

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 104 „BLANKENSTEIN – SÜD / TEILBEREICH II“

1. ÄNDERUNG – BEGRÜNDUNG

INHALT

1. Räumlicher Geltungsbereich
2. Bisherige Planung und allgemeine Ziele der Planung
3. Erläuterungen zu den Planfestsetzungen
 - 3.1 Konzeption / Architektur
 - 3.2 Art der baulichen Nutzung
 - 3.3 Maß der baulichen Nutzung
 - 3.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
 - 3.5 Äußere Gestaltung
 - 3.6 Verkehrliche Erschließung
4. Ver- und Entsorgung
 - 4.1 Versorgung
 - 4.2 Abwasserentsorgung
 - 4.3 Niederschlagswasserbehandlung
5. Boden und Bodenbelastungen
6. Immissionsschutz
7. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung
8. Erhaltenswerte Bausubstanz
9. Kosten

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 104
„Blankenstein Süd“, Teilbereich II /
Vorhaben- und Erschließungsplan /
1. Änderung: Begründung

1. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 104 „Blankenstein-Süd/Teilbereich II“ gehört zum Stadtteil Blankenstein der Stadt Hattingen. Es liegt südlich der Blankensteiner Straße (L924).

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 104 umfaßt Teile des Firmengeländes der ehemaligen Seilerei Puth und wird wie folgt begrenzt:

Gemarkung Blankenstein, Flur 10.
Flurstücke 13, 16, 74, 160, 161, 163, 164, 165

Gemarkung Blankenstein, Flur 5
Flurstücke 192, 193

2. Bisherige Planung / Allgemeine Ziele der Planung

Im Ortsteil Blankenstein, liegt südlich der Blankensteiner Straße, das Gelände der Seilwerke Puth welches 1980 aufgegeben wurde. Entsprechend einem im Jahre 1984 gefassten Aufstellungsbeschluss des Rates der Stadt Hattingen sollte dieses Gelände einer gemischten Nutzung (Wohnen/Gewerbe) dienen. Im Hinblick auf den historischen Ortskern Blankenstein, die angrenzende Wohnbebauung und das in der Nähe gelegene Krankenhaus wurde von der Stadtverordnetenversammlung am 05.11.1998 beschlossen, die Fläche einer Wohnnutzung zuzuführen. Der Flächennutzungsplan wurde dementsprechend im abgeschlossenen 42. Änderungsverfahren von gemischter Baufläche in Wohnbaufläche umgewandelt.

In der Stadtverordnetenversammlung am 31.06.2000 wurde die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 104 „Blankenstein-Süd/Teilbereich II“ beschlossen und die Verwaltung beauftragt, gemäß § 12 Abs. 2 BauGB das Satzungsverfahren durchzuführen. Dieses Satzungsverfahren ist abgeschlossen. Es besteht Planrecht für dieses Gebiet.

Bis auf einzelne Gebäude entlang der Blankensteiner Straße ist das Gelände mittlerweile vollständig freigeräumt und alllastensaniert.

Bei den verbleibenden Gebäuden bzw. Gebäudeteilen handelt es sich einerseits um eine erhaltungswerte Fassade entlang der Blankensteiner Straße, die in die neuen Baukörper integriert wird und um die ehemalige Schreinerei „Brüggerhoff“, die der städtebaulichen Konzeption entsprechend umgenutzt werden soll.

Um bei der Qualität der Architektur und der städtebaulichen Gestaltung ein hohes Niveau zu erreichen, wurde für den Teilbereich des Plangebiets entlang der Blankensteiner Straße im Dezember 2001 von der Hattinger Wohnstättengenossenschaft e.G. ein Architektenwettbewerb zur Errichtung eines Wohn- und Geschäftszentrums ausgeschrieben.

Die Ergebnisse des Wettbewerbs und die damit verbundene weitere Planung machen die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans erforderlich

Das bereits frühzeitig von der HWG und der Stadt Hattingen gemeinsam definierte Ziel ist, neben der vollständigen Sanierung der vorhandenen betriebsbedingten Verunreinigungen, die Entwicklung eines Wohngebietes von hoher städtebaulicher und architektonischer Qualität.

Für dieses Vorhaben ist eine Umweltverträglichkeitsprüfung im Sinne des § 1 a Abs. 2 Nr. 3 BauGB bzw. ein Umweltbericht gem. § 2a BauGB nicht erforderlich, da es sich im vorliegenden Fall nicht um ein baupla

nungsrechtliches Vorhaben gem. Nr. 18 der Anlage 1 zum UVPG handelt. Außerdem ist davon auszugehen, dass auf Grund der vorliegenden gutachterlichen Ergebnisse keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Die festgestellten Auswirkungen werden im Planverfahren berücksichtigt und durch entsprechende Festsetzungen gesichert. Die näheren Einzelheiten sind den nachfolgenden Kapiteln zu entnehmen.

3. Erläuterungen zu den Planfestsetzungen

3.1 Konzeption / Architektur

Geplant ist ein Wohn- und Geschäftshaus mit 36 Wohneinheiten sowie 4 unabhängige, in sich abgeschlossenen Gewerbe- und Dienstleistungseinheiten:

Verbrauchermarkt:	ca. 700 m ² Verkaufsfläche + ca. 450 m ² Lager mit Nebenräumen
Getränkeshop:	ca. 210 m ²
Dienstleistung 1:	ca. 55 m ²
Dienstleistung 2:	ca. 142 m ²

Gemäß einer GMA – Standortanalyse verfügt der Stadtteil Blankenstein derzeit über wenige, kleinflächige Einzelhandelsfach- und Dienstleistungsbetriebe, die größtenteils eine betriebswirtschaftliche Mindestgröße unterschreiten, so daß eine ausreichende, wohnungnahe Grundversorgung nicht gegeben ist.

Es kann nicht davon ausgegangen werden, daß sich die Situation zukünftig ändern wird, da durch die Kleinteiligkeit der Grundstücksparzellierung größere Flächen nicht zur Verfügung stehen, die den Anforderungen an marktfähige Betriebsgrößen gerecht werden könnten.

Durch die Errichtung eines Supermarkts sowie weitere Einzelhandels- und Dienstleistungsflächen mit einer Größenordnung von circa 1000 m² Verkaufsfläche auf dem in unmittelbarer Nachbarschaft zum Blankensteiner Ortszentrum gelegene ehemalige Puthgelände kann nach Empfehlung der GMA – Analyse eine wohnungnahe Grundversorgung sichergestellt werden.

Nach gutachterlicher Stellungnahmen würden ausschließlich kleinstrukturierte Einzelhandelsbetriebe keine ausreichende Ausstrahlungskraft erreichen, um für ansässige und neue Betriebe eine Wirtschaftlichkeit zu gewährleisten, so daß dieser Einzelhandelsbetrieb (Supermarkt) als Anziehungspunkt empfohlen wird. Es wird davon ausgegangen, dass bei dieser Überschreitung der Vermutungsgrenze von 700 m² Verkaufsfläche keine negativen Auswirkungen im Sinne von § 11 (3) BauNVO zu erwarten sind. Dementsprechend handelt es sich nicht um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb, sondern um einen der Versorgung des Gebietes dienenden Betrieb, der im WA-Gebiet zulässig ist. Auf Grund der fehlenden Versorgungsstrukturen in Blankenstein, der Kleinteiligkeit dieser geplanten Einzelhandelseinrichtungen, der integrierten Lage und seiner Ausrichtung auf den Ortskern wird diese Nutzung zur Versorgung des Ortsteils, die sich räumlich-funktional als auch zentral-örtlich eingliedert, als noch verträglich angesehen.

Eine Besonderheit stellt die entlang der Umgehungsstraße erhaltene, schützenswerte Fassade einer ehemaligen Produktionshalle dar. Sie wird in den dahinter entstehenden neuen Baukörper integriert. Der ehemalige Eingang der Produktionshalle soll als Eingangsbereich reaktiviert werden und der neuen Gewerbefläche (Supermarkt – Mall) als Eingang von der Blankensteiner Straße dienen.

Entgegen der ursprünglichen Planung sieht die überarbeitete Planung jetzt Wohnungen unmittelbar hinter der historischen Fassade vor.

Verhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 104
 „Blankenstein Süd“, Teilbereich II /
 Verhaben- und Erschließungsplan /
 1. Änderung; Begründung

Im Bereich oberhalb des Gewerbes, auf der Ebene +1, sollen 5 behindertengerechte Wohnungen mit einem attraktiven Hof („Stadtplateau“) entstehen.

Für den ruhenden Verkehr sind Stellplätze und Garagen tlw. als unterirdische Anlagen ausgewiesen worden, um die Versiegelung der Freiflächen zu reduzieren.

Im Untergeschoß soll eine Tiefgarage mit 42 Stellplätzen errichtet werden, die ausschließlich den Mietern zur Verfügung gestellt werden. Die Zufahrt wird ebenfalls in das Gebäude integriert.

Die überarbeitete Planung sieht eine Neuordnung der privaten Stellplätze vor; die 18 öffentlichen Stellplätze bleiben von der Planung unberührt.

Das Verkehrskonzept und die Stellplatzanlage wurden zugunsten einer besseren Anbindung (Anlieferungsverkehr) des Verbrauchermarktes und der Gewerbeeinheiten neu entwickelt.

Gesamtstellplatzanzahl:	<i>Ursprüngliche Planung:</i>	
- Öffentliche Stellplätze:	18 Stück	18 Stück
- Private Stellplätze E 0	88 Stück	88 Stück
- Private Stellplätze Tiefgarage	42 Stück	40 Stück
- Stellplätze gesamt:	148 Stück	146 Stück

3.2 Art der baulichen Nutzung

Die im Änderungsbereich des VEP ausgewiesene Art der baulichen Nutzung beschränkt sich auf allgemeine Wohngebiete (WA) gem. § 4 BauNVO, wobei der zu ändernde Teilbereich als „WA 2“ festgesetzt wurde.

In dem als „WA 2“ festgesetzten Baugebiet sind alle Nutzungen gem. § 4 BauNVO zulässig, die Festsetzung „WA 2“ erfolgte hier, um verschiedene Nutzungsarten gliedern zu können.

Für das als „WA 2“ gekennzeichnete Baugebiet wird eine textliche Festsetzung nach § 9 Abs. 3 in Verbindung mit § 12 (5) BauNVO getroffen. Eine Teilfläche der Geschoßebene 0 kann danach nur als Garagengeschoß genutzt werden. Dem Planungsziel der Vermeidung von großen versiegelten Parkplätzen in der Nachbarschaft des historischen Ortskerns und der damit verbundenen Stadtbildpflege soll damit Rechnung getragen werden.

Die ursprüngliche Festsetzung „WA 1“ entfällt, um die allgemein zulässige Nutzung Wohngebäude gem. § 4 BauNVO in Verbindung mit § 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO oberhalb der Gewerbeflächen zu ermöglichen.

3.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Zahl der Vollgeschosse und die Festsetzung der max. Firsthöhen in Meter über N.N. festgesetzt.

Aufgrund der Topographie des Geländes und notwendiger Geschoßhöhen der Wohnungen und Gewerbeflächen ergeben sich durch die Neuplanung geringfügige Abweichungen zu den ursprünglich im VEP festgelegten Höhenkoten:



Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 104
 „Blankenstein Süd, Teilbereich II“ /
 Vorhaben- und Erschließungsplan /
 1. Änderung; Begründung

Ursprünglich festgelegte Höhenkoten:	Geplante Höhenkoten:	Differenz:
EFH = 149,40 m ü. NN	EFH = 149,00 m ü. NN	0,40 m
Firsthöhe 1 = 159,75 m ü. NN	Firsthöhe 1 = 159,90 m ü. NN	0,15 m
Firsthöhe 2 = 162,20 m ü. NN	Firsthöhe 2 = 162,70 m ü. NN	0,50 m

Gemäß der Festsetzung von allgemeinen Wohngebieten werden in Verbindung mit § 17 BauNVO die Obergrenzen der GRZ mit 0,4 festgesetzt.

Für das im WA 2 festgesetzte Garagengeschoß wird über eine textliche Festsetzung eine Vergünstigung gem. § 21 Abs. 3 und Abs. 4 BauNVO eingeräumt. Wie zuvor bereits ausgeführt soll damit eine Inanspruchnahme von Freiflächen für Stellplätze vermieden werden.

Als Vergünstigung wird für das Vorhaben eingeräumt, daß bei der Ermittlung der Geschoßflächen das Garagengeschoß unberücksichtigt bleibt. Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche kann außerdem zugelassen werden.

3.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Im räumlichen Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes wird auf eine Festsetzung der Bauweise verzichtet. Die gestalterischen Zielsetzungen der städtebaulichen Konzeption werden über die Festsetzungen der überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen und im Bereich des Supermarktes und des Garagengeschoßes durch die Festsetzung einer maximalen Bebauungstiefe ausreichend konkretisiert werden.

Gem. § 9 Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 23 BauNVO wird für die Supermarktebene (Ebene 0) eine Bebauungstiefe festgesetzt, die unterhalb der Erdoberfläche über die Baugrenzen hinausgeht. Auf Grund der Hangneigung des Geländes wird sich der Supermarkt über das Baufeld hinaus unterhalb der Geländeoberfläche der privaten Verkehrsfläche und des südlich angrenzenden Baufeldes erstrecken. Gem. der textlichen Festsetzung Nr. 4 wird die Bebauungstiefe von der Baugrenze entlang der historischen Bruchsteinfassade ab ermittelt. Die Bebauungstiefe wird auf max. 60 m festgesetzt.

Um eine sinnvolle und betreibergerechte Grundrißlösung bezüglich einer Regalierung von Super- und Getränkemarkt zu ermöglichen, überschreitet die geplante Fläche des Getränkemarktes gegenüber des ursprünglichen Vorgaben des Vorhaben- und Erschließungsplanes auf der Ebene 0 die Baugrenze eingeschossig auf einer Breite von 23,50 m um 2,00 m.

Die Wohnbebauung ist in Form von Geschosswohnungsbau mit insgesamt 36 Wohneinheiten geplant. Die Lage der drei 4-geschossigen Türme im Grundriß verändert sich zugunsten einer wirtschaftlicheren horizontalen und vor allem vertikalen Erschließung des Gebäudes: Vorgesehen sind 2 Erschließungskerne mit daran angeschlossenen Laubengängen.

3.5 Äußere Gestaltung

Für den Geschosswohnungsbau sind Zeltdächer mit einer Dachneigung von 15-35 ° sowie Satteldächer mit einer Dachneigung von 15 bzw. 15 ° festgesetzt. Damit soll eine Anpassung an die Dachlandschaft des historischen Ortskernes gesichert werden, in dem überwiegend Satteldächer das Stadtbild prägen. Gleichzeitig sollen bei den quadratischen 3-geschossigen Haustypen Zeltdächer die Dachlandschaft gestalterisch bereichern und die Höhenentwicklung begrenzen.

Die Wohnbebauung der Ebene +1 soll ein Flachdach erhalten.



Insgesamt trägt die Umwandlung dieser Fläche von einer brachliegenden gewerblichen Fläche hin zu einer hochwertigen Wohn- und Geschäftsnutzung, zu einer Stadtbildverbesserung bei.

3.6 Verkehrliche Erschließung

Das Baugebiet wird von der Blankensteiner Straße (L 924) im Vogelsang begrenzt und ist somit an den örtlichen und überörtlichen Verkehr angebunden. Eine direkte Anbindung an den ÖPNV (Buslinien CE 31, SB 38) ist durch die Haltestelle „Katholisches Krankenhaus“ bzw. „Wittener Straße“ an der L 924 gegeben.

Im Nordwesten bindet die Erschließungsstraße an die vorhandene Straße Im Vogelsang an. Die nach dem Separationsprinzip vorgesehene öffentliche Erschließungsstraße mit einer Breite von 6,50 m und beidseitigem Gehweg führt den Verkehr direkt zu der Geschäftsnutzung mit Parkplatz und Tiefgarage. Die Anlieferung des Supermarktes erfolgt im Bereich der nördlichen Stellplatzanlage von der Straße Im Vogelsang.

Die privaten Verkehrsflächen werden mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht mit jeweils im Plan näher definierten Begünstigten versehen.

Eine Besonderheit ist durch die entstehende Stellplatzanlage entlang der L 924 gegeben: die 18 ebenerdigen Stellplätze an der Einfahrt von der Straße „Im Vogelsang“ stehen als öffentliche Parkplätze für Blankenstein zur Verfügung. Die 88 ebenerdigen Stellplätze am geplanten Supermarkt werden zu den Geschäftszeiten für die Kunden des Supermarktes und der sonstigen Geschäfte reserviert. Außerhalb der Geschäftszeiten stehen diese Stellplätze ebenfalls der öffentlichen Nutzung für Blankenstein zur Verfügung. Eine entsprechende Nutzungsregelung soll öffentlich-rechtlich gesichert werden. Eine Tiefgarage mit ca. 42 Stellplätzen –abhängig von der Anzahl der entstehenden WE – sichert die Stellplätze für den Geschoswohnungsbau über dem Supermarkt. Eine entsprechende Zuordnung wurde im Plan vorgenommen.

Die Festsetzungen der Tiefgarage erfolgen unter dem Aspekt der Stadtbildpflege und der Siedlungsentwicklung unmittelbar angrenzend zum historischen Ortskern. Eine Vermittlung der beiden Ansprüche „verdichtete Bebauung“ und „Freiraumqualität“ soll hier erreicht werden. Gleichzeitig wird durch die unterirdische Anordnung von Stellplätzen eine Versiegelung weiterer Flächen vermieden. Damit werden positive Auswirkungen auf den Wasserhaushalt als auch auf das Kleinklima erzielt.

Während die Verkehrsbelastungen der gewerblichen und industriellen Nutzung insbesondere durch Schwerlastverkehr als Lieferverkehr und durch den Individualverkehr der Berufstätigen geprägt waren, wird in Zukunft insbesondere mit Quell- und Zielverkehren durch die neu entstehenden Wohneinheiten und durch den Kundenverkehr zum Ortsteilversorger zu rechnen sein. Die Anbindung des Plangebietes an die überörtlichen Verkehrsbänder Blankensteiner Straße und Sprockhöveler Straße werden als ausreichend dimensioniert für die zu erwartenden Verkehrsmengen angesehen.

Darüber hinaus befinden sich im räumlichen Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes private Grünflächen, die der Gestaltung des Wohnquartiers dienen.

4. Ver- und Entsorgung

4.1 Versorgung

Für die Versorgung der Baugebiete mit Anlagen der Telekommunikation, Energie, Gas und Wasser wird davon ausgegangen, dass die im Umfeld vorhandenen Leitungsnetze bestehen bleiben oder bei Bedarf ausgebaut und in die baulichen Ergänzungsbereiche hinein verlängert werden können. Gegenteilige Aussagen von

Versorgungsträgern sind im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nicht vorgebracht worden.

Die im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Erschließungsflächen sind im Umfang so bemessen, daß die erforderlichen Leitungsmassen innerhalb dieser Flächen untergebracht werden können.

4.2 Abwasserentsorgung

Die Entwässerungskonzeption sieht für das neue Baugebiet eine Entwässerung im Mischsystem vor. Der nordwestliche Bereich wird über einen Mischwasserkanal DN 300 an den vorhandenen Regenwasserkanal DN 300 in der Straße Im Vogelsang angeschlossen. Der vorhandene Kanal mündet in einen Sammler DN 600 in der Blankensteiner Straße.

4.3 Niederschlagswasserbehandlung

Eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers über die anstehenden Bodenschichten setzt einen durchlässigen Untergrund und einen ausreichenden Abstand von der Grundwasseroberfläche voraus.

Die Versickerung des Niederschlagswassers im Plangebiet ist laut bodengutachterlicher Stellungnahme aufgrund der Bodenverhältnisse und Grundwasserstände nicht möglich. Daher wird das gesamte Schmutz- und Niederschlagswasser des Plangebietes im Mischsystem über die vorhandenen Kanäle in der Blankensteiner Straße und der Sprockhöveler Straße der Kläranlage Hattingen zugeleitet. Der als Mischwasserkanalisation ausgelegte Kanal in der Blankensteiner Straße ist hierfür ausreichend dimensioniert.

5. Boden und Bodenbelastungen

Das Untersuchungsgebiet des Geländes liegt über dem auf Eisenstein verliehenen Bergwerksfeld Stollberg I sowie über den auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeldern Regenbogen, Ver. Holthausen und Burg.

Hinweise auf mögliche Einwirkungen des Bergbaus auf die Tagesoberfläche ergeben sich aus den Ergebnissen der im Rahmen der Untersuchungen zur Gefährdungsabschätzung abgeteufte Kernbohrung für den nördlichen Bereich des Untersuchungsgebietes und einer bergmännischen gutachterlichen Stellungnahme zum Blankensteiner Tunnelvorschlag für den südlichen Bereich des Untersuchungsgebietes.

Im nördlichen Bereich des Untersuchungsgebietes, südlich der L 924, sind aufgrund der Ergebnisse der Kernbohrungen, unter Voraussetzung eines evtl. vorgenommenen tagesnahen Abbaus der festgestellten Flöze und daraus resultierend evtl. vorhandenen tagesnahen Hohlräume, mögliche bergbauliche Einwirkungen auf die Tagesoberfläche nicht auszuschließen. Gleiches gilt für den gemäß einer bergmännisch gutachterlichen Stellungnahme ausgewiesenen Bereich im südlichen Bereich des Untersuchungsgebietes.

Demnach können bergbauliche Einwirkungen auf die Tagesoberfläche infolge evtl. vorhandener Hohlräume im Untergrund nicht ausgeschlossen werden.

Um die genannten möglichen bergbaulichen Einwirkungen auf die Tagesoberfläche weitgehend ausschließen zu können, werden Erkundungsbohrungen und bei Antreffen von Hohlräumen Bergschadensicherungsmaßnahmen durchgeführt.

Auf Grundlage der Bohrergebnisse und unter Berücksichtigung der vorhandenen geologischen Situation wird unmittelbar nach Abschluss der Bohrungen das evtl. Erfordernis weiterer Untersuchungen festgelegt. Bei Ausschachtungsarbeiten wird auf das Auftreten von Flözen sowie von Hohlräumen geachtet.

Allgemein kann die Tragfähigkeit der Böden auf dem Gelände im Hinblick auf die vorgesehene Bebauung als ausreichend angesehen werden, da die meisten Baukörper im Fels gegründet sein werden. Die Tragfähigkeit des Baugrundes wird im Bereich geplanter Baukörper im weiteren Planungsschritt fortlaufend untersucht.

Zur Altlastensituation im Plangebiet liegen mehrere Gutachten zur Gefährdungsabschätzung der ehemaligen Seilfabrik Puth vor.

Im Rahmen dieser Untersuchungen wurden erhebliche Belastungen des Bodens und der aufstehenden Bauten festgestellt.

Aufgrund der geplanten sensiblen Nutzung zur Wohnbebauung wurden im Rahmen der Sanierungsuntersuchung die Ergebnisse der Bodenuntersuchungen mit Orientierungswerten von Eickmann und Klote (multifunktionale Nutzung für Haus- und Kleingärten) verglichen und Sanierungsvorschläge für die untersuchten Belastungsbereiche entsprechend ausgerichtet. Da zum Zeitpunkt der Fertigstellung der Sanierungsuntersuchung noch keine Prüfwerte gemäß Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV9) vorlagen, wurde die Bewertung der Untersuchungsergebnisse im Wesentlichen auf den o.g. Orientierungswerten von Eickmann und Klote aufgebaut. Nach Vorlage der Prüfwerte gemäß BBodSchV vom 12.07.1999 zeigt sich durchweg, daß die angesetzten Werte für Haus- und Kleingärten von Eickmann und Klote den Prüfwerten der BBodSchV für Wohngebiete entsprechen bzw. diese unterschreiten.

Somit wurde im Hinblick auf die Folgenutzung Wohnbebauung gemäß Abstimmung mit dem Ennepe-Ruhr-Kreis und der HWG mit Anwendung der Bodenwerte von Eickmann und Klote für Haus- und Kleingärten ein ausreichender Maßstab auch im Sinne des BBodSchV angewandt.

Im Rahmen der Abbruch- und Erdarbeiten wurden weitere Bodenuntersuchungen durchgeführt, um eine altlastenfreie Umnutzung des Geländes durch Sanierung sicherzustellen.

Durch den qualifizierten Rückbau der Gebäude und die flächenhafte Aufnahme der Auffüllungen und deren Verwertung/Beseitigung unter gutachterlicher Begleitung wird sichergestellt, dass nach Durchführung der Maßnahme eine im Hinblick auf die geplante Nutzung des Geländes zur Wohnbebauung restriktionsfreie Fläche entsteht, die das Sanierungsziel der Herbeiführung einer Fläche zur Wohnbebauung in altlastenfreier Qualität gewährleistet.

Die überarbeitete Planung verändert die Gegebenheiten in Bezug auf die Bergbausituation und Tragfähigkeit des Baugrundes sowie der Bodenbelastungen nicht.



6. Immissionsschutz

Das Baugebiet liegt im Entwicklungsbereich der „Blankensteiner Straße (L 924)“, der „Sprockhöveler Straße“ (K 5) und der Straße „Im Vogelsang“ sowie der geplanten Parkplatzanlage. Der erforderliche vorbeugende Immissionsschutz wurde in einer schalltechnischen Untersuchung überprüft. Danach sind an verschiedenen Gebäuden bzw. Gebäudeseiten passive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.

Die schalltechnischen Orientierungswerte für ein allgemeines Wohngebiet (WA) von 55 / 45 db(A) tags/nachts gem. Beiblatt 1 zu DIN 18005 teil 1 werden teilweise überschritten.

Seitens der HWG sah man keine Möglichkeit, die Fläche oberhalb des Supermarktes (Ebene +1) als Gewerbefläche zu vermieten, so daß dieses Konzept aufgegeben werden mußte.

Die überarbeitete Planung sieht hierfür nun eine Wohnnutzung vor. Laut Lärmgutachten wird in diesem Bereich an der historischen Fassade an der Blankensteiner Straße stellenweise der Lärmpegelbereich V (71,2 dB(A) Tag und 63,5 dB(A) Nacht) erreicht.

Die Gebäude bzw. Gebäudeseiten, an denen der schalltechnische Orientierungswert für ein allgemeines Wohngebiet WA von 55 dB (A) tags und 45 dB (A) nachts überschritten wird, wurden im Bebauungsplan gekennzeichnet. Dementsprechend ist durch Maßnahmen nach DIN 4109 und VDI Richtlinie 2719 eine ausreichende Schalldämmung nachzuweisen:

Für die Gebäudeseiten im Bereich der erhaltenswerten Bruchsteinfassade, die in den Lärmpegelbereiche IV und V fallen, wird ein erforderliches Schalldämmmaß $R'_{w, res}$ der Außenbauteile von 30 – 45 dB für die Raumart: Wohn- und Schlafräume gem. Tab. 8 DIN 4109 festgelegt.

Für die hohe Schallbelastung muß gemäß DIN 4109 der Nachweis erbracht werden, daß der Aufbau der Fenster- und Wandkonstruktion (passive Lärmschutzmaßnahmen) einen ausreichenden Schallschutz bietet.

Vorhandene Öffnungen in der schützenswerten Fassade werden mit neuen Fensterelementen geschlossen, so daß durch das Zusammenwirken der schweren, also technisch guten, alten Fassade mit der neuen Wand der Wohngebäude zusätzlich ein guter Schallschutz erreicht wird.

Öffnungen bzw. Fenster, die Bestandteil dieser Außenbauteile sind, dürfen nicht der Lüftung gem. BauO NW § 48 Abs. 2 (notwendige Fenster) der o.g. Aufenthaltsräume dienen.

Eine entsprechende planerische und textliche Festsetzung wurde im Bebauungsplan vorgenommen.

Notwendige Fenster im Sinne der BauO NW § 48 Abs. 2 der unmittelbar hinter der historischen Fassade angeordneten Schlaf- und Wohnräume, müssen zum Innenhof orientiert sein. In diesem Bereich wird der schalltechnische Orientierungswert für ein allgemeines Wohngebiet (WA) nicht überschritten.

7. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Zur Bewältigung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ist ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag erstellt worden, welcher die vorhandene Situation von Natur und Landschaft erfaßt und bewertet. Darüber hinaus sind in dem Fachbeitrag die zu erwartenden Auswirkungen auf Natur und Landschaft prognostiziert. Die Untersuchungsinhalte ergeben sich aus den Anforderungen des § 1 a BauGB, wonach in der Bauleitplanung die Belange des Umweltschutzes, der Landschaftspflege, des Naturschutzes, des Naturhaushaltes sowie des Klimas zu berücksichtigen sind. Die Ergebnisse des landschaftspflegerischen Fachbeitrages lassen sich wie folgt zusammenfassen:

Die geplante Wohnbebauung bedingt eine Veränderung des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes. Der vorliegende landschaftspflegerische Fachbeitrag dokumentiert den ehemaligen Biotopbestand und ermittelt die Auswirkungen des Bauvorhabens auf die biotische und abiotische Schutzgüter.

Die Konversion eines Werkgeländes, das nahezu vollständig bebaut und versiegelt war, in eine Wohnsiedlung mit Gartenanlagen, Grünzügen und begrünter Verkehrsflächen ist, zur Schonung natürlicher Ressourcen der Überbauung von bislang unbebauten Freiflächen im Außenbereich vorzuziehen.

Nach Abschluß der Altlastensanierung sind keine Gefährdungen für Boden und Grundwasser mehr zu erwarten, so daß die Umnutzung des Geländes eine Verbesserung des Naturhaushaltes für diese Schutzgüter darstellt.

Die Zunahme an Freiräumen, Gärten und Grünflächen stellte eine vollständige Kompensation der verlorengegangenen Biotopfunktionen der ehemaligen Gehölz- und Grünbereiche dar, so daß der Eingriff als ausgeglichen zu bewerten ist.

Die im landschaftspflegerischen Fachbeitrag aufgeführten Maßnahmen finden auf den öffentlichen und privaten Grünflächen, auf der Fläche des Skulpturenparkes und auf den Verkehrsinseln der inneren Erschließung statt.

Die Überarbeitung der gesamten Planung im Änderungsbereich erfordert eine ergänzende gutachterliche landschaftspflegerische Stellungnahme:

Gemäß gutachterlicher Stellungnahme LFB (1. Änderung VEP 104 – „Puth“) stellen die Änderungen keine Beeinträchtigungen gegenüber der rechtskräftigen Bebauungsplanung dar.

Nach Durchführung der gesamten Maßnahmen ist davon auszugehen, daß sich die vegetative und kleinklimatische Situation im Plangebiet erheblich verbessern wird.

8. Erhaltenswerte Bausubstanz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich erhaltenswerte Bausubstanz. Es handelt sich dabei um eine schützenswerte Fassade der ältesten Halle der Seilwerke Puth und um ein Bruchsteingebäude der ehem. Schreinerei Brüggerhof. Ziel der Planung ist es, die Fassade in den dahinter entstehenden neuen Baukörper zu integrieren. Diese schützenswerte Fassade im nördlichen Plangebiet erstreckt sich über einen Teilbereich entlang der Umgehungsstraße L 924.

Denkmäler sollen nach Landesrecht in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen werden. Hierfür ist jedoch deren Eintragung in die Denkmalliste erforderlich. Bisher ist noch keine Eintragung in die Denkmalliste erfolgt, weshalb keine nachrichtliche Übernahme im Plan möglich ist. Da die betroffene Bausubstanz im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes liegt, hat die Gemeinde die Kennzeichnung dahingehend erweitert, daß die betreffende Bausubstanz mit einem „E“ für erhaltenswerte Fassade / Gebäude versehen wird.

Die aktuelle Planung sieht eine bauliche Erweiterung der schützenswerten Fassade an der Blankensteiner Straße im Eingangsbereich vor.

Erfolgt eine Eintragung der Fassade in die Denkmalliste, so muß gem. § 9 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz die Erlaubnis hierfür von der unteren Denkmalbehörde bzw. der entsprechenden Behörde eingeholt werden.



Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 104
„Blankenstein Süd „ Teilbereich II /
Vorhaben- und Erschließungsplan /
1. Änderung: Begründung

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und / oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen oder/und pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde als untere Denkmalbehörde und /oder dem Westfälischen Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe, unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 15 und 16 Denkmalschutz NW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz NW).

9. Kosten

Kosten entstehen der Stadt Hattingen nicht. Die Gesamterschließung wird vom Vorhabenträger erbracht.

Hattingen, den 09.12.2002

Vorhabenträger

Stadt Hattingen