2. (vereinfachte) Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02.022 – An der Steinernen Brücke –

Begründung zum Bebauungsplan

Stand: 15.12.2011

Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet der 2. (vereinfachten) Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02.022 – An der Steinernen Brücke – umfasst den Bereich des Flurstückes 349, Flur 15, Gemarkung Hamm. Der ca. 1.125 m² große Geltungsbereich liegt im Stadtbezirk Uentrop im Kreuzungsbereich des Alten Uentroper Weges und des St.-Georgs-Platzes.

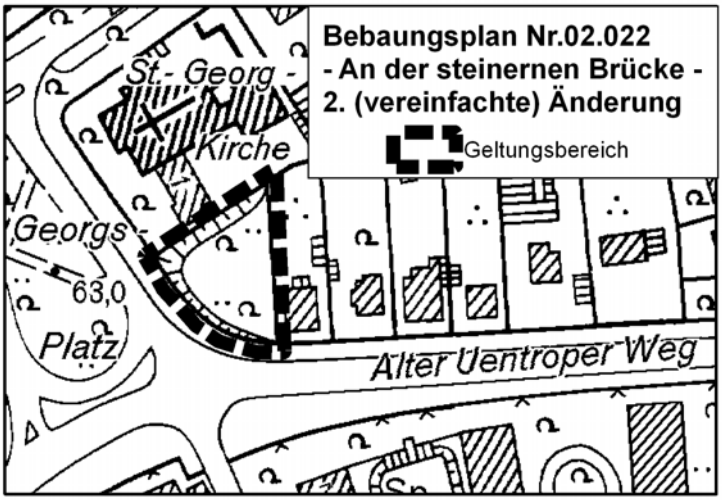

Abbildung 1 – Auszug Deutsche Grundkarte (unmaßstäblich)

Anlass der Planaufstellung

Der seit 1968 rechtsverbindliche Bebauungsplan 02.022 – An der Steinernen Brücke – sieht im Geltungsbereich der Änderung ein allgemeines Wohngebiet mit den Festsetzungen zwingend 2 Vollgeschosse, offene Bauweise, GRZ 0,4 und GFZ 0,7 vor. Um dem Flurstück 349 eine wohnbauliche Entwicklung (altengerechte Wohnungen) zu ermöglichen sollen bestehende Baulinien und Baugrenzen versetzt und so das vorhandene Baufenster vergrößert werden.

Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der seit 13.12.2008 wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Hamm stellt für den Änderungsbereich Wohnbauflächen dar. Diese Nutzung wird im Bebauungsplan unverändert als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.
Die 2. (vereinfachte) Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02.022 – An der Steinernen Brücke – ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Bestand / städtebauliche Situation

Der Änderungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 02.022 – An der Steinernen Brücke – wird im Norden von einem Grundstück der Katholischen Kirchengemeinde Sankt Georg, im Osten vom St.-Georgs-Platz und im Süden vom Alten Uentroper Weg begrenzt. Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung ist in ihm ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt, welches sich nördlich und im weiteren östlichen Straßenverlauf des Alten Uentroper Weges fortsetzt bzw. dazwischen an ein reines Wohngebiet angrenzt. Der Geltungsbereich des seit 1968 rechtskräftigen Bebauungsplanes ist mittlerweile – mit Ausnahme des Flurstückes 349 – vollständig bebaut. Ein markantes städtebauliches Element stellt dabei die im Einmündungsbereich der

Lippestraße in den St.-Georgs-Platz stehende St.-Georgs-Kirche dar. Sowohl die südlich anschließende als auch die am Alten Uentroper Weg fortgeführte offene Wohnbebauung ist ein- bzw. zweigeschossig. Die westliche Seite des St.-Georgs-Platzes wird durch eine durchgängig zweigeschossige geschlossene Wohnbebauung begrenzt. Südlich des St.-Georgs-Platzes bzw. des Alten Uentroper Weges ordnen sich die dreigeschossigen Bauten der ehemaligen Newcastle Barracks als Zeilenbauten senkrecht zur Verkehrsfläche an.

Boden- und Grundwasserverhältnisse im Plangebiet

Das Untersuchungsgebiet wird von ca. 4 – 5 m mächtigen fein- bis mittelsandigen, z. T. schluffigen Ablagerungen der Niederterrasse eingenommen. Darunter folgt der Tonmergel der Oberkreide. Die Ablagerungen der Niederterrasse weisen eine Durchlässigkeit von ca. 10^{-4} bis 10^{-5} m/s (durchlässig) auf, der Oberkreidemergel ist nahezu undurchlässig.

Der mittlere Flurabstand beträgt im Untersuchungsgebiet ca. 1,5 – 3 m unter Gelände. Der mittlere Grundwasserspiegel liegt bei etwa 59,5 m über NN. Das Gefälle ist nach Noren gerichtet.

Denkmalschutz

Innerhalb des Geltungsbereiches der 2. (vereinfachten) Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02.022 werden nach bisherigem Kenntnisstand keine bodendenkmalpflegerischen Belange berührt.
Im Falle einer Entdeckung von Bodendenkmälern ist die Stadt als Untere Denkmalbehörde und / oder das Westf. Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe über den Fund zu informieren und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten, falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird.

Altlasten

Nach Auswertung des historischen Luftbildarchivs (1929-2011), der Liegenschaftskatasterkarten (1829-2011), historischer Stadtpläne (1903-2009) sowie weiterer potentiell altlastenrelevanter Datei- und Karteninformationen (z.B. histor. Topograph. Karten (TK25) (1840-2003) und Deutsche Grundkarten (DGK5) (1956-2005), archäologische Fundstellen, etc.) kann folgendes festgehalten werden:
Die zu untersuchende Fläche wurde seit ca. 1829 zuerst als Grünland mit Bäumen und am nördlichen Rand gelegenen Bachlauf („Landwehrbach“; später wahrscheinlich verrohrt), zuletzt vermutlich als Ackerland genutzt. Großmaßstäbliche Luftbilder der Jahre 1944/45 weisen für das Untersuchungsgebiet selbst nicht auf Bombentrichter hin.

Bergbau

Die nachfolgenden Informationen haben den Stand vom 28.09.2011. Für weitergehende Auskünfte ist die Bezirksregierung Arnsberg, Abt. 6 oder der jeweilige Rechteinhaber zuständig.
Das Planungsgebiet liegt über dem auf Steinkohle verliehenenen Bergwerksfeld „Bayern“ sowie über dem auf Sole verliehenen Bergwerksfeld „Robert Hundhausen“. Ebenso liegt der Planbereich über den auf Kohlenwasserstoffe erteilten Erlaubnisfeldern „CBM – RWTH“ und „Hamm Süd“. Eigentümerin des Bergwerksfeldes „Bayern“ ist die RAG Aktiengesellschaft, Shamrockring 1 in 44623 Herne. Eigentümerin des Bergwerksfeldes „Robert Hundhausen“ ist die Stadt Hamm.

Inhaberin der Erlaubnis „CBM – RWTH“ ist die RWTH Aachen, Lehrstuhl und Institut für Markscheidewesen, Wüllnerstraße 2 in 52062 Aachen. Inhaberin der Erlaubnis „Hamm Süd“ ist die Stadtwerke Hamm GmbH, Südring 1/3 in 59,65 Hamm zu 33 1/3 % Dr. Roland Gaschnitz, M. Sc. Aix-o-therm GeoEnergien, Porschestraße 8 in 45770 Marl zu 33 1/3 % sowie die PVG Patentverwertungsgesellschaft für Lagerstätten, Geologie und Bergschäden mbH, Prattwinkel 10 in 44807 Bochum zu 33 1/3 %. Nach den derzeit vorliegenden Unterlagen ist kein einwirkungsrelevanter Bergbau innerhalb der Planmaßnahme dokumentiert.

Inhalt des Bebauungsplanes

Mit der 2. (vereinfachten) Änderung soll die vorhandene Baulinie auf dem Flurstück 349 in der Flucht der St.-Georgs-Kirche weiter in Richtung St.-Georgs-Platz verschoben werden, um so auf dem noch nicht bebautem und ungünstig geschnittenem Flurstück 349 eine Bebauung zu ermöglichen. Im Bereich der geplanten Ein-/ und Ausfahrt soll die vordere Baulinie weiterhin in der Flucht des benachbarten Pfarrhauses fortgeführt werden, ebenso bleibt im Bereich des Alten Uentroper Weges die Baulinie in der Flucht des benachbarten Wohnhauses bestehen. Um die Beeinträchtigungen durch die geplante Bebauung für die angrenzenden Nachbarn möglichst gering zu halten, wird auch die hintere Baugrenze in Richtung St.-Georgs-Platz verschoben. Des Weiteren wird die Gebäudehöhe auf max. 12,00 m über dem Straßenniveau des St.-Georgs-Platzes begrenzt.
Die Plan-Festsetzungen Allgemeines Wohngebiet, zwingend 2 Vollgeschosse, offene Bauweise, GRZ 0,4 und GFZ 0,7 bleiben unverändert.
Das Flurstück 349 besitzt auf Grund seiner nicht unproblematischen keilförmigen Ausdehnung im Kreuzungsbereich des stark befahrenen Alten Uentroper Weges und des St.-Georgs-Platzes äußerst ungünstige Standortfaktoren, welche bis heute einer Bebauung in diesem Bereich im Wege standen.
Eine bauliche Entwicklung auf dem Flurstück 349 wäre jedoch städtebaulich wünschenswert, da durch diese Maßnahme im Sinne des § 1a (2) Satz 1 BauGB eine noch offene Baulücke und damit die Blockrandbebauung des Wohngebietes geschlossen werden könnte. Mit der Schließung der Baulücke in der Flucht der St.-Georgs-Kirche könnte der St.-Georgs-Platz vis-a-vis der westlichen geschlossenen Bauweise eine dem Ort angebrachte räumliche Fassung erhalten.

Immissionsschutz

Zur Betrachtung der Auswirkungen infolge von Geräuschimmissionen durch den Straßenverkehr wurde bereits ein externes Ingenieurbüro mit der Erstellung einer Geräuschimmissions-Untersuchung nach DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ beauftragt.
Diese Untersuchung macht deutlich, dass die Verschiebung des Baufensters ein weiteres Heranrücken eines entsprechenden Baukörpers an den Verkehrsraum und damit an die Lärmquelle zur Folge haben könnte.

Im Einzelnen zeigt sich jedoch, dass bei Betrachtung der freien Schallausbreitung innerhalb des Baufensters nach bestehendem Planungsrecht bereits die schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005 im Allgemeinem Wohngebiet (tags 55 dB(A), nachts 45 dB(A)) deutlich überschritten werden. Dabei wird im südlichsten Bereich bereits jetzt ein maximaler Tageswert von ca. 64 dB(A) (siehe Rasterlärmkarte Tageszeitraum DG) erreicht und damit sogar die Orientierungswerte für MI-Gebiete (60 dB(A)) überschritten.
Das Baufenster nach bestehendem Planungsrecht liegt überwiegend im Lärmpegelbereich III (61-65 dB(A), bzw. auf der äußeren südöstlichen Grundstücksfläche im Lärmpegelbereich IV (66-70 dB (A)).
Eine Verschiebung der Baulinie in Richtung des Verkehrsraumes im Rahmen der geplanten Änderung des B-Planes würde im Vergleich zur jetzigen planungsrechtlichen Situation eine

geringfügige Verschlechterung im Mittel von max. ca. 1 dB(A) bewirken (siehe Rasterlärmkarten) und ist damit noch städtebaulich vertretbar. Auch das neue Baufenster liegt ebenfalls überwiegend im Lärmpegelbereich III bzw. nur im äußeren südlichen Bereich im Lärmpegelbereich IV.
Von daher ist es erforderlich, den erhöhten Lärmpegeln entgegenzutreten und passive, bauseitige Maßnahmen zur verbesserten Schalldämmung nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ durchzuführen. Diese Anforderungen an die Luftschalldämmung gem. DIN 4109 finden sich in den Festsetzungen des Bebauungsplanes wieder.

Ökologische Ausgleichsmaßnahmen / Artenschutz

Im Vorfeld dieser Beteiligung wurde bereits ein artenschutzrechtliches Gutachten gemäß § 44 BNatSchG durch ein externes Büro erstellt. Darin wird angegeben, dass auf Grund der Lage zwischen bestehender Bebauung und stark befahrenen Straßen im zu untersuchenden Bereich keine planungsrelevanten Vogelarten sowie essentielle Nahrungshabitate nachgewiesen werden konnten. Des Weiteren hat der Planungsraum keine Bedeutung zur Erhaltung ökologischer Funktionen von Fortpflanzungs- und Ruhestätten. Die zu erwartenden Beeinträchtigungen der im Planungsgebiet auftretenden sogenannten „Allerweltsarten“ bedingen keine planungsrechtlichen Konsequenzen in Form von Verbotstatbeständen nach §44 BNatSchG.
Die vorgesehene Änderung beinhaltet keinen zusätzlichen Eingriff. Ein Ausgleich entfällt somit gemäß § 1a (3) BauGB.

Erschließung des Plangebietes

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über den St.-Georgs-Platz mit der Bedingung „rechts rein / rechts raus“. Für die restliche Flurstücksgrenze zum unmittelbaren Kreuzungsbereich des St.-Georgs-Platzes und zum Alten Uentroper Weg gilt ein Zu- und Ausfahrtsverbot.

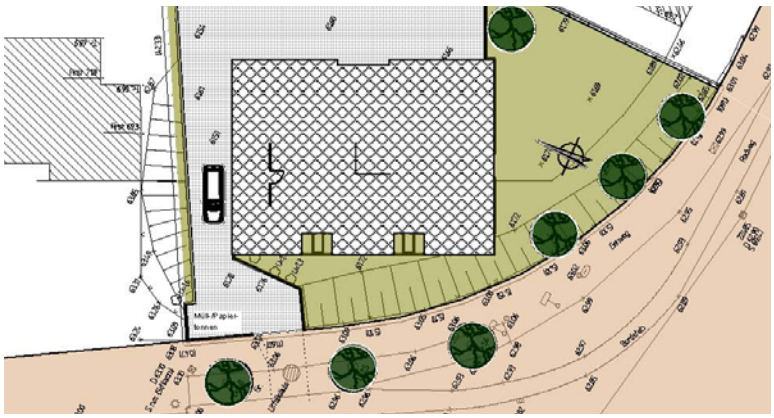

Abbildung 2 - Auszug Lageplan (unmaßstäblich)
(Architektur- & Ingenieurbüro Schulenberg BDB - AKNW – IKNW)

Außerhalb des Plangebietes stehen straßenbegleitende Bäume, die es zu erhalten gilt und von daher zu einem Verschwenken der Ein-/ und Ausfahrt führen. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist zu beachten, dass der Abstand der befestigten Fläche zum jeweiligen Stammfuß mindestens 2,5 m betragen sollte, um eine Vitalitätsminderung und auf Dauer den Verlust der betroffenen Bäume vorzubeugen.

Entwässerungsmaßnahmen

Nach Aussage des Lippeverbandes kann das Plangebiet im Mischsystem mit Vollanschluss an den vorhandenen Mischwasserkanal im St.-Georgs-Platz angeschlossen werden. Öffentliche Entwässerungsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Bebauungsplanverfahren

Diese Änderung des Bebauungsplanes berührt mit der geringfügigen Verschiebung der Baulinie und der Baugrenze in Richtung Verkehrsraum und der Begrenzung der maximalen Gebäudehöhe die Grundzüge der Planung nicht und kann daher als vereinfachte Änderung gemäß §13 BauGB durchgeführt werden. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht erforderlich.

Hamm, den 15.12.2011

gez. Schulze Böing
Stadtbaurätin

gez. Muhle
Ltd. Städt. Baudirektor

Anhang zur Begründung: Zusammenfassende Tabelle

Name des Verfahrens	2. (vereinfachte) Änderung des Bebauungsplans Nr. 02.022 – An der Steinernen Brücke –	
Lage des Plangebietes	- Stadtbezirk Hamm-Uentrop - Gemarkung Hamm - im östlichen Kreuzungsbereich des St.-Georgs-Platzes / Alten Uentroper Weg; südlich der St.-Georg-Kirche	
Struktur des Plangebietes (Bestand)	- brachliegende Parzelle - der größte Teil der Fläche wird von einer extensiv gepflegten Wiese bzw. Wiesenbrache eingenommen; am Nordrand befindet sich ein Gehölzstreifen mit einigen jungen Bäumen und Gebüschen	
Charakteristik der Planung / geplante Nutzungs- bzw. Bebauungsstruktur	Mit der Änderung des Bebauungsplanes soll auf einem noch unbebautem Grundstück am St.-Georgs-Platz durch Verschiebung der Baulinien bzw. Baugrenzen und geringfügige Erweiterung des Baufensters innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes eine Bebauung (altengerechtes Wohnen) ermöglicht werden.	
Art des Verfahrens	Vereinfachtes Änderungsverfahren gemäß § 13 BauGB	
Verfahrensverlauf	Änderungsbeschluss	nicht erforderlich
	Scoping gem. § 4 (1) BauGB	nicht erforderlich
	Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB	nicht erforderlich
	Landesplanerische Abstimmung	nicht erforderlich
	Behördenbeteiligung gem. § 13 (2) i.V.m. § 4 (2) BauGB	- Beteiligung der berührten Behörden vom 26.08.2011 bis 26.09.2011
	Offenlegungsbeschluss	nicht erforderlich
	Offenlegung gem. § 13 (2) i.V.m. § 3 (2) BauGB	- Erste Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit vom 26.08.2011 bis 26.09.2011 - Erneute Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit vom 22.12.2011 bis 18.01.2012
Vorbereitende Bauleitplanung (FNP)	Aus FNP abgeleitet gem. § 8 (2) BauGB	
Relevante informelle vorbereitende Planungen	keine	
Organisation der Erschließung	- Äußere Erschließung des Grundstücks über den St.-Georgs-Platz	
Planausweisung / Dichtewerte	- Allgemeines Wohngebiet - Grundflächenzahl 0,4, Geschossflächenzahl 0,7 - zwingend 2 Vollgeschosse - Begrenzung der Gebäudehöhe auf max. 12,00 m über dem Straßenniveau des St.-Georgs-Platzes - offene Bauweise - Ein-/ und Ausfahrt über den St.-Georgs-Platz	
Grünflächen	- keine	
Verkehr	- Parken: Stellplatznachweise auf privater Grundstücksflä-	

	che - ÖPNV: Nächstgelegene Buslinien auf den Straßen Ostenallee, Lippestraße, Ludwig-Teleky-Straße und Alter Uentroper Weg	
Entwässerung	- das betroffene Grundstück kann an den vorhandenen Mischwasserkanal im St.-Georgs-Platz angeschlossen werden	
Kompensationsmaßnahmen / Ausgleichsflächen	nicht erforderlich	
Sonstige Anmerkungen	-	
Gutachten	Artenschutz	Vorliegend, 31.05.2011
	Immissionsschutz	Vorliegend, 30.06.2011
Flächenbilanzierung	**Gesamtfläche (Plangebiet)**	**ca. 1.126 m²**
	Grundstücksflächen Wohnen (WA)	ca. 1.126 m² (100 %)