

Begründung
zum
Bebauungsplan Nr. 33 „Am Hellefisch“
Stadt Hamminkeln,
Ortsteil Hamminkeln



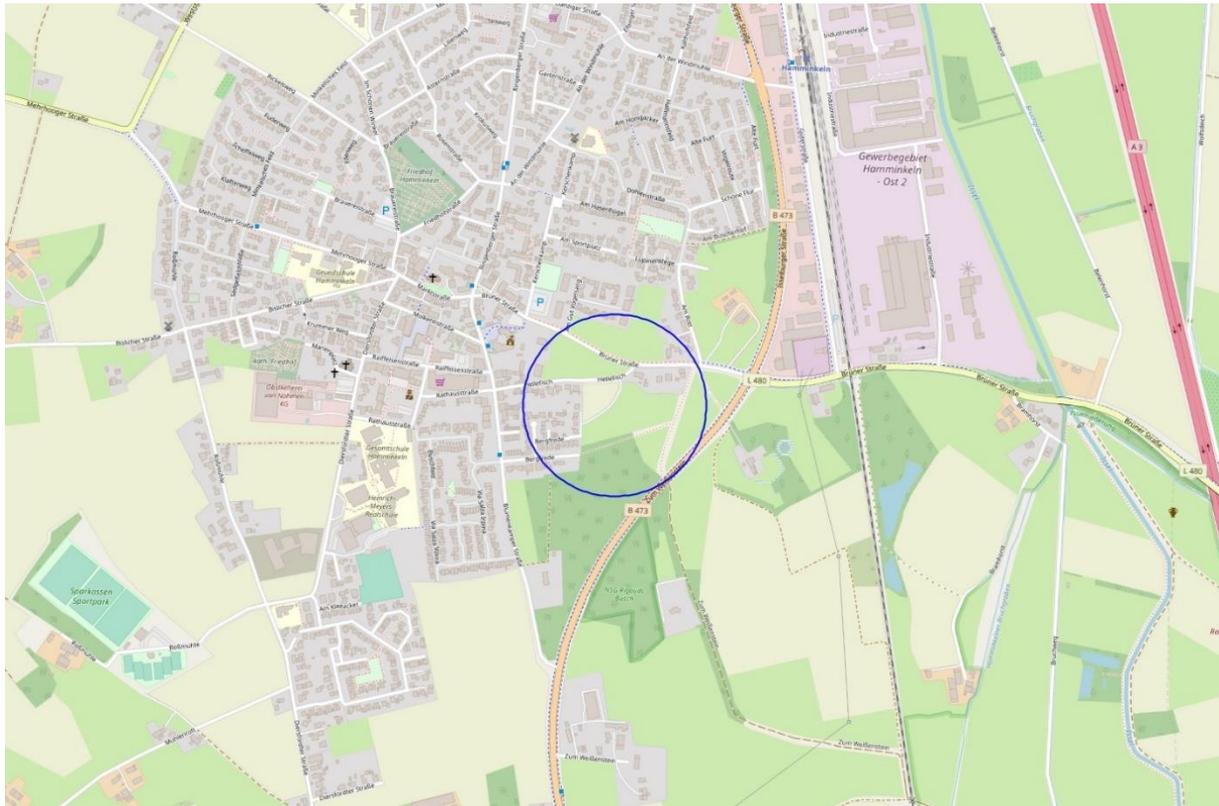


Abbildung 1: Übersicht



Inhaltsangabe

1	Planungsanlass und allgemeine Zielsetzung	5
1.1	Inanspruchnahme von Grünflächen / Bodenschutz	6
1.2	Klimaschutz und Gemeindeentwicklung	7
2	Der Geltungsbereich	8
2.1	Lage in der Örtlichkeit	9
2.2	Planungsrechtliche und bauliche Situation	9
3	Planungsvorgaben	9
3.1	Regionalplan	9
3.2	Flächennutzungsplan	10
3.3	Umweltbelange	10
4	Städtebauliche Konzeption und planungsrechtliche Festsetzungen	11
4.1	Art der baulichen Nutzung	11
4.1.1	Allgemeines Wohngebiet	11
4.2	Maß der baulichen Nutzung	12
4.2.1	Geschossigkeit, Gebäudehöhe.....	12
4.2.2	Grund- und Geschossflächenzahl.....	12
4.3	Bauweise	13
4.4	Überbaubare Grundstücksfläche.....	13
4.5	Grünflächen und Pflanzmaßnahmen	13
5	Eingriffsregelung	14
6	Abwassertechnische Erschließung	15
7	Niederschlagswasserbewirtschaftung	15
8	Verkehrliche Erschließung	15
9	Versorgungsträger	16
10	Immissionsschutz	17
10.1	Verkehrslärm.....	17
10.2	Außenwohnbereiche	17
10.3	Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile.....	18
11	Artenschutz	19
12	Denkmalbelange	21
13	Hochwasserschutz	21
14	Altlasten	21
15	Flächenbilanz	22

Anlagen:

- Baugrunderkundung durch Dipl.-Geologe Rudolf Petersen jr. Beratender Geowissenschaftler BDG
- Schalltechnische Untersuchung, Wenker & Gesing Akustik und Immissionsschutz GmbH
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, OEKOPLAN Ingenieure GmbH & Co. KG



- Umweltbericht, OEKOPLAN Ingenieure GmbH & Co. KG
- Landschaftspflegerischer Begleitplan, OEKOPLAN Ingenieure GmbH & Co. KG



1 Planungsanlass und allgemeine Zielsetzung

Der Ortsteil Hamminkeln zählt zu den Siedlungsschwerpunkten der Stadt Hamminkeln und soll im Sinne einer kontinuierlichen und nachhaltigen Entwicklung als Hauptwohnstandort mit allen nötigen Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen gestärkt werden.

Daher soll ein konstantes Angebot an Neubaumöglichkeiten (Baugrundstücke) zur Verfügung stehen. Während in der Vergangenheit in erster Linie der Angebotsfokus auf dem Einfamilienhausbau für junge Familien lag, ist auch für Hamminkeln in der jüngeren Vergangenheit die Verlagerung des Nachfragetrends und damit auch der Bautätigkeit in Richtung Mehrfamilienhaus-/Geschosswohnungsbau, vorzugsweise "seniorengerecht" bzw. barrierefrei zu erkennen. Die Stadt Hamminkeln will dieser Entwicklung (Stichwort: "demografischer Wandel") u. a. durch eine aktive Veränderung des Baulandangebotes Rechnung tragen. Diese ist als Leitlinie charakterisiert durch eine Abkehr von der Monostruktur Einfamilienhaus, hin zu einer Mischung aus Geschosswohnungsbau für verschiedene Nutzergruppen und unterschiedliche Wohnformen und flächensparenden Einfamilienhausbau.

Die Stadt konnte im Bereich südlich der Straße "Hellefisch" eine größere zusammenhängende Freifläche erwerben, die aufgrund ihrer Lage und Größe für solche Formen der Wohnbebauung geeignet ist. Die Verwaltung hat für diesen Bereich ein entsprechendes Baukonzept erarbeitet. Dieses Konzept sieht eine Wohnbebauung mit Mehrfamilienhäusern und flächensparenden Einfamilienhäusern vor. Ein großer Teil der Wohneinheiten soll dabei "seniorengerecht" und barrierefrei sein.

Der Bebauungsplan Nr. 33 "Am Hellefisch" soll die konkrete Erschließung und Bebauung der stadteigenen Fläche planungsrechtlich sichern. Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt eine Änderung des Flächennutzungsplans (71. Änderung). Dort wird die bisherige Darstellung als Grünfläche mit der Zweckbindung "Parkanlage" zum Teil in die Darstellungen Wohnbauflächen und Fläche für Wald geändert.



1.1 Inanspruchnahme von Grünflächen / Bodenschutz

Nach § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen sind insbesondere die Möglichkeiten der Innenentwicklung durch Nachverdichtung, Wiedernutzbarmachung sowie andere Maßnahmen vorrangig zu prüfen. Außerdem sollen Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß begrenzt werden.

Das Plangebiet umfasst zum größten Teil eine bislang als Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Park" ausgewiesene Fläche, die als Rundweg für Spaziergänge genutzt wird. Diese ist landschaftlich geprägt, weist jedoch keine besondere naturschutzfachliche Qualität auf. Eine bodenkundliche Bewertung im Sinne der landwirtschaftlichen Nutzung liegt nicht vor, jedoch ist die Fläche zum größten Teil unversiegelt und als Grünfläche ein Bestandteil des natürlichen Bodens.

Die Grünfläche ist an zwei Seiten von bestehenden Erschließungsstraßen und teilweise auch von bebauten Grundstücken eingefasst. Sie befindet sich im Übergang zwischen Siedlungsbereich und offenem Landschaftsraum. Aufgrund ihrer Lage bietet sie eine städtebaulich sinnvolle Möglichkeit an bestehende Strukturen anzuknüpfen und eine maßvolle Siedlungserweiterung zu ermöglichen.

Die Inanspruchnahme der Fläche erfolgt im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden. Sie ist im Hinblick auf den bestehenden Bedarf an barrierefreiem Wohnraum sowie Wohnraum für junge Familien erforderlich, da dieser nicht allein durch Maßnahmen der Innenentwicklung oder Nachverdichtung gedeckt werden kann.

Die Planung sieht eine kompakte Ausweisung von Wohnbauland vor, wodurch der Eingriff auf das notwendige Maß beschränkt bleibt. Die vorhandene Erschließung wird genutzt, zusätzliche Infrastrukturmaßnahmen werden minimiert. Damit wird dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Boden im Sinne des § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB in vollem Umfang Rechnung getragen.



1.2 Klimaschutz und Gemeindeentwicklung

Nach § 1a Abs. 5 BauGB ("Klimaschutzklausel") soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Die derzeitige Grünfläche des Plangebietes trägt in begrenztem Umfang zur stadtklimatischen Kühlung und Regenwasserversickerung bei. Der Verlust einer solchen Fläche kann lokal bedeutsam sein., insbesondere im Hinblick auf Mikroklima und Wasserrückhalt. Die Inanspruchnahme erfolgt daher unter Berücksichtigung der städtebaulichen Erfordernisse besonders zurückhaltend und wird durch Maßnahmen zur Klimaanpassung und Flächenkompensation begleitet.

Die geplanten Gebäude sollen mit Wärmepumpen ausgestattet werden. Eine Errichtung im Effizienzhausstandard KfW 55 ist vorgesehen; die Umsetzung des KfW 40- oder KfW-40-Plus-Standards wird geprüft. Dadurch wird der Energieverbrauch reduziert und ein aktiver Beitrag zur Reduktion klimaschädlicher Emissionen geleistet.

Laut Bodenkundlicher Karte des Geologischen Dienstes NRW weist der Standort eine mittlere bis gute Eignung für den Einsatz von Erdwärmekollektoren auf. Der Einsatz ist jedoch im aktuellen Konzept nicht vorgesehen.

Bei der Herstellung konventioneller Baustoffe wie Zement, entstehen erhebliche Mengen an Kohlendioxid. Daher wird den Bauherren empfohlen, klimafreundliche Baustoffe wie Holz zu verwenden. Holz verursacht nicht nur deutlich geringere CO₂-Emissionen bei der Verarbeitung, sondern fungiert zugleich als Kohlenstoffspeicher. Der Bebauungsplan trifft hierzu keine Festsetzungen, weist jedoch ausdrücklich auf die Potenziale nachhaltiger Bauweisen hin.

Zur Abmilderung klimatische Auswirkungen sind Dachbegrünungen grundsätzlich sinnvoll. Im Plangebiet werden diese für die Dächer von Garagen und anderen Nebenanlagen festgesetzt. Eine freiwillige Umsetzung auf den Hauptgebäuden bleibt bei entsprechender Dachneigung ebenfalls möglich.



Das anfallende Niederschlagswassere soll vollständig auf dem Plangebiet versickert werden. Stellplätze sind mit wasserdurchlässigem Pflaster auszuführen. Das Regenwasser von Wegen und Zufahrten versickert über angrenzende, belebte Bodenschichten. Da die Böden im zu bebauenden Bereich nur begrenzt für eine Versickerung geeignet sind, wird überschüssiges Niederschlagswasser auf eine geplante Retentions- und Versickerungsfläche im Osten des Plangebiets geleitet, wo ein größeres Versickerungspotenzial besteht. Diese Maßnahmen fördern die Grundwasserneubildung, reduzieren Abflussmengen bei Starkregen und tragen insgesamt zur klimaresilienten Siedlungsentwicklung bei.

2 Der Geltungsbereich



Abbildung 2: Geltungsbereich



2.1 Lage in der Örtlichkeit

Das Plangebiet befindet sich im Südosten der Ortslage Hamminkeln auf den Flurstücken 77, 177, 178 und 213 (teilweise) der Flur 25, Gemarkung Hamminkeln. Es liegt südlich der Straßen "Hellefisch" und "Brüner Straße", welche in diesem Bereich die Bundesstraße 473 (B473) mit den innerörtlichen Straßen "Marktstraße", "Blumenkamper Straße" und "Ringenger Straße" verbindet. Durch die Verbindung mit der B473 ist bereits der Anschluss an das übergeordnete Verkehrsnetz gegeben.

Neben dem Plangebiet befindet sich nördlich der Straße "Hellefisch" eine Obstbaumwiese. Westlich grenzt es an die vorhandene Bebauung am "Hellefisch" und "Bergfrede" an. Im Süden befindet sich eine Waldfläche und im Osten grenzt das Plangebiet an den Freiraum. Im Nordosten befindet sich noch eine kleinteilige Bebauung an der Brüner Straße mit Einzelhäusern.

Das Höhenniveau fällt nach Südosten leicht ab und nach Südwesten etwas stärker um bis zu 80 cm. Insgesamt liegt das Höhenniveau im Planbereich um bis zu 2 m tiefer, als die westlich angrenzende Bebauung.

2.2 Planungsrechtliche und bauliche Situation

Das Plangebiet befindet sich im Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist die Fläche als Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Park" dargestellt. Eine bauliche Nutzung besteht derzeit nicht.

Die Umgebung ist überwiegend ebenfalls dem Außenbereich zuzuordnen. Lediglich der angrenzende Siedlungsbereich im Westen kann als im Zusammenhang bebauter Ortsteil dem Innenbereich nach § 34 BauGB zugeordnet werden.

Das Plangebiet selbst ist nicht erschlossen und weist keine planungsrechtlichen Festsetzungen auf Bebauungsplanebene oder sonstige baurechtliche Regelungen auf.

3 Planungsvorgaben

3.1 Regionalplan

Im rechtskräftigen Regionalplan Ruhr ist das Plangebiet als allgemeiner Siedlungsbereich dargestellt. Der östliche Teil des Plangebiets ist als allgemeiner Freiraum und



Agrarbereich dargestellt. Die geplante Bebauung konzentriert sich jedoch nur auf den allgemeinen Siedlungsbereich.

3.2 Flächennutzungsplan

Im derzeitigen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Grünfläche mit der Zweckbindung "Parkanlage" dargestellt. Daher erfolgt im Parallelverfahren die 71. Änderung des FNP zur Darstellung einer Wohnbaufläche und einer Fläche für Wald. Damit wird dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB entsprochen.

3.3 Umweltbelange

Gemäß dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG), in der Bekanntmachung vom 05.09.2001, ist u. a. bei Aufstellung eines Bebauungsplanes eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) durchzuführen, sofern es sich um ein UVP-pflichtiges Vorhaben handelt. Die im UVP-Gesetz verankerte Liste UVP-pflichtiger Vorhaben sieht unter Nr. 18.7 für den Bau eines Städtebauprojektes für sonstige bauliche Anlagen, für das im bisherigen Außenbereich ein Bebauungsplan aufgestellt wird, eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles vor, wenn die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO eine Größe von 20.000 bis weniger als 100.000 m² beträgt bzw. eine entsprechende Größe der Grundfläche festgesetzt wird. Der hier vorliegende Entwurf sieht Teile des Plangebietes als Bauflächen vor. Die zulässige Grundfläche ist nach § 19 BauNVO auf der Basis der festgesetzten GRZ von durchgängig 0,4 in dem Allgemeinen Wohngebiet inkl. der Überschreitungsmöglichkeit um 50% für Garagen, Zufahrten, etc. auf ca. 8.259 m² beschränkt. Damit liegt eine UVP-Pflicht für diesen Bebauungsplan nicht vor. Eine Vorprüfung ist ebenfalls nicht notwendig.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans wurde eine strategische Umweltprüfung (SUP) gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Die Ergebnisse sind im Umweltbericht (§ 2a BauGB) dokumentiert (siehe Anlage). Die Belange des Umweltschutzes, insbesondere hinsichtlich der Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Tiere und Pflanzen, wurden im Rahmen der SUP geprüft und bei der Abwägung berücksichtigt.



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 in einem südlichen Teilbereich Bestandteil des rechtskräftigen Landschaftsplanes des Kreises Wesel und wird dort als Landschaftsschutzgebiet dargestellt. Es handelt sich um eine Waldfläche, die nicht bebaut wird und in der 71. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren als Wald dargestellt wird.

4 Städtebauliche Konzeption und planungsrechtliche Festsetzungen

Der Bebauungsplan dient in erster Linie der Schaffung von Wohnbauland für die Errichtung von seniorengerechten Mehrfamilienhäusern und kleinteiligen Ein- bzw. Zweifamilienhausgrundstücken für junge Familien.

Die geplante städtebauliche Struktur ist in mehrere Teilbereiche gegliedert. Der an den bestehenden Siedlungskörper im Westen angrenzende Bereich, der für ein allgemeines Wohngebiet vorgesehen ist, differenziert sich in zwei Abschnitte: Im nördlichen Teil sind barrierefreie Mehrfamilienhäuser vorgesehen, während im südlichen Abschnitt eine kleinteilige Parzellierung für die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern angestrebt wird. Eingerahmt wird dieser Bereich durch Grünflächen im Nordosten und Osten, die der Regenwasserbewirtschaftung und dem Erhalt der vorhandenen Bäume dienen. Zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern ist ebenfalls eine schmale Grünfläche im Norden des Plangebietes sowie eine Waldfläche im Süden geplant.

4.1 Art der baulichen Nutzung

4.1.1 Allgemeines Wohngebiet

Entsprechend der künftigen Darstellung im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche, wird im Plangebiet "Allgemeines Wohngebiet" (WA-Gebiet) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. WA-Gebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO nur ausnahmsweise möglichen Nutzungen als

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
2. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe



3. Anlagen für Verwaltungen
4. Gartenbaubetriebe
5. Tankstellen

werden nach § 1 Abs. 6 BauNVO ausdrücklich ausgeschlossen, da sie keine ausreichende Standortgunst aufweisen und der Zielsetzung des Planes nicht entsprechen.

In den Bereichen die mit WA 3 und WA 4 gekennzeichnet sind, ist die Zahl der Wohneinheiten auf maximal 2 begrenzt.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Vorhabenfläche wird im Bereich des WA-Gebietes in mehrere Baufelder unterteilt. Die Baufelder gehen aus dem Bebauungsplan hervor. Für die Baufelder gelten die folgenden Maße der baulichen Nutzung.

4.2.1 Geschossigkeit, Gebäudehöhe

Im Sinne einer flächensparenden Bebauung, wird die Geschossigkeit im gesamten WA-Gebiet auf 2 Vollgeschosse festgesetzt.

Mit der zusätzlich festgesetzten maximalen First- bzw. Attikahöhe wird die bauliche Ausnutzbarkeit der Gebäude und die Höhenentwicklung konkretisiert. Die festgesetzten Höhen können dabei zu höheren Gebäuden führen als in der Nachbarschaft vorhanden. Dies wird bewusst so in Kauf genommen, um der Neubebauung insbesondere im Dachgeschoß einen höheren Ausnutzungsgrad zu ermöglichen.

Die Dachneigung wird im WA 1 und WA 2 mit 0° – 40° und im WA 3 und WA 4 mit 30° bis 45° angegeben

4.2.2 Grund- und Geschossflächenzahl

Die Grundflächenzahl wird im "Allgemeinen Wohngebiet" mit 0,4 festgesetzt und entspricht damit der Obergrenze laut § 17 BauNVO im Sinne des sparsamen Baulandverbrauchs. Die Geschossflächenzahl wird mit 0,8 festgesetzt.



4.3 Bauweise

Entsprechend der derzeitig erkennbaren Nachfrage und dem allgemeinen Planungsziel wird im Plangebiet eine offene Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern vorgesehen.

4.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Flächen werden im WA-Gebiet durch Baugrenzen festgesetzt, so dass die beabsichtigte städtebauliche Struktur des Gebietes gesichert ist. Die Flächen, die von jeglicher Bebauung freizuhalten sind, werden entsprechend gekennzeichnet.

4.5 Grünflächen und Pflanzmaßnahmen

Im nordöstlichen und östlichen Bereich werden öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" festgesetzt. Innerhalb dieser Flächen werden Bereiche für die Bewirtschaftung von Niederschlagswasser wie zum Beispiel ein größerer Versickerungs- und Retentionsbereich festgesetzt.

Südlich des WA-Gebietes wird eine Fläche für Wald festgesetzt.

Darüber hinaus sollen die vorhandenen Bäume am Rand des Plangebietes weitestgehend erhalten bleiben, was durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan gewährleistet werden soll.

Die Grünflächen am nordöstlichen und östlichen Rand des Plangebietes bilden eine Verbindung zwischen der nördlich an das Plangebiet angrenzenden Grünfläche (Obstbaumwiese) und dem östlich und südöstlich angrenzenden Freiraum.

Auf einem zentralen Platz soll ein Grünstreifen entstehen, der mit Bäumen zu bepflanzen ist, um das Mikroklima zu verbessern.

Die Grün- und Waldflächen verbleiben im Eigentum der Stadt, so dass eine dauerhafte Pflege und Erhaltung der Flächen und der Gehölzstrukturen gesichert ist.

Darüber hinaus sind auf öffentlichen Grünflächen und den privaten Grundstücken Bäume zu pflanzen. Die Art der Bäume ist der Pflanzliste aus dem Landschaftspflegerischen Begleitplan zu entnehmen. Diese wird auch in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes übernommen.



5 Eingriffsregelung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne von § 1 Abs. 3 BauGB in Verbindung mit den §§ 13 bis 17 Landesnaturschutzgesetz NRW (LNatSchG) dar. Zur Bewertung des Eingriffs und zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs wurde eine standardisierte Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung nach dem Bewertungsverfahren des LANUV NRW (2008) für die Bauleitplanung durchgeführt. Dabei werden der ökologische Zustand im Ausgangs- und im Planzustand systematisch gegenübergestellt.

Eingriffsermittlung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von rund 23.037 m². Die Biotoptypenkartierung ergab für den Ausgangszustand eine differenzierte Nutzung aus intensivem Rasen, Gehölzstrukturen sowie teil- und vollversiegelten Flächen. Der ökologische Gesamtwert im IST-Zustand beträgt 61.154 ökologische Einheiten (ÖE).

Im Planzustand, der die Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes vorsieht, kommt es infolge baulicher Inanspruchnahme, Bodenversiegelung und Reduzierung vorhandener Gehölzflächen zu einer ökologischen Abwertung. Gehölzbestände werden teilweise erhalten und durch 25 standortgerechte Neupflanzungen ergänzt. Die Gesamtbewertung des Planzustandes ergibt einen Wert von 48.621 ÖE.

Kompensationsbedarf

Die Differenz zwischen Ausgangs- und Planzustand beträgt -12.533 ÖE. Dieser Wert stellt den rechnerischen Kompensationsbedarf für den nicht vollständig vermeidbaren Eingriff in Natur und Landschaft dar. Der Eingriff kann innerhalb des Geltungsbereiches nicht vollständig ausgeglichen werden.

Kompensationsmaßnahmen

Das verbleibende Defizit soll über ein Ökokonto bzw. über geeignete externe Ausgleichsflächen im Stadtgebiet kompensiert werden. Dieses Ökokonto bzw. die Flächen werden im weiteren Verfahren konkret benannt und dem Bebauungsplanverfahren zugeordnet.



Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Die geplanten Maßnahmen wie dezentrale Versickerung, Erhalt wertvoller Gehölzstrukturen und Pflanzbindungen zur Durchgrünung des künftigen Wohngebietes wurden in der Bilanzierung berücksichtigt und tragen zur Minimierung der Eingriffswirkung bei.

6 Abwassertechnische Erschließung

Das Plangebiet ist im aktuellen Generalentwässerungsentwurf des Ortsteils Hamminkeln aus dem Jahr 2018 enthalten.

Vorgesehen ist nur der Anschluss von häuslichem Schmutzwasser. Es bestehen zwei Anschlussmöglichkeiten im Bereich der Straßen Bergfrede bzw. Hellefisch.

Aufgrund der Höhensituation wird vermutlich der Bau und Betrieb einer Pumpstation für das Schmutzwasser erforderlich werden. Eine Fläche wird dafür am südöstlichen Rand im Bereich der dortigen Verkehrsfläche vorgehalten.

7 Niederschlagswasserbewirtschaftung

Das Niederschlagswasser soll nach Möglichkeit vor Ort auf den Grundstücken versickert werden. Dazu sind die auf den Grundstücken verbleibenden Freiflächen, die nicht durch Gebäude, Zufahrten, Stellplätze, Terrassen, Wege etc. genutzt werden, vollflächig mit bodendeckender Vegetation (Rasen, Gräser, Stauden, Gehölze) zu begrünen und auf Dauer zu erhalten. Zusätzlich sind Flachdächer von Nebenanlagen zu begrünen um einen Teil des anfallenden Niederschlagswassers zwischen zu speichern und ein schnelles abfließen zu verzögern. Überschüssiges Niederschlagswasser sowie das Niederschlagswasser von versiegelten Flächen wird in die südlich und östlich gelegenen Wald- bzw. Grünflächen geleitet. Auf der östlichen Grünfläche ist zu diesem Zweck ein Bereich zur Retention und Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers vorgesehen. Über den nordöstlichen Grünstreifen wird ebenfalls überschüssiges Wasser über einen Graben aus weiter nördlich gelegenen Bereichen außerhalb des Plangebiets in den Retentionsbereich geleitet.

8 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über eine verkehrsberuhigte Stichstraße, die von der Straße "Hellefisch" zunächst nach Süden abgeht und über diese auch in kürzester



Entfernung mit der "Brüner Straße" verbunden ist. Die Stichstraße verläuft in etwa Mittig der geplanten Wohnbebauung von Norden nach Süden, wo sie auf einen Platz mit öffentlichen Stellplätzen und im Anschluss daran auf eine Verlängerung der Straße "Bergfrede" trifft, wodurch das Wohngebiet nach Westen erschlossen wird. Die Verbindung zur bestehenden Straße "Bergfrede" ist jedoch nur für Fußgänger und Radfahrer zu nutzen, um einen möglichen Durchgangsverkehr durch Kraftfahrzeuge zu vermeiden. In Ausnahmefällen (z.B. bei einer Sperrung der eigentlichen Zufahrt über die Straße "Hellefisch") kann diese Verbindung auch für den KFZ-Verkehr geöffnet werden.

Die Erschließung der Grundstücke von WA3 und WA4 für die keine Anbindung an eine öffentliche Straße besteht, erfolgt über eine private Verkehrsfläche. Dazu ist die Sicherung der Erschließung über ein privates Geh- und Fahrrecht erforderlich. Die Stadt empfiehlt, dieses Wegerecht dauerhaft grundbuchlich zu sichern.

Diese Regelung liegt außerhalb der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen und wird privatrechtlich geregelt.

In den textlichen Festsetzungen steht der folgende Hinweis:

Hinweis gemäß §9 Abs. 6 BauGB:

Die Erschließung der Grundstücke im WA3 und WA4, für die keine Anbindung an eine öffentliche Straße besteht, erfolgt über die privaten Grundstücke XYZ. Zur Sicherung der Zugänglichkeit wird die Eintragung eines privaten Geh- und Fahrrechts im Grundbuch empfohlen.

An den ÖPNV ist das Plangebiet mit den Bushaltestellen "Bergfrede" und "Markt" angeschlossen. Beide Haltestellen sind in etwa 200 bis 500 Metern fußläufig zu erreichen.

Der Haltepunkt Hamminkeln, der Bahnstrecke Bocholt-Wesel ist etwa 1 km entfernt.

9 Versorgungsträger

Die ver- und entsorgungstechnische Erschließung der geplanten Bauflächen im Bebauungsplan wird über bestehende Ver- und Entsorgungsleitungen ausgehend von den Straßen Hellefisch und Bergfrede erfolgen, sowie über neue Ver- und Entsorgungsleitungen in den geplanten Erschließungsstraßen.



10 Immissionsschutz

Zur Sicherstellung gesunder Wohnverhältnisse und zur Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen durch Verkehrslärm, wurden im Rahmen der Planung schalltechnische Untersuchungen durchgeführt, deren Ergebnisse und daraus abgeleitete Maßnahmen im Folgenden dargestellt werden.

10.1 Verkehrslärm

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden die verkehrsbedingten Beurteilungspegel für das Plangebiet berechnet. Diese liegen abhängig von der Lage und Geschosshöhe im Bereich von:

- 54–59 dB(A) tagsüber (06:00–22:00 Uhr)
- 47–52 dB(A) nachts (22:00–06:00 Uhr)

Die Orientierungswerte gemäß DIN 18005 Beiblatt 1 für allgemeine Wohngebiete (WA) betragen:

- 55 dB(A) tagsüber
- 45 dB(A) nachts

Die Orientierungswerte werden im Plangebiet nachts durchgehend und tagsüber im Nahbereich der Bundesstraße 473 (bis ca. 200 m Entfernung) überschritten. In größerer Entfernung zur Straße werden die Werte eingehalten bzw. unterschritten.

Zur Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse ist daher insbesondere der nächtliche Schutz von Schlafräumen sicherzustellen. Bei Nachtpegeln über 45 dB(A) kann laut DIN 18005 ein ungestörter Schlaf auch bei gekipptem Fenster nicht gewährleistet werden. Ab 50 dB(A) ist laut VDI 2719 eine schallgedämmte, fensterunabhängige Lüftungseinrichtung erforderlich.

10.2 Außenwohnbereiche

Für Außenwohnbereiche (z. B. Terrassen, Loggien, Balkone), die dem dauerhaften Aufenthalt dienen, ergibt sich im gesamten Plangebiet ein tagsüber ermittelter Maximalpegel von ≤ 65 dB(A). Dieser Wert bleibt unterhalb des kritischen Schwellenwertes,



ab dem nach dem Berliner Leitfaden 2021 bzw. der 3. FlugLSV Maßnahmen zum Schutz erforderlich wären.

Aus immissionsschutzfachlicher Sicht ist damit eine noch akzeptable Aufenthaltsqualität gegeben. Gleichwohl ist gemäß der Rechtsprechung (VGH BW, Urteil v. 17.06.2010 – 5 S 884/09) die Schutzwürdigkeit von Außenwohnbereichen im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen, wenn diese planungsbedingt entstehen und für eine regelmäßige Nutzung vorgesehen sind.

10.3 Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile

Die maßgeblichen Außenlärmpegel betragen im Plangebiet 60–65 dB(A). Daraus ergeben sich gemäß DIN 4109-1 und -2 Anforderungen an die Außenbauteile von Gebäuden in den Lärmpegelbereichen II und III.

Die sich daraus ergebenden Mindestanforderungen an das bewertete Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ lauten:

- Lärmpegelbereich II:
 - Aufenthaltsräume in Wohnungen: $R'_{w,ges} \geq 30$ dB
 - Büroräume: $R'_{w,ges} \geq 30$ dB
- Lärmpegelbereich III:
 - Aufenthaltsräume in Wohnungen: $R'_{w,ges} \geq 35$ dB
 - Büroräume: $R'_{w,ges} \geq 30$ dB

Für Schlafräume und Kinderzimmer, die nachts Beurteilungspegeln von über 45 dB(A) ausgesetzt sind, sind schalldämmte, fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen vorzusehen, um den hygienisch notwendigen Luftaustausch, unabhängig von geöffneten Fenstern, zu gewährleisten.

Die erforderlichen Maßnahmen führen in der Regel bei üblichem Baustandard nicht zu besonderen technischen Anforderungen. Gleichwohl wird zur Klarstellung eine entsprechende textliche Festsetzung in den Bebauungsplan übernommen.

Folgender Hinweis wird in die textlichen Festsetzungen übernommen:

Anforderungen an die Luftschalldämmung gemäß DIN 4109-1:



Für die im Plan gekennzeichneten Bereiche des Plangebiets sind beim Neubau sowie bei baugenehmigungspflichtigen Änderungen an schutzbedürftigen Räumen die Anforderungen an die bewerteten Bau-Schalldämm-Maße ($R'_{w,ges}$) der Außenbauteile (z. B. Fenster, Türen, Außenwände, Dächer, Lüftungseinrichtungen) entsprechend der maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109-1 einzuhalten.

- Lärmpegelbereich II:

- Aufenthaltsräume in Wohnungen und Beherbergungsstätten: $R'_{w,ges} \geq 30$ dB
- Büroräume: $R'_{w,ges} \geq 30$ dB

- Lärmpegelbereich III:

- Aufenthaltsräume in Wohnungen und Beherbergungsstätten: $R'_{w,ges} \geq 35$ dB
- Büroräume: $R'_{w,ges} \geq 30$ dB

Für Schlafräume und Kinderzimmer, die auch als Schlafräume genutzt werden und in Bereichen mit einem nächtlichen verkehrsbedingten Beurteilungspegel von über 45 dB(A) liegen, sind schallgedämmte, fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

Sofern Minderungen des maßgeblichen Außenlärmpegels vorgesehen werden, ist ein entsprechender Nachweis im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens vorzulegen.

11 Artenschutz

Zu dieser Bebauungsplanung wurde ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag durch die Firma OEKOPLAN Ingenieure GmbH & Co. KG (Stand: Juli 2025) erstellt!

Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) wurde für das Plangebiet eine Stufe-I-Vorprüfung durchgeführt. Ziel dieser Vorprüfung war es, das mögliche Vorliegen artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände zu identifizieren. Die Prüfung umfasste alle potenziell betroffenen planungsrelevanten Arten(gruppen), insbesondere streng und besonders geschützte Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie sowie europäische Vogelarten.

Ergebnisse der Vorprüfung



Für sämtliche im Untersuchungsgebiet potenziell vorkommenden Arten konnten Verbotstatbestände nach §44 Abs. 1 Nr. 1 bis 4 BNatSchG bereits im Rahmen der Stufe I ausgeschlossen werden. Es sind weder erhebliche Störungen noch Tötungsrisiken oder die Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten zu erwarten. Entsprechend ist eine vertiefende Art-für-Art-Prüfung (Stufe II) nicht erforderlich.

Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

Obwohl keine rechtlich relevanten Konflikte festgestellt wurden, werden vorsorglich Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung potenzieller Beeinträchtigungen umgesetzt. Diese umfassen insbesondere:

- Gehölzfällungen ausschließlich im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar, außerhalb der allgemeinen Brutzeit der Vögel (§ 39 abs. 5 BNatSchG),
- Kontrolle zu entfernender Gehölze auf potenziell überwinterte Fledermäuse durch eine fachkundige Person vor der Fällung,
- Baufeldräumung möglichst ab August. Bei Abweichungen ist eine Begehung und artenschutzrechtliche Freigabe erforderlich.

Für lichtempfindliche Arten wie Fledermäuse werden zusätzliche Maßnahmen zur Reduzierung von Lichtemissionen im Bau- und Nutzungszustand getroffen. Dazu zählen:

- Verwendung abgeschirmter Leuchten mit reduziertem UV- und Blauanteil,
- Vermeidung von Lichtemissionen über die Horizontale,
- Minimierung nächtlicher Baustellenbeleuchtung, ggf. mit Bewegungsmeldern oder Zeitschaltuhren,
- Geringe Lichtpunkthöhen und Ausrichtung des Lichtkegels ausschließlich auf notwendige Funktionsflächen.

Diese Maßnahmen orientieren sich am "Leitfaden für die Berücksichtigung von Fledermäusen bei Beleuchtungsprojekten" (EUROBATS Publication Series No. 8) und tragen dazu bei, Störungen im Umfeld des Plangebietes zu vermeiden.

Zusammenfassende Bewertung

Unter Voraussetzung der Durchführung der genannten Maßnahmen werden keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-4 BNatSchG ausgelöst. Ebenfalls wird kein nicht ersetzbares Biotop im Sinne von § 19 Abs. 3 BNatSchG beeinträchtigt oder zerstört.



12 Denkmalbelange

Im Süden des Plangebiets befindet sich ein Teil des Bodendenkmals WES 206. Hierbei handelt es sich um die Wüstung Haus Bergfrede. Dieses Bodendenkmal wird von der Planung nicht berührt, da es sich in dem Teil befindet, der als Wald gesichert wird. Im Bereich zwischen der "Brüner Straße" und dem Plangebiet liegt das Bodendenkmal WES 92. Hierbei handelt es sich um die mittelalterliche Grabanlage Hingendahl. Dieses Bodendenkmal liegt außerhalb des Geltungsbereichs und ist daher ebenfalls nicht von der Planung betroffen.

Hinweise auf archäologische Bodenfunde sind nicht bekannt.

13 Hochwasserschutz

Auf Basis der "Hochwassergefahrenkarte Rhein" zur EG-Hochwasserrisikomanagement-Richtlinie lässt sich erkennen, dass die Flächen des Plangebiets bei Eintritt eines Extremhochwassers (HQextrem) überschwemmt werden würden. Bei einer mittleren (HQ100) bzw. hohen Wahrscheinlichkeit (HQhäufig) eines Hochwassers sind für den Bereich keine Überschwemmungsflächen dargestellt.

Am 30.10.2014 trat die ordnungsbehördliche Verordnung zur Festsetzung des Überschwemmungsgebietes "Issel-System" in Kraft. Für den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ist kein Überschwemmungsgebiet festgesetzt.

14 Altlasten

Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen sind im Bereich des Plangebiets nicht bekannt. Allerdings befindet es sich innerhalb der Pufferzonen von 100 m (teilweise) bzw. 500 m (gesamte Fläche) einer abgeschlossenen Altlastenfläche (ehemalige Müllkippe) nördlich des Plangebietes an der "Brüner Straße". Eine Altlastenuntersuchung auf der Altlastenfläche aus dem Jahr 2025 kommt zu dem Ergebnis, dass die Gefahrenbeurteilung hinsichtlich verschiedener Schutzgüter wie Boden, Mensch und Grundwasser insgesamt als unbedenklich einzustufen ist. Daher kann davon ausgegangen werden, dass auch für das Plangebiet keine Gefahr besteht.



15 Flächenbilanz

Bestand	Fläche in qm
Öffentliche Grünfläche "Park"	22.699
Verkehrsfläche	338
Gesamt	23.037
Planung	Fläche in qm
WA-Gebiet	13.765
Öffentliche Grünfläche	4.781
Wald	2514
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	1.977
Gesamt	23.037

Aufgestellt:

Hamminkeln, im 2025

Stadt Hamminkeln

Der Bürgermeister

Fachdienst Planung

I.A.

Stadt Hamminkeln

Der Bürgermeister

gez.

Boshuven

Stadtplaner

gez.

Romanski

Bürgermeister