

Stadt Hamm  
Stadtplanungsamt

**Bebauungsplan Nr. 03.087**  
**- Dürerstraße / Pilsheide -**

Begründung  
zum Bebauungsplan

vom 26.10.2007

## Inhaltsverzeichnis - Begründung

<b>1.</b>	<b>Räumlicher Geltungsbereich .....</b>	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>Anlass / Ziele der Planung.....</b>	<b>4</b>
<b>3.</b>	<b>Übergeordnete Vorgaben und Fachplanungen.....</b>	<b>4</b>
3.1.	Landschafts- / Gebietsentwicklungsplan.....	4
3.2.	Flächennutzungsplanung .....	4
3.3.	Weitere Planungen.....	5
<b>4.</b>	<b>Erforderlichkeit der Planung .....</b>	<b>5</b>
<b>5.</b>	<b>Planungsrechtliche Ausgangssituation .....</b>	<b>6</b>
5.1.	Bebauungsplan der Innenentwicklung.....	6
5.2.	Planungsrechtliche Ausgangssituation .....	6
<b>6.</b>	<b>Städtebauliche Bestandsaufnahme / Analyse .....</b>	<b>6</b>
6.1.	Städtebauliche Strukturen .....	6
6.2.	Verkehrliche Situation .....	7
6.3.	Ver- und Entsorgungsleitungen .....	7
6.4.	Emissionen.....	7
6.5.	Bodenverhältnisse im Plangebiet .....	8
6.6.	Altlasten .....	8
<b>7.</b>	<b>Inhalt des Bebauungsplanes.....</b>	<b>8</b>
7.1.	Städtebauliche Zielsetzungen .....	8
7.1.1.	Schaffung von altersgerechtem Wohnen .....	8
7.1.2.	Die Schaffung von neuen Wohnbauflächen .....	9
7.1.3.	Die Erweiterung und Sicherung einer grünräumlichen Verbindung .....	9
7.2.	Art und Maß der baulichen Nutzung .....	9
7.2.1.	Art der Nutzung.....	9
7.2.2.	Maß der Nutzung .....	9
7.2.3.	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung der baulichen Anlagen .....	11
7.2.4.	Örtliche Bauvorschriften.....	12
7.3.	Erschließung / ruhender Verkehr .....	13
7.3.1.	Erschließung für den Individualverkehr .....	13
7.4.	Grün- und Freiflächen .....	13
<b>8.</b>	<b>Ver- und Entsorgung des Plangebietes.....</b>	<b>14</b>
8.1.	Versorgung des Plangebietes .....	14
8.2.	Entwässerung des Plangebietes .....	14
8.2.1.	Vorhandene Entwässerungssituation.....	14
8.2.2.	Vorgaben zur Entwässerung.....	14
8.2.3.	Niederschlagswasserbeseitigung.....	14
8.2.4.	Schmutzwasserbeseitigung .....	15
<b>9.</b>	<b>Immissionsschutz.....</b>	<b>16</b>
<b>10.</b>	<b>Eingriffsregelung .....</b>	<b>16</b>
<b>11.</b>	<b>Hinweise .....</b>	<b>17</b>
11.1.	Denkmalschutz.....	17
11.2.	Bergbau.....	17
11.3.	Behandlung des Niederschlagswassers .....	17
11.4.	Kampfmittelräumdienst .....	17
<b>12.</b>	<b>Sonstige planungs-/entscheidungsrelevante Aspekte.....</b>	<b>17</b>
12.1.	Flächenbilanz .....	17
12.2.	Bodenordnende Maßnahmen .....	18
12.3.	Kosten .....	18

## Begründung

---

### **1. Räumlicher Geltungsbereich**

Der Planbereich liegt im Stadtbezirk Hamm-Rhynern, im Bereich der Gemarkung Berge der Flur 8. Das Gebiet befindet sich östlich der Werler Straße und schließt unmittelbar an die Dürerstraße an. Es wird begrenzt von der

- Nordost- und Ostgrenze des Flurstücks 1809,
- Nordost- und Ostgrenze des Flurstücks 2095,
- Ostgrenze des Flurstücks 1182,
- Südost- und Südwestgrenze des Flurstücks 2097 (Pilsheide),
- geradlinige Verbindungslinie zur Nordwestgrenze des Flurstücks 1041 (Dürerstraße),
- Nordwestgrenze des Flurstücks 1041 (Dürerstraße),
- sowie der rechtwinkligen Verbindungslinie zum nördlichsten Grenzpunkt des Flurstücks 1809

Die genauen Gebietsgrenzen sind dem Bebauungsplan zu entnehmen. Die Größe des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes beträgt ca. 3,2 ha.

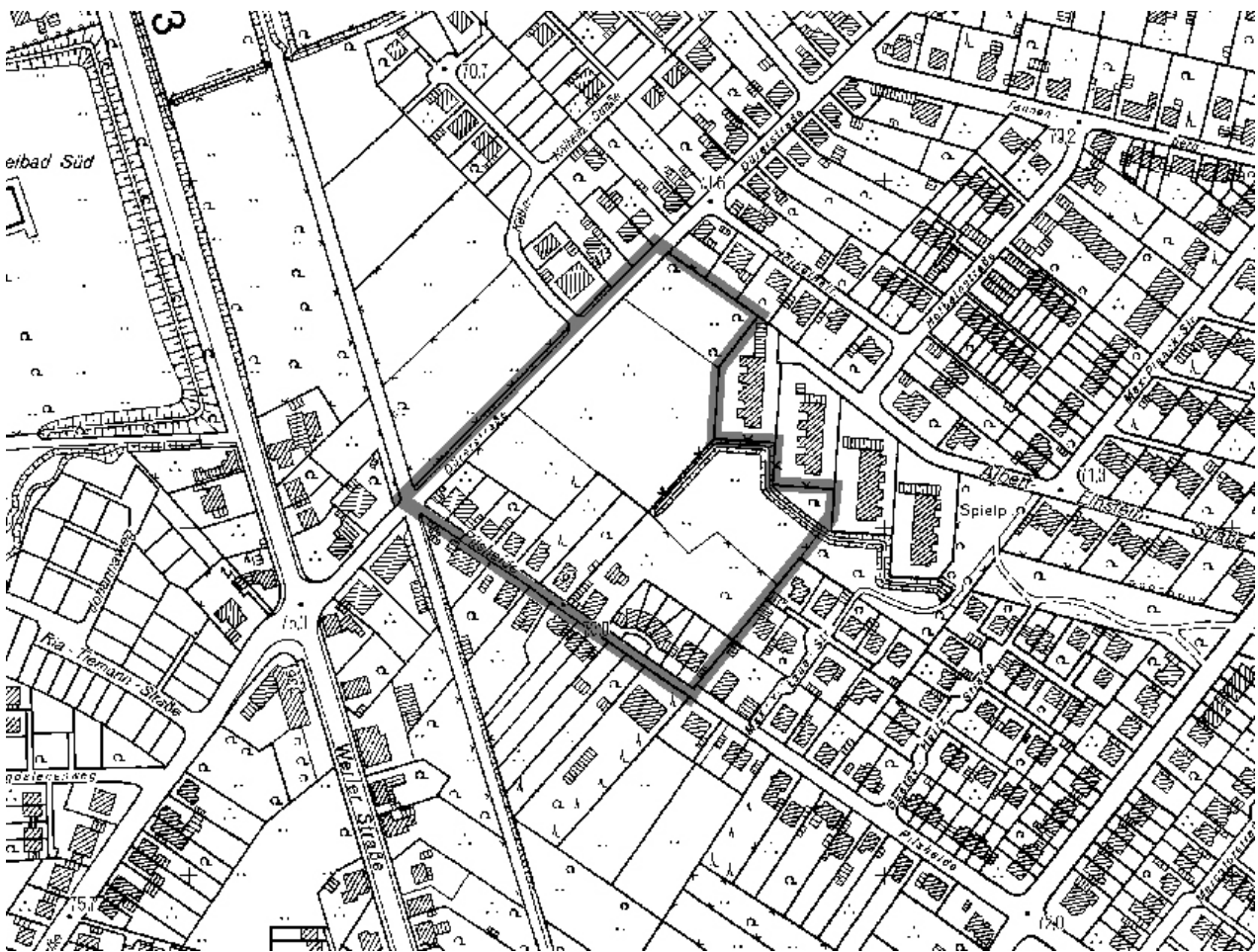


Abbildung 1 – Lageplan - Auszug Deutsche Grundkarte (ohne Maßstab)

## **2. Anlass / Ziele der Planung**

Auf Grund einer früheren Verkehrsplanung, sprich der Verlegung der B 63 (Werler Straße) NS XII / B 63n, und der daraus resultierenden Freihaltung des Areals konnte in dem Gebiet über Jahre keine Entwicklung stattfinden. Ende 1990 hat der Rat der Stadt Hamm beschlossen die neue Straße (NS XII / B 63n) entfallen zu lassen und bedarfsorientiert zu überplanen. Damit war der Weg im Umfeld der ehemaligen Straßentrasse frei für weitere Wohnbaumaßnahmen. Den Anfang machte eine ergänzende Bebauung an der Pilsheide. Der Investor, das Perthes-Werk Münster, hat die Lagegunst erkannt und ist bestrebt den Bereich entlang der Dürerstraße zu entwickeln und eine Wohnanlage für ältere Menschen zu schaffen. Für dieses Vorhaben sollen die baurechtlichen Grundlagen geschaffen werden. Im Weiteren soll das östlich angrenzende private Gelände einer neuen Wohnnutzung zugeführt und eine grünräumliche Verbindung im Stadtteil Berge gesichert werden.

Mit dem Bebauungsplan 03.087 – Dürerstraße / Pilsheide – sind somit insbesondere folgende städtebauliche Ziele verbunden:

- Schaffung von altersgerechten Wohnungen, die an das Profil älterer Menschen angepasst sind,
- Ergänzung der bestehenden Wohnbebauung an der „Pilsheide“ sowie
- die Weiterführung und Sicherung des aus nordöstlicher Richtung an das Gebiet heranreichenden Grünzuges, um die grünräumliche Verbindung in südwestlicher Richtung zu ermöglichen und das Grün- und Freiflächensystem in Berge zu stärken. Gleichzeitig soll der Ausbau des Fuß- und Radwegesystems vorangetrieben und gesichert werden.

## **3. Übergeordnete Vorgaben und Fachplanungen**

### **3.1. Landschafts- / Gebietsentwicklungsplan**

Der Landschaftsplan Süd schließt den Siedlungsbereich von Berge zu großen Teilen nicht mit ein, wodurch es bei dem Bebauungsplan 03.087 zu keinen Überschneidungen der Geltungsbereiche kommt. Somit sind keine Vorgaben und Planungen aus dem Landschaftsplan Süd in der Erarbeitung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen.

Der Regionalplan (ehemals Gebietsentwicklungsplan) wurde im Jahre 2004 neu aufgestellt und stellt für den Geltungsbereich des Plangebietes einen Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar. Weitere Aussagen, die in Konflikt zur geplanten Nutzung im Bebauungsplan stehen, trifft der Gebietsentwicklungsplan nicht. Es kann festgehalten werden, dass der Bebauungsplan auf die definierten Ziele des Entwicklungsplanes eingeht und das Potential der Fläche für eine weitere Entwicklung nutzt.

### **3.2. Flächennutzungsplanung**

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 03.087 – Dürerstraße / Pilsheide –

- Wohnbauflächen,
- Fläche für „Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „Kindergarten“
- Fläche für Grünflächen
- Flächen für den Verkehr sowie
- Flächen, die von der Genehmigung ausgenommen werden, dar.

Die beabsichtigten unterschiedlichen Nutzungen stimmen nicht mit der Darstellung des Flächennutzungsplanes überein und müssen daher neu zugeordnet werden. Da mit den neuen Planungen die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt wird, kann auf der Grundlage der seit dem 01.01.2007 geltenden Fassung des Baugesetzbuches der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung gem. § 13 (2) Nr. 2 BauGB angepasst werden. (vgl. 5.1)

### 3.3. Weitere Planungen

Der Städtebauliche Rahmenplan Werler Straße (Stand Juli 2005) definiert für den Bereich der Dürerstraße Wohnbaupotentialfläche und bildet zusätzlich Grünräume ab, die das bestehende Angebot erweitern sollen. Für den Bebauungsplan 03.087 werden die Flächenpotentiale der Wohnbebauung für eine städtebauliche Entwicklung im Bereich Berge aufgegriffen. Die Vernetzung bestehender Freiflächen wird ebenfalls in der Erarbeitung des Bebauungsplanes Berücksichtigung finden.

Das Freiraumentwicklungskonzept (FREK) der Stadt Hamm aus dem Jahre 1995 beschreibt die Leitziele für den Teilraum Berge / Westtünnen, die für die Erarbeitung des Vorentwurfes des Bebauungsplanes von Bedeutung sind, folgendermaßen:

- Entwicklung eines Fuß- und Radweges von Rhynern in Richtung Stadtmitte östlich parallel der Bundesstraße B 63 hinter der bestehenden Straßenrandbebauung.
- Schaffung eines Stadtteilweges, der in nordwest-südöstlicher Richtung durch Berge verlaufen und den landschaftlichen Freiraum im Süden von Berge mit dem Fuß- und Radweg, der parallel der B 63 verläuft, verbinden soll.

Diese Vorgaben werden in der weiteren Planung Berücksichtigung finden.

Im Spielraumbedarfsplan der Stadt Hamm aus dem Jahr 1994 wird das gesamte Stadtgebiet Hamm in Wohnbereiche gegliedert, die als Grundlage für die kleinräumige Bedarfs- und Bestandsanalyse an Spielflächen dienen. Für den Wohnbereich Nr. 34, in dem sich das Betrachtungsgebiet befindet, liegt für die Altersgruppe 0>6 Jahre (Kleinkinder) ein Spielplatzdefizit vor.

Mit der Erarbeitung des Bebauungsplanes wird die Möglichkeit eröffnet, neue Spielmöglichkeiten vor allem für die Altersgruppe von 0>6 Jahren anzubieten. In Verbindung mit der Erweiterung des Grünzuges wird die Festsetzung eines Spielplatzbereiches zu beachten sein.

## 4. Erforderlichkeit der Planung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes überlagert einen südlichen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 03.020 – Dürerstraße - und schließt weitere, im Südwesten liegende, ungenutzte Flächen mit ein. Für diese Flächen gibt es noch einen Aufstellungsbeschluss aus dem Jahr 1975 für den Bebauungsplan (Nr. 01.051), der die Straßenrasse für die Verbandsstraße der B 63 n / NS XII sichern sollte. Diese Planungen sind mit der Überarbeitung und Fortschreibung des Verkehrsentwicklungsplanes nicht mehr aktuell. Damit entfällt auch die Darstellung der ehem. Hauptverkehrsstraße der B 63 n im Flächennutzungsplan. Mit der Vorlage Nr. 1596 hat der Rat am 17.10.1990 beschlossen, die Trasse der B 63 n entfallen zu lassen und bedarfsorientiert zu überplanen.

Der überlagerte Bereich des Bebauungsplanes 03.020 setzt eine „Gemeinbedarfsfläche, Zweckbestimmung Kindergarten“ fest. Ein zusätzlicher Bedarf an Kindergartenplätzen ist auf Grund der Bevölkerungsentwicklung momentan nicht mehr gegeben. Die demografische Entwicklung geht dahin, dass die Bevölkerung im Durchschnitt immer älter wird, sodass die Nachfrage nach altengerechten Wohnungen in den nächsten Jahren und Jahrzehnten deutlich ansteigen wird. Demzufolge möchte der Grundstückseigentümer mit dem Perthes-Werk Münster eine Alteneinrichtung realisieren und betreiben, wofür die baurechtlichen Grundlagen geschaffen werden sollen. Gleichzeitig soll der Planungsbereich einer städtebaulichen Ordnung zugeführt und entsprechend den heutigen Vorstellungen und Anforderungen an Wohnbauflächen entwickelt werden. Die Planung und Entwicklung von Grün- und Freiflächenachsen in Verbindung mit der einer fuß- und radläufigen Vernetzung wird ebenfalls weiter verfolgt.

Für das Plangebiet bedeutet dies:

- Die Schaffung einer Alteneinrichtung, um älteren Menschen weitgehend am alten Wohnstandort die Möglichkeit zu geben, eine solche Einrichtung zu beziehen und dennoch im sozial gefestigten Umfeld zu bleiben.

- Die Einbeziehung von wenig genutzten Flächen in den Geltungsbereich bis zur Straße Pilsheide im Süden und östlich bis an den bestehenden Bebauungsplan Nr. 03.014 –Pilsheide–, um das Gebiet städtebaulich zu ordnen, aufzuwerten und eine neue Wohnnutzung anzubieten.
- Die Sicherung einer grünräumlichen Verbindung durch den Stadtteil Berge/Westtünnen und damit verbundene Aufwertung des Wohnumfeldes.
- Der Ausbau und die Sicherung des Fuß- und Radwegenetzes der Stadt Hamm wird weitergeführt.

## **5. Planungsrechtliche Ausgangssituation**

### **5.1. Bebauungsplan der Innenentwicklung**

Der Bebauungsplan hat die Nachnutzung einer Brachfläche innerhalb des Siedlungszusammenhangs zum Gegenstand. Es handelt sich um einen typischen Fall der Innenentwicklung, der aufgrund der bebaubaren Grundfläche von ca. 11.940 qm deutlich unterhalb des Grenzwertes von 20.000 qm gem. 13a (1) Nr. 1 BauGB liegt und somit ohne zusätzliche Vorprüfung des Einzelfalls im vereinfachten Verfahren aufgestellt werden kann.

### **5.2. Planungsrechtliche Ausgangssituation**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 03.087 – Dürerstraße / Pilsheide - umfasst den südlichen Teilbereich des Bebauungsplans 03.020, der seit dem 31.10.1966 rechtskräftig ist und momentan 7 Änderungen durchlaufen hat. Der Bebauungsplan legt an dieser Stelle eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kindergarten fest. Aus heutiger Sicht ist die Notwendigkeit der Errichtung einer neuen Kindertagesstätte nicht mehr gegeben. Der Teilbereich des Bebauungsplans 03.020 wird mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes überlagert und somit an die heutigen Anforderungen angepasst.

Die mit der Änderung durchgeführte Erweiterung erfolgt in südwestlicher Richtung. Da die damaligen Verkehrsplanungen, sprich der Verlegung der B 63 (Werler Straße), aufgegeben wurden, kann das Grundstück heute baulich genutzt werden.

In östlicher Richtung grenzt der Bebauungsplan 03.014 – Pilsheide – unmittelbar an die Grenze des Geltungsbereiches und ist im Sinne der Nachbarschaften mit seinen Festsetzungen in die Erarbeitung vergleichend hinzuzuziehen.

## **6. Städtebauliche Bestandsaufnahme / Analyse**

### **6.1. Städtebauliche Strukturen**

Der Planbereich wurde ehemals als Grabeland genutzt. Entlang der nördlichen Grenze des Geltungsbereiches sowie entlang der westlichen Grenze des Flurstücks 2095 verläuft eine vor Jahren angelegte Sickermulde, die die nördlich des Geltungsbereiches gelegenen Grundstücke etwas trocken legen sollte. Mit der Hinzunahme weiterer Flächen wird das bestehende Muldensystem zukünftig als Regenrückhaltesystem umgestaltet, um den Bereich des Bebauungsplanes 03.087 ebenfalls in das System entwässern zu können.

Das den Geltungsbereich umgebende Stadtgefüge im Norden, Osten und im Süden wird durch im Zusammenhang bebaute Wohngebiete, die überwiegend durch eingeschossige Einzel-, Doppel- und Reihenhausstrukturen unterschiedlichster Bauformen besetzt sind, geprägt. Im östlichen Bereich erstreckt sich eine bestehende Grünanlage durch das Stadtgebiet bis zur offenen Landschaft der Pilsheide im Osten von Berge/Westtünnen.

Westlich der Dürerstraße endet die Straßenrandbebauung auf Höhe des Käthe-Kollwitz-Weges und ein Freiraum öffnet sich. In diesem verläuft ein wichtiger Fuß- und Radweg auf der ehemaligen Kleinbahntrasse in Richtung Hamm-Mitte.

## 6.2. Verkehrliche Situation

Der Bebauungsplan ist ca. 3,5 km südlich von der Innenstadt von Hamm entfernt gelegen. Er ist mit den Haltestellen Berge und Pilsheide der Linie 7, 21 und 22 gut an den öffentlichen Personennahverkehr der Stadt Hamm angebunden.

In westlicher Richtung in unmittelbarer Nähe gelangt man zur B63 (Werler Straße) und über diese direkt in die Innenstadt von Hamm und zur Autobahn A2 (Berlin-Dortmund). Damit ist durch die vorhandenen Straßen eine gute Anbindung an das innerstädtische, regionale und überregionale Verkehrsnetz gegeben. Die umliegenden Ortsteile wie Hamm-Mitte, Westtünnen, Wiescherhöfen und Rhynern sind über das bestehende Straßennetz gut erreichbar.

Der Bebauungsplan betrifft einen Bereich der durch die Dürerstraße im Nordwesten, der Holbeinstraße und Albert-Einstein-Straße im Nordosten, des Heideweges im Osten und der Straße Pilsheide im Süden und Südwesten als vorhandene Wohn- bzw. Wohnsammelstraßen erschlossen wird.

Der Bereich des Altenwohnens wird über die Dürerstraße erschlossen. Das Wohnquartier im südöstlichen Bereich soll über die Straße Pilsheide erschlossen werden, die dann in die Dürerstraße bzw. in den Heideweg mündet, die im weiteren an das städtische und überregionale Straßennetz anbinden.

## 6.3. Ver- und Entsorgungsleitungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes verlaufen in den Straßenverkehrsflächen der Dürerstraße und der Straße Pilsheide Ver- und Entsorgungsleitungen an die eine Anbindung geschaffen werden kann. Im Zuge der notwendigen Erschließung des Entwurfsgebietes werden neue Ver- und Entsorgungsleitungen in den festgesetzten Straßenverkehrsflächen in Absprache mit den entsprechenden Trägern durchgeführt.

## 6.4. Emissionen

Der Planungsraum befindet sich nicht direkt an einer stark befahrenen Stadtstraße. Mit der B 63 (Werler Straße) existiert jedoch in unmittelbarer Nähe westlich des Geltungsbereiches, hinter einer Straßenrandbebauung, eine sehr stark befahrene Straße, deren Lärmemissionen in den Planbereich ausstrahlen. Die im südöstlichen Bereich schützende Straßenrandbebauung endet unmittelbar nach der Einmündung der Dürerstraße.

Im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplanes ist eine schalltechnische Voruntersuchung durchgeführt worden. Dieser Untersuchung liegen die Orientierungswerte für den Beurteilungspegel gem. den Bestimmungen der DIN 18005 zugrunde.

Für ein allgemeines Wohngebiet sind folgende Werte einzuhalten:

tags 55 db(A) / nachts 45 db(A)

Bei den maßgeblichen Geräuschquellen handelt es sich im Bereich des Bebauungsplanes 03.087 um den Straßenlärm der nordwestlich verlaufenden Dürerstraße und von der westlich verlaufenden Werler Straße (B 63). Weiterhin wurde die Geräuschemission der geplanten Stellplatzanlagen im Bereich des Altenwohnens untersucht.

Die Prognose kommt zusammenfassend zu folgendem Ergebnis:

Für den an die Dürerstraße unmittelbar angrenzenden Bereich der Baugrundstücke sind regelmäßig Überschreitungen der WA-Orientierungswerte der DIN 18005 sowohl am Tage als auch in der Nacht zu erwarten. Innerhalb dieser Zone können an den der Straße zugewandten Fassadenflächen Beurteilungspegel von max. 58 db(A) am Tage und max. 49 db(A) in der Nacht erwartet werden. Der Lärmpegel überschreitet in diesem Bereich die o.a. WA-Orientierungswerte der DIN 18005 somit um max. 3 db(A) am Tage bzw. 4 db(A) in der Nacht.

Die Lärmpegel überschreiten am Tag und in der Nacht lediglich die straßennahen Bereiche. Im geplanten Baugebiet sind in der Überschreitzungszone ausschließlich die überbaubaren Grundstücksflächen und die Stellplatzanlagen festgesetzt. Der Schutz der potentiellen wohnungsnahen Außenflächen vor den Geräuscheinwirkungen kann hier durch geschickte Stellung der Gebäude erreicht werden. Die weiter im hinteren Grundstücksbereich liegenden Außenflächen sind von der Überschreitung der Orientierungswerte nicht betroffen.

Bei Überschreitung der Orientierungswerte sind auf bauleitplanerischer Ebene Schutzmaßnahmen für die angrenzenden Wohnnutzungen zu treffen.

Von der geplanten Stellplatzanlage gehen keine unzumutbaren Lärmbelästigungen aus.

An dem bestehenden Wohnhaus Pilsheide Nr. 1 wird eine größere Teilfläche des Flurstückes 1807 von dem höheren Lärmpegel überlagert. Hier kann die Errichtung einer min. 1,8 m hohen Gartenmauer entlang der nordwestlichen bzw. nordöstlichen Grundstücksgrenze des Flurstückes 1807 die gegebene Lärmsituation für das Wohngrundstück verbessern. Für die weiteren Grundstücksflächen an der Pilsheide verbleibt der Lärmpegel in dem für ein allgemeines Wohngebiet zumutbaren Bereich. Im Bebauungsplan sind im Ergebnis der Lärmprognose Lärmschutzvorkehrungen gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB zu treffen. (s. Pkt. 9, S. 16)

### **6.5. Bodenverhältnisse im Plangebiet**

Nach dem Umweltinformationssystem (UIS) beim Vermessungs- und Katasteramt handelt es sich um den Bodentyp Pseudogley, z.T. Braunerde-Pseudogley aus Sandlöß. Die Grundwasserfließrichtung ist in Richtung Nordosten. Der Grundwasserflurabstand liegt zwischen 0 m und 1,5 m.

Eine Versickerung des Niederschlagswassers kann aufgrund der schlechten Bodenwerte gemäß allgemein anerkannter Regel der Technik nicht geplant werden. Der z.T. nur geringe Flurabstand des Grundwassers bei nur geringer Versickerungsleistung des Bodens steht einer gezielten Versickerung des Oberflächenwassers entgegen.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes kann bergbaulichen Einwirkungen unterliegen. Eine entsprechende Kennzeichnung wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

### **6.6. Altlasten**

Ein Bohrprofil auf dem nördlichen Teil des Flurstücks 1809 aus dem Jahr 1990 weist keine Hinweise auf Altlasten auf. Auch lassen die ehemaligen Nutzungen des Gebietes keine Hinweise auf Altlasten erkennen.

Für das Plangebiet liegt eine Stellungnahme des Kampfmittelbeseitigungsdienstes Westfalen-Lippe (KBD-WL) vor. Danach gibt es in diesem Bereich keine Hinweise auf vermutliche Blindgängereinschlagsstellen. Überprüfungsmaßnahmen des KBD-WL sind ebenfalls nicht erforderlich.

## **7. Inhalt des Bebauungsplanes**

### **7.1. Städtebauliche Zielsetzungen**

Städtebauliche Zielsetzung ist die Ergänzung und Abrundung der bereits bestehenden Wohnbebauung bis zur Dürerstraße. Dabei sind folgende Schwerpunkte in ein Gesamtkonzept zusammengefügt worden:

1. Schaffung eines neuen Angebots für altengerechtes Wohnen mit unterschiedlichen Einrichtungen in räumlicher und sozialer Nähe zum bestehenden Wohnumfeld in den Stadtteilen Berge und Westtinnen angeboten
2. Die Schaffung und Entwicklung von neuen Wohnbauflächen
3. Die Erweiterung und Sicherung einer grünräumlichen Verbindung

#### **7.1.1. Schaffung von altersgerechtem Wohnen**

Die Gesellschaft wird nach aktuellen demografischen Berichten in den nächsten Jahren und Jahrzehnten immer älter. Aus diesem Grund steigt der Bedarf an altersgerechten Wohnungen und Einrichtungen. Ein wichtiger Aspekt bei der Schaffung neuer Einrichtungen ist es, diese in der Nähe der bestehenden städtischen und sozialen Gefüge der älteren Menschen zu errichten, so dass sie ihr vertrautes Wohnumfeld nicht verlassen müssen und ihre sozialen Kontakte und Bindungen weitgehend erhalten können.

Die Planungen des Investors sehen die Errichtung von zwei wesentlichen Bereichen vor. Im nördlichen Bereich soll eine Wohnanlage für altengerechtes Wohnen mit Punkthäusern und zeilenartigen Bauungen angelegt werden. Diese bilden in ihrer Stellung zueinander hofartige Bereiche aus, zu denen die Gebäude ausgerichtet sind. Dadurch werden Treff- und auch Aufenthaltsorte für die



Bewohner geschaffen. Getrennt durch den Grünzug wird im südlichen Gebiet entlang der Dürerstraße ein Bereich für Demenzpatienten errichtet, der durch großflächige Gebäudestrukturen geprägt sein wird, die ebenfalls so zueinander ausgerichtet sind, dass sie einen Innenhof ausbilden, in denen sich die Bewohner aufhalten können.

In Verlängerung der grünräumlichen Verbindung soll an der Dürerstraße ein kleiner Platz ausgebildet werden, der durch einen Gemeinschaftsraum besetzt sein soll und durch eine Bebauung für kleinteilige, noch nicht näher definierte, Ladenstrukturen ergänzt wird. An diesem Ort ergibt sich die Möglichkeit, den Grünzug in Verbindung mit dem Platz und der Nahversorgung als Treffpunkt für junge und alte Menschen zu verstehen. Die soziale Integration kann gestärkt werden.

### 7.1.2. Die Schaffung von neuen Wohnbauflächen

Das städtebauliche Konzept für die Wohnbebauung im südöstlichen Bereich des Geltungsbereiches geht von einer Erschließung von der Straße Pilsheide aus, die sich zu einer Wendeanlage aufweitet und als kleiner Quartiersplatz verstanden wird. Mit zwei weiteren Stichen als öffentliche Verkehrsfläche in nordwestlicher und nordöstlicher sowie einer privaten Verkehrsfläche in südöstlicher Richtung wird die Erschließung des Wohngebietes vervollständigt. In diesem Bereich können Einzel- und Doppelhäuser errichtet werden. Die Gebäudeausrichtung erfolgt nach Südwesten. Somit kann eine gute Nutzbarkeit der privaten Freiflächen auch unter dem Gesichtspunkt der Ökologie und Nutzung erneuerbarer Energien (Sonnenkollektoren etc.) erreicht werden. In Verlängerung der in nordöstlicher Richtung verlaufenden Stichstraße sichert ein fußläufiger Weg die Verbindung zum nördlich verlaufenden Grünzug.

Bei aller Individualität wird ein harmonisches Gesamtbild angestrebt. Maßstäblichkeit, Orientierung und Vielfalt führen zur Unverwechselbarkeit eines Wohngebietes. Von wesentlichem Einfluss auf den Charakter eines Wohngebietes ist dabei die Steuerung der Gestaltungsvariablen wie:

- Gebäudestellung
- Höhenentwicklung und Volumen der Gebäude
- Architekturelemente Dach, Wand

### 7.1.3. Die Erweiterung und Sicherung einer grünräumlichen Verbindung

Innerhalb von Berge/Westtünnen soll eine grünräumliche Verbindung vom landschaftlichen Freiraum der Pilsheide im Südosten des Stadtteiles bis zum Fuß- und Radweg auf der ehemaligen Kleinbahntrasse ausgebaut werden. Der östliche Bereich dieser Verbindung ist bereits als Parkanlage angelegt worden. Der westliche Teilbereich soll im Zuge der Entwicklung des Gebietes gesichert werden.

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

### 7.2.1. Art der Nutzung

Für die Fläche des Bebauungsplans 03.087 ist ein Wohngebiet vorgesehen. Für das Plangebiet wird deshalb die Art der baulichen Nutzung als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Auf Grund der bereits vorhandenen Bebauung und der Nachverdichtung des Gebietes durch den Bebauungsplan sollen weitere gem. § 4 (3) BauNVO zulässige Nutzungen eingeschränkt werden, damit der bestehende Charakter des Wohngebietes nicht überformt oder nachteilig beeinträchtigt wird. Die städtebauliche Zielsetzung der Schaffung von kleinräumigen, homogenen Nachbarschaften und einer Einrichtung für das altersgerechte Wohnen soll verfolgt werden. Zusätzliche Verkehre und ein erhöhter Stellplatzbedarf anderer Nutzungen lassen sich ebenso nur schwer mit dem angestrebten verkehrsberuhigten Ausbau des Wohngebietes kombinieren.

### 7.2.2. Maß der Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird mittels der den Anteil der überbaubaren Fläche am Gesamtgrundstück ausdrückenden Grundflächenzahl (GRZ) nach § 19 BauNVO ermittelt. Für das Plangebiet wird eine GRZ von 0,4 (40 % der überbaubaren Grundstücksfläche) festgesetzt. Dieser

Wert orientiert sich an der von der BauNVO vorgegebenen Höchstgrenze und ermöglicht daher eine städtebaulich und wirtschaftlich sinnvolle Ausnutzung der Baugrundstücke.

Weitere Orientierungswerte liefern die im städtischen Umfeld vorhandene Bebauung und die Festsetzungen des Bebauungsplanes 03.020 – Dürerstraße – sowie des östlich angrenzenden Bebauungsplanes 03.014 – Pilsheide, in denen ebenfalls eine GRZ von 0,4 festgesetzt worden ist. Die Höhenentwicklung wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes u. a. durch die festgesetzte maximale Zahl der Vollgeschosse sowie teilweise der Festsetzung der maximalen Traufhöhe oder Gebäudehöhe mit der Oberkante Dach geregelt.

Im Betrachtungsgebiet erfolgt eine differenzierte Festsetzung für die Höchstgrenzen der Zahl der Vollgeschosse. Das resultiert zum einen aus den Anforderungen der Planungen des Investors für das Altenwohnen und zum anderen aus dem behutsamen Umgang mit dem angrenzenden Wohnungsbestand und der Einbettung der neuen Wohnbaufläche in die Umgebung des Quartiers. Im Bereich entlang der Dürerstraße, in der das Altenwohnen entwickelt werden soll, wird in dem allgemeinen Wohngebiet WA 2 eine dreigeschossige Bebauung festgesetzt, die den Platz betonen und eine klare Kante definieren wird. In dem allgemeinen Wohngebiet WA 1, das sich unmittelbar an der Grenze zur bestehenden Bebauung im nördlichen, nordöstlichen sowie im südlichen Bereich angliedert, wird die Zahl der Vollgeschosse von zwei festgesetzt. Hierdurch soll Rücksicht auf die angrenzenden Anwohner genommen und eine Beeinträchtigung der Eigentümer durch eine dem Wohngebiet unverträgliche hohe Bebauung ausgeschlossen werden.

Für die im Süden angrenzenden allgemeinen Wohngebiete WA 3 bis WA 5, die für die Errichtung von Eigenheimen vorgesehen sind, wird die maximale Zahl der Vollgeschosse auf zwei festgesetzt. Eine Gliederung erfolgt zwischen dem allgemeinen Wohngebiet WA 3 und den allgemeinen Wohngebieten WA 4 und WA 5. Das allgemeine Wohngebiet WA 3, welches sich in der Innenlage des Stadtfeldes befindet, soll sich in die Bebauung der bereits bestehenden Strukturen einordnen. Es erfolgt eine Festsetzung der maximalen Traufhöhe (Traufe = Schnittkante zwischen Außenfläche aufgehendes Mauerwerk und fertige Dachhaut) der zu errichtenden Gebäude. Dies garantiert eine optimale Nutzbarkeit beider Geschosse bei gleichzeitiger Einfügung in die Umgebung, da das 2. Vollgeschoss als Dachgeschoss ausgebildet werden kann. Die folgende Festsetzung Nr. 6 ist für diesen Sachverhalt erarbeitet worden: „Gemäß § 16 (3) BauNVO darf im allgemeinen Wohngebiet WA 3 eine Traufhöhe (Traufe = Schnittkante zwischen Außenfläche aufgehendes Mauerwerk und fertige Dachhaut) von 4,5 m über der Höhe der Oberkante der fertig gestellten öffentlichen Verkehrsfläche der Planstraße A im Bereich der Einmündung in die Pilsheide nicht überschritten werden.“

Um eine Überhöhung der Gebäude durch die Schaffung extrem hoher Geschossebenen zu unterbinden, werden für die allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 Festsetzungen zu den maximalen Gebäudehöhen (Oberkante Dach) über der nächstgelegenen fertig gestellten Verkehrsfläche festgesetzt:

Gemäß § 16 (3) BauNVO darf im allgemeinen Wohngebiet WA 1 eine Firsthöhe (Oberkante Dach) von 7 m über der Höhe der Oberkante der das jeweilige Gebäude erschließenden fertig gestellten öffentlichen Verkehrsfläche (Dürerstraße) nicht überschritten werden.  
(Festsetzung Nr. 4)

Gemäß § 16 (3) BauNVO darf in dem allgemeinen Wohngebiet WA 2 eine Firsthöhe (Oberkante Dach) von 10 m über der Höhe der Oberkante der das jeweilige Gebäude erschließenden fertig gestellten öffentlichen Verkehrsfläche (Dürerstraße) nicht überschritten werden.  
(Festsetzung Nr. 5)

Eine weitere Festsetzung bestimmt das Maß der baulichen Nutzung. Sie betrifft die maximale Anzahl der Wohneinheiten der Baugrundstücke in den allgemeinen Wohngebieten WA 3 bis WA 5. Durch die textliche Festsetzung Nr. 3: „In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten WA 3 bis WA 5 sind gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB in den freistehenden Einzelhäusern (E) nicht mehr als zwei Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig. In den Doppelhaushälften und Hausgruppen (D, H) sind je Wohngebäude nur eine Wohneinheit zulässig.“ wird erreicht, dass im Bebauungsplangebiet der Charakter des Gebietes erhalten bleibt und sich kein ausgeprägter Mietswohnungsbau entwickelt, sondern die zweite

Wohnung höchstens für eine Einliegerwohnung für die „Großeltern“ oder Kinder genutzt wird, wodurch eine dem Stadtbild unverträgliche Verdichtung ausgeschlossen werden kann.

### 7.2.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung der baulichen Anlagen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden aus Baugrenzen gebildet. Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 orientieren sich diese im Allgemeinen an den äußeren Gebäudekubaturen des vom Investor erarbeiteten städtebaulichen Entwurfes für den Bereich des Altenwohnens. Somit kann gewährleistet werden, dass die, durch den Entwurf des Investors vorgesehenen Abstände zu den Grundstücksgrenzen nicht überschritten werden dürfen und Konflikte mit den Nachbarn vermieden werden.

Entlang der Pilsheide im allgemeinen Wohngebiet WA 5 verläuft die Baugrenze in einem 3 m Abstand parallel zur südlich verlaufenden Verkehrsfläche der Straße Pilsheide. Die überbaubare Fläche hat eine Tiefe von 20 m, um die bereits vorhandene Bebauung in die Baugrenzen einzubinden. Im allgemeinen Wohngebiet WA 4 verläuft die Baugrenze ebenfalls in einem 3 m Abstand parallel zur öffentlichen Verkehrsfläche der Straße Pilsheide. Eine Ausnahme bildet das Gebiet unmittelbar östlich der Planstraße A. Hier wird eine Gebäudekante eines Gebäudeensembles, welches aus mehreren Reihenhäusern besteht und eine halbrunde Form ausbildet, städtebaulich gesichert.

Auf Grund der Tiefe der bestehenden Baukörper wird in diesem Bereich entlang der Straße Pilsheide eine Tiefe der Baugrenze von 22 m festgesetzt.

Im südlichen Bereich des allgemeinen Wohngebietes WA 3 verläuft die Baugrenze ebenfalls in einem Abstand von 3 m parallel zur Planstraße A, zur Planstraße B und zur Planstraße C sowie zu dem die Erschließung des Gebietes komplettierenden Geh-, Fahr- und Leitungsrechts in Verlängerung der Planstraße C. Entlang des GFL, welches in Verlängerung der Planstraße B festgesetzt worden ist, verläuft die Baugrenze unmittelbar an den Geh-, Fahr- und Leitungsrecht. Die Tiefe beträgt im überwiegenden Teil des Baufeld 15 m. Diese 15 m werden somit auch im nördlichen Bereich des Baufeldes festgesetzt, nur dass zur besseren Nutzbarkeit dieser Grundstücke (Garten im Süden des Gebäudes) die Baugrenze in einem Abstand von 3 m parallel zur nördlichen Grundstücksgrenze verläuft.

Für das neu zu entwickelnde Wohngebiet zwischen der öffentlichen Grünfläche und der bestehenden Bebauung entlang der Pilsheide, welches über die Planstraße A, Planstraße B und die Planstraße C erschlossen wird, sind die Baufenster in einer Tiefe von 15 m festgesetzt, um ein städtebaulich strukturiertes Gesamtbild zu sichern und ein zu starkes Vor- und Rückspringen der entstehenden Gebäude zu verhindern. Dennoch ist gewährleistet, dass sich die Gebäudekubatur bei vergleichsweise großer Variabilität entwickelt. Die Abgrenzung der Baugrenze ermöglicht es, flexibel auf die Anforderungen des Wohnungsbaus Rücksicht zu nehmen.

Vor dem Beginn von baulichen Maßnahmen im geplanten allgemeinen Wohngebiet westlich der Planstraße A ist zu prüfen, wo sich in Verlängerung des bestehenden Grabens Leitungen zur Ableitung des Niederschlagswassers von den Grundstücken entlang der Pilsheide befinden. Da es sich um privat verlegte Leitungen handelt, kann die Lage nicht exakt bestimmt werden. Um eine Bebauung in diesem Bereich auszuschließen, ist die Baugrenze in diesem Bereich unterbrochen worden.

Städtebauliches Ziel ist es, das Baugebiet entsprechend seiner Lage zu entwickeln und dem gesamten Siedlungsbereich eine offene Struktur zu geben. Daher ist eine zu dichte Bebauung zu vermeiden und den einzelnen Bauflächen eine Mindestbreite vorzugeben. Somit wird in der Festsetzung Nr. 2 festgesetzt: „Im allgemeinen Wohngebiet WA 3 müssen die Grundstücke, auf denen die Gebäude einseitig ohne Grenzabstand (Doppelhäuser) errichtet werden, eine Mindestbreite von 9 m aufweisen. Grundstücke, auf denen Einzelhäuser errichtet werden, müssen eine Mindestbreite von 16 m aufweisen.“

Eine geschlossene Bauweise wird in den Wohngebieten WA 3, WA 4 und WA 5 nicht angestrebt. In den überbaubaren Grundstücksflächen ist in den allgemeinen Wohngebieten WA 3 und WA 5 nur die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern zulässig. Dadurch soll der das Plangebiet umgebende, städtebauliche Charakter in diesem Bereich fortgesetzt und einer dem Gesamtgebiet widersprechenden Verdichtung der Bebauung entgegengewirkt werden. Das allgemeine Wohngebiet WA 4 bildet mit der Festsetzung von Doppelhäusern und Hausgruppen insofern eine Ausnahme, da es sich an den bestehenden Gebäuden orientiert und diese rechtlich sichert.

Für den Bereich des Altenwohnen in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 werden keine weiteren Festsetzungen zur Bauweise getroffen, so dass innerhalb dieses Gebietes auf die Anforderung an das altengerechte Wohnen und der Errichtung einer Station für Demenzpatienten reagiert werden kann.

Um den festgesetzten 14 m breiten Grünzug in einer optischen Breite von 20 m zu sichern, wird in einer Breite von 3 m beidseitig des Grünzuges gem. § 9 (1) Nr. 10 eine Fläche, die von einer Bebauung freizuhalten ist, festgesetzt. Bauliche Anlagen jeglicher Art dürfen auf dieser Fläche nicht errichtet werden.

Eine weitere textliche Festsetzung gibt ein gewisses Regelwerk für die Behandlung der Außenanlagen der Wohnbauflächen des Bebauungsplans vor. Die Stellplätze, Zufahrten und Erschließungswege sind im gesamten Bebauungsplangebiet mit versickerungsfähigem Oberflächematerialien (Porenstein oder sonstiges wasserdurchlässiges Material wie Pflasterung mit Rasenfugen, Schotterrasen) zu befestigen, um das Maß der Versiegelung von Flächen zu reduzieren.

#### 7.2.4. Örtliche Bauvorschriften

Die Örtlichen Bauvorschriften sehen Regelungen zur Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen, der Gestaltung der Dächer, Fassaden und Einfriedungen vor. Gemäß § 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 (4) BauO NRW werden die örtlichen Bauvorschriften als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die baugestalterischen Anforderungen an die Ausführung der Dächer (§ 86 (1) Nr. 1 BauO NRW) sollen das städtebaulich harmonische Erscheinungsbild innerhalb des Wohnungsbaugesbietes im inneren Bereich des Änderungs- und Erweiterungsbereiches des Bebauungsplanes sicherstellen; gleichzeitig soll durch Ausweisung der Dachneigung eine funktionsgerechte Ausnutzung ausbaubarer Dachgeschosse ermöglicht werden. Hierfür wird die Festsetzung Nr. 10 getroffen: „In dem allgemeinen Wohngebiet WA 3 sind die Dächer von Hauptgebäuden als symmetrische Satteldächer in einer Neigung von max. 40° auszubilden.“ Die maximale Neigung des Daches wird nur für den inneren Wohnbereich festgesetzt, um in diesem neuen und kleinräumlichen Wohngebiet eine homogene Dachlandschaft zu erzeugen und extreme „Ausreißer“ zu unterbinden. In den allgemeinen Wohngebieten WA 4 und WA 5 sind die Dächer von Hauptgebäuden als symmetrische Satteldächer auszubilden. (Festsetzung 11)

Auf Grund der Anforderungen an eine Einrichtung, die das altengerechten Wohnen bedienen soll, werden für den Bereich der allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 die Dachformen des Flachdaches und des Pultdaches mit einer maximalen Neigung von 15° festgesetzt (Festsetzung 9). Diese Bebauung bildet innerhalb des Siedlungsgebietes entlang der Dürerstraße, auf Grund der angesprochenen Anforderungen an die Baukörper, einen selbstständigen Charakter aus, was sich auch in der Dachform widerspiegeln wird.

Für die gesamten Wohnbauflächen wird die Eingrenzung der Dachfarbe dahingehend beschränkt, dass entsprechend der Festsetzung Nr. 13 und 14 glänzende Dacheindeckungen nicht zulässig sind und somit derartige „Ausreißer“ unterbunden werden. Für die Eindeckungen sind weiterhin nur Dachziegel, Dachsteine oder Metallwerkstoff (Zink- oder Kupferblech) zulässig. Alternativ können begrünte Dächer errichtet werden.

Großformatige Dachaufbauten und –einschnitte können die geschlossene Wirkung der Dachflächen sowie die Dominanz der Hauptdachflächen auflösen. Dies gilt insbesondere für zusammenhängende Baukörper (Doppelhäuser). Aus diesem Grund wird die Festsetzung Nr. 15 getroffen. Sie gibt vor, dass „Die Summe der Dachaufbauten und Zwerchhäuser 50% der Trauflänge des Gesamthauses nicht überschreiten darf.“

Um ein städtebaulich harmonisches Gesamtbild des Wohngebietes zu erreichen, sollen die Fassadengestaltung (§ 86 (1) Nr. 1 BauO NRW), die Höhe der baulichen Anlagen und die Anforderungen an die Dachlandschaft von Doppelhäusern und Hausgruppen aufeinander abgestimmt sein. Hierfür werden in den textlichen Festsetzungen 12 und 16 die Regelungen getroffen, dass baulich zusammenhängende Gebäude nur mit einer einheitlichen Dachneigung, Dachfarbe, Traufhöhe und Firsthöhe ausgeführt werden dürfen, sowie dass Außenwandflächen von zusammenhängenden Gebäuden in gleichem Außenwandmaterial und in gleicher Farbe auszuführen sind.

### **7.3. Erschließung / ruhender Verkehr**

#### **7.3.1. Erschließung für den Individualverkehr**

##### Wohnquartier

Das Wohngebiet im südlichen Bereich wird durch die das Planungsgebiet im südlichen Bereich verlaufende Straße Pilsheide erschlossen. Zur Erschließung der südlich der öffentlichen Grünfläche gelegenen Wohnbauflächen wird die Planstraße A festgesetzt, die senkrecht von der Straße Pilsheide in nordöstlicher Richtung verläuft. Die Planstraße A hat eine Breite von 6,50 m und bietet somit genug Platz um die Befahrbarkeit mit einem 3-achsigen Müllfahrzeug und dem daraus möglicherweise resultierenden Begegnungsverkehr sicherstellen zu können. Sie soll als Mischverkehrsfläche mit abschließender Wendeanlage des Typs 3 ausgeführt werden. Der eingerichtete Wendehammer ist für die Wendemöglichkeit eines dreiachsigen Müllfahrzeugs ausgelegt.

Aufgrund der fehlenden Parkmöglichkeiten in der Pilsheide ist bei der weiteren Entwicklung des Gebietes davon auszugehen, dass der Parkdruck in der Planstraße A und der Straße Pilsheide so groß ist, dass ein öffentlicher Stellplatz je drei Wohneinheiten nicht auskömmlich ist. Aus diesem Grund wird ein Stellplatzschlüssel von 1 zu 2 angesetzt. Die somit erforderlichen öffentlichen Stellplätze werden unabhängig von den zukünftigen privaten Zufahrten im Straßenraum der Planstraße A untergebracht. Ergänzend dazu wird die Verkehrsfläche der benötigten Wendeanlage aufgeweitet, so dass zum einen eine zusätzliche Stellplatzanlage mit 4 Stellplätzen im nördlichen Bereich und zum anderen zwei weitere Stellplätze südlich der Wendeanlage angelegt werden können. Zur Sicherung der Stellplatzanlage im nördlichen Bereich der Wendeanlage wird an dieser Stelle ein Ein- und Ausfahrtsverbot festgesetzt, um die Errichtung von Grundstückszufahrten in diesem Bereich zu unterbinden.

Von der Wendeanlage werden die Planstraße B in westlicher und die Planstraße C in östlicher Richtung als öffentliche Verkehrsfläche in einer Breite von 3,5 m festgesetzt und durch weiterführende Geh-, Fahr- und Leitungsrechte in gleicher Breite ergänzt. Die Erreichbarkeit der nördlich gelegenen öffentlichen Grünfläche aus dem Wohngebiet heraus wird durch eine öffentliche Grünfläche entlang des bestehenden Grabens von der Planstraße B ausgehend bis zum großen Grünzug sichergestellt. Die öffentlichen Verkehrsflächen werden in der Ausbauplanung entsprechend den Bestimmungen unter § 5 der Landesbauordnung und unter Nr. 5 der Verwaltungsvorschrift zur Landesbauordnung angelegt. Bei der Gestaltung der baulichen Anlagen wird darauf geachtet werden, dass der Einsatz von Feuerlösch- und Rettungsgeräten ohne Schwierigkeiten möglich ist.

##### Altenwohnen

Der Bereich des Altenwohnens wird von der im nordwestlichen Bereich des Geltungsbereiches verlaufenden Dürerstraße erschlossen. Von dieser senkrecht abgehend wird die Hauptzufahrt zum Gebiet als Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und des Lippeverbandes in einer Breite von 6,5 m festgesetzt. Über diese Zufahrt werden die notwendigen Stellplätze, an unterschiedlichen Stellen geplant, angefahren. Zusätzliche Wegeverbindungen zwischen den Gebäuden und über die Platzanlage bieten vielfältige Möglichkeiten der Anbindung an die öffentlichen Grünflächen.

Vor dem Bauteil Demenzbetreuung sind weitere Stellplätze vorgesehen, die unmittelbar von der Dürerstraße erreichbar sind.

### **7.4. Grün- und Freiflächen**

Ein wichtiger Bestandteil des Bebauungsplanes bilden die Grün- und Freiflächen, die zur Sicherung und Ergänzung der bestehenden Grünverbindung festgesetzt werden.

Eine entsprechende Fläche verläuft von Nordwest nach Südost durch den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Der nordwestliche Bereich beginnt mit einer platzartigen Aufweitung, die den „Mittelpunkt“ für das Projekt Altenwohnen darstellt. Von hier aus verläuft die Grünfläche in einer optischen Breite von 20 m mittig zwischen den Baukörpern der Altenwohneinrichtungen. Um die optische Breite baurechtlich zu sichern, wird eine Umgrenzung der Fläche die von der Bebauung freizuhalten ist, in einem 3 m Streifen rechts und links der Grünfläche innerhalb des Flurstücks 1809 m festgesetzt und somit die Errichtung jeglicher baulicher Anlagen untersagt.

Im südöstlichen Bereich weitet sich der Grünzug auf und verläuft zwischen der Grenze der allgemeinen Wohnbaufläche im südlichen Bereich und der Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes im nördlichen Bereich. Die Flächen werden als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzt. Im östlichen Bereich des öffentlichen Grünraumes wird noch ein weiterer Bereich mit der Zweckbestimmung Spielplatz Typ C festgesetzt, um das Angebot an Kinderspielplätzen für jüngere Kinder im Stadtteil Berge verbessern zu können.

Vervollständigt wird das grünräumliche System durch eine öffentliche Grünverbindung, die von der Planstraße B in nördlicher Richtung bis zum großen Grünzug verläuft. Hierdurch wird die Zugänglichkeit des Grünzuges aus dem Wohngebiet heraus sichergestellt. Weiterhin ist es für den Lippeverband möglich, Instandhaltungsmaßnahmen am vorhandenen Graben durchzuführen.

Bei den Ausbauplanungen des Kindergartens wird im Detail darauf zu achten sein, dass dieser in einer Form angelegt wird, der auf die örtlichen Gegebenheiten, zum Beispiel dem bestehenden Muldensystem, Rücksicht nimmt, so dass die Gefahren für die Kinder minimiert werden können. Diese Grün- und Freiflächen werten das Gebiet weiter auf und schaffen ein hochwertiges Wohnumfeld.

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

### **8.1. Versorgung des Plangebietes**

Die Versorgung des Gebietes mit Wasser und Strom wird durch die Stadtwerke Hamm sichergestellt. Gegebenenfalls benötigte Anlagen (Trafostation), die der Versorgung dienen, können in der Wohnbaufläche, in Absprache mit den Eigentümern bzw. Investoren, errichtet werden. Um eine Flexibilität in der Errichtung einer derartigen Anlage zu ermöglichen, wird keine Fläche für die Versorgung im Bebauungsplan festgesetzt.

Aus städtebaulichen Gründen und zum Schutz des Ortsbildes wird die unterirdische Führung von Versorgungsanlagen und Versorgungsleitungen insbesondere Telekommunikationsleitungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB festgesetzt.

### **8.2. Entwässerung des Plangebietes**

#### **8.2.1. Vorhandene Entwässerungssituation**

In der Dürerstraße sowie auch in der Pilsheide erfolgt die Entwässerung über Mischwasserkanäle. Die geplante Wohnbebauung könnte aus hydraulischer Sicht über den Kanal Pilsheide entwässert werden; aufgrund der Geländemorphologie und Höhenlage des vorhandenen Kanals ist dies jedoch ohne umfangreiche Geländeaufhöhungen nicht möglich. Der Kanal in der Dürerstraße ist für den Anschluss des B-Plangebietes im Mischsystem hydraulisch nicht ausreichend.

In der Grünfläche befindet sich ein Grabensystem, welches die Niederschlagsabflüsse der Grünflächen sowie einiger Grundstücke aufnimmt. Das Wasser versickert und verdunstet überwiegend, bei Starkregen erfolgt ein Überlauf in die Mischwasserkanalisation in der Albert-Einstein-Straße.

#### **8.2.2. Vorgaben zur Entwässerung**

Ausgehend von den Rahmenbedingungen ist das B-Plangebiet im Trennsystem zu entwässern. Ausgenommen ist die unmittelbare Bebauung entlang der Straße Pilsheide, die direkt über den dort vorhandenen Mischwasserkanal entwässert werden kann (vorhandene Bebauung).

#### **8.2.3. Niederschlagswasserbeseitigung**

##### **Rechtliche Grundlagen**

Das Verfahren für die Beseitigung des im Plangebiet anfallenden Abwassers muss nach den Bestimmungen des § 51 a Landeswassergesetzes ausgewählt werden; 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, Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut und an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten.

#### Möglichkeiten der ortsnahen Niederschlagswasserbeseitigung

##### *Behandlungsbedürftigkeit:*

Bei der Einleitung in oberirdische Gewässer gelten für verschmutztes Niederschlagswasser die Anforderungen an die öffentliche Niederschlagsentwässerung im Trennsystem. Von einer Behandlung des schwach belasteten Niederschlagswassers kann jedoch abgesehen werden, da aufgrund der Nutzungskonzeption weitere erhebliche Belastungen durch sauerstoffzehrende Substanzen und Nährstoffe und Belastungen durch Schwermetalle und organische Schadstoffe nicht eintreten.

##### *Prüfung der hydrogeologischen Voraussetzungen für eine Versickerung:*

Die im Umweltinformationssystem (UIS) der Stadt Hamm vorliegenden hydrogeologischen Daten bieten mangels ausreichender Daten keine gesicherte Grundlage für die Bewertung von Versickerungsmöglichkeiten sondern lassen lediglich eine grobe Ersteinschätzung zu. Die Durchlässigkeitsbeiwerte ( $k_f$ -Werte) im direkten Planungsbereich liegen im Bereich von  $10^{-6}$  bis  $10^{-7}$  m/s, was auf eine mäßige hydraulische Leitfähigkeit der oberen Bodenschicht schließen lässt. Der mittlere Grundwasserflurabstand liegt bei ca. 1,5 m, so dass nur eine oberflächennahe Versickerung bzw. Verrieselung des Niederschlagswassers in Frage kommt, die bei hohen Grundwasserständen eventuell nicht möglich ist.

##### *Prüfung der Voraussetzung für eine ortsnahe Einleitung in oberirdische Gewässer:*

Das vorhandene Grabensystem hat zurzeit keine Vorflut zu einem Oberflächengewässer. Es besteht jedoch die Möglichkeit, das Grabensystem nördlich der Dürerstraße an den Graben P anzubinden. Das anfallende Niederschlagswasser ist in das Grabensystem einzuleiten, welches bis an die Dürerstraße zu erweitern ist. In Zusammenarbeit mit dem Lippeverband und dem Tiefbauamt der Stadt Hamm ist das Grabensystem als Regenrückhaltesystem im Bereich der im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Grünfläche anzulegen. Aus dem Grabensystem ist ein gedrosselter Überlauf in den Mischwasserkanal Dürerstraße vorzusehen, im Normalbetrieb erfolgt die Entleerung des Grabensystems wie bisher durch Versickerung und Verdunstung.

Grundlage für die Ausformung des Rückhaltesystems bildet die bereits im südöstlichen Bereich des Bebauungsplanes vorhandene Versickerungsmulde, die in Verbindung mit weiteren westlich gelegenen Flächen innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche erweitert und umgestaltet werden muss.

Mit dem Regenrückhaltesystem kann das anfallende Niederschlagswasser kontrolliert in den Mischwasserkanal eingeleitet werden. Im Zuge einer baulichen Nutzung der Flächen nördlich der Dürerstraße soll das Grabensystem von der Mischwasserkanalisation abgeklemmt und an den Graben P angebunden werden. Damit wird die Niederschlagswasservorflut für den Bereich des Bebauungsplans 03.087 nördlich der Dürerstraße geschaffen, der dann ebenfalls im Trennsystem entwässert werden soll. Somit kann dann das gesamte Niederschlagswasser des Gebietes im südlichen Abschnitt der Dürerstraße in den Graben P (offizielles Fließgewässer) eingeleitet werden.

#### 8.2.4. Schmutzwasserbeseitigung

Die Schmutzwasserbeseitigung wird durch den Lippeverband sichergestellt.

Aus dem geplanten Erweiterungsgebiet der Wohnbebauung „Pilsheide“, welches auf Grund des Geländeprofiles und der Höhenlage des vorhandenen Kanals nicht mehr an den Kanal in der Pilsheide angeschlossen werden kann, ist das Schmutzwasser dem Mischwasserkanal in der Dürerstraße zuzuführen.

Zur Sicherung der Ableitung des Abwassers in den Kanal der Dürerstraße wird die öffentliche Grünfläche genutzt, die parallel des vorhandenen Grabens zwischen der Planstraße B und dem öffentlichen Grünzug verläuft. Einschließlich des Grabens wird eine öffentliche Grünfläche in einer Breite von 7 m festgesetzt. Dieser sichert gleichzeitig die Zugänglichkeit des Grabens für notwendige Wartungsarbeiten.

Im Bereich des Altenwohnens entlang der Dürerstraße ist ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger, des Lippeverbandes und der Stadtwerke Hamm festgesetzt, um die Ver- und Entsorgung im Bereich des Altenwohnen und auch des Wohngebietes sicherstellen zu können.

## 9. Immissionsschutz

Wie in der Betrachtung der Emissionsquellen bereits verdeutlicht, ergeben sich durch die stark befahrene Bundesstraße B 63 (Werler Straße) Lärmemissionen, aus denen, auf Grund der Überschreitung von Orientierungswerten für ein allgemeines Wohngebiet, Lärmschutzvorkehrungen gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB zu treffen sind.

Bei der Überschreitung der Orientierungswerte sind auf bauleitplanerischer Ebene Schutzmaßnahmen für die angrenzenden Wohnnutzungen zu treffen. Dabei gelten nicht nur die im Gebäude liegenden, zum dauerhaften Aufenthalt bestimmten Räumlichkeiten, sondern auch die im Außenbereich liegenden Freiflächen, die potentiellen Aufenthaltcharakter besitzen (Terrasse, Freisitz, u.a.) zu den schützenswerten Bereichen.

Bei der planerischen Festlegung über die Art der umzusetzenden Lärmschutzmaßnahmen sind die jeweiligen Schutzmöglichkeiten im Sinne der nachfolgenden Prioritäten städtebaulich abzuwägen.

1. aktive Schallschutzmaßnahmen: Abstände einhalten  
Wall und/oder Wand  
Geschlossen Hauszeile / Stellung der Gebäude
2. passiver Schallschutz:  
Grundriss ausrichten  
Maßnahmen am Gebäude (Schallschutzfenster, u.a.)

Die vom Bebauungsplan betroffenen Grundstücke sind Teil des vorhandenen Siedlungsgefüges, das sich im Umfeld der Dürerstraße und der Pilsheide entwickelt hat. Charakteristisch für die Siedlungsstruktur des Areals ist die straßenbegleitende offene Bauweise, ohne aktive Lärmschutzmaßnahmen. Aus städtebaulichen Gründen, insbesondere der innerstädtischen Lage, wird im Plangebiet auf die Errichtung einer aktiven Schutzeinrichtung (Wall- / Wandanlage) verzichtet. Insofern ist der erforderliche Schutz der Wohn- und Schlafräume bei Um- und / oder Neubau allein durch passive Maßnahmen (Luftschalldämmung gem. Lärmpegelbereich II – III der DIN 4109) an betroffenen Gebäuden sicherzustellen. Eine Kennzeichnung der durch die Lärmimmissionen betroffenen Bereiche ist im Bebauungsplan gekennzeichnet und das entsprechende Dämmmaß der Bauteile ist der folgenden Tabelle zu entnehmen:

Lärmpegelbereich	„maßgeblicher Außenlärmpegel“ (in dB(A))	Raumart			
		Aufenthaltsräume in Wohngebäuden		Büroräume und ähnliches	
		Erforderliches R' w,res des Außenbauteils (in dB(A))			
		Außenwand	Fenster	Außenwand	Fenster
II	56 bis 60	30	25	30	25
III	61 bis 65	40	35	30	30

Lärmprognose März 2006

Es wird weiterhin empfohlen, die Schlafräume, die der Lärmquelle Dürerstraße zugewandt sind, mit zusätzlichen Lüftungssystemen auszustatten, die ein Schalldämmmaß von mind. 25 db(A) erreichen. Die wohnungsnahen Freiflächen innerhalb des allgemeinen Wohngebietes werden zum größten Teil bereits durch die Stellung der zur Straße orientierten Gebäude ausreichend vor den Verkehrsgeräuschen geschützt.

## 10. Eingriffsregelung

Das Verfahren des Bebauungsplanes wird nach dem § 13a „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ des Baugesetzbuches durchgeführt. Danach gelten für Bebauungspläne, bei denen die zulässige



Grundfläche gem. § 19 (2) BauNVO unterhalb von 20.000 qm liegt, die Eingriffe gem. § 1a (3) BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine entsprechende Flächenbilanz ist unter Punkt 12.1 der Begründung aufgeführt.

## **11. Hinweise**

Gemäß § 9 Abs. 6 BauGB werden folgende Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen:

### **11.1. Denkmalschutz**

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes befinden sich nach heutigem Kenntnisstand keine Baudenkmäler oder denkmalwerten Objekte. Auch sind Bodendenkmäler nicht bekannt. Deshalb sind Maßnahmen des Denkmalschutzes oder zur Denkmalpflege nicht erforderlich.

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus Erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt/Gemeinde als Unterer Denkmalbehörde und/oder der

LWL - Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761/ 93750; Fax: 02761/ 2466) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§15 u. 16 Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monaten in Besitz zu nehmen (§16 Abs. 4 DSchG NW).

Ein entsprechender Hinweis wird in den Planteil des Bebauungsplans aufgenommen.

### **11.2. Bergbau**

Unter dem gesamten Gebiet der Stadt Hamm geht der Bergbau umher. Daher enthält der Bebauungsplan zur Berücksichtigung der Belange des Bergbaus eine entsprechende Kennzeichnung gemäß § 9 (5) Nr. 2 BauGB „Flächen, unter denen der Bergbau umgeht oder die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind“.

### **11.3. Behandlung des Niederschlagswassers**

Gemäß § 51 a des Landeswassergesetzes NW ist das Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist. Die dafür erforderlichen Anlagen müssen den jeweils in Betracht kommenden Regeln der Technik entsprechen. Der Nachweis ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen.

### **11.4. Kampfmittelräumdienst**

Vor Beginn der Baumaßnahme ist der Kampfmittelräumdienst einzuschalten. Das Absuchen der bebaubaren Grundstücksflächen und der Baugruben ist durch den Kampfmittelräumdienst zwingend vorgeschrieben. Das Amt für Brandschutz, Rettungsdienst und Zivilschutz (Abt. Gefahrenabwehr, Gefahrenprävention und Logistik) der Stadt Hamm (Tel. 02381-9030) ist zu verständigen.

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

### **12.1. Flächenbilanz**

Größe des Geltungsbereiches	31.984	qm
Allgemeines Wohngebiet	23.661	qm
Verkehrsfläche	3.874	qm
Verkehrsfläche besondere Zweckbestimmung	25	qm
Öffentliche Grünfläche – Parkanlage	4.123	qm
Öffentliche Grünfläche – Spielplatz	300	qm
Überbaubare Grundstücksflächen	11.940	qm

### **12.2. Bodenordnende Maßnahmen**

Das Plangebiet ist im Eigentum weniger Einzeleigentümer. Öffentlich-rechtliche bodenordnende Maßnahmen gemäß der §§ 45 ff. BauGB sind nach derzeitigem Stand nicht erforderlich.

### **12.3. Kosten**

Es ist vorgesehen, das Baugebiet im Rahmen eines Erschließungsvertrages zu entwickeln. Dabei wird eine Regelung für alle Kosten, die im Rahmen der Erschließung dieses Baugebietes anfallen, vereinbart.

Hamm, 26.10.2007

gez. Schulze Böing  
Stadtbaurätin

gez. Muhle  
Ltd. Baudirektor

Anlagen