

Begründung:**Inhaltsverzeichnis**

1	PLANUNGSANLASS	4
2	RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH DES ÄNDERUNGSBEREICHES	4
3	PLANUNGSZIELE UND ERFORDERLICHKEIT DER PLANUNG	6
4	PLANUNGSGRUNDLAGEN	6
5	BESTAND INNERHALB UND AUßERHALB DES PLANGEBIETES	6
5.1	Städtebauliche Strukturen	6
5.2	Öffentliche Infrastruktur	6
5.3	Verkehrliche Situation	6
5.4	Immissionen.....	6
5.5	Denkmalschutz	6
5.6	Bodenverhältnisse.....	6
5.7	Altlasten	7
6	PLANUNGSINHALT	7
6.1	Art und Maß der baulichen Nutzung.....	7
6.2	Örtliche Bauvorschriften	7
6.3	Einwohnerprognose	7
6.4	Verkehrsprognose	7
6.5	Erschließung	7
7	ENTWÄSSERUNG DES PLANGEBIETES	7
8	IMMISSIONSSCHUTZ	8
9	EINGRIFFSREGELUNG	10
10	FLÄCHENBILANZ	12
11	KOSTEN	12

1 Planungsanlass

Anlass der Planung ist eine Arrondierung und städtebauliche Abrundung des Wohnsiedlungsbereiches am „Klostergarten“ und am „Hoffgarten“.

Der Bebauungsplan Nr. 03.029 – Talstraße – wurde mit der öffentlichen Bekanntmachung am 28.12.1981 rechtskräftig. Die erste vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes ist seit dem 08.12.1983 rechtskräftig. Hier wurde die Geschossigkeit im nördlichen Teilbereich des Geltungsbereiches von ein- auf zweigeschossig geändert. Bei der zweiten und dritten vereinfachten Änderung, die beide am 19.09.1988 rechtskräftig geworden sind, sind in zwei Bereichen die Baufenster vergrößert worden zu Lasten von Flächen für Gemeinschaftsstellplatzanlagen. In der vierten vereinfachten Änderung wurde die öffentliche Verkehrsfläche des Wohnweges "Klostergarten" geringfügig verändert, um den Erhalt von drei Bäumen sicherzustellen. Diese Änderung wurde am 18.11.1988 rechtskräftig.

Die jetzt geplante Änderung betrifft das im weiteren detailliert beschriebene Areal im südwestlichen Teil des gesamten Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 03.029 – Talstraße. Der Änderungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 8.200 m².

Zur Zeit der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde die im Südwesten gelegene Hofanlage als landwirtschaftlicher Haupterwerbsbetrieb geführt. Besonders die Masttierhaltung (Schweine- und Rinderzucht) und die damit verbundenen Geruchsbeeinträchtigungen haben gegenüber der Wohnbebauung einen Abstandsradius erforderlich gemacht.

Aufgrund der strukturellen Veränderungen dieses Wirtschaftszweiges hat sich eine Abwendung von der Masttierhaltung hin zu einer freizeitorientierten Pferdehaltung entwickelt. Dieser Wandel erlaubt nun eine Wohnbaulandausweisung in einem engeren Umkreis an den landwirtschaftlichen Betrieb heran. Die bisherige Erschließung lässt erkennen, dass diese Erweiterung schon zur Zeit der Aufstellung des Bebauungsplanes mit angedacht war. Es werden keine zusätzlichen öffentlichen Erschließungsflächen erforderlich und auch der Flächennutzungsplan weist diesen Bereich als Wohnbaufläche aus. Es findet hier eine Arrondierung der bestehenden Siedlung statt, die sich in das bestehende Wohnquartier einfügt. Es handelt sich um eine Fortführung des bestehenden Planungsrechtes.

2 Räumlicher Geltungsbereich des Änderungsbereiches

Der Planbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 03.029 - Talstraße – liegt in der Stadt Hamm, Gemarkung Rhynern, Flur 4, Flurstücke 245, 246, 250, 254, 435 und 273.

Begrenzt wird der Planbereich wie folgt:

- den Südgrenzen der Flurstücke 383, 384,
- der West- und Südgrenze der Flurstücke 230, 231 (Wohnweg "Hoffgarten"),
- der Ostgrenze des Flurstücks 231,
- der Südgrenze des Flurstücks 314,
- der Westgrenze der Flurstücke 333, 332, 324, 323 fortlaufend über den Wohnweg "Klostergarten" hinweg,
- der Westgrenze der Flurstücke 316, 321, 346, 347, 369, 370, 371,
- in Verlängerung der Südgrenze des Flurstücks 371, nach Nordwesten hin auf einer Länge von ca. 38,00 m,
- in einem 90 Grad-Winkel nach Nordosten hin bis zur Südgrenze des Flurstücks 252,
- der Süd- und Ostgrenze des Flurstücks 252,
- der Nordostgrenze des Flurstücks 252 auf einer Länge von ca. 10,00 m und
- einer Verbindungslinie zum südwestlichsten Grenzpunkt des Flurstücks 383.

Die genauen Gebietsgrenzen sind dem Bebauungsplan zu entnehmen.

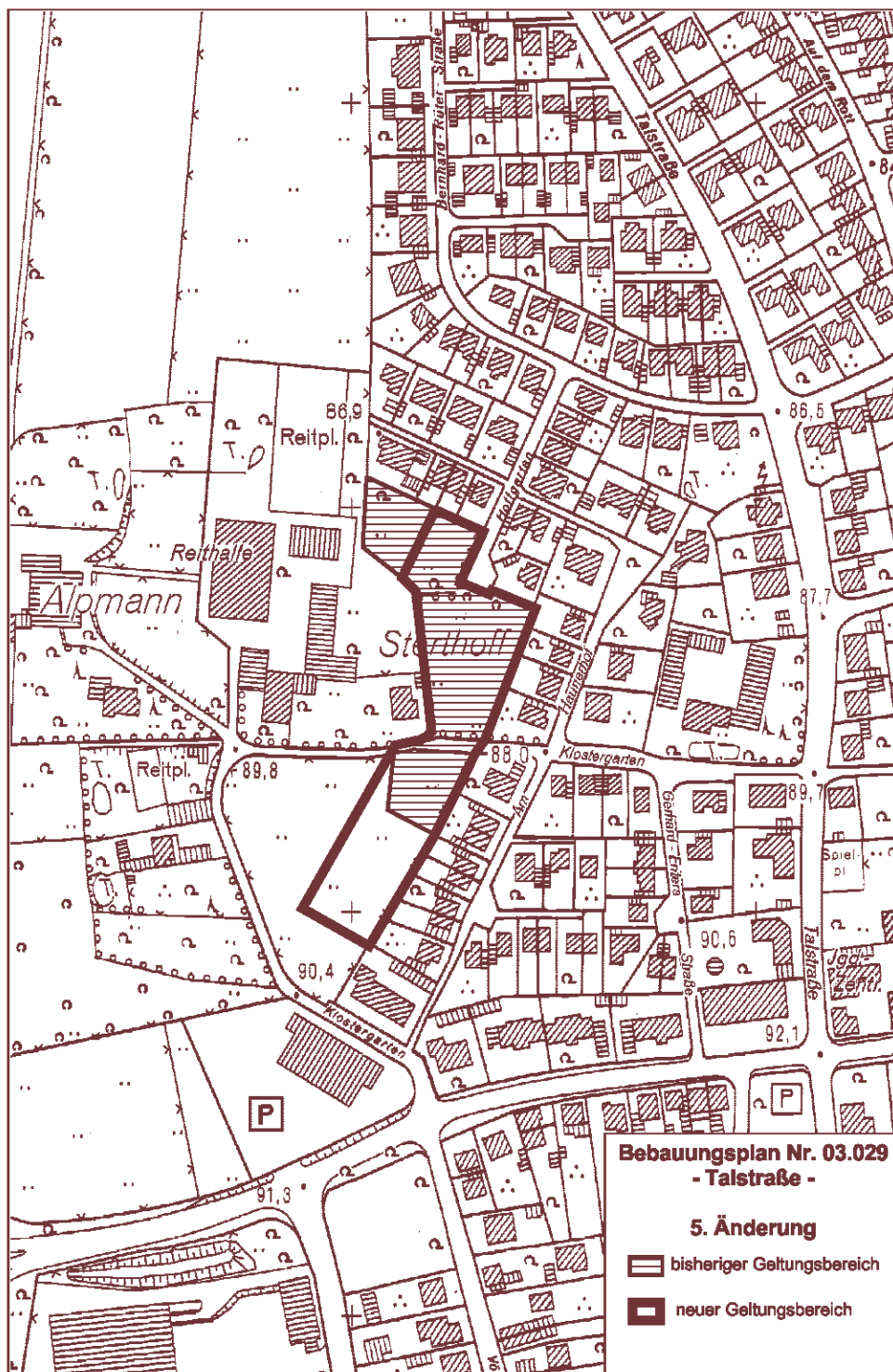


Abb.: Übersichtsplan (ohne Maßstab)

3 Planungsziele und Erforderlichkeit der Planung

Ziel der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 03.029 – Talstraße ist die städtebaulich sinnvolle und vertretbare Arrondierung des Siedlungsbereiches am „Hoffgarten“ und am „Klostergarten“. Die Ausweisung von Wohnbauflächen im besiedelten und dadurch infrastrukturell bereits ausgestatteten Bereichen hat Vorrang vor der Ausweisung neuer Baugebiete in bisher noch nicht besiedeltem Gebiet. Eine Ergänzung der bereits bestehenden Bebauung aufgrund der veränderten Gegebenheiten bezüglich der Nutzung der Hofstelle am „Klostergarten“ macht die Bebauungsplanänderung möglich und erweist sich als städtebaulich sinnvoll.

4 Planungsgrundlagen

Der Änderungsbereich ist bereits im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Hamm als Wohnbaufläche ausgewiesen. Für das Bebauungsplanänderungsverfahren ergibt sich daraus, dass die Bebauungsplanänderung aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist.

5 Bestand innerhalb und außerhalb des Plangebietes

5.1 Städtebauliche Strukturen

Das Plangebiet liegt in der Stadt Hamm, im Stadtteil Rhynern, welcher zu den bevorzugten Wohnquartieren der Stadt Hamm zählt. Nach der Rechtskraft der Bebauungsplanes Nr. 03.029 – Talstraße – ist im gesamten Plangebiet ein Wohnviertel entstanden, welches geprägt ist durch ein homogenes Bild an Ein- und Zweifamilienhäusern. Die Fläche ist im Norden, Osten und Süden von einem Wohngebiet umschlossen. Vorherrschend sind Wohnwege mit Wendeanlagen, um die sich die Gebäude gruppieren.

5.2 Öffentliche Infrastruktur

Der Ortskern des Stadtteils Rhynern liegt in östlicher Richtung und ist ca. 500 m entfernt. Dort befinden sich alle Einrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs. Schulen und Kindergärten sind im Ortsteil vorhanden und gut zu erreichen.

5.3 Verkehrliche Situation

Der Änderungsbereich liegt im Nahbereich der klassifizierten Werler Straße (Bundesstraße 63), über die sowohl die nördlich gelegene Innenstadt der Stadt Hamm erreicht werden kann als auch die südlich gelegene Autobahn (BAB 2) angefahren werden kann. Die näher gelegenen Stadtteilbereiche Westtünnen und Berge sind von hier aus über das vorhandene Straßennetz gut zu erreichen.

Die Verknüpfung mit dem öffentlichen Personennahverkehr ergibt sich an der Salzstraße. In ca. 500 m Entfernung zum Baugebiet befindet sich eine Bushaltestelle („Rhynern Mitte“), die von der Linie 22/R 41) in der Regel im 15-Minuten-Takt bedient wird. Von hier aus bestehen Verbindungen zum Hammer Stadtzentrum und nach Werl.

5.4 Immissionen

Von Bedeutung für die Ausweisung bzw. Erweiterung der Wohnbauflächen für den Planbereich sind zum einen die Werler Straße mit ihrer Verkehrsbelastung von 22.000 DTV (durchschnittlicher Tageswert / 24 h) und die Bundesautobahn 2 mit einer Belastung von 40.000 DTV. Die Unnaer Straße ist aufgrund der Nähe zum Plangebiet mit zu berücksichtigen, jedoch fallen die dort vorhandenen Belastungszahlen und die daraus resultierenden Schallimmissionen nicht ins Gewicht, da sie durch die Werte der Werler Straße und der Bundesautobahn überdeckt werden.

5.5 Denkmalschutz

Denkmäler sind innerhalb des Plangebietes (Änderungsbereiches) nicht vorhanden.

5.6 Bodenverhältnisse

Der Bodentyp im Änderungsbereich ist Pseudogley, z.T. Parabraunerde-Pseudogley aus Löß, stellenweise Sandlöß. Die Grundwasserfließrichtung ist gemäß den vorhandenen hydrologischen Karten Norden. Der Grundwasserflurabstand liegt gemäß den obigen Karten zwischen 1,5 m und 3,0 m.

5.7 Altlasten

Hinweise auf Altlastenverdachtsflächen sind nicht bekannt.

6 Planungsinhalt

6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als „Allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen. Im WA 1-Gebiet sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig, im WA 2+3-Gebiet sind nur Einzelhäuser zulässig.

Maß der baulichen Nutzung

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baufenster gekennzeichnet. Die Grundflächenzahl ist auf einen Wert von 0,4 festgesetzt und die Geschossflächenzahl mit einer Obergrenze von 0,8. Die Höhenentwicklung der Gebäude ist zum einen durch die maximale Zweigeschossigkeit und zum anderen durch die Begrenzung der Traufhöhe auf maximal 4,00 m beschränkt.

6.2 Örtliche Bauvorschriften

Auf Grundlage von § 86 Abs. 4 i.V.m. § 86 Abs. 1 BauO NRW werden „Örtliche Bauvorschriften“ Bestandteil der Bebauungsplanänderung, die die Gestaltung des Plangebietes betreffen. Die Dachform der neu zu errichtenden Gebäude ist als „Satteldach“ mit einer Dachneigung von 35° - 45° festgesetzt. Ver- und Entsorgungsleitungen sowie sämtliche Niederspannungs- und Telekommunikationsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

6.3 Einwohnerprognose

Die gesamte Fläche des Änderungsbereiches beträgt ca. 8.200 m². Davon entfallen auf die Verkehrsflächen ca. 530 m², so dass das Bruttobauland eine Fläche von ca. 7.670 m² beträgt. Aufgrund der Anordnung der Baufenster kann von maximal 13 zusätzlichen Wohneinheiten ausgegangen werden. Dies bedeutet eine Einwohnerprognose von ca. 37 zusätzlichen Einwohnern.

6.4 Verkehrsprognose

Aufgrund der maximal 13 zusätzlichen Wohneinheiten, kann von einer nicht messbaren Zunahme des Verkehrs im Änderungsbereich bzw. im Wohngebiet „Talstraße“ ausgegangen werden.

6.5 Erschließung

Bereits im Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes Nr. 03.029 – Talstraße – ist die jetzt durchgeführte Änderung im städtebaulichen Entwurf mit entwickelt worden. Hieraus ergibt sich für die Erschließung, dass bereits alle notwendigen Verkehrsflächen vorhanden sind und die Erschließung bereits gesichert ist. Lediglich zwei Privatwege zur Erschließung einiger Baugrundstücke im nördlichen und südlichen Änderungsbereich sind noch anzulegen.

7 Entwässerung des Plangebietes

Das Verfahren für die Beseitigung des im Plangebiet anfallenden Abwassers wird nach den Bestimmungen des § 51 a Landeswassergesetz ausgewählt. Unter dem Begriff Abwasser ist häusliches oder betriebliches Abwasser (Schmutzwasser) und gesammeltes Niederschlagswasser zu verstehen. Verschmutzungsgrad des Abwassers, Untergrund- und Grundwasserverhältnisse, Nähe zu Gewässern sowie bestehende behördliche Entwässerungsgenehmigungen und Wirtschaftlichkeitsansprüche müssen bei der Wahl des Entwässerungsverfahrens berücksichtigt werden. Grundsätzlich muss versucht werden, wenig verunreinigtes Niederschlagswasser im Gebiet zu versickern oder in ein nahes Gewässer einzuleiten. Aufgrund der Festsetzung des Plangebietes als allgemeines Wohngebiet sind die Niederschlagsabflüsse für eine Versickerung in oberirdischen Versickerungsanlagen tolerierbar.

Niederschlagswasserbeseitigung

Nach den aus der hydrologischen Karte und Bohrarchiven ermittelten Grundwasser- und Bodenverhältnissen im Bereich des Plangebietes ist eine Versickerung des Niederschlagswassers im Sinne des § 51 a Landeswassergesetz (LWG) nicht möglich. Der anstehende Boden mit k_f -Werten (Durchlässigkeitsbeiwert des Bodens) von 10^{-6} bis 10^{-7} m/s ist hiernach als gering durchlässig einzustufen. Der mittlere Grundwasserflurabstand beträgt ca. 1,50 m bis 3,00 m unter Geländeoberkante. Eine Versickerung wird aufgrund § 51 Abs. 4 LWG nicht gefordert, die Entwässerung des Gebietes erfolgt im Mischsystem, da das Niederschlagswasser aufgrund einer genehmigten Kanalnetzplanung gemischt mit Schmutzwasser einer öffentlichen Abwasserbehandlungsanlage zugeführt werden soll.

Unverschmutztes Niederschlagswasser (z.B. von Dachflächen) kann auch in Zisternen eingeleitet und als Brauchwasser verwendet werden. Die Bemessungsgrundlage für die Größe der Zisternen beträgt für einen 4-Personenhaushalt 25 – 35 l je m² angeschlossener zu entwässernder Fläche. Durch vorzusehende Überläufe an den Zisternen ist ein Abfluss in die Anlagen zur Ableitung des Niederschlagswassers sicherzustellen.

Schmutzwasserbeseitigung

Das Plangebiet liegt im Einzugsbereich des Regenüberlaufbeckens Werler Straße, welches im weiteren eine Vorflut zur Kläranlage Hamm-West hat. Die Erschließung des nördlichen Plangebietes ist durch die vorhandenen Mischwasserkanalisation in der Straße „Hoffgarten“ gesichert. Die an den „Klostergarten“ angrenzenden Grundstücke sind erst nach dem Neubau eines ca. 90,00 m langen Mischwasserkanals (DN 400) im „Klostergarten“, der an die vorhandene Mischwasserkanalisation in der Straße „Am Haunerhof“ angeschlossen wird, erschlossen.

Sofern die geplanten Gebäude im Grundwasser bzw. im Schwankungsbereich des Grundwassers errichtet werden, sind wasserdichte Wannen zu empfehlen. Der Anschluss einer Drainage an die Kanalisation ist nicht zulässig.

8 Immissionsschutz

8.1 Schallschutz

Die Bebauungsplanänderung des Bebauungsplanes Nr. 03.029 – Talstraße – sieht die Festsetzung von überbaubaren Grundstücksflächen in maximal zweigeschossiger Bauweise innerhalb eines allgemeinen Wohngebietes vor.

Bereits zum Satzungsverfahren des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 03.029 – Talstraße – waren nach Maßgabe der Bezirksregierung Arnsberg die negativen Auswirkungen des Verkehrslärms der Werler Straße zu berücksichtigen. Durch die Festsetzung einer Grundrissgestaltung von Schlafräumen zur lärmabgewandten Seite sowie einer geschlossenen Gebäudeentwicklung sollte einem entsprechenden Lärmschutz Rechnung getragen werden.

Die Verkehrsplanung sah zum damaligen Zeitpunkt die Verlagerung der Bundesstraße 63 auf eine nach Westen entfernt liegende Trasse vor, so dass von einer langfristigen Verbesserung der Lärmsituation ausgegangen werden konnte.

Mit den Vorschriften der RLS 90 bzw. der 16. BImSchV von 1990 sind zwischenzeitlich rechtlich anerkannte Berechnungsverfahren zur Lärmprognostik entwickelt worden. Zudem hat die allgemeine Verkehrsbelastung im Vergleich zu 1981 weiter zugenommen. Dies erfordert für die 5. Bebauungsplanänderung des Bebauungsplanes Nr. 03.029 – Talstraße – eine aktuelle Betrachtung der Lärmimmission.

Auf Grund des gesetzlichen Berücksichtigungsgebotes von Belangen des Umweltschutzes bei der Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen und des Gebotes zur planerischen Bewältigung bzw. gerechten Abwägung aller einem Bebauungsplan zuzurechnenden oder durch ihn entstehenden Konflikte ist daher zu prüfen, ob auf Nutzungen im Bebauungsplan unzulässige oder schädliche Verkehrsschallimmissionen einwirken und welche Festsetzungen zum Schutz gegen diese Immissionen getroffen werden können.

Es ist zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 03.029 – Talstraße - ein Lärmschutzgutachten erstellt worden, in dem die Auswirkungen der Verkehrslärmimmissionen untersucht worden sind. (Die Lärmprognose wird mit öffentlich ausgelegt.)

Dieses Gutachten kommt zu folgendem Ergebnis:

Das Plangebiet liegt im Einwirkungsbereich mehrerer Verkehrsflächen mit unterschiedlich hoher Belastung. Westlich des Änderungsbereiches verläuft in einem Abstand von ca. 220 m die Bundesstraße 63 („Werler Straße“) mit einer Verkehrsbelastung von 20.000 DTV. Für die Unnaer Straße und die Bundesautobahn 2, die südlich des Untersuchungsgebiets verlaufen, kann aufgrund der Belastungszahlen eine Lärmeinwirkung auf den Änderungsbereich nicht ausgeschlossen werden. Diese Verkehrsflächen wurden mit in die Prognose einbezogen.

Aufgrund der Belastungszahlen und den hiervon ausgehenden Emissionen ist an den untersuchten Immissionsorten sowohl am Tag als auch in der Nacht mit Überschreitungen der einzuhaltenden WA-Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) zu rechnen. Während am Tage Überschreitungen von max. 2,0 dB(A) errechnet wurden (Orientierungswert 55 dB(A)), liegen die Überschreitungen in der Nachtzeit bei ca. 5,0 dB(A) über dem Orientierungswert von 40 dB(A). Bei Überschreitung der Immissionsrichtwerte durch Verkehrslärm sind besondere Schutzmaßnahmen für angrenzende Wohngebiete erforderlich. Diese können entweder in Form von aktiven Schallschutzmaßnahmen (Stellung der Gebäude, Wälle, Wände) oder als passive Schallschutzmaßnahmen durchgeführt werden.

Die zu erwartenden Überschreitungen durch die Verkehrsbelastung allein der Werler Straße bleiben innerhalb der Grenzwertregelung der 16. BimSchV und der Verkehrslärmschutzverordnung, die für ein allgemeines Wohngebiet einen Grenzwert von 59 dB(A) am Tag und 49 dB(A) in der Nacht vorgibt. Erst nach Überschreitung dieser Grenzwerte ist nach allgemeiner Rechtsprechung der Zustand der Unzumutbarkeit erreicht.

In der vergleichenden Betrachtung der errechneten Werte und unter Berücksichtigung der bestehenden Vorbelastung des Baugebietes ist ein Abweichen von den Orientierungswerten der DIN 18005 für die Planung sowohl immissionsschutzrechtlich aber auch aus städtebaulicher Sicht vertretbar.

Es handelt sich bei dem Änderungsbereich somit um eine Gemengelage, die sowohl durch die Verkehrssituation als auch durch die unterschiedlichen Nutzungen vorgeprägt ist. Aus städtebaulicher Sicht ist die Errichtung aktiver Schallschutzeinrichtungen (Wälle, Wände) zwischen Neubaugebiet und vorhandener Bebauung im Außenbereich bzw. an der Werler Straße nicht wünschenswert.

Der Schutz der Aufenthaltsräume in den Wohngebäuden wird gleichwohl als hoch bewertet. Daher werden folgende Festsetzungen der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 03.029 – Talstraße – Bestandteil der Änderung:

Lärmschutzvorkehrungen gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB

Zur Sicherstellung einer ausreichenden Wohn-, Schlaf- und Arbeitsruhe sind die zum dauernden Aufenthalt von Personen vorgesehenen Räumlichkeiten zum Schutz vor Lärmimmissionen, die durch Fahrverkehre auf der Werler Straße verursacht werden, mit Fenstern, einschließlich deren Lüftungs- und Zusatzeinrichtungen, die mindestens den Anforderungen der Schallschutzklasse 2 der VDI-Richtlinie 2719 entsprechen, auszustatten.

Die Schlafräume, die der Lärmquelle Werler Straße zugewandt sind, sind mit zusätzlichen Lüftungssystemen auszustatten, die ein Schalldämmmass von mindestens 30 dB(A) erreichen.

Darüber hinaus wird empfohlen, durch die Gestaltung der Grundrisse und geschickte Anordnung der Schlafräume zur lärmabgewandten Seite der vorhandenen Lärmsituation Rechnung zu tragen.

8.2 Landwirtschaftliche Immissionen

Mit der 5. Änderung des Bebauungsplanes wird die bauliche Zielvorstellung des ursprünglichen städtebaulichen Konzeptes aufgenommen. Seinerzeit wurde auf Grund immissionsschutzrechtlicher Vorbehalte von dieser Wohnbebauung im Nahbereich der Hofstelle Abstand genommen. Die damalige vorherrschende Betriebsweise hat sich jedoch grundlegend gewandelt. Die emissionsträchtige Schweinehaltung wurde durch eine weniger emissionsträchtige Pferdezucht mit ergänzenden Einrichtungen (Reithalle usw.) ersetzt. Durch diese Umstrukturierung hat sich auch die Immissionssituation im Umfeld der Hofstelle geändert.

Zwar muss in Zukunft im Nahbereich der Hofstelle mit gelegentlich auftretenden Geruchsbelästigungen gerechnet werden. Geruchsbelästigungen sind jedoch erst dann als schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu werten, wenn sie die Erheblichkeitsschwelle überschreiten. Nach den vorliegenden Erfahrungen ist hiervon jedoch nicht auszugehen.

Neben den Geruchsmissionen spielen bei Betrieben dieser Art oft auch Staub- (sandige Abreitplätze usw.) und Lärmimmissionen (Fahrzeugverkehr) eine nicht unbedeutende Rolle. Im vorliegenden Beurteilungssachverhalt kann dann von einer Immissionsverträglichkeit ausgegangen werden, wenn die betrieblichen Aktivitäten östlich der Hofstelle, insbesondere die Aufgabe des Abreitplatzes, auf ein Mindestmaß beschränkt werden.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass unter Beachtung des Vorgenannten ein zwar nicht gänzlich störungsfreies, aber in der Gesamtbeurteilung doch immissionsverträgliches Nebeneinander möglich ist.

9 Eingriffsregelung

Nach §§ 1 und 1 a BauGB sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege als gleichrangiger Belang in die planerische Abwägung einzustellen. Die Bebauungsplanänderung bereitet durch ihre Festsetzungen eine Erschließung und Bebauung des Änderungsbereiches vor. Die vorgesehene Bebauung stellt einen Eingriff in die Natur und Landschaft dar. Diese sind gem. §§ 1 und 1 a BauGB, soweit sie unvermeidbar sind, im Sinne der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz zu prüfen. In der Abwägung ist auch über Art und Umfang des Ausgleichs zu entscheiden.

Aufgrund der in der Stadt Hamm nach wie vor vorhandenen Nachfrage nach Baugrundstücken für Einfamilienhäuser, ergibt sich die Notwendigkeit zur Schaffung zusätzlicher Wohnbauflächen. Insofern ist der vorliegende Eingriff begründet. Die geplante Schaffung von Baugrundstücken ist an diesem bereits erschlossenen Standort nicht nur aus städtebaulicher Sicht begrüßenswert, sondern verringert auch den Flächenverbrauch im unbeplanten Außenbereich. Angesichts der Lage des Plangebietes im Siedlungszusammenhang wird der Eingriff als vertretbar eingestuft und es wird ihm der Vorrang vor einem Eingriffsverzicht eingeräumt.

Bei der Bewertung der Planung wurden bebaute bzw. überbaute Flächen mit dem Faktor 0 (versiegelte Flächen) angesetzt. Die Faktoren, die zur Berechnung herangezogen werden, reichen von 0,0 für eine versiegelte Fläche bis zu 1,0 für ein hochwertiges Biotop. Die folgenden Tabellen geben die Bewertung der Teilflächen für den Bestand und die Planung summarisch wieder.

Bewertung Bestand:

Flächenart:	Fläche in m ²	Bewertungs- faktor	Bewertungsza- hl
Versiegelte Fläche (Nr. 1.1)	270,76	0,0	0
Intensivgrünland (Nr. 3.2)	7.284,50	0,4	2.914
Hecken, Gebüsch, Feldgehölze (Nr. 7.1)	621,22	0,7	435
gesamt:			3.349

Bewertung Planung:

Flächenart:	Fläche in m ²	Bewertungs- faktor	Bewertungsza- hl
Versiegelte Fläche (Nr. 1.1)	3.975,95	0,0	0
Gartenflächen (Nr. 1.1.1)	2.967,15	0,3	890
Gartenflächen mit Pflanzgebot (Nr. 4.1.2)	1.121,16	0,4	448
Hecken, Gebüsch, Feldgehölze (Nr. 7.1)	124,79	0,7	87
gesamt:			1.425

Bilanz:		
	Punkte	Prozentwert
Bestand	3.349	100 %
Planung	1.425	43 %
Defizit	- 1.924	- 57 %

Die bestehenden Defizite sollen entweder durch die Anlage einer Obstwiese auf einer bestehenden Mähwiese oder durch die Aufforstung einer Ackerfläche an anderer Stelle ausgeglichen werden. Geeignete Maßnahmen werden von der Unteren Landschaftsbehörde ausgewählt.

Anlage einer Obstwiese auf einer Mähwiese: Verbesserung um 0,3 (von 0,4 auf 0,7); benötigter Flächenbedarf 6.413 m² alternativ Aufforstung einer Ackerfläche: Verbesserung um 0,5 Punkte (von 0,2 auf 0,7); benötigter Flächenbedarf 3.848 m²

Die Durchführung dieser Maßnahme durch die Stadt Hamm erfolgt auf Grundlage eines städtebaulichen Vertrages, der auch die Kostenübernahme regelt. Dieser Vertrag wird vor der Rechtskraft der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 03.029 –Talstraße- geschlossen.

10 Flächenbilanz

Nr.	Bezeichnung	Größe
1	Allgemeines Wohngebiet (Nettobauland)	ca. 7670 m ²
2	Verkehrsflächen – öffentlich -	ca. 530 m ²
3	Größe des Plangebietes	ca. 8.200 m ²

11 Kosten

Für die Stadt Hamm entstehen durch dieses Bebauungsplanänderungsverfahren keine weiteren Kosten, da alle notwendigen infrastrukturellen Einrichtungen vorhanden sind.

Hamm, 17.05.2006

gez. Schulze Böing
Stadtbaurätin

gez. Muhle
Städt. Baudirektor