

Begründung

zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 04.038 -Friedhofsweg-

für den Bereich Gemarkung Pelkum, Flur 22, zwischen:

- der Westgrenze der Flurstücke 321 und 322 (Behringstraße),
- den nördlichen Grenzen der Flurstücke 309 und 358,
- den östlichen Grenzen der Flurstücke 332 und 333,
- der südlichen Grenze des Flurstückes 334.

Anlass der Planung

Der Bebauungsplan Nr. 04.038 ist seit 1995 rechtskräftig. Er sieht entsprechend den damaligen städtebaulichen Zielsetzungen eine Standortsicherung für einen Kindergarten vor.

Die Einrichtung des Kindergartens ist in räumlich naheliegenden Gebäuden erfolgt. Daher ist das Vorhalten dieser Fläche für einen Kindergarten nicht mehr erforderlich.

Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Änderungsbereich ist im wirksamen Flächennutzungsplan als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Kindergarten" dargestellt. Der Gebietsentwicklungsplan, Teilabschnitt Dortmund/Unna/Hamm stellt dieses Gebiet als "Wohnsiedlungsbereich" dar.

Im Flächennutzungsplan war auf Grund der vorgesehenen Umgebungsentwicklung in diesem Bereich ein Standort für einen Kindergarten vorgesehen.

Der Flächennutzungsplan wird parallel zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 04.038 als 134. Änderung des Flächennutzungsplanes geändert.

Planungsrechtliche Voraussetzung hierfür ist die Änderung der im wirksamen Flächennutzungsplan gemäß § 5 (2) Nr. 2 BauGB dargestellten "Flächen für den Gemeinbedarf" mit der Zweckbestimmung -Kindergarten- in die Darstellung "Wohnbauflächen (W)" gemäß § 5 (2) 1 BauGB i. V. m. § 1 (1) Nr. 1 BauNVO.

Die vorgesehene Änderung des Bebauungsplanes entspricht somit den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes.

Bestand innerhalb und außerhalb des Plangebietes

Der Änderungsbereich wird durch die bestehende 3-geschossige Bebauung westlich des Plangebietes bestimmt. Nördlich angrenzend befindet sich die zugehörige Stellplatzanlage. Südlich schließt sich eine 2-geschossige Wohnbebauung an. Östlich des Planbereiches liegt der evangelische Friedhof.

Inhalt des Bebauungsplanes

Bebauung und Baugestaltung

In Fortführung der vorhandenen städtebaulichen Strukturen wird im Wohnbereich eine 2-geschossige Bebauung, Hausgruppen in offener Bauweise festgesetzt.

Die Festsetzung der Traufhöhe von max. 4,25 m im WA₁-Gebiet über der dazugehörigen Erschließungsstraße und Mindestbreite der Grundstücke von 6,00 m, sowie die Festsetzung der Traufhöhe von max. 5,50 m im WA₂-Gebiet und der Mindestbreite der Grundstücke von 5,50 m, läßt die Möglichkeit offen 1- oder 2-geschossige Gebäude bauen zu können. Damit wird die bauliche Entwicklung des Plangebietes dem Bestand angepasst. Unterstützt wird diese Eingliederung durch die Festsetzungen der Dachneigungen von max. 45° im WA₁-Gebiet und max. 40° im WA₂-Gebiet.

Grünflächen

Die umgrenzenden Wohnbereiche weisen eine aufgelockerte Bebauung mit privaten Grünanteilen auf. In Fortführung dieser städtebaulichen Art sind zur Eingrünung und Gestaltung im Planbereich mind. 25 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit heimischen Pflanzsorten wie z. B. Haselnuss, Vogelbeere, Weißdorn oder gleichwertigen Pflanzen fachgerecht zu bepflanzen. Ebenso sind Festsetzungen getroffen über zusätzliche Fassadenbegrünung.

Erschließung

Der Änderungsbereich wird über die Planstraße und die Behringstraße an das übergeordnete städtische Verkehrsnetz angebunden. Die innere Erschließung ist mit einer Ausbaubreite von 6,50 m und einer Wendeanlage sowie ergänzenden privaten Stichwegen mit 3,90 m Breite ausreichend dimensioniert.

Parken / ruhender Verkehr

Innerhalb der Planstraße sind öffentliche Stellplätze zur Unterbringung des Besucherverkehrs vorgesehen. Die erforderlichen privaten Stellplätze und Garagen werden, soweit sie nicht auf den jeweiligen Baugrundstücken errichtet werden können, in einer Gemeinschaftsstellplatzanlage nachgewiesen, die durch planungsrechtliche Festsetzungen gesichert wird.

Örtliche Bauvorschriften

Gleichzeitig mit diesem Bebauungsplan werden örtlich Bauvorschriften gemäß § 86 (1) und (4) Landesbauordnung NW zur Sicherung der über die planungsrechtlichen Festsetzungen hinaus gehenden Gestaltungselemente erlassen und als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen.

Durch die Vorschriften wird im Einzelnen geregelt:

- a) die für dieses Gebiet typische Dachform, Satteldach und die Hauptfirstrichtung
- b) die Dachneigungen, durch Angleichen an den Bestand und zur Errichtung ausbaufähiger Dachräume
- c) Gestaltung der Dachflächen
- d) und die Oberflächengestaltung von Wegen, Zufahrten und Stellplätzen zur umweltschonenden Einbindung in den Gesamtbereich
- e) die einheitliche Gestaltung von Fassaden und Dächern baulich zusammenhängender Hausgruppen (Fassadenfarbe oder Materialien werden jedoch nicht vorgeschrieben).

Mit diesen Festsetzungen soll eine harmonische städtebauliche Gestaltung des Planbereiches erreicht und gestalterische Fehlentwicklungen vermieden werden.

Denkmalschutz und Denkmalpflege

Denkmalpflegerische Belange werden durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 04.038 -Friedhofsweg- nicht berührt.

Immissionsschutz

Auf Grund des gesetzlichen Berücksichtigungsgebotes der Umweltschutzelange bei der Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen und des Gebotes zur planerischen Bewältigung der durch den Bebauungsplan entstehenden Konflikte ist für den Einwirkungsbereich der Bundesbahnstrecke Hamm-Dortmund die Erforderlichkeit von Schallschutzmaßnahmen zu untersuchen.

Im Rahmen einer Lärmprognose für diese Bebauungsplanänderung wurde die Immissionsbelastung für Immissionspunkte an den von den Emissionen der Bahnstrecke Hamm-Dortmund sowie der Behringstraße am stärksten betroffenen Gebäudeseiten ermittelt.

Durch die prognostizierte Verkehrsbelastung der Bundesbahnstrecke und der Behringstraße werden an den nördlich gelegenen Immissionspunkten die einzuhaltenden WA-Orientierungswerte der DIN 18005 von 55 dB (A) tags und 45 dB (A) nachts mit max. 59,1 dB (A) tags und 57,7 dB (A) nachts überschritten. Es ist daher erforderlich in Anlehnung an die im rechtskräftigen Bebauungsplan vorgegebenen städtebaulich umsetzbaren Maßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm, für die der Bahntrasse zugewandten Gebäudeseite im nördlichen Abschnitt des Änderungsbereiches analog den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes den Einbau von Schallschutzfenstern der Schallschutzklasse 2 für Wohn- und Schlafräume festzusetzen. Für den inneren Wohnbereich sind besondere Festsetzungen nicht erforderlich.

Auf Grund der Überschreitung der o. g. Grenzwerte kann es auch zu Überschreitungen der maßgebenden Orientierungswerte tags für die den Wohngebäuden zugeordneten Freibereiche um bis zu 4,1 dB (A) kommen. Diese Überschreitung ist auf Grund der besonderen Situation im Bebauungszusammenhang und der gegebenen Vorbelastung hinzunehmen, insbesondere aber auch, da beabsichtigt ist, die nördlich der geplanten Wohnbebauung vorhandene offene Stellplatzanlage durch Garagen zu ersetzen. Hierdurch ist eine Reduzierung der Emissionsbelastung zu erwarten.

Altlasten

Der staatl. Kampfmittelräumdienst hat eine Luftbildauswertung durchgeführt und das Ergebnis unter Fundstellenummer 5/35 625 festgehalten.

Die vorhandenen Luftbilder lassen vereinzelte Bombenabwürfe, jedoch keine spezifischen Hinweise auf Blindgängereinschlagstellen im Bereich des Baugrundstückes erkennen.

Das Absuchen der Baugruben ist erforderlich. Das Absuchen der Freiflächen ist zu empfehlen.

Der Altlastenbericht der Stadt Hamm vom März 1987 trifft für das Plangebiet keine Aussagen. Auch nachträglich lassen sich keine Anhaltspunkte, die auf Altlasten im Bebauungsplangebiet deuten, erkennen.

Auf Grund von Luftbildauswertungen aus dem 2. Weltkrieg muss jedoch darauf hingewiesen werden, dass bei Erdarbeiten mit Bombenfunden bzw. verfüllten Bombentrichtern gerechnet werden muss. Ein entsprechender Hinweis wird in den Textteil des Bebauungsplanes aufgenommen.

Ver- und Entsorgung des Plangebietes

Die Entsorgung des Plangebietes erfolgt im Mischsystem. Die Abwässer werden der zentralen Kläranlage Hamm-West zugeführt.

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

Der Anschluss des im Plangebiet anfallenden Schmutzwassers erfolgt an vorhandene oder neu zu errichtende Kanäle in den anliegenden Straßen.

Über durchlässige Oberflächen (Rasengittersteine, Pflaster, etc.) der Parkplatzflächen wird das anfallende Niederschlagswasser flächenförmig versichert. Unverschmutztes Niederschlagswasser (z. B. von Dachflächen) kann auch in Zisternen eingeleitet und als Brauchwasser verwendet werden. Die Bemessungsgrundlage für die Größe der Zisterne beträgt für einen 4-Personen-Haushalt rd. 25-35 l/m² angeschlossener und entwässernde Fläche. Durch vorzusehende Überläufe an den Zisternen ist der Abfluss zur Ableitung des Niederschlagswassers sicherzustellen.

Sofern die geplanten Gebäude im Grundwasser bzw. im Schwankungsbereich des Grundwassers errichtet werden, sind wasserdichte Wannen auszuführen.

Der Anschluss einer Drainage an die Kanalisation ist nicht zulässig.

Ökologische Maßnahmen

Der relativ geringe Erschließungsaufwand, die städtebaulich erforderliche Arrondierung dieses Bereiches sowie die kurzfristige Verfügbarkeit der Baugrundstücke waren ausschlaggebend für die Auswahl dieses Baugebietes. Durch die dem Bedarf angepasste Nachverdichtung und Nutzung von Brachflächen kann die Inanspruchnahme von Natur und Landschaft reduziert werden.

Die vorgesehene Bebauungsplanänderung stellt eine Modifizierung eines rechtskräftigen Bebauungsplanes dar und ist städtebaulich wünschenswert. Gemäß § 1 a BauGB sind auf Grund des bereits heute zulässigen Eingriffes Ausgleichsmaßnahmen nicht erforderlich.

Bodenordnende Maßnahmen

Der Bebauungsplan bildet, soweit erforderlich, die Grundlage für Maßnahmen der Bodenordnung und Ent-eignung.

Hamm, 27.03.2001

gez. Möller
Stadtbaurat

gez. Haggene
Ltd. Städt. Baudirektor