

## Begründung zum Bebauungsplan Nr. 04.031 - Auf dem Brink - 5. Änderung und Erweiterung

Für den Bereich der Gemarkung Pelkum zwischen  
südlicher Grenze des Flurstückes 270, Flur 7, verlängert auf die  
südliche Grenze des Flurstückes 315, Flur 10,  
westlicher und nördlicher Grenze des Flurstückes 316, Flur 10,  
westlicher Grenze des Flurstückes 338, Flur 10,  
nördlicher und östlicher Grenze des Flurstücks 339, Flur 10,  
nördlicher Grenze des Flurstücks 136, Flur 10, verlängert auf die  
östliche Grenze des Flurstücks 887, Flur 11 (Meereweg), geradlinig verbunden mit der  
südlichen Grenze des Flurstücks 414, Flur 11,  
östlicher Grenze des Flurstücks 412, Flur 11,  
nördlicher Grenze der Flurstücke 104 und 273, Flur 7, und 942, Flur 11,  
westlicher Grenze der Flurstücke 198/3, 968, 971 und 949, Flur 11,  
südlicher Grenze des Flurstückes 942, Flur 11,  
nördlicher Grenze der Flurstücke 427 und 428, Flur 6 (Kamener Straße),  
südwestlicher Grenze der Flurstücke 350, 349 und 348, Flur 7,  
südlicher Grenze der Flurstücke 347, 346 und 345, Flur 7,  
westlicher Grenze der Flurstücke 345, 344, 341, 342, Flur 7, geradlinig verbunden mit der  
westlichen Grenze der Flurstücke 171, 170 und 167, Flur 7.

ist die 5. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 04.031 - Auf dem Brink - gemäß dem Ratsbeschluß vom 28.03.1995 aufzustellen.

### 1. Lage des Plangebietes

Der Bebauungsplan Nr. 04.031 - Auf dem Brink -, der seit dem 31.08.1971 rechtskräftig ist, liegt am südwestlichen Siedlungsrand des Stadtbezirkes Hamm-Pelkum zwischen Kamener Straße (B 61) und Alter Landwehrstraße (L 664).

Eine vollständige Realisierung des Bebauungsplanes unterblieb bislang, da im Umlegungsverfahren bislang keine Einigung erzielt wurde. Größere tlw. landwirtschaftlich genutzte Flächen sind daher noch unbebaut. Durch Änderungen in den Eigentumsverhältnissen besteht nun die Aussicht, durch eine Anpassung des Bauungskonzeptes an heutige städtebauliche Zielvorstellungen die Voraussetzungen für eine Bebauung dieses Bereiches zu schaffen. Ein entsprechender Antrag liegt vor.

### 2. Planungserfordernis

Das Planverfahren wurde 1995 vor dem Hintergrund der Ergebnisse der Wohnungsmarktanalyse 1994 eingeleitet, die eine mittelfristig hohe Nachfrage von jährlich 500 Wohnungen aufzeigte. Zwischenzeitlich konnte durch Baulandbereitstellung und -aktivierung ein Großteil des Bedarfes abgedeckt werden. Dennoch ist festzuhalten, daß gerade im Stadtbezirk Pelkum nur in geringem Umfang Einfamilienhausgrundstücke angeboten werden und daher an dieser Stelle eine deutliche Nachfrage nach Baugrundstücken zu erwarten ist. Die Voraussetzungen des BauGB-Maßnahmengesetzes zum Wohnbedarf der Bevölkerung liegen somit weiter vor.

Die Planung ermöglicht eine Arrondierung des Ortsteiles Pelkum im Siedlungszusammenhang und trägt damit zur Schonung von Freiflächen und Landschaft bei.

Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung unter Berücksichtigung heutiger Zielvorstellungen ist jedoch die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 04.031 erforderlich.

### 3. Städtebauliche Zielsetzungen

Entsprechend der Umgebungsbebauung können in diesem Bereich überwiegend Einfamilienhäuser ergänzt durch kleinere Mehrfamilienhäuser mit Eigentumswohnungen in aufgelockerter Bauweise entstehen.

Unter Berücksichtigung der Zielsetzungen von Wohnumfeldverbesserungen sollen die Schwerpunkte der Planung auf Verkehrsberuhigungen, Fuß- und Radwegeverbindungen sowie ökologischen Maßnahmen liegen.

### 4. Planungsgrundlagen

#### 4.1 Flächennutzungsplan

Die freien Flächen sind im Flächennutzungsplan überwiegend als Wohnbauflächen dargestellt, westlich grenzen Flächen für die Landwirtschaft bzw. Grünflächen an.

#### 4.2. Spielraumbedarfsplan

Der Spielraumbedarfsplan ordnet den Planbereich dem Wohnbereich 46 zu, in dem kein Defizit an Spielflächen besteht. Daher sind die Spielflächen entsprechend dem sich aus dem Bebauungsplan ergebenden Bedarf zu planen.

#### 4.3. Landschaftsplan Hamm-West

Das Plangebiet grenzt an den Bereich des Landschaftsplanes Hamm-West an, der hier das Entwicklungsziel 2 (Anreicherung einer im ganzen erhaltungswürdigen Landschaft mit naturnahen Lebensräumen und mit gliedernden und belebenden Elementen) vorsieht. Besondere Festsetzungen werden im Anschluß an den Änderungsbereich nicht getroffen.

#### 4.4. Freiraumentwicklungskonzept

Das Freiraumentwicklungskonzept bewertet den Planbereich als unbebaute, strukturierte Fläche. Ein vorhandener Graben-/Obstwiesenbereich soll von der Bebauung ausgenommen und in seinem Bestand erhalten werden.

#### 4.5. Altlastenkataster

Auf den Flurstücken 273 und 272 befand sich von 1896 bis 1975 eine Schreinerei-Werkstatt mit Hof, die im Altlastenkataster als z.Z. unverdächtig unter der Nr. 550 geführt wird. Eine durchgeführte orientierende Untersuchung ließ keine Auffälligkeiten erkennen. Ein Bohrprofil und ein Brunnen im Planbereich lassen keine weiteren Hinweise auf Altlasten erkennen. Ergänzend ist darauf hinzuweisen, daß der Staatliche Kampfmittelräumdienst bei der Bezirksregierung Arnsberg eine Luftbildauswertung durchgeführt hat (Fundstellen Nr. 5/34 383). Die vorhandenen Luftbilder lassen vereinzelte Bombenabwürfe und eine vermutliche Blindgängereinschlagstelle erkennen. Das Absuchen der Baugruben durch den Staatlichen Kampfmittelräumdienst ist daher erforderlich und unter Angabe der Fundstellenummer zu beantragen. Weist bei

Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbungen hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten einzustellen und der Kampfmittelräumdienst bzw. das Ordnungs- und Wahlamt der Stadt Hamm zu verständigen.

## 5. Inhalt des Bebauungsplanes

### 5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt für den Planbereich ein allgemeines Wohngebiet fest, zulässig sind 1 - 2 Vollgeschosse. Durch die Festsetzung der Traufhöhe 7,00 m über der natürlichen Geländeoberfläche (im Plan werden Angaben zu Höhen über N.N. gegeben) bzw. 4,00 m wird sichergestellt, daß die Höhenentwicklung in einem städtebaulich vertretbaren Rahmen erfolgt und unverhältnismäßig hohe Gebäude ausgeschlossen werden.

Die vorgesehene offene Bauweise wird die Errichtung von Einzel- oder Doppelhäusern bzw. in Teilbereichen auch Hausgruppen zulassen. Damit soll der Entwurf sich in die städtebauliche Struktur des angrenzenden Wohnbereiches einfügen. Die festgesetzten Grund- und Geschosßflächenzahlen wurden anhand einiger typischer Beispiele ermittelt. Bei aneinandergebauten Gebäuden sind darüberhinaus einheitliche Traufhöhen festgesetzt.

Im Bereich der WA<sub>3</sub>- 7, 9, 11 und 13-Gebiete sind nur 2 Wohneinheiten je Gebäude zulässig. Damit soll verhindert werden, daß eine städtebaulich nicht gewünschte weitere Verdichtung des Gebietes eintritt, da der Bereich unter Berücksichtigung einer kosten- und flächensparenden Erschließung geplant wurde. Aus dem gleichen Grund werden Mindestgrundstücksbreiten von 9,00 m im WA<sub>11</sub> und 13- Gebiet, 10,00 m im WA<sub>3</sub>, 7 und 9, 12 m im WA<sub>1</sub>, 2, 4 und 5- Gebiet bzw. 16,00 m im WA<sub>6</sub>, 8 und 14-Gebiet festgesetzt.

Insgesamt schafft der Bebauungsplan die Voraussetzungen für ca. 70 Wohneinheiten in Einfamilienhäusern und für ca. 20 Wohneinheiten im Mehrfamilienhausbau (Eigentumswohnungen). Nach den Erfahrungen in anderen Baugebieten sind somit ca. 250 Einwohner im geplanten Neubaubereich zu erwarten.

### 5.2 Örtliche Bauvorschriften

Mit dem Bebauungsplan werden "Örtliche Bauvorschriften" gemäß § 86 Abs. 1 BauO NW zur Sicherung der notwendigen gestalterischen Leitsätze erlassen und als Festsetzungen gemäß § 86 Abs. 4 BauO NW i.V.m. § 9 (4) BauGB in den Bebauungsplan übernommen.

Durch diese Vorschriften, die ein Mindestmaß gestalterischer Anforderungen beinhalten, werden geregelt:

- Die Anordnung der für dieses Gebiet typischen Dachformen, Dachneigungen, Farbe der Dacheindeckung und Hauptfirstrichtungen.  
Zur harmonischen Entwicklung der Dachlandschaft sind Satteldächer (SD) als Dachform festgesetzt. Ausnahmsweise können auch gegeneinander versetzte Pultdächer zugelassen werden, da diese Dachform dem Erscheinungsbild von Satteldächern nahe kommt und einen zusätzlichen Gestaltungsspielraum eröffnet, der im städtebaulichen Erscheinungsbild verträglich ist. Die Festsetzungen von Dachneigungen, die Farbe der Eindeckung (rot bis rotbraune Dachziegel) und Hauptfirstrichtungen sichern einerseits die

städtebauliche Harmonie des Gesamtbereiches, wie aber auch eine funktionsgerechte Ausnutzung ausbaufähiger Dachgeschosse.

- Die Dachgestaltung der Nebenanlagen.  
Zur Vermeidung der Entwicklung einer ungeordneten Dachlandschaft im Bereich der zulässigen Nebenanlagen (Garagen, Abstellräume) werden diese nur mit begrünten oder geneigten Dächern zugelassen. Aus gestalterischen Gründen sind geneigte Dächer auch bei Nebengebäuden Flachdächern vorzuziehen; sofern aus konstruktiven oder wirtschaftlichen Gründen Flachdächer geplant werden, sind diese mit einer Dachbegrünung zulässig. Eine extensive Dachbegrünung stellt für diese Nebenanlagen einen zumutbaren Mehraufwand dar, der zugleich ökologische Vorteile bietet.
- Die Gestaltung der Fassaden.  
Um bei der Gestaltung der Fassaden ein von Material und Farbe aufeinander abgestimmtes Erscheinungsbild zu erhalten, wird festgesetzt, daß für aneinandergereihte Gebäude in Farbe und Art gleiche Fassadenmaterialien zu verwenden sind. Als Fassadenmaterialien sind rote oder braune Klinker sowie helle Putze zulässig, ausnahmsweise können andere Materialien (z.B. Holz, Metall) untergeordnet bis zu einem Flächenanteil von insgesamt 10 % verwandt werden. Dies erhält in einem vertretbaren Rahmen einen ausreichend großen Gestaltungsspielraum.
- Die Gestaltung der unbebauten Flächen der Baugrundstücke.  
Durch die Festsetzung einer Begrünung von mind. 25 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen der Baugrundstücke wird sichergestellt, daß eine entsprechende Bepflanzung vorgenommen wird.
- Die Gestaltung von Stellplatz- und Garagenanlagen und ihrer Zufahrten.  
Durch die Festsetzung, je angefangene Gruppe von vier Stellplätzen und Garagen einen großkronigen Laubbaum (in Betracht kommen z.B. Buchen oder Linden) zu pflanzen sowie über die festgesetzte Ausbildung der Stellplatzanlagen, Hofflächen und Fußwege mit wasserdurchlässigen Materialien, wird die Versiegelung dieses Bereiches auf ein Minimum reduziert. Gleichzeitig wird dadurch eine harmonische Gestaltung dieser notwendigen Anlagen gewährleistet.
- Die Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen.  
Durch die Festlegung, daß Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche der Wohn- bzw. Fußwege mit Hecken bis zu 1,00m Höhe vorzunehmen sind, wird verhindert, daß diese für das städtebauliche Erscheinungsbild prägenden Bereiche optisch eingengt werden. Die Festsetzung ist auf die in der Breite beschränkten öffentlichen Verkehrsflächen, die unmittelbar ohne begleitendes öffentliches Grün an Baugrundstücke angrenzen, beschränkt. Um dem erhöhten Schutzbedürfnis von als Hausgärten genutzten Bereichen nachzukommen, können diese mit einer höheren Einfriedung umgeben werden, sofern diese von der öffentlichen Verkehrsfläche zurücktreten und dauerhaft eingegrünt werden. Dadurch wird eine optische Aufweitung und ein Ineinanderfließen von privaten und öffentlichen Flächen erreicht.

### 5.3 Erschließung/Ruhender Verkehr

Unter Berücksichtigung der prognostizierten Einwohnerzahl ist mit einer zusätzlichen Verkehrsbelastung von 440 Kfz/Tag aus dem Planbereich zu rechnen. Die Straße Auf dem Brink mit der Anbindung an die Alte Landwehrstraße ist hierfür nicht geeignet, auch wenn der bislang gültige Bebauungsplan den Wohnbereich ausschließlich über die

vorhandenen Zufahrten erschließt. Es ist daher geboten, eine Anbindung an die Kamener Straße (B 61) vorzusehen. Hierzu ist zunächst eine Anbindung im westlichen Abschnitt des Bebauungsplanes untersucht worden. Eine Anbindung war hier jedoch nicht möglich, da dieser Bereich außerhalb der Ortsdurchfahrt der B 61, d.h. im Bereich der freien Strecke, gelegen ist. Im Bereich der Ortsdurchfahrt scheidet zur Erhaltung der Verkehrssicherheit eine Anbindung an den Einmündungsbereich der Bönener Straße aus, so daß hier lediglich eine Einmündung der notwendigen Erschließung im Bereich des Flurstückes 258 möglich ist. Aufgrund der vorhandenen Bebauung scheiden andere Lösungen aus.

Die Einmündung kann durch geringfügige Veränderungen mit einer Abbiegehilfe (5,40 m breit) für den stadteinwärts fahrenden Verkehr gestaltet werden. Dies erscheint auch vor dem Hintergrund der angestrebten Neutrassierung der B 61 n ausreichend.

Eine Erschließung von Grundstücken im Bereich der freien Strecke der B 61 von der Kamener Straße aus ist nicht vorgesehen, alle Grundstücke sind über die innere Erschließung des Baugebietes ausreichend erschlossen. Daher wurde ein ergänzendes Zu- und Ausfahrtverbot zur B 61 im Bereich der freien Strecke festgesetzt, das durch einen Pflanzstreifen von 5,00 m Breite ergänzt wird. Weiterhin ist darauf hinzuweisen, daß gemäß § 9 Bundesfernstraßengesetz in einem Bereich von 20 m (gemessen ab dem äußeren Fahrbahnrand) keine Hochbauten, d.h. auch Garagen, errichtet werden dürfen.

Die innere Erschließung des Plangebietes wird durch die Planstraße A und die Wohnwege B - G sichergestellt, die verkehrsberuhigt ausgebaut werden sollen. Vorgesehen ist eine Mischverkehrsfläche von 8,50 m Breite für die Planstraße A und für die Wohnwege B und C eine Mischverkehrsfläche von 6,50 m Breite sowie für die weiteren Stichwege 4,75 m Breite, da die Zahl der erschlossenen Wohneinheiten begrenzt ist. Die Wendeanlagen der Wohnwege B und G werden nach der EAE 85 für dreiachsige Müllfahrzeuge ausgelegt, die sonstigen Wendeanlagen für PKW. Die Müllgefäße sind hier am Beginn der Wohnwege zur Leerung bereitzustellen. Der Erschließung dienen weiterhin auch einige Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Anlieger. Diese privaten Wohnwege mit 3,50 m Breite sind für eine untergeordnete Anzahl von Wohneinheiten geeignet und tragen dem Gesichtspunkt der kosten- und flächensparenden Erschließung Rechnung. Die nach der Landesbauordnung erforderlichen Stellplätze und Garagen sind auf den hauseigenen Grundstücken unterzubringen, hierbei ist von den in der Stadt Hamm allgemein gültigen Richtwerten auszugehen.

Zusätzlich werden 12 öffentliche Stellplätze im Einmündungsbereich des Wohnweges C in die Planstraße und je weitere 4 Stellplätze im Bereich des Wohnweges B und G vorgesehen. Damit wird dem üblichen Richtwert von einem öffentlichen Stellplatz für je 6 Wohneinheiten entsprochen.

Zur Vermeidung von Schleich bzw. Umgehungsverkehren zwischen Alter Landwehrstraße und Kamener Straße besteht keine direkte Verbindung für Kfz. Es wird hier lediglich eine Fuß- und Radwegeverbindung zwischen der vorhandenen Bebauung "Auf dem Brink" und dem Planbereich vorgesehen.

#### 5.4 Öffentliche Grünflächen

Das Plangebiet wird von einem in Ost-West-Richtung verlaufenden Grünzug gegliedert. Dieser Grünzug, der als öffentliche Grünfläche festgesetzt wird, stellt eine Verbindung zwischen Meereweg und Auf dem Brink dar. Die Fläche wird ergänzt durch einen Bereich, der gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB zur Entwicklung und Erhaltung vorhandener

Landschaftsbestandteile - hier vorhandener Gräben mit Kopfweidenbestand - festgesetzt ist.

In die Grünfläche sollen Flächen für die Regenwasserableitung und Rückhaltung integriert werden, weiterhin sollen hier die notwendigen öffentlichen Spielflächen angelegt werden.

Der spezifische Bedarf des Planbereiches an Spielflächen ergibt sich nach dem Rderl. des Innenministeriums NW, der auch dem Spielraumbedarfsplan 1994 der Stadt Hamm zugrunde liegt, aus der prognostizierten Einwohnerzahl und den planungsrechtlichen Festsetzungen zur Bebauungsdichte als Berücksichtigung der städtebaulichen Struktur. Als Richtwert wird bei einer Geschosßflächenzahl von 0,8 ein Bruttospielflächenbedarf von 3,0 m<sup>2</sup> je Einwohner angegeben, der nicht unterschritten werden soll.

Bei einer prognostizierten Zahl von ca. 250 künftigen Einwohnern ergibt sich ein Bruttospielflächenbedarf von ca. 740 m<sup>2</sup>, der mit 1 Spielplatz Typ B gedeckt werden soll.

Spielbereiche des Typs B sind dabei in erster Linie für schulpflichtige Kinder des gesamten Wohnbereiches bestimmt und auf deren Erlebnis- und Betätigungsdrang ausgerichtet. Beispielsweise sind Sand-, Rasen- oder Kletterspiele möglich.

## 6. Entwässerung des Plangebietes

### 6.1 Begründung des Entwässerungsverfahrens

Das Verfahren für die Beseitigung des im Plangebiet anfallenden Abwassers muß nach den Bestimmungen des § 51 a Landeswassergesetz ausgewählt werden; 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 der Entwässerungsverfahrens berücksichtigt werden. Grundsätzlich muß versucht werden, wenig verunreinigtes Niederschlagswasser im Gebiet zu versickern oder in ein nahes Gewässer einzuleiten.

Der anstehende Boden im Plangebiet, bestehend aus einer ca. 1 m mächtigen Deckschicht aus stark lehmigen Sand, z.T. lehmigem Schluff und darunter gelagertem tonigen Schluff ist für eine Versickerung des Niederschlagswassers nicht hinreichend durchlässig. Die Durchlässigkeit der oberen geringmächtigen Schicht ist mit dem Beiwert  $k_f = 10^{-6}$  m/s, die des unterlagernden tonigen Schluffes mit dem Beiwert  $k_f = 10^{-8}$  bis  $10^{-9}$  m/s anzusetzen. Der Grundwasserstand liegt zwischen ca. 60,00 m und 61,00 m ü.NN mit einem Gefälle nach Norden. Der Flurabstand beträgt bei Geländehöhen von 61,50 m ü.NN im Norden und 65,00 m ü.NN im Süden etwa 1,0 - 3,0 m. Der Grundwasserflurabstand ist niederschlagsabhängig. Starke Niederschlagsereignisse können Staunässe hervorrufen.

Aufgrund der geohydrologischen Verhältnisse im Plangebiet wird keine Versickerung von Niederschlagswasser im Sinne des § 51 a LWG gefordert.

Die Nutzungsberechtigten der Privatgrundstücke können jedoch für das nicht belastete Niederschlagswasser freiwillig Versickerungsanlagen errichten, die entsprechend groß dimensioniert werden müssen bzw. einen Überlauf an die öffentliche Kanalisation erhalten. Es gelten die Bestimmungen der Abwassersatzung.

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt nach dem Gebietsentwässerungsplan (GEP) Pelkum-West im Mischsystem. Dem GEP wurde von der Bezirksregierung Arnsberg am 30.06.97 zugestimmt.

## 6.2 Vorgesehene Entwässerungsmaßnahmen

Das Plangebiet liegt im Einzugsgebiet der Kläranlage Herringer Bach, die nach Inbetriebnahme der Kläranlage Hamm-West und der Überleitungssammler außer Betrieb genommen wird.

Im Plangebiet werden in den Straßen und Wegen Mischwasserkanäle zur gemeinsamen Ableitung von Schmutz- und Niederschlagswasser gebaut. Der Anschluß der Mischwasserkanäle erfolgt durch die geplante öffentliche Grünfläche an den vorhandenen Mischwasserkanal im Meereweg.

Das in der geplanten öffentlichen Grünfläche vorhandene Grabenfragment (ohne natürliche Vorflut) und die öffentliche Grünfläche werden zur Rückhaltung und teilweise Versickerung, mit Überlauf zum geplanten Mischwasserkanal, des Niederschlagswassers der direkt angrenzenden Grundstücke genutzt.

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-Personen-Haushalt 25 - 35 l/m<sup>2</sup> angeschlossener zu entwässernder Fläche. Durch vorzusehende Überläufe an den Zisternen ist der Abfluß in die öffentliche Abwasseranlage sicherzustellen.

## 6.3 Hinweise und Festsetzungen

Das anfallende Oberflächenwasser soll weiter durch Vorschriften zur Gestaltung von Stellplätzen und Zufahrten mit wasserdurchlässigen Materialien reduziert werden. Der Anschluß von Quellen, Gewässern oder Drainagen an die Kanalisation ist grundsätzlich nicht zulässig. Weiterhin wird empfohlen, das anfallende Niederschlagswasser in Zisternen aufzufangen und zu speichern, so daß nur überlaufendes Wasser dem Entwässerungssystem zugeführt wird. Mit der Nutzung des Regenwassers wird auch zur Reduzierung des Trinkwasserverbrauchs beigetragen.

Die Abwasserkanäle in den Privatwegen sind private Anlagen im Eigentum der Anlieger. Die Anlieger haben diese Anlagen zu bauen, zu unterhalten, zu betreiben und ggf. zu erneuern. Von ihnen müssen auch die gesetzlichen bzw. sonstigen öffentlich-rechtlichen Anforderungen (z.B. Dichtigkeitsnachweise) erfüllt werden.

Die Aufstellung der erforderlichen Entwässerungsplanung ist im Rahmen eines Erschließungsvertrages zu regeln, ggf. erforderliche Genehmigungen nach dem Wasserhaushaltsgesetz sind im Rahmen der Planung der Erschließungsanlagen einzuholen.

## 7. Immissionsschutz

Das Plangebiet wird südlich von der Kamener Straße (B 61) tangiert. Durch die Verkehrsbelastung dieser Hauptverkehrsstraße mit 4.900 Kfz/Tag (Verkehrsprognose für das Jahr

**Bebauungsplan Nr.****04.031****Auf dem Brink****5. Änderung****Flächenbilanz zur Bewertung des Eingriffes in Natur und Landschaft**

| Flächentyp                                 | Bestand      |                  |                | Planung      |                  |                |
|--------------------------------------------|--------------|------------------|----------------|--------------|------------------|----------------|
|                                            | Gesamtfläche | Bewertungsfaktor | Bewertungszahl | Gesamtfläche | Bewertungsfaktor | Bewertungszahl |
| 1 Baugebiete( Nettobauland)                | 23.241,0 m²  |                  |                | 47.513,0 m²  |                  |                |
| Überbaubare Grundstücksfläche              | 3.201,0 m²   | 0                | 0,00           | 15.677,0 m²  | 0                | 0,00           |
| Nicht überbaubare Grundstücksflächen       | 20.436,0 m²  | 0,4              | 8.174,40       | 28.817,5 m²  | 0,4              | 11.527,00      |
| Gemeinschaftsgaragen                       | 0,0 m²       | 0,1              | 0,00           | 119,0 m²     | 0,1              | 11,90          |
| Geh-,Fahr- und Leitungsrechte              | 0,0 m²       | 0,1              | 0,00           | 725,5 m²     | 0,1              | 72,55          |
| Pflanzgebote gem.§9(1) Nr. 25a BauGB       | 0,0 m²       | 0,6              | 0,00           | 1.892,0 m²   | 0,6              | 1.135,20       |
| Erhaltungsgebote gem. §9 (1) Nr. 25b BauGB | 0,0 m²       | 0,8              | 0,00           | 282,0 m²     | 0,8              | 225,60         |
| 2 Versorgungsflächen                       | 0,0 m²       | 0,1              | 0,00           | 50,0 m²      | 0,1              | 5,00           |
| 3 Verkehrsflächen                          | 484,0 m²     | 0                | 0,00           | 5.900,0 m²   | 0                | 0,00           |
| Verkehrsgrün                               | 0,0 m²       | 0,4              | 0,00           | 404,0 m²     | 0,4              | 161,60         |
| 4 Fläche für die Landwirtschaft            | 30.062,0 m²  | 0,3              | 9.018,60       | 0,0 m²       | 0,3              | 0,00           |
| 5 Wasserflächen                            | 0,0 m²       | 0,7              | 0,00           | 245,0 m²     | 0,7              | 171,50         |
| 6 Kopfweidenbestand                        | 1.310,0 m²   | 0,8              | 1.048,00       | 1.310,0 m²   | 0,8              | 1.048,00       |
| 7 Obstwiese                                | 3.807,0 m²   | 0,7              | 2.664,90       | 3.878,0 m²   | 0,7              | 2.714,60       |
| Summe Planbereich                          | 59.300,0 m²  |                  | 20.905,90      | 59.300,0 m²  |                  | 17.072,95      |

2005) ist eine Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 (55/45 dB(A)) zu erwarten. Aufgrund der vorhandenen Bebauung entlang der Kamener Straße scheiden aktive Schallschutzmaßnahmen aus. Es ist daher die Festsetzung von Lärmschutzfenstern (mit den notwendigen Zusatzeinrichtungen) der Klasse 2 gem. VDI-Richtlinie 2719 vorgesehen. Die aus Gründen des Wärmeschutzes erforderlichen Isolierverglasungen erfüllen im Regelfall diese schalltechnischen Anforderungen ebenfalls. Im unmittelbaren Einwirkungsbereich der Kamener Straße ist bei Fenstern mit einer Brüstungshöhe von 6,10 m über der natürlichen Geländeoberfläche (ausgebautes Dachgeschoß über 2 Vollgeschossen) die Schallschutzklasse 3 der VDI-Richtlinie 2719 erforderlich.

In den an die Kamener Straße angrenzenden Außenwohnbereichen (Hausgärten) können die Orientierungswerte der DIN 18005 nicht eingehalten werden. Es kann hier zu Überschreitungen tags von ca. 5 dB(A) kommen. Plangegebene Schallimmissionen auf außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gelegene Nutzungen entstehen nicht.

#### 8. Flächenbilanz und Eingriffsbewertung

Der Planbereich wird z.Z. als Grünland bzw. landwirtschaftlich genutzt, besonders erhaltenswerter Bestand ist im nordöstlichen Bereich vorhanden. Die Flächenbewertung hat eine Wertzahl von 20.905,9 Punkten ergeben. Die Bewertung der Planung hat demgegenüber eine Punktzahl von 17.072,95 Punkten ergeben.

Bei der Bewertung dieses Defizits ist zu berücksichtigen, daß die Neuplanung altes Planungsrecht ersetzt und dabei ökologisch erhaltenswerter Bestand geschützt wird. Auch ist festzuhalten, daß in der Flächenbilanz überbaubare Flächen zu 100 % versiegelt gewertet wurden. Erfahrungsgemäß werden diese jedoch nur zu ca. 75 % ausgenutzt. Weiterhin trägt die Konzentration der Wohnbauentwicklung auf die Siedlungsschwerpunkte zur Minimierung des Freiflächenverbrauches und zur Schonung der Landschaft bei. Vor diesem Hintergrund kann auf zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen verzichtet werden.

Negative Auswirkungen auf weitere Belange des Naturhaushaltes, insbesondere Wasser, Luft und Klima sind nicht ersichtlich.

#### 9. Bodenordnende Maßnahmen

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

#### 10. Kosten

Zur Erstellung der Erschließungsanlagen, die der inneren Erschließung des Bebauungsplanbereiches dienen, ist der Abschluß eines Erschließungsvertrages beabsichtigt. Es ist davon auszugehen, daß der beitragsfähige Erschließungsaufwand für Maßnahmen der inneren Erschließung des Baugebietes vollständig durch den Investor gemäß § 124 BauGB vorfinanziert und umgelegt wird.

Hamm, 07.07.1998



Möller  
Stadtbaurat



Westphal  
Dipl.-Geograph