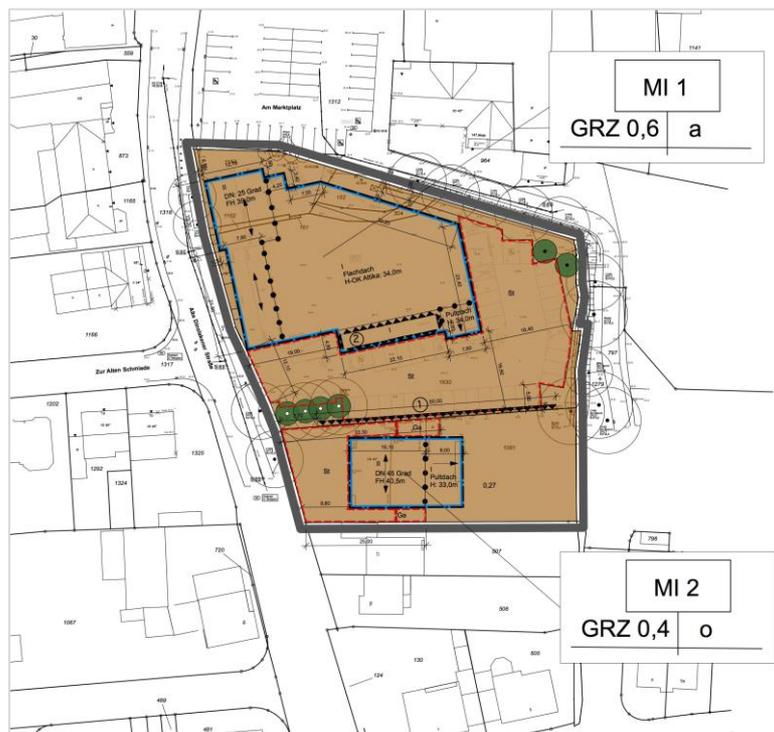


GEMEINDE HÜNXE



BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 20 „BENSUMSKAMP“ 5. ÄNDERUNG

in der Fassung vom 10. April 2018



Satzungsfassung

GEMEINDE HÜNXE

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 20 „BENSUMSKAMP“ 5. ÄNDERUNG

in der Fassung vom 10. April 2018

Bearbeitung:



Stadt • Land • Fluss
Büro für Städtebau und Umweltplanung
Königstrasse 32
53113 Bonn
Tel: 0228 923 97 24
info@slf-bonn.de
Dipl.-Ing. Guido Wallraven

TEIL A	PLANUNGSANLASS / SITUATION / PLANUNGSZIELE	4
1	Veranlassung und Erforderlichkeit	4
2	Übergeordnete Planungen / Planungsvorgaben	5
2.1	Regionalplanung	5
2.2	Flächennutzungsplan	6
2.3	Bebauungsplanung	7
3	Planungsgebiet	8
3.1	Räumlicher Geltungsbereich	8
3.2	Städtebauliche Situation / Lage im Ortsgefüge / Nutzung	9
4	Planungsziele / Städtebauliches Konzept / Nutzung / Erschließung	11
TEIL B	BEBAUUNGSPLAN - ENTWURF	13
5	Begründung der Festsetzungen	13
5.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	13
5.2	Bauweise/Überbaubare Grundstücksflächen/ Stellung baulicher Anlagen	15
5.3	Zulässige Grundfläche / Abweichende Abstandsflächen	16
5.4	Flächen für Stellplätze, Garagen und ihre Einfahrten / Flächen für Nebenanlagen	17
5.5	Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	18
5.6	Anpflanzungen von Bäumen/Bindungen für die Erhaltung von Bäumen	19
5.7	Hinweise	20
Teil C	AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES	21
6	Auswirkungen auf den Einzelhandel	21
7	Auswirkungen auf den Verkehr	23
8	Auswirkungen auf den Immissionsschutz	23
9	Auswirkungen auf den Klimaschutz	27
10	Auswirkungen auf den Artenschutz	28
11	Auswirkungen auf die Ver- und Entsorgung	29
12	Regenwasserentsorgung	29
13	Flächenbilanz	30
Anlage:	Bebauungsplan Satzungsfassung	31

TEIL A PLANUNGSANLASS / SITUATION / PLANUNGSZIELE

1 VERANLASSUNG UND ERFORDERLICHKEIT

Der Haupt- und Finanzausschuss der Gemeinde Hünxe hat am 23. November 2017 beschlossen, die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 „Bensumskamp“ im Ortsteil Hünxe durchzuführen.

Der derzeitige rechtsgültige Bebauungsplan Nr. 20 aus dem Jahr 1985 i.d.F.d. 4. Änderung von 1991 setzt für den nördlichen Teil des Planungsgebietes ein Mischgebiet und für den südlichen Teil ein Allgemeines Wohngebiet fest.

Für den Nordteil des Planungsgebietes ist die Errichtung eines Lebensmittelmarktes geplant. Dieser ersetzt den vorhandenen Markt am Marktplatz bei Erweiterung der Verkaufsflächen. Die geplante Nachnutzung des Standortes ist durch die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 20 nicht abgedeckt (überbaubare Grundstücksflächen, Grundflächenzahl). Weiter entspricht die tatsächliche Nutzung des südlich angrenzenden Grundstücks nicht der Baugebietsart. Hier besteht ein Wohn- und Geschäftshaus, dessen gewerbliche Nutzung der zentralörtlichen Versorgung dient und damit der aktuellen Festsetzung widerspricht (Allgemeines Wohngebiet).

Vor diesem Hintergrund sind die Festsetzungen des Bebauungsplanes an die veränderte städtebauliche Entwicklung anzupassen. Zur planungsrechtlichen Sicherung der geplanten Änderungen ist die Durchführung eines Änderungsverfahrens zum Bebauungsplan erforderlich.

Planungsziel ist die Sicherung der Standortentwicklung für die Errichtung eines Lebensmittelmarktes im Zentrum der Ortslage Hünxe. Der bestehende Markt wird ersetzt, das Verkaufsflächenangebot erweitert. Damit wird die Funktion des Marktplatzes Hünxe als zentraler Nahversorgungsstandort gesichert, an eine aktuelle Marktlage angepasst und langfristig gestärkt. Damit wird die Funktionsfähigkeit des Hünxer Ortskerns als Versorgungsschwerpunkt für den Ortsteil Hünxe gesichert.

Das Planungsgebiet ist gelegen im Ortskern des Ortsteiles Hünxe. Es umfasst eine Fläche von ca. 0,48 ha.

Weitere Planungsziele sind:

- Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung
- Klärung einer standortgerechten Erschließung (fließender und ruhender Verkehr)
- Klärung der Lärmschutzsituation
- Klärung der wasserwirtschaftlichen Situation (Hünxer Bach).

Gemäß § 13a BauGB wird der Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt. Dies ist möglich, wenn ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder für andere Maßnahmen der Innenentwicklung aufgestellt wird. Diese Voraussetzung ist im vorliegenden Fall gegeben. Der in § 13a (1) Nr. 1 BauGB genannte Schwellenwert von 20.000 m² Grundfläche im Sinne des § 19 (2)

BauNVO wird mit der vorliegenden Planung nicht erreicht. Die zulässige Grundfläche liegt bei 1.920 m².

Durch die Änderung des Bebauungsplans wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter.

Demnach ist von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 (2) Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abzusehen. § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

Die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Hier gelten gemäß § 13a (2) Nr. 4 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne von § 1a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine Eingriffsbilanzierung ist nicht erforderlich.

Der Flächennutzungsplan stellt die planungsbetroffenen Flächen der geänderten Teilbereiche momentan als Gemischte Baufläche (Nordteil) und Wohnbaufläche (Südteil) dar. Für den südlichen Teil des Planungsgebietes wird der Flächennutzungsplan gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 im Wege der Berichtigung angepasst. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes ist durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht beeinträchtigt.

2. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN / PLANUNGSVORGABEN

2.1 Regionalplanung

Der geltende Gebietsentwicklungsplan (GEP 99, Stand 08/2009) stellt die Flächen des Geltungsbereiches als Teil des Allgemeinen Siedlungsbereiches der Gemeinde Hünxe dar.



Auszug gültiger FNP Gemeinde Hünxe

2.3 Bebauungsplanung

Der für das Plangebiet bestehende rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 20 in der Fassung der 4. Änderung aus dem Jahr 1991 trifft folgende Festsetzungen für das Planungsgebiet:

- Die bestehende Geschäfts- und Wohnnutzung im südlichen Teil des Geltungsbereiches der 5. Änderung ist als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt (eingeschossig, GRZ 0,4).
 - Der nördliche Teil ist als Mischgebiet festgesetzt (zweigeschossig, GRZ 0,4).
 - Die textlichen Festsetzungen betreffen Ausnahmen von der Zahl der Vollgeschosse, Stellplätze und Garagen, die Mindestgröße von Baugrundstücken und die Sockelhöhe der Gebäude.
 - Weiter wurden Festsetzungen zur Fassadengestaltung, Dachgestaltung und zu Einfriedigungen getroffen.

Die 1. bis 4. Änderung des Bebauungsplanes betrafen zeichnerische Festsetzungen zu Baugrenzen und Stellplätzen und Garagen. Der Geltungsbereich der 5. Änderung war davon nicht betroffen. Die Planzeichnung des Bebauungsplanes i.d.F. d. 4. Änderung von 1991 ist in der folgenden Abbildung dargestellt.



Bebauungsplan i.d.F. der 4. Änderung vom 20.12.1990 (Ausschnitt, blaue Umrandung: Geltungsbereich der 5. Änderung)

3. PLANUNGSGEBIET

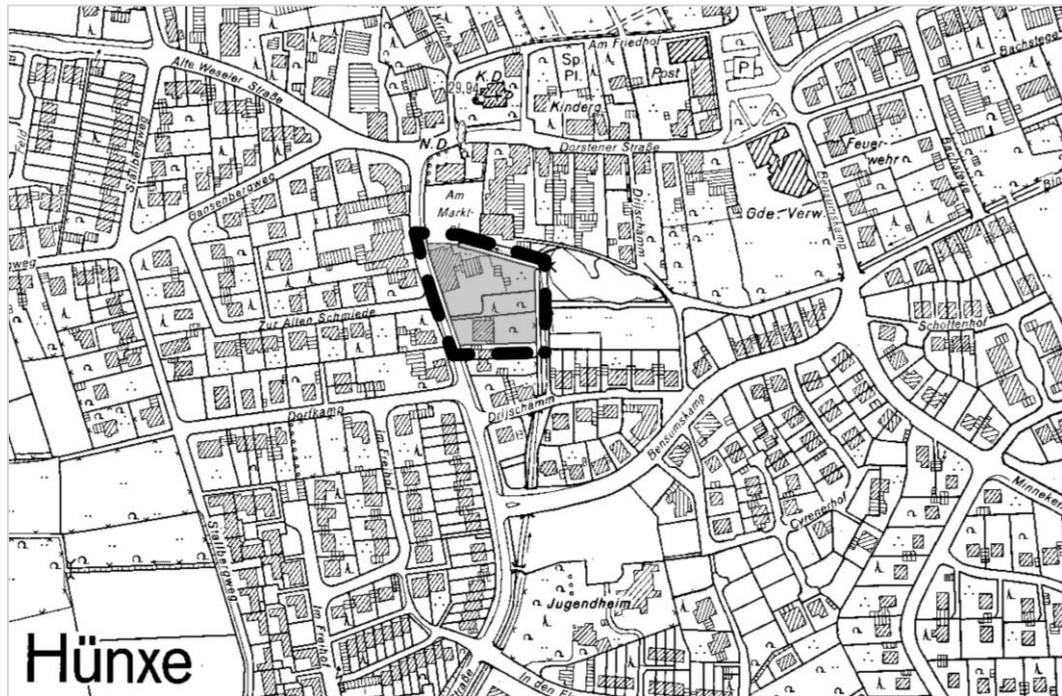
3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Das Planungsgebiet liegt in der Gemarkung Hünxe, Flur 1. Der räumliche Geltungsbereich zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 umfasst Flächen in einer Größe von ca. 0,48 ha mit folgenden Flurstücken:

152, 161, 304, 1162, 1163, 1630, 1081.

Der Geltungsbereich wird begrenzt durch die Alte Dinslakener Straße im Westen, den Marktplatz im Norden, den Hünxer Bach im Osten sowie eine angrenzende Wohnbebauung im Süden.

Der Geltungsbereich ist der folgenden Abbildung zu entnehmen.



Räumlicher Geltungsbereich der 5. Änderung (o. M.)

3.2 Städtebauliche Situation/ Lage im Ortsgefüge / Nutzung

Das Planungsgebiet befindet sich in zentraler, städtebaulich integrierter Ortslage von Hünxe.

Der Bereich ist Teil eines wichtigen Versorgungsbereiches von Hünxe mit den vorhandenen Einzelhandelseinrichtungen im Bereich Marktplatz und Alte Dinslakener Straße. Dieser Bereich ist Kernbereich des im Einzelhandelskonzeptes der Gemeinde Hünxe ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiches.

Der Versorgungsbereich bildet das räumliche Zentrum des Ortsteils (Marktplatz). Er ist durch Wohnbebauung und mischgenutzte Gebäude baulich gefasst. Der vorhandene REWE Markt begrenzt den Marktplatz im östlichen Rand. Weitere Einzelhandelnutzungen und Gastronomie befinden sich entlang der Dinslakener Straße.

Das Planungsgrundstück mit neuem Marktstandort begrenzt den südlichen Rand des Marktplatzes.

Das Planungsgrundstück am Marktplatz ist derzeit als mischgenutztes Gebäude genutzt (Bäckerei, Gastronomie, Wohnen) genutzt. Im südlichen Teil befindet sich ein Wohnhaus mit einem Geschäft für Schreibwarenbedarf.

Die Nachbarschaft des Planungsgebietes wird durch eine überwiegend ein- bis zweigeschossige Wohnbebauung gekennzeichnet mit einem Typenmix von Hausgruppen, Reihenhausbebauungen, teilweise durchmischt mit Mehrfamilienhäusern und Einfamilienhäusern.

Der Freibereich östlich des Planungsgebietes ist durch Großbaumbestand grüngenprägt (Hünxer Bach). Der Hünxer Bach tangiert das Planungsgebiet am nördlichen und östlichen Rand. Ab Marktplatz wird er verrohrt geführt,

ansonsten als offenes Gewässer.

Die Erschließung des Planungsgebietes erfolgt über die Alte Dinslakener Straße mit Anbindung an die örtlichen Hauptverkehrsstraßen. Entlang der Alten Dinslakener Straße sowie am Marktplatz befinden sich zahlreiche öffentliche Stellplätze.

Das Gebiet ist gut an den Öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Eine Haltestelle befindet sich im Bereich Marktplatz. Diese wird von sechs Buslinien bedient¹.



Luftbild des Planungsgebietes (Regionalverband Ruhr, CC BY-NC-SA 4.0)

¹ VRR Fahrplanauskunft

4 PLANUNGSZIELE / STÄDTEBAULICHES KONZEPT / NUTZUNG / ERSCHLIESSUNG

Das Planungsziel der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 "Bensumskamp" ist die planungsrechtliche Sicherung der Standortverlagerung des Lebensmittelmarktes sowie die Nutzungsänderungen im südlichen Teil des Planungsgebietes.

Bestimmt wird die Umstrukturierung durch ein Neubauvorhaben der REWE Dortmund für einen Lebensmittelmarkt. Dadurch wird der bestehende Standort am Marktplatz durch eine marktadäquate Erweiterung in städtebaulich identischer Versorgungslage aufgewertet. Das Verkaufsflächenangebot wird von derzeit 610 m² auf dann 940 m² vergrößert.

Ein entsprechender Neubau ersetzt das vorhandene Einzelhandelsgebäude. Die vorhandene Nutzung (Bäckerei) wird als Backshop mit Café in das neue Konzept baulich integriert. Der neue Backshop (88 m²) liegt lagenau zur aktuellen Nutzung im Eckbereich von Marktplatz und Alter Dinslakener Straße.

Der Gebäudeteil am Marktplatz und an der Alten Dinslakener Straße ist zweigeschossig mit Marktnutzung im Erdgeschoss und Sozial-, Büro- und Technikräumen im 1. Obergeschoss. Damit wird die städtebauliche Randschließung am südlichen Abschluss des Markplatzes gegenüber der vorhandenen Bebauung beibehalten. Ebenso bleibt zur Alten Dinslakener Straße eine zweigeschossige Bebauung erhalten, so dass auch hier das städtebauliche Gesamtbild gesichert bleibt. Der Großteil der Verkaufsflä-Ansichten



des Bauvorhabens (ohne Maßstab)²

² Petra Kormann, Dipl.-Ing. Architektin AKNW, Hochbauentwurf 26.10.2017

che wird in einem eingeschossigen Gebäudeteil untergebracht, der sich noch Süden und Osten an die zweigeschossige Bebauung anschließt und in den rückwärtigen Teil des Baugrundstücks erstreckt. Zum Marktplatz gliedern drei Ziergiebel den eingeschossigen Baukörper.

An der Alten Dinslakener Straße besteht im südlichen Grundstücksteil eine Zufahrt für Anlieferung und Stellplätze. Hier decken insgesamt 40 Stellplätze den erforderlichen Stellplatzbedarf des Marktes ab. Die Kunden gelangen über einen 1,50 m breiten Fußweg parallel des Hünxer Baches zum Eingang. Der Zugang zum Eingangsbereich des Lebensmittelmarktes erfolgt fußläufig über den Marktplatz.

Die Anlieferzone ist an der Südseite des Marktgebäudes angeordnet. Sie ist aus Gründen des Lärmschutzes so eingehaust, dass ein Ladefahrzeug komplett umfasst wird. Aus Lärmvorsorgegründen wird zum benachbarten, südlich angrenzenden Baugrundstück eine Lärmschutzwand errichtet, die eine zusätzliche Sichtschutzfunktion gegenüber der Bestandsbebauung erzielen soll.

Die verbleibenden Grundstücksfreiflächen werden begrünt, Baumpflanzungen im Ostteil ersetzen planungsbedingte Wegfälle von Bäumen auf der Stellplatzfläche und am Marktplatz. Die planungsbetroffenen Bäume Am Marktplatz werden im Zuge der Neugestaltung des Marktplatzes ersetzt. Die bestehenden Kastanien im Zufahrtsbereich des Marktes bleiben gesichert.



Lageplan des Bauvorhabens (ohne Maßstab)³

³ Petra Kormann, Dipl.-Ing. Architektin AKNW, Lageplan Bauvorhaben 26.10.2017, aktualisiert Sommerhoff ÖbVI
09.03.2018

TEIL B BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG - ENTWURF

5 BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

5.1 ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

Der Bebauungsplan setzt 2 Baugebiete fest.

Die Art der baulichen Nutzung wird gem. § 6 BauNVO als Mischgebiet festgesetzt.

Damit wird das geplante Vorhaben der Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes planungsrechtlich gesichert (Baugebiet MI 1).

Der geplante Lebensmittelmarkt ist als Einzelhandelsbetrieb gem. § 6 BauNVO im Sinne einer atypischen Einzelfallbewertung zulässig⁴. Durch die Verlegung des Marktstandortes vom westlichen an den südlichen Rand des Marktplatzes in Hünxe werden Verkaufsflächen von aktuell 610 m² (inkl. 15 m²Bäcker) auf 1.028 m² (inkl. 55 m² Bäcker und 33 m² Cafébereich) erweitert. Damit wird die Grenze der Großflächigkeit überschritten (> 800m² Verkaufsfläche/1.200 m² Bruttogeschossfläche). Das erfordert in der Regel eine Festsetzung der Nutzung als Kerngebiet oder Sonstiges Sondergebiet. Negative Auswirkungen „in der Regel anzunehmen, wenn das Vorhaben die Geschossfläche von 1.200 m² überschreitet“. Diese Regelvermutung kann aber nach § 11 Abs. 3 Satz 4 BauNVO widerlegt werden u.a. wenn Anhaltspunkte dafür bestehen,

- dass Auswirkungen bereits bei weniger als 1.200 m² Geschossfläche vorliegen oder
- bei mehr als 1.200 m² Geschossfläche nicht vorliegen (atypische Fallgestaltung).

Die Prüfung der Genehmigungsfähigkeit des geplanten Vorhabens in einem Mischgebiet bei Nachweis der Voraussetzungen einer atypischen Fallgestaltung wurden im Rahmen eines Verträglichkeitsgutachtens durch ein Fachbüro durchgeführt⁴.

Im Ergebnis der Prüfung besitzt das Planvorhaben eine wesentliche Bedeutung für die wohnortnahe Nahversorgung im nördlichen, östlichen und südlichen Teil des Ortsteils Hünxe. Die Prüfung belegt, dass eindeutige Kriterien für die in § 11 Absatz 3 Satz 4 BauNVO genannten Anhaltspunkte einer atypischen Fallgestaltung vorliegen. Mehr als nur unwesentliche Auswirkungen i. S. der „Vermutungsregelung“ gem. § 11 Abs. 3 BauNVO sind ausgeschlossen (s.a. Kap 6 Auswirkungen auf den Einzelhandel).

Das angestrebte Planvorhaben kann hinsichtlich der projektierten Verkaufsfläche und unter Berücksichtigung der zu erwartenden Umsatzumverteilungen als marktadäquat und bedarfsgerecht eingestuft werden. Dies gilt insbesondere aufgrund der hohen Bedeutung für die Funktionalität des zentralen Versorgungsbereiches Ortszentrum Hünxe. Durch das Vorhaben wird die Nahversorgungssituation der Ortslage Hünxe gestärkt.

⁴ Stadt+Handel, Verträglichkeitsgutachten für die geplante Verlagerung und Erweiterung eines Rewe-Lebensmittelmarktes in Hünxe (A-Typik Prüfung), Dortmund 25.10.2017

Die Verkaufsflächen für den Lebensmittelmarkt und die Bäckerei inkl. Café werden durch textliche Festsetzung festgesetzt. Damit wird die Erweiterung des Verkaufsflächenangebotes durch das neue Vorhaben planungsrechtlich gesichert. Um eine gewisse Flexibilität hinsichtlich der zulässigen Verkaufsfläche zu sichern, auch im Interesse einer Flächenarrondierung, werden die Verkaufsflächen von Lebensmittelmarkt und Backshop aufgerundet und damit geringfügig größer als die des geplanten Vorhabens festgesetzt.

Weiter wird die Bestandsbebauung im südlichen Teil des Planungsgebietes planungsrechtlich gesichert. Hier besteht ein Wohn- und Geschäftshaus, dessen gewerbliche Nutzung der zentralörtlichen Versorgung dient und damit der aktuellen Festsetzung des rechtsgültigen Bebauungsplans widerspricht (Allgemeines Wohngebiet). Die Festsetzung erfolgt als Baugebiet MI 2.

Zur Vermeidung negativer städtebaulicher Auswirkungen werden Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten ausgeschlossen. Aufgrund der besonderen Standortanforderungen und Ausprägungen der Nutzungen (Gebäudedimensionen, Störwirkungen, Verkehrsanbindung etc.) stehen für Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausreichend andere geeignete Standorte im Gemeindegebiet zur Verfügung. Vergnügungsstätten sind nicht Gegenstand der örtlichen Versorgungsfunktion im Ortszentrum Hünxe. Ziel ist die Stärkung der örtlichen Versorgungsfunktion durch Modernisierung und marktadäquate Erweiterung des vorhandenen Lebensmittelangebotes zur Sicherstellung der Nahversorgung im Ortsteil.

Textliche Festsetzungen:

1. *Im Baugebiet MI 1 dürfen folgende Verkaufsflächen nicht überschritten werden:*
 - 1.000 qm für einen SB-Marktes des Lebensmitteleinzelhandels
 - 100 qm für einen Backshop mit Café.
2. *In den Baugebieten MI 1 und MI 2 sind die in § 6 (2) Ziffern 6 bis 8 BauNVO genannten zulässigen Nutzungen*
 - Gartenbaubetriebe und
 - Tankstellen
 - Vergnügungsstätten*gem. § 1 (6) Ziffer 1 BauNVO nicht Bestandteil dieser Bebauungsplanänderung.*
3. *In den Baugebieten MI 1 und MI 2 sind die in § 6 (3) Ziffer genannten Vergnügungsstätten gem. § 1 (6) Ziffer 1 BauNVO nicht Bestandteil dieser Bebauungsplanänderung.*

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Festsetzung der Grundflächenzahl in Verbindung mit der Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen bestimmt und sichert die bauliche Umsetzung des Planungsvorhabens sowie das bestehende Wohn- und Geschäftshaus. Diese Maße sind Obergrenzen, die nicht überschritten werden dürfen.

Die festgesetzte Grundflächenzahl mit 0,6 im Mischgebiet MI 1 nutzt zur Standortsicherung des Lebensmittelmarktes die zulässigen Höchstgrenzen gemäß § 17 BauNVO aus. Für das Mischgebiet MI 2 beträgt die GRZ 0,4, um

einen städtebaulich verträglichen Übergang zur benachbarten Wohnbebauung mit ähnlichen Grundflächenzahlen sicherzustellen. Damit wird eine hinsichtlich der städtebaulichen Dichte ortsbildverträgliche Nutzungsstruktur gesichert.

Bezugspunkt für die Festsetzungen zur Gebäudehöhe ist Normalhöhennull im System des Deutschen Haupthöhennetzes 1992. Die Höhe der baulichen Anlagen ist differenziert festgesetzt. Sie orientiert sich an der Neubebauung des Lebensmittelmarktes im Baugebiet MI 1 sowie der Bestandsbebauung im Baugebiet MI 2. Folgende Höchstgrenzen für die Höhe baulicher Anlagen sind festgesetzt; diese dürfen nicht überschritten werden:

Baugebiet	Dachform	max. Höhe in NHN	entspricht absoluter Höhe von ca.
MI 1			
	Satteldach, Dachneigung max. 25 Grad	39,0 m	10,60 m (First)
	Flachdach	34,0 m	5,60 m (Oberkante Attika)
	Pulldach	34,0 m	5,60 m (First)
	Ziergiebel Marktplatz	35,5 m	6,80 m (First)
MI 2			
	Satteldach, Dachneigung max. 45 Grad	40,5 m	11,50 m (First)
	Pulldach	33,0 m	4,20 m (First)

Textliche Festsetzungen:

4. In den Baugebieten MI 1 und MI 2 ist der Bezugspunkt der Höhe der baulichen Anlagen (Firsthöhen Satteldach und Pulldach, Oberkante Attika) Normalhöhennull (NHN) im System des Deutschen Haupthöhennetzes 1992 (DHHN92).
5. Im Baugebiet MI 1 darf die Höhe baulicher Anlagen der zum Marktplatzorientierten Gebäudeseite durch Ziergiebel bis höchstens 35,5 m über NHN überschritten werden. Dies gilt auch für technische Dachaufbauten wie Kühl- und Lüftungsanlagen, Schornsteine u.a..

5.2 BAUWEISE / ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN / STELLUNG BAULICHER ANLAGEN

Die Bauweise sichert als ein Festsetzungsbaustein in Verbindung mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur Höhenentwicklung der Gebäude die städtebaulich geordnete Entwicklung des Planungsgebietes.

Die Bauweise wird im Baugebiet MI 1 in Anlehnung an das Bauvorhaben als abweichende Bauweise festgesetzt. Zulässig sind Gebäude unter Ausnutzung der festgesetzten Baugrenzen mit einer Baukörperlänge über 50,0 m.

Gebäudegliederungen, wie sie der Gestaltungsplan vorsieht sind dabei zulässig.

Im Baugebiet MI 2 ist eine offene Bauweise festgesetzt. Dies entspricht der überwiegend wohngenutzten städtebaulichen Nachbarschaft und sichert eine entsprechende Einbindung in das Ortsbild im Übergang zur angrenzenden Wohnbebauung.

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen als Baukörperfestsetzung festgesetzt. Damit werden der Gebäudeentwurf des Lebensmittelmarktes und die Bestandsbebauung in Lage, Stellung und Ausdehnung gesichert. Dabei sind entsprechende Gebäudevor- und -rücksprünge des Marktes sowie Dachüberstände in Ableitung des Hochbauentwurfes durch einen entsprechenden Verlauf der Baugrenzen berücksichtigt. Die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen gewährleisten eine städtebaulich verträgliche Einfügung des Vorhabens in die wohn- und einzelhandelsgeprägte Nachbarschaft.

Die Festsetzung der Stellung baulicher Anlagen erfolgt aus städtebaulichen Gründen zur ortsbildgerechten Gestaltung und behutsamen Gliederung des äußeren Erscheinungsbildes der Gebäudekörper. Das betrifft insbesondere das Bauvolumen des Neubauvorhabens.

Textliche Festsetzung:

6. Im Baugebiet MI 1 ist eine abweichende Bauweise festgesetzt. Zulässig sind Gebäude über 50 m Länge.

5.3 ZULÄSSIGE GRUNDFLÄCHE / ABWEICHENDE ABSTANDSFLÄCHEN

Im Baugebiet MI 1 ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche für Stellplätze und Nebenanlagen gemäß § 19 (4) BauNVO bis höchstens 0,92 zulässig. Die Überschreitung um 0,12 wird aufgrund der Größe der Stellplatzanlage erforderlich. Zur Deckung des Stellplatzbedarfes des Marktes sind entsprechende Flächen im rückwärtigen Teil des Planungsgrundstückes erforderlich. Diese Flächen umfassen weiterhin notwendige Nebenanlagen des Marktes (Standorte Einkaufswagen, Papiercontainer, Leergut Annahme, Müllplatz, Trafos). Dadurch wird die zulässige Grundfläche bis zu einer Grundflächenzahl von 0,95 überschritten. Es verbleiben rechnerisch 5% der Grundstücksflächen unversiegelt.

Aus Gründen des Lärmschutzes wird an der südlichen Grundstücksgrenze des Mischgebietes MI 1 eine Lärmschutzwand festgesetzt (s.a. Festsetzung Nr. 13). Die Lärmschutzwand reduziert die Lärmauswirkungen der Stellplatzanlage des Marktes und dient der optischen Abschirmung des südlich angrenzenden Baugrundstückes.

Aufgrund der beengten Grundstückssituation im Bereich der Stellplatzanlage ist eine Errichtung der Lärmschutzwand nur auf der Grundstücksgrenze möglich. Diese Lärmschutzwand überschreitet in Teilbereichen die Höhe von 2,0 m und löst damit Abstandsflächen auf. Dies liegen damit zu 100% auf dem Nachbargrundstück. Zur Sicherung der Lärmschutzwand wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB die Tiefe der Abstandsfläche der Lärmschutz-

wand abweichend von § 6 Abs. 5 BauONRW auf ein Maß von 0 H festgesetzt. Durch ihre Lage im Norden des betroffenen Nachbargrundstückes sind keine wesentlichen Auswirkungen auf dessen Belichtungs- und Besonnungsverhältnisse zu erwarten.

Textliche Festsetzungen:

7. Gemäß § 19 (4) BauNVO darf im Baugebiet MI 1 die zulässige Grundfläche durch die Grundfläche von Garagen und Stellplätzen und ihren Zufahrten, Nebenanlagen und Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu einer Grundflächenzahl von 0,95 überschritten werden.

8. Im Baugebiet MI 2 ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB eine Abweichung der Tiefe der Abstandfläche der Lärmschutzwand bis zu 0 H zulässig.

5.4 FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE, GARAGEN UND IHRE ZUFAHRTEN / FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN

Stellplätze sind nur in den dafür gesondert gekennzeichneten Flächen zulässig. Dies betrifft im Baugebiet MI 1 die Stellplatzanlage des SB-Marktes sowie im Baugebiet MI 2 den Vorbereich des Wohn- und Geschäftshauses. Hier wird der erforderliche Stellplatzbedarf abgedeckt. Weitere Stellplatzflächen sind nicht zulässig, dies sowohl aus Gründen des städtebaulichen Erscheinungsbildes als auch zur Vermeidung von Belästigungen durch zusätzlichen KFZ-Verkehr. Im Baugebiet MI 1 sind Garagen baugebietsuntypisch und nicht zulässig.

Die Zulässigkeit von Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO ist im Baugebiet MI 1 auf die überbaubaren Grundstücksflächen und die Stellplatzfläche beschränkt, um eine räumliche klare Zuordnung von Gebäuden und Freiflächen zu erzielen. Baugebietstypische Nebenanlagen wie z.B. Unterstellmöglichkeiten für Einkaufswagen, Trafostationen u.ä. sind aus funktionellen Gründen in der Fläche für Stellplätze zulässig. Damit werden die baulichen Maßnahmen und mögliche Störwirkungen im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung räumlich an einer Stelle konzentriert und negative Auswirkungen auf das Ortsbild gemindert.

Im Baugebiet MI 2 sind Nebenanlagen nur bis zu einem ortsüblichen baulichen Volumen von maximal 30 Kubikmeter zulässig. Damit wird eine bauliche Überformung der Grundstücksfreiflächen aus städtebaulichen und Gründen des Ortsbildes begrenzt.

Textliche Festsetzungen:

9. Gemäß § 12 (6) und § 23 (5) BauNVO sind Stellplätze und Nebenanlagen im Baugebiet MI 1 nur auf den mit St festgesetzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Garagen sind nicht zulässig.

10. Gemäß § 12 (6) und § 23 (5) BauNVO sind im Baugebiet MI 2 Garagen und Stellplätze nur auf den mit Ga und St festgesetzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

11. Im Baugebiet MI 2 sind Nebenanlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur bis zu 30 cbm umbauten Raum zulässig.

5.5 SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN

Zum Schutz der Wohnnachbarschaft und weiterer Nutzungen vor schädlichen Lärmeinwirkungen beim vorgesehenen Betrieb der Einzelhandelseinrichtung wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt⁵.

Die Festsetzungen über Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sowie bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen werden als Ergebnis der Schallschutzuntersuchung für das Planungsgebiet in den Bebauungsplan übernommen. Dadurch wird sichergestellt, dass in der Nachbarschaft die Schallschutzanforderungen der DIN 18005, Beiblatt 1 (Schallschutz im Städtebau) und der TA Lärm eingehalten und gesunde "Wohn- und Arbeitsverhältnisse" gesichert werden.

Die Berechnungsergebnisse des schalltechnischen Gutachtens dokumentieren, dass die schalltechnischen Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 zu DIN 18005-1 unter Berücksichtigung der vorgesehenen Schallschutzmaßnahmen unterschritten bzw. eingehalten werden können und der Betrieb im Einklang mit den Immissionsschutzvorschriften erfolgen kann.

Festgesetzt wird die Errichtung einer Lärmschutzwand auf dem Gelände des geplanten Marktes zur optischen und akustischen Abschirmung der Marktnutzung gegenüber dem bestehenden, südlich angrenzenden Wohn- und Geschäftshaus an der Alten Dinslakener Straße. Für diese Maßnahme werden entsprechende Schalldämmmaße und Höhenfestsetzungen getroffen, damit eine entsprechende Schalldämmwirkung gesichert wird.

Zur Minderung der Ladegeräusche werden für die Einhausung im südlichen Gebäudeteil entsprechende Schalldämmmaße für die Außenbauteile der Einhausung festgesetzt. Weiterhin werden für Außenverflüssiger und Lüftungsanlagen sowie andere technische Anlagen entsprechend einzuhalten maximal zulässige Schallleistungspegel festgesetzt. Zur Begrenzung der Geräuschbelastungen durch Parkplatzsuchverkehr und Einkaufswagen im Bereich der Stellplatzanlage werden analog der im Lärmschutzgutachten zu Grunde gelegten Vorgaben der Parkplatzlärmstudie⁶ entsprechende Festsetzungen zur Ausgestaltung des Oberflächenmaterials festgesetzt. Diese entsprechen den Parametern für fahrbahnoberflächenabhängige Zuschläge, wie sie im Lärmschutzgutachten eingerechnet wurden.

Textliche Festsetzungen:

12. Gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB ist auf der mit Index 1 gekennzeichneten Fläche eine Lärmschutzwand mit einem Schalldämm-Maß R'_{w} von mindestens 25 dB zu errichten. Die Lärmschutzwand ist auf der Grundstücksgrenze auf einer Länge von 50 Metern zu errichten. Die Wand muss die in der folgenden Tabelle aufgeführten Höhen aufweisen (alle Koordinatenangaben in UTM).

⁵ ofi Arno Flörke Ingenieurbüro für Akustik und Umwelttechnik: Lärmgutachten B-Plan Rewe Einzelhandelsmarkt Am Marktplatz 9, Alte Dinslakener Straße 11, Hünxe, Haltern am See 14.02.2018, redaktionell angepasst 09.03.2018

⁶ Bayerisches Landesamt für Umwelt: Parkplatzlärmstudie 7. Auflage, Augsburg 2007

Lärmschutzwand von	Lärmschutzwand bis	Höhe über NHN / m
X: 32345427,1 Y: 5723514,8	X: 32345457,5 Y: 5723517,0	30,75
X: 32345457,5 Y: 5723517,0	X: 32345476,9 Y: 5723518,5	30,05

13. Bei der baulichen Ausführung der Einhausung (Index 2) ist zu beachten, dass zur Erzielung einer ausreichenden Abschirmwirkung gemäß DIN ISO 9613-2 für die Außenbauteile (Außenwände, Dach, Tor und andere) ein Bauschalldämm-Maß $R'_{w,res}$ von mindestens 25 dB erreicht wird und die Konstruktion eine geschlossene Oberfläche ohne Risse und Lücken aufweist.
14. Gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB darf im Baugebiet MI 1 der Schalleistungspegel von Außenverflüssigern, Kälte- und Lüftungsanlagen sowie weiteren technischen Anlagen, in Summe folgenden Werte nicht überschreiten: Tag (6-22 Uhr) $LW_{ArTag} = 79$ dB(A); lauteste Nachtstunde (22 - 6 Uhr) zwischen $LW_{ArNacht} = 69$ dB(A). Werden die Standorte der Anlagen verändert oder kommen weitere Außenaggregate hinzu, ist nachzuweisen, dass die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm eingehalten werden.
15. Der Oberflächenbelag der Fahrwege der festgesetzten Fläche für Stellplätze im Baugebiet MI 1 ist in Asphalt oder eng verlegtem Pflaster mit einer Fugenbreite < 3 mm auszuführen.

5.6 ANPFLANZUNGEN VON BÄUMEN / BINDUNGEN FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN

Die bestehenden Bäume im Einfahrtbereich des Lebensmittelmarktes an der Alten Dinslakener Straße werden mit einer Pflanzbindung belegt. Sie tragen einen wesentlichen Teil zur prägenden Struktur des Grundstückes.

Entlang der östlichen Grundstücksgrenze sind Neupflanzungen für Bäume festgesetzt. Die Bäume ergänzen die bestehende Begrünung entlang des Hünxer Baches und leisten einen Beitrag zur Kompensation des Wegfalls von zwei planungsbetroffenen Bäumen auf der geplanten Stellplatzanlage. Die Anpflanzungen und Bindungen für bestehende Bäume tragen zu einer landschaftsgerechten Einbindung des Neubauvorhabens des Lebensmittelmarktes in das Orts- und Landschaftsbild bei.

Textliche Festsetzung:

16. Die festgesetzten Anpflanzungen für Bäume und die zum Erhalt festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Sie sind bei Neu-, Ergänzungs- und Ersatzpflanzungen lagegenau zu ersetzen. Es sind standortgerechte, heimische Gehölze zu verwenden (Ahorn, Buche, Linde, Erle u.a.).

5.7 HINWEISE

Die folgenden Hinweise geben Aufschluss über zu berücksichtigende Aspekte bei der Umsetzung und Durchführung des Bebauungsplanes. Sie entfalten keinen Rechtscharakter, sind jedoch als fachplanerische Hinweise in Ergänzung der textlichen und zeichnerischen Festsetzungen bei der Umsetzung der Planung zu beachten.

ARCHÄOLOGISCHE BODENFUNDE

Im Plangebiet auftretende archäologische Bodenfunde sind der Gemeinde Hünxe als Unterer 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.

BERGBAU

Das Planungsgebiet liegt im Bereich des ehemaligen untertägigen Bergbaus der Ruhrkohle Bergbau AG. Die Bauherren sind gehalten zwecks eventuell erforderlicher Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen mit der Deutschen Steinkohle AG Kontakt aufzunehmen (Deutsche Steinkohle AG, Postfach, 44620 Herne).

KAMPFMITTELVERDACHT

Es ist nicht auszuschließen, dass Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Sollten Kampfmittel gefunden werden, ist umgehend das Ordnungsamt der Gemeinde Hünxe, Dorstener Straße 24, 46569 Hünxe zu benachrichtigen. Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. wird zusätzlich eine Sicherheitsdetektion empfohlen. Dazu ist das Merkblatt für Baugründeingriffe des Kampfmittelbeseitigungsdienstes zu beachten.

VORHANDENES PLANUNGSRECHT

Die Textlichen Festsetzungen des Rechtsplanes sowie die Festsetzungen zur Gestaltung i.d.F.v. 15.03.1985 werden für den Geltungsbereich der 5. Änderung ungültig.

Teil C AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

6 Auswirkungen auf den Einzelhandel

In Zusammenhang mit der Verlegung des Marktstandortes vom westlichen an den südlichen Rand des Marktplatzes in Hünxe ist eine Erweiterung der Verkaufsflächen von aktuell 610 m² (inkl. 15 m Bäcker) auf 1.028 m² (inkl. 56 m² Bäcker und 35 m² Cafébereich) vorgesehen. Damit wird die Grenze der Großflächigkeit überschritten (> 800m² Verkaufsfläche/1.200 m² Bruttogeschossfläche). Das erfordert in der Regel eine Festsetzung der Nutzung als Kerngebiet oder Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 Abs. 3 BauNVO.

Grundlage für die planungsrechtliche Beurteilung großflächiger Vorhaben des Lebensmitteleinzelhandels auf mehr als 800 m² Verkaufsfläche ist § 11 Abs. 3 BauNVO. Zur Vereinfachung der Beurteilung, ob solche Auswirkungen vorliegen, stellt § 11 Abs. 3 Satz 3 BauNVO den Genehmigungsbehörden eine Regelvermutung zur Verfügung: Demnach sind solche Negativauswirkungen „in der Regel anzunehmen, wenn das Vorhaben die Geschossfläche von 1.200 m² überschreitet“. Diese Regelvermutung kann aber nach § 11 Abs. 3 Satz 4 BauNVO widerlegt werden u.a. wenn Anhaltspunkte dafür bestehen,

- dass Auswirkungen bereits bei weniger als 1.200 m² Geschossfläche vorliegen oder
- bei mehr als 1.200 m² Geschossfläche nicht vorliegen.

Zur Klärung der Auswirkungen des Vorhabens auf die bestehende Versorgungssituation wurde ein Verträglichkeitsgutachten durch ein Fachbüro erarbeitet⁷. Dabei ging es insbesondere um die Klärung und Prüfung der Genehmigungsfähigkeit des geplanten Vorhabens in einem Mischgebiet bei Nachweis der Voraussetzungen einer atypischen Fallgestaltung gemäß § 11 Abs.3 Satz 4 BauNVO.

Gemäß einer Empfehlung der Arbeitsgruppe „Strukturwandel im Lebensmitteleinzelhandel und § 11 Abs. 3 BauNVO“ können mehr als nur unwesentliche Negativauswirkungen bei großflächigen Lebensmittelbetrieben dann fehlen, wenn der Non-Food-Anteil am Sortiment weniger als 10% der Verkaufsfläche beträgt und der Standort verbrauchernah und hinsichtlich des Verkehrsaufkommens verträglich sowie städtebaulich integriert ist. Diesen Ansatz hat das BVerwG in seinem Beschluss vom 22. April 2004 (4 B 29.04) und in seinem Urteil vom 24. November 2005 (4 C 10.04) ausdrücklich gebilligt und abschließend festgestellt, dass die von der Arbeitsgruppe genannten Erfahrungswerte bei der vorzunehmenden Einzelfallprüfung im Sinne einer typisierenden Betrachtungsweise berücksichtigt werden können und dass sich auf der Grundlage dieser Arbeitsgruppenüberlegungen unter Berücksichtigung der Besonderheiten des Einzelfalles sachgerechte Standortentscheidungen treffen lassen, ohne dass es von Rechts wegen einer weiteren Erhöhung beim Merkmal der Großflächigkeit bedürfte.

Vor diesem Hintergrund wurde für den Planungsfall in der vorliegenden Ver-

⁷ Stadt+Handel, Verträglichkeitsgutachten für die geplante Verlagerung und Erweiterung eines Rewe-Lebensmittelmarktes in Hünxe (A-Typik Prüfung), Dortmund 25.10.2017

träglichkeitsanalyse eine Einzelfallprüfung im Sinne einer typisierenden Betrachtung unter folgenden Aspekten durchgeführt:

- Angebotsanalyse
- Umsatzschätzung
- Umgang mit Verlagerung und Erweiterung
- Nachfrageanalyse
- Städtebauliche Analyse
- Absatzwirtschaftliche Auswirkungen
- Städtebauliche Auswirkungen
- Prüfung städtebaulicher und /oder betrieblicher Besonderheiten des Planvorhabens.

Im Ergebnis ist Folgendes zusammenfassend festzuhalten:

- Der Vorhabenstandort ist städtebaulich integriert mit guter ÖPNV-Anbindung und Erreichbarkeit mittels motorisiertem Individualverkehr. Er stellt einen Betrieb mit hoher Bedeutung für die Funktionalität des zentralen Versorgungsbereiches Ortszentrum Hünxe im Ganzen dar.
- Das Planvorhaben erscheint angesichts der festgestellten Kaufkraftabschöpfung im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel im standortbezogenen Nahbereich als angemessen dimensioniert (rd. 26 - 27 % und somit unterhalb des 35 %-Schwellenwertes). Das Planvorhaben stellt insbesondere für die nördlich, östlich und südlich gelegenen Wohngebiete im Kernort Hünxe den nächstgelegenen Anbieter sowie den einzigen Lebensmittelsupermarkt dar.
- Die Erweiterung des Planvorhabens stellt eine marktadäquate Erweiterung des Bestandmarktes dar und trägt zur langfristigen Sicherung des Standortes und somit zur Sicherung einer diversifizierten wohnortnahen Versorgung der Bevölkerung bei. Insbesondere durch die Lage und das Vollsortiment nimmt das Vorhaben eine wichtige Position für die Nahversorgung ein.
- Das Planvorhaben besitzt ein nahversorgungsrelevantes Hauptsortiment (Nahrungs- und Genussmittel). Der Anteil der zentrenrelevanten Randsortimente liegt bei dem Planvorhaben bei unter 10 % und spricht somit für einen wohnortnahen Bezug.
- Eine Beeinträchtigung der Zentren- und Nahversorgungsstrukturen im dargestellten Untersuchungsraum sowohl in deren Bestand als auch hinsichtlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten ist ausgehend von den ermittelten Umsatzumverteilungswerten nicht zu erwarten. Städtebauliche negative Auswirkungen auf den Bestand und/oder die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche und /oder Nahversorgungsstrukturen sind nicht zu erwarten.
- Es ist festzuhalten, dass das Planvorhaben den wesentlichen Zielsetzungen und Empfehlungen des EHK Hünxe 2009 entspricht. Das Planvorhaben entspricht den Empfehlungen des Einzelhandelserlasses NRW 2008. Insbesondere hinsichtlich der räumlichen Versorgungsfunktion kommt dem Planvorhaben im ansonsten nicht flächendeckend ausgestatteten

nördlichen, östlichen und südlichen Bereich des Ortsteils Hünxe eine bedeutende Rolle zu.

Die Prüfung belegt, dass eindeutige Hinweise für die in § 11 Absatz 3 Satz 4 BauNVO genannten Anhaltspunkte einer atypischen Fallgestaltung vorliegen, da mehr als nur unwesentliche Auswirkungen i. S. der „Vermutungsregelung“ gem. § 11 Abs. 3 BauNVO auszuschließen sind.

Das Planvorhaben besitzt eine wesentliche Bedeutung für die wohnortnahe Nahversorgung im nördlichen, östlichen und südlichen Teil des Ortsteils Hünxe. Das angestrebte Planvorhaben kann hinsichtlich der projektierten Verkaufsfläche und unter Berücksichtigung der zu erwartenden Umsatzumverteilungen als marktadäquat und bedarfsgerecht eingestuft werden. Dies gilt insbesondere aufgrund der hohen Bedeutung für die Funktionalität des zentralen Versorgungsbereiches Ortszentrum Hünxe.

7 Auswirkungen auf den Verkehr

Mit Anbindung des Planungsgrundstückes an die Alte Dinslakener Straße ist die Erschließung des Planungsgebietes gesichert.

Anlieferverkehr erfolgt etwa 16-mal pro Woche mit Sattelzügen und Lastwagen (3-Achser), das entspricht im Mittel 2,7 Anlieferungen pro Tag. Dazu kommen bedarfsangepasst Streckenlieferanten (Kleinwaren) mit Kleintransportern.

Es wird davon ausgegangen, dass aufgrund der städtebaulich integrierten Lage im Ortskern von Hünxe ein Teil des Verkehrs auch durch das Fahrrad oder zu Fuß abgewickelt wird.

Das aus der Nutzung als Einzelhandelsstandort resultierende Verkehrsaufkommen ist über die vorhandenen Erschließungsstraßen abwickelbar. Nachteilige Auswirkungen auf die vorhandene Erschließung sind nicht zu erwarten. Die Leistungsfähigkeit der vorhandenen Straßen ist für die Aufnahme des zu erwartenden Verkehrs ausreichend bemessen.

Der durch die Nutzungen ausgelöste Stellplatzbedarf ist auf dem Planungsgrundstück abzudecken. Der geplante Stellplatz besitzt eine Kapazität von 40 Plätzen und ist ausreichend bemessen.

8 Auswirkungen auf den Immissionsschutz

Aufgrund der Lage des Vorhabens in wohngeprägter Nachbarschaft wurde zur Klärung der immissionsschutzrechtlichen Belange eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt, die die Freiflächen- und Parkplatzgeräusche durch den Kundenverkehr sowie den Anlieferverkehr prognostisch ermittelt hat⁸.

Grundlage der schalltechnischen Berechnung sind ein Gestaltungsplan zum Bauvorhaben des Lebensmittelmarktes sowie Angaben des Betreibers. Des Weiteren erfolgte die Beurteilung in Bezug auf die Hauptlärmquellen

⁸ afi Arno Flörke Ingenieurbüro für Akustik und Umwelttechnik: Lärmgutachten B-Plan Rewe Einzelhandelsmarkt Am Marktplatz 9, Alte Dinslakener Straße 11, Hünxe, Haltern am See 14.02.2018, redaktionell angepasst 09.03.2018

unter folgenden Randbedingungen:

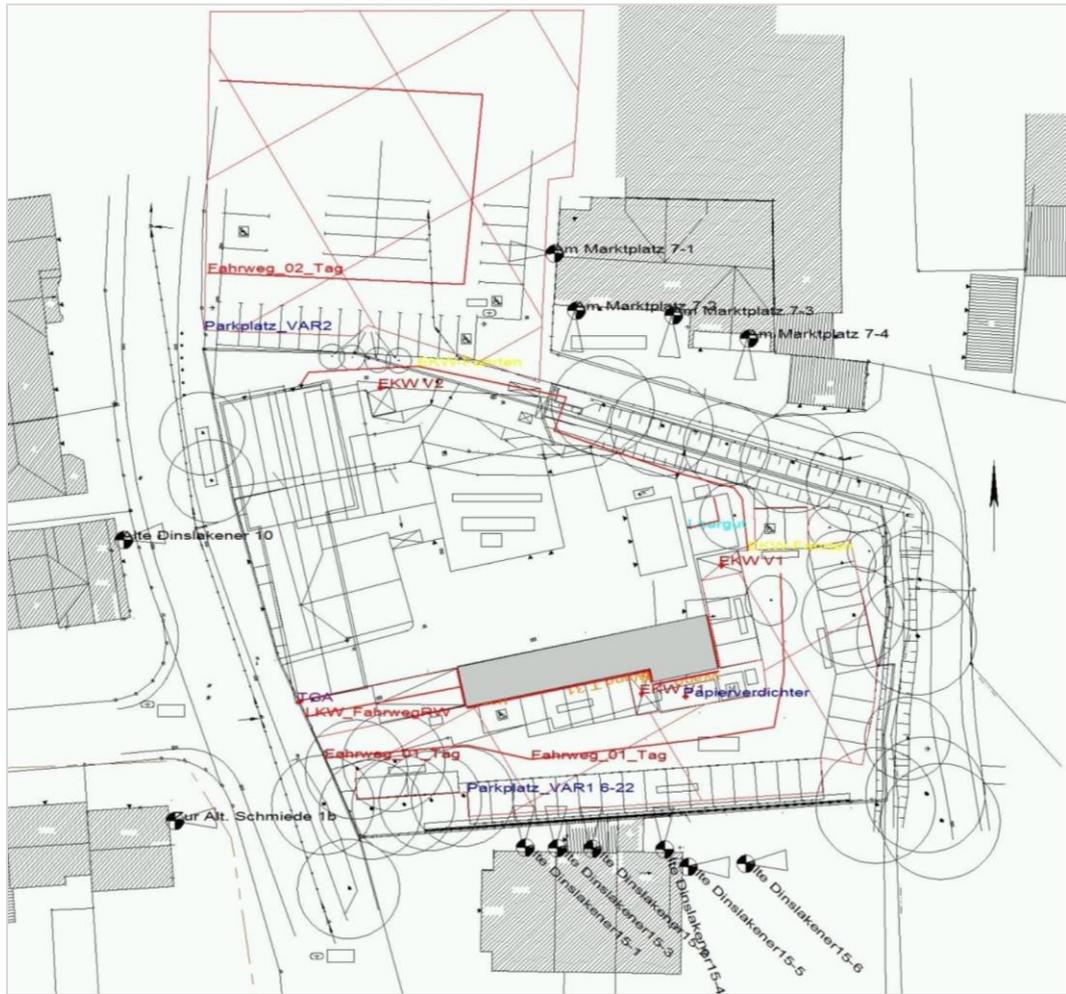
- Parkplatznutzung durch Kunden des erweiterten Marktes und des geplanten Backshops werktätlich zwischen 6:15 und 21.45 Uhr (= keine Nutzung während der Nachtstunden),
- Warenanlieferungen und Verladetätigkeiten in der vorgesehenen Anlieferzone ausschließlich tagsüber zwischen 6:00 und 22:00 Uhr.

Die Bewertung der Lärmimmissionen erfolgt auf Grundlage der DIN 18005 Beiblatt 1 und der TA Lärm. Zur Beurteilung der Lärmimmissionen wurden zwei Varianten untersucht:

- Variante 1 bewertet Lärmauswirkungen, die ausschließlich aus der Nutzung des neu angelegten Parkplatzes auf dem Gelände des REWE-Marktes erfolgen
- Variante 2 unterstellt auch eine Teil-Nutzung des vorhandenen Parkplatzes Am Marktplatz. Es ist damit zu rechnen, dass die Kunden in erster Linie auf dem Marktplatz parken werden und in zweiter Linie auf den 40 Stellplätzen hinter dem Gebäude. Die Belastung der Anwohner am Marktplatz insbesondere im Gebäude Am Marktplatz 7 wird durch die Prognose in der Variante 1 nicht ausreichend abgedeckt. Für die Lärmbeurteilung wird deshalb in der Variante 2 das Verkehrsaufkommen entsprechend der Verteilung der Stellplätze (53 Stellplätze auf dem Marktplatz, 40 Stellplätze hinter dem Markt) vorgenommen und zusätzlich beurteilt.

Damit werden sämtliche Möglichkeiten der Lärmemissionen im Sinne einer worst-case-Betrachtung bewertet. Dazu zählen im Einzelnen die Geräusche von Einkaufswagen (Einstellplatz und Fahrwege), das Schieben von Hubwagen, des Papierpresscontainers, des Leergutlagers, von Lkw-Anlieferfahrten und deren Ladegeräusche, Geräusche durch die Parkplatznutzung inklusive der Fahrwege sowie Geräusche durch Außenschallquellen der technischen Gebäudeausrüstung. Betrachtet wurden insgesamt 12 verschiedene Immissionspunkte der unmittelbaren räumlichen Nachbarschaft. Die Bewertung erfolgte geschossweise. Im Ergebnis ist folgendes festzuhalten

- Die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm werden bei Bewertung der Variante 1 an allen Immissionsorten werktags und an Sonn- und Feiertagen (Backshop) tagsüber um mindestens 0,7 dB und nachts um mindestens 10,9 dB unterschritten.
- Die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm werden bei Bewertung der Variante 2 an allen Immissionsorten werktags und an Sonn- und Feiertagen (Backshop) tagsüber um mindestens 3,1 dB und nachts um mindestens 10,9 dB unterschritten. An Sonntagen bei Öffnungszeiten zwischen 7 und 18 Uhr sind die Kundenaufkommen des Backshops deutlich niedriger als die Kundenaufkommen des REWE- Marktes werktags. Da schon die Immissionsrichtwerte werktags eingehalten werden, werden sie aufgrund der geringeren Kundenzahlen des Backshops sonntags auch sicher eingehalten.



Übersicht der Immissionsorte und Schallquellen

Immissionsort	Immissionsort-Nr.	Nutzung	Fassade	abs. Höhe über Grund m	Richtwerte TA-Lärm dB(A)		Beurteilungspegel dB(A)	
					Tag	Nacht	Tag	Nacht
ZUR ALT. SCHMIEDE 1B	I001	MD	O	31.20	60	45	49,7	34,1
ZUR ALT. SCHMIEDE 1B	I001	MD	O	34.20	60	45	51,3	34,0
ZUR ALT. SCHMIEDE 1B	I001	MD	O	37.20	60	45	51,7	33,8
ALTE DINSLAKENER 10	I002	MI	O	30.47	60	45	42,2	31,6
ALTE DINSLAKENER 10	I002	MI	O	33.47	60	45	42,7	31,5
ALTE DINSLAKENER 10	I002	MI	O	36.47	60	45	43,3	31,4
ALTE DINSLAKENER15-1	I003	MI	N	34.00	60	45	59,3	31,1
ALTE DINSLAKENER15-2	I004	MI	N	33.83	60	45	58,4	29,5
ALTE DINSLAKENER15-2	I004	MI	N	36.83	60	45	59,1	29,4
ALTE DINSLAKENER15-3	I005	MI	N	33.90	60	45	59,0	30,3
ALTE DINSLAKENER15-3	I005	MI	N	36.90	60	45	59,1	30,1
ALTE DINSLAKENER15-4	I006	MI	N	31.00	60	45	54,6	21,9
ALTE DINSLAKENER15-5	I007	MI	O	30.92	60	45	52,9	19,4
ALTE DINSLAKENER15-6	I008	MI	O	30.39	60	45	53,3	22,3
AM MARKTPLATZ 7-1	I009	MI	W	30.81	60	45	51,9	20,8
AM MARKTPLATZ 7-1	I009	MI	W	33.81	60	45	53,2	21,5
AM MARKTPLATZ 7-1	I009	MI	W	36.81	60	45	52,9	21,5
AM MARKTPLATZ 7-2	I010	MI	S	30.82	60	45	55,5	21,3
AM MARKTPLATZ 7-2	I010	MI	S	33.82	60	45	56,0	23,0
AM MARKTPLATZ 7-2	I010	MI	S	36.82	60	45	55,7	23,0

Beurteilungspegel Immissionsorte - Variante 1

Immissionsort	Immissionsort-Nr.	Nutzung	Fassade	abs. Höhe über Grund m	Richtwerte TA-Lärm dB(A)		Beurteilungspegel dB(A)	
					60	45	55,0	23,3
AM MARKTPLATZ 7-3	I011	MI	S	30.93	60	45	55,0	23,3
AM MARKTPLATZ 7-3	I011	MI	S	33.93	60	45	56,1	24,5
AM MARKTPLATZ 7-3	I011	MI	S	36.93	60	45	56,1	24,5
AM MARKTPLATZ 7-4	I012	MI	S	30.90	60	45	53,7	22,9
AM MARKTPLATZ 7-4	I012	MI	S	33.90	60	45	55,0	23,9
AM MARKTPLATZ 7-4	I012	MI	S	36.90	60	45	55,0	23,8

Beurteilungspegel Immissionsorte Variante 1

Immissionsort	Immissionsort-Nr.	Nutzung	Fassade	abs. Höhe über Grund m	Richtwerte TA-Lärm dB(A)		Beurteilungspegel dB(A)	
					Tag	Nacht	Tag	Nacht
ZUR ALT. SCHMIEDE 1B	I001	MD	O	31.20	60	45	48,4	34,1
ZUR ALT. SCHMIEDE 1B	I001	MD	O	34.20	60	45	49,8	34,0
ZUR ALT. SCHMIEDE 1B	I001	MD	O	37.20	60	45	50,2	33,8
ALTE DINSLAKENER 10	I002	MI	O	30.47	60	45	44,3	31,6
ALTE DINSLAKENER 10	I002	MI	O	33.47	60	45	45,5	31,5
ALTE DINSLAKENER 10	I002	MI	O	36.47	60	45	46,4	31,4
ALTE DINSLAKENER15-1	I003	MI	N	34.00	60	45	56,5	31,1
ALTE DINSLAKENER15-2	I004	MI	N	33.83	60	45	55,8	29,5
ALTE DINSLAKENER15-2	I004	MI	N	36.83	60	45	56,3	29,4
ALTE DINSLAKENER15-3	I005	MI	N	33.90	60	45	56,3	30,3
ALTE DINSLAKENER15-3	I005	MI	N	36.90	60	45	56,3	30,1
ALTE DINSLAKENER15-4	I006	MI	N	31.00	60	45	51,8	21,9
ALTE DINSLAKENER15-5	I007	MI	O	30.92	60	45	50,4	19,4
ALTE DINSLAKENER15-6	I008	MI	O	30.39	60	45	50,5	22,3
AM MARKTPLATZ 7-1	I009	MI	W	30.81	60	45	56,9	20,8
AM MARKTPLATZ 7-1	I009	MI	W	33.81	60	45	56,9	21,5
AM MARKTPLATZ 7-1	I009	MI	W	36.81	60	45	56,2	21,5
AM MARKTPLATZ 7-2	I010	MI	S	30.82	60	45	54,7	21,3
AM MARKTPLATZ 7-2	I010	MI	S	33.82	60	45	55,2	23,0
AM MARKTPLATZ 7-2	I010	MI	S	36.82	60	45	54,7	23,0
AM MARKTPLATZ 7-3	I011	MI	S	30.93	60	45	52,6	23,3
AM MARKTPLATZ 7-3	I011	MI	S	33.93	60	45	53,9	24,5
AM MARKTPLATZ 7-3	I011	MI	S	36.93	60	45	54,2	24,5
AM MARKTPLATZ 7-4	I012	MI	S	30.90	60	45	50,5	22,9
AM MARKTPLATZ 7-4	I012	MI	S	33.90	60	45	51,9	23,9
AM MARKTPLATZ 7-4	I012	MI	S	36.90	60	45	52,0	23,8

Beurteilungspegel Immissionsorte -Variante 2

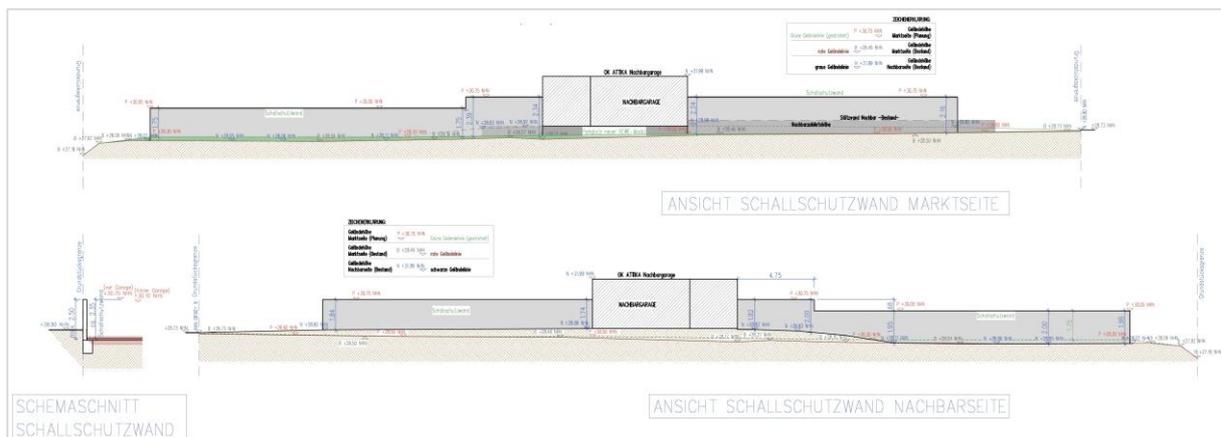
- Auch durch kurzzeitige Geräuschspitzen sind keine Konflikte zu erwarten.

- Eine Erhöhung des Verkehrsaufkommens im öffentlichen Straßenraum, die eine Zunahme des Verkehrslärms und 3 dB verursacht, ist durch die Änderung der Öffnungszeiten und die Erweiterung der Verkaufsfläche nicht zu erwarten. Durch die geschätzte Verkehrszunahme erhöht sich der Verkehrslärm auf der Alten Dinslakener Straße um 0,4 dB. Die Beurteilungspegel durch Verkehrslärm liegen als Beispiel am Gebäude Alte Dinslakener Straße 10 bei zu erwartenden Beurteilungspegeln von 62 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts noch weit unter der Grenze zur Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts. Im Plangebiet ist nur das Gebäude Alte Dinslakener Straße 15 schutzwürdig, da in dem Gebäude für den Rewe-Markt keine schutzwürdigen Aufenthaltsräume mit Fenstern zur Alten Dinslakener Straße vorgesehen sind. An dem Gebäude Alte Dinslakener Straße 15 sind straßenseitig Beurteilungspegel tags von 56 und nachts von 50 dB(A) zu erwarten. Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete werden hier eingehalten. Es sind keine Festsetzungen zum Schallschutz vor Verkehrslärm erforderlich.

Zur Einhaltung der Immissionswerte sind im Bebauungsplan differenzierte Festsetzungen zum Lärmschutz getroffen:

- Errichtung einer Lärmschutzwand zum südlichen Nachbargrundstück mit Festsetzung der Höhe und eines Luftschalldämmmaßes zur Abschirmung des Parkplatzlärms
- Festsetzung zur Abschirmwirkung der Einhausung (Liefer- und Ladeverkehr)
- Regelungen zur Lärmdämmung des Oberflächenbelages der Stellplatzanlage des REWE-Marktes
- Festsetzung der Schalleistungspegel für Außenverflüssiger und Lüftungsanlagen; die Einhaltung der Immissionsrichtwerte nach TA Lärm ist auf der Grundlage der konkreten Anlagentechnik im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.

Damit werden gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gesichert.



Ansichten der Lärmschutzwand

9 Auswirkungen auf den Klimaschutz

Hinsichtlich des Klimaschutzes sind nach § 1 (5) BauGB die allgemeinen Ziele zu sichern.

Die Möglichkeiten der Festsetzung klimawirksamer Gestaltungsmöglichkeiten sind aufgrund der bestehenden Gebäudeorientierung sehr gut.

Im Zuge der geltenden Gesetzgebung sind die gesetzlichen Vorgaben der Energieeinsparung, des Einsatzes regenerativer Energien und der Energieeffizienz zu berücksichtigen. Neu- und Umplanungen unterliegen den gesetzlichen Anforderungen an Energieeinsparung und Klimaschutzanforderungen, wie sie beispielsweise aus der Energieeinsparverordnung für jede Baumaßnahme nachzuweisen ist (ENEV12). Die Einhaltung dieser Anforderungen ist Gegenstand der konkreten Hochbauplanung. In diesem Zusammenhang sind z.B. auch Fragen regenerativer Energieversorgungssysteme zu prüfen, wie sie im ErneuerbareEnergienWärmegesetz (EEWärmeG) vorgegeben sind.

Die REWE Dortmund hat sich im Jahr 2013 das Ziel gesetzt, ihre spezifischen Treibhausgasemissionen bis 2022 gegenüber 2006 zu halbieren. Dazu zählt u.a. die Versorgung der Märkte mit Grünstrom, der Einsatz klimaschonender Kältemittel sowie Maßnahmen zur effizienten Nutzung der Energie (Belichtung, Lichtsteuerung, Einschaltzeiten⁹).

Nach aktueller Planung erfolgt die Beheizung der Flächen des geplanten Marktes über Luft-Wasser-Wärmepumpen und der Abwärmeleistung aus der kältetechnischen Einrichtung für Kühltheken, Kühltruhen usw. Alternativ ist eine zusätzliche Brennwert-Kesselanlage (70 kW) vorgesehen.

Die bestehende Orientierung des Gebäudes sowie die Dachformen (geneigtes Dach, Flachdach, Pultdach) lassen die Errichtung solarthermischer und photovoltaischer Anlagen zu.

Die Grünflächen auf den Grundstücksfreibereichen haben klimaausgleichende Funktion. Dadurch können die klimatisch wirksamen Folgen der Flächenversiegelungen durch Gebäude und die Hof- und Betriebsflächen (z.B. Aufheizen in den Sommermonaten) gemindert werden. Die Grünflächen übernehmen eine gliedernde Funktion und tragen zu einer landschaftsgerichteten Eingrünung des Standortes bei.

10 Auswirkungen auf den Artenschutz

Für den Abbruch der Bestandsgebäude einschließlich der Fällung und Vegetationsbeseitigung auf dem Grundstück Alte Dinslakener Straße 11 in Hünxe wurde eine Artenschutzprüfung durchgeführt, um festzustellen, ob durch das Vorhaben artenschutzrechtliche Konflikte ausgelöst werden¹⁰.

Aus diesem Grund fand eine Begehung des Grundstücks und der zum Abbruch vorgesehen Gebäude statt. Zudem wurden bekannte Nachweise von Tierarten aus dem Umfeld im Hinblick auf ihren Status und ihre Habitatbindung im Untersuchungsraum betrachtet und bewertet. Die potentiellen Auswirkungen der Abbrucharbeiten, Fällungen/Vegetationsbeseitigungen

⁹ <http://www.rewe-group-nachhaltigkeitsbericht.de>

¹⁰ Dipl.-Biolog. Daniela Specht: Artenschutzrechtliches fachgutachten zum Abbruch des Gebäudekomplexes Bäckerei und Gaststätte Nyken sowie Neubau einer REWE-Filiale, Alte Dinslakener Straße Hünxe, 13. 09. 2017

und Neubaumaßnahmen auf die Arten wurde auf Grundlage von fachlichen Einschätzungen ermittelt.

Für den Untersuchungsraum konnten Vorkommen besonders geschützter Tierarten nachgewiesen werden.

Am Hauptgebäude konnte eine Mehlschwalbenkolonie festgestellt werden. Der Gehölzbestand des Grundstückes kann grundsätzlich europäisch geschützten Vogelarten Fortpflanzungsstätten bieten, es wurden einige ubiquitäre Vogelarten nachgewiesen.

Ein Besatz von Fledermausarten kann nicht ausgeschlossen werden. In/an den untersuchten Gebäuden wurden aktuell keine Fledermäuse oder Spuren von Fledermausarten festgestellt. Potentielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten sind für einzelne Fledermäuse in den dargestellten Dachbereichen vorhanden, es können Tagesquartiere, Balzquartiere vorkommen. Nachweise von Breitflügelfledermäusen, Zwergfledermäusen und mindestens einer Myotis-Art liegen aus dem Umfeld vor.

Durch die geplanten Abbrucharbeiten, Fällungen/Vegetationsbeseitigungen und Neubaumaßnahmen werden Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG (Nr.1 Tötung/Verletzung, Nr. 2 erhebliche Störung, Nr. 3 Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von europäisch geschützten Tierarten) ausgelöst.

Unter Berücksichtigung der angeführten Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen sowie CEF-Maßnahmen (Ersatzhabitate Mehlschwalbe) wird nach aktuellem Kenntnisstand ein Eintreten von Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG für die festgestellten planungsrelevanten Tierarten mit hoher Wahrscheinlichkeit verhindert.

Die erforderlichen Ersatzhabitate für die planungsbetroffene Mehlschwalbe (Nisthilfen) werden zwischen Unterer Naturschutzbehörde des Kreises Wesel und Vorhabenträger abgestimmt und umgesetzt.

Die Bebauungsplanänderung hinsichtlich des Flurstücks 1081 (Nachbargrundstück Alte Dinslakener Straße 15) hat keine Auswirkungen auf den Artenschutz, da keine baulichen Veränderungen auf dem Grundstück vorgenommen werden (Bestandsfestschreibung).

11 Auswirkungen auf die Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Gas, Trinkwasser und Strom ist durch vorhandene Leitungen sichergestellt. Die Abwasserentsorgung ist ebenfalls durch das bestehende Netz sichergestellt (Mischwasserkanal Alte Dinslakener Straße).

12 Regenwasserentsorgung

Die Entwässerung der Dachflächen des neuen REWE-Marktes können infolge der hydraulischen Auslastung nicht an den öffentlichen Mischwasserkanal angeschlossen werden. Eine ortsnahe Versickerung ist gemäß Bodengutachten des Büros Dr. Koppelberg vom 29.11.2017 nicht möglich. Zu diesem Sachverhalt wurde im Dezember 2017 ein Abstimmungsgespräch zwischen Gemeinde Hünxe und dem Kreises Wesel (Untere Wasserbehörde,

Artenschutz) geführt. Im Ergebnis ist folgendes Regenwasserentwässerungskonzept Grundlage der weiteren technischen Ausführungsplanung durch ein Fachingenieurbüro¹¹:

- in den Hünxer Bach darf ein Volumen von 5,0 l/s Dachflächenwasser eingeleitet werden unter der Voraussetzung, dass das Gewässer zeitnah nachbilanziert wird und der entsprechende Retentionsausgleich durch die Gemeinde vorgenommen wird;
- es ist eine entsprechende Zwischenspeicherung auf dem REWE-Grundstück vorzusehen und ein Einleitungsantrag in das Gewässer zu stellen;
- das Gebäude des Marktes sowie die Stellplatzflächen werden so verschoben, dass kein Eingriff in das Gewässer erfolgt bzw. der Eingriff minimiert wird;
- das Grabenprofil des Hünxer Baches soll im Bereich des geplanten Fußweges von der Stellplatzanlage zum Eingang auf ca. 20 m Länge mittels einer Böschungsabfangung gekürzt werden; die Leistungsfähigkeit der Grabenprofileinkürzung ist hydraulisch nachzuweisen; die Böschungsabfangung ist möglichst naturnah zu gestalten (L-Stein, Gabbionen, etc.);
- die Höhenplanung der Außenanlagen soll dem natürlichen Geländeverlauf angepasst werden, so dass eine "Aufschulterung" der östlichen Bachböschung nicht erforderlich ist;
- die Einleitung der leicht belasteten Niederschlagswässer der Verkehrsflächen (Parkplatz) des Marktes erfolgt über den vorhandenen öffentlichen Mischwasserkanal in der Alten Dinslakener Straße.

Das auf den privaten Grundstücken im Baugebiet MI 2 anfallende Regenwasser ist durch geeignete Maßnahmen gemäß Arbeitsblatt DWA-A 138 auf dem Grundstück einer Versickerung zuzuführen.

Für die Versickerungseinrichtungen ist bei der unteren Wasserbehörde des Kreises Wesel eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.

13 Flächenbilanz

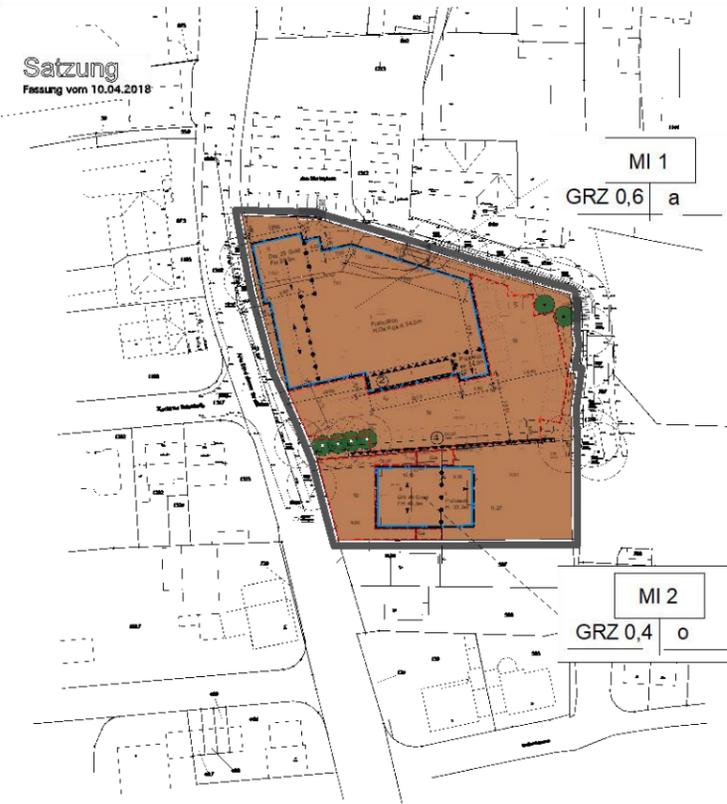
Summe Geltungsbereich	4.799 qm	100 %
Bauland davon:	4.799 qm	100 %
Mischgebiet 1	3.505 qm	
Mischgebiet 2	1.294 qm	

¹¹ Kottowski Ingenieurgesellschaft mbH, Kalkar 2018

Gemeinde Hünxe

Bebauungsplan Nr. 20 "Bensumskamp"

5. Änderung



Satzung
Fassung vom 10.04.2018

Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung/Baugebiet
Grundflächenzahl | Bauweise

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

MI | Mischgebiet

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

- 0,6 | Grundflächenzahl
- II | maximale Zahl der Vollgeschosse
- DN25 Grad | maximale Dachneigung Satteldach
- RI 39,0 m | maximale Firsthöhe Satteldach
- II 34,0 m | maximale Firsthöhe Pultdach
- HOK34,0 m | maximale Gebäudehöhe – Oberkante Attika Flachdach

BAUWEISE, BAUGRENZE, STELLUNGSBAULICHERANLAGEN

- o | offene Bauweise
- a | abweichende Bauweise – siehe auch textliche Festsetzung Nr. 7
- | Baugrenze
- - - | Firstrichtung Satteldach
- - - | Neigungsrichtung Pultdach

FLÄCHEN STELLPLÄTZE UND GARAGEN, MIT IHREN EINFÄHRTEN,

- | Flächen für Stellplätze und/oder Garagen
- St: | Flächen für Stellplätze
- Gr: | Flächen für Garagen

ANFLANGLUNG VON BÄUMEN UND EINLÄUFEN FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN

- | Anpflanzung von Bäumen – siehe auch textliche Festsetzung Nr. 10
- | Erhaltung von Bäumen – siehe auch textliche Festsetzung Nr. 10

VORBEREITUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN

- ① | Lärmschutzwand – siehe auch textliche Festsetzung Nr. 12
- ② | Einhausung – siehe auch textliche Festsetzung Nr. 13

SONSTIGE PLANZEICHEN

- | Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- | Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- Bauordnungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenerklärung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen – Landesbauordnung (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. März 2010 (GV NRW S. 256) zuletzt geändert durch Gesetz vom 15. Dezember 2016 (GV NRW S. 1162)
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV NRW S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Januar 2018 (GV NRW S. 9)

Textliche Festsetzungen

1. Im Baugebiet MI 1 dürfen folgende Verkaufsflächen nicht überschritten werden:
- 1.000 qm für einen SB-Markt des Lebensmittelhandels
- 100 qm für einen Backshop mit Café.
2. In den Baugebieten MI 1 und MI 2 sind die in § 6 (2) Ziffern 6 bis 8 BauNVO genannten zulässigen Nutzungen
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten
gem. § 1 (6) Ziffer 1 BauNVO nicht Bestandteil dieser Bebauungsplanänderung.
3. In den Baugebieten MI 1 und MI 2 sind die in § 6 (3) Ziffer genannten Vergnügungsstätten gem. § 1 (6) Ziffer 1 BauNVO nicht Bestandteil dieser Bebauungsplanänderung.
4. In den Baugebieten MI 1 und MI 2 ist der Bezugspunkt der Höhe der baulichen Anlagen (Firsthöhe Satteldach und Pultdach, Oberkante Attika) Normalhöhenmaß (NH) im System des Deutschen Haupthöhennetzes 1992 (DHN92).
5. Im Baugebiet MI 1 darf die Höhe baulicher Anlagen der zum Marktplatz orientierten Gebäudeseite durch Ziegelsieb bis höchstens 35,5 m über NHN überschritten werden. Dies gilt auch für technische Dachaufbauten wie Kühl- und Lüftungsanlagen, Schornsteine u.a..
6. Im Baugebiet MI 1 ist eine abweichende Bauweise festgesetzt. Zulässig sind Gebäude über 50 m Länge.
7. Gemäß § 19 (4) BauNVO darf im Baugebiet MI 1 die zulässige Grundfläche durch die Grundfläche von Garagen und Stellplätzen und ihren Zufahrten, Nebenanlagen und Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu einer Grundflächenzahl von 0,95 überschritten werden.
8. Im Baugebiet MI 2 ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB eine Abweichung der Tiefe der Abstandsfläche der Lärmschutzwand bis zu 0 H zulässig.
9. Gemäß § 12 (6) und § 23 (5) BauNVO sind Stellplätze und Nebenanlagen im Baugebiet MI 1 nur auf den mit St festgesetzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Garagen sind nicht zulässig.
10. Gemäß § 12 (6) und § 23 (5) BauNVO sind im Baugebiet MI 2 Garagen und Stellplätze nur auf den mit Ga und St festgesetzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
11. Im Baugebiet MI 2 sind Nebenanlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur bis zu 30 cm ungebauten Raum zulässig.
12. Gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB ist auf der mit Index 1 gekennzeichneten Fläche eine Lärmschutzwand mit einem Schalldämm-Maß R_w von mindestens 25 dB zu errichten. Die Lärmschutzwand ist auf der Grundstücksseite auf einer Länge von 50 Metern zu errichten. Die Wand muss die in der folgenden Tabelle aufgeführten Höhen aufweisen (alle Koordinatenangaben in UTM).
Lärmschutzwand von: | Lärmschutzwand bis: | Höhe über NHN
X: 32345427,1 | X: 32345457,5 | 30,75 m
Y: 5723514,8 | Y: 5723517,0
X: 32345457,5 | X: 32345476,9 | 30,05 m
Y: 5723517,0 | Y: 5723518,5
13. Bei der baulichen Ausführung der Einhausung (Index 2) ist zu beachten, dass zur Erzielung einer ausreichenden Abschirmwirkung gemäß DIN ISO 9613-2 für die Außenbauteile (Außenwände, Dach, Tür und andere) ein Bauschalldämm-Maß R_w von mindestens 25 dB erreicht wird und die Konstruktion eine geschlossene Oberfläche ohne Ritze und Lücken aufweist.
14. Gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB darf im Baugebiet MI 1 der Schalldämmungspegel von Außenverflüchtigen, Kälte- und Lüftungsanlagen sowie weiteren technischen Anlagen, in Summe folgenden Werte nicht überschreiten: Tag (6-22 Uhr) L_{WA}Tag = 79 dB(A); lauteste Nachtstunde (22 - 6 Uhr) zwischen L_{WA}Nacht = 69 dB(A). Werden die Standorte der Anlagen verändert oder kommen weitere Außenaggregate hinzu, ist nachzuweisen, dass die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm eingehalten werden.
15. Der Oberflächenbelag der Fahrbwege der festgesetzten Fläche für Stellplätze im Baugebiet MI 1 ist in Asphalt oder eng verlegtem Pflaster mit einer Fugenbreite < 3 mm auszuführen.
16. Die festgesetzten Anpflanzungen für Bäume und die zum Erhalt festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Sie sind bei Neu-, Ergänzungs- und Ersatzpflanzungen lagengerecht zu ersetzen. Es sind standortgerechte, heimische Gehölze zu verwenden (Ahorn, Buche, Linde, Eiche u.a.).

Hinweise

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

BERGBAU

Das Plangebiet liegt im Bereich des ehemaligen untertägigen Bergbaus der Ruhrkohle Bergbau AG. Die Bauherren sind gehalten zwecks eventuell erforderlicher Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen mit der Deutschen Steinkohle AG Kontakt aufzunehmen (Deutsche Steinkohle AG, Postfach, 44620 Herne).

KAMPFMITTELVERDACHT

Es ist nicht auszuschließen, dass Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Sollten Kampfmittel gefunden werden, ist umgehend das Ordnungsamt der Gemeinde Hünxe, Dorstener Straße 24, 46569 Hünxe zu benachrichtigen. Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbaubarbeiten etc. wird zusätzlich eine Sicherheitsdetektion empfohlen. Dazu ist das Merkblatt für Baugrunderkundung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes zu beachten.

VORHANDENES PLANUNGSRECHT
Die Textlichen Festsetzungen des Rechtsplanes sowie die Festsetzungen zur Gestaltung i.d.F.v. 15.03.1985 werden für den Geltungsbereich der 5. Änderung ungültig.

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss
Der Haupt- und Finanzausschuss der Gemeinde Hünxe hat in seiner Sitzung am 23.11.2017 die Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 "Bensumskamp" beschlossen. Die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 "Bensumskamp" in Hünxe wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB durchgeführt.

Hünxe, den
(Bürgermeister)

2. Kartengrundlage
Die vorliegende Planunterlagen wurde angefertigt auf Basis des Datenbestandes der amtlichen Liegenschaftskarte (ALK). Die Darstellung stimmt mit dem amtlichen Kataster nachweis überein. Die geometrische Eindeutigkeit der städtebaulichen Planung wird bescheinigt.

Stand der Katasterangaben:
Dortmund, den
(Dipl.-Ing. C. Sommerhoff, ÖbV)

3. Entwurf und Verfahrensbetreuung
Stadt - Land - Fluss
Büro für Städtebau und Umweltpflege
Königsstraße 32 • 53113 Bonn
0228 9239724 • info@slf-bonn.de
Bonn, den

Dipl.-Ing. G. Walkraven

4. Öffentliche Auslegung
Der Haupt- und Finanzausschuss der Gemeinde Hünxe hat in seiner Sitzung am 23.11.2017 die öffentliche Auslegung gemäß § 13a Abs. 2 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsbüchlich bekannt gemacht. Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom bis einschließlich Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 2017 zur Abgabe einer Stellungnahme bis einschließlich 2017 aufgefordert.

Hünxe, den
(Bürgermeister)

5. Satzungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Hünxe hat den Bebauungsplan bestehend aus Planzeichnung und Begründung nach Prüfung der Stellungnahmen in seiner Sitzung am als Satzung gemäß § 10 BauGB beschlossen.

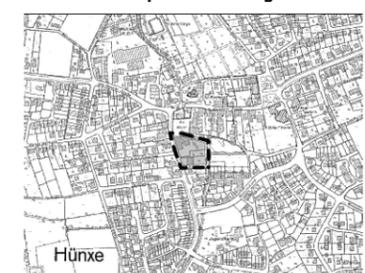
Hünxe, den
(Bürgermeister)

6. Inkrafttreten
Der Beschluss des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 BauGB am ortsbüchlich bekannt gemacht worden mit dem Hinweis, dass der Bebauungsplan bei der Gemeinde Hünxe, Dorstener Straße 24 während der Dienststunden von Jedermann eingesehen werden kann. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Hünxe, den
(Bürgermeister)

Gemeinde Hünxe

Bebauungsplan Nr. 20 "Bensumskamp" - 5. Änderung



Gemarkung Hünxe
Mßstab 1:500
Hünxe, den
Fassung vom 10.04.2018

Planzeichnung Rechtsplan - Satzung 10.04.2018

