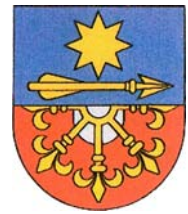


Gemeinde Hünxe



Entwurfsbegründung zum Bebauungsplan Nr. 45 „Nelkenstraße“ 1. Änderung

in der Fassung vom 12.10.2020

INHALT		SEITE
TEIL A	RAHMENBEDINGUNGEN / SITUATION / ZIELE	3
1	Veranlassung und Erforderlichkeit	3
2	Rechtsgrundlagen	3
3	Planungsgebiet	4
3.1	Räumlicher Geltungsbereich	4
3.2	Lage / Städtebauliche Verflechtung	5
4	Übergeordnete Planungen / Planungsvorgaben	6
4.1	Raumordnung und Landesplanung	6
4.2	Flächennutzungsplan	6
5	Situation / Nutzung	7
5.1	Nutzung	7
5.2	Erschließung, Ver- und Entsorgung	7
5.3	Eigentumsverhältnisse	8
5.4	Altlasten	8
6	Planungsziele, Städtebauliches Konzept	8
TEIL B	BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG	9
7	Begründung der Festsetzungen	9
7.1	Allgemeine Änderungsinhalte und daraus resultierende textliche und gestalterische Festsetzungen	9
7.2	Hinweise	17
TEIL C	PRÜFUNG DER EINZELNEN UMWELTBELANGE	18
8	Auswirkungsprognose	18
8.1	Bestandsbeschreibung und -bewertung	18
8.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	20
8.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	21
8.4	Eingriff und Kompensation	23
8.5	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	23
TEIL D	PRÜFUNG DES ARTENSCHUTZES	23
TEIL E	AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES	24
TEIL F	VERFAHREN	25
 <u>ABBILDUNGEN</u>		
Abbildung 1:	Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes und Planänderungsbereiche	5
Abbildung 2:	neuer Geltungsbereich 4	7

TEIL A RAHMENBEDINGUNGEN / SITUATION / ZIELE

1 Veranlassung und Erforderlichkeit

Der Haupt- und Finanzausschuss der Gemeinde Hünxe hatte in seiner Sitzung am 28. November 2018 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 45 „Nelkenstraße“ im Ortsteil Drevenack zu ändern. Ziel der Planänderung ist es, die Errichtung von Mehrfamilienwohnhäusern zu ermöglichen. In der Gemeinde Hünxe besteht eine hohe Nachfrage von ansässigen Bürgern nach altersgerechtem Wohnraum, Wohnraum für 1-Personen-Haushalte sowie Wohnraum für junge Familien, die mit dem bestehenden Angebot an barrierefreiem und seniorenrechtlichem Wohnraum ihre Wohnbedürfnisse innerhalb des Ortsteils nicht erfüllen können. Dies wird durch die Ergebnisse des Gemeindeentwicklungskonzeptes Wohnen, welches im Jahr 2019 durch das Büro post welters + partner mbB – Architekten und Stadtplaner für die Gemeinde Hünxe erarbeitet wurde, bestätigt.

Um der hohen Nachfrage gerecht werden zu können, soll nun mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes die Möglichkeit geschaffen werden, barrierefreie Mehrfamilienwohnhausbebauungen zu realisieren. Auch soll hier die Möglichkeit gegeben werden, eine Tagespflege zu etablieren.

Zudem sollen verschiedene textliche Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes überarbeitet bzw. neu gefasst werden.

Die geplante Änderung erfordert eine planungsrechtliche Sicherung im Rahmen einer verbindlichen Bauleitplanung. Die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt nach § 13 Baugesetzbuch (BauGB) im vereinfachten Verfahren. Es wird gem. § 13 Abs. 3 BauGB von der Erstellung einer Umweltprüfung, eines Umweltberichtes sowie von einer zusammenfassenden Erklärung abgesehen.

2 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV)

Vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. S. 1057).

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen – Landesbauordnung (BauO NRW 2018)

Vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S.421), zuletzt geändert durch Artikel 13 des Gesetzes vom 14. April 2020 (GV. NRW. S. 218b), in Kraft getreten am 15. April 2020.

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW, S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 14. April 2020 (GV. NRW. S. 218b, ber. S. 304a), in Kraft getreten am 15. April 2020.

Satzung der Gemeinde Hünxe zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen nach §§ 135a bis 135c BauGB

Vom 25. September 2019, bekannt gegeben am 22.11.2019.

3 Planungsgebiet

3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 45 „Nelkenstraße“ liegt am nord-westlichen Rand des Ortsteils Drevenack der Gemeinde Hünxe und wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die „Scherambecker Landstraße“ (B 58),
- im Osten durch die bestehende Bebauung der Bebauungspläne Nr. 22 und 4a „Peddenberg“,
- im Süden durch die stillgelegten Gleisanlagen des ehemaligen „Bahnhof Peddenberg“ und
- im Westen durch den Weltgenschhof sowie angrenzende Flächen für die Landwirtschaft.

Der Bebauungsplan Nr. 45 „Nelkenstraße“ ist in 3 Teilbereiche gegliedert. Die Geltungsbereiche 2 und 3 (Festsetzungen von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen) sind nicht Gegenstand dieser Bebauungsplanänderung.

Der Geltungsbereich 1 des Bebauungsplanes Nr. 45 umfasst eine Fläche von ca. 4,7 ha. Der hier in Rede stehende Änderungsbereich, der den Ausmaßen des WA 1 (Allgemeines Wohngebiet 1) entspricht, umfasst eine Fläche von ca. 4.156 m² (Gemarkung Drevenack, Flur 13, Flurstück 2196).

Im Mittel liegt der Geltungsbereich ca. 550 m Luftlinie entfernt vom nächsten Nahversorgungsbereich, dem Ortskern Drevenack entlang der „Hünxer Straße“, an der sich ein Lebensmittelmarkt sowie Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden. Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45 „Nelkenstraße“ kann der nachfolgenden Abbildung entnommen werden.

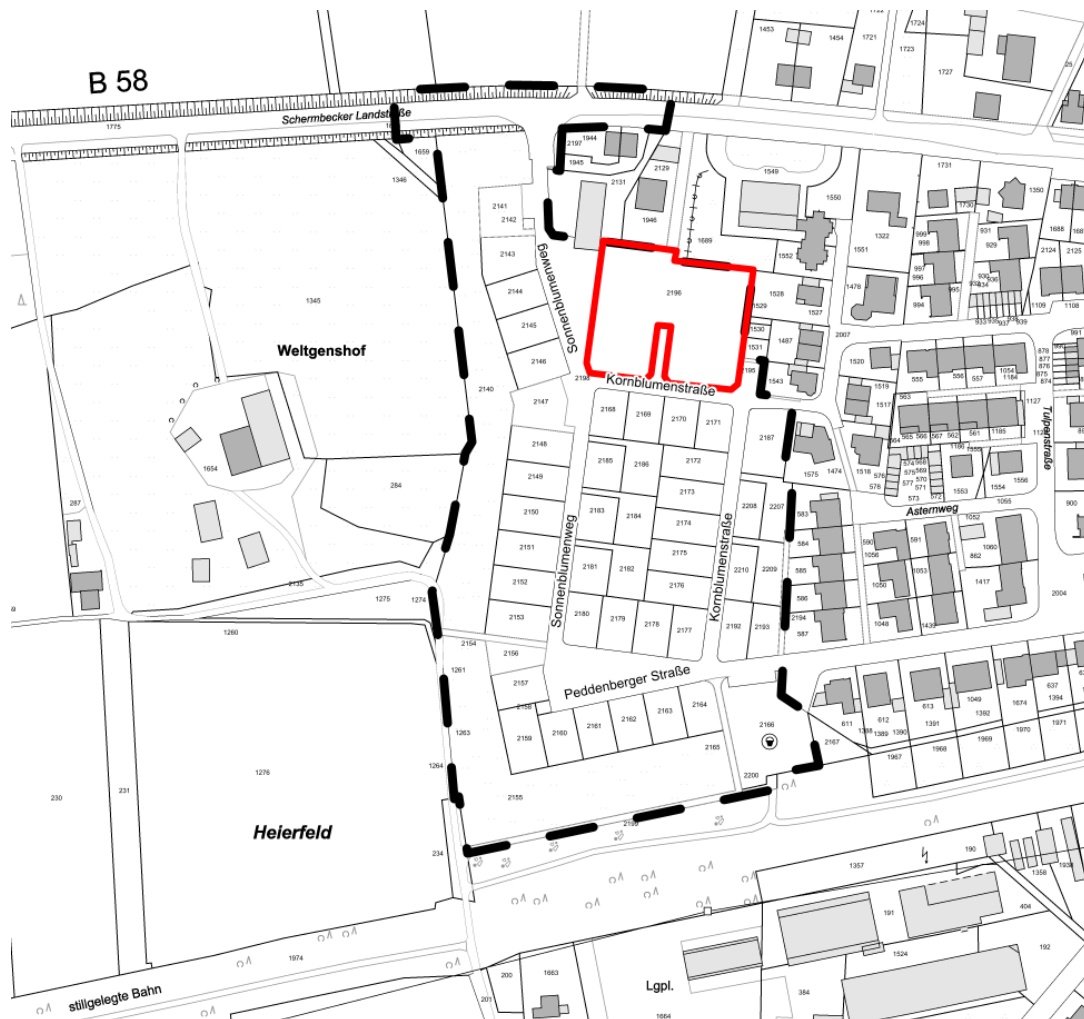


Abb. 1: Geltungsbereich 1 des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 45 „Nelkenstraße“ (schwarz gestrichelt umrandet), Änderungsbereich (Gemarkung Drevenack, Flur 13, Flurstück 2196) des WA 1 (rot umrandet), ohne Maßstab

Quelle: Kommunales Rechenzentrum Niederrhein (KRZN), GeoMedia Smart Client 2018

3.2 Lage / Städtebauliche Verflechtung

Das Planungsgebiet liegt innerhalb der Gemarkung Drevenack der Gemeinde Hünxe im Kreis Wesel. Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45 „Nelkenstraße“ der Gemeinde Hünxe liegt am nordwestlichen Ortsrand des Ortsteils Drevenack. Östlich und südlich befinden sich Wohngebiete. Im Norden und Westen schließen sich landwirtschaftliche Nutzflächen an das Wohngebiet an. Das Plangebiet wird durch die Straßen „Sonnenblumenweg“, „Kornblumenstraße“ und „Peddenberger Straße“ erschlossen.

Der „Sonnenblumenweg“ führt in nördlicher Richtung direkt auf die „Schermbecker Landstraße“ (B58), welche in Richtung Westen nach Wesel und in Richtung Osten nach Schermbeck führt. Die Schermbecker Landstraße bildet die nördliche Begrenzung des Plangebietes und stellt in Zusammenhang mit den o. g. und neu angelegten Erschließungsstraßen eine schnelle Anbindung des Wohngebietes an das überörtliche Straßennetz dar. Die Anschlussstelle Wesel der BAB A3 ist von dort nur etwa einen Kilometer entfernt. Das Gelände der stillgelegten Bahntrasse bildet den südlichen Abschluss des Plangebietes.

Über die „Peddenberger Straße“ gelangt man in östlicher Richtung direkt zum Ortskern auf die „Hünxer Straße“ und den dort vorhandenen Versorgungsmöglichkeiten

sowie weiter auf die „Dinslakener Straße“ (L1). Die „Dinslakener Straße“ (L1) führt wiederum in nördlicher Richtung auf die „Schermecker Landstraße“ (B58) und in südlicher Richtung zu den Ortsteilen Hünxe und Bruckhausen sowie nach Dinslaken.

Die in diesem Bereich vorhandene Siedlungsstruktur ist durch eine relativ dichte ein- bis zweigeschossige Wohnbebauung gekennzeichnet.

Im Süden des Ortsteiles Drevenack sind Kindergarteneinrichtungen, eine Grundschule und eine Bibliothek vorhanden. Die gesundheitliche Versorgung wird mit den bestehenden Einrichtungen abgedeckt. Eine evangelische Kirche befindet sich vor Ort an der „Kirchstraße“. Die für den Ortsteil Drevenack zuständige Verwaltung befindet sich im Rathaus Hünxe.

4 Übergeordnete Planungen / Planungsvorgaben

4.1 Raumordnung und Landesplanung

Der Gebietsentwicklungsplan (GEP) für den Regierungsbezirk Düsseldorf aus dem Jahre 1999 (Blatt 4306 Dorsten) stellt das Bebauungsplangebiet zum Teil als „Freiraum- und Agrarbereich“ und zum Teil als „Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB)“ dar. Die Größe des Plangebietes stellt keine GEP-relevante Größe dar. Somit steht der GEP der Änderung des Bebauungsplanes nicht entgegen.

Im Landesentwicklungsplan (LEP) 2017 unter Beachtung seiner am 06. August 2019 in Kraft getretenen Änderung heißt es auf S. 94 in Kapitel 8.2 Transport in Leitungen, Ziele und Grundsätze, Pkt. 8.2-4 Ziel Neue Höchstspannungsfreileitungen:

„Der Abstand von 400 m ist auch bei der Bauleitplanung und sonstigen Satzungen zu berücksichtigen, damit bei Neuausweisungen dauerhaft ein ausreichender Vorsorgeabstand zwischen Leitungen und Wohnbebauung erhalten bleibt.“

Im ursprünglichen Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes Nr. 45 „Nelkenstraße“ (rechtswirksam seit 27.10.2015) wurde geprüft, ob aufgrund des geringeren Abstandes der Wohnbebauung zur vorhandenen Hochspannungsleitung gesundheitliche Beeinträchtigungen für das Wohnumfeld bestehen könnten.

Die damals eingeholte Fachexpertise (Dr. Grauthoff, Dinslaken, 2009) kam zu dem Ergebnis, dass unter Zugrundelegung der zulässigen Grenzwerte keine gesundheitlichen Beeinträchtigungen bestehen. Weitere Untersuchungen sind daher nicht erforderlich.

4.2 Flächennutzungsplan

Wie unter 4.1 schon beschrieben, so gilt auch hier, dass die Vorgaben des Flächennutzungsplanes bereits berücksichtigt sind. Dieser weist das Plangebiet als Wohnbaufläche und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (MSPE) aus.

Der Geltungsbereich dieser 1. Änderung liegt gänzlich innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 45 „Nelkenstraße“ und umfasst hauptsächlich den rot eingefassten Bereich des in Abbildung 1 dargestellten Geltungsbereichs.

Aufgrund der Änderung des Bebauungsplanes ist eine Ausgleich- und Ersatzmaßnahme in Höhe von 12.054 Punkten erforderlich (s. dazu S. 21/22 der Eingriffsbewertung/Artenschutzprüfung I, ENVIRONMENT, 2020).

Dieser Ausgleich erfolgt über ein anerkanntes Ökokonto auf dem Gemeindegebiet der Gemeinde Hünxe in der Gemarkung Gartrop-Bühl, Flur 1, Flurstück 227 (tlw.).

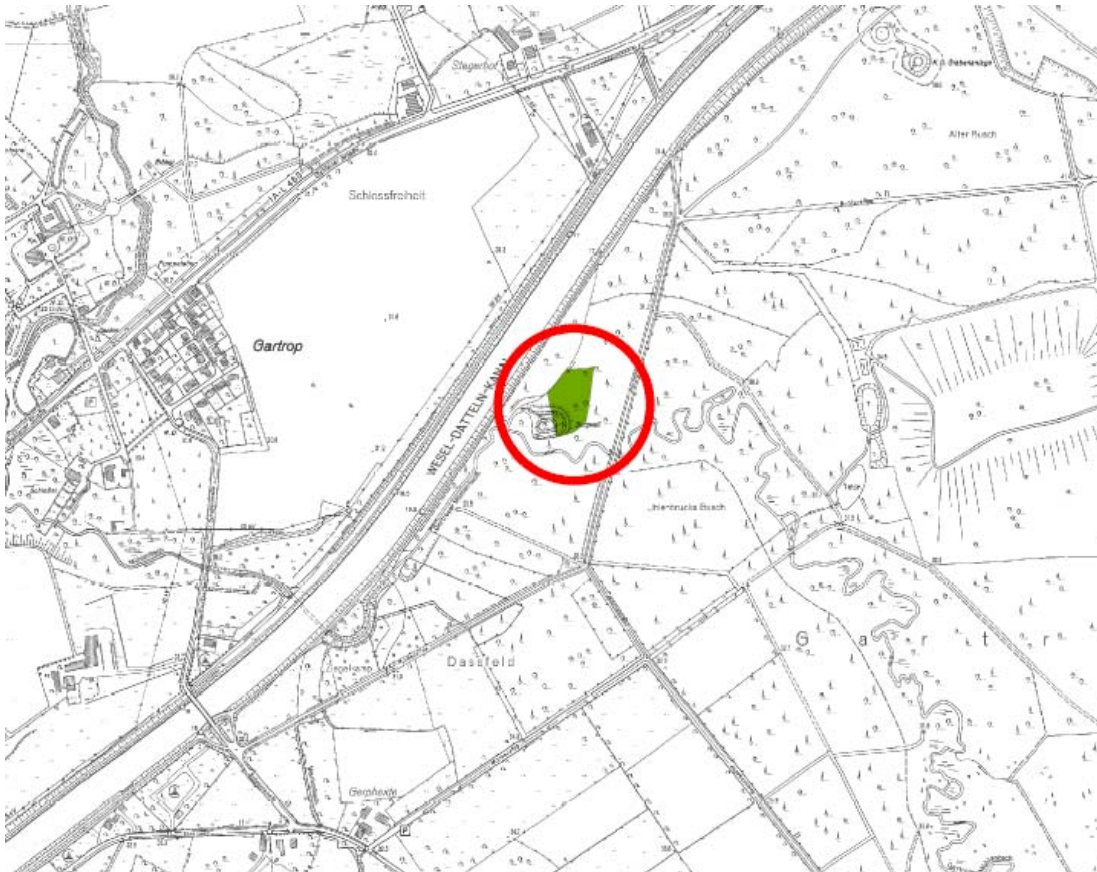


Abb. 2: Geltungsbereich 4 zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45 „Nelkenstraße“ (grün hinterlegt), Kompensationsfläche (Gemarkung Gartrop-Bühl, Flur 1, Flurstück 227 (tlw.)), ohne Maßstab, Quelle: Ingenieur- und Planungsbüro LANGE Gbr, Moers

5 Situation / Nutzung

5.1 Nutzung

Der Planänderungsbereich ist größtenteils noch unbebaut. Im räumlichen Umfeld des Planänderungsgebietes befinden sich der Weltgenschhof, landwirtschaftliche Nutzflächen, die stillgelegte Bahntrasse sowie die bestehenden Wohnbebauungen der Nelken- und Peddenberger Straße.

Das Plangebiet besitzt aufgrund seiner Nähe zum Ortskern Drevenack einerseits, der Nähe zur offenen Landschaft andererseits sowie der guten überörtlichen Verkehrsanbindungen sehr gute Standortbedingungen für die Erschließung als Wohnbaufläche, insbesondere mit Blick auf barrierefreies Wohnen.

5.2 Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die verkehrliche Anbindung des Plangebietes erfolgt entweder innerörtlich über die Peddenberger Straße oder von der „Schermecker Landstraße“ (B 58) über die neu angelegten Erschließungsstraßen „Sonnenblumenweg“, „Kornblumenstraße“ und die Erweiterung der „Peddenberger Straße“.

Eine Anbindung des Plangebietes an das ÖPNV-Netz besteht über die Haltestellen „Strütchensweg“ und „Schürmann“ an der Schermecker Landstraße. Im Mittel sind diese Haltestellen in etwa 400 m zu erreichen.

Sämtliche für die Nutzung benötigten Medienversorgungen sind gesichert.

5.3 Eigentumsverhältnisse

Die von der Bebauungsplanänderung betroffenen Wohnbauflächen und Straßenverkehrsflächen befinden sich im Eigentum der Gemeinde Hünxe.

Die Wohngrundstücke des Bebauungsplanes gehen nach Verkauf durch die Gemeinde Hünxe an private Eigentümer über.

5.4 Altlasten

Im Altlastenkataster des Kreises Wesel wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 45 „Nelkenstraße“ lediglich die Fläche des ehemaligen Sägewerks Bohnekamp in der Nähe des ehemaligen Drevenacker Bahnhofs nachrichtlich geführt. Ansonsten weist das Kataster keine Altlasten aus.

6 Planungsziele, Städtebauliches Konzept

Mit dem nun vorliegenden Entwurf für den Geltungsbereich der 1. Änderung soll vorrangig barrierefreier Wohnraum in Form von Mehrfamilienwohnhäusern entstehen.

Mit der 1. Änderung werden **nachstehende Ziele** verfolgt:

1. Die überbaubaren Flächen des allgemeinen Wohngebietes WA 1 werden erweitert und neu angeordnet. Die Anzahl der max. zulässigen Vollgeschosse wird von einem Vollgeschoss auf zwei Vollgeschosse erhöht, um eine angemessene Anzahl an Wohneinheiten in der Baufläche (WA 1) realisieren zu können. Oberhalb des letzten festgesetzten Vollgeschosses ist kein weiteres Vollgeschoss zulässig.
2. Die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte in den allgemeinen Wohngebieten WA 3 und WA 5 werden aufgehoben, da diese nach erfolgter Grundstücksteilung obsolet geworden sind.
3. Die Mindestgrundstücksgröße im allgemeinen Wohngebiet WA 3 wird von 390 m² auf 345 m² herabgesetzt.
4. Der im WA 1 als erhaltenswert festgesetzte Baumbestand wird zu Gunsten einer besseren Bebaubarkeit i. S. d. barrierefreien Wohnbebauung entfernt. Ein ökologischer Ausgleich wird, wie unter Kap. 8.4 dargelegt, erfolgen.
5. Die nördlich gelegene Verkehrsinsel des Bebauungsplangebietes (westlich des WA 1-Gebietes) wird zu Gunsten einer besseren Stellplatzversorgung überplant. Der in der Verkehrsinsel als erhaltenswert festgesetzte Baum wird entfernt. Ein ökologischer Ausgleich wird, wie unter Kap. 8.4 dargelegt, erfolgen.
6. Der im Vorgriff auf diese Änderung, tatsächlich erfolgte Ausbau der Zuwegung im Einmündungsbereich des „Sonnenblumenweges“, über die „Schermecker Landstraße“, wird zeichnerisch angepasst. (Verbreiterung der Straßenverkehrsfläche und Anlage einer öffentlichen Grünfläche.)
7. Die bereits auf Grund eines Sturmschadens entfernte und als erhaltenswert festgesetzte Baumgruppe im WA 2-Gebiet wird aus der Planzeichnung entfernt. Ein ökologischer Ausgleich wird, wie unter Kap. 8.4 dargelegt, erfolgen.
8. Die in der nördlich gelegenen Fläche für die Abwasserbeseitigung festgesetzte Fläche für „Versorgungsanlagen – Elektrizität“ wird aufgehoben, da die Fläche nicht mehr benötigt wird.

9. Änderungen bestehender Festsetzungen und neu gefasste Festsetzungen werden in **Rot** dargestellt.

Die Baugebiete WA 2 bis WA 7 werden in der Ausgestaltung der überbaubaren Fläche nicht verändert. In dem Baugebiet WA 3 wird lediglich die Mindestgrundstücksgröße herabgesetzt.

Die Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (MSPE), die sich in einem ca. 30 m breiten Gürtel am westlichen und südlichen Rand des Geltungsbereiches erstrecken, stellen die abschließende Eingrünung des neuen Ortsrandes dar und bleiben ebenfalls unverändert bestehen.

TEIL B BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

7 Begründung der Festsetzungen

Auf der Grundlage der städtebaulichen Planung, der Schalltechnischen Untersuchung und der Artenschutzprüfung der Stufe I werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes wie folgt angepasst und ergänzt.

Änderungen bzw. Ergänzungen zu den bestehenden Festsetzungen, die sich durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45 „Nelkenstraße“ ergeben, sind nachfolgend in **Rot** dargestellt.

7.1 Allgemeine Änderungsinhalte und daraus resultierende textliche und gestalterische Festsetzungen

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45 „Nelkenstraße“ im Ortsteil Drevenack wird der unter 3.1 abgebildete Bereich überplant.

Die Grundflächenzahl in den Wohngebieten WA 1 – 4 bleibt mit einer GRZ = 0,4 erhalten. Dadurch ist mit der Änderung faktisch keine zusätzliche Flächenversiegelung verbunden. Lediglich die Ausgestaltung der überbaubaren Grundstücksflächen wird neu ausgebildet. In den Wohngebieten WA 5 - 7, die den Abschluss der Wohnbaufläche zum neuen Ortsrand hin darstellen, bleibt die bestehende Grundflächenzahl von 0,35 ebenfalls erhalten. Die Beschränkung der Vollgeschosse von Z = I gilt für die Wohngebiete WA 2 – WA 7. **Im WA 1 wird die Zahl der Vollgeschosse auf Z = II festgesetzt.**

Für den Bereich des WA 1 wird eine abweichende Bauweise (a) mit seitlichem Grenzabstand festgesetzt. Für die Bereiche der WA 2 bis WA 7 bleibt eine offene Bauweise mit seitlichem Grenzabstand erhalten.
In dem Wohngebiet WA 1 sind nur Mehrfamilienwohnhäuser (Geschosswohnungsbau) zulässig.

Die Anzahl der z. T. öffentlichen Stellplätze wird gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan wie folgt angepasst:

Vor der nördlichen Fläche zur Abwasserbeseitigung:	8 Stellplätze
Am Quartiersplatz des Sonnenblumenwegs:	20 Stellplätze
Vor der mittleren Fläche für die Abwasserbeseitigung:	10 Stellplätze
Am Quartiersplatz der Peddenberger Straße:	10 Stellplätze
Vor dem Spielplatz:	9 Stellplätze
An der Fuß- u. Radwegverbindung zur Nelkenstraße:	5 Stellplätze
Straßenbegleitend ca.:	15 Stellplätze

Die Anzahl der straßenbegleitenden Stellplätze ist eine Circa-Angabe, da diese in Abhängigkeit der Grundstückszufahrten errichtet werden.
In der Summe ergeben sich somit ca. 77 zusätzliche öffentliche Stellplätze.
Dies begründet sich mit dem erhöhten Stellplatzbedarf für die zukünftige Mehrfamilienhausbebauung.

Für den ursprünglichen Bebauungsplan wurde ein Umweltbericht (ENVIRONMENT 2015) erstellt. Dieser stellte die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen dar. Auf die Inhalte dieses Berichtes wird verwiesen.

Für die mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes verbundene Umplanung des WA 1 und den erforderlichen Baumfällungen, wurde eine ergänzende daraus resultierende Eingriffsbewertung durchgeführt. Das dabei ermittelte Defizit soll über ein Ökokonto im Gemeindegebiet kompensiert werden (s. dazu neuer Geltungsbereich 4). Bei der Maßnahme handelt es sich um den dauerhaften und vollständigen Nutzungsverzicht in einem besonders baumhöhlenreichen naturnahen alten Buchenmischwald nahe des Gartroper Mühlenbaches zur Schaffung eines sehr alten Buchenmischwaldes mit hohem Totholz- und Biotopbaumanteil.

Vor dem Hintergrund dieser 1. Änderung wurden daher die textlichen und gestalterischen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 45 „Nelkenstraße“ im Ortsteil Drevenack überarbeitet und wie folgt festgesetzt:

Textliche Festsetzung Nr. 1:

Die in § 4 (2) Ziffern 2 und 3 BauNVO genannten, allgemein zulässigen Nutzungen

- **Schank- und Speisewirtschaften**
- **Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke**

sind gem. § 1 (5) BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

Im Geltungsbereich des WA 1 sind ausnahmsweise Anlagen für soziale Zwecke zulässig.

Die Ausnahmeregelung schafft die Möglichkeit zur Etablierung einer Tagespflege.

Textliche Festsetzung Nr. 2:

Die in § 4 (3) Ziffern 1, 3, 4 und 5 BauNVO genannten, ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- **Betriebe des Beherbergungsgewerbes**
- **Anlagen für Verwaltungen**
- **Gartenbaubetriebe und Tankstellen**

sind gem. § 1 (6) Ziffer 1 BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

Textliche Festsetzung Nr. 3:

Die Höhe des Fertigfußbodens im Erdgeschoss beträgt max. 60 cm über der Oberkante Straßenausbau. Sie ist in jedem Einzelfall mit der Gemeinde abzustimmen.

Textliche Festsetzung Nr. 4:

Für das WA I gelten die folgenden Trauf- bzw. Firsthöhen:

- **Traufhöhe max. 7,00 m**
- **Firsthöhe max. 11,50 m**

In den WA 2 – WA 7 dürfen die folgenden Trauf- bzw. Firsthöhen nicht überschritten werden:

- **Traufhöhe max. 3,85 m**
- **Firsthöhe max. 9,00 m**

Als Traufhöhe gilt hier das Maß gemessen von Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt der tragenden Konstruktion (z.B. Mauerwerksinnenschale) mit der Oberkante des Dachsparrens.

Als Firsthöhe gilt hier das Maß gemessen ab Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss bis zur Oberkante Dachhaut am First.

Textliche Festsetzung Nr. 5:

Die Mindestgröße der Baugrundstücke wird für die Baugebiete wie folgt festgelegt:

Baugebiet	Mindestgrößen für Grundstücke mit Einzelhausbebauung
WA 3	345 qm
WA 4	375 qm
WA 5	400 qm
WA 6	495 qm
WA 7	425 qm

Textliche Festsetzung Nr. 6:

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen des WA 1 sind Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO bis zu einer max. Größe von 75 m³ zulässig.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen der WA 2 bis WA 7 sind Nebenanlagen zu **Abstellzwecken gem. § 14 BauNVO nur bis zu einer Einzelgröße von max. 30 m³ je Grundstück zulässig.**

In allen Wohngebieten ist ein Abstand der Nebenanlagen von 3,00 m zu öffentlichen Straßenverkehrsflächen einzuhalten.

Die max. Größe von 75 m³ im WA 1 ergibt sich aus dem Bedarf der angestrebten Bebauung, wie z. B. die Möglichkeit zur Unterstellung von Fahrrädern oder die Errichtung eines Blockheizkraftwerks (BHKW) in angemessener Größe zum Versorgungsbedarf.

Textliche Festsetzung Nr. 7:

Garagen und Stellplätze sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Flächen oder den speziell dafür festgesetzten Flächen zulässig. Vor Garagen ist ein Stauraum von min. 5,00 m für Stellplätze anzulegen. Stellplätze sind nur innerhalb der Baugrenzen und der gesondert gekennzeichneten Flächen sowie vor Garagen zulässig.

Textliche Festsetzung Nr. 8:

In den Baugebieten WA 3 und 5 ist in Doppelhaushälften nur 1 Wohneinheit je Wohngebäude zulässig, in Einzelhäusern sind max. 2 Wohneinheiten zulässig. In den Baugebieten 4, 6 und 7 ist in Einzelhäusern je Wohngebäude max. 1 Wohneinheit zulässig.

Für das Wohngebiet WA 1 wird keine Beschränkung der Wohneinheiten festgesetzt.

Textliche Festsetzung Nr. 9:

Die Beseitigung des auf den Grundstücken anfallenden Niederschlagswassers erfolgt auf diesen selbst. Das Niederschlagswasser, das auf den öffentlichen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung anfällt, wird in festgesetzte Versickerungsflächen außerhalb des Bebauungsbereiches geleitet. Das Merkblatt der "Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e. v.", DWA_A 138 zu Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser und die Wasserschutzgebietsverordnung der Wasserschutzzone III a sind zu beachten.

Textliche Festsetzung Nr. 10:

Die nach § 9 Satz 1 Nr. 25 b BauGB festgesetzten Bäume sind dauerhaft gegenüber Schädigungen zu sichern. Bäume, die gefällt werden müssen, sind zu ersetzen.

Die im Ursprungsbebauungsplan zur Erhaltung festgesetzten Einzelbäume auf dem Quartiersplatz des Sonnenblumenwegs (Eiche), der Baumbestand des WA 1 (Platanen und Eichen) sowie der Baumbestand des WA 2 sollen zugunsten der Errichtung von barrierefreiem Wohnraum aus der Erhaltung entlassen werden. Die Kompensation erfolgt gemäß der unter Kapitel 8.4 beschriebenen Maßnahme.

Der Baumbestand entlang der westlichen Grenze des Plangebietes bleibt gem. § 9 Satz 1 Nr. 25 b BauGB als zu erhaltender Baumbestand weiterhin festgesetzt.

Festsetzung Nr. 11:

In den Baugebieten WA 2 – WA 7 sind ausschließlich Satteldächer mit einer Dachneigung von 38° bis 45° zulässig. Im WA 1 sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von max. 30° zulässig.

Aus Gründen der einheitlichen Gestaltung sind als Hauptdächer nur Satteldächer zulässig. Im WA 1 wird zur Begrenzung der Höhenentwicklung eine geringere Dachneigung festgesetzt.

Festsetzung Nr. 12:

Die Dachflächen sind in einer einheitlichen Farbe einzudecken.

Festsetzung Nr. 13:

Doppelhäuser sind mit einheitlicher Dachneigung und Farbgebung der Dachfläche einzudecken.

Aus gestalterischen Gründen sind in den Baugebieten WA 3 und 4, in denen Doppelhäuser errichtet werden dürfen, die Haushälften in gleicher Neigung und Farbe des Daches einzudecken, um ein einheitliches Erscheinungsbild des Baukörpers zu gewährleisten.

Festsetzung Nr. 14:

Die gesamte Länge der Dachaufbauten darf 1/2 der jeweiligen Trauflänge nicht überschreiten. Dachaufbauten oder -einschnitte müssen einen Mindestabstand zum freien Giebel von 1,25 m einhalten. Die Errichtung von Dachaufbauten oder -einschnitten ist im Bereich von Spitzböden (Geschoss oder Geschosse über dem Dachgeschoss) unzulässig.

Im östlichen Baufeld des WA 1 sind Dachaufbauten oder -einschnitte zum angrenzenden Baugebiet Nr. 4a „Peddenberg“ unzulässig. Die Dachgeschosse im WA 1 dürfen nur max. bis zur Hälfte ihrer Grundfläche zu Wohnzwecken ausgebaut werden.

Die Festsetzung regelt die äußere Gestaltung von Dachaufbauten und -einschnitten und sichert ein einheitliches Erscheinungsbild der Dachlandschaft. Die Beschränkung der Dachgauben der östlich gelegenen überbaubaren Fläche trägt dem Nachbarnschutz der angrenzenden Bestandsbebauung Rechnung.

Festsetzung Nr. 15:

Die Fassaden der Gebäude sind in Mauerwerk oder als verputzte Fassaden auszuführen. Mischformen sind zulässig.

Die Ausführung unterschiedlicher Fassadengestaltungen weicht vom ortstypischen Erscheinungsbild der Klinkerbauweise ab, bietet aber dem Einzelnen größeren gestalterischen Freiraum und berücksichtigt den Wunsch vieler Bauherren nach Errichtung eines Gebäudes mit Wärmedämmverbund-System und trägt somit auch zu einer energieeinsparenden Bauweise i. S. d. Energieeinsparverordnung (EnEV) bei.

Festsetzung Nr. 16:

Alle Grundstückseinfriedungen sind als Hecken oder als offene Holz- oder Metallzäune zu errichten. Der gleichmäßige Öffnungsanteil muss über die gesamte Länge der Einfriedung mindestens 50 % betragen.

Einfriedungen, die in einem Abstand von weniger als 3,0 m zu einer öffentlichen Verkehrsfläche errichtet werden, dürfen eine maximale Höhe von 0,80 m nicht überschreiten.

Bei Eck- und Endgrundstücken sind die vorgenannten Einfriedungen an den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig. Bezugspunkt für die Höhe ist die Oberkante des natürlichen Grundstücksniveaus auf dem die Einfriedung errichtet wird. Eine Anhebung des natürlichen Niveaus ist nicht zulässig.

Die Abgrenzungen zur öffentlichen Verkehrsfläche hin sollen in Form von Hecken sowie offenen Holz- oder Metallzäunen bis zu einer Höhe von maximal 0,80 m zulässig sein, um ein möglichst offenes und einheitliches Straßenbild in den Vorgartenbereichen zu erzielen. Der Öffnungsanteil dieser Einfriedungen muss mindestens

50% betragen und gleichmäßig über die ganze Zaunlänge verteilt sein. Bei Eck- und Endgrundstücken können zu den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen höhere Einfriedungen aus gleichen Materialien bis zu einer Höhe von 1,80 m zugelassen werden. Mit dieser Festsetzung soll die Möglichkeit der Einsichtnahme in die privaten Gärten von der Straße aus beschränkt und die zulässige Höhe dieser Einfriedungen auf ein optisch verträgliches Maß reduziert werden.

Festsetzung Nr. 17:

Zur Errichtung von Terrassenüberdachungen dürfen die westlichen und südlichen Baugrenzen um 3 Meter überschritten werden. Dies gilt nicht für die mit dem Buchstaben ‚B‘ gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen. Dort dürfen die nördlichen Baugrenzen um dieses Maß überschritten werden.

Die Festsetzung bezieht sich auf mögliche Anbauten an den Hauptbaukörper, erlaubt aber keinen höheren Versiegelungsgrad als den, der im Rahmen des Bebauungsplanes ohnehin zulässig ist, so dass eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Rahmen der vorgegebenen Maße der baulichen Nutzung gewährleistet bleibt. Zudem wird die Überschreitung der straßenabgewandten Baugrenzen in den Wohngebieten auf 3,00 m beschränkt.

Festsetzung Nr. 18:

Die Vorgärten (Fläche zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze) sind je Grundstück in den WA 2 bis WA 7 zu mindestens 50 % als Vegetationsflächen (z. B. Rasen, Gräser, Stauden, Kletterpflanzen, Gehölze) anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

Die Festsetzung wirkt der Flächenversiegelung entgegen und fördert den Erhalt der Artenvielfalt. Pflanzen beschatten den unversiegelten Boden und sorgen für eine Verdunstungskühle. Darüber hinaus dient die Festsetzung dem Erhalt von Flächen zur Versickerung von Niederschlagswasser, insbesondere vor dem Hintergrund der steigenden Anzahl von Starkregenereignissen.

Festsetzung Nr. 19:

In den WA 2 – 7 ist ein resultierendes Schalldämm-Maß der Außenbauteile von R'_{w} , res = 30 dB zu gewährleisten.

Im Bereich des WA 1 ist ein gesamt bewertetes Bau-Schalldämm-Maß der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen in Wohnungen von $R'_{w,ges}$ = 35 dB zu gewährleisten.

Mit dieser Festsetzung werden für die betroffenen Lärmpegelbereiche gem. Lärmgutachten passive Schutzmaßnahmen als Schalldämm-Maße für Außenbauteile von 30 dB bzw. 35 dB festgesetzt und somit gesunde Wohnverhältnisse gesichert.

Festsetzung Nr. 20:

Für Gebäude, die innerhalb der überbaubaren Flächen, die mit 'A' gekennzeichnet sind, errichtet werden, ist das Nachfolgende zu berücksichtigen: Die Anordnung von Schlafräumen an den Nord- und Westfassaden der Gebäude ist nur zulässig in Verbindung mit der Ausführung fensterunabhängiger Lüftungsanlagen in diesen Räumen.

Für Gebäude, die innerhalb der überbaubaren Flächen, die mit 'C' gekennzeichnet sind, errichtet werden, ist das Nachfolgende zu berücksichtigen:

Beim Neubau oder bei baugenehmigungspflichtigen Änderungen von schutzbedürftigen Räumen werden die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile (Wände, Fenster, Lüftung, Dächer etc.) unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten wie folgt festgelegt:

Lärmpegelbereich III:

Aufenthaltsräume in Wohnungen und Ähnliches $R'_{w,ges} = 35$ dB

Weiterhin sind für Schlafräume und Kinderzimmer, die auch als Schlafräume genutzt werden, schallgedämmte, fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

Für Minderungen des verkehrsbedingten Mittelungspegels nachts und zur Minderung des maßgeblichen Außenlärmpegels gemäß DIN 4109-1 ist ein gesonderter Nachweis erforderlich.

Die betreffenden Flächen sind in der 1. Änderung des Bebauungsplanes mit den Buchstaben ‚A‘ und ‚C‘ gekennzeichnet. Die Festsetzung stellt eine Ergänzung der Festsetzung Nr. 19 für die Baugebiete WA 1 und WA 7 gemäß den Empfehlungen des Lärmschutzgutachtens des Ursprungsbebauungsplanes sowie der Schalltechnischen Untersuchung für den Bereich der 1. Änderung (WA 1) dar.

Festsetzung Nr. 21:

Die Kompensation des Defizits, das durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes entsteht, erfolgt anteilig innerhalb der im Geltungsbereich (1) festgesetzten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden und Landschaft (MSPE-Flächen) sowie extern über ein Ökokonto [Geltungsbereiche (2), (3) und (4)] auf dem Gebiet der Gemeinde Hünxe. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 18 b BauGB werden die Geltungsbereiche (2), (3) und (4) als "Flächen für Wald" festgesetzt.

Gemäß § 9 Abs. 1 a S. 2 BauGB werden den Eingriffen innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 1-7 die MSPE-Fläche im Geltungsbereich (1) sowie das Flurstück 230 (teilw.) in der Flur 1 [Geltungsbereich (2)] und das Flurstück 36 (teilw.) in der Flur 8 der Gemarkung Gartrop-Bühl [Geltungsbereich (3)] sowie das Flurstück 227 (tlw.), in der Flur 1 in der Gemarkung Gartrop-Bühl [Geltungsbereich (4)] als Ausgleichsflächen für die Eingriffe in Natur und Landschaft zugeordnet.

Die Festsetzung soll die Umsetzung und den dauernden Erhalt der Kompensationsmaßnahmen sichern.

Festsetzung Nr. 22:

Die Kompensation des externen Defizits von 51.670 Punkten auf den Flächen des Ökokontos [Geltungsbereiche (2) und (3)] wird zu 50,8 % den öffentlichen Flächen und zu 49,2 % den privaten Flächen zugeordnet. Gem. den §§ 135 a ff. BauGB erhebt die Gemeinde zur Deckung des Aufwandes für die Maßnahmen zur Kompensation von den Grundstückseigentümern innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 1-7 einen Kostenerstattungsbeitrag.

Die Kompensation des durch die 1. Änderung verursachten Defizits von 12.054 Punkten auf den Flächen des Ökokontos [Geltungsbereich 4, Gemarkung Gartrop-Bühl, Flur 1, Flurstück 227 (tlw.)] wird zu 100,00 % der Gemeinde Hünxe zugeordnet.

Die Festsetzung verdeutlicht die Absicht der Gemeinde, die Kosten der Kompensationsmaßnahmen durch eine Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen nach Maßgabe der §§ 135 a ff. BauGB von den Grundstückseigentümern im Baugebiet geltend zu machen.

Festsetzung Nr. 23:

Zur Ausbildung einer Landschaftlichen Kante (MSPE) im Geltungsbereich (1) wird ein lockerer Gehölzstreifen im Wechsel mit extensiv gepflegten Wiesenflächen (Mahd max. 2 x jährlich), Gehölzgruppen und -streifen sowie Baumgruppen entwickelt. Das Verhältnis zwischen Wiesenflächen und Gehölzen beträgt 40:60.

Es sind heimische standortgerechte Arten zu verwenden. Die Einsaat der Wiesenflächen hat mit einer dem Standort angepassten Rasenmischung erfolgen. Die Gehölze in geschlossenen Gehölzpflanzungen sind in einem Abstand von 1,50 m x 1,50 m pflanzen. Zu verwenden sind als Sortierung bei Sträuchern 100/150 (2x verpflanzt), bei Bäumen, 3x verpflanzt, Stammumfang 16/18. Folgende Arten sind zu verwenden:

Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Castanea sativa	Eßkastanie
Juglans regia	Walnuß
Malus sylvestris	Holzapfel
Prunus avium (PA)	Vogelkirsche
Pyrus communis	Wildbirne
Quercus robur (QR)	Stieleiche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia (SA)	Ebersche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Acer campestre	Feldahorn
Cornus mas (CM)	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana (CA)	Hasel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaeus (EE)	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Rhamnus frangula (RF)	Faulbaum
Ribes nigrum	Johannisbeere
Rosa canina (RC)	Hundsrose
Viburnum opulus (VO)	Gemeiner Schneeball

Innerhalb dieser Fläche ist auf Zäune oder sonstige Barrieren zu verzichten. Die Maßnahme muss mit Beginn der Baumaßnahme im Wirkungsbereich des Bebauungsplanes umgesetzt werden.

Festsetzung Nr. 24:

Es ist ein Cluster aus 5 Fledermaushöhlen (2 Fledermausflachkästen, 1 Fledermaus-höhle groß und 2 Fledermaushöhlen klein) in vier bis fünf Meter Höhe an ausreichen hohen Bäumen im direkten Umfeld aufzuhängen mit dem Einschlupfloch Richtung Süd/Südost. Die Kästen sind dauerhaft zu erhalten.

Begründung:

Die Festsetzung dient der Sicherung der ökologischen Funktionalität für die Fledermausarten in diesem Bereich.

Die im Ursprungsbebauungsplan getroffenen Festsetzungen bleiben, soweit sie nicht die hier in Rede stehende Fläche betreffen, unverändert bestehen.

7.2 Hinweise

BERGBAU

Unter dem Plangebiet geht in Zukunft der Bergbau um. Die Bauherren sind gehalten zwecks eventuell erforderlicher Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen mit der Deutschen Steinkohle AG Kontakt aufzunehmen (Deutsche Steinkohle AG, Postfach, 44620 Herne).

VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER

Gemäß § 8 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG vom 31.07.2009) ist für die Versickerung von Niederschlagswasser in den Untergrund eine Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises Wesel zu beantragen.

Gemäß Runderlass des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft NRW zur Niederschlagswasserbeseitigung (Stand 7.2.2014) zum § 51a Landeswassergesetz vom 18.5.1998 wird darauf hingewiesen, dass zwischen Versickerungsanlagen und Grundstücksgrenzen ausreichende Abstände eingehalten werden müssen, um Vernässungsschäden zu vermeiden. Der Mindestabstand zwischen einer Versickerungsanlage und unterkellerten Gebäuden ohne wasserdichte Ausbildung beträgt gemäß Runderlass mindestens 6,0 m. Bei unterkellerten Gebäuden, die diesen Abstand nicht einhalten, ist zu empfehlen, den Keller gegen drückendes Wasser zu sichern.

ARCHÄOLOGISCHE BODENFUNDE

Im Plangebiet auftretende archäologische Bodenfunde sind der Gemeinde Hünxe als Unterer Denkmalbehörde oder dem Rheinischen **LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland - Außenstelle Xanten, Augustusring 3, 46509 Xanten** unverzüglich mitzuteilen. Auf die §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes Nordrhein-Westfalen wird in diesem Zusammenhang hingewiesen

TRINKWASSERSCHUTZGEBIET

Der Planbereich befindet sich innerhalb der Wasserschutzzone III A des Wasserschutzgebietes Vinkel-Schwarzenstein. Die Vorschriften der zugehörigen Wasserschutzgebietsverordnung sind zu beachten.

KAMPFMITTEL

Bei der Durchführung der Bauarbeiten ist Vorsicht geboten. Eine Luftbildaufklärung zur Ermittlung der Existenz von Kampfmitteln wurde durchgeführt und war negativ. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass noch Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Sollten Kampfmittel gefunden werden, ist umgehend das Ordnungsamt der

Gemeinde Hünxe bzw. der Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) bei der Bezirksregierung in Düsseldorf zu benachrichtigen.

ALTLASTEN

Im Altlastenkataster des Kreises Wesel ist der Altstandort 4 – 34 registriert. Es handelt sich dabei um die Fläche eines ehemaligen Sägewerkes. Ein Altlastenverdacht hat sich bisher nicht erhärtet, die Fläche wird lediglich nachrichtlich im Kataster geführt.

ARTENSCHUTZ

Im Sinne des allgemeinen Artenschutzes gem. § 44 BNatSchG wird darauf hingewiesen, dass Gehölzentnahmen nicht während der Brut- und Aufzuchtzeit vom 01.03. – 30.09. (vgl. § 39 BNatSchG) vorgenommen werden dürfen. Die einschlägigen gesetzlichen Regelungen zum Artenschutz sind zu beachten.

Die o.a. Hinweise informieren über bestimmte Sachverhalte und beinhalten ergänzende Detailangaben zu bestimmten planungsrelevanten Themen. Die Hinweise sind planungsrechtlich nicht relevant. Sie sind im Rahmen der Baugenehmigung im Einzelfall einzubinden.

TEIL C Prüfung der einzelnen Umweltbelange

8 Auswirkungsprognose

Auf der Grundlage einer Bestandsaufnahme zu den im BauGB benannten Schutzgütern werden die Empfindlichkeiten gegenüber den Festsetzungen des Bebauungsplanes beschrieben.

8.1 Bestandsbeschreibung und – bewertung

Die Planungsziele und das städtebauliche Konzept der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45 „Nelkenstraße“ werden in Kapitel 6 der Begründung beschrieben.

8.1.1 Schutzgut Mensch

Zum Schutzgut Mensch sind gesundheitliche Aspekte wie Luftverunreinigungen und Lärm sowie Aspekte der Freizeit- und Erholungsnutzung zu betrachten.

Eine Lärmquelle stellt die B 58 dar. Als weiter entfernt liegende Lärmquellen sind noch im Westen die BAB A 3 sowie die Sportanlagen im Südosten zu benennen.

Genauere Aussagen hierzu enthalten die Entwurfsbegründung zum Ursprungsbebauungsplan, das zum Ursprungsbebauungsplan erstellte Schalltechnische Gutachten des ISRW, Düsseldorf aus dem Jahre 2012 sowie die für diese 1. Änderung durchgeführte Schalltechnische Untersuchung des Büros Wenker & Gesing – Akustik und Immissionsschutz GmbH, Gronau von Juli 2020, auf die an dieser Stelle verwiesen wird. Beide Gutachten kommen zu dem Ergebnis, dass ein allgemeines Wohngebiet unter Beachtung bestimmter schalltechnischer Maßnahmen (kein Lärmschutzwall) realisiert werden kann (sh. hierzu auch die darauf gründenden textlichen Festsetzungen Nr. 19 und 20 auf Seite 15 dieser Entwurfsbegründung).

Alle weiteren potentiellen Aspekte wurden bereits mit der Entwurfsbegründung zum Ursprungsbebauungsplan ausreichend dargelegt und betrachtet. Eine erneute Untersuchung/Betrachtung an dieser Stelle ist daher nicht erforderlich.

Im Plangebiet bestehen somit zurzeit keine über das zulässige Maß bekannten Beeinträchtigungen durch Lärm oder Luftverschmutzungen.

8.1.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere

Unter Berücksichtigung der bestehenden Festsetzung als allgemeines Wohngebiet (WA 1) und dessen planungsrechtlicher Nutzbarkeit können die im Planänderungsbereich vorhandenen Pflanzen und Tiere lediglich untergeordnete Funktionen für Arten- und Lebensgemeinschaften übernehmen.

Zum ursprünglichen Bebauungsplan wurde bereits ein Umweltbericht erstellt (ENVIRONMENT 2015). Dieser stellte die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen dar. Auf die Inhalte dieses Berichtes wird an dieser Stelle verwiesen.

8.1.3 Schutzgut Boden

Es handelt sich um einen bereits planungsrechtlich überformten Standort. Entsprechend der genehmigten Planfassung des Bebauungsplanes wird die durch die Bebauungsplanänderung planungsrechtlich mögliche Versiegelungsrate (GRZ = 0,4) nicht maßgeblich erhöht.

Auf die vertiefenden Ausführungen zur Bodenbeschaffenheit in der Begründung des Ursprungsbebauungsplanes wird verwiesen.

Altlasten sind im Untersuchungsraum nicht ausgewiesen.

8.1.4 Schutzgut Wasser

Im Plangebiet selber kommen keine Oberflächengewässer vor.

Der Geltungsbereich 1 des Bebauungsplanes Nr. 45 „Nelkenstraße“ liegt in der Zone III A des Wasserschutzgebietes Vinkel-Schwarzenstein. Nördlich der B 58 (Schermecker Landstraße) befindet sich die Zone III B des o.g. Wasserschutzgebietes.

Zur Beurteilung der Möglichkeit der Niederschlagswasserbeseitigung im Planbereich wurde bereits im Rahmen des Aufstellungsverfahrens des ursprünglichen Bebauungsplanes ein Gutachten in Auftrag gegeben, dass eine Bodenuntersuchung sowie Vorschläge zur Beseitigung des Niederschlagswassers zum Gegenstand hatte (s. Bodenuntersuchungen GFG Gesellschaft für Flächenrecycling und Geotechnik mbH, Borken 2006).

Weitere Untersuchungen sind daher im Rahmen dieser 1. Änderung nicht erforderlich.

8.1.5 Schutzgut Luft und Klima

Das Plangebiet befindet sich im Übergangsbereich vom Freilandklima zum angrenzenden, durch Siedlungsklima geprägten Bereich. Auf mikroklimatischer Ebene können im Bereich der überbaubaren Flächen aufgrund von minimal erhöhten Flächenversiegelungen klimatisch negative Wirkungen wie z.B. Erwärmungen auftreten. Im Allgemeinen entsprechen die klimatischen und lufthygienischen Verhältnisse jedoch der in Hünxe vorherrschenden typischen Hintergrundbelastung.

8.1.6 Schutzgut Landschaft

In östlicher und südlicher Richtung schließen sich Siedlungsgebiete mit ortstypischen Wohnbaustrukturen mit überwiegend Ein- und Zweifamilienhäusern an. In westlicher Richtung schließen sich landwirtschaftliche Fläche ebenso wie in nördlicher Richtung auf der anderen Seite der Schermbecker Landstraße an. Diese sind geprägt durch ein Mosaik aus ehemaligen Hoflagen mit älterem Baumbestand, gewerblich genutzten Flächen mit höherem Versiegelungsgrad, vereinzelt älterer und neuerer Wohnbebauung sowie landwirtschaftlichen Flächen

8.1.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Im Plangebiet sind aktuell keine Bau- und Bodendenkmäler bekannt.

8.1.8 Schutzgut Fläche

Unter Berücksichtigung des derzeitigen Planungsrechts kann von nahezu unveränderten Bodenverhältnissen ausgegangen werden, da es lediglich zu einer geringen Erhöhung der versiegelten Fläche durch die Neugestaltung der überbaubaren Flächen kommt. Die bestehenden GRZ von 0,4 wird nicht erhöht.

8.1.9 Biologische Vielfalt

Unter Berücksichtigung der bestehenden Festsetzung als allgemeines Wohngebiet und dessen planungsrechtlicher Nutzbarkeit können die im Planänderungsbereich vorhandenen Biotopstrukturen lediglich untergeordnete Funktionen für Arten- und Lebensgemeinschaften sowie für deren Lebensräume übernehmen.

8.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung.

Bei Nichtdurchführung der 1. Änderung des Bebauungsplanes können die zukünftig entstehenden Gebäude, wie bisher nur im Rahmen der festgesetzten Baugrenzen errichtet werden. Statt einer Bebauung mit strukturell dringend benötigten barrierefreien Mehrfamilienwohnhäusern könnten lediglich Einzel- oder Doppelhäuser errichtet werden.

8.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Es sind die erheblichen Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung darzulegen:

Schutzgut Mensch

Auf das Schutzgut Mensch sind durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes keine gravierenden Auswirkungen zu erwarten.

Die Verträglichkeit der Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch durch die Lärmbelastung des Verkehrs auf der B 58 sowie den Betrieb südlich der ehemaligen Bahnlinie wurde durch die durchgeführten Schalltechnischen Untersuchungen belegt.

Genauere Aussagen hierzu enthalten die Entwurfsbegründung zum Ursprungsbebauungsplan, das zum Ursprungsbebauungsplan erstellte Schalltechnische Gutachten des ISRW, Düsseldorf aus dem Jahre 2012 sowie die für diese 1. Änderung durchgeführte Schalltechnische Untersuchung des Büros Wenker & Gesing – Akustik und Immissionsschutz GmbH, Gronau von Juli 2020 auf die an dieser Stelle verwiesen wird.

Beide Gutachten kommen zu dem Ergebnis, dass ein allgemeines Wohngebiet unter Beachtung bestimmter schalltechnischer Maßnahmen (kein Lärmschutzwall) realisiert werden kann (sh. hierzu auch die darauf gründenden textlichen Festsetzungen Nr. 19 und 20 auf Seite 15 dieser Entwurfsbegründung).

Schutzgut Pflanzen und Tiere, Artenschutzrechtliche Belange

Durch die Planänderung ist nicht mit zusätzlichen, erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere zu rechnen, die über die Auswirkungen hinausgehen, die bereits durch den rechtsgültigen Bebauungsplan zulässig sind.

Für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45 „Nelkenstraße“ wurde eine Eingriffsbewertung und eine Artenschutzprüfung der Stufe I auf der Grundlage von §§ 14-16 BNatSchG in Verbindung mit dem Landesnaturschutzgesetz NRW durchgeführt. Die Zuordnung und Bewertung hinsichtlich der Bedeutung im Naturhaushalt erfolgte anhand der Numerischen Bewertung von Biotoptypen für die Eingriffsregelung in NRW (LANUV NRW, 2008).

Weiterhin wurden die Artenschutzbelange im Hinblick auf die zu entfernenden Bäume betrachtet. Es ist für die genannte Maßnahme zu prüfen, ob artenschutzrechtliche Belange gemäß § 44 Absatz 1 BNatSchG betroffen sind. Die Maßstäbe hierfür ergeben sich aus den in § 44 Abs. 1 BNatSchG benannten Zugriffsverboten (s. hierzu S. 19 der Artenschutzprüfung der Stufe I).

Im Ergebnis ist festzuhalten, dass für die planungsrelevanten Arten in NRW die Zugriffsverbote nicht eintreten. Bei den übrigen Arten wird wegen ihrer Anpassungsfähigkeit und ihres guten Erhaltungszustandes bei Vorhabens bedingten Auswirkungen davon ausgegangen, dass es keinen Verstoß gegen die Zugriffsverbote gibt. So ist für die sogenannten Allerweltsarten nicht von einer Störung, Tötung bzw. einem Verlust oder einer Schädigung der Fortpflanzungs- und Ruhestätten in dem Sinne auszugehen, dass es zu einer erheblichen Beeinträchtigung bzw. Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population kommt.

Schutzgut Boden

Der Geltungsbereich der 1. Änderung ist durch die geplante Wohnbebauung und die zum Teil schon hergestellten Verkehrsflächen geprägt.

Unter Berücksichtigung des derzeitigen Planungsrechts kann im Plangebiet von nahezu unveränderten Bodenverhältnissen ausgegangen werden, da die Erweiterung der überbaubaren Fläche im WA 1 lediglich mit einer geringen zusätzlichen Flächenversiegelung gegenüber der aktuellen Ausgestaltung der überbaubaren Flächen verbunden ist. Eine Erhöhung der GRZ von 0,4 wird zudem nicht vorgenommen.

Es ist außerdem anzunehmen, dass sich in den Flächen der Zier- und Nutzgärten im Laufe der Zeit wieder natürliche Bodenverhältnisse entwickeln werden.

Schutzgut Wasser

Im Plangebiet selber kommen keine Oberflächengewässer vor.

Anfallendes Abwasser wird der vorhandenen Kanalisation zugeführt. Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes entstehen keine zusätzlichen Auswirkungen für das Schutzgut Wasser.

Schutzgut Luft und Klima

Die im bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplan festgelegte Nutzung als allgemeines Wohngebiet wurde nicht verändert. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes führt damit nicht zu zusätzlichen negativen Auswirkungen hinsichtlich der lufthygienischen Belastung.

Durch die geplante Wohnbebauung wird die heute durch Freilandklima und Parkklima gekennzeichnete Fläche Teil des vom Siedlungsklima charakterisierten, bebauten Bereichs des Ortsteils Drevenack. Angesichts der Flächengröße und der geplanten lockeren Bauungsstruktur sind keine erheblichen negativen lokalklimatischen Auswirkungen zu erwarten.

Schutzgut Landschaft

Durch die geplante 1. Änderung ergeben sich keine, über die bereits in der rechtskräftigen Planfassung hinausgehenden, erheblichen und nachhaltigen Auswirkungen auf die Landschaft.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Im Plangebiet sind aktuell keine Bau- und Bodendenkmäler bekannt.

Für den Untersuchungsraum ist daher davon auszugehen, dass durch die Bebauungsplanänderung keine weiteren erheblichen und nachhaltigen Auswirkungen für dieses Schutzgut zu erwarten sind.

Schutzgut Fläche

Unter Berücksichtigung des derzeitigen Planungsrechts kann von nahezu unveränderten Bodenverhältnissen ausgegangen werden, da es lediglich zu einer geringen Erhöhung der versiegelten Fläche durch die Neugestaltung der überbaubaren Flächen im WA 1 kommt. Die bestehende GRZ von 0,4 wird dabei nicht erhöht.

Durch die geplanten Änderungen ergeben sich daher keine, über die bereits in der rechtskräftigen Planfassung hinausgehenden, erheblichen und nachhaltigen Auswirkungen auf die Fläche.

Schutzgut Biologische Vielfalt

Für das Schutzgut der biologischen Vielfalt ist davon auszugehen, dass durch die Bebauungsplanänderung keine weiteren erheblichen und nachhaltigen Auswirkungen, soweit dies derzeit zu erkennen ist, zu erwarten sind.

Wechselwirkungen

Die Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig zwar in unterschiedlichem Maße. Damit entstehen durch die Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter unter Umständen Wechselwirkungen. Da keine erheblichen Auswirkungen durch die Bebauungsplanänderung auf die einzelnen Schutzgüter zu erwarten sind, werden sich aller Voraussicht nach auch keine relevanten Wechselwirkungen einstellen.

8.4 Eingriff und Kompensation

Aufgrund der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. B 45 „Nelkenstraße“ in der Gemeinde Hünxe ergibt sich ein extern zu kompensierendes Defizit von 12.054 Punkten. Die Kompensation des Defizits erfolgt über ein anerkanntes Ökokonto im Gemeindegebiet (Gemarkung Gartrop-Bühl, Flur 1 Flurstück 227 (tlw.), Flächengröße 6.027 m²). Da dem Artenschutz im Zusammenhang mit der Entfernung der Bäume ein besonderer Stellenwert zukommt, wurde eine Maßnahme ausgewählt, die diese Aspekte berücksichtigt. Bei der Maßnahme handelt es sich um den dauerhaften und vollständigen Nutzungsverzicht in einem besonders baumhöhlenreichen naturnahen alten Buchenmischwald nahe des Gartroper Mühlenbaches zur Schaffung eines sehr alten Buchenmischwaldes mit hohem Totholz- und Biotopbaumanteil.

8.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Alternativer Planungsmöglichkeiten sind nicht bekannt.

TEIL D PRÜFUNG DES ARTENSCHUTZES

Es wurde eine Artenschutzprüfung der Stufe I mit folgendem Ergebnis durchgeführt:

Aufgrund der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. B 45 „Nelkenstraße“ in der Gemeinde Hünxe ergibt sich ein extern zu kompensierendes Defizit von 12.054 Punkten. Dieses wird durch Maßnahmen aus einem Ökokonto in der Gemarkung Gartrop Bühl (Zielbiotop „sehr alter Buchenmischwald mit hohem Totholz- und Biotopbaumanteil“) kompensiert. Die Maßnahme dient gleichzeitig dem Artenschutz. Durch die Bebauungsplanänderung muss alter Baumbestand entfernt werden.

Bei Einhaltung der Vermeidungsmaßnahmen unter Umsetzung der Maßnahme aus dem Ökokonto ist davon auszugehen, dass die Zugriffsverbote gemäß §§ 44ff. BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz) nicht eintreten und der Erhaltungszustand der Population der Arten sich nicht verändert.

Bei den übrigen, in Nordrhein-Westfalen vorkommenden europäischen Arten, die nicht zur Gruppe der planungsrelevanten Arten gehören, wird wegen ihrer Anpassungsfähigkeit und des landesweit günstigen Erhaltungszustandes (z.B. „Allerweltsarten“) nicht gegen die Zugriffsverbote verstoßen. Im Ergebnis ist keine Beeinträchtigung der planungsrelevanten Arten zu erwarten. Es entstehen - auch für die nicht planungsrelevanten Arten- keine erheblichen und nachhaltigen artenschutzrechtlichen Konflikte.

Die Artenschutzprüfung der Stufe I ist hier beigefügt.

TEIL E AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

9 Auswirkungen allgemein

Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden gegenüber dem Ursprungsplan keine relevanten Auswirkungen erwartet.

10 Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen, sind soweit derzeit erkennbar, nicht erforderlich.

11 Flächenbilanz

Summe Geltungsbereich 1 des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 45 „Nelkenstraße“	ca. 4,70 ha	100,00 %
Summe Geltungsbereich 2 des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 45 „Nelkenstraße“	ca. 1,00 ha	100,00 %
Summe Geltungsbereich 3 des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 45 „Nelkenstraße“	ca. 0,80 ha	100,00 %
Summe Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45 „Nelkenstraße“ im Geltungsbereich 1	ca. 0,42 ha	ca. 9,00 %
Summe Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45 „Nelkenstraße“ im Geltungsbereich 2		Keine Änderung
Summe Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45 „Nelkenstraße“ im Geltungsbereich 3		Keine Änderung
Summe Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45 „Nelkenstraße“ im Geltungsbereich 4 (neu hinzugekommen)	ca. 0,60 ha	100,00 %

TEIL F VERFAHREN

Folgende Verfahrensschritte im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB werden durchgeführt:

- Frühzeitige Unterrichtung und Erörterung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 1 BauGB i.V. m. § 4 Abs.1 BauGB, unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Eindämmung der Ausweitung des Corona-Virus
- Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB, unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Eindämmung der Ausweitung des Corona-Virus
Offenlegung des Planentwurfs gem. § 3 Abs. 2 BauGB, unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Eindämmung der Ausweitung des Corona-Virus
- Satzungsbeschluss

Gemeinde Hünxe

Der Bürgermeister

Bauamt

Hünxe, den 12.10.2020

(i.A. Julia Prast, M. Eng.)