

## Begründung

für den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 07.082 -Böckenhege-

### 1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes (VEP) Nr. 07.082 umfaßt den Bereich des nördlich der Straße Böckenhege gelegenen Flurstückes 913, Flur 9, Gemarkung Heessen.

### 2. Planerfordernis

In der Stadt Hamm besteht ein dringender Bedarf an Wohnungen. Das Baugrundstück befindet sich im Eigentum des Vorhabenträgers. Es ist Teil seines Außenwohnbereiches und wird z.Zt. als private Grünfläche -Garten/Weideland- genutzt. Diese Nutzung wird im Bereich des beabsichtigten Wohnbauvorhabens einschl. seiner Außen- und Nebenanlagen aufgegeben.

Die beabsichtigte Nutzung fügt sich nach Art und Maß der Eigenart der näheren Umgebungsbebauung ein. Sie ist mit den öffentlichen Belangen und einer geordneten städtebaulichen Entwicklung (s. Pkt. 4) vereinbar. Die Erschließung ist gesichert (s. Pkte. 6, 7).

Der Erlaß einer Satzung aufgrund eines *Vorhaben- und Erschließungsplanes* (VEP) gem. § 7 BauGB-MaßnG dient der Beschleunigung des Verfahrens und der kurzfristigen Realisierung des Wohnbauvorhabens. Die Voraussetzungen gem. § 7 BauGB-MaßnG zur Aufstellung des VEP Nr. 07.082 -Böckenhege- sind gegeben, da

- die Bereitstellung der zu überbauenden Fläche,
- die Abstimmung des Planes zur Durchführung des Vorhabens mit der Gemeinde,
- die durch den Vorhabenträger erklärte Fähigkeit und Verpflichtung zur Durchführung des Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist und
- die Übernahme der Planungs- und Erschließungskosten durch den Vorhabenträger

Gegenstand eines zwischen der Stadt Hamm und dem Vorhabenträger abgeschlossenen und nach Inkrafttreten der Satzung wirksam werdenden Durchführungsvertrages sind.

### 3. Bestand

Das Flurstück hat eine Größe von 2.571 m<sup>2</sup>. Es enthält keine Bebauungen und/oder erhaltens- oder schützenswerten Baumbestand.

Vorkommen schützenswerter Bodendenkmäler sind nicht bekannt. Insoweit solche vorgefunden werden sollten, verpflichtet sich der Vorhabenträger zu den gesetzlichen Melde- und Erhaltungsmaßnahmen.

Vorhandene Altlasten sind nicht bekannt. Ein Altlastenverdacht besteht nicht. Insoweit dekontaminierungspflichtige Altlasten vorgefunden werden, setzt der Vorhabenträger die zuständigen Behörden in Kenntnis.

Die dem Geltungsbereich benachbarte Bebauung besteht aus 2-geschossigen Wohngebäuden mit (teilweise ausgebauten) Satteldächern. Die vorhandenen Gebäude

8

sind in verschiedenfarbigen Klinker- und Putzfassaden und mit verschiedenfarbiger Dacheindeckung ausgeführt. In unmittelbarer Sichtnähe befindet sich ein 3- bis 6-geschossiger Baublock.

Die zur Verkehrserschließung vorgesehene befestigte Anliegerstraße Böckenhege ist für das zusätzliche Kfz-Verkehrsaufkommen und für den Fußgängerverkehr ausreichend dimensioniert. Die bestehende und durch das Bauvorhaben zusätzliche Verkehrsbelastung bewirkt keine unzulässigen Verkehrsschallimmissionen an den bestehenden Nutzungen (vgl. 9.1).

Der ÖPNV (Omnibuslinien Nr. 12 und 22) tangiert das Bauvorhaben in kurzer Entfernung.

Alle erforderlichen Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind in der Straße Böckenhege ausreichend dimensioniert vorhanden.

Alle wichtigen Infrastruktureinrichtungen sind in zumutbaren Abständen vom Bauvorhaben vorhanden.

#### **4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Im gültigen Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich als Wohnbaufläche dargestellt. Die Vorhaben- und Erschließungsmaßnahme ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und trägt zu einer geordneten städtebaulichen Entwicklung des Bereiches bei.

#### **5. Planung**

##### **5.1 Äußere Gebäude-Gestaltung**

Die Vorhaben- und Erschließungsmaßnahme besteht aus drei einzelstehenden, vollunterkellerten, zweigeschossigen 6-Familienhäusern mit ausgebautem Dachgeschoß einschließlich Gemeinschafts-Außenanlagen auf einem 2.571 m<sup>2</sup> großen Grundstück.

Art, Maß und äußere Gestaltung der geplanten Grundstücksnutzung ist der umliegenden Bebauung angepaßt.

Die Grundflächenzahl (GRZ) des geplanten Bauvorhabens beträgt 0,24. Da alle Wege, Stellplätze und Fahrgassen einen wasserdurchlässigen Belag erhalten, sind diese Flächen bei der Berechnung der GRZ nicht zu berücksichtigen.

Die Geschoßflächenzahl (GFZ) beträgt 0,48.

Bei der geplanten zweigeschossigen Ausführung der Wohnbauten beträgt die absolute Gebäudehöhe ca. 12,10 m, gemessen von der Ausbauhöhe der Böckenhege und liegt im Rahmen der vorhandenen Gebäudehöhen der umgebenden Bebauung.

Die Fassaden werden normalformatig rot-blau-bunt mit sandfarbenen Ver fugungen verblendet.

Es werden traufenständige Krüppelwalmdächer mit 40° Neigung mit roter Betondachsteindeckung ausgeführt.

Es werden weiße Kunststoff-Fenster mit Isolierverglasungen eingebaut.

## 5.2 Äußere Grundstücksgestaltungen und -einrichtungen

Das Baugrundstück wird im Westen von einer vorhandenen Weißdornhecke und Süden von einer anzulegenden Hecke (H max. 1,50 m) eingefriedet. Die nördliche Begrenzung wird durch eine außerhalb des Geltungsbereiches geplante Erdwallaufschüttung (H  $\cong$  2,20 m) gebildet, die in Abstimmung mit der Stadt mit Gehölze/Bäume und Sträucher der potentiellen natürlichen Vegetation in der westfälischen Bucht (nach Prof. Dr. Ernst Burrichter) bepflanzt werden soll.

Im nördlichen Außenbereich werden für die EG-Bewohner zwischen den Terrassen Hausgärten angelegt. Die verbleibenden Gemeinschaftsgrünflächen, durch wasserdurchlässige Pflasterwege erreichbar und durch fassadeninstallierte, durch Dämmerungsschalter gesteuerte Wandlampen beleuchtet, werden eingegrünt (Rasen, standortgerechte Bäume und Sträucher).

Es wird ein Gemeinschafts-Kinderspielplatz (18 WE x 5,00 m<sup>2</sup> = 90 m<sup>2</sup>) angelegt und gem. der Spielplatzsatzung der Stadt Hamm ausgestattet.

Es wird ein holzpalisadenumkleideter Mülltonnenstellplatz zwischen den Häusern Nr. 28 und Nr. 30 angelegt und wasserdurchlässig befestigt (vgl. Pkt. 7.4).

Es werden (18 WE x 1,25 =) 23 Stellplätze angelegt und einschl. der Zufahrten wasserdurchlässig befestigt (vgl. 6.2: ruhender Verkehr).

## 6. Verkehrserschließung

### 6.1 Fahrverkehr / Fußverkehr

Die Verkehrserschließung der Wohnbaufläche erfolgt über die Straße Böckenhege. Die Straße ist für 18 zusätzliche WE ausreichend dimensioniert.

### 6.2 Ruhender Verkehr

Stellplatzsatzungsgemäß werden für die 18 WE im westlichen und tlws. südlichen Geltungsbereich des VEP 23 Kfz-Stellplätze mit Zufahrt von der Straße Böckenhege errichtet. Sie werden in wasserdurchlässigem Pflaster ausgeführt. Die Stellplatzanlage wird eingegrünt. Ruhender Verkehr auf sonstigen Flächen des Geltungsbereiches entfällt.

## 7. Ver- und Entsorgung

### 7.1 Wasserversorgung, Energieversorgung

Die Wasser- und Energieversorgung wird durch die Stadtwerke Hamm sichergestellt.

### 7.2 Schmutzwasserentsorgung

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt durch Grundleitungen und über Revisionsschächte auf dem Baugrundstück in den vorhandenen Mischwasserkanal der Straße Böckenhege. Dieser Kanal ist gem. Angaben des Tiefbauamtes für die Schmutzwassereinleitung der 18 WE ausreichend dimensioniert.

Für Anschluß und Benutzung gilt die Abwassersatzung.

### 7.3 Regenwasserentsorgung

In Verbindung mit den Fachämtern der Stadtverwaltung Hamm wurde i.S. von § 51 a LWG untersucht, ob und/oder in welchem Umfang das von den Dach- und sonstigen befestigten oder teilbefestigten Flächen anfallende Regenwasser auf dem Plangrundstück versickert werden kann. Gem. den Aussagen des Bodenkatasters sind die vorhandenen Bodenschichten für eine vollständige oder teilweise Regenwasserversickerung ungeeignet. Aus diesem Grund wird auf die gem. § 51 a LWG geforderte Umsetzung der Regenwasserversickerung verzichtet.

Der vorhandene Mischwasserkanal in der Straße Böckenhege ist gem. Angaben des Tiefbauamtes für die Einleitung des anfallenden Regenwassers ausreichend dimensioniert.

Für Anschluß und Benutzung gilt die Abwassersatzung.

### 7.4 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung wird durch die Stadt Hamm sichergestellt.

Die Abfallsammlung in der vorgeschriebenen Abfallartentrennung erfolgt auf dem Plangrundstück. Es sind umkleidete und/oder tlws. eingegrünte Abfallsammelstellen vorgesehen, die vom Vorhabenträger erstellt und unterhalten werden (vgl. Pkt. 5.2).

## 8. Eingriffe in Natur und Landschaft

Gem. § 1(5) Nr. 7 BauGB sind die Belange des Umwelt- und Naturschutzes, der Landschaftspflege, der Luft und des Bodens einschl. seiner Rohstoffvorkommen, sowie des Klimas zu berücksichtigen. Art und Maß dieser Belange und der Ausgleichsmaßnahmen sind im Landschaftsschutzgesetz NW definiert.

Die von dem Vorhaben betroffene Grundstücksfläche ist Teil einer landwirtschaftlichen Grünfläche des Vorhabenträgers, die z.Z den Charakter einer extensiven Weide besitzt.

Die geplante Errichtung von drei Wohngebäuden und der wohnungsgebundenen Nutzung sind als Eingriff in die Natur und Landschaft zu bewerten, der i.S.d. § 8 BNatschG ausgeglichen werden sollte.

Der Planbereich ist im Ist-Zustand und im Plan-Zustand untersucht worden. Die rechnerische Bewertung führt zu einer Gesamtbilanz, die das Maß der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen anzeigt. Dabei sind den einzelnen Flächen der vorgefundenen bzw. geplanten Biotoptypen entsprechende Wertfaktoren (Grundwert A) zugeordnet, die je nach ökologischer Differenzierung einen Auf- bzw. Abschlag (Korrekturfaktor) erhalten können.

In der vorliegenden Berechnung wurden Korrekturfaktoren für die vorhandene extensive Weide und für die in die Stellplatzanlage eingebundenen Buanpflanzungen eingesetzt.

Der vorgenommene Abschlag für die extensive Weide begründet sich aus der Nähe zur östlich und südlich angrenzenden Wohnbebauung und der unmittelbaren Zuordnung zum Hof, die einen störenden Einfluß auf den extensiven Charakter dieser Fläche ausüben.

Bei den stellplatzbegleitenden Baumanpflanzungen werden Teilflächen des Wurzelbereiches von der geplanten wasserdurchlässigen Befestigung überdeckt. Zusammen mit der Stellplatznutzung wird die Boden- und Wurzelstruktur beeinträchtigt, so daß auch hier nicht der vollständige Wertfaktor zur Anwendung kommt.

Die Berechnung ist als Anhang dieser Begründung beigelegt.

Wie aus der Flächenbilanz ersichtlich, ist ein Ausgleich ausschließlich auf dem Baugrundstück nicht möglich. So wird die Bestandsbewertungszahl von 1.883,28 Punkten um einen Wert von 1.160,77 Punkten unterschritten. Entlang der nördlichen Grenze des Flurstückes 913 (außerhalb des förmlichen Geltungsbereiches des VEP's) wird ein Erdwall errichtet, der für die benötigten Ersatzmaßnahmen mit Gehölze/Bäumen und Sträucher der potentiellen natürlichen Vegetation in der westfälischen Bucht (n. Prof. Dr. E. Burrichter) bepflanzt wird.

Für einen akzeptablen Ausgleich gem. der o.a. Bestandsbewertungszahl sind daher Baumanpflanzungen von mind. 10 Bäumen entweder direkt auf dem geplanten Erdwall oder der angrenzenden Grundstücksfläche des Vorhabenträgers entspr. der Vegetationsformen der westfälischen Bucht anzupflanzen.

Insoweit aufgrund anderer Bestimmungen oder Forderungen oder veränderter Bewertungsfaktoren Ausgleichs- und/oder Ersatzmaßnahmen und/oder sonstige Maßnahmen der Landschaftspflege oder des Naturhaushaltes vorgenommen werden müssen, sind diese auf hierfür ausreichend verfügbaren Flurstücken des Vorhabenträgers realisierbar.

## **9. Immissionsschutz**

### **9.1 Verkehrsschallimmissionen**

Die zur Verkehrserschließung vorgesehene Straße Böckenhege ist eine Anliegerstraße mit Verkehrsschallimmissionen, die unterhalb der einzuhaltenden Orientierungswerte der DIN 18005 liegen.

Im Verkehrsentwicklungsplan der Stadt Hamm werden für den für das Bauvorhaben maßgeblichen Abschnitt der Vogelstraße (K 26) bis zu den Jahren 2000 / 2005 durchschnittliche tägliche Verkehrsmengen (DTV-Werte) von rd. 5.250 / 6.000 Kfz/24 h prognostiziert. Aufgrund einer schalltechnischen Untersuchung vom 15.07.1996 wurde ermittelt, daß aktive und/oder passive Schallschutzmaßnahmen nicht erforderlich sind.

### **9.2 Geruchsimmissionen**

Der landwirtschaftliche Betrieb führt z.Zt. noch Viehhaltungen durch. Diese sollen aus wirtschaftlichen Gründen verringert und voraussichtlich eingestellt werden.

Die noch bestehenden und/oder zu erwartende Geruchsimmissionen auf benachbarte Nutzungen wurden untersucht (Gutachten v. 22.12.1995) und als unbedenklich festgestellt.

## 10. Festsetzungen

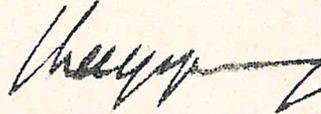
Der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes ist dickgestrichelt umrandet. In ihm werden festgesetzt:

- Art und Maß der baulichen Nutzung
- überbaubare Grundstücksflächen
- Bauweisen,
- Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
- Verkehrsflächen
- Flächen besonderer Zweckbestimmung

Hamm, 12.11.1996



Möller  
Stadtbaurat



Hageney  
Städt. Baudirektor