

Begründung

zur 1. (vereinfachten) Änderung des Bebauungsplanes Nr. 04.047 -Michaelstraße, westlicher Teil-

für den Bereich der Gemarkung Wiescherhöfen, Flur 6 und 7, zwischen

- der Südgrenze der Östingstraße,
- der Ostgrenze des Flurstücks 70, Flur 6
- einer geradlinigen Verbindung zur Westgrenze des Flurstückes 188, über die Südgrenze der Flurstücke 217, 193, 194, 195, 196, 211, 197, 198, 218, 212, 200, 201, 202, 203, 204 und 205 (alle Flur 6),
- der Westgrenze des Flurstückes 188, (Flur 6)
- verbunden mit der geradlinigen Verlängerung der Nordgrenze der Michaelstraße,
- der Westgrenze der Michaelstraße,
- der Nord- und Westgrenze des Flurstückes 106 (Flur 6),
- der Nord- und Westgrenze des Flurstückes 282 (Flur 6),
- der West- und Südgrenze des Flurstückes 281 (Flur 6)
- der Westgrenze des Flurstückes 108 (Flur 6)
- der Nordgrenze des Flurstückes 1073 (Flur 7) bis zu
- der geradlinigen Verlängerung der Westgrenze des Flurstückes 500 nach Norden
- den Westgrenzen der Flurstücke 500, 501 und 55 (alle Flur 7)
- der Nordgrenze der Peterstraße,
- der West- und Südgrenze der Markusstraße und
- der Ostgrenze der Günterstraße

1. Anlass der Planaufstellung

Der Rat der Stadt Hamm hat am 14.06.2004 den Bebauungsplan Nr. 04.047 -Michaelstr., westl. Teil- als Satzung beschlossen. Im Umlegungsverfahren für diesen Bereich wurden von einigen Anwohnern weitere Anregungen zu überbaubaren Flächen und öffentlichen Verkehrsflächen vorgetragen, die im Rahmen dieser vereinfachten Änderung berücksichtigt werden sollen.

2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan Nr. 04.047- Michaelstr., westl. Teil – ist aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Hamm entwickelt. Der Flächennutzungsplan stellt für den Bereich Wohnbauflächen sowie das Symbol für einen Kinderspielplatz dar.

3. Erforderlichkeit der Planung

Die Wohnungsmarktanalyse 2015 hat Bedarfe an überschaubaren, abschnittswisen Baugebieten im Stadtbezirk Pelkum bestätigt, die durch die Realisierung dieses Bebauungsplanes gedeckt werden können.

4. Bestand

4.1 Städtebauliche Strukturen

Das Plangebiet, wie auch die angrenzenden Siedlungsbereiche des Ortsteils Lohausenholz, ist weitgehend mit ein- und zweigeschossigen Wohnhäusern in offener Bauweise bebaut, wobei Einzel- und

Doppelhäuser überwiegen. Ein größerer Teil des Plangebiets ist trotz der vorhandenen Bebauung durch baulich untergenutzte Grundstücke mit großen Tiefen geprägt.

Besonders erhaltenswerte Bausubstanz bzw. Baudenkmäler sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Die Erschließung des Plangebiets sowie die Anbindung an das übergeordnete Straßennetz ist durch das vorhandene Straßennetz der Östing-, Lothar-, Peter-, Martin- und Michaelstraße sowie Am Gallberg gesichert.

4.2 Bodenverhältnisse

Als Bodentyp ist ein Pseudogley vorliegend, d.h. ein stauwasser geprägter, wechselfeuchter Boden, teilweise auch Braunerde- Pseudogley aus Kalkmergelstein mit einer lückenhaften, geringmächtigen Deckschicht aus Geschiebelehm.

Die Eigenschaften dieses Typ Boden sind: mittlere bis hohe Sorptionsfähigkeit; gering nutzbare Wasserkapazität; geringe Wasserdurchlässigkeit; mittlere und starke Staunässe; ausgeprägter Wechsel von Vernässung und Vertrocknung.

Dieser Boden ist für eine Versickerung von Niederschlagswasser nicht geeignet. Eine Grundwasserfließrichtung kann nicht ermittelt werden. Weiteres siehe auch unter Abschnitt 6.3 Entwässerung.

4.3 Altlasten/ Kampfmittel

Nach Auswertung des Altlastenkatasters der Stadt Hamm bestehen keine Hinweise auf unbekanntes Verfüllungen, die im Rahmen einer Gefährdungsabschätzung zu untersuchen sind.

Die Auswertung der Luftbilder durch den Staatlichen Kampfmittelräumdienst hat ergeben, dass ein starkes Bombenabwurfgebiet und zwei zusätzliche Blindgängereinschlagstellen erkennbar sind. Das Absuchen der zu bebauenden Flächen und Baugruben ist daher erforderlich. Vor Beginn von Ramm- oder Bohrarbeiten mit schwerem Gerät sind Sondierbohrungen erforderlich. Weist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Staatliche Kampfmittelräumdienst zu verständigen.

5. Inhalt des Bebauungsplans

5.1 Städtebauliche Planung

Ziel dieses Plans ist es, unter Berücksichtigung der ortsteilspezifischen Bebauungs- und Nutzungsstrukturen ein Angebot nachfragegerechter Wohnbaulandflächen bereitzustellen. Hierbei ist der Umgang mit den vorhandenen Biotopstrukturen im Innenbereich des Gebiets hervorzuheben. In einem 1998 in Auftrag gegebenen Gutachten wurde die Schutzwürdigkeit der vorhandenen Brachfläche im Innenbereich hinsichtlich der Existenzgarantie im Umfeld sich verändernder Grundstücksstrukturen (Verdichtung mit Wohnhäusern auf sehr großen Grundstücken) überprüft. Es ist festzustellen, dass die Absicht der Unterschutzstellung und Festsetzung von naturbelassenen Flächen nur dort sinnvoll ist, wo eine Vernetzung von mehreren Flächen, die einen genügenden Lebensraum für Flora und Fauna bieten und langfristig garantieren können, möglich ist. Außerdem muss auch eine genügend sichere Wasserzufuhr bzw. ein dauerhafter Grundwasserstand gewährleistet sein sowie extensive Entwicklungsmaßnahmen vorgenommen werden.

Diese Garantien können nicht gegeben werden für die verbleibende Brachfläche, so dass eine weitere maßvolle Innenentwicklung von Baulandflächen empfohlen wird.

Hierbei ist eine Sicherung von einzelnen Biotopstrukturen – insbesondere Bäumen, Gehölzen, Gräben und Mulden - anzustreben, um den Eingriff auf der Fläche zu reduzieren. Schützenswerte Bereiche sind als Grünflächen in das Baugebiet zu integrieren.

Die vorhandene Siedlungsstruktur soll in den Bereichen, die in den verschiedenen Gutachten als weniger wertvoll bewertet wurden, mit einer der besonderen ökologischen Situation angepassten Bebauung ergänzt werden.

5.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die städtebaulichen Ziele sollen durch eine mäßige Verdichtung der bisher baulich mindergenutzten Grundstücke mit großer Parzellentiefe erreicht werden. Der vorhandenen Bebauungsstruktur entsprechend sind die neu erschlossenen Bauflächen als Allgemeines Wohngebiet (WA) in eingeschossiger Bauweise mit einer max. Traufhöhe, gemessen zwischen der Oberkante der Erschließungsstraßen und dem Schnittpunkt der Dachhaut mit der Außenwand von 4,25m festzusetzen. Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig, die in Verbindung mit der Festsetzung von Satteldächern bis zu einer Dachneigung von 45° zu einem einheitlichen Erscheinungsbild führen. Es sind nur zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig. Damit soll verhindert werden, dass eine städtebaulich nicht erwünschte weitere Verdichtung des Gebiets eintritt. Aus dem gleichen Grund werden Mindestgrundstücksbreiten festgesetzt.

Es wird eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 0,5 festgesetzt.

Die Neuplanung im Innenbereich sieht insgesamt ca. 70 Gebäudeeinheiten vor. Die Grundstücksgrößen variieren zwischen 300 m² und 800 m².

5.3 Geänderte Festsetzungen der 1. Änderung

Im Rahmen der 1. Änderung sollen

- überbaubare Flächen ergänzt bzw. gestrichen werden,
- Verkehrsflächen der Wohnwege B und C modifiziert werden und
- die Mindestbreiten der Baugrundstücke reduziert werden.

Folgende Änderungen sind im Einzelnen vorgesehen:

In den WA _{1, 3, 5 und 6} – Gebieten sollen die überbaubaren Flächen erweitert werden, damit die Zuteilung baureifer Grundstücke erleichtert wird. In den WA _{7 und 13} – Gebieten sollen 2 Bauflächen entfallen, da die Grundstückseigentümer diese Entwicklungsperspektive dauerhaft nicht in Anspruch nehmen wollen und die Streichung dieser überbaubaren Flächen wünschen.

Weiterhin sollen die Verkehrsflächen des Wohnweges C modifiziert werden. Die Eckausrundungen zur Peterstraße sind zur Verkehrssicherheit nicht zwingend erforderlich, auf den Eingriff in private, bebaute Grundstücke soll daher verzichtet werden. Der westliche Wendehammer des Wohnweges C soll zur Vermeidung von Belästigungen eines angrenzenden Grundstückes durch Anlage einer Grünfläche reduziert werden, dadurch entfallen 2-3 Stellplätze. Das öffentliche Stellplatzangebot von 3 Stellplätzen je Wohneinheit (5 zzgl. einzelne Stellplätze im Straßenverlauf bei 16 Wohneinheiten) wird jedoch im Wohnweg C aufrechterhalten.

Zur verbesserten Errichtung öffentlicher Stellplätze soll ein Teilbereich des Wohnweges B von 8,5 m auf 12,0 m aufgeweitet werden und im Gegenzug in den anderen Bereichen des Wohnweges B die Breite von 8,5 auf 6,5 m reduziert werden soll. Ergänzend werden ein Zu- und Ausfahrverbot zu den Nachbargrundstücken angeordnet sowie die Baugrenzen angepaßt.

Die Mindestbreiten der Baugrundstücke sollen von 15 m auf 11 m für Doppelhäuser sowie von 20 m auf 17 m für Einzelhäuser bzw. 16 m im WA_{2B}-Gebiet reduziert werden. Damit wird einerseits die Zuteilung

von Baugrundstücken erleichtert, andererseits wird die Kapazität des Erschließungssystems beachtet, eine unverhältnismäßige Verdichtung ist weiterhin ausgeschlossen.

6. Erschließung des Plangebiets

6.1 Verkehr/ Geh- und Radwege

Für die neuen Wohnbauflächen ist der Ausbau neuer Wohnwege als Mischverkehrsflächen von 6,50 m Breite vorgesehen, die im Innenbereich mit einem Wendehammer enden. In Teilbereichen ist eine Breite von 8,50 m vorgesehen, um öffentliche Stellplätze und Straßenbegrünung unabhängig von Einfahrten unterzubringen. Das Gebiet wird somit in kleinere Untereinheiten von Wohnbereichen aufgeteilt.

Der Wohnweg A zweigt im Norden von der Östingstraße ab.

Der Wohnweg B wird im Osten als Verlängerung der Michaelstraße geführt. Er gabelt sich in einer T-Kreuzung und endet nach einem Verschwenk in jeweils einem Wendehammer im Norden und im Süden.

Der Wohnweg C zweigt von Süden von der Peterstraße ab. Er gabelt sich und endet abknickend im Osten und im Westen in einem Wendehammer. Die Wendehammer sind als Standardwendehammer auszubilden mit einem Wendekreis von 12,00 m. Einige der Grundstücke sind über Geh-, Fahr- und Leitungsrechte von 3,50 m Breite zu erreichen.

Eine durchgehende Verbindung für den motorisierten Verkehr ist somit nicht gegeben. Die fußläufige Verknüpfung der Wohnwege wird über verbindende Geh- und Radwege von 3,00 m Breite gewährleistet, als Verlängerung des Wohnwegs A in östlicher Richtung sowie entlang des vorhandenen Grabens von Wohnweg C nach Norden verlaufend. Ein weiterer Geh- und Radweg soll die Östingstraße und die Michaelstraße verbinden und wird über den Wohnweg B geführt.

6.2 Ruhender Verkehr

Die erforderlichen Stellplätze und Garagen sind auf den hauseigenen Grundstücken innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder innerhalb der seitlichen Abstandsflächen unterzubringen.

Der Ausbau der Wohnwege sieht außerdem öffentliche Stellplätze im Straßenbereich vor. Für je drei Wohneinheiten ist mindestens ein öffentlicher Stellplatz im Straßenraum zu erstellen. Insgesamt sind hier ca. 43 Stellplätze vorgesehen.

6.3 Entwässerung des Plangebiets

Rechtliche Grundlagen:

Das Verfahren für die Beseitigung des im Plangebiet anfallenden Abwassers wird nach den Bestimmungen des § 51 a Landeswassergesetz ausgewählt. Unter dem Begriff Abwasser ist häusliches oder betriebliches Abwasser (Schmutzwasser) und gesammeltes Niederschlagswasser zu verstehen.

Verschmutzungsgrad des Abwassers, Untergrund- und Grundwasserverhältnisse, Nähe zu Gewässern sowie bestehende behördliche Entwässerungsgenehmigungen und Wirtschaftlichkeitsansprüche müssen bei der Wahl des Entwässerungsverfahrens berücksichtigt werden.

Grundsätzlich muss versucht werden, wenig verunreinigtes Niederschlagswasser im Gebiet zu versickern oder in ein nahes Gewässer einzuleiten.

Aufgrund der Festsetzung des Plangebietes als Allgemeines Wohngebiet wird die Beschaffenheit des Niederschlagswassers als schwach belastet beurteilt. Von einer Behandlung des Niederschlagswassers kann daher abgesehen werden.

Niederschlagswasser:

Nach den Unterlagen des UIS (Umwelt-Informationssystem) ist eine Versickerung des Niederschlagswassers im Sinne des § 51 a Landeswassergesetz nicht möglich. Ein wesentliches Kriterium für die Beurteilung ist hierbei der K_f -Wert, der die Durchlässigkeit des Bodens charakterisiert. Der anstehende Boden (Schluff, toniger Schluff) mit k_f -Werten $< 10^{-8}$ m/s ist hiernach als gering durchlässig bis undurchlässig einzustufen.

Auf Grund der hydraulischen Abflusskapazität des für die Abwasserfortleitung zur Kläranlage vorhandenen Mischwassersystems kann das Niederschlagswasser des Bebauungsplangebietes an den vorhandenen Mischwasserkanal in der Östingstraße angeschlossen werden.

Der im Bebauungsplangebiet vorhandene Graben wird in die städtebauliche Planung integriert. Zur Sicherstellung der Wasserzufuhr wird das Niederschlagswasser der direkt angrenzenden Grundstücke in den Graben, der Bestandteil der Abwasseranlage ist, eingeleitet. Der Graben erhält einen Überlauf in die Mischwasserkanalisation. Die übrigen Grundstücke werden im Mischsystem entwässert.

Schmutzwasser:

Die Ableitung des Schmutz-, Niederschlags- und Mischwassers erfolgt zum vorhandenen Mischwasserkanal in der Östingstraße und weiter über das vorhandene Mischwasserkanalnetz zur Kläranlage Hamm.

Weitere Hinweise:

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

Sofern die geplanten Gebäude im Grundwasser bzw. im Schwankungsbereich des Grundwassers errichtet werden, müssen Keller in abgedichteter Form als weiße oder schwarze Wannen ausgebildet werden. Nach der städtischen Abwassersatzung darf Grundwasser grundsätzlich nicht in die städtische Abwasseranlage gelangen.

6.4 Öffentliche und private Grünflächen / Kinderspielplätze

Im Kern des Innenbereichs sind die schützenswerten Bereiche als Grünflächen in das Baugebiet integriert. Somit kann eine Sicherung von einzelnen Biotopstrukturen – insbesondere der Obstbäume, Baumgruppen und -reihen, Gehölze und Überschwemmungsbereiche - erfolgen, um den Eingriff auf der Fläche zu reduzieren. Die vorhandenen Gräben und Vorfluter sollen erhalten und renaturiert werden und in einem Grünstreifen entlang der Wohnwege A und C in das Erschließungssystem integriert werden. Als Zwischenpuffer bei Starkregenereignissen ist die Ausbildung einer flachen Mulde innerhalb der öffentlichen Grünflächen vorgesehen.

Im Bereich des Plangebiets ist die Anlage eines Kinderspielplatzes der Kategorie B+C vorgesehen.

Der Spielplatz ist innerhalb der im Kern liegenden Grünanlage eingebunden. Er ist vorzugsweise für schulpflichtige Kinder bestimmt und auf deren Erlebnis- und Betätigungsdrang ausgerichtet. Zusätzlich ist ein Bereich mit altersspezifischen Spielgeräten für Kleinkinder und jüngere Schulkinder ausgestattet. Vorgesehen sind u.a. Sandkästen, Klettergerüste, Schaukeln und Rutschen sowie die Einbeziehung von Wasserspielmöglichkeiten mit Bezug zu den vorhandenen Gewässerstrukturen. Der endgültige Inhalt und Ausbau wird durch den noch zu erstellenden Ausbauplan festgelegt, welcher mit den Bürgern diskutiert und von der Bezirksvertretung dann beschlossen wird.

Der Spielbereich ist der vorhandenen und geplanten Wohnbebauung durch die zentrale Lage im Kern des Gebiets direkt zugeordnet und kann fußläufig durch kurze Wegeanschlüsse erreicht werden.

6.5 Versorgungsanlagen

Es ist ein Standort für Sammelcontainer Altpapier und Altglas am Rande der Grünfläche an der Östingstraße vorgesehen.

7. Immissionsschutz

7.1 Lärmbelastung

In Folge der Verkehrsbelastungen entstehen im Geltungsbereich des Plangebietes an den Verkehrsflächen (insbesondere den Bahnstrecken) zugewandten Gebäudeseiten Tag-/Nacht-Berurteilungspegel vom bis zu 67/64 dB(A). Die Überschreitungen der wünschenswerterweise einzuhaltenden Tag-/Nacht-Orientierungspegel (55/45) beträgt demnach 12/19 dB(A) (tags bis zu 12 dB(A) bzw. nachts bis zu 19 dB(A)).

Pegelminderungen an den Emissionsorten durch verkehrseinschränkende Maßnahmen sind nicht möglich. Auf Grund der topographischen Gegebenheiten und städtebaulichen Zielvorstellungen sind aktive Schallschutzmaßnahmen (Wall oder Wand) ausgeschlossen. Daher können in den Außenwohnbereichen die Orientierungswerte nicht auf allen Grundstücksflächen eingehalten werden.

7.2 Lärmschutzvorkehrungen gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB

Zur Sicherstellung einer ausreichenden Wohn-, Schlaf- und Arbeitsruhe sind die zum dauernden Aufenthalt von Personen vorgesehenen Räumlichkeiten an den lärmzugewandten Seiten bei Neubauten sowie bei wesentlichen Änderungen (Aus- und/oder Umbauten und/oder Erweiterungen) zum Schutz vor Lärmimmissionen, die durch die Fahrverkehre auf den o. a. Verkehrsflächen verursacht werden, mit Außenbauteilen zu versehen, die gewährleisten, dass die bewerteten Schalldämm-Maße der Lärmpegelbereiche 1 bis 3 nach DIN 4109 eingehalten werden.

Hierin sind die Gebäude mit Fenstern, einschließlich deren Lüftungs- und Zusatzeinrichtungen, auszustatten, die den Schallschutzklassen 2 bzw. 3 der VDI-Richtlinie 2719 entsprechen.

Darüber hinaus wird dringend empfohlen, die Schlafräume im Pegelbereich 3 bzw. 2, die den Lärmquellen zugewandt sind, mit zusätzlichen Lüftungssystemen auszustatten, die ein Schalldämmmaß von mindestens 38 bzw. 32 dB(A) erreichen.

Weiter wird empfohlen, im Rahmen von Neubaumaßnahmen durch Gestaltung der Grundrisse und geschickte Anordnung der Schlafräume zur lärmabgewandten Seite der vorhandenen Lärmsituation Rechnung zu tragen. Diese Empfehlungen sollen als Hinweis im Rahmen der Baugenehmigung an zukünftige Bauherren weitergegeben werden.

Plangegebene Schallimmissionen auf schutzwürdige Nutzungen außerhalb des Geltungsbereiches entstehen durch Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 04.047 nicht.

8. Örtliche Bauvorschriften

Mit dem Bebauungsplan werden "Örtliche Bauvorschriften" gem. §86 (1) BauO NW zur Sicherung der notwendigen gestalterischen Leitsätze erlassen und als Festsetzungen gem. §86 (4) BauO NW in den Bebauungsplan übernommen. Diese Vorschriften stellen ein Mindestmaß gestalterischer Vorschriften dar, das zur harmonischen städtebaulichen Entwicklung erforderlich ist.

Durch die Vorschrift wird sichergestellt:

- Die Anordnung der für dieses Gebiet typischen Dachformen, Dachneigungen, Farbe der Dacheindeckung und Hauptfirstrichtungen:

Zur harmonischen Entwicklung der Dachlandschaft sind Satteldächer (SD) festgesetzt. Die Festsetzung von Dachneigungen sichert einerseits die städtebauliche Harmonie des Gesamtbereichs, wie aber auch eine funktionsgerechte Ausnutzung der Dachgeschosse. Bei zusammenhängenden Gebäuden, hier Doppelhäusern, sind die Hauptfirstrichtung und die Farbe der Dacheindeckung sowie Fassade einheitlich zu gestalten.

Die Oberflächen von Hofflächen, Garagenzufahrten, Stellplätzen oder Fußwegen sind mit wasserdurchlässigen Materialien (Rasenkammersteine, Rasengittersteine, wassergebundene Decke o.ä.) zu gestalten, um die Versiegelung des Bodens so gering wie möglich zu halten.

9. Eingriffsregelung

Eine Umweltprüfung ist gem. § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren nicht erforderlich. Die Änderung führt zu keinem erhöhten Versiegelungsgrad, da zusätzlichen Bauflächen in ungefähr gleicher Größenordnung entfallende überbaubare Flächen gegenüberstehen. Ein zusätzlicher Eingriff, der im Rahmen dieser Änderung auszugleichen wäre, ist daher nicht gegeben.

10. Bodenordnende Maßnahmen

Der Bebauungsplan bildet, soweit erforderlich die Grundlage für Maßnahmen der Bodenordnung und Ent-eignung. Für das Plangebiet wird ein Umlegungsverfahren durchgeführt.

Hamm, 26.02.2009

gez. Schulze Böing
Stadtbaurätin

gez. Haggenev
Ltd. Städt. Baudirektor