

Begründung

zum Bebauungsplan

Nr. 48 „Hөгemannshof“ für den Bereich Alte Weseler Straße

Stand 02.06.2017

GEMEINDE HÜNXE

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass, Ziele und Zwecke des Bebauungsplans	3
2.	Städtebauliches Konzept	5
3.	Räumlicher Geltungsbereich	6
4.	Bestandsbeschreibung	7
5.	Bestehendes Planungsrecht	8
6.	Planinhalt und Festsetzungen	8
7.	Örtliche Bauvorschriften	14
8.	Denkmalschutzbelange	15
9.	Zusammenstellung der Umweltbelange (einschließlich artenschutzrechtlicher Prüfung)	15
	9.1 Aufgabenstellung	15
	9.2 Darstellung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes	15
	9.3 Angaben zum Standort sowie zu Art und Umfang des Vorhabens	18
	9.4 Beschreibung der Umwelt, der Festsetzungen des Bebauungsplanes und ihrer zu erwartenden erheblichen Auswirkungen sowie der umweltrelevanten Maßnahmen	19
	9.5 Übersicht der umweltrelevanten Maßnahmen	25
	9.6 Darstellung der wichtigsten geprüften anderweitigen Lösungsvorschläge	25
	9.7 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	25
	9.8 Zusammenfassung	26
10.	Bodenordnung	27
11.	Kampfmittel	27
12.	Bergbau	27
13.	Schallschutz	28
14.	Kosten	29
15.	Beteiligung	29
16.	Gutachten	30

1. Anlass, Ziele und Zwecke des Bebauungsplans

Die Gemeinde Hünxe im Nordwesten des Ruhrgebiets liegt am Niederrhein und ist eine kreisangehörige Gemeinde des Kreises Wesel (Regierungsbezirk Düsseldorf). Der überwiegende Teil des Gemeindegebietes gehört zum Naturpark Hohe Mark. Sowohl die Lippe als auch der Wesel-Datteln-Kanal durchqueren das Gemeindegebiet. Die Gesamtfläche der Gemeinde Hünxe beträgt 106,80 km².

Die Gemeinde gliedert sich in sechs Ortsteile: Hünxe, Bruckhausen, Bucholtswelmen, Drevenack, Gartrop-Bühl und Krudenburg.

In zentraler Lage der Gemeinde Hünxe soll nun mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 48 „Högemannshof“ als Planziel Wohnraum mit Mehrgenerationencharakter auf einer brachliegenden Fläche (ehem. Grundstück Högemann / Grundstücksgröße ca. 15.000 m²) geschaffen werden.

Das Plangebiet wird von der Alten Weseler Straße, der Krudenburger Straße sowie dem Hünxer Bach umschlossen und liegt in unmittelbarer Nähe zum Ortskern der Gemeinde.

Die gute Anbindung zum Ortskern sowie die vorhandenen Bedarfe lassen eine Wohnnutzung im Plangebiet sinnvoll erscheinen. Im Hinblick auf den demografischen Wandel wird die Schaffung von Wohnraum für Menschen in unterschiedlichen Lebensphasen angestrebt. Dies soll durch eine Mischung aus unterschiedlichen Wohnformen (Doppelhäuser, Mehrfamilienhäuser, altersgerechte Wohnungen), ergänzt durch ein Seniorenpflegezentrum, erreicht werden. Durch diese Mischung wird aber auch eine einseitige Einwicklung des Plangebietes vermieden, eine Vernetzung mit der bestehenden Nachbarstruktur vorangetrieben und Leerstand bekämpft.

Diese Flächenentwicklung soll dazu beitragen, die Gemeinde Hünxe als attraktiven Wohnstandort weiterzuentwickeln und die Bedarfslücke an barrierefreiem Wohnraum zu decken.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 48 „Högemannshof“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung der folgenden Bebauung auf dieser Wohnbaufläche geschaffen werden:

- 2 Doppelhaushälften (WA 1)
- 12 Doppelhaushälften (WA 3)
- 1 Mehrfamilienhaus mit altersgerechten Wohnungen (WA 4)
- 1 Seniorenpflegezentrum (WA 5)
- 2 Mehrfamilienhäuser (WA 6)

Im Teilgebiet WA 2 sind diverse Wohn- und Bauungsformen denkbar und zulässig.

Hiervon abweichende Bauungsvarianten (z.B. Einfamilienhäuser statt Doppelhaushälften / Doppelhaushälften statt Mehrfamilienhäuser, Stadthäuser) sind im Rahmen der Festsetzungen des Bauungsplans zulässig und durchaus gewünscht. Die Nachverdichtung des Bestandes durch die Entwicklung dieser Fläche entspricht den Grundsätzen einer nachhaltigen Stadtentwicklung.

Das Bauungsplanverfahren Nr. 48 „Högemannshof“ für den Bereich Alte Weseler Straße soll gem. § 13a BauGB (Bauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt werden. Mit dem Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte und Gemeinden besteht nach § 13a BauGB die Möglichkeit, einen Bauungsplan, der der Nachverdichtung dient,

im beschleunigten Verfahren aufzustellen. Die im Gesetz genannte Voraussetzung, dass weniger als 20.000 m² zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung im Bebauungsplan festgesetzt wird, wird eingehalten. Da von der Planung keine Beeinträchtigungen der im Baugesetzbuch genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete) zu erwarten sind, wird auf die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und auf den Umweltbericht nach § 2a BauGB verzichtet. Demzufolge ist auch die Überwachung der erheblichen Umwelteinflüsse nach § 4c BauGB, die aufgrund der Durchführung des Bauleitplanes eintreten, nicht anzuwenden. Ebenso soll von der zusammenfassenden Erklärung gem. § 10 Abs. 4 abgesehen werden.

2. Städtebauliches Konzept

Soweit ein Plangebiet gewachsene, organisch zusammengehörige Gebiets- und Baustrukturen aufweist, ist das Planungskonzept hierdurch regelmäßig bestimmt. Daraus folgt, dass zwar gewisse Varianten der Planung noch möglich sind, nicht aber grundsätzlich unterschiedliche Lösungen. Es sollen jedoch auch nur solche Planungsalternativen aufgezeigt werden, die tatsächlich, rechtlich, wirtschaftlich und finanziell in Betracht kommen. Von einer alternativen Planmöglichkeit kann nur gesprochen werden, wenn sie grundsätzlich mit der favorisierten Planung das gleiche Planungsziel teilt. Aufgrund der Prägung des Plangebiets durch die Bestandsbebauung und durch das Ziel der Entwicklung von notwendigen Wohnbauflächen, insbesondere in Hinblick auf die Anforderungen durch den demografischen Wandel, scheiden grundlegende andere Nutzungsalternativen für das Plangebiet aus.

Für die Entwicklung des Plangebiets wurde so ein Bebauungskonzept entwickelt, welches die unter Punkt 1. „Anlass, Ziele und Zwecke des Bebauungsplans“ genannten Planziele ermöglichen soll. Angebunden ist das Plangebiet über die neu zu errichtende Planstraße an die Alte Weseler Straße mit einer Kreuzungssituation im Bereich des derzeit noch bestehenden Gebäudes mit der Hausnummer 10. Die Planstraße führt von dort, zuerst begleitet durch eine kleine öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung „Spielplatz“, in das Plangebiet hinein, bevor diese dann nach kurzer Zeit nach rechts in Richtung Nordosten abknickt und sich in einer T-Kreuzung gabelt. Der nach Südosten laufende Planstraßenabschnitt endet an der Grenze des Plangebietes und erschließt lediglich ca. vier Doppelhaushälften. Der nach Nordwesten laufende Straßensegment erschließt dagegen das restliche Plangebiet und endet in einem Wendehammer an der nördlichen Grenze des Plangebietes. Vom Wendehammer ausgehend läuft ein Fuß- und Radweg die nördliche Plangebietsgrenze entlang und mündet im Westen in der Krudenburger Straße. Von der oben genannten T-Kreuzung geht zudem ein Fußweg nach Osten in Richtung Hünxer Bach ab. Die neu zu errichtende Bebauung hält dabei ausreichend Abstand zum Fließgewässer ein.

Öffentliche Stellplätze und Baumpflanzungen begleiten die Planstraße, welche das Plangebiet dabei in Teilbereiche teilt, welche wiederum durch ihre unterschiedlichen Festsetzungen insgesamt in sechs Teilbereiche gegliedert werden (WA 1, WA 2, WA 3, WA 4, WA 5, WA 6).

Folgende unterschiedliche Bebauungs- und Wohnformen werden dabei, passend zur Umgebungsstruktur, im Wohngebiet angestrebt:

- WA 1: Doppelhaushälften (2 Stück)
- WA 2: Diverse Wohn- und Bebauungsformen denkbar, z.B. Einfamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser, Mehrfamilienhäuser
- WA 3: Doppelhaushälften (12 Stück)
- WA 4: 1 Mehrfamilienhaus mit altersgerechten Wohnungen
- WA 5: Seniorenpflegezentrum mit ca. 80 Pflegeplätzen
- WA 6: 2 Mehrfamilienhäuser

Hiervon abweichende Bebauungsvarianten (z.B. Einfamilienhäuser statt Doppelhaushälften / Doppelhaushälften statt Mehrfamilienhäuser, Stadthäuser) sind im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplans zulässig und durchaus gewünscht.

Die aufgelockerte Bebauung entlang der Planstraße fördert dabei den dörflichen Charakter der Umgebung.

3. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt zentral innerhalb des Gemeindegebietes unweit des Marktplatzes sowie der evangelischen Kirche im Ortsteil Hünxe. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 48 „Högemannshof“ umfasst die Flurstücke 432, 975 & 977, Gemarkung Hünxe, Flur 1 und wird wie folgt umgrenzt:

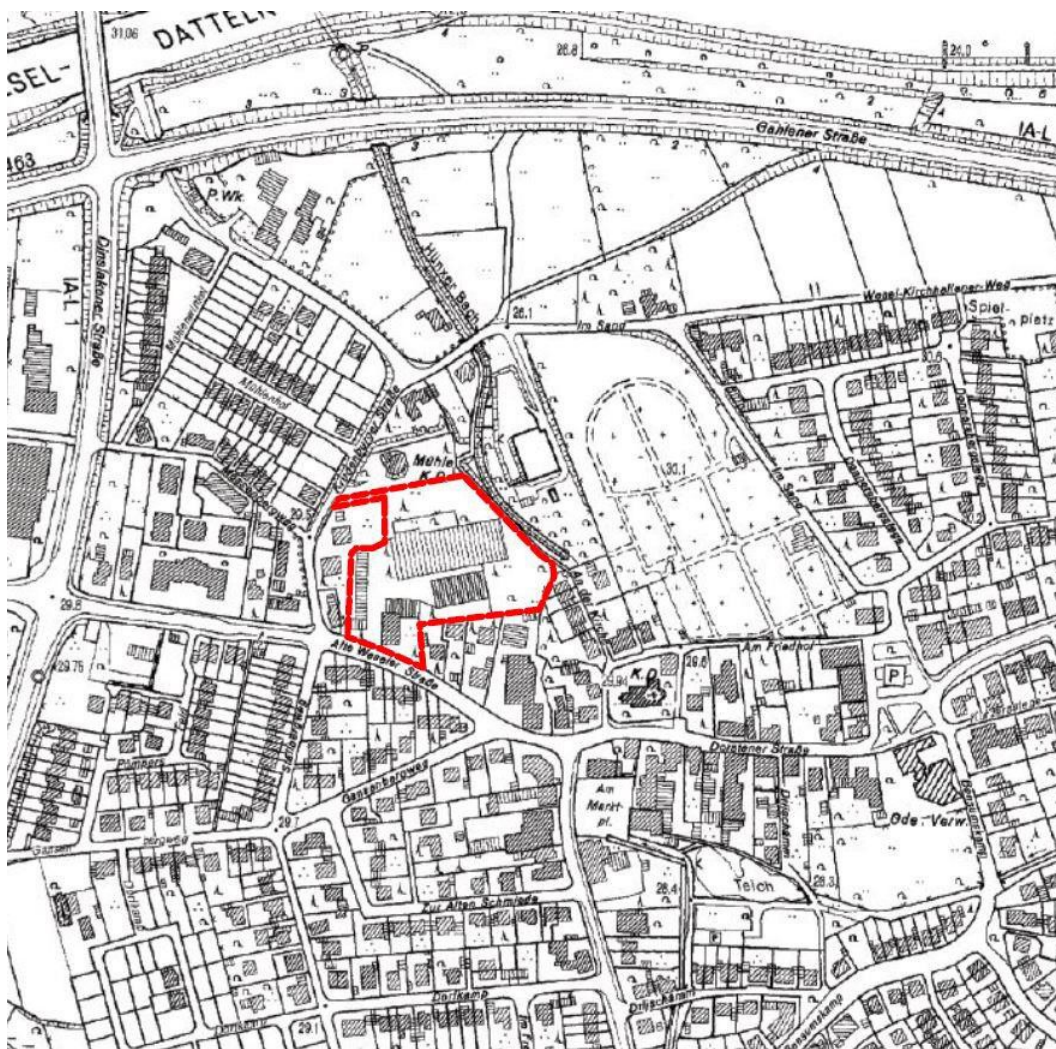
Nördliche Grenze: Grenze zwischen den Flurstücken 46 & 47 (Mühle) und dem Plangebiet. Im nordwestlichen Bereich Anschluss an die Krudenburger Straße.

Östliche Grenze: Grenze zwischen den Flurstücken 938, 939, 942 & 948 (Fußweg / Hünxer Bach) und dem Plangebiet.

Südliche Grenze: Grenze zwischen der Alten Weseler Straße (Flurstück 1315) sowie der angrenzenden Wohnbebauung (Flurstücke 962, 963, 1034, 40, 1613, 1193, 1186, 1192, 1185, 1183, 50) und dem Plangebiet. Anschluss an die Alte Weseler Straße.

Westliche Grenze: Grenze zwischen den Flurstücken 755, 757, 839, 974 & 976 (Wohnbebauung) sowie der Krudenburger Straße (Flurstück 1311) und dem Plangebiet.

Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ist in der Übersichtskarte dargestellt.



4. Bestandsbeschreibung

Städtebauliche Einbindung und bestehende Nutzung

Das Plangebiet liegt zentral in unmittelbarer Nachbarschaft des Ortskerns von Hünxe. Die umgebende Bebauung ist primär durch diverse Wohnnutzungen geprägt. Desweiteren finden sich u.a. eine Tankstelle sowie eine dorfkerntypische Infrastruktur (Sparkasse, Volksbank, Deutsche Post, REWE, Apotheken, Gaststätten, usw.) sowie die Hünxer Mühle. Die Verwaltungsbauten der Gemeinde Hünxe sind fußläufig erreichbar.

Auf dem Grundstück selbst befinden sich mehrere gewerbliche Bestandsgebäude, welche aktuell nicht genutzt werden. Die Fläche liegt somit überwiegend brach. Die Gebäude an der Alten Weseler Straße (zwei Wohngebäude, jeweils unterkellert, sowie kleinere Lagerhallen) sind in ihrer Größe und Struktur ähnlich zur Umgebungsbebauung, die rückwärtige Bebauung (zwei große Lagerhallen) ist dagegen aufgrund des Hallencharakters und der Größe nicht an die Umgebung angepasst.

Der nördliche und östliche Teil des Plangebietes stellt sich derzeit als eine parkähnliche Grünfläche mit Baum- und Strauchbewuchs dar.

Verkehrliche Erschließung / Individualverkehr / Öffentlicher Verkehr

Das Plangebiet wird von der Alten Weseler Straße aus erschlossen. Über die Alte Weseler Straße und die Dinslakener Straße ist das Plangebiet durch die A 3 (E 35) und die B 58 an das Fernstraßennetz angebunden.

Hünxe ist im Schienenpersonennahverkehr an den Bahnhof Wesel sowie an den Bahnhof Dinslaken angebunden. Beide Bahnhöfe sind im Straßenpersonennahverkehr mit Schnellbuslinien (SB 3 & SB 21) zu erreichen.

Topographie

Das Plangebiet liegt auf ca. 30 m über NN und ist weitestgehend eben.

Sonstige Infrastruktur

Das Plangebiet liegt unmittelbar nordwestlich des Ortskerns der Gemeinde Hünxe mit seinen Versorgungseinrichtungen. Die Nahversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs ist gewährleistet. Kindergärten befinden sich in der näheren Umgebung. Die Karl-Vogels-Schule sowie die Gesamtschule Hünxe liegen ca. 1,5 km vom Plangebiet entfernt.

5. Bestehendes Planungsrecht

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan für die Gemeinde Hünxe weist das Plangebiet als Gemischte Baufläche (§ 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO) aus.

Bebauungspläne

Der Bebauungsplan Nr. 1 „Hünxe-Dorf“, rechtskräftig seit 10.05.1965, der Gemeinde Hünxe setzt für das überwiegende Plangebiet folgendes fest:

Art der baulichen Nutzung:	MD	Dorfgebiet (§ 5 BauNVO)
Maß der baulichen Nutzung:	GRZ 0,4 / GFZ 0,6	

Am westlichen Rand des Plangebietes ist zudem ein Reines Wohngebiet (WR / GRZ 0,4, GFZ 0,4) festgesetzt.

6. Planinhalt und Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Für das Plangebiet wird entsprechend des geplanten Charakters ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind Wohngebäude sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, was der unmittelbaren Nähe zum Ortskern der Gemeinde Hünxe Rechnung trägt. Die Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Das allgemeine Wohngebiet ist in sechs Teilgebiete (WA 1, WA 2, WA 3, WA 4, WA 5, WA 6) gegliedert.

Im südlichen Teil des Plangebietes ist eine Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung „Spielplatz“, festgesetzt. Sie soll die Realisierung eines Spielplatzes im Plangebiet sicherstellen.

Umsetzung des städtebaulichen Konzepts durch Festsetzungen

Der Bebauungsplan sieht Festsetzungen vor, die sicherstellen sollen, dass die Planziele erreicht werden können und eine Bebauung entsteht, welche in ihrer Größe, Dichte, Bauweise und Höhenentwicklung der Umgebungsbebauung angepasst ist, diese ergänzt und weiterführt.

Maß der baulichen Nutzung

Zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung ist in allen sechs Teilgebieten eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Eine Überschreitung gem. § 19 Abs. 4 (BauNVO) ist zulässig. Zusätzlich werden die maximalen Gebäudehöhen bezogen auf die jeweilige Dachform in den jeweiligen Allgemeinen Wohngebieten festgesetzt. Dadurch kann eine unerwünschte Höhenentwicklung der Gebäude verhindert werden.

In Abhängigkeit von der Dachform werden in den jeweiligen Allgemeinen Wohngebieten folgende maximale Gebäudehöhen festgesetzt:

Allgemeines Wohngebiet WA 1:

Sattel- u. Zeltdach (II)	max. TH 6,00 m, max. FH 11,00 m
Flachdach (II)	max. Attikahöhe 7,00 m
Pulldach (II)	max. TH 7,00 m, max. FH 11,00 m

Allgemeine Wohngebiete WA 2, WA 3, WA 5:

Sattel- u. Zeltdach (III)	max. TH 6,00 m, max. FH 11,00 m
Flachdach (III)	max. Attikahöhe 11,00 m
Pulldach (III)	max. TH 7,00 m, max. FH 11,00 m

Allgemeine Wohngebiete WA 4, WA 6:

Sattel- u. Zeltdach (III)	max. TH 9,00 m, max. FH 13,00 m
Flachdach (III)	max. Attikahöhe 12,00 m
Pulldach (III)	max. TH 11,00 m, max. FH 13,00 m

Die Traufhöhe bestimmt sich nach dem Schnittpunkt der Dachhaut mit der Verlängerung der Außenwand.

Maßgeblich für die Bestimmung der festgesetzten Gebäudehöhen und der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens ist der für das jeweilige Baufenster festgesetzte bzw. in den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 4 der nächstliegende untere Höhenbezugspunkt.

Die Höhenlage der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens darf den festgesetzten Höhenbezugspunkt um jeweils bis zu 60 cm über- bzw. bis zu 30 cm unterschreiten.

Brandschutz

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 4 und WA 6 ist eine dreigeschossige Bauweise vorgesehen. Dies gilt auch mit Einschränkung für die Allgemeinen Wohngebiete WA 2, WA 3 und WA 5. Aufgrund der durch Gesetze und Normen, sowie aufgrund der Ausrichtung des Quartiers auf barrierefreien Wohnraum, vorgegebenen schwellenlosen Erreichbarkeit der einzelnen Gebäude und Wohnungen, sowie u.a. aufgrund der festgesetzten maximal zulässigen Gebäudehöhen, ist nicht davon auszugehen, dass die Brüstungshöhe der höchstgelegenen Aufenthaltsräume mehr als 8 m über der Geländeoberkante liegen wird. Ein notwendiger Einsatz von Hubrettungsgeräten (Drehleitern der Feuerwehr) ist somit nicht zwingend gegeben.

Im Einzelfall ist im Baugenehmigungsverfahren die Einhaltung des § 17 BauO NRW bei Bedarf durch zusätzliche geeignete Maßnahmen herzustellen (zweiter baulicher Rettungsweg (notwendige Treppe), Sicherheitstreppenraum o.ä.).

Bauweise, Baulinien, Baugrenze, Stellung der baulichen Anlagen

Die Tiefe der Gebäude wird über die Tiefe der Baufenster (Baugrenzen) gesteuert. Die Gebäudelängen werden entweder über die Baufenster (Baugrenzen) oder über die festgesetzten zulässigen Bauweisen geregelt.

Die Baugrenzen dürfen durch untergeordnete Bauteile, wie Erker oder Balkone, um bis zu 1,00 m überschritten werden. Terrassen und Terrassenüberdachungen dürfen die Baugrenzen um 5,00 m überschreiten.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 5 sind notwendige Fluchttreppenhäuser auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 3, WA 4 und WA 6 ist eine offene Bauweise festgesetzt.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 ist eine abweichende Bauweise festgesetzt:
Entlang der Planstraße ist eine maximale Gebäudebreite von 20,00 m zulässig.

Im Plangebiet sind je nach Teilgebiet nur Einzel-, nur Doppel- oder nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Die Allgemeinen Wohngebiete WA 2 und WA 5 erhalten hierzu keine Festsetzung.

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebieten

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 3 ist je Doppelhaushälfte nur maximal eine Wohneinheit zulässig.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 4 ist bei Realisierung von Doppelhaushälften, und auch nur dann, je Doppelhaushälfte nur maximal eine Wohneinheit zulässig.

Nebenanlagen

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 5 sind Nebenanlagen auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2, WA 3, WA 4 und WA 6 sind Nebenanlagen bis zu einer Größe von $< 30 \text{ m}^3$ auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2, WA 3, WA 4, WA 5 und WA 6 müssen Nebenanlagen von den öffentlichen Straßenverkehrsflächen einen Abstand von min. 3,00 m einhalten.

Zur Wahrung des Landschaftsbildes entlang des Weges am Bachlauf sind auf der schraffierten Fläche A im Allgemeinen Wohngebiet WA 3 Nebenanlagen unzulässig.

Stellplätze und Garagen

Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen und der zusätzlich dafür festgesetzten Flächen zulässig.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 2, WA 4, WA 5 und WA 6 sind Garagen mit einem Mindestabstand von 5,00 m von der vorderen Grundstücksgrenze zu errichten.

Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über eine als Mischverkehrsfläche (Verkehrsberuhigter Bereich) angelegte Planstraße mit Wendehammer im nördlichen Bereich des Plangebietes, welche im Süden an die Alte Weseler Straße angebunden wird.

Die Straße hat eine Breite von 5,50 m, in Ausnahmefällen und zur Reduzierung der Fahrgeschwindigkeit von 4,00 m (in Bereichen mit öffentlichen Stellplätzen parallel zur Fahrbahn), und soll verkehrsrechtlich als Spielstraße ausgewiesen werden.

Es ist geplant, den Straßenausbau in Pflasterbauweise durchzuführen. Zur Ausführung sollen Pflastersteine (10/20/8 cm mit Phase) kommen. Die Steine haben eine Stärke von 8 cm und werden auf ein ca. 4 cm starkes Pflasterbett aus einem Sand- / Splittgemisch verlegt. Der Unterbau soll aus einer 30 cm starken Frostschuttschicht (aus Kiessand) und einer 20 cm starken Schottertragschicht (aus Kalksteinmaterial) hergestellt werden. An der Grundstücksgrenze wird als Abschluss zu den Privatgrundstücken ein Randstein 8/20 cm auf einem 20 cm starken Betonfundament mit einer 15 cm starken Rückenstütze gesetzt. Der Randstein wird mit einer Antrittshöhe von 3 cm zum Pflaster verlegt. Im Bereich von Garagenzufahrten bzw. Eingängen wird er auf 0 cm abgesenkt. Das Pflaster in der Straße wird mit einem Gefälle von 2,5 % hin zu der am Straßenrand verlaufenden Rinne verlegt. Die Rinne wird mit einem Mindestgefälle von 0,5 % gebaut. Das Regenwasser der Straßenfläche läuft über die Rinne hin zu Straßeneinläufen und vor dort in den geplanten Rückhaltekanal.

Entlang der nördlichen Grenze des Plangebietes wird ein Fuß- und Radweg als öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg festgesetzt. Am östlichen Rand des Plangebietes wird zudem ein 2 m-breiter Fußweg als öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fußweg festgesetzt.

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Entlang der westlichen Bebauungsplangrenze wird eine in Bebauungsplan gekennzeichnete, 4 m breite Fläche als eine mit Leitungsrechten zu belastende Fläche festgesetzt.

Versorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Wärme, Wasser, elektrischer Energie und Telekommunikationseinrichtungen wird durch die zuständigen Versorgungsträger sichergestellt.

Entsorgung

In der ausgebauten Krudenburger Straße ist ein Mischwasserkanal DN 1300 vorhanden. In diesen Kanal soll das anfallende Regenwasser der Planstraße des Plangebietes gedrosselt eingeleitet werden. Nach Rücksprache mit der Gemeinde Hünxe sowie der Unteren Wasserbehörde des Kreises Wesel wurde eine Einleitungsmenge von ca. 11 l/s in den vorhandenen Kanal festgelegt. Die Abflussmenge errechnet sich hierbei aus der gesamten Bebauungsplanfläche multipliziert mit der natürlichen Abflussmenge unbebauter Flächen von 7 l/s * ha. Aus dieser Festlegung heraus muss für die Ableitung des Regenwassers ein Rückhaltekanal mit einem Volumen von ca. 45 cbm gebaut werden. Das erforderliche Rückhaltevolumen wird durch Kanäle der Dimension DN 300, DN 400 und DN 500 sowie den

Schächten erreicht. Grundlage für die Bemessung ist ein 5-jähriges Regenereignis.

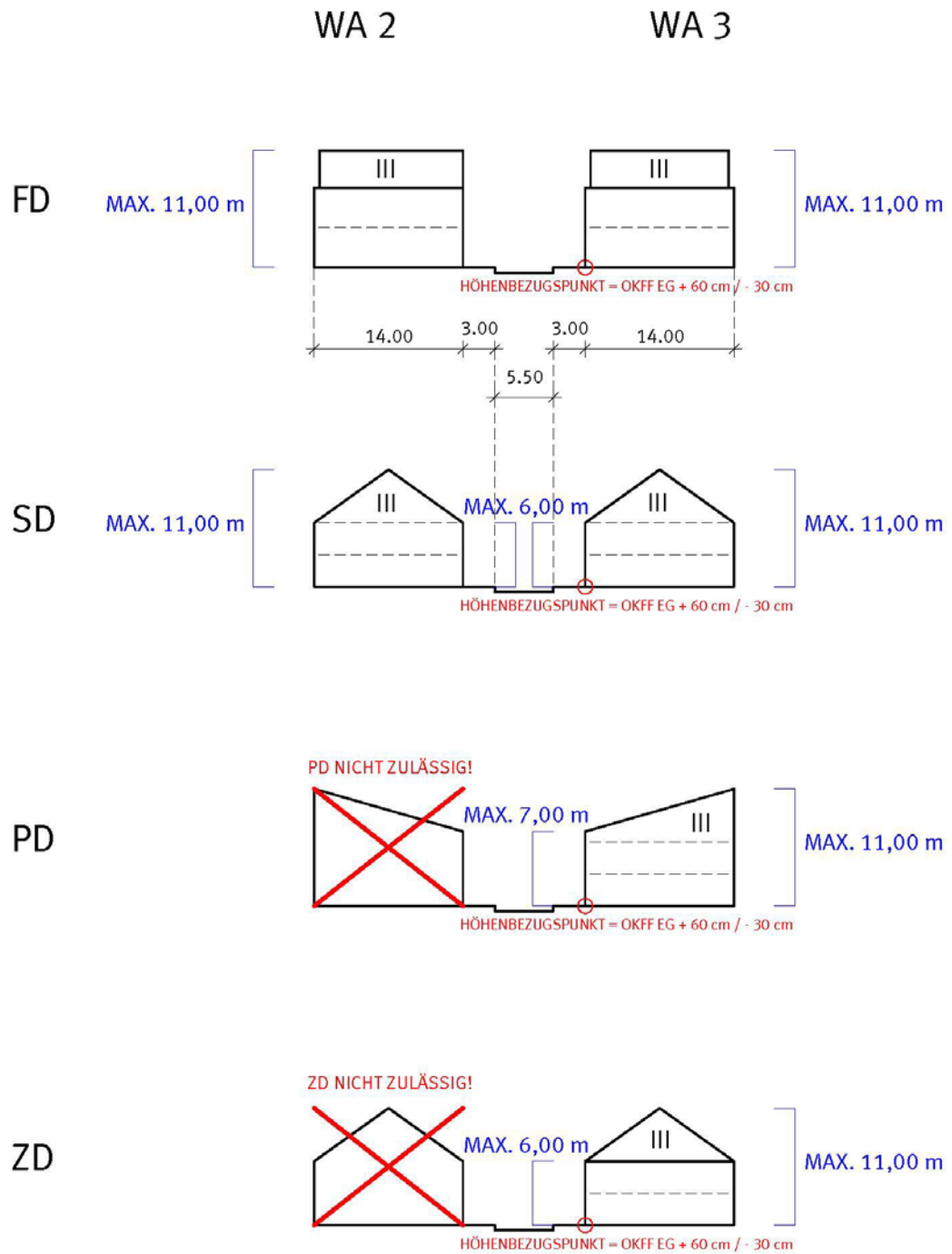
Das Dachflächenwasser der geplanten neuen Bebauung bzw. auch das anfallende Regenwasser geplanter Stellplätze und Garagenzufahrten auf Privatgrundstücken soll dem Untergrund schadlos zur Versickerung zugeführt werden. Bei dem Dachflächenwasser kann dies über Rigolen erfolgen, bei den Stellplätzen und Garagenzufahrten muss dies über eine oberflächennahe Muldenversickerung und/oder auch über Sickerpflaster erfolgen. Sollte die Versickerung auf den privaten Grundstücken nicht möglich sein, ist eine Einleitung in den Hünxer Bach nach Einzelfallprüfung zulässig.

Das Schmutzwasser der neuen Bebauung soll in den vorhandenen Mischkanal DN 300 in der Alten Weseler Straße eingeleitet werden.

In dem neuen Baugebiet wird das anfallende häusliche Schmutzwasser gesammelt und dann über einen neu zu bauenden Schmutzwasserkanal der Dimension DN 200 zum vorhandenen Sammler in der Alten Weseler Straße abgeleitet. Ein Teil der neuen Bebauung kann wegen einer zu geringen Überdeckung nicht zur Alten Weseler Straße entwässern; diese Bebauung wird über eine geplante Hausanschlussleitung an den Mischwasserkanal in der Krudenburger Straße angeschlossen. Über die vorhandene Kanalisation in Hünxe wird das Schmutzwasser dann der Zentralkläranlage Hünxe zugeführt, wo es vollbiologisch gereinigt wird.

Die Versickerung von Niederschlagswasser in technische Einrichtungen (z.B. Mulden, Rigolen) oder in einen Wasserlauf bedarf der wasserbehördlichen Erlaubnis. Die Erlaubnis ist bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises Wesel zu beantragen.

Die maximal zulässigen Gebäudehöhen in den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 3, abhängig von der Dachform, sind in der folgenden Schemazeichnung dargestellt:



7. Örtliche Bauvorschriften

Aus gestalterischen Gründen werden die folgenden örtlichen Bauvorschriften festgesetzt:

Gebäudelänge

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 3 muss das jeweils oberste Geschoss (oberhalb der Geländekante) bei Ausbildung eines Flachdachs an mindestens drei Gebäudeseiten um mindestens 0,50 m zurückspringen. Im Allgemeinen Wohngebiet WA 5 muss das oberste Geschoss (oberhalb der Geländekante) bei Ausbildung eines Flachdachs an mindestens zwei gegenüberliegenden Gebäudeseiten um mindestens 1,00 m zurückspringen.

Dachform

Als zulässige Dachformen sind Flachdächer, Satteldächer und in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 3, WA 4 und WA 6 auch Pultdächer festgesetzt. In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 3 sind zudem Zeltdächer zulässig.

Doppelhäuser

Doppelhäuser sind mit einer einheitlichen Dachneigung und einheitlicher Farbgebung der Dacheindeckung auszuführen.

Dachaufbauten & Dacheinschnitte / Dacheindeckung

Die Gesamtbreite der Dachaufbauten bei geneigten Dächern darf $\frac{1}{2}$ der jeweiligen Trauflänge nicht überschreiten. Dachaufbauten und -einschnitte müssen einen Abstand von den freien Giebelseiten von mindestens 1,25 m einhalten. Die Errichtung von Dachaufbauten oder Dacheinschnitten im Bereich von Spitzböden (Geschoss über dem Dachgeschoss) ist unzulässig.

Dacheindeckungen sind aus nicht glänzenden Materialien herzustellen.

Einfriedungen & Standplätze für Abfallbehälter

Alle Grundstückseinfriedungen sind als Hecken oder offene Holz- oder Metallzäune zu errichten, andere Formen von Einfriedungen sind unzulässig. Der Öffnungsanteil der Holz- oder Metallzäune muss über die gesamte Länge gleichmäßig wenigstens 50 % betragen. Einfriedungen, die in einem Abstand von weniger als 5,00 m zu einer öffentlichen Verkehrsfläche errichtet werden, dürfen eine Höhe von 1,00 m nicht überschreiten.

Die Einfriedungen der Grundstücke in dem Allgemeinen Wohngebiet WA 3 im Bereich der schraffierten Fläche A sind, sofern es sich um offene Holz- oder Metallzäune handelt, an der Außenseite zu begrünen. Die maximale Höhe beträgt 2,00 m. Maßgeblich für die Bestimmung der Höhe entlang von öffentlichen Verkehrsflächen ist der jeweils festgesetzte Höhenbezugspunkt.

Standplätze für Abfallbehälter sind im Bereich der schraffierten Fläche A einzufassen; die Einfassung ist dauerhaft zu begrünen.

8. Denkmalschutzbelange

Der Bebauungsplan Nr. 48 „Högemannshof“ berücksichtigt die Belange des Denkmalschutzes in Bezug auf das nördlich an das Bebauungsplangebiet angrenzende Grundstück mit dem Baudenkmal der Turmwindmühle. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes, insbesondere auch die des WA1 mit dem im Verfahren noch vergrößerten Abstand zur Turmwindmühle, tragen dem Willen der Gemeinde Rechnung, Wohnraum aus den bereits dargestellten städtebaulichen Gründen zu schaffen.

Eine Beeinträchtigung des Erscheinungsbildes der Turmwindmühle kann allenfalls geringfügig, wenn überhaupt, angenommen werden. Ein zu missbilligender, denkmalrechtlich nicht mehr zu vertretender Missstand kann aufgrund des Abstandes, der sich zwischen dem neuen Baufenster und der Turmwindmühle ergibt, nicht festgestellt werden. Weitergehende erhebliche funktionelle und visuelle Beeinträchtigungen des Baudenkmals sind nicht gegeben.

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

9. Zusammenstellung der Umweltbelange (einschließlich artenschutzrechtlicher Prüfung)

9.1 Aufgabenstellung

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen „für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a“ eine Umweltprüfung durchzuführen. Aufgabe der Umweltprüfung ist die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der geplanten Nutzungen und Vorhaben.

Bei einem Verfahren nach § 13a BauGB entfällt die Erstellung des Umweltberichtes. Die Umweltbelange sind aber dennoch als abwägungsrelevante Sachverhalte in der Begründung in angemessener Form darzustellen. Grundlage der nachfolgenden Darlegungen sind insbesondere die in Kapitel 16 verzeichneten Gutachten.

9.2 Darstellung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes

Ziele in Gesetzen und Verordnungen

Bauleitpläne sollen nach § 1 Abs. 5 BauGB eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen, sichern und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. In § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege als zu berücksichtigende Belange genannt, sowie in § 1a BauGB der sparsame und schonende Umgang mit Grund und Boden vorgegeben.

Immissionsschutzrecht

Ziele des Immissionsschutzes ergeben sich aus dem rahmensetzenden Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) und einer Reihe von Regelwerken, deren Anwendungsbereiche und Verbindlichkeitsgrade für die Bauleitplanung unterschiedlich sind: Das wichtigste lärmtechnische Regelwerk für die Bauleitplanung ist die DIN 18005, „Berücksichtigung des Schallschutzes im Städtebau“ von 2002. Sie dient der planerischen Abschätzung von Verkehrs- und Gewerbeimmissionen. In ihrem Beiblatt 1 enthält sie schalltechnische Orientierungswerte, deren Einhaltung oder Unterschreitung „wünschenswert“ ist. Überschreitungen sind abwägend zu rechtfertigen. Die DIN legt Orientierungswerte, differenziert nach Nutzungen sowie Tag und Nachtzeit, fest.

Die Beurteilung der Geräusche verschiedener Arten von Schallquellen (Verkehr, Industrie und Gewerbe, Freizeitlärm) sollen wegen der unterschiedlichen Einstellungen der Betroffenen zu verschiedenen Arten von Geräuschquellen jeweils für sich allein mit den Orientierungswerten verglichen und nicht addiert werden.

Naturschutzrecht

Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und das Landschaftsgesetz Nordrhein-Westfalen (LG-NW) legen als Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege fest, dass Natur und Landschaft aufgrund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage des Menschen zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und soweit erforderlich wiederherzustellen sind. Besonders hervorgehoben wird, dass dies im besiedelten und unbesiedelten Bereich sowie in Verantwortung für zukünftige Generationen zu erfolgen hat. Beeinträchtigungen sind zu vermeiden und soweit dies nicht möglich ist durch entsprechende Maßnahmen auszugleichen.

Mit der sog. kleinen Novelle des Bundesnaturschutzgesetzes von Dezember 2007 sind die rechtlichen Anforderungen zur Beachtung des europäischen und nationalen Artenschutzes konkretisiert worden. Generell unterliegen die „besonders geschützten Arten“ und die „streng geschützten Arten“ dem besonderen Schutzregime des § 44 BNatSchG. Die aus den beiden im Bundesnaturschutzgesetz näher definierten Gruppen relevanten Tier- und Pflanzenarten sind in Nordrhein-Westfalen unter der Bezeichnung „planungsrelevante Arten“ zusammengefasst worden, die in der artenschutzrechtlichen Prüfung zu berücksichtigen sind¹. Die lediglich auf nationaler Ebene geschützten Arten unterliegen in Zulassungs- und Genehmigungsverfahren nicht den einschlägigen Verboten des § 44 BNatSchG.

Gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es u.a. verboten, wildlebende Tiere der besonders geschützten Arten zu fangen, zu verletzen und zu töten. Auch dürfen ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten nicht beschädigt oder zerstört werden. Bei den streng geschützten Arten und den europäischen Vogelarten gilt zusätzlich, dass es verboten ist, diese Arten zu ihren Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten so erheblich zu stören, dass eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population eintritt.

Bei nach den Vorschriften des Baugesetzbuches oder nach § 15 BNatSchG zulässigen Vorhaben wurde durch § 44 Abs. 5 BNatSchG ein Spielraum eingeführt, der es erlaubt, bei der Zulassung nunmehr eine auf die Aufrechterhaltung ökologischer Funktionen im räumlichen Zusammenhang abzielende Prüfung vorzunehmen. Demzufolge wird dann nicht gegen die Zugriffsverbote verstoßen, wenn die ökologischen Funktionen der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt werden. Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden.

Diese Ausgleichsmaßnahmen sind allerdings im Unterschied zu Ausgleichsmaßnahmen gemäß naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung artspezifisch festzulegen. Zudem müssen sie zum Zeitpunkt des Eingriffes bereits vollständig funktionsfähig sein.

¹ http://www.umwelt.nrw.de/naturschutz/pdf/broschuere_vorschriften_artenschutz.pdf

Wasserrecht

Das Landeswassergesetz wurde zur Ausfüllung der rahmenrechtlichen Regelungen des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) erlassen. Beide Gesetze haben unter anderem die Aufgabe, den Wasserhaushalt als Bestandteil von Natur und Landschaft und als Grundlage für die öffentliche Wasserversorgung und die Gesundheit der Bevölkerung zu ordnen. Geregelt werden insbesondere der Schutz und die Entwicklung von Oberflächengewässern und Grundwasser, zum Beispiel mit einem Verschlechterungsverbot, sowie die Abwasserbeseitigung.

Bodenschutzrecht

Der Bodenschutz ist auf Bundesebene als Querschnittsmaterie in anderen Gesetzen (u.a. BauGB, s.o.) geregelt. Ergänzend bestimmt das Bundesbodenschutzgesetz, dass die Funktionen des Bodens nachhaltig zu sichern und erforderlichenfalls wiederherzustellen sind. Im Mittelpunkt der gesetzlichen Regelungen steht der Aspekt der Gefahrenabwehr. Ergänzend zum BBodSchG wurde insbesondere hinsichtlich Verfahrensregelungen das Landesbodenschutzgesetz erlassen.

Ziele in Plänen und Programmen

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplanes des Kreises Wesel. Planungsrechtlich ist der Geltungsbereich vollständig vom rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 1 „Hünxe Dorf“ erfasst. Dieser setzt weit überwiegend Dorfgebiet (MD) mit einer GRZ von 0,4 fest. Lediglich eine kleine Teilfläche am westlichen Rand des Plangebietes ist als Reines Wohngebiet (WR) mit einer GRZ von 0,4 festgesetzt.

9.3 Angaben zum Standort sowie zu Art und Umfang des Vorhabens

Das Plangebiet ist hinsichtlich seiner Nutzungsstruktur zweigeteilt. Der zentrale und südliche sowie westliche Teil ist durch eine fast flächendeckende bauliche Nutzung (Gebäude und private Verkehrsflächen) eingenommen. Das nördliche und östliche Plangebiet hingegen ist von Freiflächen eingenommen, die offenbar in der Vergangenheit parkartig angelegt und gepflegt waren, sich aktuell aber als Grünland bzw. Grünlandbrache mit Einzelbäumen darstellen.

Das Plangebiet ist nahezu eben. Erst östlich der geplanten Bauflächen ist ein deutlicher Abfall in Richtung auf den Hünxer Bach zu verzeichnen.

Vorgesehen ist eine kleinteilig strukturierte Wohnbebauung mit unterschiedlichen Gebäude- und Wohntypen. Vorgesehen sind neben Doppelhäusern auch drei bis vier Mehrfamilienhäuser (teilweise seniorengerecht) und ein Seniorenpflegezentrum. In allen Wohnbauflächen ist die Festsetzung einer GRZ von 0,4 vorgesehen, die entsprechend der Vorgaben der Baunutzungsverordnung um bis zu 50 % überschritten werden kann.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt primär von Süden über die Alte Weseler Straße. Ergänzend wird am nördlichen Plangebietsrand eine auf Fußgänger und Radfahrer beschränkte Anbindung

an die Krudenburger Straße hergestellt und mit einem reinen Fußweg die Anbindung an einen bestehenden Weg parallel des Hünxer Baches im Osten.

Die Schmutzentwässerung erfolgt durch Einleitung in die öffentliche Kanalisation in der Alten Weseler Straße, die Regenentwässerung für die öffentlichen Verkehrsflächen und wenige Einzelhäuser durch Ableitung (mit vorheriger Rückhaltung in einem Stauraumkanal) in den Mischkanal in der Krudenburger Straße, für die meisten Dachflächen durch dezentrale Versickerung auf den Grundstücken. Im Eingangsbereich an der Alten Weseler Straße wird eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ festgesetzt.

9.4 Beschreibung der Umwelt, der Festsetzungen des Bebauungsplanes und ihrer zu erwartenden erheblichen Auswirkungen sowie der umweltrelevanten Maßnahmen

Status-quo-Prognose

Auf Grundlage des geltenden Planungsrechts wäre eine bauliche Entwicklung im Plangebiet bereits aktuell mit einer vergleichbaren baulichen Verdichtung möglich. Eine dauerhafte Erhaltung als Siedlungsbrache ist, da es sich um eine gut erschlossene Siedlungsrandlage handelt und eine Siedlungsnutzung auch entsprechend der Darstellungen des FNP vorgesehen ist, nicht zu erwarten.

Schutzgut Mensch

Umweltzustand

Erholung und Freizeit

Eine förmliche Erschließung für die Naherholung besteht derzeit nicht, allerdings verläuft unmittelbar östlich des Plangebietes ein gering ausgebauter Weg parallel des Hünxer Baches. Dieser ist im geltenden Bebauungsplan noch als „Kirchweg“ verzeichnet.

Auswirkungen

Erholung und Freizeit

Von dem Vorhaben sind keine ausgewiesenen Erholungsflächen direkt betroffen.

Geplante Maßnahmen

Gesundheitsschutz (Lärmschutz und Gerüche)

Spezielle Maßnahmen zum Gesundheitsschutz sind nicht vorgesehen.

Erholung und Freizeit

Zur Optimierung der fußläufigen Anbindung an den Freiraum ist die Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Fußweg“ aus dem Plangebiet heraus an den bestehenden Pfad (im geltenden Bebauungsplan als Kirchweg bezeichnet) parallel des Hünxer Baches vorgesehen.

Innerhalb des Plangebietes ist eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ vorgesehen.

Zusammenfassend sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch als nicht erheblich anzusehen. Tendenziell wird die fußläufige Erschließung für die Öffentlichkeit verbessert.

Schutzgut Pflanzen und Tiere

Umweltzustand

Das Plangebiet ist hinsichtlich der Biotopstruktur zweigeteilt:

Deutlich überwiegend sind derzeit mit Lagerhallen und zwei ehemaligen Wohn- und Geschäftshäusern bebaute Flächen, die im Umfeld dieser Gebäude umfangreiche Versiegelungen aufweisen. Lediglich im Norden und Osten finden sich Freiflächen ohne bauliche Anlagen. Innerhalb von teils grasigen, teils von Hochstauden eingenommenen Flächen stocken Einzelbäume (insbesondere ältere Kiefern). Diese parkartig *angelegten* Freiflächen schließen sich im Norden an den bebauten Bereich an und gehen allmählich in die parkartig *gepflegten* Flächen um das alte Mühlenbauwerk über, das derzeit Wohnzwecken dient.

Eine Beurteilung der Lebensraumfunktion ergibt für die Biotoptypen des Plangebietes daher geringe, auf kleineren Teilflächen auch mittlere bioökologische Wertigkeit. Die Strukturvielfalt ist unter Berücksichtigung der innerörtlichen Lage als mittel bis hoch zu bezeichnen. Die Ersetzbarkeit bei Eingriffen ist bei kleinen unversiegelten Teilflächen aufgrund von deren geringer Reife grundsätzlich als gut zu bewerten. Davon ausgenommen sind aus grundsätzlichen Erwägungen die älteren Bäume im nördlichen Plangebiet.

Es sind keine Biotoptypen betroffen, die als nicht ersetzbar gelten. Unter räumlichen Gesichtspunkten böte die Siedlungsrandlage gute Voraussetzungen, in Eingriffsnähe sinnvolle Ausgleichsmaßnahmen zu realisieren. Unter Biotopverbundgesichtspunkten kommt dem Plangebiet keine besondere Bedeutung in dem Sinne zu, dass konkrete Wanderungsbewegungen zu erkennen oder zu erwarten sind. Entscheidend ist diesbezüglich vor allem, dass die Freiflächen sowohl aktuell wie auch zukünftig zu klein sind und zu starke Störungen aufweisen, um insbesondere störungsempfindlichen Arten der typisch dörflichen Halb-Offenlandschaft als Lebensraum zu dienen.

Auswirkungen

Für die geplanten Baumaßnahmen werden ca. 0,7 ha Freiflächen (Wiese mit einigen älteren Einzelbäumen sowie verschiedene Kleinstflächen mit anderen Biotoptypen wie Siedlungsgehölze/Siedlungsbrache etc.), vor allem aber fast 0,8 ha versiegelte und befestigte Flächen in Anspruch genommen.

Es ist davon auszugehen, dass die aktuell ausgebildeten Biotopstrukturen auf der ganzen Vorhabenfläche beseitigt und durch neue ersetzt werden.

Im Rahmen der Prüfung der Umweltbelange wurde eine um eine orientierende Kartierung von Fledermäusen erweiterte artenschutzrechtliche Vorprüfung vorgenommen. Zusammenfassend kommt der Gutachter zu folgenden Ergebnissen:

1. Für die im Fachinformationssystem des Landes Nordrhein-Westfalen verzeichneten „planungsrelevanten“ Vogelarten gibt es auf der Vorhabenfläche entweder keine Hinweise auf ein Vorkommen oder die Struktur der Fläche schließt ein solches Vorkommen ohnehin aus.
2. In Hinblick auf Fledermäuse liegen zwar keine Hinweise auf Ausschlusskriterien für die Realisierung der Ziele der Bauleitplanung vor. Der Abriss der beiden alten Gebäudeteile an der Straße (einschließlich der Anbauten) sowie die Rodung von Gehölzbeständen bedürfen aber spezieller Schutzmaßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen (Auflagen zum Zeitpunkt des Abrisses bzw. der Rodung und zur Abwicklung des Abrisses).
3. Generell gilt, dass die im Plangebiet angetroffenen Biotopstrukturen und somit auch alle theoretisch vorhandenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten planungsrelevanter Arten im räumlichen Zusammenhang weiterhin vorhanden wären. Ökologische Funktionen, die im Plangebiet theoretisch verloren gehen könnten, wären also im Umfeld weiterhin erfüllt. Ein Verstoß gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG in Verbindung mit § 44 Abs. 5 BNatSchG liegt somit bei Beachtung der Hinweise zu ergänzenden Untersuchungen für Teile des Plangebietes nicht vor.
4. Die einschlägigen gesetzlichen Schutzzeiten sind in Hinblick auf Rodungsarbeiten und eine mögliche Betroffenheit häufiger Vogelarten („Allerweltsarten“) einzuhalten.

Geplante Maßnahmen

Es sind im Bebauungsplan keine Festsetzungen vorgesehen, die speziell dem Schutz oder der Entwicklung von Flora und Fauna bzw. dem Artenschutz dienen.

Zusammenfassend sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere sowie Biodiversität nur von geringer Bedeutung, da in weiten Teilen Biotoptypen mit weiter Verbreitung und geringer, allenfalls mittlerer Qualität betroffen sind.

Schutzgut Boden

Umweltzustand

Schutzgut Boden

Im Plangebiet sind *natürlicherweise* überwiegend Braunerden ausgebildet, die nach Osten in grundwassergeprägte Böden (Gley) übergehen. *Tatsächlich* ist aber in weiten Teilen des Geltungsbereiches eine vollständige Überformung durch Versiegelung erfolgt und auch in den als Freiflächen ausgebildeten Teilbereichen ist davon auszugehen, dass durch die Nutzungen im Umfeld eine deutliche Veränderung des natürlichen Bodenaufbaus erfolgt ist.

Im Plangebiet und seinem unmittelbaren Umfeld gibt es keine Böden, die nach § 1 Abs. 1 LBodSchG als besonders schutzwürdig einzustufen sind.

Auswirkungen

Durch die Errichtung neuer Gebäude und öffentlicher Verkehrsflächen auf Flächen, die derzeit nicht versiegelt sind, werden auf diesen Flächen alle Bodenfunktionen verloren gehen. Dieser Neuversiegelung stehen allerdings auch Bereiche gegenüber, in denen eine Entsiegelung stattfindet und zukünftig Gartenflächen auf derzeit versiegelten Flächen entstehen werden. Eine überschlägige Bilanzierung der Flächen ergibt, dass sich der Anteil der versiegelten Flächen nicht wesentlich verändern und je nach Umfang der Ausnutzung von Überschreitungsmöglichkeiten nach Baunutzungsverordnung leicht abnehmen wie auch leicht zunehmen kann.

Auf den nicht überbaubaren Flächen der Baugebiete ist zudem durch Umlagerungen (Auftrag und Abtrag) eine weitere Veränderung des Bodenaufbaus zu erwarten. Betroffen sind ausschließlich Böden, die regional weit verbreitet sind und keines besonderen Schutzes bedürfen.

Geplante Maßnahmen

Spezielle Maßnahmen zum Schutzgut Boden sind nicht vorgesehen.

Zusammenfassend sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden als nicht erheblich anzusehen.

Schutzgut Wasser

Umweltzustand

Das Plangebiet gehört zum Einzugsgebiet des Hünxer Baches, der in geringer Entfernung östlich des Plangebiets verläuft, Fließ- oder Stillgewässer sind im Geltungsbereich selbst aber nicht vorhanden. Grundwasser ist auf den Bauflächen erst tiefer als 2 m zu erwarten.

Für das Grundwasserdargebotspotenzial (also die wirtschaftliche Nutzbarkeit) hat das Plangebiet keine planungserhebliche Bedeutung, da die Plangebietsfläche zu klein ist, um relevante Auswirkungen nahezulegen. Die Grundwasserschutzfunktion, die eine Fläche durch die Filterleistung des Bodens haben kann, ist aufgrund der allenfalls mittleren Wasserdurchlässigkeit sowie dem Grundwasserflurabstand als mittel bis hoch zu beurteilen. Die Grundwasserneubildung ist im Plangebiet derzeit bereits durch die Versiegelung wesentlich eingeschränkt.

Auswirkungen

Durch die geplanten Baumaßnahmen werden zwar einige Flächen entfallen, auf denen derzeit noch Niederschläge versickern und somit zur Grundwasseranreicherung beitragen, gleichzeitig werden aber auch größere Teilflächen entsiegelt. Letztlich bleibt der Anteil der versiegelten Flächen in etwa gleich.

Die Gefahr von größeren vorhabenbedingten Schadstoffeinträgen besteht nicht. Es sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Grundwasserdargebot zu erwarten.

Auswirkungen auf möglicherweise vom Grundwasser abhängige Biotope (insbesondere Quellen mit entsprechender Biozönose) sind nicht absehbar. Erhebliche Auswirkungen auf Gewässer, die durch Einleitungen von Regenwasser oder durch Abschlüge aus dem Mischsystem hervorgerufen werden können, sind durch das Vorhaben ebenfalls nicht zu erwarten.

Geplante Maßnahmen

Spezielle Maßnahmen zum Schutzgut Wasser sind nicht vorgesehen. Die geplante Versickerung des Niederschlagswassers von den Dachflächen der neuen Gebäude wird aber mittelbar auch dem Grundwasserschutz dienen.

Zusammenfassend sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser als nicht erheblich zu beurteilen.

Schutzgut Klima und Lufthygiene

Umweltzustand

Eine Klimaaanalyse liegt für den Planungsraum nicht vor. Daher können lufthygienisch-klimatische Aspekte nur aus der Topografie und der Nutzungsstruktur abgeleitet werden.

In der Vorhabenfläche selbst ist der Klimatotyp "Siedlungsklima" zu erwarten, der zwar eine gegenüber der freien Landschaft erhöhte bioklimatische und lufthygienische Belastung anzeigt, jedoch keinen planerischen Handlungsbedarf begründet.

Die geringe räumliche Ausdehnung des Siedlungsbereiches und die in der Regel eher geringe Verdichtung im Siedlungskern von Hünxe lassen erkennen, dass auch im Umfeld des Plangebietes kein spezieller Bedarf an klimatisch-lufthygienischem Ausgleich besteht.

Eine Luftleitungsfunktion im engeren Sinne kommt dem Plangebiet nicht zu. Eine besondere Bedeutung zur Luftregeneration ist wegen der geringen Strukturierung durch Gehölze auszuschließen. Die Freiflächen im Plangebiet werden zwar auch zur nächtlichen Kaltluftproduktion beitragen, erlangen aber aufgrund ihrer geringen Größe keine stadtklimatische Bedeutung.

Eine besondere Leistungsfähigkeit des Plangebietes hinsichtlich eines klimatisch-lufthygienischen Ausgleiches in angrenzenden Siedlungsflächen ist somit nicht erkennbar.

Aktuelle Daten zur Beurteilung der Immissionssituation im Entwicklungsgebiet liegen nicht vor. Als Emissionsquellen sind im Planungsraum vornehmlich die Straße sowie Hausbrand zu nennen. Über deren Anteil an den Immissionsbelastungen liegen keine belastbaren Daten vor. Es sind jedoch angesichts der Siedlungsstruktur keine planungserheblichen Einflüsse erkennbar und es ist anzunehmen, dass die Schadstoffbelastung weitestgehend der in der Region üblichen Hintergrundbelastung entspricht.

Auswirkungen

Durch die Bebauung wird es keine wesentliche Verschiebung der geländeklimatischen Charakteristika geben, da die Anteile der versiegelten Flächen sich nicht wesentlich verändern werden. Klimatische oder lufthygienische Auswirkungen auf benachbarte Flächen sind bei Umsetzung der Planung nicht zu befürchten.

In Hinblick auf die Belastung mit Luftschadstoffen sind im Plangebiet und seinem unmittelbaren Umfeld keine wesentlichen Veränderungen im Vergleich zum derzeitigen Zustand zu erwarten. Die einschlägigen Maximalwerte werden für alle relevanten Schadstoffe eingehalten. Die Gefahr von bedenklichen Schadstoffanreicherungen im Plangebiet besteht nicht.

Geplante Maßnahmen

Spezielle Maßnahmen unter stadtklimatischen Gesichtspunkten sind nicht vorgesehen.

Zusammenfassend sind die Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Lufthygiene als nicht erheblich anzusehen.

Schutzgut Landschaft (Orts- und Landschaftsbild, landschaftsgebundene Erholung)

Umweltzustand

Das Orts- und Landschaftsbild wird im Plangebiet im Wesentlichen durch sehr heterogene Bebauung bestimmt, die auch teils deutlich größere Baukörper geringer architektonischer Qualität aufweist als im Umfeld üblich. Blickbeziehungen reichen nur auf kurze Distanzen.

Eine förmliche Erschließung für die Naherholung ist nicht vorhanden.

Auswirkungen

Das Ortsbild wird sich durch die geplante Bebauung vollkommen verändern. Die geplante Bebauung kann aber als weitgehend ortstypisch und landschaftsgerecht eingebunden bewertet werden. Lediglich die Senioreneinrichtung weist einen deutlich größeren Baukörper auf, der sich der Alten Weseler Straße aber nur mit seiner Schmalseite zuwendet und zudem durch einen Versatz der Fassaden eine innere Gliederung erkennen lässt.

Wesentlichen Auswirkungen über das Plangebiet hinaus sind nicht zu befürchten.

Von dem Vorhaben sind keine ausgewiesenen Erholungsflächen unmittelbar betroffen.

Geplante Maßnahmen

Als Maßnahme werden im Straßenraum (vor allem an der Zufahrt von der Alten Weseler Straße aus) Einzelbaumpflanzungen festgesetzt.

Zusammenfassend sind die Auswirkungen auf die Landschaft als nicht erheblich anzusehen.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Umweltzustand

Unmittelbar nördlich des Plangebietes gibt es an der Krudenburger Straße mit der Turmwindmühle ein seit 1985 eingetragenes Baudenkmal.

Sonstige Kultur- und Sachgüter, die im Rahmen der Planung berücksichtigt werden müssen, sind nicht bekannt.

Auswirkungen

Mit Umsetzung der geplanten Wohnbebauung werden Siedlungsflächen im Süden näher als derzeit an den Mühlenstandort heranrücken. Die das Mühlengebäude umgebenden Freiflächen werden dementsprechend kleiner werden.

Die in den 1950er Jahren noch bestehende Alleinlage der Mühle ist allerdings mit der in den letzten Jahrzehnten erfolgten Wohnbebauung westlich und nördlich der Mühle ohnehin bereits verloren gegangen. Die durch diesen Umstand geprägte Situation wird durch die neu geplante Bebauung nicht wesentlich verändert.

Auswirkungen auf Sachgüter, die im Rahmen der Umweltprüfung zu behandeln wären, sind nicht zu erwarten.

Geplante Maßnahmen

Es sind keine speziellen Maßnahmen in Hinblick auf Kultur- oder Sachgüter vorgesehen.

Es wird ein Hinweis zum Umgang mit möglichen archäologischen Bodenfunden in den Bebauungsplan aufgenommen.

Schutzgüter-Wechselwirkungen

Die Wechselwirkungen werden indirekt durch die beschriebenen Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter erfasst und beurteilt. Als Wechselwirkung ist zum Beispiel die - bezogen auf den gesamten Grundwasserleiter – allenfalls geringfügige Veränderung der Grundwasserneubildung und des Grundwasserdargebotes durch die Versiegelung (Schutzgut Boden) zu nennen. Mit darüber hinaus gehenden und für die Bewertung entscheidenden Wechselwirkungen ist nicht zu rechnen.

9.5 Übersicht der umweltrelevanten Maßnahmen

Vermeidungs-, Verminderungs- und Schutzmaßnahmen

Die Vorhabenkonzeption sieht eine vollständige Inanspruchnahme des Plangebietes für neue Nutzungen vor. Freiflächen werden zukünftig ausschließlich in Form von gebäudebezogenen Gartenflächen, Verkehrsgrün und als ein kleiner Spielplatz in Erscheinung treten.

Als Verminderungsmaßnahme ist insbesondere die Festsetzung von Einzelbaumpflanzung im Straßenraum zu nennen. Diese werden durch Einzelbaumpflanzungen westlich der Planstraße (innerhalb der Fläche WA 5) funktional ergänzt.

Als Verminderungsmaßnahme ist auch zu werten, dass das Niederschlagswasser von den Dachflächen vor Ort zur Versickerung gebracht wird, obgleich die Anforderungen des § 44 LWG an die vorrangige Umsetzung einer ortsnahen Beseitigung des Niederschlagswassers für die Vorhabenflächen nicht zum Tragen kommen.

Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen während der Bauphase werden im Rahmen der Realisierung ergriffen und sind nicht Gegenstand der Bauleitplanung. Hierzu zählt insbesondere die Beachtung der einschlägigen Regelwerke zum Schutz von Gehölzen für die Bestände unmittelbar nördlich und östlich des Plangebiets.

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Im gesamten Plangebiet ist eine Bebauung entsprechend geltenden Planungsrechtes bereits aktuell prinzipiell möglich, die konkret geplante Form der Bebauung lässt sich aber mit geltendem Planungsrecht nicht realisieren. In der gängigen Interpretation des Gesetzes bedeutet dies, dass auf diesen Flächen auch dann, wenn das Planverfahren als Vollverfahren und nicht nach § 13a BauGB betrieben wird, keine kompensationspflichtigen Eingriffe im Sinne des BNatSchG entstehen. Es bedarf daher keiner Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen gemäß naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung.

9.6 Darstellung der wichtigsten geprüften anderweitigen Lösungsvorschläge

Für das Plangebiet sind unterschiedliche Planungsvarianten entwickelt worden, die sich jedoch in Hinblick auf die Belange des Umweltschutzes nicht wesentlich unterscheiden.

Grundsätzliche Lösungsalternativen wie solche mit einer höheren baulichen Verdichtung oder mit einer anderen Nutzung (z.B. Gemeinbedarf) waren nicht Gegenstand der Überlegungen.

9.7 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Auf der Grundlage des § 4c BauGB ist die Gemeinde verpflichtet, erhebliche Umweltauswirkungen, die infolge der Durchführung des Vorhabens unvorhergesehen eintreten könnten, zu überwachen. Die Überwachung soll die Gemeinde in die Lage versetzen, Auswirkungen frühzeitig zu erkennen und geeignete Gegenmaßnahmen zu ergreifen. Dieses so genannte Monitoring umfasst die Beobachtung, Überwachung und Kontrolle der im Bebauungsplan

festgesetzten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen auf die Umwelt.

Zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die Überprüfung des Vollzugs der konkret festgesetzten Begrünungsmaßnahmen vorgesehen. Weitergehende Monitoring-Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Darüber hinaus sind nach § 4 Abs. 3 BauGB die Fachbehörden (z.B. Abteilung 5 der Bezirksregierung, vormals Staatliches Umweltamt) nach Abschluss des Bauleitplanverfahrens im Rahmen ihrer bestehenden Überwachungssysteme in der Verpflichtung, die Gemeinde zu unterrichten, ob nach ihren Erkenntnissen bei der Realisierung des Bauleitplans insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind.

9.8 Zusammenfassung

Es ist die Errichtung neuer Wohngebäude in unterschiedlichen Bau- und Nutzungsformen vorgesehen. Die Verkehrserschließung erfolgt weiterhin von der Alten Weseler Straße, wird aber um zusätzliche Elemente für Fußgänger und Radfahrer ergänzt.

Die Beurteilung der landschaftsökologischen Situation, der erkennbaren Auswirkungen des Vorhabens und der möglichen Maßnahmen zur Verminderung und Vermeidung von negativen Auswirkungen auf die Umwelt lassen erkennen, dass dem Vorhaben hinsichtlich der Schutzgüter keine Umweltbelange prinzipiell entgegenstehen.

Ausschlaggebend für diese Einschätzung sind folgende Aspekte:

1. Es sind ausschließlich weit verbreitete Böden mit mittlerer ökologischer Funktionsfähigkeit, zu mehr als der Hälfte aber versiegelte Flächen betroffen.
2. Veränderungen an Oberflächengewässern oder am Grundwasserstand sind infolge der Realisierung des Vorhabens nicht absehbar. Eine Beeinträchtigung von Hochwasserrückhalteräumen bzw. von Überschwemmungsflächen entsteht nicht.
3. Die Gefahr von wesentlichen Schadstoffanreicherungen bzw. einer wesentlichen Zunahme von Emissionen oder Immissionen besteht nicht.
4. Es ist keine Veränderung der geländeklimatischen Bedingungen zu befürchten. Insbesondere sind keine Beeinträchtigungen von lufthygienisch-klimatischen Ausgleichsfunktionen zu erwarten.
5. Es sind ausschließlich Flächen mit einer geringen bis mittleren ökologischen Bedeutung betroffen. Das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ist ausgeschlossen.
6. Es werden keine für die Erholung zentralen Flächen in Anspruch genommen.

Es handelt sich um einen - bezogen auf die Standortpotenziale - ausgleichbaren Eingriff in Natur und Landschaft, wengleich ein Ausgleich bei einem Verfahren nach § 13a BauGB nicht erforderlich ist.

Spezielle Maßnahmen zur Überwachung von Umweltauswirkungen sind nicht vorgesehen.

Bei Verzicht auf die Aufstellung des Bebauungsplanes würden voraussichtlich die vorhandenen Nutzungen so lange beibehalten, bis eine andere höherwertige städtebauliche Nutzung planungsrechtlich abgesichert ist. Grundsätzlich ist eine bauliche Nutzung weiter Teile des Plangebietes schon heute zulässig. Eine Entwicklung zur innerörtlichen Freifläche ist weder zu erwarten noch städtebaulich wünschenswert, da die Wiedernutzung bereits anthropogen überformter Standorte im Baugesetzbuch ausdrücklich als Ziel der Stadtentwicklung genannt wird, um die Inanspruchnahme von Freiflächen zu reduzieren.

10. Bodenordnung

Es sind keine öffentlich-rechtlichen bodenordnenden Maßnahmen gem. der §§ 45 ff. BauGB (Baulandumlegung) erforderlich.

11. Kampfmittel

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans kann das Vorhandensein von im Erdreich verbliebenen Kampfmitteln nicht völlig ausgeschlossen werden. Sollte bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbungen hinweisen oder verdächtige Gegenstände beobachtet werden, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu verständigen. Im Allgemeinen sind im Zuge von Bauantragsverfahren jeweils Anträge auf Luftbildauswertung bei der Bezirksregierung Düsseldorf zu stellen.

12. Bergbau

Das Planungsgebiet liegt im Bereich des untertägigen Bergbaus der RAG AG. Da jedoch kein Abbau von Mineralien dokumentiert ist, ist mit bergbaulichen Einwirkungen nicht zu rechnen. Bauherren sind dennoch gehalten zwecks evtl. erforderlicher Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen Kontakt mit der RAG AG, Shamrockring 1, 44623 Herne aufzunehmen.

13. Schallschutz

Das Plangebiet soll als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen werden. In diesem Zusammenhang waren die auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärmimmissionen zu ermitteln und zu beurteilen, sowie immissionsschutzrechtliche Festsetzungen zum Bebauungsplan vorzuschlagen.

Die schalltechnische Untersuchung des Büros „Wenker und Gesing“ vom 28.02.2017 kommt hierbei zu folgenden Ergebnissen:

Auf Basis der durchgeführten Verkehrslärmberechnungen ergaben sich innerhalb des Plangebietes lageabhängig verkehrsbedingte Mittelungspegel von 49 bis 67 dB(A) im Tageszeitraum (6.00 – 22.00 Uhr) und von 42 bis 57 dB(A) im Nachtzeitraum (22.00 – 6.00 Uhr).

Die für Verkehrslärm in Allgemeinen Wohngebieten heranzuziehenden schalltechnischen Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 zu DIN 18005-1 von tagsüber 55 dB(A) und nachts 45 dB(A) werden somit in weiten Teilen des Plangebietes eingehalten bzw. unterschritten, in unmittelbarer Nähe zur Alten Weseler Straße jedoch auch überschritten.

Auf Basis der berechneten verkehrsbedingten Mittelungspegel ergaben sich für die überbaubaren Flächen des Plangebietes maßgebliche Außenlärmpegel von 56 bis 70 dB(A), sodass zum Schutz von Aufenthaltsräumen in Wohnungen und Ähnlichem gegen Außenlärm gemäß DIN 4109-1 an die Außenbauteile die Anforderungen an die Luftschalldämmung für die Lärmpegelbereiche II bis IV zu stellen sind.

Um eine mit der Eigenart der betreffenden Bauflächen verbundenen Erwartung auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastungen zu erfüllen, werden die nachfolgenden textlichen Festsetzungen für den Bebauungsplan getroffen:

Anforderungen an die Luftschalldämmung zwischen Außen und Räumen in Gebäuden gemäß DIN 4109-1:

In den gekennzeichneten Bereichen des Plangebietes sind beim Neubau oder bei baugenehmigungspflichtigen Änderungen von Wohn- und Aufenthaltsräumen und Ähnlichem bzw. von Büroräumen und Ähnlichem die folgenden erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße (erf. $R'_{w,ges}$) für die Außenbauteile (Wände, Fenster, Lüftung, Dächer etc.) einzuhalten:

Lärmpegelbereich II:

Aufenthaltsräume in Wohnungen und Ähnliches	erf. $R'_{w,ges} = 30$ dB
Büroräume und Ähnliches	erf. $R'_{w,ges} = 30$ dB

Lärmpegelbereich III:

Aufenthaltsräume in Wohnungen und Ähnliches	erf. $R'_{w,ges} = 35$ dB
Büroräume und Ähnliches	erf. $R'_{w,ges} = 30$ dB

Lärmpegelbereich IV:

Aufenthaltsräume in Wohnungen und Ähnliches	erf. $R'_{w,ges} = 40$ dB
Büroräume und Ähnliches	erf. $R'_{w,ges} = 35$ dB

Weiterhin sind für Schlafräume und Kinderzimmer, die auch als Schlafräume genutzt werden, in den Bereichen mit verkehrsbedingten Mittelungspegeln nachts > 45 dB(A) schallgedämmte, fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

Für Minderungen des maßgeblichen Außenlärmpegels und des verkehrsbedingten Mittelungspegels ist ein gesonderter Nachweis erforderlich.“

14. Kosten

Zwischen der Gemeinde Hünxe und der SWF Projektbau GmbH & Co. KG wird ein Erschließungsvertrag abgeschlossen. Der Vertrag wird regeln, dass die Herstellung sowie die Herstellungskosten der Erschließungsanlagen (Straße/Kanal) die SWF Projektbau GmbH & Co. KG übernimmt und die fertigen Anlagen an die Stadt übertragen werden. Die Unterhaltungskosten obliegen dann bei der Stadt.

15. Beteiligung

Der Haupt- und Finanzausschuss der Gemeinde Hünxe hat in seiner Sitzung am 27.04.2016 die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschlossen. Die Öffentlichkeit wurde gem. § 3 Abs. 1 BauGB am 02.12.2016 über die Planung unterrichtet und ihr wurde Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 30.11.2016 über die Planung unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme bis einschließlich 06.01.2017 aufgefordert.

Der Haupt- und Finanzausschuss der Gemeinde Hünxe hat in seiner Sitzung am 05.04.2017 dem Entwurf zum Bebauungsplan - mit Begründung - zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden ortsüblich bekannt gemacht.

Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 25.04.2017 bis einschließlich 26.05.2017. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 12.04.2017 zur Abgabe einer Stellungnahme bis einschließlich 26.05.2017 aufgefordert.

16. Gutachten

Folgende Gutachten bzw. Untersuchungen sind planungsrelevant und im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erstellt worden:

Kanal- und Straßenbauentwurf, vorläufige Planung inkl. Erläuterungsbericht vom 18.07.2016, Ing.-Büro J. Bröder, Selmastraße 62, 46537 Dinslaken

Gutachterliche Einschätzung zur Betroffenheit der Belange des Artenschutzes gem. § 44 BNatSchG / Artenschutzprüfung Stufe 1 – erweiterte Vorprüfung vom 25.08.2016, Umweltbüro Essen, Rellinghauser Straße 334 f, 45136 Essen

Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 48 „Högemannshof“ der Gemeinde Hünxe, Bericht Nr. 3357.1/01 vom 28.02.2017, WENKER & GESING Akustik und Immissionsschutz GmbH, Gartenstr. 8, 48599 Gronau

GEMEINDE HÜNXE
Bürgermeister

SCHAMP & SCHMALÖER
Richard Schmalöer

Hünxe, den 02.06.2017

Dortmund, den 02.06.2017