Stadt Hattingen
Bebauungsplan Nr. 157
„Wohnanlage ehemaliges Hallenbad Talstraße“

Begründung
gemäß § 9 Absatz 8 BauGB

Auftraggeber:

SKIBA Wohnungsbaugesellschaft mbH
Jürgen-von-Manger-Str. 1
44627 Herne

Auftragnehmer:

Planquadrat Dortmund
Büro für Raumplanung, Städtebau + Architektur
Gutenbergstraße 34
44139 Dortmund

Februar 2009, ergänzt Januar 2010

SFB 09.02.2010

Inhalt

1.	Räumlicher Geltungsbereich	2
2.	Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation im Planbereich	2
3.	Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung	2
4.	Übergeordnete Planung	3
5.	Erläuterungen zu den Planfestsetzungen	4
5.1	Städtebauliche Konzeption	4
5.2	Art der baulichen Nutzung	4
5.3	Maß der baulichen Nutzung	4
5.4	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	7
5.5	Äußere Gestaltung	8
5.6	Grünflächen	8
5.7	Verkehrliche Erschließung	8
5.8	Ver- und Entsorgung	9
6.	Umweltbelange	9
6.1	Grundlage	9
6.2	Grünordnung	9
6.3	Lärmschutz	10
6.4	Bodenschutz / Flächenversiegelung	10
7.	Denkmalschutz und Denkmalpflege	11
8.	Bergbau	11
9.	Kampfmittel	11
10.	Städtebauliche Daten	12
11.	Kosten	12

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Bebauungsplan Nr. 157 „Wohnanlage ehemaliges Hallenbad Talstraße“ wird für den Bereich des ehemaligen Hallenbades in der Innenstadt Hattingens nördlich der Talstraße und südlich der Schulstraße aufgestellt. Im Südwesten grenzt eine Turnhalle an das Plangebiet an; nordwestlich der Fläche befinden sich Wohngebäude. Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 10, 491, 492, 493, 494, 495, 496, 497, 498 tlw., 499, 600, 601 tlw., Flur 19, Gemarkung Hattingen und ist ca. 6.220 m² groß.

2. Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation im Planbereich

Der Planbereich liegt im räumlichen Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 11 „Talstraße“. Der Bebauungsplan setzt hier Fläche für den Gemeinbedarf – Zweckbestimmung Hallenbad und Mehrzwecksporthalle fest. Die im Jahre 2006 geplante 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 hat keine Rechtskraft erlangt.

Das Gebiet steigt von Südost (Talstraße) nach Nordwest (Schulstraße) um ca. 3 m und von Südwest (Turnhalle) nach Nordost (Beginn der Grünfläche) um ca. 2 m an. Im Planbereich befindet sich an der Schulstraße ein Wohngebäude, dahinter eine öffentliche Parkplatzfläche und nordöstlich dieser eine öffentliche Grünfläche. Die eigentliche Planung bezieht sich auf die Fläche des Hallenbades, das z.Z. leer steht. Ein öffentlicher Fußweg führt nordöstlich des Hallenbades von der Talstraße entlang der öffentlichen Grünfläche hinauf zur Schulstraße. Eine Freitreppe südwestlich des Hallenbades führt ebenfalls von der Talstraße über den Parkplatz zur Schulstraße.

3. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Ziel des Bebauungsplanes ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes für die Errichtung eines Seniorenwohnkomplexes mit max. 30 altengerechten Wohnungen auf der Fläche des ehemaligen Hallenbades, welches zu diesem Zweck abgerissen wird. Die öffentliche Parkanlage, der Parkplatz, die Fußwegeverbindungen sowie das bestehende Wohngebäude Schulstraße 40 bleiben erhalten und werden planungsrechtlich gesichert. Der Bebauungsplan soll nach Inkrafttreten die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 11 „Talstraße“ für den beschriebenen Bereich überlagern¹. Die hierin festgesetzte Fläche für den Gemeinbedarf entspricht

¹ Sollte der neue Bebauungsplan für nichtig erklärt werden, tritt das alte Planungsrecht wieder in Kraft.

nicht mehr der städtebaulichen Zielvorstellung. Die zentrale Lage am Rand der Hattinger Innenstadt mit ihrem historischen Stadtkern und die vorhandene öffentliche Grünfläche bieten jedoch gute Bedingungen für die Anlage altengerechter Wohnungen.

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 157 liegt im Innenbereich. Die bauliche Entwicklung des Plangebietes entspricht damit den Anforderungen des Gesetzgebers, wonach gem. § 1 a Baugesetzbuch (BauGB) vor Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen vorrangig Innenbereiche zu entwickeln sind. Es wird ein Verfahren gem. § 13 a BauGB durchgeführt.

Im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB können Bebauungspläne aufgestellt werden, die die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung vorbereiten. Voraussetzung für die Anwendung ist gemäß § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB, dass der Bebauungsplan keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (Anlage 1 zum UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen. Somit darf vorhabenbezogen der Prüfschwellenwert in Höhe von 20.000 m² zulässiger Grundfläche gemäß § 19 (2) BauNVO nicht überschritten wird. Die Plangebietsgröße beträgt im vorliegenden Fall 6.220 m²; der Prüfschwellenwert wird somit deutlich unterschritten. FFH (Flora-Fauna-Habitat)- und Vogelschutzgebiete sind nicht betroffen.

Beschleunigte Verfahren werden gemäß § 13 a (2) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 (3) BauGB ohne Umweltprüfung durchgeführt. Weiterhin unterliegen sie gemäß § 13 a (2) BauGB nicht der Anwendung der Eingriffsregelung.

4. Übergeordnete Planung

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Oberbereiche Bochum und Hagen ist der gesamte Ortsteil Hattingen und damit auch der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 157 „Wohnanlage ehemaliges Hallenbad Talstraße“ als Allgemeiner Siedlungsbereich dargestellt.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Hattingen stellt für das Gebiet zwischen Schulstraße und Talstraße Fläche für den Gemeinbedarf – Zweckbestimmung Hallenbad dar. Aufgrund der Kleinteiligkeit der Fläche wird eine FNP-Änderung im Rahmen des Aufstellungsverfahrens des vorliegenden Bebauungsplanes nicht durchgeführt. Die geordnete städtebauliche Entwicklung Hattingens wird durch die Planung nicht beeinträchtigt, so dass gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst werden darf.

5. Erläuterungen zu den Planfestsetzungen

5.1 Städtebauliche Konzeption

Auf der Fläche des ehemaligen Hallenbades werden zwei je etwa 35 m lange Geschosswohngebäude errichtet. Eines der Gebäude wird straßenbegleitend zu Talstraße errichtet, das andere in „zweiter Reihe“ dahinter. Die Gebäude erhalten eine gemeinsame Tiefgarage, die von der Talstraße aus angefahren wird. Zwischen den Gebäuden über der Tiefgarage entsteht ein gemeinsamer Gartenhof. Der Eingang des vorderen Gebäudes befindet sich an der Talstraße. Das zweite Gebäude erhält seinen Eingang auf der anderen Seite vom öffentlichen Parkplatz aus. Da das Gelände von der Talstraße Richtung Schulstraße relativ stark ansteigt, befindet sich die Tiefgarage lediglich unter dem Wohnriegel am Parkplatz unter der Erdoberfläche. Im Bereich des Gartenhofes und des Wohnriegels an der Talstraße ragt die Tiefgarage bis zu einer Geschosshöhe heraus, so dass hier von einem Garagengeschoss gesprochen werden kann.

Die Wohngebäude werden mit drei Vollgeschossen über der Tiefgarage / dem Garagengeschoss und mit je einem Staffelgeschoss errichtet. Von der Tiefgarage aus ist jede Wohnung barrierefrei über einen Aufzug zu erreichen. Zu Fuß ist eine barrierefrei Erreichbarkeit des unteren Gebäudes über die Talstraße und des oberen Gebäudes über die Schulstraße gegeben.

Die Grünfläche, der Parkplatz, das Wohngebäude Schulstraße 40 sowie die beiden Fußwegeverbindungen zwischen Talstraße und Schulstraße bleiben erhalten.

5.2 Art der baulichen Nutzung

Da der Geltungsbereich des Bebauungsplanes überwiegend dem Wohnen dienen soll, wird als Art der baulichen Nutzung "Allgemeines Wohngebiet (WA)" gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Gemäß der WA-Ausweisung wird vorwiegend Wohnraum geschaffen. Dennoch bleiben quartiersbezogen kleinteilige funktionale Mischungen möglich, z.B. durch die Anlage von Arztpraxen oder seniorenbezogenen Dienstleistungseinrichtungen im Rahmen der Zulässigkeit innerhalb eines WA-Gebietes.

5.3 Maß der baulichen Nutzung

Als Maß der baulichen Nutzung wird im Plangebiet gemäß § 16 BauNVO festgesetzt:

Für die Bestandsbebauung an der Schulstraße

- die Grundflächenzahl,
- die Geschossflächenzahl und
- die Zahl der Vollgeschosse.

Es wird eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Damit wird sichergestellt, dass eine ausreichende Durchgrünung beibehalten wird, die gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet. Es sind drei Vollgeschosse zulässig. Die Geschossflächenzahl beträgt somit 1,2.

Für die geplante Bebauung an der Talstraße

- die Grundflächenzahl,
- die Geschossflächenzahl,
- die Zahl der Vollgeschosse sowie
- die max. Höhe der baulichen Anlagen.

Die GRZ wird mit 0,9 festgesetzt. Gemäß § 17 Abs. 1 BauGB beträgt die Obergrenze der zulässigen Grundfläche in allgemeinen Wohngebietengebieten 0,4. Eine Überschreitung der Obergrenze ist gem. § 17 Abs. 2 BauNVO zulässig, wenn besondere städtebauliche Gründe dies erfordern, die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden und die Bedürfnisse des Verkehrs befriedigt werden und sonstige öffentliche Belange nicht entgegenstehen.

Die vorgegebene Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung soll überschritten werden, um die geplante Maßnahme an Ort und Stelle umsetzen zu können. Die Höhe der Überschreitung der Obergrenze liegt im Planungsermessen der Gemeinde und richtet sich nach dem Planungsziel, insbesondere der konkreten Baukörperplanung sowie die jeweiligen örtlichen Gegebenheiten.

Als besondere städtebauliche Gründe gelten im vorliegenden Fall:

- nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die der Innenentwicklung Vorrang gibt, statt weitere Freiflächen im Außenbereich zu beanspruchen
- Schaffung von altengerechten Wohnungen in bevorzugter und günstiger Innenstadtlage
- Wiedernutzbarmachung einer brachgefallenen Gemeinbedarfsfläche
- Aufhebung eines städtebaulichen Missstandes (Gebäudeleerstand) in Zentrumsnähe
- flächensparendes Bauen durch kompakte, verdichtete Bauweise in direkter Nachbarschaft zu einer öffentlichen Grünfläche
- Nutzungsmöglichkeit der angrenzenden Sporthalle für Seniorensport

- Schaffung einer städtebaulichen Verbindung zwischen Schulstraße und Talstraße

Die neue Wohnbebauung ist auf der Fläche des ehemaligen Hallenbades geplant. Das Gebäude steht z.Zt. leer und stellt in diesem Zustand einen städtebaulichen Missstand in unmittelbarer Zentrumsnähe dar. Nun sollen altengerechte Wohnungen in unmittelbarer Nähe des Hattinger Zentrums und an geeigneten Knotenpunkten des ÖPNV entstehen. Hier ist eine sehr gute Erreichbarkeit von Versorgungseinrichtungen wie z.B. Einkaufsläden, Arztpraxen, Restaurants, etc. gegeben und wirkt der drohenden Isolation alter Menschen an Standorten in Stadtrandlage entgegen. Vorhandene Infrastruktureinrichtungen können auf ideale Weise mitgenutzt werden, so dass die Planung der Erhaltung und Erneuerung vorhandener Ortsteile sowie der Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche dient. Eine städtebaulich wertvolle Fläche wird wieder in Wert gesetzt.

Das geplante Gebäudeensemble nimmt die Kubatur des alten Hallenbades auf. Die beiden Wohnriegel fassen den öffentlichen Parkplatz an der Schulstraße sowie die Talstraße ein. Dazwischen liegt der Gartenhof über der Tiefgarage. Die Notwendigkeit zur Festsetzung der GRZ mit 0,9 wird maßgeblich durch die Unterbringung des ruhenden Verkehrs in einer Tiefgarage bzw. in einem Garagengeschoss bestimmt. Eine Unterbringung der Stellplätze ist an anderer Stelle nicht möglich, so dass im Bebauungsplan die Festsetzung einer Tiefgarage bzw. eines Garagengeschosses auf einer Grundfläche von 0,9 des WA-Gebietes erfolgt. Gem. § 19 Abs. 4 BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen, und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche mitzurechnen. Es wurden weitere 7 ebenerdig geplante Stellplätze vor dem Gebäude an der Talstraße sowie die Tiefgaragenzufahrt hinzugerechnet.

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden durch die erhöhte GRZ nicht beeinträchtigt. Das Garagengeschoss erhält zwischen den beiden Wohnriegeln eine Dachbegrünung, die als Gartenhof dient, so dass die Anforderungen an eine ausreichende Besonnung und Belüftung der Geschosse erfüllt werden und eine qualitätsvolle Aufenthaltsfläche entsteht.

Das geplante Wohngebiet grenzt im Nordosten direkt an eine öffentliche Parkanlage an. Auch unter diesem Aspekt ist eine erhöhte Baudichte des allgemeinen Wohngebietes gerechtfertigt.

Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt werden durch die geplante Bebauung des Grundstückes nicht ausgelöst, da der Boden aufgrund der bisherigen Nutzung als Gemeinbedarfsfläche (Hallenbad) bereits heute schon zu fast 100 % versiegelt ist und damit keine natürliche Funktion besitzt. Durch die Bebauung des Grundstückes wird auch nicht in schützenswerte Grundwasserverhältnisse eingegriffen.

Die Bedürfnisse des Verkehrs werden durch die Unterbringung des ruhenden Verkehrs in der Tiefgarage bzw. eines Garagengeschosses mit Ein- und Ausfahrt zur Talstraße berücksichtigt. Mit der Festsetzung der GRZ von 0,9 gehen keine negativen Auswirkungen auf das umgebende Verkehrsnetz einher. Weiterhin ist nicht erkennbar, dass der Erhöhung der GRZ auf 0,9 sonstige öffentliche Belange entgegenstehen.

Das Garagengeschoss liegt aus topografischen Gründen zum Parkplatz an der Schulstraße hin unterhalb der Erdoberfläche. Richtung Talstraße erhebt es sich bis zu einer Geschosshöhe aus der Erde heraus. Somit gilt das Garagengeschoss teilweise als Vollgeschoss. Im Baufenster an der Talstraße sind demnach vier Vollgeschosse = Garagengeschoss + drei Vollgeschosse zulässig. Im mittleren Baufenster ist lediglich das Garagengeschoss, also ein Vollgeschoss zulässig. Im hinteren Baufenster sind drei Vollgeschosse zulässig. Die Tiefgarage darunter gilt hier nicht als Vollgeschoss. Für die Wohngebäude sind zusätzlich von allen Gebäudeseiten zurückgesetzte Staffelgeschosse vorgesehen. Diese gelten nicht als Vollgeschosse. Es wird eine Geschossflächenzahl von 2,4 festgesetzt.

Die maximal zulässige Firsthöhe der baulichen Anlagen wird mit 110,75 m über NN festgesetzt. Diese Festsetzung dient dazu, dass sich die geplanten Wohngebäude von ihrer Höhenentwicklung gut in die Umgebung einfügen. Das ehemalige Hallenbad weist eine Gebäudehöhe von 111,21 m ü. NN auf. Die südlich angrenzende Sporthalle hat eine Attikahöhe von 108,19 m ü. NN, das nördlich angrenzende Wohnhaus eine Firsthöhe von 110,57 m ü. NN.

5.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Innerhalb des Geltungsbereichs ist die gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 (1) BauNVO festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche überwiegend durch Baugrenzen bestimmt. Im WA-Gebiet an der Schulstraße wird die Lage des Bestandsgebäudes durch die Festsetzung einer Baulinie angrenzend zum öffentlichen Fußweg planungsrechtlich gesichert. Im geplanten WA-Gebiet an der Talstraße wird angrenzend zum öffentlichen Fußweg ebenfalls eine Baulinie festgesetzt. Das Gebäudeensemble nimmt die Lage und Kubatur des ehemaligen Hallenbades auf und weist als wesentliches Gestaltungsmerkmal die beiden symmetrischen Wohnriegel mit darunter liegendem Garagengeschoss auf; zum öffentlichen Fußweg hin wird die entstehende Linie als Baulinie festgesetzt.

Als Bauweise wird gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 (2) BauNVO die offene Bauweise festgesetzt. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden entsprechend dem städtebaulichen Entwurfskonzept bzw. bei der Bestandsbebauung straßenbegleitend festgesetzt.

5.5 Äußere Gestaltung

Die Bebauung an der Talstraße ist mit Pultdächern geplant.

5.6 Grünflächen

Die im Plangebiet vorhandene Grünfläche (Größe: ca. 1.540 m²) wird als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage gemäß § 9 (1) Nr. 15 BauGB festgesetzt.

5.7 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist über die Haltestelle „Oststraße“ (Linie CE31 Hattingen – Bochum Hbf, Linie 141 Welper – Hattingen – Essen – Heisingen und Linie 559 Hattingen – Holthausen - Niedersprockhövel) und „Heggerstraße“ (Linie CE31) gut an das öffentliche Personenverkehrsnetz angeschlossen. Darüber hinaus sind der ZOB (ca. 500 m) und die Endhaltestellen der Straßenbahn und der S-Bahn (ca. 700 m) zu Fuß erreichbar. Von diesem zentralen Verknüpfungspunkt aus (Haltestelle „Hattingen-Mitte“) bestehen zahlreiche Bus- und / oder Bahnverbindungen u. a. nach Bochum, Essen, Wuppertal, Witten.

Das Plangebiet ist ebenfalls gut an das regionale und überregionale Straßenverkehrsnetz (über Schulstraße / Blankensteiner Straße – L 924 und Martin-Luther-Straße / Bredenscheider Straße – B 51 an die Autobahn A 43) angeschlossen.

Die innere Erschließung des geplanten Wohngebietes erfolgt von der Talstraße aus: Südwestlich des geplanten Gebäudekomplexes wird ein Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB zugunsten der Versorgungsträger und der Allgemeinheit festgesetzt. Hier befindet sich der Ein- und Ausfahrtsbereich der Tiefgarage sowie im weiteren Verlauf in Richtung Schulstraße ein Gehweg zum öffentlichen Parkplatz. Der Parkplatz wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Öffentliche Parkfläche - gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB festgesetzt. Der im nordöstlichen Planbereich vorhandene Fußweg wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Öffentlicher Fußweg - festgesetzt. Der zum Plangebiet zugehörige Abschnitt der Schulstraße an der nordwestlichen Geltungsbereichsgrenze wird als öffentliche Straßenverkehrsfläche gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB festgesetzt.

Der ruhende Verkehr der geplanten Wohnbebauung wird in der Tiefgarage / dem Garagengeschoss sowie vor dem Gebäude an der Talstraße untergebracht (insgesamt 34 Stellplätze).

Das bestehende Wohngebäude Schulstraße 40 besitzt eine Zufahrt vom südlich angrenzenden öffentlichen Parkplatz, die erhalten wird.

5.8 Ver- und Entsorgung

Die interne Versorgung des Plangebietes mit den erforderlichen Medien (Gas, Wasser, Strom, Telekommunikation) ist gegeben.

Gemäß § 51 a Landeswassergesetz NW ist es vorgeschrieben, dass für Grundstücke, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut oder befestigt werden, das Regenwasser auf dem Grundstück zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten ist, soweit das Wohl der Allgemeinheit nicht beeinträchtigt wird. Dabei ist der Schutz von Sachgütern, die vorhandene oder geplante entwässerungstechnische Ausstattung (Misch- und Trennsystem) und die Verhältnismäßigkeit der Versickerungsmaßnahme zu berücksichtigen.

Da das Grundstück des ehemaligen Hallenbades bereits vor 1996 bebaut war, kommt der § 51 a Landeswassergesetz NW in diesem Fall nicht zur Anwendung. Die Entwässerung des geplanten Gebäudekomplexes erfolgt über den Anschluss an den vorhandenen Mischwasserkanal in der Talstraße.

6. Umweltbelange

6.1 Grundlage

Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 157 wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB - Bebauungspläne der Innenentwicklung - aufgestellt.

Beschleunigte Verfahren werden gemäß § 13 a (2) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 (3) BauGB ohne Umweltprüfung durchgeführt. Weiterhin unterliegen sie gemäß § 13 a (2) BauGB nicht der Anwendung der Eingriffsregelung. Somit entfällt die Verpflichtung zum ökologischen Ausgleich.

Dennoch sind die Belange des Umweltschützes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 (6) Nr. 7 BauGB zu beschreiben und zu bewerten; es sind die Vorschriften zum § 1 a BauGB anzuwenden und in die Abwägung einzustellen. Die Ergebnisse werden nachfolgend wiedergegeben:

6.2 Grünordnung

Zur Durchgrünung des geplanten Wohngebietes ist zwischen den beiden Wohnriegeln ein Gartenhof vorgesehen. Es ist geplant, mindestens 75 % des Innenhofes mit Rasen, Stauden und Bodendeckern zu begrünen, so dass eine qualitätsvolle Aufenthaltsfläche entsteht. Das Dach des Garagengeschosses ist dementsprechend auszubilden.

6.3 Lärmschutz

Aus Sicht des Immissionsschutzes stellen die L 924 – Schulstraße, die Talstraße und der öffentliche Parkplatz Emissionsquellen dar, die das Plangebiet beeinflussen könnten. Eine schalltechnische Untersuchung zur Beurteilung der Immissionssituation (ITAB: Schalltechnische Untersuchung nach DIN 18005 – Bebauungsplan Nr. 157 Talstraße in Hattingen, Dortmund, Februar 2009) wurde in Auftrag gegeben, die zu folgendem Ergebnis kommt:

Zum Schutz vor Verkehrs- und Parkplatzlärm werden passive Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden erforderlich.

Bei der Bestandsbebauung an der Schulstraße (WA1-Gebiet) sind für den Umbau und den erstmaligen Einbau von Außenbauteilen die Lärmpegelbereiche (LPB) IV und V zu beachten. Außenbauteile von Wohnhäusern müssen hier ein resultierendes bewertetes Schalldämm-Maß von erf. $R'_{w,res} \geq 40\text{dB}$ im LPB IV und von 45 dB(A) im LBP V gewährleisten.

Bei der Neubebauung (WA2-Gebiet) sind die Lärmpegelbereiche (LPB) III und IV zu beachten. Außenbauteile von Wohnhäusern müssen hier ein resultierendes bewertetes Schalldämm-Maß von erf. $R'_{w,res} \geq 35\text{dB}$ im LPB III und von 40 dB(A) im LBP IV gewährleisten.

Der geplante Seniorenwohnkomplex mit zugehöriger Tiefgarage stellt im Vergleich zur vorherigen Nutzung als Hallenbad für die umliegende Bebauung keine höhere Lärmbelastung dar und kann ohne weiteren Nachweis vernachlässigt werden.

6.4 Bodenschutz / Flächenversiegelung

Die geplante Bebauung an der Talstraße entsteht an Ort und Stelle des bisherigen Hallenbades, das zu diesem Zweck abgerissen wird.

Das Grundstück des Hallenbades ist bereits zu 100 % versiegelt. Im Zuge der Realisierung der geplanten Wohnanlage soll zwischen den beiden Wohngebäuden ein begrünter Innenbereich mit zusätzlichem Angebot zum wohnungsnahen Aufenthalt entstehen (Gartenhof). Dieser Bereich befindet sich zwar über dem Garagengeschoss, und stellt infolgedessen keine Entsiegelung dar, leistet aber dennoch einen positiven Beitrag zur kleinklimatischen Situation.

Schützenswerter Mutterboden im Sinne der DIN 18 30 ist im Bereich der geplanten Bebauung nicht vorhanden.

7. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Bau- oder Bodendenkmäler sind im Plangebiet derzeit nicht bekannt. In den Bebauungsplan wird vorsorglich ein Hinweis zum Umgang mit bisher nicht bekannten Bodendenkmälern bei Erdarbeiten aufgenommen.

8. Bergbau

Bereits im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Talstraße“, die jedoch nie Rechtskraft erlangt hat, wurden im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange seitens der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 8 Bergbau und Energie in NRW, Aussagen zum Bergbau abgegeben, die hier kurz dargestellt werden sollen.

Danach befindet sich die Planfläche auf dem auf Eisenstein verliehenen Bergwerksfeld „Stolberg I“ sowie einem auf Steinkohle verliehenen, inzwischen erloschenen Bergwerksfeld.

Nach den bei der Bezirksregierung Arnsberg vorliegenden Unterlagen ist in den vorgenannten Bergwerksfeldern kein heute noch einwirkungsrelevanter Bergbau umgegangen. Die Eigentümerin des Bergwerksfeldes „Stolberg I“ bestätigt dies, weist jedoch darauf hin, dass nach dem geologischen Gegebenheiten im Planbereich Abbau Dritter nicht ausgeschlossen werden kann. Vorsorglich wird dies als Hinweis in den Bebauungsplan übernommen.

9. Kampfmittel

Zum Thema Kampfmittel sind bisher keine Anregungen eingegangen.

10. Städtebauliche Daten

WA-Gebiet Bestand	715 m ²	12 %
<u>WA-Gebiet Planung</u>	<u>2.324 m²</u>	<u>37 %</u>
WA-Gebiet gesamt	3.039 m ²	49 %
Öffentliche Verkehrsfläche Schulstraße	138 m ²	2 %
Öffentliche Verkehrsfläche Parkplatz	1.297 m ²	21 %
Öffentliche Verkehrsfläche Fußweg	205 m ²	3 %
Öffentliche Grünfläche	1.539 m ²	25 %
Gesamtfläche	6.220 m²	100 %

11. Kosten

Bezüglich der Kosten für die Durchführung des Bauleitplanverfahrens einschließlich aller erforderlichen Erschließungsmaßnahmen wird zwischen der Firma SKIBA Wohnungsbaugesellschaft mbH und der Stadt Hattingen ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen.

Dortmund, 05. 02.2009, ergänzt am 07.01.2010

Planquadrat Dortmund
Büro für Raumplanung, Städtebau + Architektur
Gutenbergstraße 34, 44139 Dortmund
☎ (0231) 55 71 14 0 - Fax: (0231) 55 71 14 99
e-mail: planquadrat.dortmund@t-online.de

Stadt Hattingen
Bebauungsplan Nr. 157
„Wohnanlage ehemaliges Hallenbad Talstraße“

Zusammenfassende Erklärung
gemäß § 10 Absatz 4 BauGB

Der Bebauungsplan Nr. 157 „Wohnanlage ehemaliges Hallenbad Talstraße“ wurde für den Bereich des ehemaligen Hallenbades in der Innenstadt Hattingens nördlich der Talstraße und südlich der Schulstraße aufgestellt.

Ziel des Bebauungsplanes ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes für die Errichtung eines Seniorenwohnkomplexes mit max. 30 altengerechten Wohnungen auf der Fläche des ehemaligen Hallenbades, welches zu diesem Zweck abgerissen wird. Die öffentliche Parkanlage, der Parkplatz, die Fußwegeverbindungen sowie das bestehende Wohngebäude Schulstraße 40 bleiben erhalten und werden planungsrechtlich gesichert. Der Bebauungsplan soll nach Inkrafttreten die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 11 „Talstraße“ für den beschriebenen Bereich überlagern. Die hierin festgesetzte Fläche für den Gemeinbedarf entsprach nicht mehr der städtebaulichen Zielvorstellung. Die zentrale Lage am Rand der Hattinger Innenstadt mit ihrem historischen Stadtkern und die vorhandene öffentliche Grünfläche bieten jedoch gute Bedingungen für die Anlage altengerechter Wohnungen.

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 157 liegt im Innenbereich. Die bauliche Entwicklung des Plangebietes entspricht damit den Anforderungen des Gesetzgebers, wonach gem. § 1 a Baugesetzbuch (BauGB) vor Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen vorrangig Innenbereiche zu entwickeln sind. Es wurde ein Verfahren gem. § 13 a BauGB durchgeführt. Voraussetzung für die Anwendung war gemäß § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB, dass der Bebauungsplan keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (Anlage 1 zum UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen. Somit darf vorhabenbezogen der Prüfschwellenwert in Höhe von 20.000 m² zulässiger Grundfläche gemäß § 19 (2) BauNVO nicht überschritten werden. Die Plangebietsgröße beträgt im vorliegenden Fall 6.220 m²; der Prüfschwellenwert wurde somit deutlich unterschritten. FFH (Flora-Fauna-Habitat)- und Vogelschutzgebiete waren nicht betroffen.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Hattingen stellt für das Gebiet zwischen Schulstraße und Talstraße Fläche für den Gemeinbedarf – Zweckbestimmung

Hallenbad dar. Aufgrund der Kleinteiligkeit der Fläche wurde eine FNP-Änderung im Rahmen des Aufstellungsverfahrens des vorliegenden Bebauungsplanes nicht durchgeführt. Die geordnete städtebauliche Entwicklung Hattingens wird durch die Planung nicht beeinträchtigt, so dass gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst werden darf.

Die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege wurden gemäß § 1 (6) Nr. 7 BauGB beschrieben und bewertet; es waren die Vorschriften zum § 1 a BauGB anzuwenden und in die Abwägung einzustellen.

Zur Durchgrünung des geplanten Wohngebietes ist zwischen den beiden Wohnriegeln ein Gartenhof vorgesehen. Es ist geplant, mindestens 75 % des Innenhofes mit Rasen, Stauden und Bodendeckern zu begrünen, so dass eine qualitätsvolle Aufenthaltsfläche entsteht.

Die geplante Bebauung an der Talstraße entsteht an Ort und Stelle des bisherigen Hallenbades, das zu diesem Zweck abgerissen wird. Das Grundstück des Hallenbades ist bereits zu 100 % versiegelt. Schützenswerter Mutterboden im Sinne der DIN 18 30 ist im Bereich der geplanten Bebauung nicht vorhanden.

Der Planung liegt eine schalltechnische Untersuchung zugrunde. Untersucht wurden die Emissionsquellen Schulstraße, Talstraße und der öffentliche Parkplatz, die das Plangebiet beeinflussen und dementsprechend passive Schallschutzmaßnahmen an den Gebäude erforderlich machen. Die passiven Schallschutzmaßnahmen wurden zeichnerisch und textlich festgesetzt. Für die benachbarte Bebauung stellt der geplante Seniorenwohnkomplex keine höhere Lärmbelastung dar.

Die Bürger- und Behördenbeteiligung fand im Dezember 2008 statt. Der Bebauungsplanentwurf einschließlich seiner Begründung wurde unter Berücksichtigung der Anregungen mit folgenden Änderungen erarbeitet:

- Festsetzung einer GRZ von 0,9 und einer GFZ von 2,4 für das geplante Seniorenwohngebäude; in diesem Zusammenhang: Ergänzung der Begründung um besondere städtebauliche Gründe, die eine Überschreitung der Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung rechtfertigen
- Festsetzung einer weiteren Baulinie an der Nordostseite des geplanten Wohngebäudes angrenzend zum öffentlichen Fußweg
- Differenzierte Festsetzung der zulässigen Geschosse der einzelnen Gebäudeteile des geplanten Wohnkomplexes
- Differenzierte Festsetzung der geplanten Tiefgaragen- und Garagengeschosse
- Festsetzung des öffentlichen Fußweges entsprechend der zwischenzeitlich durchgeführten topografischen Geländeaufnahme des Vermessers

- Festsetzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (passive Schallschutzmaßnahmen)
- Aufnahme eines Hinweises zu Bodeneingriffen und Meldepflicht von Bodenfunden
- Aufnahme eines Hinweises zum Bergbau

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes fand im Juni / Juli 2009 statt. Die in diesem Zusammenhang getätigten Anregungen führten zu keiner weiteren Veränderung der Planung.