlaufende Pappelreihung ist raumprägend.

Auf der Nordseite der Richard-Wagner-Straße sowie entlang der Fritz-Reuter-Straße beherrschen 2½-geschossige Wohngebäude das Siedlungsbild.

### 5.3. Verkehrliche Situation

Die südlich des Grundstückes verlaufende Richard-Wagner-Straße (B 63) ist eine wichtige Hauptverkehrsstraße, die im Straßennetz u.a. die Verbindung von der Innenstadt zur BAB 2 übernimmt. Diese Verbindungsfunktion wird in der täglichen Verkehrsbelastung von mehr als 10.000 Fahrzeugen / 24h (DTV) deutlich.

In fußläufig guter Erreichbarkeit sind auf der Werler Straße und am Knotenpunkt „Langewanneweg“ Haltestellen mehrerer Buslinien des öffentlichen Nahverkehrs eingerichtet, die im ¼- bis ½-Stundentakt das Quartier mit der Innenstadt verbinden.

### 5.4. Ver- und Entsorgungsleitungen

Im nordwestlichen Planungsbereich befindet sich eine Hochdruckgasleitung DN 250 der Stadtwerke Hamm. Diese Leitung, mit einer Schutzstreifenbreite von je 3 m, von der Rohrachse aus gesehen, wird in ihrem Bestand durch eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Leitungsrecht) gesichert.

Innerhalb der gemeinsamen Trasse der Hochdruckgasleitung befindet sich ein 1 kV-Stromversorgungskabel sowie ein Beleuchtungskabel.

Innerhalb dieses Schutzstreifens dürfen keine Bauwerke errichtet oder sonstige Einwirkungen vorgenommen werden, die den Bestand, die Zugänglichkeit und die Betriebssicherheit der Versorgungsleitungen behindern oder beeinträchtigen würden.

Um eine Gefährdung der im Planungsbereich vorhandenen Versorgungsleitungen auf Dauer auszuschließen, sind eventuell geplante Baumstandorte/Pflanzbeete entsprechend dem Merkblatt der Forschungsgesellschaft für Straßen

und Verkehrswesen „Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ Ausgabe 1989 und in Absprache mit den Stadtwerken auszuführen. Ein entsprechender Hinweis wird in die Planurkunde aufgenommen.

### **5.5. Emissionen**

Bemerkenswerte Emissionen sind derzeit nur von den Verkehrsbelastungen der Richard-Wagner-Straße bekannt. (vgl. hierzu Pkt. 8 „Immissionsschutz“ bzw. Pkt. 11.1.1 „Schutzgut Mensch“)

### **5.6. Bodenverhältnisse im Plangebiet**

Der Bodentyp ist Gley, z. T. Podsol-Gley aus Niederterrassensand (Pleistozän).

Die Grundwasserfließrichtung ist gemäß den vorhandenen hydrologischen Karten der Stadt Hamm Norden.

Der Grundwasserflurabstand liegt gemäß den obigen Karten zwischen 0 m und 2 m.

### **5.7. Altlasten**

Die untersuchte Grundstücksfläche wurde ab ca. 1829 zuerst als Gartenland, danach als Brachland (Wiese, Baumreihe; südl. Teil des Flurstücks) und Parkplatz (nördl. Teil des Flurstücks) genutzt.

In historischen Luftbildern sind auf dem Grundstück Ablagerungen zu erkennen. Daher wurde das Grundstück als Verdachtsfläche im Altlastenkataster erfasst. In 1997 sind auf dem Grundstück Untergrunduntersuchungen durchgeführt worden. Hierbei wurden oberflächennahe Bodenproben entnommen und Rammkernbohrungen (Tiefe 2 m) durchgeführt.

Bei Bohrarbeiten wurden Schotter, Schlacken und Bauschutt in einer 1,6 m mächtigen Schicht festgestellt. Die Anschüttungsschicht ist nach den Ergebnissen der Untersuchungen mit Polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) verunreinigt.

Der städtebaulichen Planung stehen die gefundenen Altlasten jedoch grundsätzlich nicht entgegen. In Abstimmung mit der unteren Bodenschutzbehörde sind im Zuge des konkreten Bauvorhabens Maßnahmen zum Schutz der zukünftigen Nutzungen zu treffen. Die von der Bodenbelastung betroffene Grundstücksfläche wird im Bebauungsplan als „Altlastenverdachtsfläche“ gekennzeichnet.

Die der Stadt Hamm vorliegenden Luftbilder der Jahre 1944/45 weisen für das Untersuchungsgebiet auf drei Bombentrichter am östlichen Rand hin.

### **5.8. Denkmalschutz**

Nach bisherigem Kenntnisstand werden bodendenkmalpflegerische Belange im Geltungsbereich des Plangebietes nicht berührt. Bei Erdarbeiten können jedoch bisher nicht bekannte Bodendenkmäler jeglicher Art neu entdeckt werden.

Deshalb wird aus bodendenkmalpflegerischer Sicht ein Hinweis mit in die Planurkunde aufgenommen.

## **6. Inhalt des Bebauungsplanes**

### **6.1. Städtebauliche Zielsetzungen**

Die hauptsächlich als Parkplatz bzw. Grünfläche genutzte Freifläche am Knotenpunkt von Fritz-Reuter-Straße und Richard-Wagner-Straße soll einer höherwertigen baulichen Nutzung zugeführt werden. Die generelle bauliche Nutzung sollte sich dabei aus der Umgebungsnutzung ableiten, die durch allgemeine Wohnnutzungen auf der einen und nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben auf der anderen Seite geprägt wird.

Eine Ergänzung der Wohnnutzung, die sie sich entlang der Fritz-Reuter-Straße bzw. auf der Nordseite der Richard-Wagner-Straße entwickelt hat, erscheint auf den ersten Blick städtebaulich wünschenswert. Der verkehrsgünstige Standort an der Bundesstraße 63 (Abschnitt Richard-Wagner-Straße) ist aufgrund der hiervon ausgehenden Verkehrsbelastungen für eine Wohnnutzung in heutiger Zeit aber eher problematisch. Durch geschickte Anordnung der Baukörper und Grundrissgestaltung ist daher auf das vorherrschende Immissionsniveau zu reagieren.

Daneben bietet sich die Grundstücksfläche aber auch für die Ansiedlung einer nicht störenden gewerblichen, z.B. dienstleistungsorientierten und damit wohngebietsverträglichen Nutzung (z.B. Büro / Verwaltung) an. Die konkrete Anfrage eines Investors verbindet beide vorstehenden Nutzungsmöglichkeiten zu einem baulichen Konzept. (Vgl. Pkt. 4.2 „Bauliche Konzeption“)

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

Für die städtebaulich verfolgte Zielsetzung der wohnbaulichen und gewerblichen Durchmischung am Standort B63 wird die Grundstücksfläche im Plangebiet als Mischgebiet (MI) festgesetzt.

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an den vorgegebenen Obergrenzen des § 17 BauNVO von 0,6 für die GRZ und 1,2 für die GFZ.

Das Einzelhandelskonzept für die Stadt Hamm aus Dezember 2003 weist für das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 01.032 keinen potentiellen Standort für die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben aus. Im Plangebiet werden demnach die im MI-Gebiet gem. § 6 (2) Bau-NVO allgemein zulässigen Einzelhandelsnutzungen ausgeschlossen.

Gem. § 6 (2) Nr. 8 BauNVO sind im MI-Gebiet auch kleinere Vergnügungsstätten im überwiegend gewerblich geprägten Bereich eines MI-Gebietes zulässig. Bei der geringen Größe des Baugebietes werden sich Wohn- und Gewerbenutzung jedoch unmittelbar durchmischen. Somit können sich auch kleinere Vergnügungsstätten störend auf die zukünftigen Wohnbereiche auswirken. Aus diesem Grund werden vorsorglich auch jene i.S.d. § 4a BauNVO möglichen Vergnügungsstätten generell im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgeschlossen.

### 6.3. Bauweise

In der überbaubaren Grundstücksflächen sind Gebäude in einer zwei bis dreigeschossigen Bauweise zulässig. Die Festsetzung einer mindestens zweigeschossigen Bauweise orientiert sich dabei an der vorrangig vorhandenen Geschossigkeit im Siedlungsgefüge westlich der Fritz-Reuter-Straße. Mit der Erhöhung dieser Geschossigkeit um 1 auf max. drei Geschosse wird der städtebaulich exponierten Lage, der „Eingangssituation“ zu den Siedlungsbereichen entlang der Richard-Wagner-Straße und der im Mischgebiet einzubindenden Wohnnutzung Rechnung getragen.

Für das MI-Gebiet wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Aus Gründen des Immissionsschutzes (vgl. Pkt. 8) ist in der Zone I nur eine geschlossene Bauweise zulässig. In der Zone II hingegen wird sowohl eine geschlossene als auch eine offene Bauweise zugelassen. Durch diese flexible Bauweise im rückwärtigen Bereich sind sowohl Anbauten an Gebäude in Zone I als auch Solitärgebäude möglich. Mit dieser Bandbreite an Bauformen kann den unterschiedlichen Anforderungen von Wohn- und Gewerbenutzungen Rechnung getragen werden.

### 6.4. Örtliche Bauvorschriften

Im Umfeld des Baugrundstückes sind verschiedene Dachformen präsent. Vorherrschend im nordwestlichen Anschluss der Fritz-Reuter-Straße ist das Walmdach der in den 1920/30er Jahren gebauten Siedlungshäuser der Heimstättengesellschaft. Daneben finden sich aber auch Satteldächer jüngerer Wohngebäude sowie Flachdächer von gewerblich genutzten Gebäuden südlich der Richard-Wagner-Straße.

Die gewählten Dachformen sollten sich der für das MI-Gebiet gewünschte Mischnutzung von Wohnen und Gewerbe anpassen. Während für die wohnbauliche Nutzungen i. d. R. Steildächer bevorzugt werden, werden gewerbliche genutzte Gebäude meist mit kostengünstigeren Flachdachkonstruktionen belegt. Mit der Festsetzung FD (Flachdach) und SD (Satteldach) können im Baufenster beide Dachformen zum Einsatz kommen.

Damit bei einer max. dreigeschossigen Bauweise die Höhenentwicklung der zukünftigen Gebäude im Rahmen der vorhandenen Bausubstanz verbleibt, wird eine max. bauliche Höhe festgesetzt. Für das Satteldach gilt eine max. Firsthöhe von 76,70 m NHN. Für das Flachdach darf die Ausbildung des Dachabschlusses der Attika eine Höhe von max. 72,80 m NHN nicht überschreiten.

### 6.5. Erschließung / ruhender Verkehr

Verkehrlich erschlossen wird das Baugrundstück über die Fritz-Reuter-Straße. *Der Querschnitt der Fritz-Reuter-Straße teilt sich wie folgt auf: Vorhandener Gehweg ca.2,30m; Projektierter Fahrbahn 5.50 m; Projektierter Parkstreifen 2,20 m; Projektierter Gehweg 2,00 m.* Der projektierter Querschnitt reicht in das betroffene Flurstück 1005 hinein. Der für den Straßenquerschnitt benötigte Grundstücksstreifen wird im Änderungsplan als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Aus verkehrstechnischen Gründen ist eine direkte Anbindung an die Richard-Wagner-Straße zu unterbinden. Aus diesem Grund ist entlang der Grundstücksgrenze zur Richard-Wagner-Straße ein Zu- und Abfahrtsverbot festgesetzt.

### 6.6. Kennwerte der Planung

Flächenbilanz

<b>Stadtbezirk / Ordnungszahl</b>	Hamm Mitte / 01
<b>Name des Verfahrens</b>	1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 01.032
<b>Charakteristik</b>	Umwandlung einer Parkplatzfläche zu einem Wohn- u. Gewerbestandort
<b>Flächenmobilisierung</b>	Städtische Grundstücksflächen
<b>Organisation der</b>	Anbindung an Fritz-Reuter-Straße

<b>Erschließung</b>		
<b>Bebauungsstruktur</b>	2-3 Geschosse; entlang Richard-Wagner-Straße geschlossen – rückwärtige Grundstücksfläche offene Bauweise	
<b>Wohneinheiten</b>	6-8 WE / Büronutzung	
<b>Planausweisung / Dichtewerte</b>	MI; GRZ 06; GFZ 1,2	
<b>Grundstücksgröße</b>	Ca. 2.400 m <sup>2</sup>	
<b>ÖPNV</b>	Gute Anbindung im Nahbereich	
<b>Entfernung zum Zentrum</b>	ca. 2,5 km	
<b>Regenwasserentwässerung</b>	In Kanalisation abzuleiten – keine Versickerung	
<b>Ausgleichsflächen</b>	keine	
<b>Flächenbilanzierung in ca. m<sup>2</sup></b>	Gesamtfläche	rd. 2.400 qm
	Davon vorhandene Bebauung	-
	Bruttobauland neu	-
	Nettobauland neu	rd. 1490 qm

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

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

Versorgungsträger für den Planungsbereich sind die Stadtwerke Hamm GmbH

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

#### 7.2.1. Rechtliche Grundlagen

Bei den Plangebietsflächen handelt es sich um Grundstücke, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut und an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, so dass die grundsätzliche Pflicht zur ortsnahen Niederschlagswasserbeseitigung gemäß § 51a des Landeswassergesetz besteht.

#### 7.2.2. Schmutzwasserbeseitigung

Das Plangebiet liegt gemäß Zentralabwasserplan für die südlichen Stadtteile Hamm-Berge, Westtünen, Wiescherhöfen, genehmigt am 2.10.1970 durch den Regierungspräsidenten Arnsberg ( Az. 64.25.4009/0), im Einzugsbereich der Mischwasserkanalisation, die über das RÜB Hafenstraße an die Kläranlage Hamm-West angeschlossen ist.

#### 7.2.3. Niederschlagswasserbeseitigung

Aufgrund der Altlastensituation ist eine Versickerung hier allerdings nicht möglich.

Der Mischwasseranschluss der inneren Erschließung sollte am Schacht 10400 zum Kanal in der Richard-Wagner-Straße erfolgen.

## **8. Immissionsschutz**

### **Verkehrslärm**

Im Untersuchungsbereich ist im wesentlichen mit verkehrsbedingten Geräuschimmissionen der umliegenden Straßenabschnitte zu rechnen. Besonders die Nähe zur Bundesstraße 63 *Richard-Wagner-Straße* mit einem derzeitige Verkehrsaufkommen von ca. 10.600 Fahrzeugen / 24 h lässt eine hohe Geräuschbelastung auf der Grundstücksfläche erwarten.

Gegenüber dem Planbereich haben sich auf der Südseite der Richard-Wagner-Straße ein Gewerbebetrieb (TÜV) und eine Vereinsnutzung etabliert. Aufgrund der bereits vorhandenen Nähe zu den umliegenden Wohngebäuden kann davon ausgegangen werden, dass von diesen Anlagen keine unzumutbaren Geräuschimmissionen auf die geplante Mischnutzung im Plangebiet ausgehen. Die Anlagen werden daher in der Prognose vernachlässigt.

Anhand des aktuellen Verkehrsprognosemodells der Stadt Hamm, unterstützt durch aktuelle Verkehrszählraten aus dem Jahr 2005, sind die umgebenden Verkehrslärmbelastungen, die auf das Baugebiet einwirken, ermittelt und für das Jahr 2015 hochgerechnet worden.

Auf der gesamten Grundstücksfläche des Untersuchungsbereiches sind Überschreitungen der für MI-Gebiet geltenden Orientierungswerte der DIN 18005 von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts zu erwarten. Mit 71 dB(A) tags und 64 dB(A) nachts im Nahbereich zur Richard-Wagner-Straße werden die Werte um 11 dB(A) tags und 14 dB(A) nachts deutlich überschritten.

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 Grenze der verfassungsrechtlichen Zumutbarkeit wird bei einem Dauerschallpegel von 75 dB(A) tags und 65 dB(A) nachts endgültig überschritten.

Die ermittelten Lärmpegel in unmittelbarer Nähe zur Richard-Wagner-Straße liegen somit in einem als gesundheitsgefährdend eingestuften Geräuschklima.

Um dem o.a. ermittelten Geräuschklima städtebaulich zu begegnen, sind sowohl aktive als auch passive Schallschutzmaßnahmen auf dem Baugrundstück zwingend durchzuführen. Für die geplante zwei- bis dreigeschossige Bebauung scheidet die Errichtung einer Wall- bzw. Wandkonstruktion aus städtebaulichen Gründen aus. Vielmehr kann über die Herrichtung einer geschlossenen Gebäudefront entlang der Richard-Wagner-Straße der Geräuschpegel im rückwärtigen Bereich soweit reduziert werden, dass auf diesen Grundstücksflächen wieder gesunde, MI-Gebiet verträgliche Lärmpegel zu erwarten sind.

Innerhalb dieses Gebäuderiegels sind die Grundrisse so auszurichten, dass Wohn- und Schlafräume ausschließlich auf der lärmabgewandten Seite (d.h. von der Richard-Wagner-Straße abgewandten Gebäudefront) liegen. Sonstige zum dauernden Aufenthalt dienende Räume (z.B. Büroräume), die zur Richard-Wagner-Straße orientiert sind, sind mit entsprechenden Schallschutzfenstern auszustatten. Die Bestimmungen der DIN 4109 sind hierbei zu beachten.

Die Zulassung weiterer Gebäudeteile im rückwärtigen Grundstücksbereich ist an die Realisierung der vorstehenden baulichen Bedingungen zu knüpfen.

Für Gebäude entlang der Fritz-Reuter-Straße besteht darüber hinaus weiterhin die Notwendigkeit, passive Schallschutzmaßnahmen vorzusehen, die den ermittelten Lärmpegelbereichen gem. DIN 4109 Rechnung tragen.

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

### **9.1. Bodenordnende Maßnahmen**

Der Bebauungsplan bildet, soweit erforderlich, die Grundlage für Maßnahmen der Bodenordnung und Enteignung.

### **9.2. Kosten**

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes entstehen keine Kosten.

Hamm, den 05.12.2006  
gez. Schulze Böing  
Stadtbaurätin

gez. Haggenev  
Ltd. städt. Baudirektor