Begründung

zum Vorhaben und Erschließungsplan "14 Mieteinfamilienhäuser für Kinderreiche, Am Böcken" Gemarkung Bockum-Hövel, Flur 19, Flurstück 629, Grundstücksgröße 5.134 m².

Der Vorhaben- und Erschließungsplan umfaßt den Bereich zwischen der Südgrenze der Flurstücke 227, 215, 216, 217 und 222, Flur 19, Gemarkung Bockum-Hövel im Norden, der Ostgrenze des Flurstückes 629, der Nordgrenze des Flurstückes 144 im Süden und der Westgrenze des Flurstückes 629.

1. Planerfordernis

In der Stadt Hamm besteht ein dringender Bedarf an angemessenen Wohnungen für kinderreiche Familien. Das Grundstück für das Bauvorhaben befindet sich im Eigentum der Stadt Hamm. Zur Zeit wird es mit den aufstehenden Gebäuden als städt. Bauhof genutzt. Diese Nutzung wird aus wirtschaftlichen Gründen aufgegeben.

Die Bereitstellung dieser städt. Fläche bietet die Möglichkeit, das Bauvorhaben kurzfristig zu realisieren. Darüber hinaus werden versiegelte Flächen wieder als Gartenland zurückgebaut. Die angestrebte bauliche Nutzung entspricht der umgebenden Bebauung.

2. Bestand

Das Plangebiet hat eine Größe von 5.134 m² und ist zu ca. 85 % durch Gebäude und befahrbare Beton- bzw. Asphaltflächen versiegelt. Umschlossen wird es an der Westseite von einer Schrebergartenanlage und an der Nord-, Ost- und Südseite von freistehenden eingeschossigen Einfamilienhäusern bzw. Einfamiliendoppelhäusern aus der Zeit zwischen 1950/1960. Alle wichtigen Infrastruktureinrichtungen sind vorhanden. Desweiteren ist das Gebiet durch die Buslinie Nr.9 an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen.

3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt die betroffene Grundstücksfläche als Wohnbaulandfläche dar. Nach Aufgabe des Bauhofes ist das städtebauliche Ziel - die Baulücke mit ihrer vorhandenen gesicherten Erschließung - durch eine der umgebenden Bebauung entsprechende Baustruktur zu schließen. Die angestrebte Qualität der geplanten Bebauung mit ihren Außenräumen bedeutet für das Wohnumfeld eine wesentlich Aufwertung.

4. Planung

4.1 Städtebauliche Gestaltung

Die Wohnanlage besteht aus 14 Einfamilienhäusern als Mietwohnungen auf einer Grundfläche von 5.134 m². Die gesamte Wohnanlage wurde mit differenziert gestalteten Häusern abwechslungsreich geplant. Alle Wohnungen sind zur West- und Ostseite orientiert und verfügen über eine Terrasse im abgegrenzten Garten. Eingeschossige Hauskörper mit Satteldach nehmen die umgebende Bebauung im Maßstab und Kubatur mit ihrer charakteristischen Gartenstruktur auf. Der private Charakter der Wohnanlage wird durch zugeordnete Gärten und durch die innere verknüpfende Erschließung über eingegrünte

Wegeflächen betont. Eine für die Gemeinschaft angeordnete Grünfläche lädt zum Verweilen, Spielen, Kommunikation usw. ein.
Die geplanten Wohngebäude werden aus kostensparenden Gründen nicht unterkellert. Die fehlende Unterkellerung erfordert jedoch eine anderweitige Unterbringung der notwendigen Neben-und Abstellräume. Zu diesem Zweck werden in den den einzelnen Wohnungen zugeordneten Gartenflächen kleine 3 x 3 m große Gartenhäuser errichtet. Die Gestaltung der Gartenhäuser bleibt dem Vorhabenträger überlassen.

4.2 Erschließung

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Straße Am Böcken. Die innere Erschließung erfolgt über eine Stichstraße mit Wendehammer. Von der Stichstraße führen Wohnwege mit einer Breite von 2,0 m zu den einzelnen Häusern.

4.3 Ruhender Verkehr

Für die geplante Anzahl der Wohneinheiten ist bei einem anzusetzende Stellplatzschlüssel von 1,25 Stellplätze/Wohneinheit der Nachweis von 18 Stellplätze erforderlich. Diese werden in einer zusammenhängenden Stellplatzanlage links und rechts von der das Baugrundstück erschließenden Stichstraße angeordnet. Die Stellplätze sind somit direkt an die Straße Am Böcken angebunden, so daß weiterer Pkw-Verkehr auf dem übrigen Baugrundstück weitgehend vermieden wird.
Die Ausführung der Stellplatzflächen geschieht in Rasengittersteinen.

4.4 Grün- und Freiflächen

Durch die Bebauung zur Straße Am Böcken und zur Westgrenze entstehen große zusammenhängende Freiflächen im inneren Bereich. Hier werden Gärten und eine für alle Bewohner zugängliche Grünanlage mit Spielbereichen angelegt. Eine Baumreihe dient als Wind- und Sonnenschutz.

4.5 Schallimmission, Schallemission Verkehr

Bei der Straße Am Böcken handelt es sich um eine Anliegerstraße mit geringer Emissionsbelastung. Auf das Plangebiet wirken keine unzulässigen Verkehrsschall- und/oder sonstigen Immissionen ein, welche die Festsetzung aktiver bzw. passiver Schallschutzmaßnahmen erforderlich machen.
Durch die im Baugebiet geplante Stellplatzanlage kann es zu einer Überschreitung von 3,56 dB (A) tags und 4,35 dB(A) nachts der anzustrebenden Orientierungswerte der DIN 18005 für ein reines Wohngebiet an der Südseite des vorhandenen Wohngebäudes Am Böcken 15 kommen. Um den hier vorhandenen besonders schützenswerten Nutzungen Rechnung zu tragen, ist entlang der nördlichen Grundstücksgrenze des Baugrundstückes auf der Gesamtlänge der Stellplatzanlage eine Lärmschutzwand mit einer Mindesthöhe von 2,00 m über Geländeniveau der Stellplatzanlage zu errichten.
Das südlich der Stellplatzanlage geplante Gebäude liegt in einem vergleichbaren Abstand zur Stellplatzfläche. Analog zum vorhandenen Wohngebäude Am Böcken 15 können hier die gleichen Untersuchungsergebnisse angenommen werden.

5

Aus städtebaulichen Gründen sollte hier jedoch von der Errichtung einer weiteren Lärmschutzwand abgesehen werden. Der notwenige Schutz vor Lärmimmissionen wird hier durch die Grundrißplanung gewährleistet, die Fensteröffnungen insbesondere von Schlafräumen an der betroffenen, der Stellplatzfläche zugewandten Fassadenseite nicht vorsieht.

4.6 Ver- und Entsorgung

Die Energie- und Wasserversorgung übernehmen die Stadtwerke Hamm. Die Entwässerung erfolgt über den Straßenkanal in der Straße Am Böcken.

4.7 Versickerung

Das betroffene Grundstück des Bauhofes ist z.Z. zu 85% versiegelt. Mit der geplanten Umnutzung wird die Versiegelung auf 46% reduziert. Damit erhöht sich auch die Versickerungsfähigkeit der gesamten Grundstücksfläche.
Darüberhinaus wird der Versickerungsanteil der entstehenden unversiegelten Freiflächen durch folgende Maßnahmen ergänzt.
Die Stichstraße wird asphaltiert. Das Regenwasser wird über die angrenzenden mit wasserdurchlässiger Decke befestigten Stellplätze geführt und dort bzw. im Grünstreifen versickert.
Die mit Betonsteinen befestigten Wegeflächen leiten das Regenwasser zu den Rändern ab wo es im angrenzenden Grün versickern kann.
Der nicht zu versickernde Rest des Regenwassers wird in die Kanalisation abgeleitet.

5. Eingriffe in Natur und Landschaft sowie deren Ausgleich

Nach § 1 (5) Nr.7 BauGB sind die Belange des Umweltschutzes, Natursschutzes und der Landschaftspflege, des Wassers, der Luft und des Bodens einschl. seiner Rohstoffvorkommen, sowie des Klimas insbesondere zu berücksichtigen. Das Landschaftsgesetz NW und das Bundesnaturschutzgesetz stellen den gesetzlichen Rahmen zur Definition dieser Belange aus der Sicht des Landschaftsschutzes dar. Im Landschaftsgesetz des Landes Nordrhein-Westfalens werden Aussagen über Eingriffe und Ausgleich und Ersatz getroffen. Eingriffe in Natur und Landschaft sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können. Diese Eingriffe sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen (V/E-Plänen) unvermeidbar und müssen durch geeignete Maßnahmen der Landschaftspflege ausgeglichen werden. Als ausgeglichen gilt ein Eingriff, wenn nach seiner Beendigung keine erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigung des Naturhaushaltes zurückbleibt und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet ist.

Bei der vorhandenen ca. 85 %igen versiegelten Grundstücksfläche kann von einem Eingriff durch das Bauvorhaben in das Landschaftsbild im Sinne des o.a. Landschaftsgesetzes NW keine Rede sein.
Im Gegenteil erfolgt eine wesentliche ökologische Aufwertung für das Grundstück durch den Abriß des Bauhofes und die angestrebte Bebauung mit Einfamilienhäusern.
Die hiermit zusammenhängenden Begrünungsmaßnahmen und geschaffenen Freiflächen werden das Grün- und Freiflächenpotential um ein Vielfaches vergrößern.

Die anschließende Flächenbilanzierung zeigt diese ökologische Verbesserung ganz deutlich auf.

Flächenbilanzierung

1. Bestand - Grundstücksgröße 5.134 m²

Flächenart	**Fläche m²**	**Bewertungs-faktor**	**Bewertungs-zahl**
überbaute Grundstücksfläche	1.246	0	0
versiegelte Platz- und Wegeflächen	3.158	0	0
Grünflächen	730	0,4	292
Baumbestand	-	0,8	-
Gesamt	5.134		292

2. Planung

Flächenart	**Fläche m²**	**Bewertungs-faktor**	**Bewertungs-zahl**
überbaute Grundstücksfläche	1.260	0	0
versiegelte Platz- und Wegeflächen	776	0	0
Grünflächen	2.748	0,4	1.099
Baumpflanzungn	350	0,8	280
Gesamt	5.134		1.379

Bilanz:

Bestand	292
Planung	1.379
Bewertungsdifferenz	+1.087

6. Baureifmachung / Altlasten

Nach Auswertung des Luftbildarchivs, des Katasternachweises und der vorliegenden umwelt-relevanten Datei- und Karteninformationen sowie von Bauakten wurde festgestellt, daß die betroffene Grundstücksfläche von ca. 1840 bis 1955 landwirtschaftlich zuerst als Ackerland, danach als Hofstelle mit Wiese und Gartenland genutzt wurde.
Ab ca. 1955 wurden die baulichen Hofanlagen als städtischer Bauhof verwendet.
Anfang der 60er Jahre befanden sich auf dem Bauhof-Gelände u.a. eine Schreinerei, eine Tankstelle mit Kfz-Waschplatz sowie ein Lagerplatz für Baustoffe.
Vor diesem Hintergrund wurde eine orientierende Untersuchung zur Gefährdungsabschätzung durchgeführt, die zu foldenden Ergebnissen gelangt:
Der gewachsene Boden erwies sich offensichtlich als belastungsfrei. Belastungen - durch polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) und untergeordnet Mineralölkohlenwasserstoffe - beschränken sich auf die im Mittel 60 - 70 cm mächtigen Anschüttungen. Durch die weiterführenden Untersuchungen konnte dieser Sachverhalt bestätigt werden.
Sämtliche Untersuchungsergebnisse zeigen, daß die erhöhten PAK-Gehalte an den Schlackeanteil der Anschüttungsschicht gebunden sind. Dabei schwanken die PAK-Gehalte in den unterschiedlichen Bereichen des Grundstückes stark: neben nahezu unbelasteten Bereichen gibt es solche mit mittleren und zwei Schwerpunkte mit hohen Gehalten. Die Anschüttungsschicht ist seinerzeit offensichtlich als Baustoff (Packlage) eingebaut worden.

Eine relevante vertikale Ausbreitung der PAK´s hat nicht stattgefunden. Die weiterführenden Untersuchungen haben gezeigt, daß die PAK´s immobil sind. Eine Verlagerung in das Grundwasser / die Bodenluft kann daher ausgeschlossen werden. Bei einer Abdeckung oder Versiegelung kann eine Gefährdung über den Gefährdungspfad Staubabwehung (orale Aufnahme) ebenfalls ausgeschlossen werden.
Durch die hier beschriebene Situation wird die geplante Nutzung nicht in Frage gestellt, wenn die im folgenden beschriebene Vorgehensweise im Rahmen der Baureifmachung umgesetzt wird:
Im Bereich der zukünftigen Grünflächen wird nach der Entfernung der Oberflächenbefestigung eine Grabesperre (z.B. geotextiles Vlies) verlegt. Anschließend wird dieses mit einer ca. 60 cm starken, sauberen, bindigen und kulturfähigen Bodenschicht abgedeckt. Auf diese Weise können die Anschüttungsmaterialien gesichert eingebaut auf dem Grundstück verbleiben. Niveauzwänge durch benachbarte Anschlußflächen sind zu beachten.

7. Denkmalschutz

Denkmalpflegerische Belange sind auf dem Grundstück nicht zu berücksichtigen.

8. Festsetzungen

Der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes ist dick gestrichelt. Es werden festgesetzt:

- Art und Maß der baulichen Nutzung
- Bauweisen, überbaubare Grundstücksflächen
- Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
- Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung.

Hamm, 16.11.1995

Herbst
Stadtrat

Möller
Ltd. Städt. Baudirektor

Ergänzung
zur Begründung zum Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 06.060 - Am Böcken -

Der Punkt 6."Baureifmachung / Altlasten" wird im letzten Absatz wie folgt geändert:

Durch die hier beschriebene Situation wird die geplante Nutzung nicht in Frage gestellt, wenn die im folgenden beschriebene Vorgehensweise im Rahmen der Baureifmachung umgesetzt wird:
Die Anschüttungen in den geplanten Gartenbereichen werden ausgekoffert und dann unter der geplanten Stellplatzanlage gesichert eingebaut.

Aufgrund dieser Änderung ist auch Punkt 4.3 "Ruhender Verkehr" im letzten Absatz wie folgt zu ändern:

Die Stellplatzfläche sind vollständig zu versiegeln.

Die vorgenommene Ergänzung erfolgte aufgrund
des Ratsbeschlusses vom 13.12.1995 und dem
ergänzenden Beschluß des Rates vom 14.02.1996

Hamm den 29.03.1996

Stadt Hamm

Dipl.- Geogr. Westphal