

BEGRÜNDUNG

in der Fassung der 1. und 2. vereinfachten Änderung vor Satzungsbeschluß

zum Bebauungsplan Nr. 04.038 - Friedhofsweg - in Hamm-Pelkum für den Bereich zwischen der Westgrenze der Weetfelder Straße, der Nordgrenze der Wiescherhöfener Straße, der Westgrenze des Flurstückes 186, den West- und Nordgrenzen der Flurstücke 195 und 196, der Westgrenze der Straße Auf der Horst bis zum Schnittpunkt mit einer Parallelen im Abstand von 10 m zur Nordwestgrenze des Flurstückes 203, der Nordgrenze des Flurstückes 126 auf einer Länge von 102 m, der rechtwinkligen Abknickung nach Norden auf die Nordgrenze des Flurstückes 206 und deren geradliniger Verlängerung auf die Nordgrenze des Friedhofsweges. Alle genannten Flurstücke liegen in der Gemarkung Pelkum, Flur 22.

Anlaß der Planaufstellung

Das Plangebiet liegt im Innenbereich des Ortsteiles Pelkum-Selmigerheide. Diese Lage innerhalb bzw. in Abrundung des Wohnraumschwerpunktes, die in direkter Nähe vorhandene Infrastruktur im Grundversorgungsbereich sowie der relativ geringe zusätzliche Erschließungsaufwand aufgrund des bestehenden Straßen-, Ver- und Entsorgungnetzes waren ausschlaggebend für die Entwicklung eines Wohngebietes an diesem Standort.

Die innerhalb des o. a. Geltungsbereiches befindlichen unbebauten - gegenwärtig weitgehend landwirtschaftlich genutzten - größeren Grundstücksbereiche zwischen Wiescherhöfener Straße, Weetfelder Straße sowie den Straßen 'Friedhofsweg' und 'Auf der Horst' sollen aufgrund der gestiegenen Nachfrage nach Wohnbauflächen einer Bebauung zugeführt werden.

Die nachfolgend aufgeführten Angaben zeigen demographische und wirtschaftliche Entwicklungsprozesse als Haupteinflußfaktoren eines auch zukünftig anhaltenden Siedlungsflächenbedarfes:

- Rückläufige deutsche Bevölkerungsentwicklung, aber anhaltende Geburtenüberschüsse ausländischer Mitbewohner und starke Wanderungsgewinne durch Asylananten, Aus- und Übersiedlerzustrom,
- steigende Zahl privater Haushalte durch Verkleinerung der Haushaltsgrößen, Wohnungsmarktpräsenz der geburtenstarken Jahrgänge,
- Vergrößerung des Einkommensanteiles für den Bereich Wohnen/Eigentumsbildung durch allgemeinen Einkommensanstieg, höherer Anteil "doppelverdienender" Haushalte (Frauenberufstätigkeit/Kinderlosigkeit),
- Bevorzugung geringer verdichteter Wohnformen (Ein-/Zweifamilienhaus) bei Eigentumsbildung/Abkehr von Hochhausbauformen im Mietwohnungsbau, Wohnungsabgänge, Wohnungszusammenlegung.

Zur Deckung des differenzierten Bedarfes entsprechend der o. a. Nachfragestrukturen soll dabei ein Teil der neu auszuweisenden Flächen entlang der Straßen 'Auf der Horst' und 'Friedhofsweg' als überwiegend 3-geschossige Mietwohnungsanlage, die übrigen Teilflächen in Form einer lockeren 1- bis 2-geschossigen Einzel- und Doppelhausbebauung entwickelt werden.

Darüber hinaus soll innerhalb der überwiegend bebauten Bereiche entlang der Wiescherhöfener Straße, Krämersweg und Weetfelder Straße eine den vorhandenen Strukturen angepaßte wohnbauliche Verdichtung erfolgen.

Neben der Ausweisung neuer Wohnbauflächen steht die planungsrechtliche Sicherung der nachfolgenden Gemeinbedarfseinrichtungen im Vordergrund, die für die zukünftige Entwicklung und den Erhalt des Ortsteiles Selmigerheide von Bedeutung sind:

1. Erweiterung der Grundschule Selmigerheide im Zusammenhang mit einer Lösung der gegenwärtig prekären Stellplatzsituation von Schule und dem Stützpunkt der freiwilligen Feuerwehr
2. Standortsicherung für einen zusätzlichen Kindergarten im Bereich Friedhofsweg/Behringstraße
3. Erweiterung des Friedhofes der ev. Kirche nach Westen bis zur geplanten Verlängerung der Behringstraße

Die Gesamtheit der geplanten Maßnahmen trägt - neben einer direkten Erweiterung des Infrastrukturangebotes des Ortsteiles - durch den mit dem Angebot attraktiver Wohnbauflächen für verschiedenste Nachfragegruppen verbundenen Bevölkerungszuwachs zu einer besseren Auslastung der privaten und öffentlichen Infrastruktureinrichtungen bei. Dies gilt insbesondere für die langfristige Sicherung eines Grundschulstandortes Selmigerheide sowie auch zur Gewährleistung einer ausreichenden Mantelbevölkerung im Hinblick auf die zukünftig, nach Ausbau der das Plangebiet tangierenden DB-Strecke Dortmund - Hamm, geplante Einrichtung eines S-Bahnhaltepunktes 'Selmigerheide'.

Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Hamm stellt für diesen Bereich "Wohnbaufläche", "Gemeinbedarfsfläche" mit der Zweckbestimmung 'Schule', 'Feuerwehr' und 'Kirche' sowie "Grünfläche" mit der Zweckbestimmung 'Friedhof' dar.

Da die vorliegende Planung eine Erweiterungsfläche für die Grundschule - Selmigerheide - vorsieht, ist der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren gemäß § 8 (3) BauGB zu ändern. Durch die Darstellung einer erweiterten Gemeinbedarfsfläche 'Schule' gilt der Bebauungsplan somit als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Darüber hinaus wird eine Stellplatzanlage für die Selmigerheideschule und für den Stützpunkt der freiwilligen Feuerwehr als Gemeinbedarfsfläche dargestellt.

Weiterhin ist zur Sicherung der geplanten Vergrößerung des Friedhofes am Friedhofsweg eine Erweiterung der bestehenden Darstellung "Grünfläche mit der Zweckbestimmung Friedhof" nach Westen bis zur Behringstraße erforderlich. Zusätzlich wird ein Grundstück an der Ecke Friedhofsweg/Behringstraße als Kindergartenstandort geändert.

Bestand innerhalb und außerhalb des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Bebauungszusammenhang des Ortsteiles Pelkum-Selmigerheide mit ca. 3.500 Einwohnern (Stand 10/91). Im Ortsteil überwiegt die Nutzung Wohnen mit 1- bis 2-geschossiger lockerer Bebauung von Einzel- und Doppelhäusern sowie Hausgruppen. Ergänzt wird diese Bebauung aber auch mit verdichteten mehrgeschossigen Formen des Mietwohnungsbaues.

Die Grundversorgung mit Einkaufs- und Dienstleistungsbetrieben besteht im Bereich der Weetfelder Straße und entlang der Wiescherhöfener Straße. Öffentliche Einrichtungen mit Post, Schule und Feuerwehrstützpunkt werden ergänzt durch kirchliche Einrichtungen von Gemeindezentrum und Kindergarten.

Aus der Lage des Ortsteiles im Schnittpunkt der stark befahrenen DB-Strecke Dortmund - Hamm, die im Nordwesten das Plangebiet tangiert und der DB-Strecke Hagen - Hamm im Osten, resultieren starke Lärmbelastigungen im Planungsbereich.

Ein zusätzlicher Anschluß des Ortsteiles über das Schienennetz an den ÖPNV besteht seit Aufgabe des Bahnhofes an der Weetfelder Straße nicht mehr. Es bestehen aber Planungen der DB, die Strecke Dortmund - Hamm als Teil der Hochgeschwindigkeitsstrecke Dortmund - Kassel auszubauen. Dann soll über ein Zusatzgleis einer S-Bahnstrecke mit einem Haltepunkt direkt angrenzend an das Plangebiet nördlich des Friedhofsweges der Ortsteil einen schienengebundenen Anschluß erhalten.

Inhalt des Bebauungsplanes

Bebauung

Ergänzend zum Bestand ist der größte Teil des Plangebietes als allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer 1- bis 2-geschossigen Wohnbebauung vorgesehen.

Im nordwestlichen Planbereich entlang der Straßen 'Auf der Horst' und 'Friedhofsweg' ist aus Lärmschutzgründen gegenüber der DB-Strecke Dortmund - Hamm eine 3-geschossige, in den jeweiligen Endpunkten 2-geschossige, geschlossene Wohnbebauung als 'Riegelbebauung' festgesetzt.

Für die nicht unmittelbar durch vorhandene Bebauung vorgeprägten Baugebiete sind zur Vermeidung unterschiedlicher Gebäudehöhen Höchstwerte für die Traufhöhen festgesetzt. Gleichzeitig wird hierdurch i.V.m. der Festsetzung der Geschossigkeit und der Dachneigung der Ausbau der Dächer als Vollgeschoß ermöglicht.

Im Rahmen der 1. (vereinfachten) Änderung vor Satzungsbeschluß wurden die Baugrenzen entlang des Krämersweges bereits vorhandenen Anbauten angepaßt; außerdem wurden die Bauflächen östlich der Wendeanlage des Wohnweges D verbunden. Parallel dazu wurde im Rahmen der 2. (vereinfachten) Änderung vor Satzungsbeschluß die Baufläche nördlich des Nansenweges erweitert und der südlichen Hauszeile angepaßt.

Mit Ausnahme der geplanten Lärmschutzbebauung ist für den Bereich der allgemeinen Wohngebiete zur Vermeidung unterschiedlicher Höhenlagen der Gebäude eine max. Erdgeschoßfußbodenhöhe von 0,50 m über der Höhe der den Gebäuden zugeordneten öffentlichen Erschließungsstraßen und -wege festgesetzt.

Im nordöstlichen Bereich, an der geplanten verlängerten Behringstraße ist gemäß der vorhandenen Bedarfssituation im Ortsteil Selmigerheide die Festsetzung eines Kindergartens in 1-geschossiger Bauweise innerhalb einer Gemeindebedarfsfläche vorgesehen.

Weiterhin sieht der Bebauungsplan aufgrund der schon gegenwärtig nicht ausreichenden Schulraumsituation und der wie o. a. zu erwartenden zukünftig steigenden der Schülerzahlen eine bauliche Erweiterungsfläche der Grundschule nach Süden bis zur Wiescherhöfener Straße vor, die als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung 'Schule' festgesetzt ist.

Die festgesetzten Grund- und Geschoßflächenzahlen wurden unter Berücksichtigung der max. überbaubaren Flächen ermittelt.

Abschließend setzt der Bebauungsplan die Erweiterung des vorhandenen Friedhofes bis zur Behringstraße fest. Da der Friedhof von anders genutzten Flächen bereits umgeben ist, besteht hier die einzige Erweiterungsmöglichkeit. Innerhalb der Erweiterungsfläche liegt das vorhandene Gebäude Krämersweg 19 und genießt Bestandsschutz. Bis zur Realisierung der Planung kann der Eigentümer wertsteigernde Maßnahmen nur durchführen, wenn er auf einen Ersatz der Werterhöhung verzichtet oder der Bedarfsträger zustimmt, werterhaltende Maßnahmen sind auch ohne Zustimmung möglich (§ 32 Baugesetzbuch).

Er kann aber die Übernahme der Flächen verlangen,

1. wenn und soweit es ihm mit Rücksicht auf die Festsetzung oder Durchführung des Bebauungsplanes wirtschaftlich nicht mehr zuzumuten ist, das Grundstück zu behalten oder es in der bisherigen oder einer anderen zulässigen Art zu nutzen, oder
2. wenn Vorhaben nach § 32 Baugesetzbuch nicht ausgeführt werden dürfen und dadurch die bisherige Nutzung einer baulichen Anlage aufgehoben oder wesentlich herabgesetzt wird.

Örtliche Bauvorschriften

Gemäß § 81 (1) und (4) BauO NW werden Örtliche Bauvorschriften als Teil des Bebauungsplanes festgesetzt. Hiermit soll gesichert werden, daß die bauliche Entwicklung auch den notwendigen gestalterischen Leitsätzen entspricht.

Die gegenwärtige Situation wird im überwiegenden Teil des Bebauungsplanes durch unbebaute, landwirtschaftlich genutzte Flächen geprägt. Diese Nutzung wird durch die Realisierung des Bebauungsplanes entfallen. Durch Vorschriften über das Anpflanzen heimischer Baum- und Straucharten im Bereich der Stellplatzanlagen und der nicht überbaubaren Grundstücksflächen soll ein Ausgleich geschaffen werden. Daneben soll die Bodenversiegelung begrenzt werden; dazu wird für die Gemeinschaftsstellplatzanlagen und deren Zufahrten die Ausführung mit Rasengittersteinen oder Pflasterrasen vorgeschrieben.

Die weiteren Festsetzungen in den Örtlichen Bauvorschriften betreffen

- die Anordnung der für dieses Gebiet typischen Dachformen, Dachneigungen und Hauptfirstrichtungen. Zur Sicherung und harmonischen Entwicklung der Dachlandschaft sind Satteldächer (SD) festgesetzt. Die Festsetzung von Dachneigung und Hauptfirstrichtung sichert einerseits die städtebauliche Harmonie des Gesamtbereiches wie aber auch eine funktionsgerechte Ausnutzung ausbaufähiger Dachgeschosse.
- eine Harmonisierung der Farbe der Dachziegel. Zur Erreichung eines farblich abgestimmten Erscheinungsbildes im Plangebiet sind rot- bis rotbraune Dachpfannen vorgeschrieben.
- die Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen im Bereich der zukünftigen Wohnwege A - D sowie der Fuß- und Radwege. Die Wohnwege weisen einen Regelquerschnitt von 6,50 m bzw. 4,75 m auf, die Fuß- und Radwege eine Breite von 3,00 - 3,50 m. Um zu verhindern, daß diese öffentlichen Verkehrsflächen durch Einfriedungen übermäßig eingeengt werden, wird festgesetzt, daß an der Grundstücksgrenze nur Hecken bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig sind. Andere Arten von Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche sind zulässig, sofern sie mindestens 0,50 m von der Grundstücksgrenze zurücktreten.

Um eine Gestaltung zu erreichen, die einen einheitlichen städtebaulichen Charakter vermittelt und den gewachsenen ökologischen Anforderungen gerecht wird, wird festgesetzt, daß diese Arten von Einfriedungen in voller Höhe dauerhaft zu begrünen sind. Eine optische Aufweitung und ein Ineinanderfließen von privaten und öffentlichen Flächen soll ermöglicht werden.

Erschließung/Ruhender Verkehr

Die Haupterschließung des Plangebietes erfolgt weiterhin über das bestehende Hauptverkehrsnetz der Wiescherhöfener und der Weetfelder Straße, ergänzt durch die geplante Verlängerung der Behringstraße bis zur Wiescherhöfener Straße.

Die innere Erschließung der Wohnbereiche erfolgt über die Straßen 'Auf der Horst', Friedhofsweg, Nansenweg, die Planstraßen A, B und C sowie dem verlängerten Krämersweg.

Im Rahmen der 1. (vereinfachten) Änderung vor Satzungsbeschluß wurde der Wohnweg D (Verlängerung des Krämersweges) um 5 m verkürzt.

Zur Vermeidung von Durchgangsverkehr ist das zusammenhängend befahrbare System der Straßen 'Auf der Horst' und Friedhofsweg durch ein Stück Fuß- und Radweg in Höhe des bestehenden Bahnüberganges unterbrochen.

Mit 3,50 m Breite ist dieser Weg so bemessen, daß er weiterhin mit landwirtschaftlichen Fahrzeugen von den ansässigen Landwirten zur Erreichung ihrer Flächen nördlich der Bahnlinie benutzt werden kann.

Eine Sicherung der ausschließlichen Benutzbarkeit durch landwirtschaftliche Fahrzeuge ist in der Ausbauplanung durch abschließbare Pfosten oder Schranken vorzunehmen. Bei Aufhebung des bestehenden plangleichen Bahnüberganges ist jedoch im Rahmen des erforderlichen Planfeststellungsverfahrens eine veränderte Gesamtlösung sicherzustellen.

Die Erschließung des zukünftig geplanten S-Bahnhaltepunktes ist dabei von der Röntgenstraße aus vorgesehen. Die diesem Bbauungsplan zugrunde liegende Erschließungsplanung im Bereich Friedhofsweg/Auf der Horst berücksichtigt alle bisher von der DB vorgelegten Alternativen zum Bau einer Über- oder Unterführung der DB-Strecke für Fußgänger und Radfahrer bei Aufgabe des bisherigen niveaugleichen Bahnüberganges.

Der Ausbau der Behringstraße ist als Wohnsammelstraße vorgesehen; durch geeignete verkehrsberuhigende Maßnahmen im Rahmen der Ausbauplanung ist sicherzustellen, daß Gefährdungen minimiert werden und der Straßenraum Aufenthaltsqualität erhält.

Die Gestaltung der übrigen Stichstraßen erfolgt verkehrsberuhigt durch Wohnstraßen.

Durch ein eigenständiges öffentliches, in Ost-/Westrichtung das gesamte Plangebiet durchziehendes Fuß- und Radwegenetz, ist eine attraktive Verbindung der Wohnbereiche untereinander sowie ein sicherer Schulweg zwischen Weetfelder Straße und der Grundschule Selmigerheide bzw. dem geplanten Kindergarten gewährleistet.

Die geplante Bushaltestelle an der Wiescherhöfener Straße liegt im direkten Eingangsbereich der Schule und stellt somit eine zusätzliche Verbesserung der Schulwegsicherung dar.

Die Stellplätze und Garagen der zukünftigen Anwohner sind grundsätzlich auf den hauseigenen Grundstücksflächen unterzubringen.

Für die Selmigerheideschule und den Feuerwehrstützpunkt wird eine Stellplatzanlage östlich der Straße 'Auf der Horst' und nördlich des geplanten Fußweges zum Wohnweg A ausgewiesen. Die Fläche wird als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Schule/Feuerwehr festgesetzt.

Für diese Stellplatzanlage und die im Zusammenhang mit der geplanten Lärmschutzbebauung vorgesehenen Stellplatzanlage wird durch entsprechende Pflanzgebote eine dauerhafte Begrünung festgesetzt. Eine Bebauung mit Garagenanlagen ist nicht zulässig.

Die erforderlichen Stellplätze für die Blöcke A, B und C der Lärmschutzbebauung wurden so festgesetzt, daß aufgrund der Anordnung der Stellplatzanlage der überwiegende Teil nur über die Straße 'Friedhofsweg' angefahren werden kann. Ein geringer Teil der Stellplätze ist über die Straße 'Auf der Horst' zu erreichen. Damit wird für die vorhandenen Anwohner dieser Straße eine Minimierung der Verkehrs- und damit Lärmbelastung erreicht.

Entwässerung des Plangebietes

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Mischsystem zur Kläranlage (KA) Herringer Bach.

Ein Anschluß der in dem geplanten Gebiet vorgesehenen Wohnhäuser an die KA Herringer Bach ist über das vorhandene - ausreichend dimensionierte - Kanalisationsnetz technisch unproblematisch.

Die vorgenannte KA hat eine gültige Erlaubnis für die Einleitung von gereinigtem Abwasser in die Lippe gemäß Landeswassergesetz NW (LWG-NW), die bis zur Fertigstellung der neuen Kläranlage Hamm-West befristet ist.

Die in der Erlaubnis festgesetzten Überwachungswerte werden von der Kläranlage eingehalten. Durch das neue Baugebiet werden weit weniger als 10 % zusätzliche Einwohnergleichwerte (EW) an die Kläranlage angeschlossen, so daß die Jahresschadstofffracht für die begrenzten Parameter kaum zunehmen wird.

Bezüglich der Phosphor- und Nitratelimination sowie der hydraulischen Gesamtsituation entspricht die KA "Herringer Bach" nicht mehr ständig den geänderten heutigen gesetzlichen Vorschriften, insbesondere den in der Rahmen-Abwasser-Verwaltungsvorschrift genannten Mindestanforderungen. Der Lippeverband plant daher die Errichtung einer neuen Kläranlage Hamm-West.

Die Kläranlage Hamm-West soll nach derzeitigem Planungsstand 1996/1997 fertiggestellt sein:

Das entsprechende Genehmigungsverfahren bei der oberen Wasserbehörde ist eingeleitet. Der Scoping-Termin für die KA ist im Juni 1991 erfolgt. Die UVP für die grundsätzliche Standortentscheidung wird absehbar noch in 1992 abgeschlossen.

Der Neubau der Kläranlage ist in der Finanzplanung des Lippeverbandes enthalten. (Haushaltsplan 1992 und in der mittelfristigen Finanzplanung 1991 - 1995 über die Unternehmungen des Lippeverbandes).

Das beschlossene Abwasserbeseitigungskonzept der Stadt Hamm wurde der oberen Wasserbehörde vorgelegt.

Diesem Konzept wurde vom RP Arnsberg mit Auflagen zugestimmt. Um den in der Verfügung getroffenen Auflagen nachkommen zu können, hat ein Abstimmungsgespräch mit dem Lippeverband stattgefunden. Der Lippeverband beabsichtigt danach, abgestimmt auf den Fertigstellungs-termin der geplanten Kläranlage Hamm-West, auch die erforderlichen Zuleitungs-sammler und Regenwasserbehandlungsanlagen vorgezogen bis zum Jahre 2000 aus-zuführen, sofern bergbauliche Einwirkungen dies zulassen. Die letztendliche Abstimmung zwischen den Wasserbehörden, dem Lippeverband und der Stadt ist derzeit noch nicht abgeschlossen. Bis zum 31.12.1992 soll die geforderte Auflistung aller Maßnahmen, die vom Lippeverband und der Stadt zur Erfüllung der Auflagen realisiert werden sollen, dem RP zur Zu-stimmung vorgelegt werden.

Mit dieser Vorgehensweise wird der bisherigen Verfahrensweise entsprochen, die eine insbesondere vor dem Hintergrund der gegenwärtigen Situation des Wohnungsmarktes wichtige kontinuierliche städtebauliche Entwicklung durch vorübergehende Duldung bestehender Abwasserverhältnisse, die nicht immer restlos den sich schnell ändernden Anforderungen genügen können, gewähr-leistet, falls die abwasserbeseitigungspflichtige Stadt oder Verband gleich-zeitig das mit dem Regierungspräsidenten abgestimmte Abwasserbeseitigungs-konzept konsequent verwirklichen. Durch den Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zum Bau von ca. 135 zusätzlichen Wohnungen geschaffen, dies entspricht ca. 300 Einwohnerequivalenten. Diese Mehrbelastung kann von der Kläranlage Herringer Bach bis zur Fertigstellung der Kläranlage Hamm-West aufgenommen werden.

Um die Abwassermengen bis zur Erstellung der neuen Kläranlage Hamm-West möglichst gering zu halten, soll das Regenwasser der Dachflächen in einem naturnah ausgestatteten Becken gesammelt werden, um dort zu verdunsten oder zeitversetzt in das Abwassersystem zu gelangen. Die hierzu vorgesehene Fläche ist entsprechend gekennzeichnet. Durch die in den Örtlichen Bauvor-schriften geforderten Oberflächenbeläge im Bereich der Gemeinschaftsstell-plätze (Rasengittersteine oder Pflasterrasen) soll eine Versickerung des Oberflächenwassers erfolgen und so ebenfalls das anfallende Abwasser redu-ziert werden. Dem gleichen Zweck dient die beabsichtigte Ausführung der Fuß-wege mit wassergebundenen Decken.

Immissionsschutz

Der Planbereich liegt in unmittelbarer Nachbarschaft der Bundesbahnstrecke Hamm - Dortmund mit dem in 1.000 m Entfernung nördlich anschließenden Rangierbahnhof; im Süden wird er von der Wiescherhöfener Straße (K 9) be-grenzt. Von diesen Verkehrsverbindungen sind Schallimmissionen zu er-warten, die in einer schalltechnischen Berechnung (nach KLS 90 und SCHALL 03 der DB) ermittelt wurden. Dabei wurde das bis zum Jahr 2000 prognostizierte Verkehrsaufkommen unter Berücksichtigung der bereits feststehenden Straßen-netz- und Verkehrsstromänderungen zugrunde gelegt, weiterhin wurde der ge-plante Ausbau der Bahnverbindung Hamm - Dortmund zu einer Hochgeschwindig-keitsstrecke und ein eventuell vorgesehener S-Bahnbetrieb ebenso berücksich-tigt wie auch künftige Umschlagmengen und Betriebsabläufe des Rangierbahnho-fes (nach Angaben der DB).

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes können die Tag-/Nacht-Beurteilungspegel aufgrund von verkehrsschallimmissionen Maximalwerte von 77,69/77,53 db (A) erreichen.

Die Beurteilungspegel sind dem Runderlaß des MSWV NW vom 27.01.1988 entsprechend nach den gebietsspezifischen Orientierungswerten der DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau -, Beiblatt 1, Ausgabe Mai 1987, zu beurteilen, da die Voraussetzungen zur Anwendung der 16. BIm SchVO nicht gegeben sind und somit die Verkehrsschutzverordnung vom 12.06.1990 nicht zur Dimensionierung und Festsetzung schallschutzwirksamer Maßnahmen herangezogen werden kann.

Als gebietsspezifische Tag-/Nacht-Orientierungswerte der DIN 18005, Beiblatt 1, gelten für WA- und WA-analoge Gebiete 55/45 db (A). Diese Werte werden in Teilbereichen um bis zu 22,69 db (A) tags und 32,53 db (A) nachts überschritten.

Der Schallschutz ist nicht aufgrund vorrangiger anderer Belange zurückzustellen; gleichfalls können an den bestehenden bzw. geplanten Verkehrsanlagen keine quantitativen und/oder qualitativen Schallminderungen vorgenommen werden. Daher sind die folgenden Festsetzungen gemäß § 9 (1) BauGB zur Sicherstellung einer ausreichenden Wohn-, Schlaf- und Arbeitsruhe notwendig:

- Zwischen dem Ostgiebel der Riegelbebauung und dem nördlichen Gebäudeteil des Kindergartens wird die Fläche zur Errichtung eines lückenlosen Schallschutzwalles mit einer Mindesthöhe von 1,50 m gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB festgesetzt.
- Für die gemäß § 9 (5) BauGB gekennzeichneten Gebäudeseiten wird der Einbau von Fenstern, einschließlich deren Lüftungs- und Zusatzeinrichtungen, nach den Schallschutzklassen 1 - 6 gemäß der VDI-Richtlinie 2719 sowie von selbstschließenden Türen für alle Durchgänge oder Durchfahrten der Riegelbebauung festgesetzt.

Plangegebene schädliche Umwelteinwirkungen auf die dem Geltungsbereich benachbarten Gebiete entstehen nicht.

Die lückenlose Errichtung von Schallschutzwall und der Riegelbebauung 'Auf der Horst/Friedhofsweg' ist Voraussetzung für die Gewährleistung des Schallschutzes im Bereich der südöstlich anschließenden Wohnbebauung. Da sich alle Flächen im Besitz einer Wohnungsbaugesellschaft befinden, kann als sichergestellt gelten, daß keine Gebäude in diesem Bereich errichtet werden, solange der Schallschutzwall und die Riegelbebauung nicht fertiggestellt sind.

Bei Abweichungen hiervon ist zu beachten, daß zur Gewährleistung einer ausreichenden Wohn-, Arbeits- und Schlafruhe der erforderliche Schallschutz im Einzelfall sicherzustellen ist. Dies muß im Baugenehmigungsverfahren geschehen, da Gebäude gemäß § 18 (2) BauO NW einer der Nutzung entsprechenden Schallschutz besitzen müssen.

Altlasten

Der Altlastenbericht der Stadt Hamm vom März 1987 trifft für das Plangebiet keine Aussagen.

Auch nachträglich lassen sich keine Anhaltspunkte, die auf Altlasten im Bauungsplangebiet deuten, erkennen.

Aufgrund von Luftbildauswertungen aus dem 2. Weltkrieg muß jedoch darauf hingewiesen werden, daß bei Erdarbeiten mit Bombenfunden bzw. verfüllten Bomben-trichtern gerechnet werden muß.

Ökologische Maßnahmen/Grünflächen

Vor dem Hintergrund der eingangs begründeten Notwendigkeit zur Entwicklung weiterer, den Bedarfsstrukturen angepaßten Wohnungsflächen waren

- die Lage des Plangebietes im Innenbereich des Wohnungsschwerpunktes Selmigerheide,
- die vorhandene Infrastrukturausstattung des Ortsteiles im Grundversorgungsbereich sowie
- der relativ geringe zusätzliche Erschließungsaufwand ausschlaggebend für die Auswahl des Baugebietes.

Durch eine Konzentration der Wohnbauflächenentwicklung auf brachliegende, nicht oder mindergenutzte Bereiche innerhalb der schon bebauten Ortsteile werden zweierlei Vorteile erreicht:

1. Eine Verbesserung und langfristige Sicherung der Auslastung vorhandener und geplanter Infrastruktur im öffentlichen und privaten Bereich; dies gilt hier insbesondere bzgl. der Sicherung einer ausreichenden Mantelbevölkerung als Voraussetzung für die zukünftige Einrichtung eines S-Bahnhaltepunktes 'Selmigerheide', der erheblich zur Verminderung des Individualverkehrsaufkommens beitragen wird.
2. Eine Schonung der ökologisch wertvollen zusammenhängenden Landschaftsräume in gegenwärtigen Außenbereichsanlagen.

Der bisher noch unbebaute Teil des Plangebietes wird z. Z. noch intensiv landwirtschaftlich genutzt. Verglichen damit, erfolgt durch die künftige Nutzungsstruktur einer aufgelockerten Wohnbebauung mit jeweils zugehörigen größeren Gartenflächen eine ökologische Aufwertung des Bereiches.

Dies gilt auch für das Grundstück der 3-geschossigen Lärmschutzbebauung, die als Mietwohnungsanlage mit einer städtebaulich geringen Verdichtung in einer ausgedehnten zugehörigen Grünfläche ausgeführt wird.

Auch die geplante Erweiterung des Friedhofes der Friedenskirche als private Grünfläche sowie der dem Kindergarten an der Behringstraße zugeordnete Öko-Spielplatz tragen zu einer Verbesserung der Gesamtsituation bei.

Um eine standortgerechte Begrünung zu erzielen, wird in den örtlichen Bauvorschriften festgesetzt, daß 30 % der nichtüberbaubaren Grundstücksfläche der WA-Gebiete und der Gemeinbedarfsflächen mit heimischen Gehölzen dauerhaft zu bepflanzen sind.

Weiterhin wird zum Schutz des vorhandenen Feldsaumes nördlich des Nansenweges ein Erhaltungsgebot gemäß § 9 (1) Nr. 25 b BauGB festgesetzt.

Im Rahmen der 1. (vereinfachten) Änderung wird ein Erhaltungsgebot für eine weitere Baumgruppe festgesetzt.

In Absprache mit der unteren Landschaftsbehörde soll das im städtischen Besitz befindliche Flurstück 198 - ggf. als Schulgarten - zu einer Obstwiese umgestaltet werden. Die Abschirmung zur Bahnstrecke soll durch Anlage eines Feldsaumes bzw. Heckenpflanzung geschehen.

Für alle größeren Stellplatzanlagen sind, soweit funktionell möglich, Pflanzgebote festgesetzt und eine Begrünung durch Anpflanzen von Bäumen vorgesehen.

Um ein Höchstmaß an Oberflächenwasser durch Versickerung dem natürlichen Kreislauf wieder zuzuführen, wird in den örtlichen Bauvorschriften festgesetzt, daß die Gemeinschaftsstellplatzanlagen mit Pflasterrasen oder Rasengittersteinen auszuführen sind. Daneben wird eine Fläche zur Sammlung der Dachentwässerung der Wohnbebauung 'Auf der Horst/Friedhofsweg' gekennzeichnet, die naturnah ausgestaltet werden soll.

Die Spielplatzsituation wird durch die jeweils grundstückszugehörigen größeren Gartenflächen der Einzel- und Doppelhausbebauung, der nach Landesbauordnung im Zuge der Errichtung der Mietwohnungsanlage zu erstellenden privaten Spielflächen, den Spielplatz des geplanten Kindergartens, den Spielflächen der Grundschule Selmigerheide und der vorhandenen größeren Spielplatzanlage zwischen Friedhofsweg, Behring- und Röntgenstraße als ausreichend erachtet.

Diese Rahmenbedingungen wurden bei der Erstellung einer Flächenbilanz, bei der die Teilflächen unter ökologischen Gesichtspunkten sowohl für den Bestand als auch für den Planungszustand bewertet wurden, berücksichtigt. Dieser Aufstellung liegt die Bestimmung des § 4 (3) Nr. 4 Landschaftsgesetz NW zugrunde, nach der Wohngebäude aufgrund eines Bebauungsplanes nicht als Eingriff gelten. Daher wurden die Flächen, die später mit Wohngebäuden bebaut werden können, bei der Bewertung des Bestandes nicht angerechnet, bei der Bewertung der Planung wurden sie mit dem Faktor 0 (versiegelte Fläche) angesetzt. Der Vergleich ergab, daß der Bestand mit 32.097 Punkten, dies entspricht einem Gesamtfaktor von 0,26, zu bewerten ist; der Planzustand wurde mit 32.880 Punkten ermittelt, dies entspricht einem Gesamtfaktor 0,27. Hierbei reichen die Faktoren von 0,0 für eine versiegelte Fläche bis zu 1,0 für ein hochwertiges Biotop. Die folgenden Tabellen geben die Bewertung der Teilflächen für Bestand und Planung summarisch wieder; sie zeigen, daß die Festsetzungen des Bebauungsplanes (z. B. durch Pflanzangebote) eine ausgeglichene Planung darstellen.

Da zwischenzeitlich ein Änderungsverfahren für das Landschaftsgesetz NW eingeleitet wurde und vor dem Hintergrund von § 8 a Bundesnaturschutzgesetz die Bestimmung des § 4 (3) Nr. 4 entfällt, wird zum Vergleich die Ermittlung ohne Abzug für Wohnbauflächen angegeben. Hierbei wird die mit Wohngebäuden überbaubare Fläche von 7.475 m² (Ackerfl.) und 11.585 m² (Gartenfl.) voll in die Bewertung einbezogen. Somit ergibt sich eine Bewertungszahl von 38.974 Punkten, bezogen auf die Gesamtfläche ergibt sich ein Gesamtbewertungsfaktor von 0,32 für den Bestand. Bei diesem ungünstigeren Ergebnis muß allerdings beachtet werden, daß

- a) die überbaubaren Flächen, auch für den Altbaubestand, in vollem Umfang mit dem Faktor 0 angesetzt wurden. Erfahrungsgemäß wird die überbaubare Baufläche nur zu 70 - 80 % überbaut.
- b) Vorschriften zur Begrünung von Außenwänden nicht in die Bewertung eingeflossen sind.

Vor dem Hintergrund des aktuellen Wohnraumbedarfes werden die Anforderungen des Naturschutzes somit ausreichend berücksichtigt.

Flächenbilanz zum Bebauungsplan Nr. 04.038 - Friedhofsweg -

Bestand

Flächenart	Gesamtfläche m ²	zukünftig mit Wohn- gebäuden überbaubare Fläche * m ²	anzurechnende Fläche m ²	Bewertungs- faktor	Bewertungs- zahl
Gebäude	9.942		9.942	0,0	0
Verkehrsflächen	5.584		5.584	0,0	0
Ackerflächen (intensive Nutzung)	37.478	7.475	30.003	0,3	9.001
Feldsaum	820		820	0,8	656
Hausgärten	53.673	11.585	42.088	0,4	16.835
Friedhof	14.013		14.013	0,4	5.605
	<u>121.510</u>				<u>32.097</u>

Gesamtbewertungsfaktor:

ca. 0,26

*) Unter Berücksichtigung der gesetzlichen Bestimmung, daß Wohngebäude aufgrund eines Bebauungsplanes nicht als Eingriff in Natur und Landschaft gelten (§ 4 (3) Nr. 4 Landschaftsgesetz NW), werden die zukünftig mit Wohngebäuden überbaubaren Flächen nicht angerechnet.

1-363-

Flächenbilanz zum Bebauungsplan Nr. 04.038 - Friedhofsweg -

Planung

Flächenart	Fläche (m ²)	Bewertungs- faktor	Bewertungs- zahl
Überbaubare Flächen	36.444	0,0	0
Verkehrsflächen	10.963	0,0	0
Grünstreifen mit Bäumen	584	0,6	350
Fuß- und Radwege (Wassergeb. Decke)	1.382	0,1	138
Stellplatzanlagen (Rasengittersteine)	2.770	0,2	554
Pflanzgebote für Stellplatzanlagen	2.217	0,6	1.330
Hausgärten (nicht überbaubare Flächen)	31.335	0,4	12.534
Pflanzgebote für nicht überbaubare Flächen	13.429	0,6	8.057
Friedhof	19.866	0,4	7.946
Naturnah gestaltetes Regenbecken	1.700	0,7	1.190
Erhaltung vorhandener Bäume (Feldsaum)	820	0,8	656
	<u>121.510</u> m ²		<u>32.755</u>

Gesamtbewertungsfaktor

ca. 0,27

Denkmalpflegerische Maßnahmen

Das Gebäude "Auf der Horst 18" (Altes Schulhaus der Selmigerheideschule) ist als Baudenkmal geschützt. Einer Erweiterung der Schule stehen keine denkmalpflegerischen Bedenken entgegen, wenn der Neubau einem Erlaubnisverfahren gem. § 9 Denkmalschutzgesetz NW unterzogen wird und die denkmalwerten Teile nicht beeinträchtigt werden.

Bodenordnende Maßnahmen

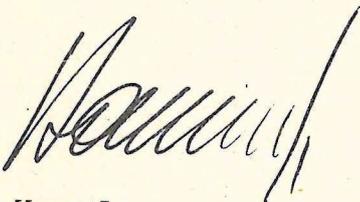
Bodenordnende Maßnahmen sind nur in geringem Maße erforderlich, da sich die für eine Bebauung vorgesehenen Flächen weitestgehend in der Hand eines Eigentümers befinden.

Der Bebauungsplan bildet ansonsten die Grundlage für Maßnahmen der Bodenordnung und Enteignung.

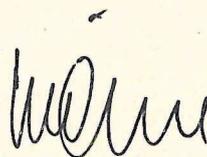
Kosten

Die Kosten, die der Stadt Hamm bei Realisierung dieses Bebauungsplanes entstehen, sind überschlägig mit 5.026.000,-- DM ermittelt worden. Soweit Zuschüsse und Beiträge Dritter (auch Erschließungsbeiträge i.S.d. §§ 127 ff BauGB und § 8 KAG) erlangt werden können, hat die Stadt nur die um diese Beträge verringerten Kosten zu tragen.

Hamm, 10.11.93



Hamerla
Stadtdirektor



Möller
Ltd. Städt. Baudirektor