

Stadt Hamm
Stadtplanungsamt

**143. Änderung des Flächennutzungsplanes
und
1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 01.032
- Fritz-Reuter-Straße –**

Umweltbericht

vom Dezember 06

Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung	3
1.1.	Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes	3
1.1.1.	Angaben zum Standort	3
1.1.2.	Art und Umfang des Vorhabens	3
1.1.3.	Bedarf an Grund und Boden	3
1.2.	Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bauleitplan	3
1.2.1.	Fachplanungen	3
1.2.2.	Fachgesetze (u.a. Verordnungen und Satzungen, z.B. über Schutzgebiete o. Verkehrslärmschutz)	3
2.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	3
2.1.	Bestandsaufnahme und Bewertung (Situation, Vorbelastung, Empfindlichkeit)	3
2.1.1.	Schutzgut Mensch	3
2.1.2.	Schutzgut Tiere und Pflanzen	4
2.1.3.	Schutzgut Boden	4
2.1.4.	Schutzgut Wasser	5
2.1.5.	Schutzgut Klima / Luft	5
2.1.6.	Schutzgut Landschaft	5
2.1.7.	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	5
2.1.8.	Wechselwirkungen	5
2.2.	Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustandes	5
2.2.1.	Entwicklung bei Durchführung der Planung	5
2.2.2.	Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung	6
2.3.	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen	6
2.3.1.	Schutzgut Mensch	6
2.3.2.	Schutzgut Tiere und Pflanzen	6
2.3.3.	Schutzgut Boden	6
2.3.4.	Schutzgut Wasser	6
2.3.5.	Schutzgut Klima / Luft	6
2.3.6.	Schutzgut Landschaft	6
2.3.7.	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	6
2.4.	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	6
3.	Zusätzliche Angaben	7
3.1.	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren	7
3.2.	Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen	7
3.3.	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	7

1. Einleitung

1.1. Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 01.032 festgesetzten Nutzungen 'Tankstelle' und 'Öffentlicher Parkplatz' entsprechen nicht mehr den heutigen Anforderungen und städtebaulichen Zielvorstellungen. Die städtische Grundstücksfläche am Knotenpunkt Richard-Wagner / Fritz-Reuter-Straße soll daher einer veränderten baulichen Nutzung zugeführt werden, die aus einer Mischung von Wohnen und nicht wesentlich störenden Gewerbe bestehen soll.

1.1.1. Angaben zum Standort

Der Änderungsbereich liegt in der südlichen Innenstadt von Hamm, nördlich angrenzend an die B 63 (Abschnitt Richard-Wagner-Straße). Die Richard-Wagner-Straße bildet an dieser Stelle die Trennungslinie zwischen den Wohnquartieren im Nordosten zwischen der Arndt- und Richard-Wagner-Straße und den Gewerbenutzungen rund um den Zentralhallen im Südwesten und entlang des Hellweges.

Derzeit ist die Freifläche an der Fritz-Reuter-Straße zu ca. 2/3 als ungeordnete Stellplatzanlage mit einer wassergebundenen Deckschicht ausgebildet. Eine quer zur Fläche in Nord-Süd-Richtung verlaufende Pappelreihe trennt diese Grundstücksteilfläche von dem restlichen 1/3, welches sich eher als ungestaltete Wiesenfläche präsentiert, die vermehrt von Hundebesitzern aufgesucht wird.

1.1.2. Art und Umfang des Vorhabens

Das Baugrundstück wird als MI-Gebiet mit einer abweichenden, zwei- bis dreigeschossigen Bauweise und einer GRZ von 0,6 und einer GFZ von 1,2 festgesetzt. Die überbaubare Grundstücksfläche ist mit rd. 1.490 m² großzügig geschnitten und umfasst rd. 60 % des Grundstückes. Im Nordwesten des Baugrundstückes verlaufen Versorgungsleitungen der Stadtwerke, die planungsrechtlich gesichert und von einer Überbauung freigehalten werden. Auf der jetzigen Stellplatzfläche haben Untersuchungen eine hohe Belastung des Bodens mit PAK-haltigen Stoffen aufgezeigt. Diese sind bei einer Bebauung fachgerecht zu behandeln.

1.1.3. Bedarf an Grund und Boden

Der Änderungsbereich umfasst das ca. 2.400 m² große Flurstück 1005, Flur 26, Gemarkung Hamm. Die überbaubare Grundstücksfläche beträgt hiervon ca. 1.490 m².

1.2. Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzten und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bauleitplan

1.2.1. 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.

1.2.2. Fachgesetze (u.a. Verordnungen und Satzungen, z.B. über Schutzgebiete o. Verkehrslärmschutz)

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.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1. Bestandsaufnahme und Bewertung (Situation, Vorbelastung, Empfindlichkeit)

2.1.1. Schutzgut Mensch

Das Baugebiet liegt unmittelbar nördlich der B 63 – Richard-Wagner-Straße.

Die Menschen der Wohnquartiere entlang der Richard-Wagner-Straße werden durch den motorisierten Verkehr insbesondere durch die von ihm ausgehenden Belastungen durch Lärm und Luftschadstoffe in starkem Maße beeinträchtigt.

Die prognostizierte durchschnittliche Verkehrsstärke für das Jahr 2015 beträgt rd. 11.150 Fahrzeuge / 24 h. Nach Beurteilung gem. DIN 18005 können Geräuschbelastungen im Bereich der direkt an der B 63 verlaufenden Baugrenze von 71 dB(A) am Tag und 64 dB(A) in der Nacht erwartet werden. Die Orientierungswerte der DIN 18005 für MI-Gebiete von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts werden hier deutlich überschritten.

Neben der vorstehenden Geräuschbelastung können aufgrund der Verkehrsbelastung auf der Richard-Wagner-Straße auch Belastungen durch Luftschadstoffe angenommen werden. Messwerte und/oder Luftreinehaltepläne hierzu liegen derzeit nicht vor.

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 11 / 13 dB(A) erreichen ein als gesundheitsgefährdend eingestuftes Geräuschmilieu.

Zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind daher sowohl aktive als auch passive Maßnahmen zum Schutz vor den gegebenen Geräuscheinwirkungen auf dem Baugrundstück zu treffen.

Durch die geplante Ergänzung der baulichen Nutzung im Bereich der Richard-Wagner-Straße wird die gegebene Luftschadstoffbelastung nicht weiter erhöht.

Trotz der ermittelten, hohen Verkehrsbelastung auf der Richard-Wagner-Straße sind derzeit keine Anhaltspunkte gegeben, die eine Überschreitung der Immissionsgrenzwerte der 22. BImSchV für Luftschadstoffemissionen erwarten lassen. Prognosen für Straßen mit vergleichbaren Verkehrsbelastungen (z.B. Kanaltrasse) haben keine Überschreitungen der o.a. Grenzwerte aufgezeigt. Auch führen die offenen Baustrukturen an der Richard-Wagner-Straße, die Luftbewegungen im Straßenraum zulassen, eher zu einer günstigen Verteilung der Luftschadstoffe.

2.1.2. Schutzgut Tiere und Pflanzen

Das Plangebiet liegt im innerstädtischen 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 aus Pappeln bestehende Baumreihung auf der Ostseite der Stellplatzanlage. Die Pappelreihe ist zwar Ortsbild prägend, ist jedoch aufgrund ihres Alters und Zustandes langfristig nicht mehr zu halten.

Bewertung:

Die von der Änderung des Bebauungsplanes betroffene Grundstücksfläche ist Bestandteil des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 01.032 .

Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB 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.

Nach den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes ist auf der Grundstücksfläche die Nutzung einer Tankstelle sowie der Ausbau eines öffentlichen Platzes mit der Zweckbestimmung Parkplatz zulässig. Die Festsetzung einer GRZ, die die Ausnutzung der Grundstücksfläche auf ein maximal Maß beschränkt, ist nicht Bestandteil des rechtskräftigen Bebauungsplanes.

Die Pappelreihe ist planungsrechtlich nicht gesichert.

2.1.3. Schutzgut Boden

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

Die Bodenoberfläche ist im Bereich der Stellplatzanlage mit einer Deckschicht aus Asphalt und/oder Schotter ausgebildet, die durch Überfahrung von Pkws bzw. Lkws verdichtet wurde. Östlich der Baumreihe präsentiert sich die öffentliche Fläche als Wiesengrundstück.

Das Grundstück ist seit dem Jahre 1999 im Kataster über altlastverdächtige Flächen und Altlasten unter der Reg.-Nr. AA 5062 mit dem Gefährdungsgrad: "Gefährdung nicht auszuschließen" gespeichert. Im Untergrund wurden Schotter, Schlacken und Bauschutt in einer 1,6 m mächtigen Schicht gefunden, die wahrscheinlich für die Feststellung von hohen PAK-Gehalten im Boden verantwortlich sind.

Bewertung:

Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird es zu einem geringen Verlust an örtlichen, siedlungsbezogenen Freiflächen kommen. Aufgrund des Umfangs des Verlustes an unversiegelter Grundfläche sind die Auswirkungen auf die Leistungsfähigkeit des Bodens insgesamt eher als gering zu bewerten.

Der projektierten Planung stehen die gefundenen Altlasten grundsätzlich nicht entgegen. In Abstimmung mit der unteren Abfallwirtschaftsbehörde sind im Zuge des konkreten Bauvorhabens Maßnahmen zum Schutz der zukünftigen Nutzungen zu treffen.

2.1.4. Schutzgut Wasser

Der Grundwasserflurabstand liegt gemäß dem vorliegenden Kartenmaterial zwischen 0 m und 2 m. Die Grundwasserfließrichtung ist gemäß den vorhandenen hydrologischen Karten der Stadt Hamm Norden.

Bewertung:

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

2.1.5. 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. Neben den tiefen Hausgärten der Gebäude an der Werler Straße, die bis zum Baugrundstück reichen, wird das Mikroklima auch durch die vorhandene Pappelreihe positiv beeinflusst.

Bewertung:

Für das Schutzgut Klima sind mit der Planung im Wesentlichen jedoch keine erheblichen Beeinträchtigungen verbunden. Durch die Bebauung wird eine geringfügige Verschiebung der siedlungsklimatischen Charakteristika erfolgen, doch dies wird keine nennenswerten Auswirkungen auf benachbarte Flächen haben.

Bis auf die vorhandene Pappelreihe hat das zum Großteil „versiegelte“ Grundstück keinen nennenswert positiven Einfluss auf das Mikroklima. Die Pappelreihe ist jedoch überaltert und aus Gründen der Verkehrsicherung langfristig nicht mehr zu halten. Eine Bebauung der Grundstücksfläche im Sinne der geplanten Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes greift dem vorstehenden Szenario der Überalterung nur zeitlich vor. Eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Klima und Luft ist durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes langfristig nicht zu erwarten.

2.1.6. Schutzgut Landschaft

Der Geltungsbereich der geplanten Änderung ist vollständig anthropogen beeinflusst. Allein die vorhandene Pappelreihe ist Ortsbild prägend – jedoch langfristig nicht zu halten.

Bewertung:

Die notwendige Entfernung der überalterten Pappeln wird bei einer zeitigen Realisierung der geplanten Änderung des Bebauungsplanes lediglich vorgezogen. Im Katasterplan des rechtskräftigen Bebauungsplanes von 1963 ist die bestehende Pappelreihe erkennbar Teil einer Reihenpflanzung entlang der Einzäunung einer Grundstücksfläche gewesen, deren Grenzverlauf nichts mit dem heutigen Grundstückszuschnitt gemein hatte. So ist auch die städtebaulich eher unmotiviert Ausrichtung der Baumreihe quer zur Grundstücksfläche zu erklären.

Die Entfernung der Baumreihe wird das Landschaftsbild beeinträchtigen. Dies ist jedoch auch ohne das geplante Bauvorhaben zu erwarten. In Zusammenhang mit der geplanten Änderung wird daher der Eingriff als nicht erheblich bewertet.

2.1.7. Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Schützenswerte Kultur- und sonstige Sachgüter sind auf der Grundstücksfläche des Änderungsbereiches nicht bekannt.

Wechselwirkungen

Erhebliche Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Mensch einerseits und Tieren, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft und Klima andererseits sowie Kultur- und Sachgütern sind aufgrund der geringen Größe des Grundstückes und seiner innerstädtischen Lage nicht zu erwarten.

2.2. Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustandes

2.2.1. Entwicklung bei Durchführung der Planung

Die Änderung der planungsrechtlichen Festsetzungen wirkt sich insgesamt positiv auf die mit dem Planungsrecht verbundene städtebauliche Zielsetzung aus. Im Gegensatz zu der im rechtskräftigen Bebauungsplan noch möglichen

100%igen Versiegelung, sind auf Basis der geänderten Festsetzungen i.V.m. der BauNVO im MI-Gebiet nur max. 80% der Grundstücksfläche für die Gebäude bzw. Stellplätze und Zufahrten in Anspruch zu nehmen.

2.2.2. Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Nach den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplan sind neben der Fortführung und Erweiterung der Stellplatzanlage nur noch die Errichtung einer Tankstelle zulässig. Die vorhandene Baumreihe ist altersbedingt nicht mehr zu halten und aus Gründen der Verkehrssicherung in absehbarer Zeit zu entfernen.

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

2.3.1. Schutzgut Mensch

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, die den ermittelten Lärmpegelbereichen gem. DIN 4109 Rechnung tragen.

2.3.2. Schutzgut Tiere und Pflanzen

Für das projektierte Planvorhaben gem. § 1 a Abs. 3 keine Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erforderlich, da nach den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes bereits ein 100%ige Versiegelung der Grundstücksfläche möglich gewesen ist.

Schutzgut Boden

Aufgrund der anthropogen überformten und größtenteils versiegelten Grundstücksfläche sind keine Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Boden erforderlich.

2.3.3. 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.

2.3.4. 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.

2.3.5. Schutzgut Landschaft

Aufgrund der ohnehin notwendigen Entfernung der Pappelreihe sind keine unmittelbar durch die geplante Änderung hervorgerufenen erheblichen Auswirkungen zu erwarten. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen sind daher nicht erforderlich.

2.3.6. Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Schützenwerte Kultur und sonstige Sachgüter sind im Plangebiet nicht bekannt. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen sind daher nicht erforderlich.

2.4. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Neben der baulichen bildet die grünräumliche Entwicklung einen alternativen Planungsansatz. Die Ausbildung der im Ansatz vorhandenen öffentlichen Grünfläche (Wiese östlich der Pappelreihe) ist aufgrund der geringen Grundstücksgröße und der Nähe zur Richard-Wagner-Straße wenig sinnvoll. Ein Naherholungseffekt wird an dieser

Stelle nicht eintreten. Auch der Bedarf an ein zusätzliches Freiflächenangebot erscheint im Hinblick auf die vorhandene Siedlungsstruktur mit ihren tlw. sehr tiefen Hausgärten nicht gegeben.

3. Zusätzliche Angaben

3.1. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

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.

Schwierigkeiten bei der Erhebung des Grundlagen haben sich nicht ergeben.

3.2. Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

Die Umweltauswirkungen aus der Verkehrsbelastung der Richard-Wagner-Straße 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.

3.3. Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Mit der geplanten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 01.032 werden die im rechtskräftigen Bebauungsplan seit 1963 geltenden, festgesetzten Nutzungsoptionen einer Tankstelle und einer öffentlichen Stellplatzfläche auf der städtischen Grundstücksfläche am Knotenpunkt Richard-Wagner- / Fritz-Reuter-Straße aufgegeben und durch eine städtebaulich angepasste bauliche Mischnutzung von Wohnen und Gewerbe ersetzt.

Das geplante Mischgebiet (MI-Gebiet) wird mit einer großzügig geschnittenen überbaubaren Grundstücksfläche belegt, in der die Errichtung von min. zwei – max. dreigeschossigen Gebäuden zulässig ist. Das Maß der baulichen Nutzung ist auf eine GRZ von 0,6 und eine GFZ von 1,2 beschränkt. Als Dachformen kommen die typischen nutzungsbezogenen Flachdächer und Satteldächer in Frage. Die max. Firsthöhe wird für Satteldächer auf 76,70 m NHN und für Flachdächer auf 72,80 m NHN festgesetzt.

Aufgrund des vorherrschenden Geräuschniveaus, welches von der südlich verlaufenden Richard-Wagner-Straße (B 63) verursacht wird, ist die Zulässigkeit zukünftiger Wohnnutzungen an bestimmte Bedingungen geknüpft, die sowohl aktiven als auch passiven Lärmschutz beinhalten. Für den aktiven Schallschutz wird das Baugrundstück in zwei Zonen unterteilt.

In Zone 1 sind Wohn- u. Schlafräume bzw. deren zu öffnende Fenster nur zur straßenabgewandten Fassadenseite nach Nordosten zulässig. Baukörper sind in diesem Bereich nur in geschlossener Bauweise zulässig.

Wohnnutzungen in der Zone 2 sind hingegen nur zulässig, wenn in Zone 1 Baukörper errichtet sind bzw. zeitgleich errichtet werden und hierdurch für den rückwärtigen Bereich der Zone 2 einen Schallschutz bewirkt wird. In Zone 2 ist sowohl eine geschlossene als auch offene Bauweise zulässig.

Für den passiven Schallschutz werden im Bebauungsplan Lärmpegelbereiche festgesetzt, in denen die Außenbauteile bestimmte luftschalldämmende Eigenschaften gem. DIN 4109 erfüllen müssen.

Neben dem Geräuschniveau wirken sich auch erhöhte PAK-Gehalte im Boden einschränkend auf die geplante bauliche Nutzung aus. Grundsätzlich werden durch das Altlastenvorkommen zukünftige Bauvorhaben zwar nicht verhindert, für die Wahrung gesunder Wohnverhältnisse sind allerdings im Rahmen der Baugenehmigung projektbezogene Maßnahmen mit der unteren Abfallwirtschaftsbehörde abzustimmen und durchzuführen.

Durch den Bebauungsplan werden zudem die vorhandenen Leitungen der Stadtwerke entlang der Fritz-Reuter-Straße gesichert.

Die geänderten Festsetzungen im Bebauungsplan wirken sich nicht erheblich auf die untersuchten Schutzgüter aus. Aufgrund der Planhistorie und der bereits möglichen 100%igen Versiegelung des Grundstückes werden die zukünftigen Vorhaben gem. § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB nicht als ausgleichender Eingriff gewertet. Ökologische Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen an diesem Standort entfallen.

Hamm, den 05.12.2006

gez. Schulze Böing
Stadtbaurätin

gez. Haggene
Ltd. städt. Baudirektor