

## Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr.06.069 -Laakerholzstraße-

### 1 Planerfordernis

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 06.069 umfasst den Bereich der Südgrenze des Flurstücks 12, Flur 26, Gemarkung Bockum-Hövel, nach Nordwesten abknickend entlang der Ostgrenzen der Flurstücke 12, 13 u. 14, nach Osten abknickend entlang der Südgrenze der Flurstücke 832, 831 u. 830 in gerader Verlängerung bis auf die Ostgrenze des Flurstücks 1150 (Laakerholzstraße), nach Südosten abknickend entlang der Ostgrenze des Flurstücks 1150, nach Südwesten abknickend entlang der Südgrenzen der Flurstücke 1150, 1149, 1139, 1148, 1145, 1144 und 1151 (Karwinkelstraße), nach Nordwesten abknickend entlang der Westgrenze des Flurstücks 1151 bis auf Höhe des südwestlichen Eckpunktes des Flurstücks 12, nach Nordosten abknickend in gerader Verlängerung bis auf den südwestlichen Grenzpunkt des Flurstücks 12.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfaßt ein Bauvorhaben zur Errichtung von 28 Wohngebäuden auf einer Grundstücksgröße von ca. 5640 m<sup>2</sup>. Aus planungsrechtlicher Sicht ist dieses Vorhaben wie folgt zu bewerten.

Die geplanten Gebäude entlang der vorhandenen Verkehrsflächen der Karwinkelstraße und der Laakerholzstraße sind nach den Grundsätzen des § 34 BauGB bereits jetzt genehmigungsfähig. Die Baugenehmigung für diese Gebäude wurde auf der Grundlage des § 34 BauGB i.V.m. § 68 BauO NRW erteilt. Auf den Flurstücken 1137, 1138 und 1139, die insgesamt eine Fläche von ca. 2.653 m<sup>2</sup> aufweisen, entstehen derzeit 15 Wohneinheiten.

Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 06.069 –Laakerholzstraße- sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung von weiteren 13 zweigeschossigen Eigenheimen (Reihenhäuser) im innenliegenden Bereich des Plangebietes (Flurstück 1148) geschaffen werden. Zur Dokumentation des städtebaulichen Zusammenhanges werden die bereits gem. § 34 BauGB genehmigten Gebäude mit in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes übernommen. Die Bebauung ist als Ergänzung des bestehenden Wohngebiets an der Wittekindstraße geplant und wird dem in der Stadt Hamm bestehenden Bedarf an preisgünstigen Bau- und Wohnmöglichkeiten Rechnung tragen.

Das Baugebiet soll von der Firma beta Eigenheim und Grundstücksverwertungs GmbH als Vorhabenträger entwickelt und bebaut werden. Die Firma beta ist Grundstückseigentümerin und zur Durchführung des Vorhabens berechtigt. Der Antrag zur Einleitung des Satzungsverfahrens für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 06.069 –Laakerholzstraße- wurde vom Vorhabenträger mit Schreiben vom 18.12.2000 gestellt.

### 2 Bestand

Die für die Bebauung vorgesehenen Grundstücksflächen wurden von ca. 1830 bis ca. 1920 als Wiese, danach als Ackerland, zeitweise als Brachland und Gartenland (Kleingärten) sowie als Baustellenlagerfläche genutzt. Die Fläche des Flurstücks 1148 wird zur Zeit als Wiese genutzt.

Bei der nördlich angrenzenden Bebauung handelt es sich um eingeschossige Einzel- und Doppelhäuser (teilweise mit ausgebautem Dachgeschoss). Östlich wird das Plangebiet durch die Laakerholzstraße begrenzt. Die gegenüberliegende Bebauung besteht aus zweigeschossigen Reihen- und Doppelhäusern mit Satteldach und teilweise ausgebautem Dachgeschoss. Die Gebäude gehören zu der Bergarbeitersiedlung an der Wittekindstraße und wurden um 1921 errichtet. Die Siedlungsstruktur folgt dem gartenstädtischen Siedlungskonzept mit Vorgärten und den direkt den Wohnungen zugeordneten Gartengrundstücken. Städtebaulich besonders hervorzuheben ist die strenge Gliederung der relativ geschlossenen Bebauung an der Wittekindstraße. Im Gegensatz dazu steht die lockere Bebauung an der Laakerholz- und der Haberkampstraße. Die Fassadengestaltung ist sehr einfach gehalten: Rauputz, weiße Gesimsbänder etc.. Nach den Kriegszerstörungen wurde ab 1949 mit der Planung zum Wiederaufbau einzelner Gebäude begonnen.

Durch Einzelprivatisierung haben sich erste gravierende Fassadenveränderungen ergeben. Südlich wird das Plangebiet durch die Wittekindstraße L 507 und westlich durch die Karwinkelstraße begrenzt. Bei den dahinterliegenden Flächen handelt es sich um intensiv genutzte Ackerlandflächen.

### 3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die im o.a. Geltungsbereich liegenden Grundstücksflächen sind im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche nach § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO definiert.

Damit erfolgt die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 06.069 –Laakerholzstraße- gemäß der Vorgabe des §8 (2) BauGB, wonach eine Ableitung verbindlicher Bauleitpläne aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes erfolgen muss.

### 4 Inhalt des Bebauungsplanes

#### 4.1 Städtebauliche Zielsetzung und Gestaltung

Der zur historischen Arbeitersiedlung "Wittekind" gehörende Siedlungsbereich östlich der Laakerholzstraße ist einer Gestaltungssatzung unterworfen. Diese Gestaltungssatzung zielt im wesentlichen darauf ab, den einheitlichen Charakter der ehem. Zechensiedlung an der Wittekindstraße zu bewahren.

An diesem Grundsatz anlehnend, wurde für das geplante Bauvorhaben eine in sich geschlossene städtebauliche Konzeption entwickelt, durch die das Quartier ebenfalls einen einheitlichen Charakter erhalten wird. Bei der städtebaulichen Planung sowie der architektonischen Gestaltung der Häuser wurden die Gestaltungsmerkmale der vorhandenen Nachbarbebauung mit einbezogen. Die Form der zweigeschossigen Reihenhausbebauung der Wittekind- und der Laakerholzstraße wird aufgenommen und weitergeführt. Ebenso werden die gleichen Materialien, wie Putz, Holz u.a. für die neu errichteten Gebäude verwendet, um ein städtebaulich homogenes Bild zu schaffen. Alle geplanten Gebäude werden demnach in einer zwei geschossigen Bauweise erstellt und sind mit einem 45° geneigtem Satteldach ausgestattet. Die geplante Bauweise erreicht eine Grundflächenzahl von max. 0,47 und eine Geschossflächenzahl von max. 0,65 und liegt somit im Rahmen der zulässigen Höchstmaße der BauNVO.

Die Traufhöhen der Gebäude liegen zwischen 3,50 m und 5,60 m, die Firsthöhen zwischen 9,20 m und 10,20 m über dem Niveau der umgebenden Grundstücksflächen.

Die Anordnung der Gebäude innerhalb des Plangebietes stellt eine Ausrichtung der rückwärtigen Grundstücksflächen (Garten) der Häuser 1 – 22 nach Westen sicher. Die Gartenflächen der Häuser 23 – 28 sind nach Osten ausgerichtet.

Die Wohnflächen der Wohneinheiten liegen zwischen 107 m<sup>2</sup> und 120 m<sup>2</sup>.

Im Sinne dieser Zielsetzung erhält das geplante Quartier zusätzlich folgende einheitliche Gestaltungsmerkmale: Die zweigeschossigen Gebäude werden in Massivbauweise erstellt. Die Fassade wird mit hellem Putz, der teilweise von grauen Flächen durchbrochen wird, gestaltet. Die Dacheindeckung erfolgt mit matten graublauen Betondachsteinen. An der Eingangsfront der Häuser befinden sich vorgelagerte Anbauten, in denen sich die Hausanschlüsse befinden. Diese Gebäudeteile werden zusammen mit der Eingangüberdachung aus einer Holzkonstruktion hergestellt und erhalten einen grauen Anstrich.

#### 4.2 Erschließung

Die äußere Erschließung des Plangebiets erfolgt durch die Laakerholz- und Karwinkelstraße, mit einer weiteren Anbindung an die südlich verlaufende L 507 "Wittekindstraße", die die Ost-West-Verbindung zwischen der Stadt Werne und Hamm darstellt.

Nach Norden hin gewährleisten die Laakerholz- und die Karwinkelstraße zudem die Verbindung mit dem Zentrum des Stadtteils Bockum.

Der Anschluss des Plangebiets an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs der Stadt Hamm ist über die Buslinie S10 gewährleistet, die den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans östlich, im Abschnitt der Laakerholzstraße tangiert.

Die innere verkehrliche Erschließung der Plangebietsflächen erfolgt über die Laakerholzstraße, Karwinkelstraße und einer noch zu errichtenden Planstraße. Dabei werden die Eigenheime 1 - 4 und 5 - 9 direkt über die Laakerholzstraße, die Eigenheime 32 - 28 über die Karwinkelstraße erschlossen. Die Planstraße erschließt den innenliegenden Teil der Plangebietsflächen von der Laakerholzstraße aus. Die Eigenheime 10 – 13, 14 – 18 und 19 – 22 werden über drei, von der Planstraße ausgehenden, 1,5 m breiten und ca. 25 – 30 m langen Stichwege fußläufig erschlossen. Die Erschließung der genehmigten Eigenheime 1 – 9 an der Laakerholzstraße und der Eigenheime 23 – 28 an der Karwinkelstraße wurde über den am 18.01.2001 im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens abgeschlossenen Baudispensvertrag gesichert

Der Endausbau der Laakerholzstraße ist abgeschlossen. Im Bereich der Bauvorhaben befindet sich ein ausgebauter Parkstreifen. Im Rahmen der Errichtung der Wohneinheiten 1 – 4 und 5 – 9, werden die vorhandenen Pflanzbeete am Haus 1 um ca. 5 m in nördliche Richtung und am Haus 9 um 3 m in südliche Richtung verschoben. Weiterhin wird der, im Einmündungsbereich der Planstraße ausgebaute, Parkstreifen abgesenkt. Ferner werden Pfosten zur Freihaltung der notwendigen Sicht auf die Laakerholzstraße eingebaut. Hinter den Parkstreifen wird ein 1,50 m breiter Gehweg entlang der geplanten Eigenheime Haus 1 – 4 und Haus 5 – 9 entsprechend dem Ausbaustandard (Bauklasse IV) angelegt. Die Nutzung des Gehweges durch die Öffentlichkeit (beschränkt auf den Fußgängerverkehr) wird in einem mit der Stadt abgeschlossenen Gestattungsvertrag geregelt.

Die Karwinkelstraße ist nur zum Teil ausgebaut. Die unbefestigte Fläche zwischen der Fahrbahn und den Grundstücksgrenzen wird als Rinne zur Ableitung des Straßenoberflächenwassers ausgebaut. Für die Verkehrssicherung werden zwei Leuchten aufgestellt.

Entlang der Planstraße werden beidseits abwechselnd Garagen und Carports errichtet. Am Ende und im mittleren Teil der Planstraße befinden sich insgesamt 5 öffentliche Parkplätze. Ein Wendehammer sowie ein Gehweg, der die Verbindung zur Karwinkelstraße gewährleistet, sind am westlichen Ende der Planstraße vorgesehen. Entlang der Planstraße werden insgesamt vier Leuchten aufgestellt. Die Einbauten in der Fahrbahn, wie Bäume und Leuchten werden so ausgeführt, daß sie einen geringen Komfortverlust beim Anfahren der Garagen und Carports darstellen.

#### Ruhender Verkehr:

Die Stellplatzversorgung für das Plangebiet erfolgt sowohl in Form von zentraler Bereitstellung von Garagen, Carports und Stellplätzen an der Planstraße sowie auch von Garagen und Stellplätzen unmittelbar an den Eckgebäuden der an den vorhandenen Verkehrsflächen liegenden Reihenhäusern. So werden entlang der Planstraße beidseits 15 Garagen, 15 Carports und im öffentlichen Straßenraum 5 Parkplätze entstehen. Die Wohneinheiten 1 und 9 verfügen über eine Garage und einen Stellplatz unmittelbar am Haus. Die Planstraße wird an die Laakerholzstraße angebunden.

Über die Karwinkelstraße erfolgt die Erschließung der Garagen und Stellplätze, die an die Wohneinheiten 23 und 28 unmittelbar angrenzen.

### 4.3 Grün – und Freiflächen

Die Einfriedung der Grundstücke erfolgt mit standortgerechten Hecken (Abgrenzung zwischen den Grundstücken). Die Gartenflächen werden mit Rasen bepflanzt.

Zur Minimierung der Immission, die von der Wittekindstraße ausgeht, wird auf Grundlage des vorhandenen Schallschutzgutachtens eine Lärmschutzwand entlang der Wittekindstraße errichtet. Entlang der Planstraße und der Schallschutzwand werden, entsprechend dem Grünplan, heimische Bäume (z.B. Ahorn) gepflanzt. Die Zugewegungen, Terrassenflächen und die Flächen der Carportanlagen erhalten einen Pflasterbelag aus Betonsteinen in grauer Farbe. Die Zufahrten der Wohneinheiten 1, 9, 23, 28 und die Zufahrten zu den Garagen und Carportflächen entlang der Planstraße erhalten eine Pflasterfläche aus drain-fähigen Pflastersteinen. Der Belag der Planstraße wird aus rot-braunen Betonsteinen erstellt.

### 4.4 Spielfläche

Das geplante Bauvorhaben läßt die verstärkte Ansiedlung von Familien mit Kindern erwarten und löst einen Bedarf von ca. 250 m<sup>2</sup> Bruttospielplatzfläche aus. Der vorhandene Spielplatz Typ A südl. der Wittekindstraße ist zu weit entfernt und bedingt durch notwendige Querung der Wittekindstraße von den Kleinkindern nicht erreichbar. Somit kann dieser Spielplatz für die Bedarfsberechnung nicht berücksichtigt werden.

Die städtebauliche Konzeption des Bauvorhabens und die innere Erschließungssystematik des Quartiers lassen für die Unterbringung einer Spielplatzfläche wenig Raum. Die Anordnung der straßenbegleitenden Stellplatzflächen wirkt sich weiter negativ auf die Qualität eines möglichen Spielbereiches aus.

Daher soll auf die Unterbringung des Spielflächenbedarfs innerhalb des geplanten Quartiers verzichtet werden. Stattdessen soll ein Spielplatz Typ C auf der ca. 400 m<sup>2</sup> große städtische Grundstücksfläche des Flurstückes 1047 im Bereich Karwinkelstraße / Haberkampstraße angelegt werden. Entsprechend dem vom neuen Baugebiet verursachten Spielflächenbedarf trägt die Fa. Beta die Ausbaukosten in Höhe von 32.500 DM.

Mit der Herrichtung dieser Grundstücksfläche zu Spielzwecken wird nicht nur dem o.a. zusätzlichen Bedarf Rechnung getragen. Die "neutrale" Lage und die über dem o.a. Bedarf hinausgehende Grundstücksgröße kommt auch den Kindern des bestehenden Teils der Wohnsiedlung an der Laakerholzstraße zugute.

### Lärmimmissionen, Verkehr, Schallschutzmaßnahmen

Bezogen auf die geplante Wohnbebauung innerhalb der Geltungsbereichsflächen wurden die Geräuschemissionen durch den Straßenverkehr auf der Wittekindstraße (L 507) rechnerisch ermittelt. Eine Geschwindigkeitsbegrenzung von 50 km/h beginnt bereits westlich der Karwinkelstraße. Die Ortseingangsbezeichnung befindet sich in Höhe der Laakerholzstraße.

Alle weiteren tangierenden Verkehrswege des Plangebiets sind auf Grund ihrer geringen Verkehrsbelastung bzw. ihrer Entfernung zum Plangebiet gegenüber der Wittekindstraße als untergeordnet anzusehen und werden daher nicht berücksichtigt.

Das Plangebiet wird als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Entsprechend dieser Festsetzung gelten nach DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau", Beiblatt 1 folgende Orientierungswerte für Verkehrsgeräusche (außen):

Nutzungsausweisung	Orientierungswerte in dB(A)	
	Tag 6.00 – 22.00 Uhr	Nacht 22.00 – 6.00 Uhr
Allgemeines Wohngebiet (WA)	55	45

Für Aufenthaltsräume in Wohnungen (WA/WR - Gebiet) gelten nach Richtlinie VDI 2719 folgende Innenschallpegel als Anhaltswerte (nur für von außen eindringenden Schall), die nicht überschritten werden sollen:

Raumart	A – bewerteter Mittelungspegel L <sub>m</sub> dB(A)		A – bewerteter mittlerer Maximalpegel L <sub>AF, max</sub> dB(A)	
	Schlafräume nachts	25-30		35-40
Wohnräume tags	30-35		40-45	

Für die Berechnung der Geräuschemissionen durch den Straßenverkehr auf der Wittekindstraße wurden Verkehrsdaten auf Grund des fortgeschriebenen Verkehrsprognosemodells der Stadt Hamm zugrunde gelegt. Das erwartete Verkehrsaufkommen auf der Wittekindstraße liegt bei 10.630 KFZ/24h. Der LKW-Anteil liegt tags wie nachts um 4,3 %. Die durchschnittliche KFZ Anzahl pro Stunde liegt am Tag bei 638 und in der Nacht bei 106. Die Fahrgeschwindigkeit liegt in Richtung Osten bei 50 km/h und in Richtung Westen bei 65 km/h.

Die Berechnungsergebnisse (gem. Geräuschemissions-Untersuchung) zeigen, dass die schalltechnischen Orientierungswerte für ein allgemeines Wohngebiet (WA) an mehreren geplanten Wohnhäusern, insbesondere im Süden des Plangebietes, im Tages- und Nachtzeitraum um bis zu 12 dB(A) überschritten werden.

Zur Verminderung der Geräuschübertragung und Einhaltung der Anhaltswerte für Innenschallpegel in Aufenthalts- und Schlafräumen werden in einigen Bereichen (siehe Geräuschemissions-Untersuchung) sekundäre Schallschutz-Maßnahmen eingebaut. Darüber hinaus sind primäre Schallschutz-Maßnahmen zum Schutz der betroffenen Freiflächen im Tageszeitraum erarbeitet.

### Sekundäre Schallschutz-Maßnahmen

Für diejenigen Fassaden der geplanten Wohnhäuser vor denen die Geräusch-Orientierungspegel nach DIN 18005 für ein allgemeines Wohngebiet überschritten werden, werden Schallschutzfenster-Konstruktionen der Schallschutzklasse 2 bzw. 3 eingebaut. Der Schallschutzstandard der Fenster ist dabei abhängig vom Verhältnis des jeweiligen Fenstermaßes zur dahinter liegenden Wohnfläche. Im Rahmen der Ausführungsplanung der geplanten Wohnhäuser sind bereits entsprechende Untersuchungen für jeden einzelnen Raum in den Gebäuden durchgeführt worden. Der hieraus resultierenden Anspruch an die Schallschutzkonstruktion des jeweiligen Fensters wird Bestandteil der Baugenehmigung.

Weiterhin werden für die Fassadenbereiche, vor denen der schalltechnische Orientierungswert überschritten wird, zur Be- und Entlüftung der Schlafräume schalldämmte Lüftungseinrichtungen eingebaut.

### Primäre Schallschutz-Maßnahmen

Zum Schutz der Freiflächen im Tageszeitraum wird ein Schallschutzschirm errichtet. Dieser wird parallel zum Straßengraben der Wittekindstraße von der Karwinkelstraße durchgängig bis zur Laakerholzstraße ausgeführt und schließt an die jeweiligen Garagen der Wohneinheiten 1 und 28 an. Die Höhe des Schallschirms ist so dimensioniert, dass die Schirmoberkante auf der gesamten Länge 3,65 m über dem Straßenniveau der Wittekindstraße liegt. Die erforderliche Schalldämmung nach DIN ISO EN 140-4 entspricht  $R_w = 18$  dB und wird mit einer Ausführung des Schallschirms aus einer Holzbohlenkonstruktion (25 mm) mit Nut- und Federverbindung und dichten Anschlüssen zu den Standpfosten erreicht. Die Baugenehmigung für den Schallschirm ist bereits erteilt. Die Errichtung erfolgt im Zuge der Fertigstellung der Wohneinheiten 1 – 4 an der Laakerholzstraße.

### Eingriffe in Natur und Landschaft sowie deren Ausgleich

Gemäß § 1 (5) Ziffer 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Umwelt- und Naturschutzes, der Landschaftspflege, der Luft und des Bodens einschließlich seiner Rohstoffvorkommen, sowie des Klimas zu berücksichtigen. Art und Maß dieser Belange sowie der Ausgleichsmaßnahmen sind im Landschaftsgesetz NW definiert.

Gemäß § 1a (3) BauGB ist ein Ausgleich dann nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Als zulässigen Eingriff im Sinne des § 1a (3) BauGB sind die bereits genehmigten und tlw. errichteten Häuser an den Erschließungsstraßen Karwinkel- und Laakerholzstraße einzustufen. Ein ökologischer Ausgleich ist für diese Bauvorhaben demnach nicht erforderlich. Die Grundstücksflächen werden lediglich als Bestand in die ökologische Eingriffs-Bilanzierung aufgeführt.

Lediglich die geplante Errichtung von 13 Wohnhäusern, Garagen, Carports sowie deren Zuwegungen und Einfahrten und die zu errichtende Planstraße im Innenbereich des Plangebietes stellen einen Eingriff in die Natur und Landschaft dar, der im Sinne von § 8 BNatSchG auszugleichen ist.

Die Geltungsbereichsflächen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 06.069 sind im Ist-Zustand und im Planzustand untersucht worden. Die rechnerische Bewertung führt zu einer Gesamtbilanz, die das Maß der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen beziffert.

Wie aus der im Anhang zur Begründung beigefügte Gesamtbilanz zu ersehen ist, wird der ökologische Eingriff innerhalb des Plangebietes nicht vollständig ausgeglichen. Die Bestandsbewertungszahl von 1356,6 wird durch die Planbewertungszahl von 869,8 um 486,8 Punkte unterschritten. Für einen Ausgleich der o.g. Bewertungszahl (486,8 WP) sind zusätzliche Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes erforderlich. Es erfolgt daher ein Ausgleich des Eingriffsdefizits über den Flächenpool der Stadt Hamm über eine zweckgebundene Zahlung von 7005,86 DM durch den Vorhabenträger.

### Entwässerung des Plangebietes

Im Sinne von § 51 Landeswassergesetz wurde vom Vorhabenträger in Abstimmung mit dem Tiefbauamt der Stadt Hamm geprüft, ob und in welchem Umfang das von den Dach- und sonstigen befestigten oder teilbefestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser auf den privaten Grundstücksflächen des Plangebietes einer Versickerung zugeführt werden kann. Laut Auskunft des Vermessungs- und Katasteramtes beträgt der kf-Wert ca.  $10^{-8}$  m/s, der Flurabstand des Grundwassers liegt im Mittel bei 1.50 – 3.0 m unter Gelände. Diese Voraussetzungen ermöglichen keine Versickerung des Niederschlagswassers auf den privaten Grundstücksflächen. Das anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen wird über Sammelleitungen dem Mischwassersystem zugeführt. Die Zuwegungs- und Terrassenflächen entwässern das Niederschlagswasser seitlich in die privaten Gartenflächen. Zufahrten zu den Garagen und Carports werden aus Drainpflaster hergestellt, so dass eine Versickerung auf diesen Flächen gewährleistet ist. Am Ende der südlichen Stichwege der Häuser 1 – 4, 10 – 13 und 19 – 22 werden Straßeneinläufe eingebaut, die das auf den Stichwegen anfallende Niederschlagswasser dem Mischsystem zuführen. Fazit: Eine Versickerung ist aufgrund der Untergrundverhältnisse nicht möglich. Die Gestaltung von Oberflächen (Zufahrten zu den Garagen bzw. Carports) mit versickerungsfähigem Material wirkt daher nur abflußdämpfend. Ein Anschluß an die Kanalisation ist erforderlich, da die vollständige Versickerung nicht gewährleistet ist. Das Niederschlagswasser der Stichwege wird an die Mischwasserkanalisation angeschlossen.

Die Umsetzung des abgestimmten Entwässerungskonzeptes wird im Rahmen des Durchführungsvertrags zum vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 06.069 –Laakerholzstraße- verbindlich festgelegt. Die mit der Verwaltung abzustimmende Entwässerungsplanung des beauftragten Ing.-Büros und der nach Erstellung der Abwasseranlage vorzulegende Bestandsplan der Entwässerungsanlagen außerhalb von Gebäuden wird Bestandteil des Durchführungsvertrages zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Für Änderungen gelten die Bestimmungen der Abwassersatzung.

### Ver- und Entsorgung

#### Wasser- und Energieversorgung

Die Wasser- und Stromversorgung des Plangebietes wird durch die Stadtwerke Hamm sichergestellt. Die Versorgung des Plangebietes mit Gas übernimmt die Westfalen Aktiengesellschaft. Hierzu werden auf den privaten Grundstücksflächen, entlang des geplanten öffentlichen Stichweges verteilt, drei Flüssiggasertanks untergebracht, von denen die einzelnen Wohneinheiten mit Gas versorgt werden.

### **Schmutzwasserbeseitigung**

Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt durch ein Mischsystem. In der Planstraße wird ein Sammelkanal eingebaut, der an den vorhandenen Kanal der Laakerholzstraße angeschlossen wird. An den Sammelkanal werden die Häuser 1 – 4, 5 – 9, 10 – 13, 14 – 18 und 19 – 22 über die Stichwege angeschlossen. Der vorhandene Mischwasserkanal in der Laakerholzstraße ist für die Einleitung von Schmutz- und Niederschlagswasser der 22 entstehenden Wohneinheiten ausreichend dimensioniert. Die Entwässerung der Wohneinheiten 23 – 28 erfolgt über den in der Karwinkelstraße vorhandenen, ausreichend dimensionierten Mischwasserkanal. Für den Anschluss und die Benutzung gilt die Abwassersatzung.

### **Abfallentsorgung**

Die Abfallentsorgung wird durch die Stadt Hamm sichergestellt. Die Abfallsammlung in Form der vorgeschriebenen Abfallartentrennung erfolgt über Müllbehälter, die dezentral in den Garagen und Carports der einzelnen Wohneinheiten untergebracht werden. Zur Entsorgung durch das städtische Müllfahrzeug werden die Müllbehälter der Wohneinheiten 1 – 9 an der Laakerholzstraße, der Wohneinheiten 23 – 28 an der Karwinkelstraße aufgestellt. Für die Abfallentsorgung der Wohneinheiten 10 - 22 werden die Müllbehälter im Einmündungsbereich der Planstraße an der Laakerholzstraße aufgestellt. Dieser Bereich wird durch Poller für die Müllbehälter freigehalten.

### **Altlasten**

Eine Luftbildauswertung für die Geltungsbereichsflächen wurde durchgeführt. Die vorhandenen Luftbilder von 1944/45 weisen für das Untersuchungsgebiet drei Bombentrichter auf. Es lassen sich jedoch keine spezifischen Hinweise auf Blindgängereinschlagstellen erkennen. Die Art des Verfüllungsmaterials der Bombentrichter ist nicht bekannt. Sollten bei der Durchführung der Baumaßnahmen dekontaminationspflichtige Altlasten vorgefunden werden, setzt der Vorhabenträger die zuständigen Behörden in Kenntnis. Laut Auskunft der Deutschen Steinkohle AG sind Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen für die Bauvorhaben im Geltungsbereich nicht notwendig.

### **Denkmalschutz**

Innerhalb des Plangebietes sind keine archäologischen Fundstellen oder Denkmäler bekannt. Bei Bodeneingriffen können jedoch Bodendenkmäler entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westf. Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Münster anzuzeigen. Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

Hamm, den 18.07.2001



Möller  
Stadtbaurat



Oehm  
städt. Baudirektor

De 18/5/01

6 17.09.01

# Bewertung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Bebauungsplan Nr. 06.069 - Laakerholzstraße -

A. Ausgangszustand des Untersuchungsraums							
Flächen Nr. (s. Plan Ausgangssituation)	Biotoptyp (lt. Biotop-typenwertliste)	Anzahl	Fläche (m <sup>2</sup> )	Grundwert A (lt. Biotop-typenwertliste)	Gesamt-korrektur-faktor	Gesamt-wert	Einzel-flächen-wert
1	versiegelte Fläche				1	0	0,00
1.1	Gebäude		853,00	0	1	0	0,00
1.2	Garagen		192,00	0	1	0	0,00
1.3	überdachte Stellplätze		126,00	0	1	0	0,00
1.4	gepflasterte Zuwegung u. Straßenflächen		1.396,00	0	1	0	0,00
1.5	Schallschutzwand		34,00	0	1	0	0,00
2	Terrassen/Zufahrten (wassergebundene Decken)		328,00	0,1	1	0,1	32,80
3	Gartenfläche		1.058,00	0,3	1	0,3	317,40
4	Intensivgrünland		2.516,00	0,4	1	0,4	1.006,40
<b>Gesamtfläche</b>			<b>6.503,00</b>	<b>Gesamtflächenwert A</b>		<b>1.356,60</b>	

B. Zustand des Untersuchungsraums gemäß den Festsetzungen des Bauleitplanes							
Flächen Nr. (s. Plan Zustand gem. Bauleit-plan)	Biotoptyp (lt. Biotop-typenwertliste)	gepl. Anzahl	Fläche (m <sup>2</sup> )	Grundwert A (lt. Biotop-typenwertliste)	Gesamt-korrektur-faktor	Gesamt-wert	Einzel-flächen-wert
1	versiegelte Fläche				1	0	0,00
1.1	Gebäude		1.592,00	0	1	0	0,00
1.2	Garagen		287,00	0,00	1	0	0,00
1.3	überdachte Stellplätze		238,00	0	1	0	0,00
1.4	gepflasterte Zuwegung u. Straßenfläche		1.096,00	0	1	0	0,00
1.5	Schallschutzwand		34,00	0	1	0	0,00
2	Terrassen/Zufahrten (wassergebundene Decken)		575,00	0,1	1	0,1	57,50
3	Gartenfläche		2.090,00	0,3	1	0,3	627,00
4	Planstraße (Baumbeständen)		575,00	0,30	1	0,3	172,50
5	Einzelbäume (an der Schallschutzwand)		16,00	0,8	1	0,8	12,80
<b>Gesamtfläche Bauvorhaben</b>			<b>6.503,00</b>	<b>Gesamtflächenwert B</b>		<b>869,80</b>	
<b>C. Gesamtwiszenbilanz (Bestand - Planung)</b>			<b>0,00</b>				<b>-486,80</b>

weiterer Ausgleich erforderlich

D. notwendige Ersatzmaßnahmen außerhalb d. Baugrundstückes							
Flächen Nr. (s. Plan Zustand gem. Bauleit-plan)	Biotoptyp (lt. Biotop-typenwertliste)	mind. Anzahl	Fläche (m <sup>2</sup> )	Grundwert A (lt. Biotop-typenwertliste)	Gesamt-korrektur-faktor	Gesamt-wert	Einzel-flächen-wert
1	Aufforstung von Ackerfläche		800,00	0,6	1	0,6	480,00
<b>Gesamtfläche außerhalb</b>			<b>800,00</b>			<b>480,00</b>	
<b>E. Gesamtbilanz</b>							<b>-6,80</b>

Fehlbetrag in Toleranzbereich - Fläche gilt als ausgeglichen

Lageplan zur Bewertung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Hier: **Ausgangszustand** nach genehmigtem Bauantrag für die

Wohneinheiten 1 – 9 und 23 - 28



Gebäude



gepflasterte Zuwegung/Strassenflächen



Schallschutzwand



Terrassen/Zufahrten/Gartenweg  
(wassergebundene Decke)



Gartenfläche



Intensivgrünland



Einzelbäume



# Lageplan zur Bewertung der Ausgleichs und Ersatzmaßnahmen

Hier: **Planzustand**



Gebäude



gepflasterte Zuwegung/Strassenflächen



Schallschutzwand



Terrassen/Zufahrten/Gartenweg  
(wassergebundene Decke)



Gartenfläche



Planstrasse  
(Baumbeständen)



Einzelbäume

