
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 144 „Am Kistner / Wegemanns Feld“

-Begründung-

1. **Räumlicher Geltungsbereich**
2. **Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation im Plangebiet**
3. **Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung**
4. **Erläuterungen zu den Planfestsetzungen**
 - 4.1 Städtebauliche Konzeption
 - 4.2 Art der baulichen Nutzung
 - 4.3 Maß der baulichen Nutzung
 - 4.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
 - 4.5 Gestaltungsfestsetzungen
 - 4.6 Grünflächen
 - 4.6.1 Öffentliche Grünflächen – Zweckbestimmung: Spielplatz
 - 4.6.2 Private Grünflächen
 - 4.7 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
 - 4.8 Erschließung
 - 4.8.1 Verkehr
 - 4.8.2 Ver- und Entsorgung
 - 4.8.3 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
5. **Landschaftspflegerischer Fachbeitrag**
 - 5.1 Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung
 - 5.2 Kompensationsmaßnahmen
 - 5.3 Weitere Begrünungsmaßnahmen
 - 5.4 Gesamtbeurteilung
 - 5.5 Beurteilung der UVP-Pflichtigkeit
6. **Boden und Bodenbelastungen**
 - 6.1 Bergbausituation und Tragfähigkeit des Baugrundes
 - 6.2 Bodenbelastungen
7. **Kosten**

1. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 144 „Am Kistner / Wegemanns Feld“ gehört zum Stadtteil Holthausen der Stadt Hattingen. Es wird begrenzt:

- Im Westen: Durch die westliche Grenze der Flurstücke 34 und 12 Flur 17, Gemarkung Holthausen
- Im Norden: Durch die südliche Bebauung der Dorfstraße
- Im Osten: Durch die Bebauung der Straßen „Bermesfeld“ und „Am Kistner“
- im Süden: Durch das Gelände der Reha-Klinik

2. Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation im Plangebiet

Das Plangebiet, ist aus dem übergeordneten Gebietsentwicklungsplan, in dem diese Fläche als ASB (=allgemeinen Siedlungsbereich) dargestellt ist, und aus dem Flächennutzungsplan, in dem diese Fläche als Wohnbaufläche dargestellt ist, entwickelt.

Für das Plangebiet existiert der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 125 „Dorfstrasse“. Dieses bestehende Planungsrecht soll durch den neuen VEP überlagert werden, mit der Folge, daß dessen Festsetzungen das entgegenstehende frühere Recht verdrängen, ohne es aufzuheben. Dadurch soll sichergestellt werden, daß der alte – nur überlagerte – Bebauungsplan wieder auflebt, falls der neue Plan sich als unwirksam erweisen sollte.

Die landwirtschaftliche Nutzung im Plangebiet ist bereits teilweise aufgegeben worden.

Der Rat der Stadt Hattingen hat in einem gefaßten Aufstellungsbeschluß am 11.07.2002 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 144 „Am Kister / Wegemanns Feld“ nach § 12 BauGB in Verbindung mit § 2 BauGB aufgestellt. Des Weiteren wurde die Verwaltung beauftragt gemäß § 12 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 2 Abs. 1 BauGB, das Satzungsverfahren einzuleiten.

3. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Die Fa. Bouwfonds beabsichtigt auf dem Grundstück Doppel- und Reihenhäuser sowie am südlichen Rand des Planungsgebietes 5 Einzelhäuser zu errichten. Gemeinsam hat der Investor mit dem Architekten innerhalb des Plangebietes unterschiedliche Bautypen erarbeitet. Danach sind im Norden 3 Reihenhäuser und 12 Doppelhaushälften, im südlichen angrenzenden Bereich der Straße „Am Kistner“ 28 Doppelhaushälften sowie am südlichen Ende in lockerer Aufstellung 5 Einzelhäuser mit größeren Grundstücken geplant, die den städtebaulichen Abschluß zur Reha-Klinik bilden.

Das bereits frühzeitig von der Fa. Bouwfonds und der Stadt Hattingen gemeinsam definierte Ziel ist die Entwicklung eines Wohngebietes mit qualitativ hohem Wohnwert. Die Wohneinheiten sind auf die Bedürfnisse junger Familien abgestimmt. Die Bebauung ist städtebaulich und architektonisch an die Umgebungsbebauung angepaßt und soll den Ortsrand von Holthausen abrunden.

Die bisherigen Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 125 „Dorfstraße“ lassen sowohl eine Einfamilien- als auch eine Mehrfamilienhausbebauung zu. Die großen überbaubaren Grundstücksflächen sowie das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung lassen diese Entwicklung zu. Eine Begrenzung der Höhen der baulichen Anlagen wurde im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 125 nicht festgesetzt. Aufgrund der momentanen Bedarfssituation soll diese Struktur zugunsten einer reinen Einfamilienhausbebauung mit kleineren überbaubaren Grundstücksflächen festgeschrieben werden. Darüber hinaus wird die Höhe der baulichen Anlagen begrenzt. Gleichzeitig soll eine optimierte Südausrichtung der Wohngebäude erreicht werden, was eine Änderung der überbaubaren Flächen erforderlich macht. Aus diesem Grund wird die Änderung des bestehenden Planungsrechtes erforderlich.

Der Investor beabsichtigt, im Plangebiet 48 neue Wohneinheiten zu erstellen. Hierdurch kann eine Deckung des Wohnbedarfs sowie eine Stärkung der Bevölkerungsentwicklung erreicht werden. Die Infrastruktureinrichtungen des Ortsteils, wie Grundschulen und Kindergärten, werden damit ebenfalls unterstützt und in ihrem Bestand gesichert.

Der Vorteil der Südausrichtung der neuen Gebäude, städtebaulichen Konzeption von Doppelhäusern bei geringerer überbaubarer Grundstücksfläche und der verbleibende Abstand zum Freiraum des Siepens wird hier als Vorteil gegenüber der bisherigen Konzeption angesehen.

4. Erläuterungen zu den Planfestsetzungen

4.1 Städtebauliche Konzeption

Aufgrund der Aufteilung der einzelnen Baufelder, der Zuschnitte der Grundstücke und der primär nach Süden orientierten Häuser ergeben sich folgende Änderungen in den Bereichen nördlich und südlich der von Osten nach Westen verlaufenden Planstraße.

Im nördlich der Planstraße „Am Kistner“ gelegenen WA-Bereich sind max. zweigeschossige Doppel- und Reihenhäuser geplant, die nur geringe Abweichungen von den bisherigen Baugrenzen- und Stichstraßenfestsetzungen notwendig machen. Südlich der Planstraße „Am Kistner“ sieht die städtebauliche Konzeption eine konsequente Südausrichtung der Gebäude vor. Diese Konzeption erfordert eine Änderung der überbaubaren Grundstücksflächen. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden in ihrer Größe auf die Realisierung von Einzel- und Doppelhäusern begrenzt. Da es sich hier um einen Vorhaben- und Erschließungsplan handelt, werden die kon

kreten Bautypen im Durchführungsvertrag vereinbart. Dadurch ergibt sich im Vergleich zum derzeitigem Planungsrecht eine Reduzierung der maximal zulässigen Ausnutzung des Masses der baulichen Nutzung.

Das städtebauliche Konzept erhält die fussläufige Durchlässigkeit des Plangebietes. Im Norden stellen zwei Fußwege im Bereich des Spielplatzes und der geplanten Baustraße die Verbindung zur Dorfstraße her. Eine weitere fußläufige Wegeverbindung erschließt das bestehende im Osten angrenzende Baugebiet. Hierzu verläuft ein Stichweg vom Wendehammer ausgehend in Richtung Osten und verbindet hiermit den südlichsten Stichweg des östlich angrenzenden Baugebietes. Im Südwesten ist eine fußläufige Wegeverbindung über den westlich des Plangebietes liegenden vorhandenen und zu erhaltenden Hohlweg an den angrenzenden Freiraum geplant.

Ferner gehen von der nach Süden verlaufenden Erschließungsstraße mit Wendepplatz drei Wohnstraßen (Stichstraßen) ab, die die jeweiligen Hauszeilen erschließen. Daraus ergibt sich eine geringfügige Verlängerung der Bebauung nach Süden. An deren Enden bilden, in lockerer Aufstellung, 5 Einzelhäuser mit größeren Grundstücken den städtebaulichen Abschluß. Im Bereich der Wohnhäuser sind gartenseitige Terrassen vorgesehen. Die Dachgestaltung differiert durch die unterschiedlichen Dachformen innerhalb des Baugebietes (Satteldächer 35 - 38°, Zeltdächer 30°).

4.2 Art der baulichen Nutzung

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan ist für das Plangebiet als Art der baulichen Nutzung ein WA gemäß § 4 Baunutzungsverordnung festgesetzt. Diese Festsetzung bleibt im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 144 „Am Kistner / Wegemanns Feld“ erhalten.

4.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) und die Festsetzung der max. Firsthöhen in Metern über N.N. festgesetzt.

Gemäß der Festsetzung von allgemeinen Wohngebieten werden in Verbindung mit § 17 BauNVO die Obergrenzen der GRZ mit 0,4 und der GFZ mit 0,8 festgesetzt.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird in Abhängigkeit von der Hangneigung des Geländes durch die Festsetzung von Firsthöhen innerhalb der einzelnen überbaubaren Flächen begrenzt. Durch diese Festsetzung wird eine aufgelockerte Bebauung, die gestaffelt der Höhenentwicklung des Geländes folgt, gewährleistet.

Die Firsthöhen der neuen Gebäude liegen damit im Anschluss und im Abstand von 15 m bis 23 m zur vorhandenen Bebauung um 0,40 m bis 2,20 m höher. Die Abstände zur vorhandenen Bebauung und die Höhenentwicklung zwischen vorhandener

und geplanter Bebauung werden als verträglich für den Bestand angesehen und stellen keine Beeinträchtigung für die östlich angrenzende vorhandene Bebauung dar.

4.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Im räumlichen Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes ist eine offene Bauweise festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen wird im Vergleich zum derzeit bestehenden Planungsrecht reduziert und unter Berücksichtigung der GRZ festgesetzt.

Die Wohnbebauung ist in Form von Einzelhäusern, Doppelhaushälften und Reihenhäusern geplant. Folgende Ausnutzung ist vorgesehen:

Einzelhäuser:	5
Doppelhaushälften:	40
Reihenhäuser:	<u>3</u>
Wohneinheiten gesamt:	48

4.5 Gestaltungsfestsetzungen

Für die Doppelhaushälften und Reihenhäuser im nördlichen Baugebiet sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 38° festgesetzt, für die Doppelhaushälften südlich der Stichstraße „Am Kistner“ bis zur Einzelhausbebauung im Süden des Plangebietes sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 35 ° Grad festgesetzt. Damit wird eine Anpassung an die östliche angrenzende Bebauung angestrebt, in dem überwiegend Satteldächer das Stadtbild prägen.

Für die freistehenden Einzelhäuser im Süden des Plangebietes sind Zeltdächer mit einer Dachneigung von 30° festgesetzt.

4.6 Grünflächen

4.6.1 Öffentliche Grünflächen – Zweckbestimmung: Spielplatz

Im nördlichen Bereich des Geltungsbereiches des VEP Nr. 144 wird eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ der „Kategorie B“ festgesetzt. Der Spielplatz ist für das gesamte Baugebiet Dorfstraße (einschließlich der angrenzenden vorhandenen und westlich noch geplante Wohnbebauung) zentral gelegen und bietet durch den Anschluss an die privaten und öffentlichen Erschließungsstraßen und den im rechtsverbindlichen B-Plan Nr. 125 „Holthausen/Dorfstraße“ festgesetzten Fußweg Richtung Dorfstraße eine gute fußläufige Erreichbarkeit.

Mit der Realisierung des Spielplatzes soll das Spielplatzdefizit des Stadtteils Holthausen, welches aus der Spielplatzbedarfsanalyse hervorgeht, verringert werden. Die Ausstattung des Spielplatzes erfolgt in Abstimmung mit dem Jugendamt. Im Durchführungsvertrag wird festgehalten, dass der Vorhabenträger den erforderlichen Spielplatz in abgestimmter Form ausführt.

4.6.2 Private Grünflächen

Weiterhin werden im räumlichen Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes private Grünflächen im Gemeinschaftseigentum mit der Doppelfestsetzung „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ oder „Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ festgesetzt. Diese privaten Grünflächen im Gemeinschaftseigentum dienen gleichzeitig der Gestaltung des Wohnquartiers. Die Durchführung der Maßnahmen wird im Durchführungsvertrag sichergestellt.

4.7 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die Festsetzungen zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung beinhalten im Geltungsbereich des VEP Nr. 144 „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB (Anlage einer Obstweide), „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB im Randbereich der Baufelder sowie einzelne Straßenbäume gemäß § 9 (1) Nr. 25 BauGB.

Aufgrund der Planungsänderung der Wohnbebauung und der geringfügigen Verschiebung der Flächennutzungen und Erschließungsstraße erfolgt im dem Landschaftspflegerischen Fachbeitrag (LFB) zum VEP Nr. 144 die Ermittlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gem. § 4 LG NW in der Gegenüberstellung der rechtsverbindlichen Festsetzung des B-Planes Nr. 125 (geltendes Planungsrecht) mit der Festsetzungen des VEP Nr. 144 (neues Planungsrecht). Die im LFB zum VEP Nr. 144 festgelegten landschaftspflegerischen Maßnahmen orientieren sich im Wesentlichen an den alten Festsetzung des B-Planes und erfüllen die Werte und Funktionen aus Sicht des Natur- und Landschaftsschutzes. Die Maßnahmen werden schwerpunktmäßig im Randbereich der Bebauung angeordnet. Der vorhandene Hohlweg an der westlichen Grenze des VEP wird durch die geplante Bebauung nicht verändert und beeinträchtigt. In den öffentlichen und privaten Verkehrsflächen sind einzelne Straßenbäume festgesetzt.

Die Begrünungsmaßnahmen insgesamt dienen neben dem ökologischen Ausgleich auch der Gestaltung und Integration des Wohnbereiches in das Landschaftsbild. Die geplante Bebauung orientiert sich an der vorhandenen geländemorphologischen Situation des Hanges, so dass keine besonderen geländemorphologischen Veränderungen erforderlich werden.

Im Einzelnen sind folgende Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft geplant:

Anlage einer Obstwiese

Im südlichen Bereich soll eine Streuobstwiese als private Gemeinschaftsgrünfläche auf ca. 2.410 m² angelegt werden. Als Sorten sollen alte, robuste und wenig pflegebedürftige Obstsorten verwendet werden.

Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

Die Randbereiche des Wohngebietes an der westlichen und östlichen Grenze sollen mit einer Gehölzpflanzung begrünt werden. Dabei ist eine Mischgehölzpflanzung mit Sträuchern und Bäumen 2. Ordnung vorzunehmen die für den östlichen Teil zur Grenze der vorhandenen Bebauung einen Schwerpunkt auf Straucharten vorsieht. Insgesamt umfaßt die Fläche der Anpflanzungen eine Größe von ca. 2.300 m².

Straßenbäume

Die öffentliche und die privaten Erschließungsstraßen sind mit Straßenbäumen zu begrünen. Insgesamt sollen 11 Solitärbäume gepflanzt werden.

Art, Umfang und Qualität der Maßnahmen werden im Kapitel 5 beschrieben. Die Durchführung der Maßnahmen wird im Durchführungsvertrag zum VEP sichergestellt.

4.8 Erschließung

4.8.1 Verkehr

Das Planungsgebiet umfaßt eine ehemals landwirtschaftlich genutzte Fläche und befindet sich im Ortsteil Holthausen, südlich der Dorfstraße. Es wird im Norden, Osten und Westen durch geplante oder bereits fertiggestellte Wohnbebauung begrenzt. Das Plangebiet umfaßt eine Fläche von rund 2,3 ha.

Durch die etwa 350 Meter entfernte Haltestelle „Am Röhr“ ist die Anbindung des Plangebietes an den öffentlichen Personennahverkehr durch die Linien 335 (VER) und 359 (BOGESTRA) gewährleistet. Es besteht ein 30-Minuten-Takt Richtung Stadtmitte.

Die weitere verkehrliche Erschließung des o.g. Bauvorhabens erfolgt über öffentliche Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung: Mischverkehrsfläche und über private Verkehrsflächen. Die Anbindung des Plangebietes erfolgt im Nordosten an die vorhandene Straße „Am Kistner“ des bereits fertiggestellten Wohnquartiers. Die vorhandene Straße hat eine Breite von 5,50 m und wird im Plangebiet auf 6,31 m aufgeweitet weitergeführt. Ungefähr in der Mitte des Plangebietes wird durch eine 6,31 m breite Stichstraße, die in einem Wendekreis endet, das südliche Plangebiet erschlossen.

Von der öffentlichen Erschließungsstraße „Am Kistner“ gehen im Norden drei Stiche als private Verkehrsflächen ab. Unterhalb der Straße „Am Kistner“ verlaufen drei parallele Stiche als private Verkehrsflächen, die von der öffentlichen Erschließungsstraße bzw. der privaten Verlängerung des Wendekreises abgehen.

Die Breite der privaten Straßen ist in der Regel 3,20 m. Ausnahmen bilden hier die Zuwegung zum Spielplatz und die Verlängerung der Erschließung südlich des Wendekreises. Diese beiden Stiche werden 4,50 m breit ausgeführt.

Die privaten Verkehrsflächen werden mit einem Geh-, Fahr und Leitungsrecht mit jeweils im Plan näher definierten Begünstigten versehen.

Die Stellplatzsituation stellt sich für die geplanten 48 Wohneinheiten wie folgt dar:

- | | |
|---------------------------|----------|
| - Garagen / Carports | 50 Stück |
| - Private Stellplätze | 48 Stück |
| - Öffentliche Stellplätze | 14 Stück |

Diese Erschließung des Baugebietes erfolgt in Anlehnung an das bestehende Planungsrecht des Bebauungsplanes Nr. 125 „Dorfstraße“, wo die Anbindung ebenfalls über den bereits realisierten 1. Bauabschnitt an die Straße „Am Kistner“ festgesetzt ist. Die Straße „Am Kistner“ ist an die Dorfstraße angeschlossen. Auf den öffentlichen Mischverkehrsflächen ist neben Begegnungsverkehr auch die einseitige Anordnung von Stellplätzen im öffentlichen Verkehrsraum möglich. Im Gegensatz zum bisherigen Planungsrecht, wo in der öffentlichen Verkehrsfläche 5 Stellplätze ausgewiesen sind, werden im VEP, zusätzlich zu den 50 Garagen bzw. Carports und den 48 Stellplätzen auf privaten Grundstücken, 14 Stellplätze in der öffentlichen Verkehrsfläche festgesetzt. Die Anforderungen an ausreichende Stellplätze für den ruhenden Verkehr sind damit mehr als erfüllt.

Da der geplante Vorhaben- und Erschließungsplan auf Grund der Begrenzung auf 48 Wohneinheiten unter der max. möglichen Ausnutzung des Bebauungsplanes Nr. 125 „Dorfstraße“ zurückbleibt, wird die verkehrliche Erschließung innerhalb des neuen Plangebietes als auch über die östlich angrenzende Straße „Am Kistner“ als ausreichend dimensioniert angesehen.

Die bestehende verkehrliche Belastung durch die vorhandene Wohnbebauung wird um die zusätzlichen Verkehrsmengen des 2. Bauabschnittes erhöht. Die prognostizierte zusätzliche Verkehrsmenge von 300 Fahrbewegungen am Tag können von der Erschließungsanlage „Am Kistner“ problemlos bewältigt werden. Der Einmündungsbereich Am Kistner/Dorfstraße ist darüber hinaus leistungsfähig genug, diese Verkehrsmengen aufzunehmen.



4.8.2 Ver- und Entsorgung

Versorgung

Für die Versorgung des Erschließungsgebietes mit Anlagen der Telekommunikation, Strom, Gas und Wasser wird davon ausgegangen, dass die vorhandenen Netze der Nachbarwohngebiete ausreichend dimensioniert sind und dementsprechend ausgebaut werden. Gegenteilige Aussagen der Versorgungsunternehmen sind nicht bekannt.

Die im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Erschließungsflächen sind im Umfang so bemessen, dass erforderliche Leitungstrassen innerhalb dieser Flächen untergebracht werden können.

Niederschlags- und Abwasserentsorgung

Bei den vorliegenden hydrogeologischen Gegebenheiten (bindige Böden) ist eine schadlose Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers in den Untergrund nicht zu realisieren. Vielmehr muss das Niederschlagswasser der versiegelten Flächen der öffentlichen Kanalisation zugeführt werden. Eine ortsnahe Einleitung des Niederschlagswasser in ein Gewässer ist aufgrund der örtlichen Situation nicht umzusetzen.

Das im Planungsgebiet anfallende Schmutz- und Niederschlagswasser der befestigten Flächen soll im Mischsystem entwässert werden.

Die Vorflut nördlich der Dorfstraße und außerhalb des Erschließungsgebietes wird seitens der Stadt Hattingen im Zuge der Realisierung der Generalentwässerungsplanung für das Gesamtgebiet des Bebauungsplanes Nr. 125 Holthausen/Dorfstraße sichergestellt. Die Kanäle sind ausreichend dimensioniert worden, so dass keine Rückhaltung für das Erschließungsgebiet erforderlich wird.

4.8.3 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Im Plangebiet sind mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen mit jeweils näher definierten Begünstigten festgesetzt.

Die zu belastenden Flächen liegen überwiegend in den privaten Verkehrsflächen. Ausnahme bildet eine Belastungsfläche mit Leitungsrechten zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger für einen parallel zur nördlichen Plangebietsgrenze verlaufenden Mischwasserkanal. Dieser Mischwasserkanal verläuft in Zukunft über private Baugrundstücke und wird durch einen 3 m breiten Leitungsrechtsstreifen gesichert. Die jeweiligen Ver- und Entsorgungsträger erhalten so das Recht, auf den Privatgrundstücken notwendige Ver- und Entsorgungsleitungen zu legen sowie Maßnahmen zur Erhaltung und zum Betrieb der Leitungen durchzuführen. Die notwendige Grundbuch

rechtliche Sicherung und die öffentlich-rechtliche Sicherung per Baulast wird im Durchführungsvertrag vereinbart.

5 Landschaftspflegerischer Fachbeitrag

5.1 Eingriff-/Ausgleichsbilanzierung

Auf Grund des bestehenden Baurechts sind nicht die aktuellen Nutzungen, sondern die rechtskräftigen Planungsausweisungen des Bebauungsplans Nr. 125 "Dorfstraße" Grundlage der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag.

Zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs erfolgt die Berechnung für den Aspekt Arten- und Biotopschutz nach der Bewertungsmethode der "Arbeitshilfe für die Bauleitplanung (MSKS 2001) auf der Basis der Nutzungen nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 125 als Bestand und der des VEP Nr. 144 als Planung.

Jeder Biotop- oder Nutzungstyp des Untersuchungsraumes wird einem in der Biotopwertliste aufgezählten Biotoptyp zugeordnet und dessen Wertstufe aufgeführt. Zu jedem Typ wird die Flächengröße ermittelt. Der Biotopwert ist die Multiplikation des Biotopwerts mit der Flächengröße. Die Aufsummierung sämtlicher Einzelflächenwerte ergibt den Gesamtflächenwert, der den aktuellen Wert des Plangebietes für Naturschutz und Landschaftspflege beschreibt (Tabelle 1: geltendes Planungsrecht).

Analog dazu werden die Biotop-/Nutzungstypen nach Umsetzung der Planung ermittelt, ihr Biotopwert festgestellt und wieder mit der Flächengröße multipliziert.

Als Gesamtergebnis erhält man den Gesamtflächenwert für die Planung, der den Wert des Raumes nach Umsetzung der neuen Planung widerspiegelt (Tabelle 2: neues Planungsrecht).

Die Grundflächenzahl von 0,4 wird nach dem VEP Nr. 144 für die meisten Grundstücke deutlich unterschritten. Für die Bilanzierung werden daher sowohl für den Ausgangs- als auch für den Planungszustand die Baugrenzen als maximal überbaubare Fläche zu Grunde gelegt.

Für die übrigen Schutzgüter und Faktoren des Naturhaushalts ergibt sich keine erheblichen Konflikte. Somit ergibt sich für das Plangebiet Am Kistner / Wegemanns Feld folgende Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung:



Tabelle 1: Bilanzierung Bestand (geltendes Planungsrecht: B-Plan Nr. 125)

Nutzung	Code	Fläche	Grundwert	Korrekturfaktor	Gesamtwert
Wohngebiet: Bebauung Hausgärten	1.1	4.350 m ² 9.580 m ²	0 2	- -	0 19.160
Straßen, Wege, Stellplätze	1.1	3.080 m ²	0	-	0
Spielplatz	4.5	1.440 m ²	3	-	4.320
Anpflanzung	8.1	3.090 m ²	6	-	18.540
Obstwiese	3.6	1.790 m ²	7	-	12.530
Summe		23.330 m²			54.550
Straßenbäume und Bäume auf Privatgrundstücken (26 Stück)	8.2	780 m ²	(+ 4)*	-	3.120
Summe		23.330 m²			57.670

* Grundwert der Privatgärten: 2; Grundwert der Einzelbäume: 6 = Aufwertung um 4 Punkte

Tabelle 2: Bilanzierung Planung (neues Planungsrecht: VEP Nr. 144)

Nutzung	Code	Fläche	Grundwert	Korrekturfaktor	Gesamtwert
Wohngebiet: Bebauung Hausgärten	1.1	3.440 m ² 10.840 m ²	0 2	- -	0 21.680
Straßen, Wege, Stellplätze	1.1	3.080 m ²	0	-	0
Spielplatz	4.5	1.260 m ²	3	-	3.780
gemeinschaftsprivater Grünfläche Anpflanzung	8.1	2.300 m ²	6	-	13.800
gemeinschaftsprivater Grünfläche Obstwiese	3.6	2.410 m ²	7	-	16.870
Summe		23.330 m²			56.130
Straßenbäume (11 Stück)	8.2	330 m ²	(+ 6)	-	1.980
Summe		23.330 m²			58.110

* Grundwert der Straßenflächen: 0; Grundwert der Einzelbäume: 6 = Aufwertung um 6 Punkte

Es ergibt sich ein geringfügiger Überschuss von 440 Wertpunkten. Somit liegt eine ausgeglichene Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung zwischen dem bestehenden Planungsrecht und der neuen Planung vor.

5.2 Kompensationsmaßnahmen

Zum Ausgleich der Beeinträchtigungen der neuen Bebauungsplanung gegenüber den Festsetzungen des rechtskräftigen B-Planes Nr. 125 werden im Plangebiet folgende Kompensationsmaßnahmen festgesetzt:

M 1 Anlage einer Streuobstwiese

Im südlichen Bereich des Baugebiets soll gemäß den Festsetzungen des B-Planes Nr. 125 eine Streuobstwiese angelegt werden. Diese Planung wird im VEP Nr. 144 mit etwas anderer Umgrenzung auf einer Fläche von 2.410 m² aufgegriffen. Auf dieser Fläche sind Obstgehölze im Raster von 7,5 x 7,5 m als Hoch- oder Halbstämme zu pflanzen. Bei der Pflanzung der Obstgehölze soll die Qualität des Stammumfangs von 8 bis 10 cm nicht unterschritten werden. Als Sorten sollen alte, robuste, wenig pflegebedürftige Obstsorten folgender Vorschlagsliste (gem. Koordinationsausschuss „Obstwiesenschutz in NRW“ 1996) verwendet werden:

Äpfel:

Apfel aus Cronceles, Gelber Edelapfel, Jakob Lebel, Kaiser Wilhelm, Ontarioapfel, Rote Sternrenette, Schöner aus Boskoop

Birnen:

Gellers Butterbirne (schorfempf.), Gute Graue, Gute Louise, Köstliche von Charneux

Pflaumen /Zwetschen:

Bühler Frühzwetsche, Hauszwetsche, Ontariopflaume, Wangenheims Frühzwetsche

Süßkirschen:

Büttners Rote Knorpelkirsche, Große Schwarze Knorpelkirsche, Schneiders Späte Knorpelkirsche

Sauerkirschen:

Schattenmorellen

M 2 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern am Rand des Wohngebietes

Die Randbereiche des Wohngebietes an der westlichen und östlichen Grenze sollen mit Gehölzpflanzungen begrünt werden. Dabei sind Mischgehölzpflanzungen auf insgesamt 2.300 m² ohne giftige Arten vorzunehmen, die für den östlichen Teil zur Grenze der vorhandenen Bebauung einen Schwerpunkt auf Straucharten vorsieht.

Die Pflanzdichte beträgt 1,2 m x 1,2 m.



Heister:

Acer campestre	Feldahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus communis	Wildbirne
Quercus robur	Stieleiche

Qualität: 2xv, Heister 150-200 cm

Sträucher:

Amelanchier lamarkii	Felsenbirne
Amelanchier laevis	Felsenbirne
Cornus alba	Weißer Hartriegel
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Viburnum opulus	Schneeball
Rhamnus carthaticus	Echter Kreuzdorn
Rosa arvensis	Feldrose
Rosa canina	Hundsrose

Qualität: 2xv., m. Ballen, Höhe 80 –100 cm

M 3 Straßenbäume

Die öffentlichen und die südliche private Erschließungsstraße sind mit Straßenbäumen zu begrünen. Insgesamt sollen 11 Solitärbäume der Kategorie Bäume zweiter bzw. dritter Ordnung gepflanzt werden.

Solitärbäume:

Carpinus betulus	Hainbuche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche

Qualität: 3xv, mit Drahtballierung, Stammumfang 16-18 cm

5.3 Weitere Begrünungsmaßnahmen

Im Folgenden werden weitere Begrünungsmaßnahmen im Bereich des VEP Nr. 144 beschrieben, die mit ihrer Freiraumgestaltungen ebenfalls Funktionen für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes erfüllen, jedoch nicht als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft anzuerkennen sind und nicht als Kompensationsmaßnahmen angerechnet werden.

Anlage und Eingrünung des Spielplatzes

Im Bereich des Spielplatzes sind einzelne Solitärgehölze zu pflanzen. Als Randeingrünung sind standortgerechte Sträucher (nicht giftig) vorzusehen:

Solitärgehölze:

Acer campestre Feldahorn

Carpinus betulus Hainbuche

Qualität: 2xv, Heister 150-200 cm

Sträucher:

Amelanchier lamarkii	Felsenbirne
Amelanchier laevis	Felsenbirne
Pyracantha subsp.	Feuerdorn
Cornus alba	Weißer Hartriegel
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Rhamnus carthaticus	Echter Kreuzdorn
Rosa canina	Hundsrose

Qualität: 2xv., m. Ballen, Höhe 80 –100 cm

Private Gärten

Die privaten Gärten innerhalb des Wohngebietes können nach den Vorstellung der Erwerber gestaltet werden. Eine naturnahe Gestaltung der Gärten und Erhöhung des Grünvolumens durch standortheimische Baumpflanzungen wird empfohlen.

5.4 Gesamtbeurteilung

Mit dem geplanten Bauvorhaben im Bereich des Plangebiets Am Kistner / Wegemanns Feld sind leichte Veränderungen der Gestalt und Nutzung von Grundflächen gegenüber dem geltenden Planungsrecht nach B-Plan Nr. 125 verbunden. Durch die Begrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen auf die konkrete Planung werden mit dem VEP Nr. 144 die Voraussetzungen dafür geschaffen, dass nur Teilbereiche versiegelt werden können. Dies führt zu einer Reduzierung der versiegelten Fläche im Plangebiet im Vergleich zum Bebauungsplan Nr. 125. Nach dem VEP sind die Privatgärten größer und die Versiegelungsflächen kleiner. Dies bewirkt in der Gesamtheit, dass für eine ausgeglichene Eingriffsbilanz etwas kleinere gemeinschaftsprivate Grünflächen im Plangebiet erforderlich sind. In der Gesamtheit bleiben damit keine erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Tiere und Pflanzen zurück.



Für das Landschaftsbild ergeben sich Veränderungen dadurch, dass die Bebauung gegenüber dem B-Plan Nr. 125 etwa weiter nach Süden reicht, so dass die Grünflächen zwischen Baugebiet und Reha-Klinik sich leicht verschmälern. Andererseits ist das Volumen der Bebauung auf Grund geringerer Zahl von Wohneinheiten und geringerer Gesamtüberbauung kleiner.

Damit sind die baulichen Eingriffe und Auswirkungen auf das Landschaftsbild durch den VEP Nr. 144 insgesamt als unerheblich einzustufen.

Für die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima und Luft ergeben sich gegenüber der bestehenden Planung keine erheblichen oder nachhaltigen Auswirkungen, teilweise sind sogar geringfügige Verbesserungen auf Grund der geringeren Versiegelungsfläche zu verzeichnen. Kultur- und Sachgüter sind nicht betroffen.

Somit bleibt festzustellen, dass durch die Planungsänderung keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen der Schutzgüter zu erkennen sind.

Hinsichtlich der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung sind auf Grund eines bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplanes nicht die aktuellen Nutzungen, sondern die rechtskräftigen Planungsausweisungen des Bebauungsplans Nr. 125 "Dorfstraße" Grundlage der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung. Die Bilanzierung ergibt einen geringfügigen Biotopwertüberschuss der Planung nach VEP Nr. 144 gegenüber dem B-Plan Nr. 125, so dass eine ausgeglichene Bilanz vorliegt. Auf der Basis der Bebauungsplanung können somit unter Beachtung der aufgeführten Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen Konflikte mit dem Natur- und Landschaftshaushalt weitgehend vermieden werden, sodass keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen des Natur- und Landschaftshaushaltes zurückbleiben. Der Eingriff kann auch nach der neuen Planung nach dem VEP Nr. 144 auf den Flächen des Plangebietes vollständig ausgeglichen werden.

5.5 Beurteilung der UVP-Pflichtigkeit des Vorhabens

Nach Anlage 1 Nr. 18.7.2 UVPG ist eine UVP-Pflicht für städtebauliche Projekte, für die im bisherigen Außenbereich in Sinne des § 35 BauGB ein Bebauungsplan aufgestellt wird, erst ab einer festgesetzten Größe der Grundfläche von mehr als 20.000 m² in Form einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls erforderlich. Nach Nr. 18.8 der Anlage 1 UVPG ist für sonstige Gebiete (Innenbereich) ebenfalls erst ab dem genannten Prüfwert eine fakultative UVP erforderlich. Da das Bauvorhaben im Innenbereich liegt und den genannten Prüfwert mit einer Wohnbaufläche von 14.260 m² unterschreitet, ist somit eine Prüfung der Umweltverträglichkeit oder eine allgemeine Vorprüfung nicht erforderlich.

Auf der Grundlage des vorhandenen rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 125 und der vorliegenden Planungen des VEP Nr. 144 ist ungeachtet dessen auch nicht erkennbar, dass es zu negativen oder nachhaltigen Auswirkungen auf Natur und Umwelt kommen könnte.

6. Boden und Bodenbelastungen

6.1 Bergbausituation und Tragfähigkeit des Baugrundes

Bergbauliche Verhältnisse

Im Plangebiet ist ausweislich der amtlichen Grubenbilder kein Bergbau umgegangen.

Baugrund

Im gesamten Plangebiet stehen gewachsene und ausreichend tragfähige Böden an. Zusätzliche Gründungsmaßnahmen sind für normale Gründungslasten nicht erforderlich.

6.2 Bodenbelastungen

Im Rahmen der Bodenerkennungen sind keinerlei Hinweise auf schädliche Bodenverunreinigungen festgestellt worden.

7. Kosten

Kosten entstehen der Stadt Hattingen nicht. Die Gesamterschließung wird vom Vorhabenträger erbracht.

Düsseldorf, den 9.12.2002

Hattingen, den 13.1.2003



Der Vorhabenträger
(Kasberger)



Stadt Hattingen
(Rohde)