

## Begründung

### zum Bebauungsplan Nr. 04.051 - Heinrichstraße -

für den Bereich zwischen

- der Südostgrenze des Grundstücks Heinrichstraße Hs.-Nr. 20,
- dieser Grenze nach Osten verlängert über die Heinrichstraße,
- Südwestgrenze des Grundstücks Hängebank Hs.-Nr. 2,
- Südostgrenze des Grundstücks Hängebank Hs.-Nr. 2, 4 und 6,
- Südwestgrenzen der Grundstücke Robertstraße Hs.-Nr. 16 bis 40 (nur gerade Hausnummern),
- Bundesbahnstrecke Hamm-Recklinghausen,
- Südostgrenze des Grundstückes Albert-Schweitzer-Straße Hs.-Nr. 35,
- Albert-Schweitzer-Straße,
- Südostgrenzen der Grundstücke Albert-Schweitzer-Straße Hs.-Nr. 19 bis 25 (ungerade Hausnummern)
- Nordostgrenzen der Grundstücke Albert-Schweitzer-Straße Hs.-Nr. 25 und 17.

### Anlaß der Planaufstellung

Im Stadtbezirk Hamm-Pelkum zwischen Hängebank, Robertstraße, Bundesbahnstrecke Hamm-Recklinghausen und der Albert-Schweitzer-Straße liegt ein größeres unbebautes Gelände, das nach dem Baugebietsplan von der ehemaligen Gemeinde Pelkum als Standort für den Neubau der Schillerschule vorgesehen war. Dieser Neubau ist jedoch nicht mehr erforderlich.

Diese Lage, in fußläufiger Entfernung südlich des zentralen Versorgungsschwerpunktes rund um den Marktplatz an der Heinrichstraße, die in direkter Nähe vorhandene Infrastruktur im Grundversorgungsbereich sowie der nicht allzu aufwendigen Erschließungsaufwand, waren ausschlaggebend für die geplante Entwicklung eines Wohngebietes in Arrondierung der bestehenden Bebauung.

Mit der Planung dieses Wohngebietes wird ein wichtiger Beitrag zur Deckung der gegenwärtig durch demographische, gesellschaftliche und wirtschaftliche Haupteinflußfaktoren starken Nachfrage nach Wohnbauflächen in diesem Bereich geleistet.

### Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplanbereich ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Hamm als Wohnbaufläche dargestellt. Darüberhinaus sind hier im engeren Bereich verschiedene Typen von Kinderspielplätzen vorgesehen.

### Bestand innerhalb und außerhalb des Plangebietes

Die fußläufig erreichbare Umgebung des Plangebietes ist gekennzeichnet durch verschiedene Gemeinbedarfseinrichtungen wie Kindergarten, Einrichtungen der Altenpflege und Kirchen. Im Bereich des Marktplatzes Heinrichstraße/Kamener Straße befinden sich Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleistungsbetriebe.

Durch die den Planbereich im Süden tangierende Eisenbahnlinie Hamm-Recklinghausen treten störende Lärmeinwirkungen innerhalb des Plangebietes auf.

Der überwiegend unbebaute Bereich des Plangebietes liegt z.Z. brach. Im Laufe der Jahre hat sich in größeren Teilbereichen eine teilweise erhaltenswerte Initialvegetation entwickelt. Dies gilt vor allem für die vorhandene Feuchtpläche mit Weidenbestand. Das Plangebiet wird von der Albert-Schweitzer-Straße und von der Heinrichstraße tangiert.

Die unmittelbar angrenzenden Bereiche dienen ausschließlich der Wohnnutzung.

## Inhalt des Bebauungsplanes

### Bebauung

Das Plangebiet ist seinem Charakter entsprechend als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Die vorhandene Bebauung an der Heinrichstraße wird in ihrem Bestand planungsrechtlich gesichert.

Die geplante Bebauung gliedert sich in Einfamilienhausgebiete - ggf. mit Einliegerwohnung - (WA und WA<sub>1</sub>-Gebiete) und in eine Mehrfamilienhausbebauung (WA<sub>2</sub>- und WA<sub>3</sub>-Gebiete). Die Einfamilienhausbebauung der WA<sub>1</sub>-Gebiete ist in vier Gebäudegruppen so in den erhaltenswerten Grünbereich plazierte, daß dieser weitgehend erhalten bleiben kann.

Vorgesehen ist hier, in Anpassung an den nördlich und westlich angrenzenden Bestand, eine maximal zweigeschossige Bebauung. Da bei der Bemessung der Erschließungsanlagen sowie der möglichen Stellplätze von einer geringen Verdichtung, bedingt durch das hier vorhandene erhaltenswerte Grün, ausgegangen wurde, sind innerhalb der WA<sub>1</sub>-Gebiete nur maximal zwei Wohnungen pro Gebäude zulässig.

Der Mehrfamilienhausbereich (WA<sub>2</sub>- und WA<sub>3</sub>-Gebiete) orientiert sich in der Geschossigkeit - zulässig sind maximal drei Vollgeschosse und ein Staffelgeschoß - an den westlich in gleicher Höhe angrenzenden drei Gebäuden (Robertstraße 30/32, 34/36 und 38/40).

Auch Gründe des Lärmschutzes machen hier eine höhere Bebauung erforderlich.

Die parallel zur Bahnlinie vorgesehene Bebauung der WA<sub>3</sub>-Gebiete sieht auf der Südseite in den Erdgeschossen Garagen und in den Obergeschossen Nebenräume vor. Eine Unterkellerung ist nicht vorgesehen.

Die festgesetzten Grund- und Geschosßflächenzahlen entsprechen weitgehend dem möglichen baulichen Ausnutzungsgrad.

### Örtliche Bauvorschriften

Mit dem Bebauungsplan werden "Örtliche Bauvorschriften" gemäß § 86 Abs. 1 BauO NW zur Sicherung der notwendigen gestalterischen Leitsätze erlassen und als Festsetzung gemäß § 86 Abs. 4 BauO NW in den Bebauungsplan übernommen.

Durch diese Vorschriften wird sichergestellt:

- Die Anordnung der Dachformen, Dachneigungen sowie Farbe und Art der Dacheindeckung.  
Die Festsetzung von extensiv begrünten Pultdächern in den WA<sub>2</sub>- und WA<sub>3</sub>-Gebieten läßt hier eine zeitgemäße Dachform zu und sichert einerseits die städtebauliche Harmonie des Gesamtbereiches, wie aber auch eine funktionsgerechte Ausnutzung ausbaufähiger Dachgeschosse bzw. Staffelgeschosse.
- Die Gestaltung der Fassaden.  
Um bei der Gestaltung der Fassaden ein von Material und Farbe aufeinander abgestimmtes Erscheinungsbild zu erhalten, sind entsprechende Festsetzungen getroffen worden. Das Spektrum dieser Festsetzungen ist großzügig bemessen, so daß für die Gestaltung noch ein relativ großer Spielraum bleibt.
- Die Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen.  
Als Teilbeitrag zum ökologischen Ausgleich, erforderlich durch die geplante Bebauung dieses Bereiches, sind nur Einfriedungen in Form von lebenden Gehölzen zulässig.
- Die Gestaltung der unbebauten Flächen der Baugrundstücke.  
Das gesamte Plangebiet, mit Ausnahme der Grundstücke der vorhandenen fünf Wohnge-

bäude an der Heinrichstraße liegt z.Z. brach und wird teilweise zur Ablagerung von Müll genutzt.

Durch die Festsetzung einer Begrünung von mind. 30 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen der Baugrundstücke wird, gleichzeitig mit einer Vielzahl anderer ökologischer Maßnahmen, für die durch die Erschließung und Bebauung entstehenden Teilversiegelung, ein Ausgleich geschaffen. Im Grünordnungsplan sind Solitäräume gekennzeichnet, die relativ problemlos verpflanzt werden können. Die Verpflanzung dieser Bäume wird entsprechend angerechnet.

- Die Gestaltung von Stellplatz- und Garagenanlagen und ihrer Zufahrten. Durch die Festsetzung, je angefangene Gruppe von vier Stellplätzen und Garagen einen großkronigen heimischen Laubbaum zu pflanzen sowie über die Ausbildungen der Zufahrten, wird eine Versiegelung dieses Bereiches auf ein Minimum reduziert. Gleichzeitig wird dadurch eine harmonische Gestaltung dieser notwendigen Anlagen gewährleistet. Dazu gehört auch die Eingrünungspflicht für Stellplätze und Müllboxen.

Zur Sicherung der Bahnanlagen vor spielenden Kindern ist der gesamte Bereich entlang der Bahn mit einer 2 m hohen Abgrenzung (Zaun oder Mauer) lückenlos einzufrieden. Diesem Wunsch der Bahn AG kann jedoch nicht über das Bauleitplanverfahren entsprochen werden und wird daher im Baugenehmigungsverfahren und/oder über privatrechtliche Vereinbarungen entsprochen werden können.

#### Erschließung/Ruhender Verkehr

Die Haupteerschließung des Plangebietes erfolgt für den Bereich der Ein- und Zweifamilienhäuser (WA- und WA<sub>1</sub>-Gebiete) über die Heinrichstraße und für den Bereich der Mehrfamilienhäuser (WA<sub>2</sub>- und WA<sub>3</sub>-Gebiete) über die Albert-Schweitzer-Straße. Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt über zwei Wohnstraßen (Planstraße A und B), die im Interesse der Wohnruhe in diesen Bereich verkehrsberuhigt ausgebaut werden sollen.

Das Plangebiet teilt sich in zwei Bereiche auf, den nördlichen, der von der Heinrichstraße erschlossen wird und den südlichen, der an die Albert-Schweitzer-Straße angebunden ist. Wegen der vorhandenen Grundstücksstrukturen (verschiedene Eigentumsverhältnisse) sowie der bestehenden/bzw. geplanten Vernetzung von Grünbereichen läßt sich die Erschließung des Baugebietes nicht beliebig wählen. Sie muß entsprechend der örtlichen Planungsabsichten mit der vorhandenen Wohnumgebung abgeglichen werden. Aufgrund der bestehenden Querschnitte der Albert-Schweitzer-Straße und der Karl-Osterbrauck-Straße und der damit verbundenen Verbindungsstraßenfunktion ist eine zusätzliche Anbindung des südlichen Baugebietes mit ca. 120 WE vertretbar. Nach der EAE (Empfehlung für die Anlage von Erschließungsstraßen) reichen die Straßenbreiten aus für eine Verkehrsbelastung bis zu 1.500 Kfz/24 Stunden. Das zu erwartende Verkehrsaufkommen, verursacht durch die neuen Wohneinheiten, wird jedoch diese Größenordnung nicht erreichen. Selbst bei zwei Pkw/Wohneinheit ergibt sich eine Belastung unter 1.000 Kfz/24 Stunden.

Zur gefahrlosen und attraktiven Erreichbarkeit des Marktplatzes mit den hier vorhandenen Infrastruktureinrichtungen ist für die südlich der Bahn liegenden Wohngebiete eine Fuß- und Radwegeunterführung unter der Bahnlinie vorgesehen. Der Anschluß hierfür ist bereits in dem südlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 04.024 - Virchowstraße - entsprechend festgesetzt. Weitere Fuß- und Radwege sichern die Verbindung zwischen den beiden Planstraßen sowie die Anbindung der Robertstraße an das Plangebiet.

Östlich der vorgesehenen Fuß- und Radwegunterführung ist, parallel zur Bahnlinie, eine 5 m breite und 120 m lange öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. An dieser Stelle, inmitten eines dicht bebauten Stadtteiles mit der nötigen Mantelbevölkerung, könnte im Zuge der Realisierung des Stadtbahnkonzeptes zu einem späteren Zeitpunkt ein Haltepunkt für den Nahverkehr ein-

gerichtet werden. Hierzu wäre zum gegebenen Zeitpunkt allerdings ein Planfeststellungsverfahren notwendig.

Die erforderlichen Stellplätze und Garagen sind grundsätzlich auf den hauseigenen Grundstücken unterzubringen. Für den gesamten Bereich der WA<sub>3</sub>-Gebiete sind außer Stellplätzen sämtliche erforderlichen Garagen in den Erdgeschossen der parallel zur Bahn festgesetzten überbaubaren Fläche vorgesehen.

In den öffentlichen Verkehrsflächen ist für ca. 6 Wohneinheiten ein öffentlicher Parkplatz vorgesehen.

### Entwässerung des Plangebietes

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Mischsystem zur Kläranlage Herringer Bach. Ein Anschluß der in dem Plangebiet vorgesehenen Bebauung an diese Kläranlage ist über den vorhandenen Mischwasserkanal in der Heinrichstraße gesichert. Der Anschluß von Teilflächen an die vorhandene Kanalisation in der Albert-Schweitzer-Straße und Hängebank ist nicht möglich.

Entsprechend der Novellierung des Landeswassergesetzes (LWG) vom 07.03.1995 ist anfallendes Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.96 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, vor Ort zu versickern, zu versickeln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten (gem. § 51 a LWG). Dieser Vorgabe wird im Plangebiet wie folgt Rechnung getragen:

Das anfallende Niederschlagswasser der WA<sub>2</sub>- und WA<sub>3</sub>-Gebiete wird über ein Mulden-Rigolen-System in den öffentlichen Verkehrs- bzw. Grünflächen in die vorhandenen Feuchtbereiche innerhalb der öffentlichen Grünflächen eingeleitet. Soweit ein Überlauf erforderlich ist, erfolgt der Anschluß an den Kanal in der Heinrichstraße. Von den WA<sub>1</sub>-Gebieten kann das Niederschlagswasser direkt in die angrenzenden Feuchtbereiche innerhalb der öffentlichen Grünflächen abgeführt werden.

Die v.g. Kläranlage hat eine gültige Erlaubnis für die Einleitung von gereinigtem Abwasser in die Lippe gemäß Landeswassergesetz NW, die bis zur Fertigstellung der neuen Kläranlage Hamm-West befristet ist. Die Fertigstellung erfolgt nach derzeitigem Planungsstand 1997/98. Die in der Erlaubnis festgesetzten Überwachungswerte werden von der Kläranlage eingehalten. Mit der Realisierung dieses Bebauungsplanes werden insgesamt etwa 150 Wohneinheiten geschaffen. Das entspricht 330 Einwohnergleichwerten.

Durch das neue Baugebiet werden in der Summe mit anderen Gebieten weit weniger als die akzeptierten 10 % zusätzlicher Einwohnergleichwerte an die Kläranlage angeschlossen.

### Immissionsschutz

Das Plangebiet wird südlich von der stark emittierenden Bahnstrecke Hamm-Recklinghausen tangiert.

Die durchgeführten schalltechnischen Untersuchungen zeigen, daß innerhalb des Plangebietes erhöhte Schallimmissionen auftreten, die über den anzustrebenden WA-Orientierungswerten der DIN 18005 (55,00/45,00 dB(A)) liegen.

Aus städtebaulichen Gründen (extreme Länge des Walles oder der Wand) und aus Kostengründen sind aktive Maßnahmen (Wall/Wand) für die betroffenen Innen- und Außenwohnbereiche nicht beabsichtigt und nicht gerechtfertigt.

Zum Schutz der Aufenthaltsräume setzt der Bebauungsplan entsprechende passive Schallschutzmaßnahmen fest (Schallschutzfenster).

Die parallel zur Bahnlinie festgesetzte Bebauung wurde bei der durchgeführten schalltechnischen Untersuchung mit mind. 7,50 m Höhe und einem Höchstabstand der Gebäude von der Grenze der Bahnlinie im westlichen WA<sub>3</sub>-Gebiet von 8,50 m und im östlichen von 14 m zu-

grundegelegt. Bedingt durch zwangsläufige Unterbrechungen dieser Bebauung und deren Höhe, können in den Außenwohnbereichen Immissionen auftreten, die über den entsprechenden Orientierungswerten liegen, je nach Lage und Orientierung dieser Bereiche.

Da diese Bebauung eine Schallschutzwirkung für den angrenzenden Bereich darstellt, ist sie vor der Erstellung der anderen Gebäude zu errichten. Da das Plangebiet sich überwiegend im Besitz der Stadt Hamm befindet soll dies im Kaufvertrag sichergestellt werden.

Zur Vermeidung von Schallreflexionen auf die Bebauung südlich der Bahnlinie, sind die dieser Seite zugewandten Fassaden schallabsorbierend auszubilden.

### Öffentliche Grünfläche

Die sich in diesem Bereich im Laufe der Zeit entwickelt Initialvegetation ist, soweit unbedingt erhaltenswert, als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Die Festsetzung "Öffentliche Grünfläche - Naturbelassene Grünanlage -" beinhaltet neben der Erhaltung auch eine Ergänzung der vorhandenen Grünbereiche. Vorgesehen ist hier auch eine unbefestigte Durchwegung.

Die Ergänzung der Wohnbebauung in diesem Bereich sowie fehlende öffentliche Spielmöglichkeiten für Kinder und Jugendliche im angrenzenden Gebiet erfordern die Anlage eines öffentlichen Kinderspielplatzes. Diese Anlage soll so ausgestattet werden, daß sie auch Aufenthaltsqualität für Erwachsene erhält. Innerhalb dieser Fläche wird das vorhandene Grün weitgehend erhalten.

Lediglich auf einer Teilfläche sollen entsprechende Spielgeräte aufgestellt werden.

### Ökologische Maßnahmen

Vor dem Hintergrund der unter Punkt "Anlaß der Planaufstellung" erläuterten Notwendigkeit zur Bebauung dieses Bereiches waren

- der relativ geringe Erschließungsaufwand
- die städtebaulich erforderliche Arrondierung dieses Bereiches
- sowie die kurzfristige Verfügbarkeit der Baugrundstücke

ausschlaggebend für die Auswahl dieses Baugebietes.

Zusätzlich zu den v.g. öffentlichen Grünflächen setzt der Bebauungsplan soweit erforderlich und möglich auch Flächen mit der Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 (1) Nr. 25 b BauGB) innerhalb der privaten Grundstücksflächen fest.

Darüberhinaus soll dieser Bebauungsplan durch zusätzliche ökologische Maßnahmen dem Anspruch der Stadt Hamm als "Ökologische Stadt der Zukunft" gerecht werden.

Diese Maßnahmen sind im einzelnen:

- Festsetzung einer Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB (in Form einer öffentlichen, naturbelassenen Grünfläche) zur Kompensation der Eingriffe innerhalb des Planbereiches (= Ausgleichsfläche)

Raumprogramm:

- Erhalt des alten Baumbestandes
- Erhalt und Reaktivierung der temporären Stillgewässer
- Anlage von Dauerstaubereichen incl. standortgerechter Bepflanzung
- Schaffung einer fußläufigen Wegeverbindung (Wegeföhrung zum Teil i.F. einer Steganlage)

- Anpflanzung v. Hecken, Kopfweiden u.a. Laubgehölzen
- Anlage einer Obstwiese als Siedlungsrand und Übergang zum benachbarten Grabeland.
- Pflanzgebote gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB
- Bepflanzung der Außenwandflächen
- Begrünung der Dächer
- Bepflanzung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen
- Bepflanzung und Gestaltung von Stellplatzanlagen und ihrer Zufahrten
- Eingrünung von Stellplätzen und Müllboxen
- die ausschließliche Zulässigkeit von lebenden Gehölzen für Einfriedungen

Die Begrünung der Gebäude zielt im wesentlichen auf die Verbesserung der mikroklimatisch-lufthygienischen Situation im direkten Baukörperbereich. Zusätzlich werden hierdurch die bauphysikalischen Eigenschaften der Außenwände und die Lebensmöglichkeiten für Tiere verbessert.

Vorgesehen ist darüberhinaus die Verwendung natürlicher und naturverträglicher Baustoffe. Die Gebäude sollen in Holzrahmenbauweise errichtet werden.

#### Eingriffe in Natur und Landschaft sowie deren Kompensation

Eine wichtige Aufgabe der Bauleitplanung nach § 1 (5) Nr. 7 BauGB ist es, die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere des Naturhaushaltes, des Wassers, der Luft und des Bodens einschließlich seiner Rohstoffvorkommen, sowie des Klimas zu berücksichtigen.

Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und das Landschaftsgesetz NW (LG NW) formulieren naturschutzrechtliche Ziele als wichtige Kriterien innerhalb der Bauleitplanung - sie stellen den gesetzlichen Rahmen zur Definition dieser Belange aus Sicht des Landschaftsschutzes dar.

Im § 4 LG NW werden Aussagen über Eingriffe, Ausgleich und Ersatz (= Kompensation) getroffen. Eingriffe in Natur und Landschaft sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grünflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können. Der Bebauungsplan stellt zwar selbst keinen Eingriff dar, mit seiner Umsetzung sind jedoch Eingriffe in Natur und Landschaft sowie Beeinträchtigungen der Umweltmedien nicht zu vermeiden.

Durch geeignete Maßnahmen der Landschaftspflege wird ein angemessener Ausgleich u. Ersatz geschaffen.

Nach § 4 (4) LG NW gilt ein Eingriff als ausgeglichen, wenn nach Abschluß der Arbeiten keine erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigung des Naturhaushaltes zurückbleibt und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt bzw. neu gestaltet ist.

Bei der Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen für den Eingriff/die Beeinträchtigungen sind gleichzeitig die planungsrechtlichen Grundlagen für deren Kompensation (Ausgleich und Ersatz) zu schaffen.

Die entsprechende ökologische Prüfung hierzu wird im grünordnerischen Fachbeitrag zum Bebauungsplan (Grünordnungsplan) durchgeführt.

In einem ersten Schritt werden die vorhandenen Landschaftselemente zunächst durch eine "Beurteilung von Teilbereichen unter vegetationskundlichem Aspekt" (= Biotoptypen) untersucht. Auf dieser Grundlage wird danach eine rechnerische Bewertung des planerischen Konzeptes nach dem gleichen Bewertungssystem vorgenommen. Beide Bilanzen gegenübergestellt führen zu einer Gesamtbilanzierung, die das Maß der notwendigen Kompensation anzeigt.

## Ermittlung der Kompensationsmaßnahmen (Ausgleichs- u. Ersatzmaßnahmen)

### A) Bestand (Bilanz I)

Bei einer mittleren - (teilweise) hohen Wertigkeit (vgl. Kapitel "Bestand innerhalb und außerhalb des Plangebietes") ergibt die Berechnung gemäß Biotoptypenbewertung:

- 20.118 Wertpunkte.

### B) Planung (Bilanz II)

Mit dem Eingriff durch die Inanspruchnahme der Fläche als überbaubare Grundstücksflächen für Mehrfamilienhausbebauung (WA<sub>2</sub>- und WA<sub>3</sub>-Gebiete) und Einfamilienhausbebauung (WA<sub>1</sub>-Gebiete) sowie als Verkehrsflächen, Flächen für Gemeinschaftsanlagen u.a. sowie durch die ökologisch orientierte Planung werden gleich eingriffsmindernde Maßnahmen eingeplant und Bereiche für Kompensation (im Norden und Nordosten) als Ausgleichsflächen gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB ausgewiesen (vgl. Kapitel "Bebauung" und "Ökologische Maßnahmen").

Zusammengefaßt ergibt die Biotoptypenbewertung somit:

15.263 Wertpunkte.

### C) Ermittlung der Differenz:

$$\begin{array}{r} 20.118 \\ - 15.263 \\ \hline 4.855 \end{array}$$

Durch den Eingriff und Teilausgleich (s. B) entsteht ein Defizit von 4.855 Wertpunkten, das noch kompensiert werden muß.

### D) Ermittlung der notwendigen Ersatzflächen (und -maßnahmen):

Da das Defizit nicht innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden kann, sind somit Ersatzmaßnahmen notwendig.

Für die Ersatzmaßnahmen ist das sich im Eigentum der Stadt Hamm befindende Flurstück 198, Gemarkung Pelkum, Flur 22, mit einer Größe von 5.024 m<sup>2</sup> vorgesehen. Dieses Grundstück liegt westlich der Straße Auf der Horst in Pelkum-Wiescherhöfen (nordwestlich der Selmigerheideschule). Aufgrund der örtlichen Lage in unmittelbarer Nachbarschaft zu den Gleisanlagen der Deutschen Bahn AG empfiehlt sich diese Nutzung der Fläche.

Auch die Erweiterung der angrenzenden Selmigerheideschule ist wegen der ungünstigen Lage dieses Grundstücks zur Wiescherhöfener Straße hin geplant.

Berechnung:

#### a) Zielplanung für Kompensationsmaßnahmen (Ersatzmaßnahmen):

Aufforstungsfläche (60 %) kombiniert

mit Brachflächen (25 %) und

Obstwiesenfläche (15 %)

Wertfaktor = 0,8

#### b) Ausgangssituation:

ausgeräumte Ackerfläche

Wertfaktor = 0,3

#### c) Wertsteigerung: Wertfaktor = 0,5

d) 5.024 m<sup>2</sup> x 0,5 = 2.512

#### E) Ermittlung des Defizites

20.118
- 15.263
- 2.512
<hr/>
2.343 Wertpunkte Defizit

Das entspricht ca. 12 %.

Dieses Defizit von 12 % ist vertretbar, da

- für das Baugebiet eine ökologisch orientierte Wohnbebauung vorgesehen ist.
- das Baulandpotential der Fläche sich auf Grund der günstigen Lage zum Ort, der vorhandenen infrastrukturellen Einrichtungen sowie der günstigen Erschließung als wertvoll erweist
- mit der geplanten Wohnbebauung der gesteigerten Nachfrage nach Wohnbauflächen Rechnung getragen wird
- somit eine Inanspruchnahme von neuen Wohnbauflächen in Außenbereichen entgegengewirkt wird (vgl. hierzu die Kapitel "Anlaß der Planaufstellung" und "Bestand innerhalb und außerhalb des Plangebietes").

#### F) Kostenschätzung für die Kompensationsmaßnahmen (= Ersatzmaßnahmen)

- Standortgerechte Aufforstung (60 % der Fläche)
- Brachfläche mit Initialpflanzung (25 % der Fläche)
- Anlage einer Obstwiese (15 % der Fläche)

Kosten pro m<sup>2</sup>: 4,75 DM

Kosten der Maßnahme:  
(5.024 m<sup>2</sup>) ca. 24.400 DM

#### Grünordnungsplan

Alle zuvor gemachten Angaben zu den Themenkomplexen

- Bewertung des Vegetationsbestandes (Biotoptypen)
- Eingriff/Kompensation
- Maßnahmen zur Eingriffsminimierung
- Ökologische Maßnahmen  
(wie Ausgleichsmaßnahmen, Pflanzgebote und Bindungen für Bepflanzung und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen)
- Konkretisierung der textlichen (Grün-) Festsetzungen in Form von Angaben zur Pflanzenauswahl, Pflanzqualitäten und -quantitäten sowie inhaltliche Ausgestaltung der öffentlichen Grünflächen u.a.m.

werden im Grünordnungsplan - dem ökologischen Fachbeitrag zum Bebauungsplan - ergänzend und detailliert dargestellt. Eine entsprechende vertragliche Vereinbarung wird in den noch abzuschließenden Erschließungsvertrag aufgenommen.

Der Grünordnungsplan ist als Anlage der Begründung beigelegt.

### Altlasten

Eine Überprüfung hat ergeben, über Altlasten in diesem Bereich ist nichts bekannt.

### Bodenordnende Maßnahmen

Der Bebauungsplan bildet, soweit erforderlich, die Grundlage für Maßnahmen der Bodenordnung und Enteignung.

Hamm, 09.10.1995

gez. i. V. Wegner

Herbst  
Stadtrat

gez. Möller

Möller  
Ltd. Städt. Baudirektor