

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 04.053 – Robertstraße –

Für den Bereich der Gemarkung Pelkum, Flur 29, zwischen den Nordgrenzen der Flurstücke 190 (Robertstraße), 187, 188, 185 und 184, der Ost- und Südgrenze des Flurstückes 184, der Ostgrenzen der Flurstücke 183, 182 und 178, in geradliniger Verlängerung der Ostgrenze des Flurstückes 178 nach Süden auf die Südgrenze des Flurstückes 177, nach Westen abknickend entlang der Südgrenze der Flurstücke 177 und 190, nach Norden abknickend entlang der Ostgrenze des Flurstückes 191, in gerader Verlängerung auf die Ostgrenze des Flurstückes 448, entlang der Ostgrenze der Flurstücke 448 und 447.

1. Planerfordernis

Südlich der Arbeitersiedlung Wiescherhöfen liegt an der Robertstraße eine Fläche, die bislang von einer Gärtnerei genutzt wurde. Da der Gärtnereibetrieb an diesem Standort nicht weitergeführt werden soll, bietet sich die Fläche für eine Arrondierung der umgebenden Wohnnutzung an.

Es besteht derzeit eine Nachfrage nach Mietreihenhäusern. Ein Investor beabsichtigt die Realisierung dieser Angebotsform an diesem Standort.

Mit der Nachverdichtung vorhandener Wohnsiedlungsbereiche wird zur Schonung von Freiflächen und Landschaft beigetragen und eine dauerhafte Ausnutzung der Infrastruktureinrichtungen gewährleistet.

Für den betroffenen Planbereich liegt ein Baugebietsplan aus dem Jahr 1975 vor, der das zur Planung anstehende Gärtnereigrundstück als allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer 2-geschossigen Bauweise einstuft. Allerdings ist hiernach eine Bebauung lediglich als Straßenrandbebauung zulässig.

Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung der inneren Grundstücksfläche ist daher die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

2. Bestand

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 1,2 ha und ist durch die inzwischen brachliegenden Nutzungsflächen und die alten Gebäudebestände des ehem. Gärtnereibetriebes geprägt. Dieser Bereich soll nun einer wohnbaulichen Entwicklung zugeführt werden. Südwestlich dieses "Gärtnereigeländes" schließt sich eine mit einem Gehölzsaum eingefasste, mit Einzelbäumen bestandene Grünfläche an.

Das Gelände der ehem. Gärtnerei liegt nördlich der Bahntrasse Hamm-Lünen und ist umgeben von einer heterogenen Baustruktur, die sich in unterschiedlichen Zeitabschnitten entwickelt hat.

So hat sich nordwestlich der betroffenen Grundstücksfläche eine größere noch zusammenhängende Arbeitersiedlung (Siedlung Wiescherhöfen) aus den Jahren 1907 bis 1909 erhalten. Diese Siedlung mit ihren 1 ½-geschossigen Vierfamilienhäusern mit ausgebauten Dachgeschossen und tlw. großen Grundstücksflächen wurde 1990 ins Arbeitersiedlungsprogramm aufgenommen und umfänglich saniert.

Hieran bis zur Wielandstraße anschließend wurde Anfang der 50er Jahre südlich der Straße Dünnebank ein kleinerer Siedlungsbereich angehängt, der durchweg aus 2 ½-geschossigen Reihenhauserzeilen mit 8 bis 9 Wohneinheiten pro Zeile besteht.

Im weiter nach Süden gerichteten Verlauf der Wielandstraße östlich des zukünftigen Baugebietes wurde die bauliche Entwicklung Anfang der 60er Jahre mit der Errichtung von Ein- bis Zweifamilienhäusern als Einzel bzw. Doppelhäuser in einer 2 ½-geschossigen Bauweise fortgeführt.

Die Siedlungsstruktur entlang der Wielandstraße wurde dann Mitte der 60er Jahre durch drei Mehrfamilienhäuser bis zur Bahnlinie Hamm-Lünen komplettiert, die sich mit ihrer 2-,3- bzw. 7-geschossigen Bauweise mit Flachdach von der vorhergehenden Baustruktur abhebt. Neben der Wohnnutzung findet sich hier auch eine Gaststättennutzung, deren Räumlichkeiten in den nachfolgenden Jahren erweitert wurden.

Westlich des geplanten Baugebietes entlang der Robertstraße wurde Ende der 60er Jahre die o.a. Baustruktur der Mehrfamilienhäuser durch die Errichtung von drei weiteren Mehrfamilienhäusern in 4-geschossiger Zeilenbauweise mit Flachdach wieder aufgegriffen und bis zu den Ausläufern der o.a. Zechenhaussiedlung nach Norden fortgeführt.

3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan sieht für den Planbereich Wohnbauflächen vor. Das Vorhaben ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

4. Inhalt des Bebauungsplanes

Städtebauliche Zielsetzung und Gestaltung

Trotz der sehr heterogenen Baustruktur prägen bestimmte städtebauliche Grundformen den gesamten Siedlungsbereich. So bildet eine offene Bauweise mit überwiegend 2-geschossigen Gebäuden das Grundmuster des umgebenden Siedlungsbildes. Lediglich die Flachdachgebäude mit ihrer 2- bis 7-geschossigen Bauweise fallen als Extreme aus diesem Siedlungsbild heraus.

Die Nachbarschaft zur Bahnstrecke Hamm-Lünen und dem Gastronomiebetrieb an der Wielandstraße sowie der ursprünglichen Nutzung der Gärtnerei verleihen dem Grundstücksbereich den Charakter eines allgemeinen Wohngebietes im Sinne des § 4 der BauNVO. Gem. dem vorhandenen Gebietscharakter wird das geplante Baugrundstück als allgemeines Wohngebiet (WA-Gebiet) festgesetzt, in dem neben Wohngebäuden auch die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke allgemein zulässig ist. Darüber hinaus gehende, gem. § 4 (3) BauNVO in einem WA-Gebiet ausnahmsweise zulässige Nutzungen sind mit der umgebenden Wohnbebauung nicht vereinbar und werden aus dem Nutzungskatalog herausgenommen.

Die zur Bebauung anstehende Grundstücksfläche liegt am südöstlichen Rand der alten Zechenhaussiedlung "Wiescherhöfen" und den Einfamilienhäusern südlich der Dünnebank.

Aus städtebaulichen Gründen ist es daher sinnvoll, den noch fehlenden Rand dieser Siedlungsstrukturen durch bauliche Elemente zu definieren, die sich in ihrer Bauweise sowie in der Art und dem Maß der Nutzung den vorhandenen Bauformen anpassen.

Im Sinne dieser städtebaulichen Zielsetzung wird die geplante Bebauung in einer offenen, maximal 2-geschossigen Bauweise konzipiert. Als Bauform wird die in beiden Siedlungsbereichen vorherrschende Doppel- und Reihenhausbebauung (DH) übernommen und planungsrechtlich festgesetzt. Die einzelnen überbaubaren Grundstücksflächen sind dabei so dimensioniert, daß jeweils max. 6 Reihenelemente eine Gebäudezeile bilden können.

Das vorgesehene Wohnungsangebot des Investors – Mietreihenhäuser für Familien mit Kindern – realisiert eine wirtschaftliche Ausnutzung der vorhandenen Grundstücksfläche. Insofern sieht die städtebauliche Konzeption vor, neben dem vorhandenen Wohnhaus noch 6 Reihenhauszeilen mit jeweils 4 bis 6 Reihenelementen auf dem Baugrundstück zu ermöglichen. Dabei soll die der Bebauung zugrundeliegende Grundflächenzahl (GRZ) innerhalb der im § 17 BauNVO vorgegebenen Obergrenze für ein allgemeines Wohngebiet von 0,4 eingehalten werden. Auch die Geschossflächenzahl (GFZ) liegt mit 0,8 in den gem. § 17 BauNVO vorgegebenen Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung.

Auf dem Grundstück der ehem. Gärtnerei befindet sich neben den ehem. Betriebsgebäuden noch ein freistehendes Einfamilienhaus, das als Wohngebäude genutzt wird. Dieses Wohngebäude wird durch die Festsetzung einer eigenständigen überbaubaren Grundstücksfläche planungsrechtlich gesichert. Allerdings soll sich langfristig die Bauform an die konzipierte Bauweise der Mieteinfamilienhäuser anpassen. Daher erhält dieses Baufenster auch die gleichen für die umgebende Baustruktur getroffenen Festsetzungen.

Zukünftig ist nur noch die Errichtung eines Doppelhauses bzw. einer Hausgruppe an dieser Stelle zulässig, um diesem Siedlungsbereich eine einheitliche Gestaltung geben zu können.

Erschließung

Die Erschließung des Baugrundstücks erfolgt über eine Stichstraße, die als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt wird und an die westlich verlaufende Robertstraße angeschlossen ist.

Diese Stichstraße bildet die Haupteerschließungsachse und endet in einem größeren Wendebereich, der auch von 3-achsigen Müllfahrzeugen zum Wenden benutzt werden kann. Von hier aus wird ein öffentlicher Fuß- und Radweg weiter in Richtung der vorhandenen Wohnstraße Dünnebank geführt, der zum einen die Aufgabe einer öffentlichen Erschließungsfunktion der Wohnblöcke D u. E übernimmt und zum anderen für eine wünschenswerte Verbindung des Planbereiches mit den angrenzenden Quartieren sorgt.

An den öffentlichen Erschließungsstich sind die notwendigen privaten Stellplatz- u. Garagenanlagen angeschlossen, die wiederum einzelnen überbaubaren Grundstücksflächen zugeordnet sind. Die Zuwegungen zu diesen Gemeinschaftsanlagen sind mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der dazugehörigen überbaubaren Grundstücksflächen belastet.

Grün – und Freiflächen

Durch die festgesetzte Baukörperanordnung werden die verbleibenden privaten Freiflächen nach Südosten bzw. Südwesten orientiert. Somit ist eine optimale Ausnutzung der frei bleibenden Grundstücksflächen für die Gartenbereiche möglich.

Südlich des Baugebietes schließt sich ein weiterer Freiflächenbereich an, der sich in der Örtlichkeit als eine allgemein zugängliche, durch Baum- und Strauchbesatz gegliederte Grünfläche präsentiert.

Diese Grünfläche soll den öffentlichen Charakter beibehalten und einer adäquaten Nutzung zugeführt werden. Durch die umgebenden Mehrfamilienhäuser sowie der erwarteten Mieterstruktur der von dem Investor geplanten Reihenhäuser im Baugebiet (junge Familien mit Kindern) soll dem Bedarf an Spielflächenangeboten an dieser Stelle Rechnung getragen werden.

Daher wird der Bereich als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz Typ "B" festgesetzt.

Lärmimmissionen, Verkehr, Schallschutzmaßnahmen

Der Siedlungsbereich an der Robertstraße stellt sich grundsätzlich als ein lärmspezifisch wenig auffallendes Wohngebiet dar. So sind im Siedlungsgebiet selbst nur Wohn- bzw. Wohnsammelstraßen vorzufinden und daher ausschließlich Anliegerverkehre zu erwarten, die eine vernachlässigbare Immissionsbelastung mit sich bringen.

Im Osten wird dieses Siedlungsquartier jedoch von der Wielandstraße begrenzt. Im Rahmen des fortgeschriebenen, aktuellen Verkehrsprognosenmodells der Stadt Hamm wurde für diesen Straßenabschnitt ein DTV-Wert von 2.700 Fahrzeugbewegungen prognostiziert.

Im Süden wird der Siedlungsbereich von der Güterbahnstrecke Hamm-Lünen tangiert. Auf dieser Strecke bewegen sich lt. Angaben der DB Netz AG vom Mai 2000 tagsüber ca. 80 und nachts ca. 45 Güterzüge. Neben den vermuteten Emissionsbelastungen der lärmtechnisch relevanten o.a. Trassen der öffentlichen Verkehrsflächen sowie der Bundesbahnstrecke kommt es auch aufgrund der geplanten Verteilung der Stellplatz- und Garagenanlagen im Wohnquartier zu Lärmwirkungen, die ebenfalls Einfluss auf die geplante bzw. vorhandene umgebende Wohnnutzung haben könnten.

Zur Prüfung einer Schutzbedürftigkeit der geplanten Wohngebäude gegenüber möglichen Lärmeinwirkungen wurden folgende Emitenten in einem Lärmgutachten näher untersucht.

- die Wielandstraße
- die Güterbahnstrecke
- die innere Erschließungsstrasse des Entwicklungsbereiches
- die geplanten Stellplatz- und Garagenanlagen sowie deren Zufahrten entlang der benachbarten Grundstücksgrenzen.

Die Robertstraße selbst ist in dem o.a. Verkehrsprognosemodell der Stadt Hamm nicht mehr aufgeführt. Sie übernimmt in der Regel auch lediglich die Funktion einer Anliegerstraße. Die hier erwarteten Verkehrsbewegungen können daher als so gering eingestuft werden, dass sie lärmschutztechnisch vernachlässigt werden können.

Zur Überprüfung der von den o.a. Emissionsquellen ausgehenden Lärmeinwirkungen wurden im geplanten Siedlungsgebiet mehrere Immissionspunkte untersucht. Hauptaugenmerk wurde dabei auf die Lärmquellen "Wielandstraße" und "Güterbahnstrecke" gelegt, von denen die größten Lärmeinwirkungen vermutet wurden.

Diese Vermutung hat sich anhand der nachfolgenden Prognoseergebnisse bestätigt.

So sind für den Tageszeitraum zwischen 6:00 und 22:00 Uhr an der südlichen Fassadenfront und in dem anschließenden Freibereich am Wohngebäude "G" Überschreitungen der in der DIN 18005 vorgegebenen Orientierungswerte von 55 dB(A) für ein WA-Gebiet zu erwarten. Mit max. 55,8 dB(A) fallen diese Überschreitungen jedoch eher marginal aus.

Im Nachtzeitraum zwischen 22:00 und 6:00 Uhr nehmen die Überschreitungen an den untersuchten Immissionspunkten jedoch deutlich zu. Beinahe an allen Immissionspunkten ist eine Überschreitung der einzuhaltenden WA-Nacht-Orientierungswerte der DIN 18005 von 45 dB(A) mit bis zu 10,7 dB(A) festzustellen.

Wie schon während der Tagzeit, so ist auch in der Nacht die südlich gelegene Bahnstrecke mit ihrem nächtlichen Güterverkehr der hauptverantwortliche Emittent für die Überschreitung der Nachtwerte.

Bei Überschreitung der Immissionsrichtwerte bei Verkehrslärm sind besondere Schutzmaßnahmen für die angrenzenden Wohngebiete erforderlich.

Dabei gelten nicht nur die im Gebäude liegenden, zum dauernden Aufenthalt bestimmten Räumlichkeiten, sondern auch die im Außenbereich liegenden Freiflächen, die potentiell Aufenthaltscharakter besitzen (Terrasse, Freisitz u.a.) zu den schützenswerten Bereichen.

Im großen und ganzen liegen die schützenswerten wohnungsnahen Freiflächen am Tag innerhalb der WA-Orientierungswerte. Die ermittelte Überschreitung der Nachtwerte hat für die betroffenen Freiflächen aber keine lärmschutzrechtliche Relevanz, da ein Schutzanspruch lediglich für den Tageszeitraum sinnvollerweise eingeräumt werden kann.

Also kann der erforderliche Lärmschutz auf die Wohninnenbereiche beschränkt werden.

Aktiver Lärmschutz scheidet sowohl aus städtebaulicher als auch aus lärmschutztechnischer Sicht aus.

Für den passiven Lärmschutz wird folgende Festsetzung getroffen:

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

Zur Sicherstellung einer ausreichenden Schlafruhe sind die Schlafräume an den geplanten Neubauten sowie bei wesentlichen Änderungen an den bestehenden Gebäuden (Aus- und/oder Umbauten und/oder Erweiterungen) zum Schutz vor Lärmimmissionen mit Fenstern auszustatten, die der Schallschutzklasse II der VDI-Richtlinie 2719 entsprechen.

Soweit Schlafräume an den besonders gekennzeichneten Gebäudeteilen liegen, ist für eine vom Öffnen der Fenster unabhängige ausreichende Lüftungseinrichtung zu sorgen. Derartige etwaige Lüftungseinrichtungen sowie weitere Zusatzeinrichtungen (Rollladenkästen) müssen, ein bewertetes Schalldämmmaß von mind. 32 dB(A) erreichen.

Südlich der wohnbaulichen Entwicklungsfläche schließt sich eine vorhandene Grünfläche an, die gem. den planungsrechtlichen Festsetzungen zu einer öffentlichen Grünfläche mit integriertem Spielplatz Typ –B- entwickelt werden soll. Spielplätze diesen Typs sind in einem WA-Gebiet planungsrechtlich grundsätzlich zulässig. Die von hieraus ausgehenden Lärmbelastungen sind grundsätzlich von den umliegenden Anwohnern hinzunehmen.

Bei Bedarf kann eine solche Untersuchung zum Zeitpunkt konkreter Ausbauabsichten nachgeholt werden.

Um plangegebene Schallimmissionen auf schutzwürdige Nutzungen außerhalb des Geltungsbereiches ausschließen zu können, wurden die Gemeinschaftsanlagen der Wohnblöcke G, E u. F, die an dem Rand des Baugebietes geplant sind, hinsichtlich ihrer Lärmeinwirkung auf die benachbarten vorhandenen Wohnnutzungen überprüft.

Aufgrund der geplanten Nutzungsstruktur der Mieteinfamilienhäuser kann von einer geringen Frequenz der einzelnen Stellplatz- und Garagenflächen sowie deren Zufahrten ausgegangen werden. Für die Abschätzung der Lärmentwicklung im Umfeld der festgesetzten Gemeinschaftsanlagen wurden den Stellplatzflächen Fahrzeugbewegungen von 0,3 Fahrzeugen (tags) bzw. 0,06 Fahrzeugen (nachts) je Stellplatz zugewiesen.

An den diesen Gemeinschaftsanlagen am nächsten gelegenen vorhandenen Wohngebäuden sowie den wohnungsnahen Freiflächen konnten hiernach keine Überschreitungen der WA-Orientierungswerte der DIN 18005 festgestellt werden, so daß plangegebene Schallimmissionen auf benachbarte schutzwürdige Nutzungen nicht zu erwarten sind.

Sonstige öffentliche Bauvorschriften

Hinsichtlich einer homogenen Einfügung der Neubauten in den Bestand sowie im Interesse der Erhaltung des Ort- und Landschaftsbildes gem. §1(5) Nr. 4 BauGB werden entsprechend § 86 (1) und (4) BauO NRW folgende gestalterische Vorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen

Die Festsetzung von zulässigen Doppel- und Reihenhäusern führt zu der Notwendigkeit, deren einheitliche Gestaltung zu gewährleisten. So dürfen baulich zusammenhängende Gebäude nur mit einer einheitlichen, maximalen Traufhöhe von 68,5 m ü.NN (ca. 6,4 m) errichtet werden. Die Firsthöhe darf max. 73,6 m ü.NN (ca. 11,6 m) nicht überschreiten. Die Höhenangaben beziehen sich auf Vermessungen vom November 2000. Da das Plangebiet in einem potentiellen Bergsenkungsgebiet liegt, sind die einzuhaltenden Trauf- und Firsthöhen um das entsprechende Senkungsmaß zu reduzieren. Der Nachweis ist im Rahmen der Baugenehmigung zu führen. Ein entsprechender Hinweis wird im Bebauungsplan aufgenommen.

Außenwände sowie Dachflächen sind in gleicher Farbe und Material sowie mit gleicher Dachneigung auszuführen.

Für Dachflächen aller Hausarten sind darüber hinaus glänzende Dacheindeckungen nicht zulässig, da die hierfür marktüblichen Materialien (glasierte Ziegel u.a.) ein sehr markantes Erscheinungsbild besitzen und die gewünschte Fortführung des vorhandenen Siedlungsbildes stören. Zudem soll aufgrund der hohen Blendwirkung, die von diesen Materialien ausgehen können, einer nachbarlich negativen Entwicklung vorgebeugt werden.

Zur weiteren einheitlichen Gestaltung sollen die im Vorgarten untergebrachten Standorte der Müllsammelbehälter mit Hecken abgepflanzt oder mit Pergolen bzw. Holzgittermodulen eingefasst werden.

5. Eingriffe in Natur und Landschaft sowie deren Ausgleich

Das Baugebiet ist geprägt durch die ehem. Nutzung der Gärtnerei. So ist neben einem Wohngebäude auch die ehem. gewerblich genutzte, bauliche Infrastruktur auf dem Gelände noch vorhanden. Die umliegenden Freiflächen stellen sich heute als Brachflächen dar, die durch eine regelmäßige Maat extensiv genutzt werden. Ergänzend finden sich im Randbereich des Baugrundstückes einige einzeln stehende Bäume und Gehölze, von denen sich besonders eine Eiche hervorhebt.

Desweiteren prägt die anschließende bereits in den vorangegangenen Punkten beschriebene Grünfläche mit ihrem Strauch- und Baumbesatz die im Planbereich vorhandene Grünstruktur.

Gem. § 1a (2) Nr. 2 BauGB ist die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft (i.S. der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) in der Abwägung zum Bebauungsplan mit zu berücksichtigen.

Um diesem Grundsatz in der Bauleitplanung Rechnung zu tragen, wurde von der Verwaltung ein Bewertungssystem entwickelt, das die betroffenen Ökosysteme in Biotoptypen einteilt und den einzelnen Typen entsprechende Punktzahlen zuweist. Anhand einer Gegenüberstellung der Bewertung von vorhandenen und den im Bebauungsplan festgesetzten Biotoptypen werden die zu erwartenden Eingriffe dann quantitativ und qualitativ bilanziert.

Im vorliegenden Bebauungsplan führt vor allem die geplante Bau- und Erschließungsstruktur des Baugebietes auf dem Gärtnereigrundstück zu einem erhöhten ökologischen Eingriff.

Um einen entsprechenden ökologischen Ausgleich für das Plangebiet und speziell für das betroffene Baugrundstück zu erhalten werden folgende Maßnahmen in Abhängigkeit von der zukünftigen Bebauung planungsrechtlich festgelegt:

- Je 500 m² bebauter Grundstücksfläche ist ein großkroniger, heimischer Laubbaum I. Ordnung (z.B. Stieleiche, Winterlinde, Esche u.a.) mit einem Stammumfang von mind. 14 cm, gemessen in 1 m Höhe über dem Erdboden zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- Je 150 m² bebauter Grundstücksfläche ist ein großkroniger, heimischer Laubbaum II. Ordnung (z.B. Vogelkirsche, Hainbuche, Roterle u.a.) mit einem Stammumfang von mind. 10 cm, gemessen in 1 m Höhe über dem Erdboden zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- Mindestens 60 % der Dachflächen auf zusammenhängenden baulichen Anlagen mit mehr als 25 qm Grundfläche und einer Dachneigung bis 15° sind fachgerecht zu begrünen.
- Stellplatzflächen sind versiegelungsoffen herzustellen.
- Flächen, die weder überbaut sind, noch als Wegefläche oder Stellplatz dienen, sind als Grünflächen anzulegen und zu pflegen.

Desweiteren wird zwischen der größeren Gemeinschaftsstellplatzanlage an der Robertstraße und der öffentlichen Verkehrsfläche ein Grünstreifen festgesetzt, der auch als optische Abschirmung der Stellplatzanlage zur gegenüberliegenden Wohnbebauung dient. Die hier zeichnerisch festgesetzte Fläche für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern an der Robertstraße ist mit standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen. Je 65 qm Pflanzfläche ist ein großkroniger, heimischer Laubbaum 1. Ordnung (z.B. Stieleiche, Winterlinde, Esche u.a.) mit einem Stammumfang von mind. 14 cm, gemessen in 1 m Höhe über dem Erdboden sowie je 10 qm Fläche mit 5 Sträucher, mind. 0,6 m hoch, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Eingrünung muss zum Zweck der optischen Abschirmung lückenlos sein.

Die vorhandene Baum- und Strauchvegetation im Südwesten des Plangebietes soll im großen und ganzen erhalten werden. Hierzu wird ein Teil der Pflanzung als Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Ein weiterer Teil liegt im Bereich der festgesetzten öffentlichen Grünfläche und wird zusammen mit dem vorhandenen Baumbesatz Bestandteil der zukünftigen Nutzung und Gestaltung des Kinderspielplatzes. Die so gesicherten Bäume und Laubgehölze sind artgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Ebenfalls wird die an der nordwestlichen Grundstücksgrenze stehende Eiche mit einer gesonderten Festsetzung für die Erhaltung von Bäumen belegt. Zu ihrem Schutz ist in einem Abstand von einem 5 m Radius zum Stamm der Untergrund versiegelungsoffen zu gestalten. Insbesondere ist während der Bauzeit jegliche Beeinträchtigung durch Sicherungsmaßnahmen gem. DIN 18 920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) zu vermeiden.

Trotz des oben beschriebenen Maßnahmenkatalogs kann der erwartete ökologische Eingriff innerhalb des Geltungsbereiches nicht voll ausgeglichen werden. Es verbleibt letztlich ein Fehlbetrag von ca. 160 Wertpunkten. Dies sind 5 % der auszugleichenden Wertzahl von 3094 Punkten. Ein Fehlbetrag, der durchaus tolerierbar ist. Auf weitere Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen außerhalb des Bebauungsplanbereiches wird daher verzichtet.

6. Entwässerung des Plangebietes

Die entwässerungstechnische Erschließung des Bebauungsplangebietes erfolgt im Mischsystem. Der Anschluss der geplanten Erschließungskanäle erfolgt an die vorhandene Mischwasserkanalisation in der Robertstraße und der Straße Dünnebank.

In der Straße Dünnebank ist hierfür die Erneuerung der Haltung von Schacht 42434 bis Schacht 42435 aufgrund der geringen Tiefenlage erforderlich.

Der im Bereich der Nordgrenze des Plangebietes verlaufende vorhandene Kanal DN 300 entfällt bei einer Bebauung der Grundstücke. Er ist aufgrund des schlechten baulichen Zustandes, der geringen Tiefenlage sowie der Unzugänglichkeit zu Unterhaltungs- und Wartungsarbeiten nicht zur Erschließung der angrenzenden Grundstücksfläche geeignet.

Die aus dem Umweltinformationssystem der Stadt Hamm ermittelten Durchlässigkeitsbeiwerte (k_f -Werte) im Umfeld des Plangebietes lassen darauf schließen, dass auch der anstehende Boden im Baugebiet selbst als gering durchlässig (k_f von 10⁻⁷ bis 10⁻⁸ m/S) einzustufen ist. Eine Versickerung des Niederschlagswassers gemäß § 51 a Landeswassergesetz ist daher nicht möglich.

7. Allgemeine Entsorgung

Zur Sicherung der dezentralen Sammlung von Wertstoffen wird im südlichen Bereich der Robertstraße eine Fläche für die Aufstellung von Wertstoffsammelbehältern festgesetzt.

8. Altlasten

Kampfmittelauswertung:

Für die Fläche des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wurde der Staatliche Kampfmittelräumdienst bei der Bezirksregierung Arnsberg mit der Luftbildauswertung beauftragt. Die vorhandenen Luftbilder lassen ein Bombenabwurfgebiet und mehrere vermutliche Blindgängereinschlagstellen erkennen.

Vor Beginn der Baumaßnahme ist daher der Kampfmittelräumdienst einzuschalten. Das Absuchen der bebaubaren Grundstücksflächen sowie der Baugruben durch den Kampfmittelräumdienst ist zwingend vorgeschrieben. Im Rahmen der Baugenehmigung ist dann der Nachweis der Kampfmittelfreiheit für das Baugrundstück zu erbringen. Ein entsprechender Hinweis wird im Bebauungsplan aufgenommen.

9. Denkmalschutz

Innerhalb des Plangebietes sind keine archäologischen Fundstellen oder Denkmäler bekannt.

Bei Bodeneingriffen können jedoch Bodendenkmäler entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westf. Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Münster anzuzeigen. Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

Hamm, 21.05.2001

gez. Möller
Stadtbaurat

gez. Westphal
Dipl.-Geograph

Bebauungsplan Nr. 04.053 - Robertstraße -

A. Ausgangszustand des Untersuchungsraums								Bemerkung
Flächen Nr. (s. Plan Ausgangs- situation)	Biotoptyp (lt. Biotop- typenwertliste)	An- zahl	Fläche (m ²)	Grundwert A (lt. Biotop- typen- wertliste)	Gesamt- korrektur- faktor	Gesamt- wert	Einzel- flächen- wert	
1	versiegelte Flächen (Gebäude, Asphaltdecken etc.)							
1.1	Gebäude		1.895,00	0	1	0	0,00	
1.2	private Verkehrsfläche		1.050,00	0	1	0	0,00	
1.3	öffentliche Verkehrsfläche		1.675,00	0	1	0	0,00	
2	Extensivgrün d. ehem. Gärtnerei							
3	öffentliche Grünfläche							
4	Gehölzstreifen							
5	Einzelbäume auf den Biotoptypen:							
5.1	Baugrundstück	2	128,00	0,8	1	0,8	102,40	Eiche; Kastanie
5.2	öffentliche Grünfläche	4	256,00	0,8	1	0,8	204,80	
Gesamtfläche			12.896,00	Gesamtflächenwert A			3.094,00	

B. Zustand des Untersuchungsraums gemäß den Festsetzungen des Bauleitplanes							
Flächen Nr. (s. Plan Zustand gem. Bau- leitplan)	Biotoptyp (lt. Biotop- typenwertliste)	gepl. An- zahl	Fläche (m ²)	Grundwert A (lt. Biotop- typen- wertliste)	Gesamt- korrektur- faktor	Gesamt- wert	Einzel- flächen- wert
1	Verkehrsfläche						
1.1	öffentliche Verkehrsfläche Robertstr.		1.675,00	0	1	0	0,00
1.2	öffentliche Verkehrsfläche Baugebiet		980,00	0	1	0	0,00
1.3	private Verkehrsfläche		725,00	0	1	0	0,00
1.4	Wertstoffsammelbehälter		60,00	0	1	0	0,00
1.5	Stellplätze u. Garagen (versiegelungsoffen und begrünt)		1.525,00	0,1	1	0,1	152,50
2	Nettobaulandfläche		5.817,00				
2.1	davon überbaubare Grundstücksfläche		2.487,00	0	1	0	0,00
2.2	anzupflanzende Einzelbäume I. Ordnung	6	384,00	0,8	1	0,8	307,20
2.3	anzupflanzende Einzelbäume II. Ordnung	15	960,00	0,8	0,8	0,64	614,40
2.4	verbleibende Nettogartenfläche		1.986,00	0,3	1	0,3	595,80
3	Festsetzung gem § 9 (1) 25		519,00				
3.1	Anpflanzung gem. § 9 (1) 25 a		247,00				
3.1.1	anzupflanzende Einzelbäume I. Ordnung	3	192,00	0,8	1	0,8	153,60
3.1.2	verbleibende Fläche		55,00	0,5	1	0,5	27,50
3.2	Bestandssicherung gem. § 9 (1) 25b		272,00				
3.2.1	Gehölzstreifen		208,00	0,7	1	0,7	145,60
3.2.2	Einzelbaum (Eiche)		64,00	0,8	1	0,8	51,20
4	öffentliche Grünfläche		1595,00				
4.1	Gehölzstreifen		489,00	0,7	1	0,7	342,30
4.2	davon Einzelbäume		256,00	0,8	1	0,8	204,80
4.3	verbleibende Fläche		850,00	0,4	1	0,4	340,00
Gesamtfläche Bauvorhaben			12.896,00	Gesamtflächenwert B			2.935,00

C. Gesamtwisenzbilanz (Bestand - Planung)			0,00				-159,00
--	--	--	------	--	--	--	----------------

-5% **Fehlbetrag im Toleranzbereich**