

164

Begründung zum Bebauungsplan 04.043 - Michaelstraße/östlicher Teil

für den Bereich zwischen

der Nordostgrenze des Flurstückes 46/1 (Östingstraße, Haus-Nr. 49/51), Flur 6, Gemarkung Wiescherhöfen (Westgrenze der Bundesbahnstrecke Hamm-Soest) - der Südostgrenze des Flurstückes 46/1, Flur 6, Gemarkung Wiescherhöfen - ca. 40,0 m entlang der Südostgrenze des Flurstückes 44, Flur 6, Gemarkung Wiescherhöfen - der Südostgrenze des Flurstückes 588, Flur 2, Gemarkung Berge, auf einer Länge von ca. 90,0 m - der Mittellinie des in Richtung Süden verlaufenden Grabens auf dem Flurstück 596, Flur 2, Gemarkung Berge, auf einer Länge von ca. 235 m - einer gedachten Linie von ca. 37,0 m Länge in südöstlicher Richtung parallel zur Gemarkungsgrenze Wiescherhöfen in einem Abstand von ca. 140,0 m - eine gedachte Linie in westlicher Richtung in einem Abstand von ca. 80,0 m parallel zur Südgrenze der Peterstraße - einer gedachten Linie in südöstlicher Richtung in einem Abstand von ca. 32,0 m auf einer Länge von ca. 30,0 m parallel zur Südgrenze des Flurstückes 685, Flur 6, Gemarkung Wiescherhöfen *- der Südgrenze der Straße "Holteneck" - der Westgrenze der Straßen "Am Gallberg" und "Michaelstraße" - der Nordgrenze der Michaelstraße - der Westgrenze der Lotharstraße - der Nordgrenze der Östingstraße bis zur Unterführung der Bundesbahnstrecke Hamm-Soest.

* - Ostgrenzen der Flurstücke 515 und 507, Flur 2, Gemarkung Berge.

Anlaß der Planaufstellung

Der Bebauungsplan (B-Plan) Michaelstraße - östlicher Teil - umfaßt in der vorhergehend aufgezeigten Abgrenzung den östlichen Teil des Geltungsbereiches des B-Planes 04.043 - Michaelstraße -, für den der Rat der Stadt Hamm am 24.05.1984 die Aufstellung sowie die Durchführung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung beschlossen hat.

Für die Aufstellung dieses Gesamtbebauungsplanes waren gravierende Änderungen der verkehrlichen Rahmenbedingungen des Stadtteiles Lohausenholz verantwortlich, die in einer Verlegung der geplanten Verbindungsstraße Wiescherhöfen - Westtinnen (VWW) südlich außerhalb des Plangebietes sowie der ersatzlosen Aufgabe der geplanten Verlängerung des "Gallberger Weges" (28. Änderung des Flächennutzungsplanes) bestanden. Darüberhinaus waren zur Deckung der vorhandenen Nachfrage geeignete Wohnbauflächen durch Schließung - tlw. größerer - Baulücken im Plangebiet sowie durch bauliche Abrundung des Ortsteiles Lohausenholz zur freien Landschaft hin bereitzustellen.

Die vorliegende Reduzierung des Geltungsbereiches auf den östlichen Teil des durch den o.a. Aufstellungsbeschluß abgedeckten Gesamtgebietes wurde zur Fortführung des Aufstellungsverfahrens aus verschiedenen Gründen notwendig. Im Zuge der frühzeitigen Bürgerbeteiligung und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TÖB) wurden aus ökologischer Sicht erhebliche Bedenken gegen die Bebauung eines größeren Teiles des Innenbereiches zwischen Östingstraße, Michaelstraße, Peterstraße und Günterstraße im westlichen Teil des Plangebietes vorgebracht.

Da die notwendigen Untersuchungen und Bewertungen zur ökologischen Qualität dieser Flächen bisher nicht abgeschlossen werden konnten, wird das Verfahren wegen der weiterhin bestehenden Nachfrage sowie der fehlenden Problemlage im östlichen Bereich - innerhalb des vorhergehend abgegrenzten Geltungsbereiches - als B-Plan 04.043 - Michaelstraße/östlicher Teil - weitergeführt.

Nach Abschluß der Grundlagenuntersuchungen sowie Vorliegen der ökologischen Bewertungsergebnisse wird das Aufstellungsverfahren im westlichen Teil als B-Plan 04.047 ebenfalls weitergeführt.

Die schon für den Gesamtbereich angeführten Gründe zur Erforderlichkeit der Planaufstellung haben für den reduzierten Bereich des B-Planes 04.043 - Michaelstraße/östlicher Teil - weiterhin Geltung, wobei hier, neben der Entwicklung qualitätsvoller Wohnbauflächen, vor allem der baulich-gestaltersiche Übergang von Siedlungsbereich und freier Landschaft durch planungsrechtliche Sicherung öffentlicher und privater Grünflächen im Vordergrund steht.

Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan 04.043 - Michaelstraße/östlicher Teil - ist aus dem wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Hamm entwickelt, der für den Bebauungsplanbereich "Wohnbaufläche" sowie im Übergang zur freien Landschaft "Grünfläche" darstellt.

Bestand/Situation innerhalb und außerhalb des Planungsgebietes

Das Plangebiet, wie auch die angrenzenden Siedlungsbereiche des Ortsteiles Lohausenholz, ist weitestgehend mit 1- und 2-geschossigen Wohnhäusern in offener Bauweise bebaut, wobei Einzel- und Doppelhäuser überwiegen.

Ein größerer Teil des Plangebietes ist trotz der vorhandenen Bebauung durch baulich untergenutzte Grundstücke mit großen Tiefen, einzelne voll erschlossene Baulücken sowie vor allem im Übergangsbereich zur freien Landschaft durch nur teilerschlossene größere Flächen mit Streubebauung geprägt.

Entlang des östlichen und südlichen Siedlungsrandes schließen größere und zusammenhängende - tlw. landwirtschaftlich genutzte - Grün- und Brachflächen an, die durch vorhandene Wege sowie offene Vorflutgräben gegliedert werden.

Der im Privatbesitz befindliche unbebaute Innenbereich, westlich des Plangebietes zwischen Östingstraße, Michaelstraße, Peterstraße und Günterstraße ist zusammenhängend als stark bewachsene Grün- und Brachfläche mit Obstwiesencharakter in den Übergangsbereichen zur bestehenden Bebauung gekennzeichnet.

Das Plangebiet ist durch das vorhandene Straßennetz der Östingstraße, Michaelstraße, Lotharstraße sowie die Straßen "Am Gallberg" und "Holteneck" erschlossen und an das übergeordnete Straßennetz angebunden.

Das Gebiet wird im östlichen Bereich von der Bundesbahnstrecke Hamm-Soest tangiert. Von diesen Strecken gehen in Verbindung mit dem bestehenden Rangierbahnhof am Westrand des Plangebietes teils erhebliche Lärmbelastungen für das Plangebiet aus.

Inhalte des Bebauungsplanes

Bebauung

Ziel und Zweck dieses B-Planes ist es, unter Berücksichtigung der ortsteilspezifischen Bebauungs- und Nutzungsstrukturen ein qualitätsbetontes Angebot nachfragegerechter Wohnbaulandflächen im Ortsteil Lohausen bereitstellen.

Diese Ziele sollen durch

- die Schließung vorhandener Baulücken,
- eine mäßige Verdichtung der bisher baulich mindergenutzten Grundstücke mit großer Parzellentiefe sowie
- im Zuge der baulichen Abrundung des östlichen Siedlungsrandes neu erschlossene Wohnbaugrundstücke

erreicht werden, die den Übergang zwischen Siedlungsrand und freier Landschaft endgültig festlegen.

Der vorhandenen Bebauungsstruktur entsprechend sind die neu erschlossenen Bauflächen östlich der Lotharstraße sowie südlich der geplanten Verlängerung der Peterstraße gem. § 4 BauNVO als "Allgemeines Wohngebiet (WA)" mit max. 2-geschossiger Bauweise festgesetzt.

Dabei sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig, die i.V.m. der Festsetzung von Satteldächern bis zu einer Dachneigung von 45° zu einem einheitlichen Erscheinungsbild führen sowie die bestehenden städtebaulichen Gestaltungsmerkmale aufnehmen und abrunden.

Im Übergangsbereich zur freien Landschaft entlang des neugebildeten östlichen Siedlungsrandes sind weitestgehend nur Einzelhäuser zulässig, die zudem durch festgesetzte höhere Grundstückstiefen und -breiten in Form größerer Hausgärten zu einem harmonisch gestalterischen Übergang zur freien Landschaft beitragen sollen.

Darüberhinaus sind diese Übergangsbereiche auch für die Entwicklung solar-ökologischer Bauweisen i.V.m. angrenzenden - privaten - Sukzessionsgrünflächen und Feuchtbiotopen geeignet.

Wegen der o.a. Vorbelastung des Gesamtgebietes durch die tangierenden Bahnstrecken und -einrichtungen ist (neben anderen Maßnahmen - vgl. Pkt. Lärmbelastung) die Stellung der baulichen Anlagen durch die Hauptfirstrichtung West-Ost festgelegt, so daß neben der Möglichkeit der Einrichtung von lärmorientierten Grundrissen (Nord-Süd-Orientierung der Häuser) vor allem ruhige südliche Gartenbereiche der Einzelhäuser gewährleistet sind.

Erschließung des Plangebietes

Die Erschließung des Plangebietes sowie die Anbindung an das übergeordnete Straßennetz ist durch das vorhandene Straßennetz der Östing-, Lothar- und Michaelstraße sowie die Straßen "Am Gallberg" und "Holteneck" ausreichend gesichert.

Für die neuen Wohnbauflächen zwischen der Lotharstraße und der freien Landschaft sowie den Bereich südlich der geplanten Verlängerung der Peterstraße und östlich der Straße "Am Gallberg" ist der Ausbau neuer Wohnwege vorgesehen.

Beabsichtigt ist die Anlage der neuen Wohnwege

A - nördlich abzeigend von der östlichen Verlängerung der Peterstraße und

B - südlich abzweigend von der Östingstraße sowie

C - östlich abzweigend von der Straße "Am Gallberg".

An diese Wohnwege sind aufgrund der aus Lärmschutzgründen notwendigen West-Ost-Stellung der baulichen Anlagen weitere private Wohnwege angeschlossen, die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Anlieger belastet werden.

Zur Vermeidung von Durchgangsverkehr sind die Wohnwege A und B nicht als Ringstraßen ausgebildet, sondern durch einen für Fußgänger und Radfahrer benutzbaren Weg an den gegenüberliegenden Wendeanlagen getrennt.

Die neuen Wohnwege A, B und C sollen verkehrsberuhigt mit einem Mischprofil von 6,50 m (s. Querschnitt) ausgebaut werden, wohingegen die kurzen privaten Wohnwege nur einen Querschnitt von 3,50 m im Mischprofil ausbau aufweisen.

Die Ein- und Ausfahrten der Wohnwege sowie Einmündungen in das bestehende Straßennetz sollen durch besondere Gestaltungsmerkmale wie Aufpflasterung der Kreuzungsbereiche, Fahrspurverengungen etc. hervorgehoben werden. Entsprechende Ausbaupläne werden nach Rechtskraft des B-Planes zu erarbeiten sein.

In Anpassung an die geplanten neuen Wohnwege ist auch der verkehrsberuhigte Ausbau der bestehenden Lotharstraße, Michaelstraße und der Straße "Am Gallberg" vorgesehen, um den Eindruck einer *Wohnsiedlung zu verstärken und den Durchgangsverkehr soweit wie möglich herauszuhalten. *zusammenhängenden

Für den im Plangebiet liegenden Bereich der Straße "Holteneck" wird eine zusätzliche Verkehrsfläche zur Anlage eines durchlaufenden Fuß- und Radweges sowie eine an die bestehenden Verkehrsbedingungen angepaßte Fahrbahnbreite benötigt und gesichert.

Fußgänger- und Radwegenetz

Durch den verkehrsberuhigt vorgesehenen Aubaustandard der geplanten Wohnstraßen und -wege im Plangebiet sowie die Vernetzung der Wohnwege A und B über den vorgesehenen Fuß- und Radweg ist eine sichere und attraktive Durchlässigkeit des Plangebietes für den Fußgänger- und Radfahrverkehr umfassend gewährleistet sowie der Anschluß an das ebenfalls zukünftig verkehrsberuhigt ausgebaut vorhandene Straßennetz im Westen gegeben.

Mit einem geplanten neuen Fuß- und Radweg im nordöstlichen Planbereich, von der Östingstraße parallel zur DB-Strecke Hamm-Soest innerhalb der öffentlichen Grünfläche in Richtung "Langewanneweg" verlaufend und dem mit dem Wohnweg A verbundenen Abzweig dieses Hauptweges sowie der geplanten Anlage eines eigenständig geführten Fuß- und Radweges entlang der Straße "Holteneck" ist das Plangebiet an die freie Landschaft und die Stadtteile im Osten angeschlossen.

Parken/ruhender Verkehr

Die Unterbringung des durch die zukünftigen Bewohner des Plangebietes ausgelösten ruhenden Verkehrs soll grundsätzlich im Bereich der hauseigenen Grundstücksflächen erfolgen.

Neben Parkmöglichkeiten im Straßenraum werden zusätzliche öffentliche Stellplätze im Bereich der Wendeanlagen der Wohnwege A und B zur besseren Unterbringung des Anlieger- und Besucherverkehrs angeboten.

Öffentliche und private Grünflächen/Kinderspielplätze

Die zukünftig bebaubaren Bereiche des Plangebietes sind durch Festsetzung einer durchgängigen von der Östingstraße bis zur Straße "Holteneck" verlaufenden Grünzone an die weiter östlich angrenzende freie Landschaft angeschlossen.

Als Abrenzung der v.g. Grünzonen zu den Hausgärten der neuen Baugebiete am östlichen Siedlungsrand ist ein durchlaufender 3,00 m breiter Pflanzstreifen innerhalb der Wohnbauflächen festgesetzt, der von den Eigentümern mit einheimischen Bäumen und Gehölzen zu bepflanzen ist.

Die gesamte, entsprechend den jeweiligen Eigentumsverhältnissen und Nutzungen tlw. als öffentliche und tlw. als private Grünfläche ausgewiesene Grünzone, soll durch die Zweckbestimmung "Naturbelassene Grün- und Brachfläche" als Pufferbereich zwischen dem Siedlungsrand und der weitgehend intensiv landwirtschaftlich genutzten freien Landschaft für eine ökologische Eigenentwicklung offen gehalten werden.

Die als naturbelassene Grün- und Brachflächen festgesetzten Bereiche sind als Ausgleichsflächen für den Eingriff in den Natur- und Landschaftshaushalt durch die geplanten Wohnbauflächen vorgesehen. Sie dienen vorrangig der Erhaltung des schützenswerten Tier-, Pflanzen- und Baumbestandes, in dem vorhandene

Landschaftselemente und Lebensräume (Biotope) wie z.B. Gehölze, Hecken, Wälle, offene Gräben und Feuchtbiotope (Teiche, Tümpel) etc. gesichert werden.

Durch einen späteren naturnahen Ausbau dieser Flächen entsprechend den Zielsetzungen des Landschaftsgesetzes NW ist neben dem angesprochenen Bestandsschutz zusätzlich eine Anreicherung der Landschaft vorgesehen. Die weiteren Pflegemaßnahmen sind auf diese Ziele hin abzustellen.

Die vorhandene Bebauung innerhalb der mit der Zweckbestimmung "Grünanlage" festgesetzten privaten Grünflächen entlang der DB-Linie Hamm-Soest ist durch den Bestandsschutz gesichert.

Im Bereich des Plangebietes ist die Anlage von 2 Kinderspielplätzen vorgesehen. Im einzelnen ist innerhalb der öffentlichen Grünfläche östlich des Wohnweges B und südlich der Östingstraße ein Kleinkinderspielplatz der Kategorie C sowie ein weiterer Spielplatz dieses Types in der öffentlichen Grünfläche südlich der geplanten Verlängerung der Peterstraße untergebracht.

Diese Plätze sollen mit altersspezifischen Spielgeräten für Kleinkinder und Kinder bis 14 Jahre ausgestattet werden. Vorgesehen sind u.a. Sandkästen, Klettergerüst, Schaukel, Rutschen.

Die Spielplätze sind der vorhandenen und geplanten Wohnbebauung im direkten Umfeld zugeordnet und können fußläufig durch kurze Wegeanschlüsse erreicht werden.

Lärmbelastung/Maßnahmen zum Immissionsschutz

Das B-Plangebiet wird im Osten von der DB-Strecke Hamm-Soest sowie im Westen von der DB-Strecke Hamm-Unna tangiert. Darüberhinaus liegen im letztgenannten Bereich zusätzlich die großen Flächenareale des Rangier- und Verschiebebahnhofes Hamm.

Zur Einschätzung der von diesen Anlagen auf das Plangebiet ausgehenden Lärmbelastungen wurde 1986 vom TÜV-Essen ein Lärmgutachten erstellt, das zu folgenden wesentlichen Ergebnissen kam:

Sowohl am Tage als auch bei Nacht traten an allen Meßpunkten im gesamten Planbereich teilweise erhebliche Überschreitungen der nach der DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau - empfohlenen Planungsrichtpegeln für allgemeine Wohngebiete von tagsüber 55 dB (A) und nachts 40 dB (A) auf.

Erhebliche Überschreitungen traten vor allem nachts auf. Sie schwankten an den einzelnen Meßpunkten zwischen 11 dB (A) und 16 dB (A), was auf den nachts zunehmenden Betriebsumfang des Rangier- und Verschiebebahnhofes zurückzuführen ist. Die Überschreitung der Tageswerte fielen mit Schwankungen zwischen den einzelnen Meßpunkten zwischen 1 dB (A) und 6 dB (A) wesentlich geringer aus.

Aufgrund der vorliegenden - tlw. erheblichen - Überschreitungen der zulässigen Lärmwerte wurden Lärmschutzvorkehrungen getroffen. Da aktive Lärmschutzmaßnahmen (Lärmschutzwand, Wand) aufgrund der Höhenlage der Bahnanlagen und aufgrund unverhältnismäßig hohen Kosten ausscheiden, sind nur passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.

Entsprechend den Empfehlungen des Gutachtens sind für alle Bereiche des Plangebietes Fensterkonstruktionen* der Schallschutzklasse II bei Aufenthaltsräumen für Personen zur lärmabgewandten Seite (Süd- und Südostseiten) der Gebäude und Fensterkonstruktionen* der Schallschutzklasse III bei Aufenthaltsräumen für Personen an den lärmzugewandten Seiten (Nord- und Nordwestseiten) der Gebäude vorzusehen. Bei Orientierung von Schlafräumen zur lärmzugewandten Seite an den Nord- und Westseiten sind die Fensterkonstruktionen zusätzlich mit gleichwertigen Schalldämmlüftern auszurüsten. *mind.

Darüberhinaus werden folgende Empfehlungen gegeben:

bei ausgebauten Dachgeschossen muß das bewertete Schalldämmmaß der Dachhaut an den Nord- und Nordwestseiten mind. 45 dB (A) sowie an den Süd- und Südwestseiten der Gebäude mind. 40 dB (A) betragen.

Weiterhin wird empfohlen, die o.a. Maßnahmen durch eine entsprechende lärmschutzorientierte Grundrißgestaltung zu unterstützen sowie Terrassen- und Gartenbereiche nur an den lärmabgewandten Süd- und Südwestseiten der Gebäude anzulegen.

Entwässerung des Plangebietes

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Mischsystem. Die Abwässer werden über Anschlüsse an die Sammler "Östingstraße" und "Peterstraße" im vorhandenen Kanalnetz der zentralen Kläranlage Hamm an der Radbodstraße zugeführt.

Im Bereich zwischen der "Lotharstraße" und dem geplanten Wohnweg A wird aufgrund der geplanten Bebauung die Aufhebung eines vorhandenen offenen Wassergrabens notwendig. Zu dieser Aufhebung ist die Durchführung eines gesonderten Planfeststellungsverfahrens gem. § 31 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) für den im B-Plan gekennzeichneten Gewässerabschnitt erforderlich, das vor Rechtskraft des B-Planverfahrens abgeschlossen sein muß.

Die anfallenden Regenwässer werden weiterhin über das bestehende Grabensystem abgeleitet. Der innerhalb des aufzuhebenden Grabens anfallende Anteil wird im Kanalsystem des geplanten Wohnweges A abgeführt.

Bodenordnende Maßnahmen

Der B-Plan bildet die Grundlage für Maßnahmen der Bodenordnung und Enteignung.

Altlasten

1. Im Bereich des Flurstückes 47 (westlich und östlich des vorhandenen Grabens), Flur 6, Gemarkung Wiescherhöfen befindet sich eine Anschüttungszone mit geringer Mächtigkeit (entsprechend dem Bodenkataster).
2. Im Bereich der Flurstücke 681, 682, 837, 838 und 683, Flur 6, Gemarkung Wiescherhöfen befand sich ein Teich (1972) und später ein Lagerplatz. Der Teich entstand nicht aus einem Bombenrichter.

Die o.a. Grundstücksbereiche können erst nach Klärung der genauen Bodenverhältnisse zur Bebauung freigegeben werden. Aufgrund der nicht bekannten Bodenverfällungen (zu 1 und 2) ist deshalb vor Beginn der Baumaßnahmen eine Gefährdungsabschätzung durch einen anerkannten Sachverständigen vorzunehmen.

Kosten

Die Kosten, die der Stadt Hamm bei Realisierung des Bebauungsplanes entstehen, sind überschlägig mit 4.445.000,00 DM ermittelt worden. Soweit Zuschüsse und Beiträge Dritter erlangt werden können, hat die Stadt nur die um diese Beiträge verringerten Kosten zu tragen. Die Bereitstellung der erforderlichen Haushaltsmittel kann erwartet werden.

Hamm, 20 Dezember 1989

gez.
Dr. Kraemer
Stadtdirektor

gez.
Möller
Ltd. Städt. Baudirektor

Der vorstehenden Begründung zum Bebauungsplan Nr. 04.043 - Michaelstraße, östlicher Teil - wird die Ergänzung der Begründung vom 11.08.1994 hinzugefügt.

Hamm, 16.08.1994

gez.

Hamerla
Stadtdirektor

gez.

Möller
Ltd. Städt. Baudirektor

Ergänzung der Begründung vom 20.12.1989 zum Bebauungsplan Nr. 04.043 -
Michaelstraße, östlicher Teil -

Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 04.043 vom 20.12.1989 zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB wird ergänzt, da

1. Änderungen gem. § 3 (3) i.V.m. § 13 BauGB in vereinfachter Form durchgeführt wurden,
2. zur Beurteilung des möglichen Eingriffes in Natur und Landschaft eine Flächenbilanz beigelegt werden soll und
3. bei der Untersuchung von Altablagerungen erhöhte polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) festgestellt wurden.

1. Änderungen des Bebauungsplanes gem. § 3 (3) i.V.m. § 13 BauGB

1991/92 und 1993 wurde der in der Zeit vom 02.05.1990 bis 05.06.1990 öffentlich ausgelegte Entwurf gem. § 3 (3) i.V.m. § 13 BauGB vereinfacht vor Satzungsbeschluß geändert.

Inhalt der 1. Änderung ist eine Anpassung der verschiedenen Festsetzungen des Maßes der baulichen Nutzung sowie der Bauweise an geringfügig geänderte städtebauliche Zielsetzungen im Bereich des Wohnweges C (Flurstücke 842 und 845, Flur 7, Gemarkung Wiescherhöfen) -vgl. Anlage 1-

Zur Ermöglichung einer Doppelhausbebauung wurde die Nutzungsabgrenzung nach Osten verschoben, zusätzlich wurde die Traufhöhe baulicher Anlagen auf 4,50 m über der fertiggestellten Erschließungsstraße begrenzt.

Ergänzend wurde ein Leitungsrecht zu dem Geh- und Fahrrecht im Bereich des Flurstückes 842, Flur 7, Gemarkung Wiescherhöfen, festgesetzt.

Inhalt der 2. Änderung ist die Erweiterung einer überbaubaren Fläche östlich der Straße "Am Gallberg" auf dem Flurstück 491, Flur 7, Gemarkung Wiescherhöfen. Hiermit soll eine Baulücke, die bislang auf der Grundlage von § 34 BauGB bebaubar ist, weiterhin einer Bebauung zugeführt werden. -vgl. Anlage 2-

Diese Änderungen betreffen jeweils nur einzelne Bereiche des Bebauungsplanes Nr. 04.043 und berühren die Grundzüge der Planung nicht. Sie sind städtebaulich vertretbar und widersprechen nicht den Zielsetzungen; vielmehr wird hier durch eine verbesserte Ausnutzung von Bauflächen ermöglicht. Aufgrund des Planungsgrundsatzes des sparsamen Umganges mit Grund und Boden sind die Änderungen daher erforderlich.

2. Flächenbilanz

Zur Bewertung des möglichen Eingriffes in Natur und Landschaft wurde für Bestand und Planung eine überschlägig vergleichende Bewertung aufgestellt. Die Änderungen gem. § 3 (3) BauGB wurden hierbei berücksichtigt.

Bestand

	Fläche (m ²)	Bewertungs- faktor	Bewertungs- zahl
1. WA-Gebiete			
1.1 östlich Michaelstraße			
überbaubare Fläche	6.585	0	0
Hausgärten	7.447	0,4	2.979
1.2 östlich Am Gallberg			
überbaubare Fläche	5.170	0	0
Trafostation	42	0	0
Hausgärten	8.732	0,4	3.493
Lagerplatz	2.149	0,1	215
1.3 östlich Lotharstraße			
überbaubare Fläche	5.270	0	0
Hausgärten	6.702	0,4	2.681
2. Grünfläche			
2.1 öffentliche Grünfläche Östingstr.	10.154	0,5	5.077
2.2 private Grünfläche Östingstr.	4.003	0,3	1.201
2.3 Pflanzstreifen Östingstr.	1.229	0,5	615
2.4 Grabenfläche Östingstr.	1.649	0,6	989
2.5 Fußweg (wassergeb. Decke) Östing- str.	2.764	0,1	276
2.6 private Grünfläche Am Gallberg	27.304	0,5	13.652
2.7 Grabenfläche Am Gallberg	634	0,6	380
2.8 Hochstaudenflor Am Gallberg	1.902	0,6	1.142
2.9 Gartenland	24.065	0,4	9.626
3. Verkehrsflächen (einschl. G.F.L.)	17.027	0	0
gesamt			42.305
Gesamtbewertungsfaktor		0,32	

Planung

	Fläche (m ²)	Bewertungs- faktor	Bewertungs- zahl
1. WA-Gebiete			
1.1 östlich Michaelstraße			
überbaubare Fläche	16.585	0	0
Hausgärten	7.447	0,4	2.979
1.2 östlich Am Gallberg			
überbaubare Fläche	7.394	0	0
Trafostation	42	0	0
öffentliche Grünfläche (Spielplatz)	372	0,2	74
Pflanzgebote	1.503	0,5	752
Hausgärten	12.798	0,4	5.119
1.3 östlich Lotharstraße			
überbaubare Fläche	9.547	0	0
Pflanzgebote	101	0,5	51
Hausgärten	13.471	0,4	5.388
1.4 südlich Östingstraße			
überbaubare Fläche	3.723	0	0
Pflanzgebote	147	0,5	74
öffentliche Grünfläche (Spielplatz)	348	0,2	70
Hausgärten	7.235	0,4	2.894
2. Grünfläche			
2.1 öffentliche Grünfläche Östingstr.	10.154	0,5	5.077
2.2 private Grünfläche Östingstr.	4.003	0,3	1.201
2.3 Pflanzstreifen Östingstr.	1.229	0,5	615
2.4 Grabenfläche Östingstr.	702	0,6	421
2.5 Fußweg (wassergeb. Decke) Östing- str.	1.724	0,1	172
2.6 private Grünfläche Am Gallberg	22.581	0,5	11.291
2.7 Grabenfläche Am Gallberg	634	0,6	380
3. Verkehrsflächen (einschl. G.F.L.)	19.144	0	0
gesamt			36.558
Gesamtbewertungsfaktor		0,28	

Die Planungsbewertung ergibt somit eine Differenz von 5.747 Punkten bei einer Reduzierung des durchschnittlichen Gesamtbewertungsfaktors von 0,32 auf 0,28.

Bei der Bewertung nicht berücksichtigt wurden

- a) die für die Verlegung des Grabens erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen
- b) die im Regelfall begrenzte Ausnutzung der überbaubaren Flächen. Erfahrungsgemäß werden durchschnittlich nur 75 % dieser Flächen tatsächlich bebaut.

Vor diesem Hintergrund wird dem dringenden Wohnbedarf der Bevölkerung der Vorrang vor den Belangen des Landschafts- und Naturschutzes eingeräumt. Ein Eingriff durch die Planung ist zwar gegeben, der Eingriff ist aber nicht unverhältnismäßig. Vielmehr wird durch die behutsame Arrondierung bestehender Wohnsiedlungsbereiche zur Verringerung der Zersiedlung der Landschaft beigetragen und so nicht unerhebliche öffentliche Aufwendungen für zusätzliche Infrastruktur vermieden.

3. Altablagerungen

Bei der Auswertung des Altlastenkatasters wurden folgende Flächen als Verdachtsflächen eingestuft:

- Flurstücke 681, 682, 683 ,837 und 838, Flur 7, Gemarkung Wiescherhöfen
- Flurstück 47, Flur 6, Gemarkung Wiescherhöfen

Eine Kennzeichnung erfolgte im Entwurf des Bebauungsplanes mit der Maßgabe, daß diese Flächen erst nach Durchführung einer Gefährdungsabschätzung einer baulichen Nutzung zugeführt werden dürfen. Diese Gutachten liegen vor.

- Flurstücke 681, 682, 683,837 und 838, Flur 7, Gemarkung Wiescherhöfen (Gutachten Dr. Paul Butenweg vom 25.06.91)

Das o.g. Gutachten des Geotechnischen Büros Dr. Paul Butenweg kommt zu dem Ergebnis, daß sich keine Hinweise auf chem. Belastungen des Bodens oder des Grundwassers gezeigt haben. Alle Werte liegen in der im Ruhrgebiet bekannten Größenordnung für nicht bzw. unwesentlich betroffene Grundstücke. Gegen eine Nutzung des Geländes für Wohnzwecke bestehen daher keine Bedenken. In Anbetracht des eindeutigen Ergebnisses könne auf weitere Untersuchungen verzichtet werden. Es könne davon ausgegangen werden, daß theoretisch mögliche kleinere Kontaminationen zwischen den Aufschlußpunkten mit geringem Aufwand saniert werden könnten. Es solle daher bei Auffälligkeiten ein Sachverständiger hinzugezogen werden.

- Flurstück 47, Flur 6, Gemarkung Wiescherhöfen (Gutachten GEO-Umweltschutz GmbH vom 26.07.1994)

Das o.g. Gutachten des Ing.-Büros GEO- Umweltschutz GmbH kommt zu dem Ergebnis, daß die chemische Analyse der 20 entnommenen Rammkernsondierungen (vgl. Anlage 3) leichte Bodenverunreinigungen durch polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe nachgewiesen hat.

Sowohl westlich als auch östlich des Wassergrabens, der das Untersuchungsgebiet in zwei Teilbereiche gliedert, wurden PAK- Gehalte in den Bodenmischproben nachgewiesen, die über entsprechenden Vergleichswerten liegen. Von Bedeutung ist auch , daß der karzinogene Einzelparameter Benzo(a)pyren ebenfalls in leicht erhöhten Konzentrationen angetroffen wurde. Der Kontaminationsbereich beschränkt sich westlich des Grabens auf die Teufe von 0,0-0,6 m unter Geländeoberkante (GOK) und östlich des Grabens auf den Tiefenbereich von von 0,0-0,3 m unter GOK.

Eine Ausbreitung der Schadstoffe über den Wasser- oder den Luftpfad ist nicht zu erwarten. Zum einen handelt es sich bei den PAK um eine sehr immobile Stoffgruppe, zum anderen sind sie offenbar an Schlackenanteile der Auffüllungsschicht gebunden. Unterhalb der Auffüllung wurde schwer durchlässiger Geschiebelehm festgestellt, oberhalb ist eine feste Oberflächenversiegelung nicht gegeben. Auf Grund der Bedeckung des Geländes durch Sträucher und Gräser wird eine Abwehung schadstoffbehafteter Bodenpartikel über den Luftpfad verhindert.

Bei der derzeitigen Nutzung des Geländes als Brachfläche geht von den festgestellten Kontaminationen keine Gefährdung aus.

Da sich die Analyseergebnisse auf Bodenmischproben stützen, die über eine große Fläche zusammengestellt wurden, können punktuell höher belastete Auffüllungsstellen nicht ausgeschlossen werden. Unter Berücksichtigung dieses Umstandes sind die folgenden Maßnahmen bei Umsetzung der nach dem Bebauungsplan vorgesehenen Nutzung erforderlich:

Öffentliche Grünfläche-Naturbelassenen Grünfläche-(Anlage 3: Probe 11-20/Bereich A westlich des Grabens)

Durch eine Auffüllung mit unbelastetem Bodenmaterial ist eine Abdeckung der Auffüllungsschicht von insgesamt 30 cm vorzunehmen, zusätzlich ist eine bodendeckende Vegetation anzulegen. Vorhandene Mutterbodenauflagen können integriert werden.

Öffentliche Grünfläche-Kleinkinderspielplatz- (Anlage 3: Probe 1-2/Bereich B östlich des Grabens)

Das Gutachten sieht vor, daß für sensible Folgenutzungen die Auffüllungsschicht ausgekoffert und ordnungsgemäß entsorgt werden soll. Es ist hierbei auf einer Sohlsperre unbelasteter Boden einzubringen, der anfallende Mutterboden kann wiederverwendet werden. Alternativ hierzu ist auch die Einbringung einer Grabesperre (Pflasterung, Einkornbeton) im Bereich von Sandkästen bzw. -spielflächen und auf Rasenflächen eine Abdeckung von insgesamt 50 cm unbelastetem Boden als ausreichend anzusehen. Neu einzubringendes Bodenmaterial hat den durch den Richtwert RW I im Ministerialerlaß für Kinderspielplätze (MAGS 1990) definierten hygienischen Anforderungen zu entsprechen. Das gleiche gilt sinngemäß für Spielsande und den im gleichen Erlaß verfüigten Standardwert S. Sofern der Kinderspielplatz vor Durchführung der Sicherungsmaßnahmen auf der Fläche westlich des Grabens ausgebaut wird, ist er durch einen Zaun hiergegen abzuschirmen.

WA-Gebiet (Anlage 3: Probe 3-5/Bereich C östlich des Grabens und nördlich des Teiches)

Entsprechend der Vorgabe des Gutachtens ist für die Verwirklichung von Wohnbauvorhaben die Auffüllungsschicht in diesem Bereich auszukoffern und ordnungsgemäß zu entsorgen. Es ist unbelasteter Boden einzubringen, anfallender Mutterboden kann wiederverwandt werden.

WA-Gebiet (Anlage 3: Probe 6-10/ Bereich D östlich des Grabens und südlich des Teiches)

Es wurden keine Auffüllungen in diesem Bereich festgestellt, auf Auskofferungen in diesem Bereich kann daher verzichtet werden.

Die vorstehenden Maßnahmen sind durch Nebenbestimmungen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sicherzustellen, damit die Voraussetzungen für ein gesundes Wohnen gegeben sind.

Hamm, 11.08.1994

gez.
Hamerla
Stadtdirektor

gez.
Möller
Ltd. Städt. Baudirektor