

**Stadt Arnsberg**

**Bebauungsplan NH 69  
„Camp Loquet“**

**im Stadtbezirk Neheim- Hüsten**

## **Begründung zur Satzung**

Stand: 18.12.1997

---

Planungsbüro: Gegus + Hellenkemper  
Architekten und Stadtplaner BDA / BDB  
Wetterstr. 21  
58313 Herdecke

# INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
<b>1.0 Vorbemerkungen und Rahmenbedingungen</b>	<b>1</b>
1.1 Lage im Raum	1
1.2 Erfordernis der Planaufstellung	1
1.3 Räumliche Abgrenzung des Plangeltungsbereiches	1
<b>2.0 Bestandsaufnahme</b>	<b>1</b>
2.1 Planungsrechtliche Situation	1
2.2 Bestandsstruktur des Plangebietes und seiner Umgebung	1
2.2.1 Bauliche Nutzung	1
2.2.2 Grün- und Freiflächen	2
2.2.3 Verkehr	2
2.3 Planungsabsichten in der Umgebung	2
<b>3.0 Denkmalschutz und Denkmalpflege</b>	<b>2</b>
<b>4.0 Übergreifende Planungen</b>	<b>2</b>
4.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung	2
4.2 Flächennutzungsplanung	3
4.3 Landschaftsplanung	3
<b>5.0 Planverfahren</b>	<b>3</b>
<b>6.0 Planungskonzept</b>	<b>3</b>
6.1 Städtebau	3
6.2 Gestaltung	4
6.3 Grünstruktur	4
6.4 Verkehr	4
<b>7.0 Begründung zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes</b>	<b>5</b>
7.1 Art der baulichen Nutzung	5
7.1.1 Reine Wohngebiete (WR)	5
7.1.2 Allgemeine Wohngebiete (WA)	5
7.2 Maß der baulichen Nutzung	5
7.2.1 Traufhöhe, Zahl der Vollgeschosse	5
7.3 Bauweise	6
7.4 Baugrenzen	6
7.5 Nebenanlagen	6
7.6 Stellplätze, Garagen	7
7.7 Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kindergarten	7
7.8 Erschließung, Verkehrsflächen	7
7.8.1 Öffentliche Verkehrsflächen	7
7.8.2 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Flächen	8
7.8.3 Sichtfelder	8
7.9 Grünordnung und Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	8
7.9.1 Grünflächen	8
7.9.2 Anpflanzen von Bäumen innerhalb der Verkehrsflächen	9
7.9.3 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen innerhalb der Grundstücksflächen der Baugebiete und der privaten Grünflächen	9
7.9.4 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen innerhalb der Grundstücksflächen der Baugebiete	9
7.9.5 Bindungen für die Erhaltung von Bäumen	9
7.10 Lärmschutz	10
7.11 Örtliche Bauvorschriften	10
7.11.1 Dachform, Dachneigung	10

	Seite	
7.11.2	Hauptfirstrichtung	11
7.11.3	Einfriedungen	11
7.11.4	Gestaltung der Stellplätze, Wege und Plätze für bewegliche Abfall- und Wertstoffbehälter, o.ä.	11
<b>8.0</b>	<b>Hinweise, Kennzeichnungen und nachrichtlichen Übernahmen</b>	<b>11</b>
8.1	Hinweis auf archäologische Bodenfunde	11
8.2	Altlastensituation	11
8.3	Nachrichtliche Übernahme der geplanten Erweiterung des Naturschutzgebietes „Moosfelde“	12
<b>9.0</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b>	<b>12</b>
<b>10.0</b>	<b>Wesentliche Auswirkungen der Planung / Realisierung</b>	<b>13</b>
10.1	Auswirkungen auf die Umweltqualität / Eingriffsbilanzierung	13
10.2	Abwägung der forstwirtschaftlichen Belange	13
10.3	Abwägung zur Schallimmissionsbelastung	14
10.3.1	Allgemeines	14
10.3.2	Gewerbelärm	14
10.3.3	Verkehrslärm	15
10.4	Bodenordnung	15
10.5	Erschließung	15
10.6	Realisierung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	15
10.7	Realisierungsstrategie	16
10.8	Kosten	16
<b>Anlage</b>		
-	Flächenbilanz	

## **1.0 Vorbemerkungen und Rahmenbedingungen**

### **1.1 Lage im Raum**

Das Bebauungsplangebiet liegt im nordöstlichen Abschnitt des Ortsteils Neheim. Dort ist der Standort südöstlich der Möhnestraße und der L 745 lokalisiert. Nördlich schließt sich das Wohngebiet „Moosfelde“, östlich schließen sich ausgedehnte Waldbereiche, südlich das Wohngebiet „Erlenbruch“ und westlich gewerbliche Nutzungen im Bereich der o.g. Straßen an.

Es handelt sich um einen Konversionsstandort auf dem Gelände des ehemaligen Logistik- und Verwaltungszentrums der Belgischen Streitkräfte, die den Standort schon seit längerer Zeit geräumt haben.

### **1.2 Erfordernis der Planaufstellung**

Nach der Räumung der Kaserne fiel der Standort in die Verfügungsgewalt des Bundes, der das Gelände zwischenzeitlich veräußert hat.

Im Rahmen eines städtebaulichen Wettbewerbes im Jahre 1994 wurden durch die Stadt Arnsberg Lösungsmöglichkeiten gesucht, den Standort vorrangig zur Entwicklung von Wohnungsbau zu öffnen. Die planerischen Vorstellungen des 1. Preisträgers und des zwischenzeitlich gefundenen Investors sollen im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zur Planreife gebracht werden.

### **1.3 Räumliche Abgrenzung des Plangeltungsbereiches**

Der Plangeltungsbereich umfaßt das eigentliche ehemalige Kasernengelände, das auch grundbuchmäßig eine Einheit bildet. Es läßt sich anhand der Flurbezeichnungen folgendermaßen abgrenzen: Gemarkung Neheim- Hüsten, Flurstück 89 in der Flur 24, Flurstücke 156 und 157 in der Flur 25 und Flurstück 105 in der Flur 51.

Die Abgrenzung des Plangeltungsbereiches ist im übrigen der Planzeichnung zu entnehmen.

## **2.0 Bestandsaufnahme**

### **2.1 Planungsrechtliche Situation**

Aufgrund der bisherigen Nutzung des Geländes als Kaserne und einschlägiger Rechtsprechung (vgl. hierzu Baurecht 4/96, S. 485 ff) ist davon auszugehen, daß über die Umbauten der westlichen Bestandsgebäude hinaus, Planungsrecht nach § 34 BauGB nicht gegeben ist. Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes ist daher für die Entwicklung des Gebietes unabdingbar.

### **2.2 Bestandsstruktur des Plangebietes und seiner Umgebung**

#### **2.2.1 Bauliche Nutzung**

Die bestehenden, 2- geschossigen Stabs- und Mannschaftsgebäude werden z. T. in die neue städtebauliche Struktur integriert.

An den Rändern des Standortes befinden sich als Sondertypen das ehemalige Offizierskasino und das ehemalige Militärgerichtsgebäude, die ebenso wie die heute noch vorhandenen, untergeordneten Gebäude (Hallen, Schuppen, Unterstände) im Zuge der Beräumung des Standortes abgerissen werden.

Die angrenzenden Wohngebiete „Erlenbruch“ und „Moosfelde“ weisen an den Übergängen zum Plangeltungsbereich größtenteils Wohnformen des Einfamilienhausbaues geringer bis mittlerer Dichte auf (Reihenhäuser, Doppelhäuser, freistehende Einzelhäuser). Z.T. werden sie durch höhergeschossigen Wohnungsbau ergänzt. Es ist aus planungsrechtlicher Sicht von Reinen Wohngebieten im Sinne von § 3 BauNVO auszugehen.

Im Bereich der L 745 sowie der Möhnestraße grenzen z.T. großflächige gewerbliche Nutzungen (größere Hallen- und Lagerflächen) bis fast unmittelbar an den Plangeltungsbereich an. Von der Art, Größe und Struktur der Betriebe und aufgrund der Festsetzungen des angrenzenden

Bebauungsplanes Nr. 38 ist von Gewerbe- und Industriegebieten im Sinne der §§ 8 und 9 der BauNVO auszugehen.

## **2.2.2 Grün- und Freiflächen**

Der Standort wird von ausgedehnten Waldbereichen umgeben, die aus südöstlicher Richtung angrenzen. Er ist von seiner topographischen Lage als exponiert, mit ausgedehnten Blickbeziehungen in die umgebende Landschaft, anzusehen. Vor allem an den Rändern sind schutzwürdige Gehölzstrukturen anzutreffen, die als Puffer zwischen den bebauten Bereichen und den Waldflächen dienen.

Im Gebiet selbst sind ebenfalls wertvolle Gehölz- und Freiraumelemente anzutreffen, die in Form von Parks und sonstigen Grünverbindungen in die neue städtebauliche Struktur integriert werden.

Über das gesamte Gelände verteilt, sind markante Einzelbaumstandorte anzutreffen, die weitestgehend beachtet werden.

Durch die vormalige Nutzung bedingt, ergibt sich auf dem Kasernengelände ein relativ hoher Versiegelungsgrad in Form von Straßen-, Park-, Abstell- und Lagerflächen, der im Zuge der Neuplanung reduziert wird.

## **2.2.3 Verkehr**

Die Anbindung des Standortes erfolgt nach Westen über die Möhnestraße und über die Straße „Zu den Gärten“ zur Möhnestraße als Teil des innerstädtischen Hauptverkehrsnetzes. Des weiteren ist die Anbindung an die L 745 als übergeordnete Verkehrsverbindung unmittelbar gegeben.

Auch die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) ist über die Haltestellen „Erlenbruch“ und „Möhnewehr“ an das städtische ÖPNV- Netz des Regionalverkehrs Ruhr- Lippe über die Linien 331, 553 und 554 zu den Taktspitzen alle 15 bis 20 Minuten gegeben.

Die angrenzenden Wohngebiete sowie die umgebenden Waldbereiche als Naherholungsgebiete sind über ein engmaschiges Fuß- und Radwegenetz erschlossen. Eine Verknüpfung dieses Netzes mit den Wegebezügen innerhalb der neu entstehenden Wohnsiedlung ist vorgesehen.

## **2.3 Planungsabsichten in der Umgebung**

Im westlich angrenzenden Gewerbegebiet sind z. T. Restflächen für eine weitere bauliche Nutzung nach § 34 BauGB gegeben.

## **3.0 Denkmalschutz und Denkmalpflege**

Im Planbereich sowie in der näheren Umgebung befinden sich keine Baudenkmäler. Wegen der hier gegebenen Situation können bei Erdarbeiten jeglicher Art bisher nicht bekannte Bodendenkmäler neu entdeckt werden. Die Entdeckung ist der Gemeinde als untere Denkmalbehörde und / oder dem Westf. Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten, falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird.

## **4.0 Übergreifende Planungen**

### **4.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung**

Der Gebietsentwicklungsplan (GEP) für den Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Oberbereich Dortmund - östlicher Teil - Kreis Soest und Hochsauerlandkreis weist den Standort als Wohnsiedlungsbereich aus.

Westlich grenzen Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereiche an den Plangeltungsbereich an und wurden bestandsorientiert vermerkt.

Die östlich anschließenden Waldgebiete haben laut GEP eine besondere forstwirtschaftliche Bedeutung und sind zudem als Bereiche für den Schutz der Natur ausgewiesen.

## 4.2 Flächennutzungsplanung

Im Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Arnberg war das Plangebiet als Sondergebiet dargestellt. In der Umgebung sind die Gebietskategorien (Wohnbauflächen, gemischte Bauflächen und gewerbliche Bauflächen, z.T. als Industriegebiet) sowie die angrenzenden Grünstrukturen (v.a. straßenbegleitende Grünflächen und Wald) bestandsorientiert dargestellt. Die Möhnestraße sowie die L 745 sind als Hauptverkehrsstraßen dargestellt.

In den FNP wurden ein südöstlich angrenzendes Naturschutzgebiet, eine Wasserschutzzone um das in westliche Richtung liegende Wasserwerk sowie Leitungsbestände, v.a. im Verlauf der Möhnestraße, nachrichtlich übernommen.

Der FNP wurde bereits im Rahmen des Aufstellungsbeschlusses entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes geändert. Die 102. Änderung des FNP stellt den Plangeltungsbereich nunmehr überwiegend als Wohnbauflächen dar. Daneben wurden die im Bebauungsplan festgesetzten größeren Grünflächen, die Waldflächen, sowie die Gemeinbedarfsfläche für den Kindergarten dargestellt. Die Erweiterung des NSG „Moosfelde“ wurde nachrichtlich übernommen.

## 4.3 Landschaftsplanung

Die Zielsetzungen des Landschaftsplanes des Hochsauerlandkreises (z. Zt. in Aufstellung), die den Plangeltungsbereich betreffen, beziehen sich vor allem auf die Sicherung der vorhandenen Waldbestände, die durch die Festsetzung eines Naturschutzgebietes überlagert werden (s.o.).

Der Entwurf des Landschaftsplanes sieht vor, das Naturschutzgebiet auf Teile des ehemaligen Kasernengeländes im östlichen Abschnitt des Geländes, dort wo bereits heute größere Waldbereiche eine bauliche Nutzung ohnehin ausschließen, auszudehnen. Der Bereich wurde in der Planzeichnung nachrichtlich vermerkt.

## 5.0 Planverfahren

Der Plangeltungsbereich befindet sich im Bereich des Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan NH 69, „Camp Loquet“, den der Stadtrat der Stadt Arnberg im Mai 1997 gefaßt hat.

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger gemäß § 3 (1) BauGB ist im Juni / Juli 1997 durchgeführt worden. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB, der Fachbehörden sowie der Fachämter der Stadtverwaltung wurde ebenfalls im Juni / Juli 1997 durchgeführt und die Stellungnahmen, Anregungen und Bedenken in das Bebauungsplanverfahren eingestellt.

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes gemäß § 3 (2) BauGB ist vom 20.10.97 bis 20.11.97 durchgeführt worden. Die Stellungnahmen wurden als Anregungen und Bedenken in der planerischen Abwägung gemäß § 1 Abs. 6 BauGB behandelt.

Das Bebauungsplanverfahren wird nunmehr mit dem Abwägungsbeschuß und dem darauffolgenden Satzungsbeschuß weiterbetrieben. Daran schließt sich das Genehmigungs-/ Anzeigeverfahren der Bezirksregierung Arnberg an.

## 6.0 Planungskonzept

### 6.1 Städtebau

Aufgrund des landschaftlichen Raumgefüges mit den markanten Waldrändern, landschaftsprägenden Gehölzstrukturen und der exponierten topographischen Lage wird die vorgesehene Wohnbebauung nur behutsam nachverdichtet. Eine zusätzliche Versiegelung durch Bebauung oder Erschließung wird insgesamt vermieden (siehe Eingriffsbilanzierung). Unter Berücksichtigung der Topographie führt die städtebauliche Organisation zu einer Westausrichtung der Gebäude mit ausgedehnten Blickbeziehungen in die umgebende Landschaft.

Einzelne erhaltenswerte Bestandsgebäude im westlichen Teil des Plangeltungsbereiches werden für Wohnformen des Geschößwohnungsbaues geöffnet. Sie werden durch Neubauten (v.a. Zeilen- aber auch Punktbebauung), die an die städtebauliche Struktur der Bestandsgebäude angelehnt sind, ergänzt. Die Geschossigkeit, sowohl der Bestands- als auch der Neubebauung, bewegt sich in einer Bandbreite von 2 bis max. 4 Vollgeschossen, die ein verträgliches Einfügen in die topographische Situation ermöglicht.

Der Geschößbau wird durch unterschiedliche Formen und Dichten des Einfamilienhausbaues (Doppelhäuser, Reihenhäuser und freistehende Einfamilienhäuser) ergänzt. Dadurch wird zusammen

mit dem Geschoßwohnungsbau eine günstige soziale Mischung der Wohnsiedlung angestrebt. Die Geschossigkeit dieser Baukörper beträgt grundsätzlich 2 Vollgeschosse.

Im südwestlichen Teil des Plangeltungsbereiches ist im verkehrsgünstig gelegenen Zufahrtsbereich zur Wohnsiedlung nahe dem Wohngebiet „Erlenbruch“ ein kleiner Versorgungsbereich zur Abdeckung des täglichen Bedarfs v.a. der Siedlungsbewohner vorgesehen. In einem der Baukörper im Bereich der Platzanlage soll ggfs. auch das BHKW für die Nahwärmeversorgung des Gebietes untergebracht werden. Die Geschossigkeit bewegt sich hier in einem der angrenzenden Bebauung entsprechenden Rahmen von 1 bis 3 Vollgeschossen.

## **6.2 Gestaltung**

Die Gebäudeerschließung soll auf die topographische Situation eingehen. Die Grundrißtypen sollen so gewählt werden, daß eine enge Verflechtung von Wohnung und Freiraum ermöglicht wird (z.B. Balkone, Terrassen). Darüber hinaus ergeben sich durch die Berücksichtigung des Waldabstandes vielfältige, wohnungsnah Freiräume, z.B. in Form von Mietergärten als Übergangselemente zu den angrenzenden Waldgebieten.

## **6.3 Grünstruktur**

Bestimmend für das künftige Wohngebiet sind die angrenzenden Waldflächen, die die Kulisse der Waldsiedlung darstellen. Am Übergang zwischen den Waldgebieten und den eigentlichen bebauten Bereichen wirken die vorhandenen zu erhaltenden Gehölzbestände als Puffer, die zu den Waldbereichen überleiten. Sie werden durch die Anpflanzung einer Obstwiese im südlichen Planbereich und eines Waldsaumes im östlichen Plangeltungsbereich ergänzt.

In der Mitte des Plangebietes verläuft ein Grünzug von Nordosten bis zum Westen an der Möhnestraße, an dessen Verlauf sich umfangreiche, wohnungsnah Freiräume (parkartig gestaltete Freiflächen, Haus- und Mietergärten, Spielplätze) angliedern.

Der von Bebauung weitestgehend freigehaltene Anger bildet als städtisch geprägter Freiraum mit seinem markanten, auf seine ovale Form bezogenen Raumeindruck, den Mittelpunkt der Siedlungsanlage. Hier liegt auch der Standort eines Kindergartens mit den entsprechenden Freiflächen, der im Bedarfsfall verwirklicht wird.

Zur Erhaltung wertvoller Gehölz- und Freiraumelemente (Eichenhain) wird die nordöstliche Kuppe im Planungsgebiet von Bebauung weitestgehend freigehalten. Die dort vorgesehenen punktförmigen Gebäude fügen sich sowohl in die Topographie als auch in die vorhandenen Gehölzstrukturen ein.

Die Straßen werden durch alleearartig gepflanzte Bäume gesäumt, die das Erschließungssystem und dessen Hierarchie unterstreichen.

## **6.4 Verkehr**

Durch die Erhöhung und Änderung von Nutzung und Dichte des Gebietes werden die beiden vorhandenen Anbindungspunkte an das Straßennetz verkehrssicher ausgebaut. Eine Einrichtung von gesonderten Abbiegespuren oder eine Steuerung über Lichtsignalanlage ist zur Aufrechterhaltung der Leichtigkeit des Verkehrsflusses nicht erforderlich.

Um weitere Bodenversiegelung auszuschließen, orientiert sich die Straßenführung weitgehend an den bestehenden Erschließungsflächen. Zur Vermeidung von Durchfahrtsverkehr werden zwei Stichstraßen mit Wendeanlagen, die auch für Wendemanöver der Müllfahrzeuge und sonstiger Einsatzfahrzeuge geeignet sind, angelegt.

Der ruhende Verkehr wird - soweit möglich - dezentral, ebenerdig und wohnungsnah so angeordnet, daß die Parkieranlagen überdacht und der Topographie folgend als Gärten genutzt werden können. Der ruhende Verkehr orientiert sich zumeist auf die o.g. Erschließungsstiche.

Als Verbindung zwischen den angrenzenden Wohngebieten „Erlenbruch“ und „Moosfelde“ wird in Nord- Süd- Richtung eine straßenunabhängige Wegeverbindung geführt. Untergeordnete Wegeverbindungen vernetzen sowohl die Siedlung im inneren, als auch mit ihrem baulichen und landschaftlichen Umfeld.

## **7.0 Begründung zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes**

### **7.1 Art der baulichen Nutzung**

#### **7.1.1 Reine Wohngebiete (WR)**

Im östlichen Teil der Siedlung werden Reine Wohngebiete (WR) festgesetzt, da hier in Ergänzung zur umliegenden vorhandenen Wohnbebauung an eine vergleichbare Bebauung mit Wohngebäuden unterschiedlicher Ausformung (v.a. Geschößwohnungsbau, verdichteter Einfamilienhausbau) gedacht wird. Aufgrund der ruhigen, landschaftsbezogenen Lage werden alle ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen, da durch diese Nutzungen Verkehre erzeugt werden, die sich auf die geplante ruhige Wohnlage negativ auswirken können. In den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten sind diese Nutzungen zudem besser an das übergeordnete Verkehrsnetz angebunden und dort zulässig.

#### **7.1.2 Allgemeine Wohngebiete (WA)**

In den allgemeinen Wohngebieten ist eine Nutzungsmischung von Wohnen und nicht störenden, gewerblichen Einrichtungen im Übergangsbereich zu den westlich anschließenden ausschließlich gewerblichen Nutzungen vorgesehen. In diesen Bereichen sollen auch Nutzungen angeordnet werden, die eine Versorgung des Gebietes mit Gütern des täglichen Bedarfs sichern.

Die nach BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind grundsätzlich nicht zulässig, da sie zum einen der ansonsten kleinteiligen Bebauungsstruktur entgegenstehen, zum anderen zu einer unnötigen Beeinträchtigung der Wohnruhe beitragen können. Zudem stehen sie aufgrund ihrer üblichen Ausformung dem Ziel entgegen, entlang der Möhnestraße eine städtebaulich wirksame Gebäudekante zu entwickeln.

Abseits der Platzanlage im südwestlichen Teil des Plangeltungsbereiches werden auch die übrigen ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen, da v.a. durch das induzierte Verkehrsaufkommen die Wohnruhe gestört würde. Diese Nutzungen sollen im Bereich der Platzanlage konzentriert werden und hier zur Bildung eines wohnungsnahen Versorgungsbereiches beitragen.

Im Bereich der Platzanlage sind ab dem 2. Obergeschoß nur Wohnungen zulässig. Hier soll, aufgrund der Lagegunst der Flächen, einer Monofunktionalität vorgebeugt werden. Eine Massierung von gewerblichen und größeren Einrichtungen würde mit dem induzierten Verkehrsaufkommen, v.a. von außerhalb des Plangebietes, die Wohnruhe erheblich beeinträchtigen.

### **7.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch eine Höchstgrenze für die Traufhöhe, die Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze bzw. in Teilbereichen als Mindest- und Höchstmaß und die Grundflächenzahl festgesetzt.

#### **7.2.1 Traufhöhe, Zahl der Vollgeschosse**

Die Festsetzung der Traufhöhe ist als baulich konkrete Maßfestlegung, im Vergleich zu der relativ weit auslegbaren Festsetzung einer Geschößzahl, besonders zur städtebaulichen Bestimmung des Charakters der zukünftigen Bebauung auch im Hinblick auf die Einfügung in das Orts- und Landschaftsbild geeignet.

Die Festsetzung als Höchstmaß dient als konkretes Maß der Sicherstellung einer guten Besonnung und Belüftung der Baugebiete. Die enge Zeilenstruktur, die zur Errichtung einer großen Zahl von Wohnbauten unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten (z.B. hohe Kosten für Abriß- und Entsiegelungsmaßnahmen etc.) erforderlich ist, bedingt die Notwendigkeit dieser konkreten Festsetzung. Die in der Planzeichnung festgesetzten Höchstmaße lassen in dem bewegten Gelände des Planungsgebietes alle gängigen Bauformen zu.

Als Bezugspunkt im topographisch bewegten Gelände des Plangeltungsbereiches wird die Höhe der angrenzenden Verkehrsfläche gewählt, da sich von hier aus der räumliche Eindruck am negativsten auswirken würde und von hieraus die Höhe der Gebäude eindeutig festgelegt werden kann. Die Schemaskizze auf der Planzeichnung verdeutlicht, zusammen mit den textlichen Festsetzungen, wie die Traufhöhen zu bestimmen sind.

Zusätzlich zur Traufhöhe wird zur Verdeutlichung der Höhenproportionen die Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze festgesetzt. Die Zahl der Vollgeschosse ist auch zur Berechnung der ggfs. notwendigen Erschließungsbeiträge nach Beitragssatzung der Stadt als Berechnungsgrundlage erforderlich.

In den Bereichen, wo Geschosswohnungsbau neu errichtet wird, wird die Zahl der Vollgeschosse in einer Spanne von bis zu einem Vollgeschosß festgesetzt, um einerseits die Gestaltungsfreiheit bei der späteren Bauausführung nicht übermäßig zu beeinträchtigen, andererseits eine städtebaulich erwünschte Höhenproportion der Gebäude sicherzustellen.

### **7.3 Bauweise**

Die Festsetzung der offenen Bauweise erfolgt dort, wo auf Grund der topographischen und landschaftlichen Situation und aufgrund des städtebaulichen Konzeptes eine aufgelockerte Bebauung mit Einzelhäusern, Doppelhäuser und Hausgruppen angestrebt wird.

Die Festsetzung der o.g. Hausformen in den jeweiligen Teilbereichen der Siedlung soll dazu dienen, ein breites Spektrum an unterschiedlichen Hausformen zu sichern. Dadurch ist auch zu erwarten, daß sich eine günstige soziale Mischung der Bevölkerungsstruktur der Siedlung einstellen wird.

Die abweichende Bauweise wird dort festgesetzt, wo auch größere Gebäude angestrebt sind. Das städtebauliche Konzept zeigt, daß auch Hauszeilen von über 50 m Länge sich hier einfügen, da sie zum einen im Bereich der Bestandsbebauung eine städtebauliche Kante zur Möhnstraße bilden sollen, zum anderen sich kammartig zum landschaftlichen Umfeld der Siedlung hin öffnen und so nicht abriegelnd wirken.

### **7.4 Baugrenzen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen, in denen die Gebäude anzuordnen sind, werden durch Baugrenzen festgesetzt: Im Bereich der geplanten Platzanlage folgt die Festsetzung der Baugrenzen dem städtebaulichen Konzept des Vorentwurfes genau, um den gewünschten Raumeindruck zu erzielen. Auch die topographische Situation und die in diesem Bereich vorkommenden erhaltenswerten Gehölzstrukturen erfordern eine enge Festsetzung. Durch eine relativ großzügige Festlegung der der Platzfläche abgewandten hinteren Baugrenze ist eine Gestaltungsfreiheit bei der späteren Gebäudeplanung gegeben.

Die erhaltenswerten Bestandsgebäude im nördlichen Anschluß an die o.g. Platzanlage werden aus den gleichen Gründen gebäudebezogen festgesetzt. Auch hier gewährleistet eine nicht zu enge Festlegung der Baugrenzen in Zukunft noch einen gewissen Erweiterungsspielraum.

Nördlich der zu erhaltenden Bestandsgebäude werden Baufelder festgesetzt, die sich für eine Reihenhausbauung eignen. Auf Grund der topographischen Situation sind hier enge Festsetzungen notwendig.

Für alle drei Bereiche gilt grundsätzlich, daß zur Schaffung einer städtebaulich wirksamen Gebäudekante entlang der Möhnstraße die o.g. Festsetzungen beitragen sollen.

Auch im östlichen Teil des Planbereiches, im Bereich wo das städtebauliche Konzept Doppelhäuser und Punkthäuser vorsieht, sind engere Baufeldfestlegungen notwendig, um die Eingriffe in die vorhandene Baum- und Grünstruktur zu minimieren.

In den sonstigen Bereichen werden die überbaubaren Grundstücksflächen in Abhängigkeit von den zu erhaltenden Baumstandorten gemäß dem städtebaulichen Konzept festgesetzt.

### **7.5 Nebenanlagen**

Die Bemessung der überbaubaren Grundstücksflächen ist ausreichend, um hier auch grundsätzlich alle Nebenanlagen, die Gebäude im Sinne des § 2 des Bau O NW 96 sind, anordnen zu können. Andererseits ist die vorgesehene Bauungsstruktur auch von solcher Dichte, daß Nebengebäude innerhalb der Freiflächen eine nachteilige Zusatzverdichtung bedeuten würden. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen können somit nur solche Nebenanlagen angeordnet werden, die keine Gebäude sind, wie beispielsweise: Gartenterrassen, Pergolen, Stützmauern usw.. Der maximale Versiegelungsgrad der Grundstücksfläche ist hierbei zu beachten.

## **7.6 Stellplätze, Garagen**

Die Stellplätze sollen vorzugsweise auf dem Grundstück selbst durch geschickte Nutzung der Topographie, „Carports“ oder nicht überdachten Anlagen nachgewiesen werden. In den Baugebieten WA 1 und WA 9, wo eine Reihenhausbebauung angestrebt wird, sollen die Stellplätze bzw. Garagen in den dafür separat festgesetzten Sammelflächen hergestellt werden, da durch die relativ dichte Reihenhausbebauung der ruhige Wohnwegcharakter v.a. als Aufenthalts- und wohnungsnaher Spielraum durch den Fahrverkehr gestört würde. Aus den gleichen Gründen werden die o.g. Stellplatz- bzw. Garagenanlagen auch im Bereich der WR 1- Gebiete (Punkthäuser) festgesetzt. Im Bereich der WA 5- Festsetzung, wo ein Nahversorger realisiert werden soll, ist ebenfalls die standortvorgebende Festsetzung von Stellplatzanlagen notwendig, um einen unnötigen Parkdruck in die Wohngebiete zu vermeiden.

Garagen würden innerhalb der dichten Bebauungsstruktur eine Erhöhung der Bebauungsdichte bewirken, die auf das Erscheinungsbild der Baugebiete negativ einwirken würde. Deshalb werden Garagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche der Baugebiete WR 2, WR 3 und WA 3 zugelassen, dort wo eine Bebauung mit freistehenden Einfamilienhäusern und Doppelhäusern angestrebt wird. Desweiteren sind sie in den o.g. Bereichen der Reihen- und Punkthausbebauung zulässig, dort wo sie abseits des eigentlichen Bebauungszusammenhanges angeordnet werden können.

## **7.7 Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kindergarten**

Zur Versorgung des Neubaugebietes mit seinen etwa 310 Wohneinheiten ist zumindest die Freihaltung eines Kindergarten- Standortes notwendig. Dieser wird möglichst zentral und damit fußläufig gut für alle Bewohner der Siedlung erschlossen, im Bereich des grünen Angers als zentralem Grünelement der Siedlung angeordnet. Für den Kindergartenstandort wird ein etwa 1.400 qm großes Grundstück gesichert, das für einen Kindergarten mit drei bis vier Gruppen ausreichend ist, da der unmittelbar angelagerte öffentliche Spielplatz auch vom Kindergarten mitgenutzt werden kann.

## **7.8 Erschließung, Verkehrsflächen**

### **7.8.1 Öffentliche Verkehrsflächen**

Die Festsetzung der öffentlichen Verkehrsflächen erfolgt unter den Anforderungen an eine kosten- und flächensparende Bauweise und eines verkehrsberuhigten Charakters des gesamten Wohngebietes.

Die beiden Planstraßen A und B des Plangebietes werden als Anliegerstraßen ausgebaut. Die Querschnittsbreite von 7,50 m ermöglicht überfahrbare Seitenstreifen von 2,25 m und eine Fahrspur von 3,00 m. In den Seitenstreifen kann neben Baumpflanzungen auch die Parkierung erfolgen.

In den Einfahrtsbereichen der beiden Planstraßen ist von einem erhöhten Verkehrsaufkommen auszugehen. Daher wird hier der o.g. Regelquerschnitt im Mischverkehrsprinzip zugunsten eines Trennsystems variiert, um die Verkehrssicherheit für Fußgänger in diesem Bereich zu erhöhen. Zu diesem Zweck wird die Querschnittsbreite auf 8,25 m aufgeweitet und wie folgt aufgeteilt: Neben einer 5,50 m breiten Fahrbahn wird ein einseitiger Gehweg von 2,25 m Breite sowie ein 0,50 m breiter Bankettstreifen ermöglicht.

Im Bereich der Platzanlage wird eine 4,00 Meter breite Fahrspur festgesetzt, die auch für einen Begegnungsfall PKW - LKW in einem abgesenkten Geschwindigkeitsbereich ausreicht. Die übrige Platzfläche bleibt den Fußgängern als Verweil- und Begegnungsraum vorbehalten und wird entsprechend gestaltet.

Die Kurvenradien in den Abbiegebereichen der Verkehrsflächen werden grundsätzlich für dreiachsige LKW (Länge 15 m) als Bemessungsfahrzeug vorgesehen und entsprechen somit zugleich den Anforderungen für Feuerwehrezufahrten der Landesbauordnung. Die Wendeanlagen werden mit einem Radius von 9 m bemessen, der Wendemöglichkeiten von dreiachsigen Müllfahrzeugen zuläßt.

Der Einbau geschwindigkeitsdämpfender Engstellen ist innerhalb der o.g. Regelquerschnitte möglich.

## **7.8.2 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Flächen**

In Nord- Süd- Richtung wird eine Fußwegeverbindung für die Allgemeinheit zur Anbindung des Plangebietes an die umliegenden Wohngebiete Moosfelde und Erlenbruch gesichert. Die Verbindung dient auch als sicherer Schulweg zur Grundschule im Bereich Moosfelde.

Hierzu werden Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt. Die Breite der Verbindung wird bezogen auf die jeweilige Örtlichkeit mit 3,00 m bis 6,00 m festgesetzt.

Ebenfalls mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Allgemeinheit werden südlich des geplanten Kindergartenstandortes festgesetzt, um sowohl die Erschließung der sich südlich anschließenden Hauszeilen als auch die Zugänglichkeit zum Kindergarten und zum festgesetzten öffentlichen Spielplatz sicherzustellen. Die Breite der Verbindung wird mit 5,00 m (3,00 m Fahrspur mit überfahrbarem Gehweg von 2,00 m) festgesetzt.

Um eine Sackgassenwirkung zu vermeiden, wird eine Fußwegeverbindung zwischen den beiden Wendeanlagen der Planstraßen A und B ebenfalls mittels Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (GFL) zugunsten der Allgemeinheit gesichert. Die Verbindung kann auch die Funktion einer Feuerwehrezufahrt zu den abseits der öffentlichen Verkehrsflächen gelegenen Punkthäusern aufnehmen.

Als landschaftsbezogene Verbindung zur Naherholung und zur Holzabfuhr aus den östlichen Waldbereichen wird ebenfalls ein GFL zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt. Dies gilt auch für die Wegeverbindung zwischen der Platzanlage und dem Wohngebiet Erlenbruch.

Grundsätzlich gilt zum Zwecke einer Erhöhung der Gestaltungsfreiheit bei der späteren Ausführung, daß die festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte bis zu 3 m beidseits der festgesetzten Achse verschoben werden können, soweit die Durchlässigkeit für die Allgemeinheit gewährleistet bleibt.

## **7.8.3 Sichtfelder**

Zur Erhöhung der Verkehrssicherheit im Einmündungsbereich der Planstraßen A und B in die Möhnestraße bzw. Zu den Gärten werden die Teile der Sichtfelder festgesetzt, die innerhalb des Plangeltungsbereiches liegen. Die Sichtfelder wurden nach EAHV 93, Punkt 4.2.12, Tabelle 16 für den Einmündungsbereich in die Möhnestraße und nach EAE 85/95, Punkt 5.2.2.5, Tabelle 14 für den Einmündungsbereich in die Straße Zu den Gärten ermittelt. Um die Sicht an diesen Knotenpunkten für ein- und ausfahrende Kraftfahrer nicht zu beeinträchtigen, sind diese festgesetzten Flächen von jeglicher Bebauung freizuhalten und Bepflanzungen auf ein maximales Maß von 0,80 Metern Höhe zu beschränken. Ab einer größeren Höhe wäre zu befürchten, daß die Kreuzungsbereiche nicht mehr uneingeschränkt eingesehen werden können.

## **7.9 Grünordnung und Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen**

### **7.9.1 Grünflächen**

Parkanlagen werden nur als Verbindungselement zwischen dem westlichen Waldbereich und dem östlich gelegenen, öffentlichen Kinderspielplatz festgesetzt. Aufgrund des geringen Flächenumfangs wird nur eine gärtnerische Gestaltung der Flächen, ohne konkreten Pflanzvorschlag festgesetzt. Die notwendigen Pflegemaßnahmen sind dem landschaftspflegerischen Fachbeitrag zu entnehmen und werden nicht detailliert festgelegt.

Neben den Kinderspielplätzen und Parkanlagen werden alle sonstigen Flächen als Flächen für eine natürliche Entwicklung festgesetzt. Da die Flächen heute bereits begrünt bzw. bestockt sind, sind weitergehende Pflanzmaßnahmen nicht notwendig. Eine extensive Pflege der Flächen gemäß den Vorschlägen der Grünordnungsplanung wird als Mindestforderung festgelegt.

Der Spielplatzbedarf wurde in ausreichendem Maße berücksichtigt. Es werden zwei öffentliche Spielplätze errichtet: Im Bereich des grünen Angers und im nördlichen Bereich des Plangeltungsbereiches. In Verknüpfung mit dem Grünsystem, v.a. dem mittigen Ost- West- Grünzug, wird am westlichen Ende des Grünzuges ebenfalls ein Spielplatz festgesetzt. Auch im südlichen Teil des Plangebietes ist ein Spielplatz zur Bedarfsdeckung des Geschoßwohnungsbaues notwendig.

Teilweise besteht die Möglichkeit, in Abstimmung mit dem Bauordnungsamt, diese Spielplätze auch zum Nachweis von Kleinkinderspielplätzen nach BauO NW 96 für den Geschoßwohnungsbau heranzuziehen. Die Flächen der Spielplätze, die nicht unmittelbar zum Spielen genutzt werden, sind gärtnerisch anzulegen und zu pflegen.

Im Bereich des Spielplatzes mit der Bezeichnung GR 8 sind Maßnahmen vorzusehen, um ein

Gefährdungspotential mit dem in räumlicher Nähe liegenden Regenrückhaltebecken auszuschließen (z.B. Zaun, dichte Abpflanzung mit Hecken etc.).

### **7.9.2 Anpflanzen von Bäumen innerhalb der Verkehrsflächen**

Zur grünordnerischen Gestaltung und abschnittswisen Gliederung der öffentlichen Straßen und Platzräume werden Baumpflanzungen vorgesehen. Um die Gestaltungsfreiheit bei der späteren Ausführung zu erhöhen, können die Baumstandorte geringfügig verschoben werden.

Neben der Pflanzung der Bäume selbst, ist auch festgesetzt, daß die Bäume dauerhaft zu erhalten sind und bei Verlust entsprechend ersetzt werden müssen. Diese Festsetzung verfolgt das Ziel, den späteren Unterhalt und die Pflege der Pflanzungen sicherzustellen.

Um innerhalb der öffentlichen Verkehrsräume (Planstraßen und Platzanlage) ein homogenes Erscheinungsbild zu erzeugen, sind je o.g. Verkehrsraum die Bäume einheitlich aus der entsprechenden Artenliste zu wählen. Dabei ist eine Differenzierung der Baumpflanzungen ausdrücklich erwünscht (z.B. Planstraße A nur Winterlinden, Planstraße B nur Bergahorn, Platzanlage nur Spitzahorn).

### **7.9.3 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen innerhalb der Grundstücksflächen der Baugebiete und der privaten Grünflächen**

Im südlichen Bereich des Plangebietes, innerhalb der Festsetzungsart AF1 soll eine etwa 4.700 qm große Obstwiese als Ausgleichsmaßnahme für die im Gebiet zu erwartenden Eingriffe angepflanzt werden. Die Festsetzung verfolgt das Ziel, zwischen der Neubebauung mit intensiv genutzten wohnungsnahen Freiflächen und den südlich angrenzenden Waldflächen eine Pufferfläche einzurichten, die als Übergang zwischen den o.g. Nutzungen dient. Um der Anpflanzung einen homogenen Charakter zu verleihen, werden als Leitbaum Apfelbaumarten festgesetzt.

Ebenfalls als Ausgleich der im Gebiet zu erwartenden Eingriffe, ist pro festgesetzter angefangener Flächeneinheit der Grundstücksgröße ein Obst- oder Laubbaum zu pflanzen. Der Bezug zur Grundstücksgröße wird gewählt, um eine Ungleichbehandlung der Bauherren bei den zu erwartenden z.T. sehr unterschiedlichen Grundstücksgrößen auszuschließen. Bei den z.T. sehr kleinen Reihenhausgrundstücken kann sich im Einzelfall die Pflanzung eines Baumes aufgrund der beengten Verhältnisse als schwierig herausstellen. Daher ist ausnahmsweise auch die Pflanzung eines Strauches möglich. Auch hier wird die Pflege der Flächen als Mindestforderung dadurch geregelt, daß die Bäume und Sträucher dauerhaft zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen sind.

### **7.9.4 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen innerhalb der Grundstücksflächen der Baugebiete**

Im östlichen Teil des Plangebietes am Übergang zu den Waldbereichen (Festsetzungsart AF2), die als Naturschutzgebiet vorgesehen sind, wird ein etwa 25 Meter breiter Waldsaum festgesetzt, der ebenfalls als Ausgleich der im Gebiet zu erwartenden Eingriffe fungiert. Auch hier wird die Pflanzung als Pufferfläche zwischen der Neubebauung mit wohnungsnahen Freiflächen und den Waldbereichen dienen. Außerdem bieten naturnahe Waldsäume Habitate für zahlreiche Tierarten und gewährleisten einen besonders hochwertigen Ausgleich. Zusätzlich wird die Art und Weise der Pflanzung näher bestimmt, um die gewünschte Hochwertigkeit der Maßnahme zu sichern. Auch die Pflege der Flächen wird dadurch geregelt, daß die Bäume und Sträucher dauerhaft zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen sind.

Zur Minimierung der Eingriffe und zum Schutz der waldartigen Grünstrukturen im östlichen Teil des Plangebietes wird o.g. Festsetzungsart gewählt. Auch hier wird die Pflege der Flächen als Mindestforderung dadurch geregelt, daß die Bäume dauerhaft zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen sind.

### **7.9.5 Bindungen für die Erhaltung von Bäumen**

Zur Minimierung der Eingriffe in die Baumbestände werden die nicht von der Planung berührten größeren Laubbaumstandorte in der Planzeichnung festgesetzt. Auch hier wird die Pflege als Mindestforderung dadurch geregelt, daß die Bäume dauerhaft zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen sind.

sind.

In den Baugenehmigungen ist auf die Einhaltung der DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) als Auflage hinzuweisen. Der Eigentümer wird zudem den Baumbestand nach der nächsten Frostperiode im Hinblick auf den Gesundheitszustand der Bäume begutachten lassen. Die zu fallenden, kranken oder bereits abgestorbene Bäume bleiben zwar festgesetzt, müssen jedoch in jedem Falle ersetzt werden.

## **7.10 Lärmschutz**

In den Baugebieten müssen die Auswirkungen der Schallbelastung auf ein zumutbares Maß reduziert werden. Dabei ist nach dem Schallimmissionsgutachten zu dem Bebauungsplan von einer maximalen Belastung durch vorhandene Verkehrswege mit 61 dB (A) tagsüber und 50 dB (A) nachts auszugehen. Zur Reduzierung der Auswirkungen sind daher Festsetzungen zum passiven Schallschutz zu treffen. Aufgrund der Geländeneigung und der abriegelnden Wirkung ist der Einsatz von Lärmschutzwällen oder -wänden nicht sinnvoll. Aufgrund der abschirmenden Wirkung der Gebäude selbst, kann zudem weitestgehend von einem ausreichenden Schutz der wohnungsnahen Freiräume ausgegangen werden. Zudem ist durch die Vorbelastung des Gebiets davon auszugehen, daß die Neubebauung mit ihren Freiflächen keinen höheren Immissionen ausgesetzt wird als die bestehende Bebauung. Weiterhin notwendig sind Maßnahmen zur Gewährleistung von zumutbaren Innenraumpegeln. Hierbei kann auf die DIN 4109 zurückgegriffen werden, die bei den ermittelten Außenlärmpegeln ein resultierendes Schalldämm - Maß von 35 dB vorsieht. Durch die Festsetzung wird erreicht, daß die bautechnisch mögliche Abschirmung des Innenraumes nach DIN 4109 für die in der Planzeichnung gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen an den jeweiligen Gebäudeteilen, die sich zu den Lärmquellen L 745, Möhnestraße und „Zu den Gärten“ orientieren, eingehalten werden muß. Näheres ist dem Schallgutachten zu entnehmen, das dieser Begründung als Anlage beiliegt.

Hiermit ist die im Sinne des § 1 BauGB und § 15 BauNVO hinreichende Berücksichtigung des Schallschutzes gewährleistet. Zu den ansonsten zugrundeliegenden Abwägungsgrundsätzen wird auch auf Punkt 10.3 dieser Begründung verwiesen.

## **7.11 Örtliche Bauvorschriften**

Zur Umsetzung baugestalterischer Absichten enthält der Bebauungsplan örtliche Bauvorschriften. Rechtsgrundlage ist § 86 (4) der Bauordnung des Landes Nordrhein- Westfalen in Verbindung mit § 9 (4) des Baugesetzbuches. Hiermit wird die Übernahme von örtlichen Bauvorschriften in den Bebauungsplan ermöglicht. Alle hier behandelten Festsetzungen dienen der Vermeidung von Entwicklungen, die für das Erscheinungsbild der geplanten Wohnsiedlung möglicherweise störend wären. Sie sollen dabei zugleich die für die Realisierung von Bauvorhaben nötigen Gestaltungsspielräume gewährleisten.

### **7.11.1 Dachform, Dachneigung**

Als Dachformen werden Sattel-, Zelt- und Pultdächer differenziert festgesetzt. Diese Dachformen eröffnen ein Spektrum an Gestaltungsmöglichkeiten, ohne das Gesamterscheinungsbild der Siedlung außer Acht zu lassen. Die relativ flachen Dachneigungen von 10 bis 38 Grad sind zur verträglichen Einordnung der Gebäude in die vorhandene Topographie und das landschaftliche Umfeld notwendig. Zusätzlich soll dadurch die Verschattungsfreiheit der insgesamt dichten Bebauung gewährleistet werden. Im übrigen werden die festgesetzten Dachformen und -neigungen folgendermaßen begründet: Dort wo die Neigung des Geländes, die Lage der Gebäude zur Möhnestraße am exponiertesten und die Gebäude am höchsten sind, werden Pultdächer mit bis zu 22 Grad Neigung festgesetzt, um die Gebäude verträglich in die o.g. Örtlichkeit einzufügen.

Bei der niedrigeren Einfamilienhausbebauung sind zusätzlich Satteldächer bis zu einer Neigung von 38 Grad zulässig, da auch sie sich in die Topographie einfügen und die Dachgeschosse ausgebaut werden können.

In Fortsetzung der Bestandsgebäude mit ihren 30- Grad- Dächern im Bereich, wo v.a. Doppelhäuser realisiert werden sollen, sind nur Satteldächer bis maximal 38 Grad zulässig, um den zentralen Bereich der Siedlung zusätzlich gestalterisch zu unterstreichen.

Im östlichen Abschnitt des Planbereiches, dort wo höhergeschossige Einzelhäuser realisiert werden und die Topographie ein Hochplateau bildet, sind aufgrund der exponierten Lage nur geringe

Dachneigungen bis 22 Grad zulässig. Hier sind zur gestalterischen Betonung dieser Lage neben Pultdächern auch Zeltdächer zulässig.

Die Errichtung von Flachdächern wurde fast vollständig ausgeschlossen, weil Flachdachbauten sich schon im Zusammenhang mit der zu erhaltenden Bestandsbebauung als Fremdkörper darstellen würden. Wesentlicher für den Ausschluß von Flachdächern ist die zur Vermeidung gestalterischer Beeinträchtigungen im Gebiet nötige Wahrung eines zusammenhängenden Ortsbildes der Neubebauung. Ein solches zusammenhängendes Ortsbild wäre bei einer Mischung von Flachdächern bis hin zu Satteldächern mit 38 Grad Neigung innerhalb der dichten räumlichen Struktur der Siedlung nicht mehr gegeben. Lediglich im südlichen Zentrumsbereich sind auch Flachdächer zulässig, um die übliche Dachausformung eines eingeschossigen Nahversorgers zu gewährleisten.

Nebengebäude, Garagen und die nach der Länge beschränkten Dachgauben sind von der Festsetzung der Dachform ausgeschlossen, da dies die Gestaltungsfreiheit zu stark einschränken würde.

### **7.11.2 Hauptfirstrichtung**

Die überbaubaren Grundstücksflächen lassen Gebäudestaffelungen zu. Dabei bleibt jedoch die Notwendigkeit bestehen, die Firrstellung innerhalb des Bebauungszusammenhangs nicht völlig abweichend von der im Bestand gegebenen und als Planung erwünschten Zeilenstruktur zu gestalten. Daher wird hier die Festsetzung der Hauptfirstrichtung laut Planeintrag vorgenommen. Sie ist auf den Gesamtzusammenhang der Bebauung gerichtet und läßt so einerseits eine größere Variationsbreite der einzelnen Gebäudeformen zu, andererseits enthält sie die nötige Mindestvorgabe bezüglich der Einfügung in die vorhandene Bebauung und das umliegende Orts- und Landschaftsbild.

### **7.11.3 Einfriedungen**

Mit dem Bebauungsplan wird auch eine differenzierte gestalterische Behandlung der Freiflächen angestrebt. Zusammenhängende Straßenräume mit klaren Übergängen von der Straße über gestaltete Vorgärten zu den Hausgärten sind dabei wichtig (Übergang von öffentlichen über halböffentliche zu privaten Räumen). Die Grundstückseinfriedungen sollen vorzugsweise als Laubhecken ausgeführt werden. Zugrundeliegendes Gestaltungsziel ist es hierbei, trotz der dichten Bebauung den Charakter eines großzügig durchgrünten Wohngebietes zu erreichen. Auch Zäune in Verbindung mit Hecken sind mit dem o.g. Gestaltungsziel vereinbar. Zur Gestaltung der Topographie des Gebietes sind auch Mauern in Verbindung mit Bepflanzungen möglich.

### **7.11.4 Gestaltung der Stellplätze, Wege und Plätze für bewegliche Abfall- und Wertstoffbehälter, o.ä.**

Die Festsetzungen zur Gestaltung dieser Anlagen, die bei mangelhafter Ausführung für das Erscheinungsbild der Siedlung besonders störend sein können, dienen ebenfalls den bereits in den vorstehenden Absätzen dargestellten Gestaltungszielen.

## **8.0 Hinweise, Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen**

### **8.1 Hinweis auf archäologische Bodenfunde**

Zur Zeit sind keine Bodendenkmale im Planbereich bekannt. Vorsorglich weist jedoch das Amt für Bodendenkmalpflege beim Landschaftsverband Westfalen-Lippe darauf hin, daß bei unerwarteten Funden eine Meldepflicht besteht. Genauere Handlungsanweisung sind dem textlichen Hinweis auf der Planzeichnung zu entnehmen.

### **8.2 Altlastensituation**

Im Zuge der Abbruchmaßnahmen hat eine Untersuchung und Sanierung der gemäß Gutachten des Büros Dr. Schleicher und Partner, basierend auf den Empfehlungen vorangegangener Gutachten,

ausgewiesenen Bereiche stattgefunden (siehe Anlagen zur Begründung).

Diese o.g. Untersuchungen und Sanierungen sind abgeschlossen, so daß das Plangebiet als alllastenfrei bezeichnet werden kann und keine Gefährdungen oder Beeinträchtigungen für die im Plangebiet vorgesehenen Nutzungen (z. B. Wohnbebauung, Kindergarten, Spielplätze) bestehen.

Die o.g. Angaben wurden wie folgt schriftlich bestätigt:

- Bescheinigung des begleitenden Gutachters, daß durch die Sanierungsmaßnahmen die geplante Nutzung des Gesamtgebietes ohne Gefährdung möglich ist.
- Bestätigung durch das Umweltamt des Hochsauerlandkreises, aufgrund der Vorlage und Prüfung des Abschlußberichtes, in dem die durchgeführten Maßnahmen und Nachweise (z.B. Beweissicherungsproben, Entsorgungsnachweise, etc.) niedergelegt sind.

Auf eine entsprechende Kennzeichnung in der Planzeichnung wurde daraufhin verzichtet.

### **8.3 Nachrichtliche Übernahme der geplanten Erweiterung des Naturschutzgebietes „Moosfelde“**

Der Teil des geplanten Naturschutzgebietes, der sich über den östlichen Teil des Planbereiches erstreckt, wird in Abstimmung mit dem Umweltamt des Hochsauerlandkreises nachrichtlich in die Planzeichnung aufgenommen.

## **9.0 Ver- und Entsorgung**

Die Beteiligung der Versorgungsträger hat ergeben, daß grundsätzlich für alle Medien Anschlußmöglichkeiten bestehen. Im Zuge der Erschließung des Standortes werden alle Medientrassen (Wasser, Abwasser, Gas, Elektro, Telekom) neu geplant und verlegt. Dort, wo die Trassen innerhalb der Verkehrsflächen und innerhalb der mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit belasteten Flächen realisiert werden, ist eine gesonderte Kennzeichnung von Trassen nicht erforderlich. Dort, wo sie innerhalb der Baugebiete und der Grün- und Waldflächen verlaufen, werden sie mittels Leitungsrechten für die Versorgungsträger gesichert.

Die Abwasserentsorgung erfolgt im Trennsystem. Dieses System ist völlig neu zu konzipieren und zu bauen. Es wird innerhalb der Straßenflächen geführt. Das Schmutzwassernetz bindet an die städtischen Leitungen im Verlauf der Möhnstraße an.

Die Sammlung des Regenwassers wird getrennt erfolgen. Dabei wird aufgrund der für eine Versickerung ungünstigen Bodeneigenschaften (siehe Dr. Schleicher und Partner: Generelles Baugrundgutachten, Seite 9 als Anlage der Begründung) ein System von naturnah gestalteten Regenrückhaltebecken vorgesehen, wodurch anfallendes Regenwasser überwiegend im Gebiet zurückgehalten werden kann, bis es schrittweise in die städtische Trennkanalisation im Verlauf der Möhnstraße eingeleitet wird. Die Standorte der Rückhaltebecken befinden sich an den Tiefpunkten des Plangebietes. Die Größe der Flächen (Bedarf etwa 420 cbm) ist so dimensioniert, daß das anfallende Regenwasser aufgenommen werden kann. Es wird eine auf die feuchten Standortverhältnisse bezogene Bepflanzung vorgesehen. Die naturnah gestalteten Becken dienen als Ausgleich der im Plangebiet zu erwartenden Eingriffe.

Die Versorgung des Baugebietes mit Trinkwasser ist über die Hauptleitung in der Möhnstraße möglich. Ggfs. müssen aufgrund der Druckverhältnisse und der Topographie des Gebietes technische Einrichtungen (Druckerhöher) in den Gebäuden vorgesehen werden.

Zur Versorgung des Gebietes mit Elektroenergie ist der Bau einer neuen 10 kV- Trafostation notwendig. Der Standort ist als Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung Elektrizität in der Planzeichnung, im südlichen Teil des Plangebietes festgesetzt.

Teilweise sind Mitteldruckgasleitungen im Gebiet vorhanden. Im Zuge der Erschließung des Standortes wird das Netz bedarfsgerecht nachverdichtet.

Es ist desweiteren vorgesehen, das Gebiet oder Teile des Gebietes über eine Nahwärmeversorgung mittels Blockheizkraftwerk (BHKW) zu versorgen. Hierzu werden jedoch keine Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen, sondern ggfs. in einem Erschließungsvertrag.

Zur fernmeldetechnischen Versorgung des Plangebietes wird ebenfalls ein neues Telefon- und Breitbandnetz von der Deutschen Telekom errichtet.

Zur Sammlung von Wertstoffen wird ein Sammel- Container- Standplatz in der Planzeichnung festgesetzt. Er befindet sich am südlichen Einfahrtsbereich der Siedlung auf Höhe der Stellplätze für den Nahversorger. Daher kann eine Belästigung der Bewohner der Siedlung durch Verkehre von außerhalb des Plangebietes weitestgehend ausgeschlossen werden.

## **10.0 Wesentliche Auswirkungen der Planung / Realisierung**

### **10.1 Auswirkungen auf die Umweltqualität / Eingriffsbilanzierung**

Die Auswirkungen der Planung auf die Umweltqualität (insbesondere Boden, Wasser, Vegetation etc.) sind positiv zu bewerten, da durch die Umstrukturierung im wesentlichen von einer verbesserten Situation im Gebiet ausgegangen werden kann:

Insbesondere sind im Vergleich zur Bestandssituation keine negativen Beeinflussungen der Bodenfunktionen und des Wasserhaushaltes, insbesondere wasserwirtschaftliche Konfliktsituationen, zu erwarten, da mit der Planung eine Verminderung des Anteils versiegelter Flächen im Plangebiet erreicht wird (siehe Eingriffsbilanzierung).

Beeinträchtigungen der vorhandenen Vegetation werden durch die weitgehende Erhaltung der Grünbestände minimiert und durch die Gestaltung der Grün- und Freiflächen und Neupflanzungen von Bäumen ausgeglichen.

Aufgrund der eingeleiteten Planung ist davon auszugehen, daß sich das Mikroklima am Standort verbessern wird. Desweiteren kann aufgrund der umgebenden Waldflächen, die zumindest als potentielle Kaltluftentstehungsgebiete eingeschätzt werden können, davon ausgegangen werden, daß sich aus klimatologischer Sicht - wenn überhaupt - nur geringe Auswirkungen durch die Planung ergeben werden.

Dort, wo die Gebäude in Ost- West- Richtung ausgerichtet werden können (Abweichung von 45 Grad möglich), ist auch der Einsatz von passiven Maßnahmen der Sonnenenergienutzung sinnvoll.

Desweiteren wird durch die Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung nachgewiesen, daß die Eingriffe im Plangebiet nahezu zu 100 % ausgeglichen werden können.

Der landschaftspflegerische Fachbeitrag kommt zu dem Ergebnis, daß mit den genannten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen der Eingriff in Naturhaushalt und Landschaftsbild ausreichend kompensiert wird und der Eingriff auch nach der Berechnung mittels Punkteschlüssel ausreichend ausgeglichen ist (Vgl. Erläuterungsbericht zum Landschaftspflegerischen Begleitplan, Seite 12)

### **10.2 Abwägung der forstwirtschaftlichen Belange**

Die vom Staatlichen Forstamt Arnsberg beurteilten Waldflächen werden in der Planzeichnung festgesetzt. Im Süden des Plangeltungsbereiches wird ein 30 Meter breiter Waldabstand eingehalten. Im Osten und Norden des Plangebietes würde die Einhaltung eines Abstandes von 30 Metern zu einer starken Einschränkung der wirtschaftlichen Ausnutzbarkeit des Grundstückes beitragen. An dieser Stelle erscheint der Plangeberin ein Waldabstand von 25 Meter, auch aufgrund der topographischen Verhältnisse sowie der südwestlichen Hauptwindrichtung als ausreichend, um die Wohngebäude und die ansässige Wohnbevölkerung zu schützen.

Im nordwestlichen Teil des Plangebietes rücken die Waldflächen sehr dicht an die Wohnbebauung heran. Der städtebauliche Wettbewerb sah zunächst vor, diese Bestandsbebauung zu erhalten. Die Begutachtung der Gebäude hat jedoch ergeben, daß eine Nachnutzung dieser Bestandsgebäude aufgrund des Bauzustandes und der inneren Organisation nicht möglich ist, so daß sie durch eine Neubebauung ersetzt werden müssen. Der städtebauliche Entwurf macht deutlich, daß sich diese Neubebauung am Standort sinnvoll in die Umgebung und die städtebauliche Struktur einfügt. Die erhaltenswerten Bestandsgebäude südlich dieser Waldflächen genießen Bestandsschutz und werden auf Grundlage von Genehmigungen nach § 34 BauGB umgenutzt.

Da es sich um private Waldflächen handelt, ist grundsätzlich davon auszugehen, daß evtl. ausgelöste Schadensersatzansprüche durch umgestürzte Bäume, etc. nicht dem Staatlichen Forstamt Arnsberg zur Last gelegt werden, sondern dem Grundeigentümer der Flächen.

Der Eigentümer beabsichtigt zudem, die Bäume die im Randbereich zur geplanten Neubebauung stehen, daraufhin untersuchen zu lassen, ob sie noch gesund sind oder ob aufgrund einer Erkrankung eine erhöhte Umsturzgefahr besteht.

Die vom Staatlichen Forstamt Arnsberg als waldartige Flächen beurteilten Bereichen würden bei einer vollständigen Beachtung zu einer starken Verminderung der Wirtschaftlichkeit des Gesamtkonzeptes beitragen. Die Grünstrukturen werden jedoch im Bereich der ehemaligen Kirche in Form einer kleinen Parkanlage mit Spielbereich erhalten. Der vorhandene Baumbestand wird auch in den überplanten Bereichen soweit wie möglich durch die Festsetzung der Laubbaumstandorte gesichert. Die Eingriffe in die Grünstrukturen werden ausgeglichen.

Im Vorfeld der östlich anschließenden Waldbereiche haben sich ebenfalls waldartige Strukturen entwickelt. Diese werden in der Planzeichnung durch Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern gesichert. Eine Festsetzung von Grünflächen würde die Nutzbarkeit der Baugrundstücke (Anrechenbarkeit auf GRZ und GFZ) stark einschränken. Es ist davon auszugehen, daß diese Festsetzung die Zielsetzung des Forstamtes in gleicher Qualität sichert. Die Bereiche werden durch die Anpflanzung eines Waldsaumes ergänzt, der einen Ausgleich der im Gebiet vorkommenden Eingriffe abdeckt.

### **10.3 Abwägung zur Schallimmissionsbelastung**

#### **10.3.1 Allgemeines**

Der Schallschutz ist als Belang der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§ 1 Abs. 5 Nr. 1 BauGB) von wesentlicher Bedeutung und als solcher in die Abwägung einzustellen. Er genießt jedoch gegenüber den anderen Belangen keinen absoluten Vorrang. Vielmehr ist in der Abwägung auf eine hinreichende Berücksichtigung des Schallschutzes abzustellen. (vgl. bspw. Battis in Battis/ Krautzberger/ Löhr: BauGB, 5. Aufl., § 1 RN 76a). Zur Konkretisierung dieser Anforderung können bestehende Normen (v.a. die DIN 18005 mit den beigegebenen Orientierungswerten) und Rechtsverordnungen (für den konkret im Bebauungsplan maßgebenden Verkehrslärm v. a. die 16. BImSchV) als Anhaltspunkte herangezogen werden, sie sind jedoch für die Bauleitplanung nicht verbindlich (BVerwG; ZfBR 1987, 290 u. ZfBR 1989, 127). Vielmehr kommt es darauf an, zur hinreichenden Berücksichtigung des Schallschutzes die Zumutbarkeitsgrenze der Immissionsbelastung im Sinne des § 15 BauNVO nach der konkreten Schutzwürdigkeit und Schutzbedürftigkeit der im Baugebiet zulässigen Vorhaben zu definieren. (BVerwG 29.04.88, Az. 7C33.87) Aus § 15 BauNVO geht hervor, daß das einzelne (Bau-) Vorhaben unzulässig wird, wenn es unzumutbaren Belästigungen oder Störungen ausgesetzt wird. Für die Definition der zumutbaren Belastung sind auch die faktischen und plangegebenen Immissionsvorbelastungen maßgeblich, d.h. die Zumutbarkeitsschwelle wird in bereits lärmvorbelasteten Gebieten regelmäßig höher anzusetzen sein. Dabei soll eine Verschlechterung der Ausgangssituation vermieden werden, eine Verbesserung wird angestrebt. Auch bei Neuplanungen genießt der Immissionsschutz aber keinen „automatischen“ Vorrang in der Abwägung und kann Einschränkungen erfahren. ( vgl. Fickert / Fieseler, BauNVO, 8. Auflage, § 1 RN 40.3 ff.)

#### **10.3.2 Gewerbelärm**

Grundsätzlich gilt, daß die Entwicklung des Wohngebietes mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung in Einklang steht: Die Wohnbebauung wird auf einer Konversionsbrache entwickelt. Dadurch braucht nicht zusätzlich auf bestehende Freiräume zurückgegriffen zu werden (Grundsatz der sparsamen Flächennutzung, Schutz von Ressourcen etc.). Vielmehr kann die Siedlungsentwicklung an sinnvoller Stelle zwischen zwei vorhandenen größeren Wohnbereichen (Erlenbruch und Moosfelde) fortgesetzt werden. Daher kann grundsätzlich von einer Standorteignung mit fußläufigen Entfernungen zu angrenzenden Naherholungsgebieten ausgegangen werden. Für eine Entwicklung zu gewerblichen Einrichtungen ist der Standort aufgrund der o.g. bestehenden Wohngebiete und auch aufgrund der starken Topographie ungeeignet. Eine Konzentration von Büroflächen ist unvereinbar mit dem Ziel, solche Einrichtungen an zentralen Standorten (v.a. in den Zentren von Arnsberg und Neheim- Hüsten) zu konzentrieren.

Bei der Beurteilung der Immissionssituation ist im räumlichen Umgriff des Planbereiches von einer Vorbelastung des Gesamtgebietes auszugehen, da bereits heute vorhandene Wohnbebauung ebenso nah oder noch näher an die bestehende gewerblich- industrielle Nutzung angrenzt. In diesem Zusammenhang ist daher neben den o.g. immissionsrechtlichen Belangen, der Grundsatz der gegenseitigen Rücksichtnahme sowie das Verschlechterungsverbot als Mindestanforderung in die planerische Abwägung einzustellen.

### **10.3.3 Verkehrslärm**

Für den Plangeltungsbereich wurde ein Lärmgutachten (als Anlage zur Begründung) erstellt. Danach ist am nördlichen Rand des Gebietes für eine zweigeschossige Bebauung von einer maximalen Belastung mit 61 dB(A) tagsüber und 50 dB(A) nachts im Obergeschoß auszugehen.

Würde der Belang des Schallimmissionsschutzes für die geplante Bebauung mit Vorrang abgewogen, so würde dies eine Festsetzung der Art der baulichen Nutzung anhand der Orientierungswerte zur DIN 18005 bedeuten. Danach wäre im westlichen Teil des Plangeltungsbereiches die Festsetzung eines Mischgebietes, teilweise eines Gewerbegebietes möglich. Die Folgen einer solchen Festsetzung sind schon unter Würdigung der Schutzansprüche, die der angrenzenden, bestehenden reinen Wohnbebauung zukommen, nicht hinnehmbar. Zwar war die Kasernennutzung eine Sondernutzung mit gewerbeähnlichen Emissionen, durch die Nutzungsaufgabe ist aber eine deutliche Verbesserung gegenüber der früheren Gemengesituation entstanden. Diese Verbesserung soll durch die Planung nicht wieder rückgängig gemacht werden. Schon aus diesem Grund kann der Schallschutzanspruch der geplanten Bebauung nicht mit Vorrang abgewogen werden.

Auch die Ausweisung eines Mischgebietes würde dem durch die angrenzende Wohnbebauung vorgeprägten Bebauungszusammenhang v.a. im nördlichen Teil des Plangeltungsbereiches, in den sich die Neuplanung einfügen muß, nicht entsprechen. Bei gleichrangiger Behandlung der Belange des Immissionsschutzes für die bestehende und die geplante Bebauung untereinander, sowie der Belange des Schallschutzes mit den Belangen der Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile verbleibt die Möglichkeit der Festsetzung von Allgemeinen Wohngebieten.

In den geplanten Wohngebieten müssen die Auswirkungen der Schallbelastung durch geeignete Festsetzungen auf ein zumutbares Maß minimiert werden. Hierzu sind unter Punkt 7.10 der Begründung die entsprechenden Ausführungen enthalten.

### **10.4 Bodenordnung**

Das gesamte Gelände befindet sich in der Hand eines Grundeigentümers, der die Erschließung und Entwicklung des Gebietes auf Grundlage des Bebauungsplanes betreiben wird. Daher kann von bodenordnenden Maßnahmen (Umlegung) nach § 45 ff BauGB abgesehen werden.

### **10.5 Erschließung**

Aufgrund des o.g. Grundstücksbezuges hat die Stadt Arnberg die Erschließung der Baugebiete durch einen Erschließungsvertrag gemäß § 124 des Baugesetzbuches, der zwischen der Stadt Arnberg und dem Grundeigentümer abgeschlossen wurde, geregelt. Darin hat der Erschließungsträger den Nachweis der Erschließung mit allen Medien der technischen Infrastruktur über gesonderte Verträge nachgewiesen.

Die Wege außerhalb des Plangeltungsbereiches, die zur Vernetzung mit dem baulichen und landschaftlichen Umfeld erstellt werden, werden über städtebauliche Verträge mit dem Eigentümer der Kaserne und den betroffenen Grundeigentümern gesichert.

### **10.6 Realisierung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen**

Die auf den Baugebietsgrundstücken liegenden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden zugleich mit der Errichtung bzw. zeitnah mit der Errichtung der Gebäude durch den jeweiligen Bauträger / Bauherren durchgeführt.

Die notwendigen vertraglichen Verpflichtungen zur Umsetzung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden in Erschließungsverträgen bzw. für die Maßnahmen auf den Baugrundstücken - soweit erforderlich - durch ergänzende städtebauliche Verträge zwischen der Stadt Arnberg und den jeweiligen Bauträgern / Bauherren festgelegt.

## 10.7 Realisierungsstrategie

Die Stadt Arnberg strebt die kurz- bis mittelfristige Entwicklung des Gebietes zusammen mit dem Grundeigentümer an. Hierzu wurde bei der Konzeption darauf geachtet, daß die vorgeschlagene Bebauung auch neu parzellierbar und für einzelne Bauherren umsetzbar ist, falls der heutige Grundeigentümer beabsichtigt, Teile seines Grundstückes zu veräußern. Der vorliegende Bebauungsplan läßt dabei auch Zwischenschritte in Form von Bauabschnitten zu.

Für die Umsetzung der Grüngestaltung im Gebiet soll sinngemäß das gleiche gelten, wie für die Realisierung der zukünftigen Bebauung. Auch hier wird angestrebt, die durch die baulichen Eingriffe ausgelösten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen so zu lenken, daß aufeinander aufbauende, sinnvolle Bauabschnitte möglich sind.

## 10.8 Kosten

Die Realisierung der Erschließungsmaßnahmen, der Ver- und Entsorgungsmaßnahmen, der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen usw. wird vom Eigentümer (Erschließungsvertrag) durchgeführt. Der Stadt Arnberg entstehen keine Kosten.

## Anlage zur Begründung

### Bebauungsplan NH 69, „Camp Loquet“

#### FLÄCHENBILANZ

Flächenbezeichnung	Größe in qm	Anteil in % von Gesamtfläche
Wohnbauflächen	88.344,67	60,26
Flächen für den Gemeinbedarf (Kindergarten)	1.387,98	0,95
Öffentliche Grünflächen	3.008,07	2,05
Private Grünflächen	6.455,91	4,40
Wald	39.542,12	26,98
Versorgungsflächen	2.129,04	1,45
Öffentliche Verkehrsflächen	651,75	0,44
Öffentliche Verkehrsflächen, Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“	1.575,25	1,07
Öffentliche Verkehrsflächen, Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“	3.483,43	2,38
<b>SUMME</b> <b>PLANGELTUNGSBEREICH</b>	<b>146.600,22</b>	<b>100 %</b>