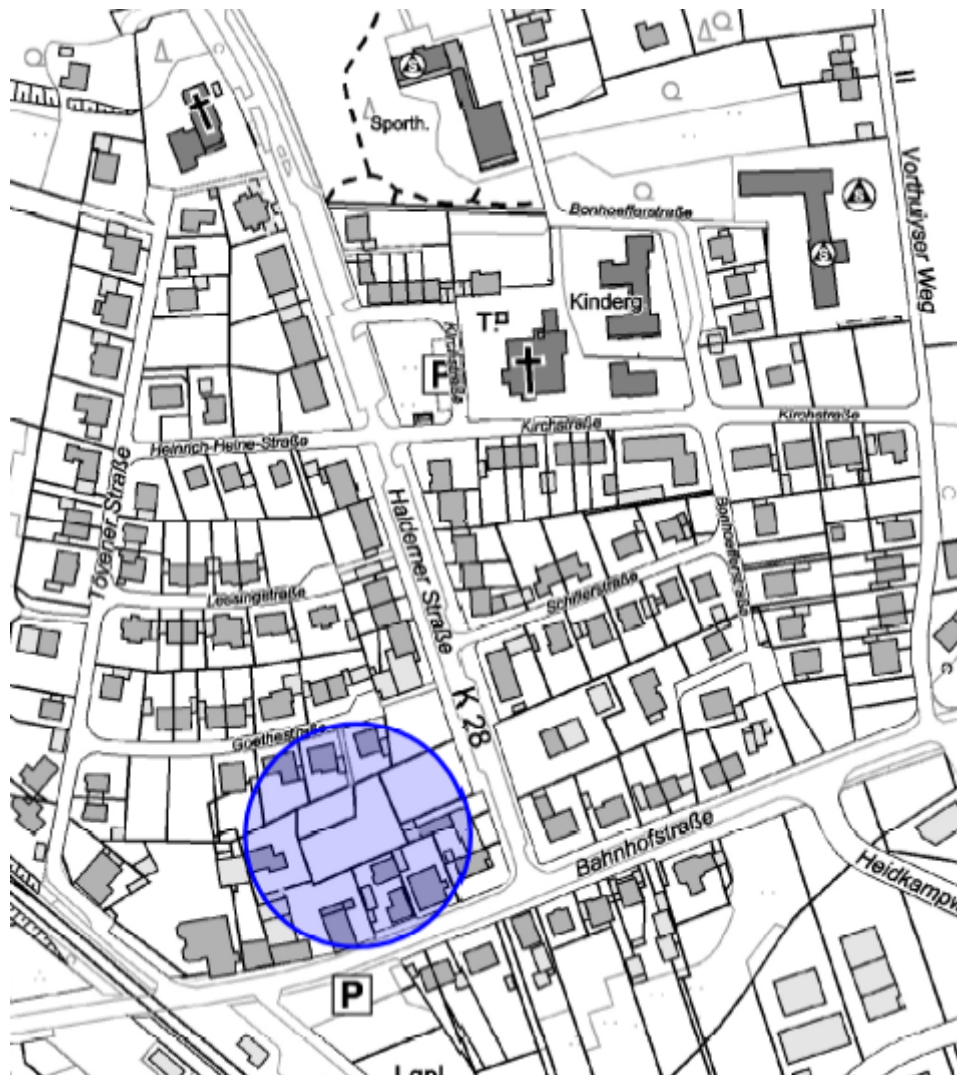


**Begründung zur
1. Änderung der 8. Änderung des
Bebauungsplanes Nr. 2 „An der kath. Kirche“
in Mehrhoog**



Der Bürgermeister

Stadt
Hamminkeln

Brüner Straße 9, 46499 Hamminkeln
FD 61 Stadtplanung

Begründung

zur 1. Änderung der 8.Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „An der kath. Kirche“

1	Planungsanlass und allgemeine Zielsetzung	3
2	Der Geltungsbereich.....	4
2.1	Lage in der Örtlichkeit	4
2.2	Planungsrechtliche Situation	4
2.3	Bestandssituation.....	4
3	Planungsvorgaben.....	4
3.1	Regionalplan	4
3.2	Flächennutzungsplanung	5
3.3	Umwelt und Naturschutz	5
4	Planungsrechtliche Festsetzungen.....	5
4.1	Art der baulichen Nutzung.....	5
4.1.1	Allgemeines Wohngebiet	5
4.2	Maß der baulichen Nutzung	6
4.2.1	Geschossigkeit und Höhe baulicher Anlagen	6
4.2.2	Grund- und Geschossflächenzahl	6
4.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	6
5	Verkehrliche Erschließung.....	6
6	Abwassertechnische Erschließung.....	7
7	Versorgungsträger und Leitungen	7
8	Umweltauswirkungen	7
9	Immissionsschutz.....	9
10	Belange des Artenschutzes	10
11	Denkmalschutz.....	10
12	Altlasten.....	10
13	Kampfmittel	10
14	Flächenbilanz	10

Anlagen:

Artenschutzgutachten der Firma OEKOPLAN Ingenieure GmbH & Co. KG (Stand
Februar 2018)

1 Planungsanlass und allgemeine Zielsetzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2 „An der katholischen Kirche“ umfasst den Siedlungsbereich östlich der Bahnlinie und nördlich der Bahnhofstraße. Der Bebauungsplan wurde zu Beginn der 1960er Jahre aufgestellt und bildet die planungsrechtliche Grundlage für das bestehende Wohngebiet westlich und östlich der Halderner Straße sowie für den Kirchen-, Kindergarten- und Grundschulstandort. Im Änderungsbe- reich, der sich zwischen Bahnhofstraße und Goethestraße befindet, sah dieser Bebauungsplan ursprünglich einen Spielplatz mit ca. 1450 qm Grundfläche vor. Dieser Spielplatz wurde im Zuge der 8. Änderung zu- gunsten einer Wohnnutzung auf 400 qm verkleinert. Zur verkehrlichen Er- schließung wurde eine Erschließungsstraße (Stichweg) mit Anbindung an die Halderner Straße geplant.

Das aktuelle vom Rat beschlossene Spielplatzkonzept der Stadt Hammin- keln beinhaltet nunmehr die Aussage, dass dieser Standort als Spielplatz gänzlich entbehrlich ist. Demnach hat diese Bebauungsplanänderung die Zielsetzung die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbindung Spielplatz in eine Wohnbaufläche umzuwandeln. Damit wird ein zusätzlicher Bauplatz geschaffen und der geplante Stichweg effizienter genutzt.

Vor dem Hintergrund des Nachbarschutzes und im Hinblick auf die örtli- che Situation unter städtebaulichen Erwägungen ist es zudem sinnvoll, die Erweiterung des Geltungsbereiches unter Festsetzung zur Beschränkung der Anzahl der Wohneinheiten durchzuführen. Die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten wird dabei für ein freistehendes Einzelhaus auf zwei Wohneinheiten und für eine Doppelhaushälfte auf **eine** Wohneinheit be- schränkt.

Es handelt sich hierbei um den klassischen Fall einer kleinteiligen Nach- verdichtung im Rahmen des Siedlungsbestandes.

Die Bebauungsplanänderung wird daher gemäß §13a Baugesetzbuch (BauGB) „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ im beschleunigten Ver- fahren aufgestellt. Dies ist möglich, wenn ein Bebauungsplan oder eine Änderung für die Widernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdich- tung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung aufgestellt wird.

Durch die vorliegende Änderung wird keine Zulässigkeit eines Vorhabens vorbereitet oder begründet, die der Pflicht zur Durchführung einer Um- weltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Auch die in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeu- tung und europäische Vogelschutzgebiete) werden durch die Planung nicht berührt. Der Schwellenwert von weniger als 20.000 m² Grundfläche

oder versiegelter Fläche wird deutlich unterschritten (Planbereichsgröße 2.238 m²).

Damit liegen die Voraussetzungen für ein Verfahren nach §13a Baugesetzbuch (BauGB) vor.

Der Rat der Stadt Hamminkeln hat in seiner Sitzung am 15.03.2018 einen entsprechenden Aufstellungsbeschluss gefasst.

2 Der Geltungsbereich

2.1 Lage in der Örtlichkeit

Der Geltungsbereich dieser Änderung liegt im Ortsteil Mehrhoog, nahe dem Bahnhof im Eckbereich der „Halderner Straße“ und der „Bahnhofstraße“, südlich der „Goethestraße“. Die Entfernung zum Zentrum von Mehrhoog mit diversen Einzelhandelsgeschäften beträgt ca. 500 m.

2.2 Planungsrechtliche Situation

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung wird derzeit vom rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 2 „An der Schule“, 8. Änderung erfasst. Die 8. Änderung stammt aus dem Jahre 2008 und beinhaltet im Wesentlichen die Reduzierung einer Spielplatzfläche zugunsten einer Wohnbebauung. Für den konkreten Planbereich der vorliegenden Änderung ist in der 8. Änderung eine öffentliche Grünfläche mit Zweckbindung „Spielplatz“ sowie ein WA-Gebiet festgesetzt. Des Weiteren ist zur Erschließung eine öffentliche Verkehrsfläche in Form eines Wendhammers festgesetzt.

2.3 Bestandssituation

Der Planbereich wird derzeit zu etwa 2 Dritteln (westlicher und mittlerer Bereich) großflächig als Grünfläche/Grünland genutzt. Im östlichen Drittel befindet sich ein Lagerplatz des benachbarten Landhandelsbetrieb an der Halderner Straße. Dort befinden sich 2 kleinere Lagergebäude.

Bei der verbleibenden Nachbarbebauung handelt es sich ausschließlich um Wohngebäude.

3 Planungsvorgaben

3.1 Regionalplan

Im Regionalplan -vormals Gebietsentwicklungsplan- für den Regierungsbezirk Düsseldorf ist das Plangebiet als allgemeiner Siedlungsbereich dargestellt.

3.2 Flächennutzungsplanung

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist für den aufzugebenden Spielplatz Grünfläche mit der Zweckbindung Spielplatz dargestellt. Die verbleibenden Flächen sind als Wohnbaufläche dargestellt.

Die Darstellung im FNP zur Grünfläche wird im Zuge der Berichtigung zu einem späteren Zeitpunkt angepasst.

Umliegend schließen sich weitere Wohnbauflächen an. Im weiteren Umfeld befinden sich Gemeinbedarfsflächen, Fläche für Bahnanlagen und Mischgebietsflächen.

3.3 Umwelt und Naturschutz

Eine UVP-Pflicht liegt für die Aufstellung dieses Bebauungsplanes nicht vor, da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt.

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder europäische Vogelschutzgebiete nach der Vogelschutz-Richtlinie liegen im Plangebiet oder seinem Umfeld ebenso wenig vor wie ein Lebensraumtyp nach der Fauna-Flora-Habitatrichtlinie (FFH-Richtlinie).

Das Plangebiet ist nicht Bestandteil des rechtskräftigen Landschaftsplanes des Kreises Wesel. Geschützte Einzelobjekte existieren nicht.

4 Planungsrechtliche Festsetzungen

Ziel der Bebauungsplanänderung ist die Umwandlung einer nicht mehr benötigten Spielplatzfläche von 400 qm in ein Wohngrundstück unter Beibehaltung der vorgesehenen verkehrlichen Erschließung. Entstehen soll eine Wohnnutzung in Form einer Einfamilienhausstruktur mit Einzel- oder Doppelhäusern.

4.1 Art der baulichen Nutzung

4.1.1 Allgemeines Wohngebiet

Entsprechend der planerischen Zielsetzung wird im Änderungsbereich WA-Gebiet festgesetzt. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 werden ausgeschlossen, da aufgrund der Lage und Erschließungssituation der Grundstücke eine Wohnnutzung entstehen soll. Auch aufgrund der wohnbaulichen Nutzung des Umfeldes werden zur Vermeidung möglicher Störungen diese Nutzungen ausgeschlossen.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

4.2.1 Geschossigkeit und Höhe baulicher Anlagen

Die Zahl der Vollgeschosse wird mit Rücksicht auf die Bestandsbebauung auf 1 Vollgeschoss begrenzt.

Darüber hinaus ist mittels Angabe von NN-Höhen eine maximale Gebäudehöhe als Höchstmaß festgesetzt. Diese kann durch untergeordnete Aufbauten, die insbesondere der Gewinnung solarer Strahlungsenergie dienen überschritten werden. Mit der festgelegten Höhe von 29,0 m über NHN ergeben sich bei einer mittleren Geländehöhe von 20,5 m Gebäudehöhen von ca. 8,5 m über Gelände.

Die getroffene Höhenbegrenzung wird insbesondere auch mit Rücksicht auf die nördlich befindliche Wohnbebauung getroffen, deren Gärten nach Süden zum Änderungsbereich ausgerichtet sind. Damit soll eine übermäßige Verschattung der Wohngärten vermieden werden.

4.2.2 Grund- und Geschossflächenzahl

Die gem. § 17 BauNVO 1990 mögliche Obergrenze für die Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl wird jeweils als Höchstzahl ausgewiesen.

Damit ist die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,4 festgesetzt.

Die Festsetzung einer Geschossflächenzahl entfällt, da nur ein Vollgeschoss zulässig ist.

4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Da auf den Grundstücken eine Einfamilienhausstruktur entstehen soll, werden im Rahmen der offenen Bauweise nur Einzel- und Doppelhäuser zugelassen. Zusätzlich wird die Anzahl der zulässigen Wohnungen begrenzt. Pro Einzelhaus sind max. 2 Wohnungen, pro Doppelhaushälfte max. 1 Wohnung zulässig. Mit der Begrenzung der Wohneinheiten bleibt auch die Leistungsfähigkeit der Verkehrsanlagen (Wendehammer) gewährleistet.

Die überbaubaren Grundstücksflächen orientieren sich südlich und westlich des Wendehammers, sodass Grundstücke mit süd- bzw. westorientierten Gartenbereichen entstehen.

5 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt von der Halderner Straße durch einen öffentlichen Stichweg. Diese Erschließung war bereits im Zuge der 8.

Änderung so vorgesehen und bleibt unverändert. Der Stichweg endet in einem Wendehammer, der zusätzlich einige öffentliche Parkplätze bietet.

6 Abwassertechnische Erschließung

Der überplante Bereich ist gemäß dem GE-Entwurf für den Anschluss an die öffentliche MW-Kanalisation vorgesehen.

Die Entwässerung im Plangebiet erfolgt demnach im Mischsystem. Zur Entwässerung ist die Verlegung einer MW-Kanalisation im geplanten Stichweg erforderlich. Die Weiterleitung der Abwässer erfolgt über die vorhandene MW-Kanalisation (Halderner Straße, Bahnhofstraße) als Freispiegelkanal bis zum Betriebspunkt Mehrhoog. Von dort wird das Abwasser über Druckrohrleitungen zur Zentralkläranlage Hamminkeln gefördert.

Die Behandlung des Niederschlagswassers erfolgt auf dem Betriebspunkt Mehrhoog über die Anlagen Staukanal, Regenüberlaufbecken und gedrosselte Einleitung mittels Regenrückhaltebecken in den Vorfluter Wolfstrang.

In den Mischwasserkanal wird jedoch lediglich das anfallende Regenwasser der Straßenflächen eingeleitet. Um eine weitere Belastung der Abwasseranlagen durch Regenwasser zu vermeiden, muss das anfallende Regenwasser von den Privatgrundstücken örtlich zur Versickerung gebracht werden.

Die Möglichkeit der Regenwasserversickerung wurde bereits im Zuge der seinerzeitigen 8. Änderung geprüft. Eine örtliche Versickerung des Regenwassers auf den Privatgrundstücken ist grundsätzlich möglich. Dazu bedarf es der Einholung einer separaten wasserbehördlicher Erlaubnis

7 Versorgungsträger und Leitungen

Das Plangebiet ist bislang nicht erschlossen. Im Zuge der Erschließung durch den geplanten öffentlichen Stichweg erfolgt ein Anschluss an die Halderner Straße. Dort sind alle erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen vorhanden. Das Versorgungsnetz ist kleinteilig zu erweitern, indem in dem geplanten Stichweg entsprechende Leitungen verlegt werden.

8 Umweltauswirkungen

Aufgrund des gewählten Änderungsverfahrens wurde kein separater Umweltbericht erstellt. Im Folgenden werden daher die einzelnen Schutzgüter kurz betrachtet.

Mensch:

Bei der Planung handelt es sich um die Ergänzung einer Wohnbebauung in einem bestehenden Wohngebiet im Rahmen einer Nachverdichtung. Es ist davon auszugehen, dass weder von der zusätzlich möglichen Wohnbebauung noch von den Nutzungen in der Umgebung Wirkungen ausgehen, die das Schutzgut beeinträchtigen, da durch geeignete Maßnahmen (s. Kapitel 9) ein ausreichender Schutz sichergestellt werden kann.

Boden:

Durch die zusätzlich mögliche Bebauung kommt es zu einer weiteren Versiegelung des Bodens. Hierdurch wird die Beanspruchung des Schutzgutes erhöht. Alle weiteren Flächen bleiben in ihrer Funktion erhalten.

Tiere und Pflanzen:

Mit der möglichen Bebauung der vorhandenen Brachfläche geht Lebensraum für Tiere und Pflanzen verloren. Davon betroffen sind in erster Linie kleinere Gehölzstrukturen. Mit den künftig neu entstehenden Gartenflächen wird kleinteilig neuer Lebensraum für Tiere und Pflanzen geschaffen, so dass kein kompletter Funktionsverlust eintritt.

Wasser:

Das Niederschlagswasser der zusätzlich versiegelten Flächen kann auf dem Grundstück versickert werden. Es stehen ausreichend Grundstücksflächen auch für eine Versickerung zur Verfügung. Aufgrund der geplanten Nutzung sind Schadstoffeinträge in das Grundwasser nicht zu befürchten. Eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes ist nicht zu erwarten.

Klima Luft

Auch hier sind keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes zu erwarten.

Landschaft

Der Änderungsbereich befindet sich inmitten eines bestehenden Wohngebiets und hat somit keinen Einfluss auf das Landschaftsbild. Von daher sind Beeinträchtigungen dieses Schutzgutes nicht zu erwarten.

Kultur- u. Sachgüter :

Die geplanten Festsetzungen führen zu keiner zusätzlichen Beeinträchtigung des Schutzgutes.

9 Immissionsschutz

Der Planbereich liegt im Lärmeinwirkungsbereich einer 2-gleisigen Eisenbahnstrecke (Entfernung ca. 200 m), die im Zuge eines 3-gleisigen Ausbaus deutlich mehr Schienenverkehr aufnehmen soll. Unter dem Arbeitstitel „Betuwe-Linie“ wird dazu derzeit das Planfeststellungsverfahren durchgeführt. Mit der Ausbaumaßnahme werden auch aktive Lärmschutzmaßnahmen realisiert.

Nach den Planfeststellungsunterlagen (Prognose-Fall) liegt der Vorhabenstandort in einem Lärmpegelbereich von 49 – 54 dB(A) (Tag und Nacht). Die konkreten Berechnungen für die dem Vorhaben benachbarten Bestandsgebäude weisen Höchstwerte von ca. 52 dB(A) (Tag und Nacht) auf. Damit sind die Orientierungswerte der DIN 18005 für den Tag eingehalten, für die Nacht allerdings überschritten. Da die Grenzwerte der 16. BimSchV, die der Lärmschutzkonzeption zur Betuwe-Linie zugrunde liegen, nur in den Obergeschossen an den Süd- und Westfassaden geringfügig überschritten werden, kann im Zuge der Realisierung der Betuwe-Linie von gesunden Wohnverhältnissen ausgegangen werden. Die verbleibende Überschreitung soll über passive Lärmschutzmaßnahmen ausgeglichen werden, die auch im Hinblick auf die aktuelle Lärmbelastung der Bestandstrecke notwendig sind. Nach den Berechnungen des Planfeststellungsverfahrens (Prognose-Null-Fall) haben sich für Bestandsobjekte in diesem Bereich maximale Belastungen an einzelne Fassaden von 62 dB(A) ergeben, das entspricht gemäß DIN 4109 dem Lärmpegelbereich 3 bei der Bemessung von passiven Lärmschutzmaßnahmen. Dies gilt für die der Bahnlinie zugewandten Süd- und Westfassaden. Für die Bahnabgewandten Ost und Nordfassaden ergeben sich z.T. deutlich geringere Werte von 48 bis max. 57 dB(A).

Es ergeben sich somit zwischen dem Prognose-Null-Fall und dem Prognose-Fall deutliche Unterschiede hinsichtlich der Lärmbeaufschlagung. Daher erfolgt im Bebauungsplan eine differenzierte Festsetzung für den Zeitraum bis zur Umsetzung der Lärmschutzmaßnahme im Zuge der Betuwe-Linie und für den Zeitraum danach. Sollten im Änderungsbereich Wohngebäude vor Fertigstellung der aktiven Lärmschutzmaßnahmen errichtet und bewohnbar werden, sind entsprechende höhere Anforderungen an den passiven Lärmschutz zu stellen. Die Festsetzungen basieren auf der DIN4109 und den dort festgelegten Lärmpegelbereichen mit den jeweiligen Anforderungen an die Schalldämmung von Außenbauteilen.

10 Belange des Artenschutzes

Zu dem Plan und Bauvorhaben ist eine Artenschutzprüfung erstellt worden (Firma OEKOPLAN Ingenieure GmbH & Co. KG (Stand Februar 2018)). Danach kann zusammenfassend festgestellt werden, dass das Eintreten von Verbotstatbeständen ausgeschlossen werden kann.

11 Denkmalschutz

Belange des Denkmalschutzes sind nicht betroffen. Im Plangebiet befinden sich keine Denkmäler bzw. Bodendenkmäler. Hinweise auf archäologische Bodenfunde sind nicht bekannt.

12 Altlasten

Aus dem Altlastenkataster des Kreises Wesel ergeben sich keine Hinweise auf Altlasten im Plangebiet. Es ist bekannt, dass sich südlich des Plangebietes an der Bahnhofstraße eine Tankstelle befunden hat (KUAZ: 3-42). Der Verdachtsfall gilt als abgeschlossen.

13 Kampfmittel

Das Auftreten von Kampfmittelfunden ist nicht auszuschließen. Vor Baubeginn sind eventuell erforderliche Maßnahmen mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Düsseldorf, Postfach 30 08 65, 40408 Düsseldorf, abzustimmen.

14 Flächenbilanz

Bestand	Fläche in qm
Öffentliche Grünfläche, Spielplatz	400
WA-Gebiet	1582
Verkehrsfläche	356
Gesamt	2.238
Planung	Fläche in qm
WA-Gebiet	1.982
Verkehrsfläche	356
Gesamt	2.238

Aufgestellt:

Hamminkeln, September 2018

Stadt Hamminkeln
Der Bürgermeister
Fachdienste Bauleitplanung
i. A.

Stadt Hamminkeln
Der Bürgermeister

gez. Boshuven
Stadtplaner

gez. Romanski
Bürgermeister