

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 04.043 -Michaelstraße, östl. Teil- 4. Änderung

1. Räumlicher Geltungsbereich

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 04.043 – Michaelstraße, östl. Teil – betrifft das Grundstück in der Gemarkung Wiescherhöfen, Flur 7, Flurstück 937 (Östingstraße Nr. 49 und 51).

2. Anlass der Planaufstellung

Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt im Planungsbereich eine private Grünfläche fest, in der zwei (bereits bei der Aufstellung des Bebauungsplanes vorhandene) Wohnhäuser stehen. Zum Erhalt, zur Bestandssicherung und zur Ergänzung um ein weiteres Baufenster soll das Planungsrecht geändert werden.

3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Hamm ist der Bereich des Bebauungsplanes als Grünfläche dargestellt, zukünftig ist die Grünfläche als Wohnbaufläche darzustellen. Der Flächennutzungsplan ist gem. § 13a BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen.

4. Bestand innerhalb und außerhalb des Plangebietes

Im Planbereich stehen zwei Wohngebäude und Garagen. Südlich des Änderungsbereiches grenzen öffentliche Grünfläche sowie im weiteren landwirtschaftliche Nutzflächen an. In geringer Entfernung schließt das Wohngebiet an den Eberhardweg und die Peterstraße an. Nördlich des Planbereiches verläuft die Bahnanlage auf einem Bahndamm, der in die Überführung Östingstraße übergeht.

5. Inhalt des Bebauungsplanes

Ziel der Bebauungsplanänderung ist die Bestandssicherung der bestehenden Wohnhäuser. Zusätzlich besteht mittel- bis langfristig die Option einer ergänzenden Straßenrandbebauung. Dafür ist die Änderung der Festsetzung „Private Grünfläche“ in „Allgemeines Wohngebiet“ erforderlich. Der Festsetzungskanon wird ergänzt mit den Angaben über die max. Geschossigkeit (II), die Bauweise (offene Bauweise), die Dachform (Satteldach 45°) und die Traufhöhe (TH max. 4,25 m). Zusätzlich ist die Art der Bebauung (Einzel- und/oder Doppelhäuser) festzulegen.

Ergänzend regeln textliche Festsetzungen gemäß § 9(1) Nr. 25a BauGB die Bepflanzung der freien Grundstücksflächen und die Handhabung notwendiger Schallminderung mit Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB). Für die Schaffung einer Wohnverträglichkeit gegenüber den Geräuschemissionen (Straßen- und Schienenverkehre) sind Lärminderungsmaßnahmen erforderlich. Innerhalb der gekennzeichneten Lärmpegelbereiche (z. B. LPBV: maßgeblicher Lärmpegelbereich) sind für die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen von Wohnungen (mit Ausnahmen von Küchen, Bädern und Hausarbeitsräumen) bei Umbaumaßnahmen oder wesentlichen Änderungen bestehender Gebäude die in unter Ziff. 6.3 aufgeführten Anforderungen an die Luftschalldämmung (gem. DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ Ausg. Nov. 1989) einzuhalten.

5.1 Örtliche Bauvorschriften

Örtliche Bauvorschriften gem. §86(1) und (4) BauO NRW regeln die Traufenhöhe bzw. Höhenlage des Gebäudes mit max. 4,25 m über der zugehörigen Erschließungsstraße. Weitere Festlegungen betreffen die Gestaltung der Zufahrten und Wegeflächen und die Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche. Diese Festsetzungen dienen der städtebaulichen Zielsetzung, die geplanten Bauvorhaben harmonisch einzufügen.

6. Immissionsschutz

6.1 vorhandene Belastung

Die Geräuscheinwirkung auf das Plangebiet führt bereits im Bestand aufgrund der aktuellen Verkehrsbelastung auf den benachbarten Straßen- und Schienenteilstücken zu einem Lärmpegel, der die WA-Orientierungswerte der DIN 18005 von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts um 7 dB(A) tags bzw. 19 dB(A) nachts überschreitet. Den größten Anteil an der Lärmbelastung auf dem Plangrundstück nehmen dabei die Emissionen der auf dem Damm gelegenen Bahnstrecken mit der anschließenden Überführung der Östingstraße ein.

Nach den Prognosen der Deutschen Bahn AG werden sich die Zugbewegungen insbesondere des Güterverkehrs in den kommenden Jahren bis 2015 auf der Strecke 2921 jedoch noch drastisch erhöhen.

Bei Eintreten der Prognose wird der Beurteilungspegel am Bestandsgebäude von derzeit 62 dB(A) tags bzw. 64 dB(A) nachts auf rd. max. 70 dB(A) tags bzw. 73 dB(A) nachts ansteigen. Im Bereich des geplanten Baufensters an der Östingstraße kann dann sogar ein Beurteilungspegel von max. rd. 72 dB(A) tags bzw. 74 dB(A) nachts erwartet werden.

Plangegebene Schallimmissionen auf schutzwürdige Nutzungen außerhalb des Geltungsbereiches entstehen durch die Festsetzungen der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 04.043 nicht.

Bei Überschreitung der Orientierungswerte sind auf bauleitplanerischer Ebene Schutzmaßnahmen für die angrenzenden Wohnnutzungen zu treffen. Dabei gelten nicht nur die im Gebäude liegenden, zum dauernden Aufenthalt bestimmten Räumlichkeiten, sondern auch die im Außenbereich liegenden Freiflächen, die potentiell Aufenthaltscharakter besitzen (Terrasse, Freisitz u.a.) zu den schützenswerten Bereichen.

Bei der planerischen Festlegung über die Art der umzusetzenden Lärmschutzmaßnahme sind die jeweiligen Schutzmöglichkeiten im Sinne der nachfolgenden Priorität städtebaulich abzuwägen.

1. aktive Schallschutzmaßnahme: Abstände einhalten, Wall und/oder Wand geschlossene Hauszeile, Stellung der Gebäude
2. passive Schallschutzmaßnahme: Grundrissausrichtung, Maßnahmen am Gebäude (Schallschutzfenster u. a.)

Aufgrund der städtebaulichen Gegebenheit ist eine tragfähige Umsetzung aktiver Schallschutzmaßnahmen auf den Grundstücken des geplanten Allgemeinen Wohngebietes nicht realisierbar. Für einen akzeptablen Lärmschutz vor den Bahngeräuschen wäre vielmehr die Errichtung einer aktiven Lärmschutzwand auf dem Bahndammgelände der Deutschen Bahn erforderlich.

Die Deutschen Bahn AG wird diesen Streckenabschnitt in das freiwillige Lärmsanierungsprogramm der Bahn AG aufnehmen. Allerdings steht der Zeitpunkt für eine Umsetzung der Sanierungsmaßnahmen im Stadtgebiet von Hamm noch nicht fest.

Da auf dem untersuchten Grundstück keine aktiven Lärmschutzmaßnahmen möglich sind, beschränkt sich der notwendige Lärmschutz auf passive, bauseitige Maßnahmen an den Außenfassaden der Wohngebäude.

Die textlichen Festsetzungen beinhalten einen bauseitigen Mindeststandard für die Luftschalldämmmaße an den Außenbauteilen. Hierbei ist die erhöhte Geräuschbelastung zum Prognosezeitpunkt 2015 berücksichtigt.

6.2. Bedingtes Baurecht gem. §9(2) BauGB

Gem. § 9 (2) BauGB können in besonderen Fällen in einem Bebauungsplan bauliche oder sonstige Nutzungen bis zu einem Eintritt bestimmter Umstände zulässig oder unzulässig sein (bedingtes Baurecht). Auf Grund der vorliegenden Immissionseinwirkungen auf den Planbereich kann lediglich der Bestand gesichert werden. Eine Neubebauung kann erst nach Errichtung aktiver Lärmschutzmaßnahmen parallel zu den Gleisen auf dem Bahndamm durch die deutsche Bundesbahn erfolgen, da nur so der angemessene und gebotene Schutz des Außenwohnbereiches gewährleistet werden kann.

6.3 Bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. BImSchG (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Für die Schaffung der Wohnverträglichkeit gegenüber den Geräuschemissionen sind Lärm-minderungsmaßnahmen erforderlich. Innerhalb der gekennzeichneten Lärmpegelbereiche (z.B. LPB V: maßgeblicher Lärmpegelbereich) sind für die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen in Wohnungen (mit Ausnahmen von Küchen, Bädern und Hausarbeitsräumen) bei Neubaumaßnahmen oder wesentlichen Änderungen bestehender Gebäude die in der nachstehenden Tabelle aufgeführten Anforderungen an die Luftschalldämmung (gem. DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ Ausg. Nov. 1989) einzuhalten.

Lärm- pegel bereich	„Maßgeblicher Außenlärm- pegel“ dB(A)	Raumarten		
		Bettenräume in Kran- kenanstalten und Sana- torien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume ¹⁾ und ähnliches
		erf. Schalldämmmaß ($R_{w, res}$) des Außenbauteils in dB		
IV	66 bis 70	45	40	35
V	71 bis 75	50	45	40

1) An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

2) Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

6.3.1 Außenbauteile sind die Bauteile, die Aufenthaltsräume nach außen abschließen, insbesondere Fenster, Türen Rolladenkästen, Wände, Dächer und Decken unter nicht ausgebauten Dachgeschossen. Das resultierende Schalldämmmaß muss vom Gesamtbauteil erbracht werden. Es sind daher die Flächenanteile von Wand, Dach, Fenstern, Dachaufbauten etc. zu ermitteln. Die Berechnung der konkreten Dämmwerte erfolgt gemäß DIN 4109 (unter Berücksichtigung der Tabellen 8 bis. 10). Wenn die Fensterfläche in der zu betrachtenden Außenwand eines Raumes mehr als 60 % der Außenwandfläche beträgt, sind an die Fenster die gleichen Anforderungen wie an Außenwände zu stellen. Der Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren zu führen.

6.3.2 Bei besonders schutzbedürftigen Räumen (z.B. Schlafräumen), die auf der zur Geräuschquelle zugewandten Gebäudeseite angeordnet werden, muss die erforderliche Gesamtschalldämmung V der Außenfassaden auch im Lüftungszustand (z. B. durch schallgedämmte Lüftungssysteme oder Belüftungen über die lärmabgewandte Fassadenseite) sicher gestellt werden.

6.3.3 Von den hier festgelegten Anforderungen kann ausnahmsweise durch Einzelfallnachweis abgewichen werden, wenn sich durch eine Neuberechnung der Geräuschimmissionen unter Berücksichtigung des konkreten Bauvorhabens andere Beurteilungspegel an den verschiedenen Fassaden ergeben.

6.

3.4 Hinweis: Darüber hinaus wird empfohlen, bei Neu- und/oder Umbaumaßnahmen über die Gestaltung der Grundrisse und geschickte Anordnung der Schlafräume die notwendige Wohnqualität zu sichern.

7. Grünflächen

Westlich an den Änderungsbereich des Bebauungsplanes grenzt eine öffentliche Grünfläche -naturbelassene Grünfläche- an. Mit der Sicherung der geplanten Bebauung ist keine Einschränkung des Erholungsbereiches festzustellen. Das bestehende Fußwegenetz wird nicht tangiert.

8. Erschließung

Das Plangebiet wird über die Östingstraße verkehrlich erschlossen und ist so an das städtische und überörtliche Straßennetz angebunden.

9. Entwässerung des Plangebietes

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. Verschmutzungsgrad des Abwassers, Untergrund- und Grundwasserverhältnisse, Nähe zu Gewässern, sowie bestehende behördliche Entwässerungsgenehmigungen und Wirtschaftlichkeitsansprüche müssen bei der Wahl des Entwässerungsverfahrens berücksichtigt werden. Grundsätzlich muss versucht werden, wenig verunreinigtes Niederschlagswasser im Gebiet zu versickern oder in ein ortsnahes Gewässer einzuleiten.

Niederschlagswasser

Die Möglichkeiten und Grenzen einer Versickerung des Niederschlagswassers sind im Hinblick auf die hydrogeologischen Rahmenbedingungen zu untersuchen. Sollte eine Versickerung nicht möglich sein, kann das Regenwasser ortsnah in die vorhandene Grabenverrohrung in der Östingstraße eingeleitet werden.

Schmutzwasser

Die Ableitung des im Plangebiet anfallenden Schmutzwassers muss zum Mischwasserkanal Östingstraße und weiter über das vorhandene Mischwasserkanalnetz zur Kläranlage Hamm-West erfolgen.

10. Eingriff in Natur und Landschaft

Nach §§ 1 und 1a BauGB sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege als gleichrangiger Belang in die planerische Abwägung einzustellen. In vielen Fällen bereitet der Bebauungsplan durch seine Festsetzungen die Erschließung und Bebauung von bisher unversiegelten Freiflächen vor. Derartige Eingriffe sind im Falle einer erstmaligen Zulässigkeit gem. §§ 1 und 1a BauGB im Sinne der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu prüfen und geeignete Ausgleichsmaßnahmen festzusetzen.

Bereits zulässige Eingriffe sind hiervon ausgenommen. Eingriffe gem. § 13a (1) Nr. 1 BauGB sind diesen gleichgestellt. Dies trifft im geplanten Geltungsbereich des Bebauungsplanes auf alle Flächen zu, da hier bereits eine Bebauung besteht.

Umweltprüfung und Umweltbericht entfallen gem. § 13a BauGB.

11. Altlasten

Hinweise auf Altlasten im Planbereich sowie im angrenzenden Bereich sind z. Z. nicht bekannt.

12. Denkmalschutz

Belange des Denkmalschutzes sind nicht betroffen. Im Falle kulturhistorisch interessanter Funde (Bodendenkmäler) sind im Rahmen der Realisierung die Vorschriften des Denkmalschutzes zu beachten.

13. Hinweise Bergbau

Unter dem gesamten Gebiet der Stadt Hamm geht der Bergbau umher. Zur Berücksichtigung der Belange des Bergbaus ist im Bebauungsplan ein genereller Hinweis in Form einer entsprechenden Kennzeichnung gemäß § 9 (5) Nr. 2 BauGB enthalten.

14. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Hamm, 07.01.2010

gez. Schulze Böing
Stadtbaurätin

gez. Haggenev
Ltd. städt. Baudirektor