

S t a d t H a t t i n g e n

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 93

"Dahlienweg"

gemäß § 9 (8) Baugesetzbuch (BauGB)

Diese Begründung gehört zum Bebauungsplan Nr. 93

"Dahlienweg"

Die Aufstellungsvermerke auf dem Plan gelten auch für diese Begründung.

Hattingen, 26.11.1992

Der Stadtdirektor
Im Auftrage



1. Anlaß der Planaufstellung

Der Rat der Stadt Hattingen hat beschlossen, für das Plangebiet zwischen der Bredenscheider Straße/B 51, Kiefernstraße und der Straße "In der Marpe" einen Bebauungsplan gem. § 30 BauGB aufzustellen.

Die Planung soll die Bebauung der Flächen mit Einfamilienhäusern und ergänzendem Geschoßwohnungsbau ermöglichen, damit der erhöhten Wohnungsnachfrage Rechnung getragen werden kann. Gleichzeitig soll damit eine geordnete städtebauliche Entwicklung dieses Bereiches sichergestellt werden.

2. Entwicklung aus der vorbereitenden Bauleitplanung

Grundlage für den Vollzug der städtebaulichen Planung durch den verbindlichen Bebauungsplan bildet der Flächennutzungsplan der Stadt Hattingen mit gleicher städtebaulicher Zielsetzung. Damit ist sichergestellt, daß sich dieser Bebauungsplan nach § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3. Städtebaulicher Inhalt

Durch den Bebauungsplan Nr. 93 "Dahlienweg" soll eine an die Innenstadt angrenzende Freifläche zwischen Kiefernstraße, der Bredenscheider Straße und der Straße In der Marpe, die heute zum größten Teil kleingärtnerisch und landwirtschaftlich genutzt wird, einer Wohnbaunutzung zugeführt werden.

Unter Beachtung der zu schützenden Vegetation ist entsprechend der Siedlungsrandlage eine aufgelockerte ein- bis zweigeschossige Wohnbebauung geplant. In den Randlagen zum Freiraum sollen entsprechende Übergangszonen freigehalten werden.

Die bestehenden baulichen Nutzungen der erschlossenen Bereiche sollen im aufzustellenden Bebauungsplan gesichert werden.

Entlang der Bredenscheider Straße sollen die vorhandenen Baulücken in dem bestehenden städtebaulichen Maßstab geschlossen und Raumbegrenzungen vorgegeben werden.

Zur Neubebauung stehen ca. 2 ha Wohnbauflächen zur Verfügung.

Das städtebauliche Konzept sieht eine Aufschließung von 54 neuen Wohngrundstücken vor. Davon werden ca. 23 über die Kiefernstraße, ca. 27 über die Straße In der Marpe und 4 über die Bredenscheider Straße/B 51 erschlossen.

Durch den Bebauungsplan sollen die vorhandenen städtebaulichen Strukturen gesichert und weiterentwickelt werden. Die vorhandenen Freiflächen sollen einer ein- bis zweigeschossigen offenen Wohnbebauung mit Einzel- oder Doppelhäusern bzw. kleineren Reihenhausergruppen zugeführt werden. Entlang der Bredenscheider Straße sollen die vorhandenen Baulücken für eine Mehrfamilienhausbebauung genutzt werden. Die Flächen werden insgesamt als Allgemeines Wohngebiet - WA - festgesetzt.

Die Grund- und Geschoßflächenzahlen sollen bei der offenen Einfamilienhausbebauung auf 0,4 bzw. 0,8 begrenzt werden, damit der aufgelockerte Siedlungscharakter erhalten und fortgeführt wird. Für den Geschoßwohnungsbau und die Mehrfamilienhausbebauung entlang der Bredenscheider Straße/B 51 soll die Obergrenze der Ausnutzung nach der Bau NVO mit GRZ 0,4/GFZ 1,2 festgelegt werden.

Gestaltungsfestsetzungen über die äußeren baulichen Merkmale sollen die vorhandene Stadtbildsituation berücksichtigen. Die überwiegend vorhandenen Satteldachformen und -neigungen von 35° - 45° werden als Gestaltungsfestsetzungen im Sinne von § 81 BauO NW im Bebauungsplan übernommen.

Innerhalb des Plangebietes sollen öffentliche Räume und Freiflächen zur attraktiven Gestaltung des Wohngebietes beitragen. Die Gestaltung der Straßen und Plätze, durch Schaffung verkehrsberuhigter Bereiche, soll ein verträgliches Nebeneinander aller Verkehrsteilnehmer ermöglichen.

4. Erschließung

- Verkehr

Die äußere Verkehrserschließung erfolgt über das vorhandene Verkehrsnetz der Bredenscheider Straße, In der Marpe und Kiefernstraße.

Die innere Erschließung soll durch zwei Stichstraßen von der Kiefernstraße und der Straße In der Marpe aus ermöglicht werden. Über Fußwege sollen diese reinen Wohnerschließungsstraßen verbunden werden. Dieses System bewirkt eine Verkehrstrennung für den Fahrverkehr und vermeidet Schleichverkehre und Belastungen an empfindlichen Stellen bei gleichzeitiger Durchlässigkeit für den nicht motorisierten Verkehrsteilnehmer. Die zu erwartende Verkehrsstärke läßt hier eine Anliegerstraße im Mischflächenprinzip mit geschwindigkeitsdämpfenden Entwurfselementen zu. Am Ende der Stichstraßen sind platzsparende Wendeanlagen vorgesehen. Gleichzeitig werden Flächen für den ruhenden Verkehr berücksichtigt. Die Straße "In der Marpe" soll durch die Anlage einer Wendefläche im Bereich des Hauses Nr. 4 ebenfalls für den Durchgangsverkehr gesperrt werden. Die Verbindung zur Kiefernstraße wird durch einen Fußweg hergestellt, der auch von landwirtschaftlichen Fahrzeugen genutzt werden kann.

Die Erschließung der Baulücken an der Bredenscheider Straße erfolgt direkt von der B 51. Aus Gründen der Verkehrssicherheit ist bei der Errichtung von Garagen und Stellplätzen durch die Anlage von Wendeflächen auf den privaten Grundstücken sicherzustellen, daß ein Vorwärtseinfahren vom Grundstück in die B 51/Bredenscheider Straße durch Fahrzeuge aller Art gewährleistet wird.

- Versorgung

Die Versorgung des Plangebietes ist durch die örtlichen Versorgungsträger sichergestellt.

An der örtlichen Grenze des Plangebietes verläuft die 380 kV-Hochspannungsfreileitung Hattingen-Witten. Der Schutzstreifen der v.g. Leitung berührt Flächen des Plangebietes. Die erforderlichen Bau-

höhenbeschränkungen und Schutzstreifen wurden im Bebauungsplan festgesetzt. Bauvorhaben und Anpflanzungen im Schutzstreifenbereich sind mit dem Versorgungsträger (VEW) abzustimmen. Hierzu sind besondere Genehmigungen einzuholen.

- Entsorgung

Die Abwasserentsorgung kann z. Z. über das Entwässerungsnetz der städtischen Mischwasserkanalisation zur Kläranlage Hattingen-Ost erfolgen. Es bestehen Leitungen in der Bredenscheider Straße, in der Kiefernstraße, der Straße "In der Marpe" sowie ein Sammler von der Marpe zur Kiefernstraße. Die zur Erschließung notwendigen neuen Entwässerungsleitungen können an das v.g. System sowie an den Verbindungssammler 60 (Hauptsammler Ruhrverband) angeschlossen werden. Eine Verknüpfung mit dem Verbindungssammler 60 soll nach dem Abwasserbeseitigungskonzept der Stadt Hattingen im Frühsommer 1993 erfolgen. Die Entsorgung der Neubauf Flächen soll frühestens ab Ende 1993/Anfang 1994 erfolgen. Nach Inbetriebnahme der Verbindungssammler werden die gesamten Abwässer des Plangebiets der Hauptkläranlage Hattingen zugeführt. Flächen für abwassertechnische Baumaßnahmen sind im Bebauungsplangebiet nicht festzusetzen.

5. Wasser- und Abfallwirtschaft

Das Plangebiet befindet sich im Einzugsbereich der Kläranlage Hattingen-Ost.

Nach dem Generalentwässerungsplan ist beabsichtigt, die Kläranlage aufzugeben und das Niederschlagswasser über den Verbindungssammler und den Abwasserstollen kurzfristig der Hauptkläranlage Hattingen zuzuführen.

Die Regenwasserentlastung erfolgt in den Sprockhöveler Bach und von dort in die Ruhr.

Die Haus- und Sperrmüllabfuhr wird von der Stadt Hattingen betrieben und auf der Mülldeponie des Kreises in Hattingen-Bredenscheid entsorgt.

Schutz- und Überschwemmungsgebiete werden vom Bebauungsplan nicht berührt.

6. Grün- und Freiflächen

Die Lage der geplanten Wohnbauflächen erfordert eine behutsame Eingriffsgestaltung in dieser Siedlungsrandlage. Die bestehenden Gehölzgruppen entlang der Kiefernstraße und zwischen der Bebauung Kiefernstraße und Bredenscheider Straße werden durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan geschützt.

In der Übergangszone zwischen Siedlungsrandlage und dem Freiraum soll durch eine "Pufferzone" der Siedlungsrand an der Terrassenkante oberhalb des Sprockhöveler Bachtals gestaltet werden. Hierdurch wird gleichzeitig eine Vernetzung der Grünzonen zum Außenbereich ermöglicht.

In zentraler Lage des Plangebietes wird ein Kleinkinderspielplatz der Gruppe C ausgewiesen, der die Bedürfnisse im Plangebiet abdecken kann. Ein Spielbereich der Gruppe B befindet sich in unmittelbarer Nähe an der Kiefernstraße.

Die Freiflächen im vorhandenen Siedlungsbereich, wie auch auf den neu auszuweisenden Wohnbauflächen, sollen durch eine enge Auslegung der überbaubaren Grundstücksflächen weitestgehend erhalten bleiben; der Versiegelungsgrad wird damit möglichst gering gehalten. Negative Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Kleinklima können so vermieden werden. Siehe auch weitere Ausführungen hierzu im Kapitel Umweltschutz.

7. Natur- und Landschaftsschutz

Natur- und landschaftsschutzrechtliche Festsetzungen sind im Plangebiet nicht zu beachten.

Die angrenzende Verbandsgrünfläche des Sprockhöveler Bachtals wurde im Plan gekennzeichnet.

8. Umweltschutz

- Grün- und Freiflächen

Das planerische Konzept sieht keinen Eingriff in unersetzbare bzw. qualitativ bedeutende Potentiale des Naturhaushaltes vor. Die für eine Bebauung und Erschließung vorgesehenen Flächen werden überwiegend landwirtschaftlich und bisher kleingärtnerisch genutzt.

Zur Beurteilung der ökologischen Verträglichkeit des Standortes wurde eine landschaftsökologische Untersuchung durchgeführt. Gutachterlich wurden die Auswirkungen der Planung ermittelt, bewertet und die notwendigen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen dargestellt. Aus den ermittelten Qualitäten und Empfindlichkeiten wurden Planungsziele formuliert, die dazu geeignet sind, im Sinne der Umweltvorsorge die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes zu sichern und negative Auswirkungen zu vermeiden.

Folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen, sowie Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden im Bebauungsplan aufgenommen:

a) Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

- Schutz einer Quelle an der Kiefernstraße. Der an der Kiefernstraße im Böschungsbereich liegende Quellhorizont wird als Schutzfläche festgesetzt.
- Eingriffsvermeidung in den Grundwasseranströmbereich des Quellhorizontes. Die angrenzende Baulandfläche wird nicht bebaut. Hier erfolgt die Neubegründung einer Obstwiese. Bei dem südöstlich angrenzenden Baugrundstück dürfen keine Gebäude unterkellert werden. Zur Verhinderung von Schadstoffeinträgen in das Grundwasser sind die Verkehrsflächen der geplanten nordwestlichen Erschließungsstraße (Dahlienweg) zu versiegeln.

- Schutzfestsetzung der bestehenden Gehölzstrukturen/Bäume entlang der Kiefernstraße und entlang der nordwestlichen Planstraße (Dahlienweg).
- Schutzfestsetzung für zwei kleinere bestehende Obstwiesen an der Straße "In der Marpe" und im Planinnenbereich auf dem Grundstück "Bredenscheider Straße Nr. 73".
- Schutzfestsetzung einer Grünlandbrache an der Hangkante zur Kiefernstraße/In der Marpe/Sprockhöveler Bachtal.
- Allgemein ist die Reduzierung der Versiegelung auf sonstigen Freiflächen anzustreben. Die überbaubaren Grundstücksflächen wurden im wesentlichen auf die eigentlichen Baukörper beschränkt. Auf 15 % der Grundstücksfreiflächen sind heimische Gehölze/Sträucher anzupflanzen. In den Freiflächen sind natürliche Versickerungsmöglichkeiten von Oberflächenwasser vorzusehen. Wasserdurchlässige Materialien sind bei der Oberflächengestaltung von Wegen, Zufahrten, Terrassen etc. bevorzugt einzusetzen. Der Schutz von Kronen-, Stamm- und Wurzelbereichen von Bäumen, die von Bauarbeiten berührt werden, ist gemäß DIN 18920 sicherzustellen.
Auf die Vermeidung großer Geländeaufschüttungen oder -absenkungen und Erdmassenbewegungen beim Bau der Erschließungsanlagen und der Gebäude ist zu achten. Die Wiederherstellung der für die Bauarbeiten temporär in Anspruch genommenen Flächen und sachgerechte Lagerung des anfallenden Oberbodens sowie Wiederverwertung desselben nach Abschluß der Bauarbeiten ist erforderlich.

b) Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Zum Ausgleich der unvermeidbaren Beeinträchtigungen werden im Bebauungsplan folgende Festsetzungen und Maßnahmen getroffen:

- Auf einer Fläche von ca. 600 qm wird angrenzend zum Quellbereich an der Kiefernstraße die Neubegründung einer Obstwiese festgesetzt. Hier sollen heimische Obstbäume, wie Graue Herbstrenette, Kaiser Alexander, Gellerts Butterbirne, Speckbirne, Knorpelkirsche, Hauszwetsche, Wallnuß etc., mit einer Stammlänge von rund 1,80 m angepflanzt werden.
- Auf einer Fläche von ca. 1.500 qm wird an der Terrassenkante zum Sprockhöveler Bachtal die Neubegründung einer Obstwiese mit heimischen Obstbäumen, wie bereits zuvor beschrieben, festgesetzt. Neben dem ökologischen Ausgleich wird hier die Verbesserung des Landschaftsbildes an der Grenze zwischen Innen- und Außenbereich sowie die Vernetzung der biotischen Potentiale angestrebt.
- Entlang der geplanten südlichen Stichstraße (Asterweg) wird auf eine Länge von ca. 120 m ein 3,0 m breiter Gehölzstreifen festgesetzt. Die Anpflanzung soll mit Rücksicht auf die notwendigen Erschließungsflächen in Gruppen mit heimischen Gehölzen/Sträuchern erfolgen.

- Der im Bebauungsplan festgesetzte Spielplatz ist ebenso mit standortgerechten Gehölzen im dichten Verband einzugrünen.
- Entlang der geplanten Erschließungsstraßen wird die Anpflanzung von Straßenbäumen - Baumhasel - zur weiteren Durchgrünung des Plangebietes festgesetzt. Ebenso sind innerhalb der privaten Baulandflächen auf je 150 qm Grundstücksfläche ein Baum mit mind. 15 cm Stammumfang zu pflanzen. Damit werden weitere "Trittsteine" zur ökologischen Verbesserung (Vernetzung, Kleinklima etc.) im Plangebiet angelegt.
- Die durch das Plangebiet verlaufende Uferböschung des Sprockhöveler Baches ist mit standortgerechten Ufergehölzen zu bepflanzen. Der hier z. Z. dominierende aber nicht standortgerechte Japanische Knöterich soll dadurch zurückgedrängt werden.

Mit den zuvor beschriebenen Maßnahmen wird der Eingriff in Ackerland, Hecken und Gehölzen, Grünlandbrachen, Gartenflächen und versiegelte Hofflächen von insgesamt 3.100 qm ausgeglichen. Zusätzlich wird durch die Anlage der Obstwiese von 1.500 qm und die ökologische Aufwertung der Ackerflächen durch Umwandlung in ökologisch höherwertige Grün- und Gartenflächen ein Überschub der Kompensationsfläche von rd. 4.500 qm erreicht.

In der landschaftsökologischen Begleituntersuchung wird abschließend festgestellt, daß das Untersuchungsgebiet am Rande des Hattinger Siedlungsgebietes insgesamt eine Baulücke darstellt, deren Schließung aus städtebaulicher und landschaftsplanerischer Sicht wünschenswert ist und gegenüber dem Vordringen der Bebauung in den Außenbereich der Vorzug gegeben wird.

Die in diesem Bereich verlorengelassene Vegetation ist struktur- und artenreich, jedoch durch gärtnerische Tätigkeit stark überformt. Auch der Boden ist anthropogen verändert. Solche Standorte sind im Stadtgebiet noch relativ häufig anzutreffen bzw. leicht "herzustellen", so daß der Verlust insgesamt an diesem Ort nicht gravierend ist. Es ist jedoch darauf zu achten, daß eine ausreichende Durchgrünung des Baugebietes erfolgt und Brach- und Ruderalflächen als Rückzugs- und Ausbreitungsbiotope für die spontane Vegetation sowie für die Tierwelt erhalten bleiben.

Die relativ große Freifläche im Südosten des Untersuchungsgebietes hat aktuell keinen großen Wert aus Sicht des Biotop- und Artenschutzes, stellt aber ein großes Potential dar, da die Flächen relativ wenig anthropogen verändert sind. Da fast direkter Kontakt zur freien Landschaft besteht - nur getrennt durch die relativ wenig befahrene Straße "In der Marpe" - könnten hier wertvolle naturnahe Lebensräume entwickelt werden.

Der einzige kritische Bereich ist der Quellhorizont an der felsigen Straßenböschung der Kiefernstraße. Durch die getroffenen Schutzfestsetzungen wird dem besonderen Schutzstatus nach § 20 c Bundesnaturschutzgesetz Rechnung getragen.

Aufgrund der nur mittleren durchschnittlichen ökologischen Wertigkeit und Empfindlichkeit sind daher die vorgesehenen Baumaßnahmen mit der Maßgabe, daß die vorgeschlagenen Kompensationsmaßnahmen konsequent und vollständig umgesetzt werden, tolerierbar.

- Klima

Die vorgesehene Bebauung bewirkt geringfügige Veränderungen auf das Kleinklima bzw. auf den Luftaustausch. Durch den Schutz der bestehenden Gehölzgruppen und eine geplante starke Durchgrünung des Plangebietes sollen die kleinklimatischen Bedingungen wie Temperaturveränderungen, Filterwirkung und Lufthygiene positiv beeinflusst werden.

Die offene Bebauung und Grüngestaltung der Randbereiche gewährleistet außerdem den notwendigen Luftaustausch zum tiefer gelegenen Sprockhöveler Bachtal.

- Wasser

Die vorgesehene Baulandausweisung hat keine gravierende Auswirkung auf den Wasserhaushalt. Die vorgesehene Erschließung und Bebauung reduziert zwar den vorhandenen Freiflächenanteil um ca. 20 %, durch Kompensierungsmaßnahmen soll der geringfügig erhöhte Oberflächenwasserabfluß jedoch gemildert werden. Bei der Oberflächengestaltung von Wegen, Zufahrten, Stellplätzen sollen Materialien eingesetzt werden, die eine natürliche Versickerung von Oberflächenwasser ermöglicht. Zusätzlich sollen auf den privaten Grundstücken und in den geplanten Grünflächen Versickerungshilfen (Kolkmulden) den Oberflächenwasserabfluß vermindern. Hochwasserschutzmaßnahmen sind im Plangebiet selbst nicht erforderlich.

Die bestehende Vorbelastung des Grundwassers durch Schadstoffeintrag aus der Landwirtschaft und kleingärtnerischen Nutzung wird durch die Nutzungsänderung herabgesetzt. Hier tritt ein gewisser Entlastungseffekt ein.

- Boden

Die geplante Baulandumwandlung macht keinen besonderen Bodenschutz im Plangebiet erforderlich. Bodenbelastungen sind durch die geplante Nutzung nicht zu erwarten, wie zuvor ausgeführt, tritt durch die Aufgabe der Landwirtschaft und Kleingärtnerie ein Entlastungseffekt hinsichtlich des Schadstoffeintrages ein.

Bodenversiegelungen werden durch die kleinteilige und restriktive Festlegung der überbaubaren Grundstücksflächen auf ein notwendiges Maß beschränkt. Durch den vorliegenden hohen Freiflächenanteil und eine Ausweisung von Grün- und Schutzflächen werden Erosionsschäden vermieden.

Geländeaufschüttungen und Abgrabungen werden weitgehend ausgeschlossen. Für die Bautätigkeit vorübergehend in Anspruch genommene Flächen werden nach Abschluß der Baumaßnahmen rekultiviert.

Ablagerungen und Bodenverunreinigungen sind im Plangebiet nicht bekannt.

Die Flözkarten der geol. Landesanstalt weisen im Planbereich Flöze der Zechen Selma, Stalberg I und Aurora aus.

Es wird deshalb davon ausgegangen, daß im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes oberflächennaher Bergbau umgegangen ist. Für das Plangebiet wurde deshalb eine Kennzeichnung gem. § 9 (5) Nr. 2 BauGB "Flächen, unter denen der Bergbau umgeht" vorgenommen.

Vor Beginn der baulichen Nutzung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind unter vorheriger Einschaltung der zuständigen Bergbehörde, Maßnahmen zur Erkundung und gfs. zur Vermeidung von Nachwirkungen des ehemaligen Bergbaues durchzuführen.

- Lärmschutz

Die Verkehrsbelastung auf der Bredenscheider Straße führt zu einer Lärmbelastung im angrenzenden Plangebiet.

Vorbeugende Immissionsschutzfestsetzungen sind im Bebauungsplan erforderlich. Aufgrund der örtlichen Situation sind lediglich passive Schutzfestsetzungen möglich.

Zur Beurteilung der lärmbelastenden Flächen wurde durch eine lärmtechnische Untersuchung der erforderliche Geräuschemissionsschutz ermittelt.

Auf der Grundlage des Bebauungsplanentwurfes Nr. 93 "Dahlienweg" und der Verkehrsprognosedaten von 19.000 Kfz, DTV, mit einem Lkw-Anteil von 10 % wurden nach den Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen (RLS-90) und der DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau - die Verkehrsgeräuschentwicklung ermittelt und beurteilt. Für die Ableitung von Schallschutzmaßnahmen wurde die DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - sowie die VDI-Richtlinie 2719 - Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen - verwandt.

Für insgesamt 14 charakteristische Punkte wurden die Mittelungspegel der Verkehrsgeräusche durch Gutachten des Institutes für Schall- und Wärmeschutz, Prof. Zeller, v. 23.11.1992, bestimmt.

Die Ergebnisse der Untersuchung zeigen auf, daß an allen Gebäuden entlang der Bredenscheider Straße in einer Tiefe von ca. 60 m zum Fahrbahnrand vorbeugende Lärmschutzmaßnahmen notwendig werden.

Nach der VDI-Richtlinie 2719 - Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen - werden Fenster zur Vereinfachung der Kennzeichnung, Auswahl und Ausschreibung entsprechend ihren bewerteten Schalldämm-Maßen in Schallschutzklassen von 1 bis 6 eingeteilt.

<u>Schallschutzklasse</u>	<u>bewertetes Schalldämm-Maß dB</u>
1	25 bis 29
2	30 bis 34
3	35 bis 39
4	40 bis 44
5	45 bis 49
6	≥ 50

Im Bebauungsplan sind die Gebäudeseiten entsprechend den erforderlichen Schallschutzklassen der Fenster durch Numerierung gekennzeichnet.

An den gekennzeichneten Gebäudeseiten sind als Fenster für Aufenthaltsräume Schallschutzfenster gemäß v.g. VDI-Richtlinie 2719 erforderlich.

Die Außenwände weisen durchweg, soweit sie aus Mauerwerk bestehen, ausreichende Luftschalldämmung auf.

9. Denkmalbereich

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich keine denkmalwerten bzw. denkmalgeschützten baulichen oder sonstigen Anlagen.

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler entdeckt werden. Die Entdeckung ist der Gemeinde oder dem Amt für Bodendenkmalpflege anzuzeigen.

10. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht vorgesehen.

11. Auswirkungen der Planung

Durch das geplante Vorhaben wird eine Nutzungsänderung für landwirtschaftliche und kleingärtnerische Nutzflächen hervorgerufen. Die in der landschaftsökologischen Begleituntersuchung festgestellten Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen wurden im Bebauungsplan berücksichtigt.

Das Angebot von ca. 54 neuen Wohneinheiten im Plangebiet führt zu einer geringfügigen Zunahme des Ziel- und Quellverkehrs auf den angrenzenden Straßen "In der Marpe", "Kiefernstraße" und "Bredenscheider Straße". Die zusätzlichen Verkehrsmengen führen jedoch zu keiner Belastung, die vorbeugenden Immissionsschutz erforderlich machen.

Lediglich für die im Einwirkungsbereich der Bredenscheider Straße/ B 51 liegenden Nutzflächen sind Lärmschutzmaßnahmen durch die bestehende Belastung notwendig. Da aktive Schutzmaßnahmen aufgrund der vorliegenden Situation (fehlende Fläche, Topographie) nicht möglich sind, wurden für die betreffenden Gebäude passive Schutzmaßnahmen festgesetzt (siehe Ausführungen im Kapitel "Lärmschutz").

Durch die vorgesehene Erschließung über Stichstraßen mit Wendemöglichkeit und die Abbindung der Straße "In der Marpe" werden Schleich- und Durchgangsverkehre vermieden.

Die Planung gliedert sich in zwei Abschnitte, die jeweils separat erschlossen werden können. Der von der Straße "In der Marpe" erschlossene Bereich kann allerdings nur nach Aufgabe der land-

wirtschaftlichen Nutzung bebaut werden. Bodenordnungsmaßnahmen sind hierfür nicht beabsichtigt.

12. Kostenermittlung

Für die Durchführung des Bebauungsplanes werden folgende Kosten veranschlagt:

Erschließungskosten

Straßenbau Dahlienweg, A sternweg) In der Marpe) Kanalisation)	ca.	860.000,-- DM
---	-----	---------------

Kinderspielplatz	ca.	120.000,-- DM
------------------	-----	---------------

Landschaftspflegerische Maßnahmen

Obstwiesen, Neubegründungen	ca.	5.000,-- DM
-----------------------------	-----	-------------

Gehölzpflanzungen A sternweg und Sprockhöveler Bach	ca.	25.000,-- DM
--	-----	--------------

Summe	ca.	1.010.000,-- DM
-------	-----	-----------------

=====