

Gemeinde Hünxe



Begründung zum Bebauungsplan Nr. 45 „Nelkenstraße“ 2. Änderung

in der Fassung vom 08.11.2022

INHALT	SEITE
TEIL A RAHMENBEDINGUNGEN / SITUATION / ZIELE	3
1 Veranlassung und Erforderlichkeit	3
2 Rechtsgrundlagen	5
3 Planungsgebiet	5
3.1 Räumlicher Geltungsbereich	5
3.2 Lage / Städtebauliche Verflechtung	7
4 Übergeordnete Planungen / Planungsvorgaben	7
4.1 Raumordnung und Landesplanung	7
4.2 Flächennutzungsplan	8
4.3 Bebauungsplan	9
5 Situation / Nutzung	10
5.1 Nutzung	10
5.2 Erschließung, Ver- und Entsorgung	10
5.3 Eigentumsverhältnisse	10
5.4 Altlasten	10
6 Planungsziele, Städtebauliches Konzept	11
TEIL B BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG	14
7 Begründung der Festsetzungen	14
7.1 Allgemeine Änderungsinhalte und daraus resultierende textliche und gestalterische Festsetzungen	14
7.2 Hinweise	19
TEIL C AUSWIRKUNGEN DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG	22
8 Auswirkungen auf den Verkehr	22
9 Auswirkungen auf natürliche Ressourcen und deren Nutzung	22
10 Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit	24
11 Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter	26
12. Auswirkungen auf das Klima und die Folgen des Klimawandels	26
13. Auswirkungen auf die Ver- und Entsorgung	27
14. Anderweitige Planungsmöglichkeiten	27
15. Bodenordnende Maßnahmen	28
16. Flächenbilanz	28
TEIL D VERFAHREN	28
<u>ABBILDUNGEN</u>	
Abbildung 1: Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes und des Planänderungsbereiches	6
Abbildung 2: Ausschnitt aus dem GEP'99	7
Abbildung 3: Darstellung des Planänderungsbereiches in der 28.FNP-Änderung Teil B	9
Abbildung 4: Darstellung des WA 1 im Ursprungsbebauungsplan Nr. 45 „Nelkenstraße“	9
Abbildung 5: Darstellung des WA 1 in der Bebauungsplanänderung	13
Abbildung 6: Städtebaulicher Entwurf für das WA 1	13
<u>ANHANG</u>	
Anhang 1 Artenschutzrechtliche Prüfung	
Anhang 2 Schalltechnische Untersuchung	
Anhang 3 Lageplan Straßenendausbau mit Anliegeranschlusshöhen	

TEIL A RAHMENBEDINGUNGEN / SITUATION / ZIELE

1 Veranlassung und Erforderlichkeit

Der Haupt- und Finanzausschuss der Gemeinde Hünxe hatte in seiner Sitzung am 28. November 2018 beschlossen, die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45 „Nelkenstraße“ im Ortsteil Drevenack durchzuführen.

Der zunehmende Trend zu Ein-Personen-Haushalten aufgrund des demographischen Wandels, der wachsende Wohnflächenverbrauch pro Kopf, steigende Geburtenzahlen, der Zuzug von Flüchtlingen und nicht zuletzt die Corona Pandemie mit der Möglichkeit des Homeoffice haben die Wohnungsnachfrage in der Gemeinde Hünxe in den letzten Jahren deutlich verschärft.

Die bestehende Wohnbebauung im Ortsteil Drevenack und auch im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 45 ist nahezu ausschließlich dem Ein- und Zweifamilienhausbau - vorwiegend in Form des freistehenden Einfamilienhauses - zuzuschreiben. Lediglich an der Buchenstraße befinden sich einige Mehrfamilienhäuser aus den 70er Jahren, die dem Baualter entsprechend nicht barrierefrei zugänglich sind. Die Entwicklung der Altersstruktur in der Gemeinde Hünxe zeigt jedoch, dass der demographische Wandel bereits weit vorangeschritten ist. Jede zweite Person in Hünxe ist älter als 50 Jahre. Die Berücksichtigung der (Wohn-)Bedürfnisse älterer Menschen ist daher wesentlich für die künftige Entwicklung von Wohnbauflächen. Der tendenzielle Wegzug von Personen über 65 Jahren in den vergangenen Jahren gibt einen ersten Hinweis, dass aktuell Wohnangebote und Betreuungsplätze vor Ort fehlen. Dies wird durch die Ergebnisse des Gemeindeentwicklungskonzeptes Wohnen, das im Jahr 2019 durch das Büro post welters + partner mbB – Architekten und Stadtplaner für die Gemeinde Hünxe erarbeitet wurde, bestätigt.

Zudem halten sich seit 2015 durchschnittlich 150 - 200 geflüchtete Personen in der Gemeinde Hünxe auf, die eine Residenzpflicht haben und Kleinwohnungen benötigen.

Es besteht ebenfalls eine hohe Nachfrage nach Wohnraum für junge Erwachsene und junge Familien, die entweder mangels Angebot ihre Wohnbedürfnisse innerhalb des Ortsteils nicht erfüllen können oder sich aufgrund der Preissteigerungen im Baubereich kein Eigenheim mehr leisten können. Die Gemeinde Hünxe hat die Liste für Anwärter auf Wohnbaugrundstücke geschlossen, nach dem sich dort 400 Bauwillige eingetragen hatten.

Da die Festsetzungen des seit 2015 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 45 im Wohngebiet WA 1 für eine Bebauung mit ausschließlich Einzel- und Doppelhäusern nicht mehr den aktuellen Zielen der städtebaulichen Planungen der Gemeinde entsprechen, soll auf dem gemeindeeigenen Grundstück die Errichtung von Mehrfamilienwohnhäusern erfolgen, die barrierefrei im Sinne der Bauordnung NRW sind, den aktuellen Wohnbedürfnissen gerecht werden, einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden darstellen und innerhalb des Bebauungsplangebietes für eine ausgewogene Sozialstruktur sorgen. Die Planung eines großen Anteils von Ein- und Zweifamilienhäusern in den Baugebieten WA 2 –WA 7 des Bestandsbebauungsplanes hat der Eigentumsbildung weiter Teile der Bevölkerung bereits Rechnung getragen. Mit dem Bau der Mehrfamilienhäuser wird die Bebauungsstruktur ergänzt und sozial verträglich ausgestaltet. Der im Geltungsbereich vorhandene alte Baumbestand soll erhalten und in einen begrünten Wohnhof integriert werden.

Zu der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45 hatte der Rat der Gemeinde am 15.12.2021 den Satzungsbeschluss gefasst. In einem Normenkontrollverfahren eines Hünxer Bürgers zu der Bebauungsplanänderung wurde dem Antrag auf Erlass einer einstweiligen Anordnung stattgegeben und die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45 per Gerichtsbeschluss des Oberverwaltungsgerichts (OVG) Münster vom 13.05.2022 vorläufig außer Vollzug gesetzt. In seinem Eilbeschluss bemängelt das OVG insbesondere den nicht abwägungsgerechten Umgang mit dem im Plangebiet befindlichen Baumbestand.

Die Gemeinde nimmt die gerichtliche Eilentscheidung zum Anlass, das städtebauliche Konzept für das Baugebiet WA 1, das maßgeblich Gegenstand der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 45 ist, grundlegend zu überarbeiten, und stellt hierzu die vorliegende 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 45 auf. An dem Bebauungsplan Nr. 45 in der Fassung der 1. Änderung wird nicht mehr festgehalten; die 1. Änderung soll in einem gesonderten Verfahren aufgehoben werden. An ihre Stelle soll die vorliegende 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 45 treten.

Der nun vorliegende Entwurf der 2. Änderung für eine städtebauliche Nachverdichtung macht eine Anpassung der bisherigen Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplanes Nr. 45 erforderlich, um die bauliche Entwicklung im Rahmen einer verbindlichen Bauleitplanung planungsrechtlich zu sichern.

Die Flächen des WA 1 sollen einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung zugeführt werden, die den Anforderungen an eine geordnete und bedarfsorientierte städtebauliche Entwicklung des Planungsgebietes gerecht wird.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45 erfolgt nach § 13 b i.V.m. 13 a Baugesetzbuch (BauGB) im beschleunigten Verfahren. Der in § 13 b Satz 1 i.V.m. § 13 a Abs. 1 Satz 2 genannte Schwellenwert von 10.000 m² Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO wird mit der vorliegenden Planung nicht erreicht, die Plangebietsgröße beträgt ca. 5.077 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 Abs. 6 Nr.7b BauGB genannten Schutzgüter (die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes, s.a. Teil C Auswirkungen des Bebauungsplanes).

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

Gemäß § 13 b i.V.m. § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ohnehin ändert sich im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45 die festgesetzte Grundflächenzahl für den Geltungsbereich des WA 1 gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan nicht. Durch die Neuplanung entsteht kein zusätzlicher Kompensationsbedarf. Allerdings verbleibt es bei den im Bebauungsplan Nr. 45 in seiner Ursprungsfassung festgesetzten Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen.

Es wird gem. §§ 13 b i.V.m. 13 a Abs. 2 Nr. 1 und 13 Abs. 3 BauGB von der Erstellung einer zusammenfassenden Erklärung abgesehen.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674) geändert worden ist

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

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

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

Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

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

vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. 2018 S.421), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. September 2021 (GV. NRW. S. 1086), in Kraft getreten am 22. September 2021

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. 1994 S. 666) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13. April 2022 (GV. NRW. S. 490), in Kraft getreten am 26. April 2022

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

Vom 25. September 2019, bekannt gegeben am 22.11.2019

3 Planungsgebiet

3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 45 „Nelkenstraße“ befindet sich im Nordwesten des Ortsteiles Drevenack der Gemeinde Hünxe. Hierin liegt der Geltungsbereich der 2. Änderung mit einer Größe von ca. 5077 m², bestehend aus dem Wohngebiet WA 1 und westlich anschließenden Verkehrsflächen, und wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch ein Mischgebiet, das sich bis zur nördlich verlaufenden „Schermecker Landstraße“ (B 58) erstreckt,
- im Osten durch die bestehende Wohnbebauung der Bebauungspläne Nr. 22 und 4a „Peddenberg“,
- im Süden durch den „Kornblumenweg“ und angrenzende Wohngebiete des Bebauungsplanes Nr. 45
- im Westen durch den „Sonnenblumenweg“ und angrenzende Wohnbebauung des Bebauungsplanes Nr. 45

Im Mittel liegt der Geltungsbereich der 2. Änderung ca. 500 m Luftlinie vom nächsten Nahversorgungsbereich, dem Ortskern Drevenack entlang der „Hünxer Straße“, an der sich ein Lebensmittelmarkt sowie Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden, entfernt. Der Geltungsbereich der 2. Änderung hat eine Fläche von ca. 5077 m² und kann der nachfolgenden Abbildung entnommen werden.



Abb. 1: Geltungsbereich der 2. Änderung (rot umrandet) und Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 45 „Nelkenstraße“ (schwarz gestrichelt umrandet), in der Gemarkung Drevenack, Flur 13, Flurstücke 2196 und 2215 u. 2217 teilw., Verkleinerung ohne Maßstab

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

3.2 Lage / Städtebauliche Verflechtung

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 45 „Nelkenstraße“ befindet sich im Nordwesten der Gemarkung Drevenack in der Gemeinde Hünxe im Kreis Wesel. Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45 liegt am nördlichen Rand des Bebauungsplanes. Westlich und südlich grenzen die neu erschlossenen Wohngebiete an. Im Norden und Osten befinden sich bestehende Wohngebiete und ein Mischgebiet.

Das Plangebiet WA 1 ist bislang unbebaut und unversiegelt und wird durch die Straßen „Sonnenblumenweg“, „Kornblumenweg“ und „Nelkenstraße“ erschlossen. Der „Sonnenblumenweg“ führt in nördlicher Richtung direkt auf die „Scherambecker Landstraße“ (B 58), die in Richtung Westen nach Wesel und in Richtung Osten nach Schermbeck führt. Die Schermbecker Landstraße bildet in Zusammenhang mit den neu angelegten Erschließungsstraßen eine schnelle Anbindung des Wohngebietes an das überörtliche Straßennetz. Die Anschlussstelle Wesel der Bundesautobahn A3 ist von dort nur etwa einen Kilometer entfernt. Der „Kornblumenweg“ bildet den südlichen Abschluss des Plangebietes.

Über die „Nelkenstraße“ gelangt man in östlicher Richtung direkt zum Ortskern auf die „Hünxer Straße“ und den dort vorhandenen Versorgungsmöglichkeiten sowie auf die „Dinslakener Straße“ (L1). Die „Dinslakener Straße“ (L1) führt wiederum in nördlicher Richtung auf die „Scherambecker Landstraße“ (B 58) und in südlicher Richtung zu den Ortsteilen Hünxe und Bruckhausen sowie nach Dinslaken. Die in diesem Bereich vorhandene Siedlungsstruktur ist durch eine relativ dichte ein- bis zweigeschossige Wohnbebauung gekennzeichnet.

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

4 Übergeordnete Planungen / Planungsvorgaben

4.1 Raumordnung und Landesplanung

Der Gebietsentwicklungsplan (GEP) für den Regierungsbezirk Düsseldorf aus dem Jahre 1999 (Blatt 4306 Dorsten) stellt das Bebauungsplangebiet zum Teil als „Freiraum- und Agrarbereich“ und zum Teil als „Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB)“ dar.



Abb. 2: Ausschnitt aus dem GEP'99

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

Die Größe des Plangebietes stellt keine GEP-relevante Größe dar. Somit steht der GEP der Änderung des Bebauungsplanes nicht entgegen.

Im Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) heißt es auf der S. 126 in Kapitel 8.2 Transport in Leitungen, Ziele und Grundsätze, Pkt. 8.2-3 Grundsatz Bestehende Höchstspannungsfreileitungen:

„Bei der bauplanungsrechtlichen Ausweisung von neuen Baugebieten in Bauleitplänen oder sonstigen Satzungen nach dem Baugesetzbuch, die dem Wohnen dienen oder in denen Anlagen vergleichbarer Sensibilität – insbesondere Schulen, Kindertagesstätten, Krankenhäuser, Pflegeeinrichtungen – zulässig sind, soll nach Möglichkeit ein Abstand von mindestens 400 m zu rechtlich gesicherten Trassen von Höchstspannungsfreileitungen mit 220 kV oder mehr eingehalten werden.“

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

Dazu wurden vom Netzbetreiber im Jahr 2008 Berechnungen zur elektromagnetischen Verträglichkeit der südlich des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 45 verlaufenden Höchstspannungsfreileitung durchgeführt. Auf dieser Grundlage kam die damals eingeholte Fachexpertise (Dr. Grauthoff, Dinslaken, 2009) zu dem Ergebnis, dass unter Zugrundelegung der Vorsorgewerte der 26. BImSchV keine gesundheitlichen Beeinträchtigungen entstehen.

Da sich die im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplans neu strukturierte Wohnbebauung am nördlichen Rand des Bebauungsplanes Nr. 45 befindet (WA 1) und mit 250 m Abstand die im Mittel größte Entfernung zu der Höchstspannungsfreileitung aufweist, sind weitere Untersuchungen nicht erforderlich.

Der Netzbetreiber hat im Jahr 2020 Abstände von der Trassenachse der Höchstspannungsfreileitung in Bezug auf die Verträglichkeit von Nutzungen in Zonen von I – III definiert. Das WA 1 befindet sich in der Zone III mit 200 m bis 400 m Abstand zur Trassenachse der Höchstspannungsfreileitung. Hier können nach Angaben des Netzbetreibers Wohn- und Freizeitflächen ohne besonderes Konfliktpotential geplant werden.

4.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt für den Planänderungsbereich eine Wohnbaufläche dar. Die Gemeinde Hünxe hat für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 45 die 28. Änderung des Flächennutzungsplanes Teil B durchgeführt. Diese Änderung des Flächennutzungsplanes wurde durch die Bezirksregierung Düsseldorf am 14.06.2015 genehmigt und am 02.10.2015 amtlich bekannt gemacht. Die Darstellungen gelten auch für den Planänderungsbereich der 2. Änderung. Somit ist die Bebauungsplanänderung aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

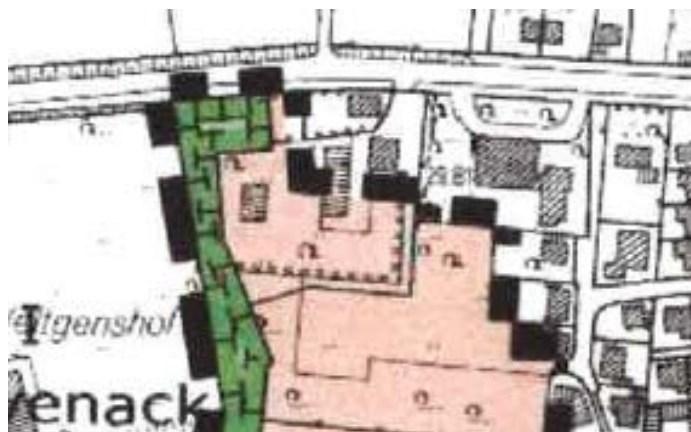


Abb. 2: Darstellung des Planänderungsbereiches in der 28.FNP-Änderung Teil B
Quelle: Gemeinde Hünxe

4.3 Bebauungsplan

Der für das Plangebiet bestehende rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 45 aus dem Jahr 2015 setzt für den Änderungsbereich eine Wohnbaufläche und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung fest. Innerhalb der Baugrenzen des WA-Gebiets ist die Errichtung von acht eingeschossigen Einzel- oder 4 Doppelhäusern möglich. Innerhalb des WA 1 sind vier Einzelbäume und in der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ist ein Einzelbaum als zu erhalten festgesetzt.

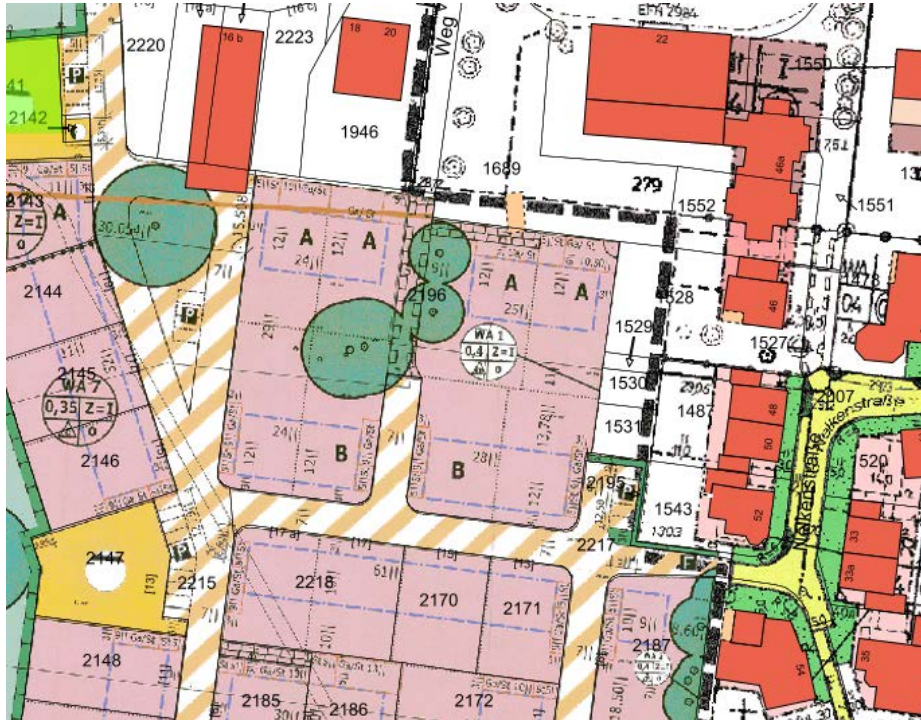


Abb. 3: Darstellung des WA 1 im Ursprungsbebauungsplan Nr. 45 „Nelkenstraße“
Quelle: Gemeinde Hünxe

Situation / Nutzung

5.1 Nutzung

Der Planänderungsbereich besteht aus einer noch ungenutzten Brachfläche mit einem prägenden Einzelbaum (Eiche) am nordwestlichen Rand und einer Baumgruppe aus zwei Eichenbäumen und jeweils einer Platane und eine Linde in der Mitte des Baugebietes. Im näheren räumlichen Umfeld befinden sich die neuen Wohngebiete des Bebauungsplanes Nr. 45 „Nelkenstraße“, die bestehenden Wohnbebauungen an der Nelken- und Peddenberger Straße, die das Bebauungsplangebiet begrenzende Ortsrandeingrünung, landwirtschaftliche Nutzflächen und die stillgelegte Bahntrasse. Das Plangebiet besitzt aufgrund seiner Nähe zum Ortskern Drevenack einerseits, der Nähe zur offenen Landschaft andererseits sowie der guten überörtlichen Verkehrsverbindungen sehr gute Standortbedingungen für die Erschließung als Wohnbaufläche, insbesondere mit Blick auf barrierefreies Wohnen.

5.2 Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die verkehrliche Anbindung des Planbereichs erfolgt entweder vom Ortszentrum Drevenack über die „Nelkenstraße“ oder von der „Scherdbecker Landstraße“ (B 58) über die neu angelegten Erschließungsstraßen „Sonnenblumenweg“ und „Kornblumenweg“.

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

Die Versorgung mit Trinkwasser, Strom und Telekommunikation wird im Zuge der Erschließung des Planungsgebietes erstellt. Die Abwasserentsorgung wird durch einen Kanalanschluss an das bestehende Netz sichergestellt. Eine Ausführungsplanung durch ein Fachingenieurbüro liegt dazu vor.

5.3 Eigentumsverhältnisse

Die von der Bebauungsplanänderung betroffenen Wohnbauflächen und Straßenverkehrsflächen befinden sich im Eigentum der Gemeinde Hünxe. Das Flurstück 2196 im Geltungsbereich des WA 1 soll durch eine kommunale Wohnungsbaugesellschaft entwickelt werden.

5.4 Altlasten

Im Altlastenkataster des Kreises Wesel wird für den Geltungsbereich lediglich die Fläche des ehemaligen Sägewerks Bohnkamp nachrichtlich geführt. Ansonsten weist das Kataster keine Altlasten aus.

6 Planungsziele, Städtebauliches Konzept

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45 werden nachstehende übergeordnete Ziele verfolgt:

- Auf dem gemeindeeigenen Grundstück soll die Errichtung von Mehrfamilienwohnhäusern erfolgen, die den aktuellen und zu erwartenden Wohnbedürfnissen gerecht wird, einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden darstellt und innerhalb des Bebauungsplangebietes für eine ausgewogene Sozialstruktur sorgt.
- Die Entwicklung des WA 1 als Wohnbaufläche wird beibehalten, da es sich bei dem Grundstück im Ortsteil Drevenack um das einzige in dieser Größenordnung handelt, für das Baurecht kurzfristig herzustellen ist.
- Die überbaubaren Flächen des allgemeinen Wohngebietes WA 1 werden unter Beibehaltung der Grundflächenzahl von 0,4 zur Errichtung von Geschosswohnungsbauten erweitert und neu geordnet. Dadurch ist mit der Änderung faktisch keine zusätzliche Flächenversiegelung verbunden.
- Die notwendigen Stellplätze werden so angeordnet, dass in den rückwärtigen Bereichen des WA 1 kein Fahrverkehr entsteht und dem Gebot der Rücksichtnahme gegenüber der Nachbarbebauung gefolgt wird.
- Der im WA 1 des Ursprungsbebauungsplans als erhaltenswert festgesetzte Baumbestand wird auch im Zuge der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 45 durch eine Erhaltungsbindung planungsrechtlich gesichert und bildet gemeinsamen mit den halböffentlichen Flächen und den geplanten Mietergärten einen begrünnten Innenhof. Mit dem Erhalt der ortsbildprägenden Bäume wird die Aufenthaltsqualität der Freiflächen aufgewertet, das Mikroklima verbessert und ein Beitrag zur Anpassung an den Klimawandel in der verdichteten Bebauung geleistet. Insoweit unterscheidet sich die vorliegende 2. Änderung von der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 45, an der die Gemeinde nicht mehr festhält.

Das städtebauliche Konzept, das der Bebauungsplanänderung zu Grunde liegt, beinhaltet folgende Planungsaspekte:

1. In dem Wohngebiet WA 1 sind Mehrfamilienwohnhäuser (Geschosswohnungsbau) zulässig. Für das Plangebiet wird eine offene Bauweise (o) mit seitlichem Grenzabstand festgesetzt.
2. Die Zahl der Vollgeschosse wird auf $Z = II$ festgesetzt. Damit wird die Anzahl der max. zulässigen Vollgeschosse von einem auf zwei Vollgeschosse erhöht, um unter den Prämissen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und der Wirtschaftlichkeit eine angemessene Anzahl an Wohneinheiten realisieren zu können. Im WA 1 ist ein Geschoss über dem zweiten Vollgeschoss als Nicht-Vollgeschoss nach Maßgabe von § 2 Abs. 6 BauO NRW zulässig. Die Festsetzung der Geschossigkeit in Verbindung mit maximal zulässigen Trauf- und Firshöhen sichert eine geordnete städtebauliche Höhenentwicklung der zukünftigen Bebauung.
3. Die Anordnung der überbaubaren Flächen folgt dem städtebaulichen Konzept der Bildung eines Wohnhofes, mit Zuordnung der Baukörper zur Hofinnenseite. Der Wohnhof dient teilweise der Erschließung und als Fläche für ruhenden Verkehr der Anwohner sowie als Fläche für Aufenthalt und Spiel. Der Wohnhof wird über einen kurzen Stichweg erschlossen, an dem sich ca. die Hälfte der notwendigen Stellplätze befindet.

4. Diese Stellplätze werden im vorderen Hofbereich angeordnet, sodass im rückwärtigen Hofbereich ein halböffentlicher Ruhebereich mit Aufenthaltsqualität entsteht und Fahrverkehr vermieden wird. Die übrigen notwendigen Stellplätze befinden sich maßgeblich an der Westseite des Plangebietes und zu einem geringen Anteil ostseitig gegenüber den vorhandenen öffentlichen Stellplätzen, so dass der Fahrverkehr nicht im Bereich der Wohnbauflächen, sondern ausschließlich im öffentlichen Straßenraum stattfindet.
5. Die Erschließung der östlichen Baufelder soll über die nichtüberbaubare Grundstücksfläche zwischen diesen und der östlichen Nachbargrenze erfolgen. Die Erschließung des nördlichen und westlichen Baufeldes erfolgt über die nichtüberbaubare Grundstücksfläche zwischen den beiden Baufeldern.
6. Der im WA 1 vorhandene Baumbestand wird – anders als noch im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 45 – als erhaltenswert festgesetzt und bildet gemeinsamen mit den halböffentlichen Aufenthaltsflächen und den geplanten Mietergärten einen begrünten Innenhof.
Mit der Hofbegrünung werden die klimatisch wirksamen Folgen der Flächenversiegelungen durch die Gebäude verringert und eine Verbesserung des Mikroklimas erreicht. Besonders in heißen Sommern können Pflanzen in dem Wohnhof Feuchtigkeit verdunsten und Schatten spenden. Das hat positive Effekte auf die Luftfeuchtigkeit und auf die Temperatur vor Ort und wirkt sich direkt auf die Wohnqualität aus. Der hohe Anteil nicht versiegelter Flächen ermöglicht eine Versickerung des Regenwassers auf den Grundstücken und entlastet das bei Wetterextremen wie Starkregen überlastete kommunale Kanalsystem.
7. Die 3,50 m breite Zufahrt vom Sonnenblumenweg (dargestellt als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung -verkehrsberuhigter Bereich-) erschließt die Stellplätze am westlichen Rand des WA 1-Gebietes und auf dem Quartiersplatz.
Die Abfahrt von den Stellplätzen erfolgt am nördlichen Ende der Zufahrt ebenfalls über den Sonnenblumenweg. Der vorhandene Baum auf dem Quartiersplatz bleibt als erhaltenswert festgesetzt.
8. Auf Grundlage einer fachgutachterlichen Untersuchung erfolgt die Festsetzung von Schallschutzmaßnahmen, die die Bebauung vor Verkehrslärmimmissionen schützt. Dadurch wird sichergestellt, dass die Wohnruhe im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung entsprechend geschützt und die Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) eingehalten werden



Abb. 4: Darstellung des WA 1 in der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45

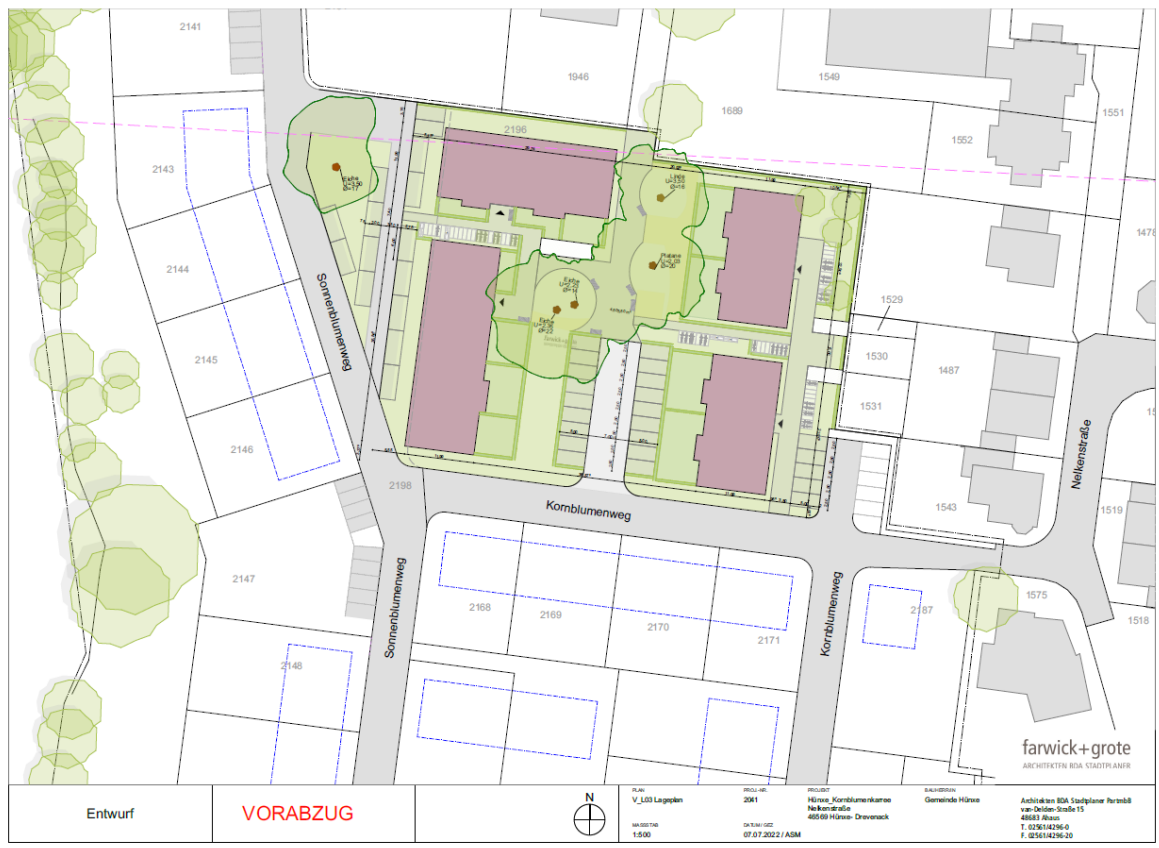


Abb.: 5 Städtebaulicher Entwurf für das WA 1
Quelle: farwick + grote Architekten BDA Stadtplaner PartmbB, van-Delden-Straße 15 in 48683 Ahaus

TEIL B BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

7 Begründung der Festsetzungen

Auf der Grundlage der städtebaulichen Planung, der gutachterlichen Stellungnahme zum Schallschutz und der Artenschutzprüfung der Stufe I werden die Festsetzungen der Bebauungsplanänderung begründet.

7.1 Allgemeine Änderungsinhalte und daraus resultierende textliche und gestalterische Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Textliche Festsetzung Nr. 1:

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

- **Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke,**
 - **Schank und Speisewirtschaften**
- sind gem. § 1 (5) BauNVO nicht zulässig.**

Textliche Festsetzung Nr. 2:

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

- **Betriebe des Beherbergungsgewerbes**
- **Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe**
- **Anlagen für Verwaltungen**
- **Gartenbaubetriebe und Tankstellen**

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

Innerhalb des Geltungsbereiches wird ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Diese Nutzungsart wurde gewählt, um sich an die vorhandene Nutzungsstruktur der Umgebung anzupassen.

Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden gem. §1 (5) und (6) BauGB ausgeschlossen, da entweder im Umfeld des geplanten Wohngebietes ausreichend Angebote bestehen oder die ausgeschlossenen Nutzungen dem Nutzungsgefüge des Plangebietes nicht entsprechen. Der Ortskern mit den entsprechenden Angeboten ist in etwa 500 m fußläufig oder mit dem Fahrrad bequem erreichbar. Im Geltungsbereich des WA 1 sind Anlagen für soziale Zwecke zulässig. So besteht z.B die Möglichkeit zur Etablierung einer Tagespflege.

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

Baugebiet	GRZ	Anzahl der Vollgeschosse
WA 1	0,4	II

Die Einhaltung des Orientierungswertes von 0,4 als Obergrenze für ein allgemeines Wohngebiet sichert eine standortgerechte städtebauliche Entwicklung für einen Wohnungsbaustandort in Ortsrandlage.

Die Anzahl der max. zulässigen Vollgeschosse wird von einem auf zwei Vollgeschosse erhöht, um unter den Prämissen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und der Wirtschaftlichkeit eine angemessene Anzahl an Wohneinheiten realisieren zu können.

Die westlich angrenzenden Baugebiete des WA 7 des Ursprungsbebauungsplanes mit festgesetzter eingeschossiger Bauweise bilden in der Höhenentwicklung des Baugebietes den Übergang zum Freiraum.

HÖHE BAULICHER ANLAGEN

Textliche Festsetzung Nr. 3:

Die Höhe des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (OKFFEG) für die Baufelder C 1 und C 2 beträgt max. 60 cm über 28.40 m NHN gemäß dem Lageplan Straßendausbau mit Anliegeranschlusshöhen (sh. Anlage 3).

Die Höhe des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (OKFFEG) für die Baufelder C 3 und C 4 beträgt max. 60 cm über 28.80 m NHN gemäß dem Lageplan Straßendausbau mit Anliegeranschlusshöhen (sh. Anlage 3).

Textliche Festsetzung Nr. 4:

Als untere Bezugshöhe zur Bestimmung der First- und Traufhöhe gilt die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens (OKFFEG).

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

Flachdach (II) Traufhöhe max. 7,00 m

Als Traufhöhe (TH) gilt das Maß zwischen der unteren Bezugshöhe (OKFFEG) und den äußeren Schnittlinien von Außenwänden und der Oberkante der Deckenkonstruktion der Decke oberhalb des letzten Vollgeschosses. Aufgesetzte Geländer oder Brüstungen werden bei der Berechnung der Traufhöhe nicht berücksichtigt.

Flachdach (II) - Gesamthöhe max. 11,00 m

Als Gesamthöhe (FH) gilt das Maß zwischen der unteren Bezugshöhe und der Oberkante der obersten Dachbegrenzungskante.

Die Nicht-Vollgeschossebene ist jeweils obere Nutzungsebene über dem letzten Vollgeschoss. Dachterrassen oberhalb der Nicht-Vollgeschosse sind nicht zulässig.

Die Festsetzung der maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhen in Verbindung mit der festgesetzten Geschossigkeit sichert eine geordnete städtebauliche Höhenentwicklung der zukünftigen Bebauung in Ortsrandlage.

Bauweise/Überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Baugebiet	Bauweise
WA 1	Offene Bauweise

Für das Baugebiet WA 1 wird eine offene Bauweise festgesetzt. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mit Baugrenzen festgelegt. Dabei beträgt die Tiefe der Baufenster 13,00 m, die Länge variiert zwischen ca. 23,00 und 36,00 m. Die Baufenster werden auf dem Grundstück zur Bildung eines Innenhofes randlich um den Baumbestand angeordnet.

Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Textliche Festsetzung Nr. 5:

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen des WA 1 sind Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO bis zu einer max. Größe von 75 m³ zulässig. Zu öffentlichen Straßenverkehrsflächen müssen sie einen Abstand von 3,00 m einhalten.

Die max. Größe von Nebenanlagen bis zu 75 m³ im WA 1 ergibt sich aus den Bedarfen des Mehrfamilienhausbaus. So benötigen Mehrfamilienhäuser z. B. Möglichkeiten zur Unterstellung von Fahrrädern oder zur Errichtung eines Blockheizkraftwerks (BHKW) in angemessener Größe zum Versorgungsbedarf. Mit dem Abstand von 3,00 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen werden die vorderen Grundstücksbereiche aus ortsgestalterischen Gründen von baulichen Anlagen freigehalten und die Nebenanlagen räumlich den Hauptgebäuden bzw. Grundstücksfreiflächen zugeordnet, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu sichern.

Textliche Festsetzung Nr. 6:

Stellplätze sind ausschließlich innerhalb der Baugrenzen oder den speziell dafür festgesetzten Flächen zulässig.

Die Stellplätze werden aus städtebaulichen Gründen funktional den baulichen Anlagen zugeordnet, so dass in den rückwärtigen Bereichen des WA 1 kein Fahrverkehr entsteht und der erforderliche Stellplatzbedarf auf dem Grundstück selbst gedeckt werden kann. Damit wird ein großer Teil der Grundstücksfreiflächen als Freiraum gesichert und der Wohnwert gesteigert.

Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Der westliche Quartiersplatz und die Zufahrt zu den Stellplätzen am westlichen Rand des WA 1-Gebietes werden wie die übrigen Verkehrsflächen des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 45 als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung -verkehrsberuhigter Bereich- dargestellt. Auf dem Quartiersplatz befinden sich 6 öffentliche Stellplätze. Die 3,50 m breite Zufahrt vom Sonnenblumenweg erschließt die Stellplätze in Längsrichtung auf dem Baugrundstück und dem Quartiersplatz. Die Abfahrt erfolgt am nördlichen Ende der Zufahrt ebenfalls über den Sonnenblumenweg.

Niederschlagswasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Textliche Festsetzung Nr. 7:

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

Geh- Fahr und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die Erschließung der nördlich und nordöstlich gelegenen Baufelder erfolgt über eine Trasse in Verlängerung des Stichwegs am Kornblumenweg bis zur nördlichen Grundstücksgrenze. Die Trasse wird mit einem Geh,- Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger gesichert und ist zeichnerisch festgesetzt. Das Leitungsrecht betrifft einen Korridor vom 5,00 m Breite.

Pflanzbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Textliche Festsetzung Nr. 8:

Die nach § 9 Satz 1 Nr. 25 b BauGB festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind zu ersetzen.

Die im Ursprungsbebauungsplan im WA 1 zur Erhaltung festgesetzten Einzelbäume (Platane, Linde und zwei Eichen) sowie der Solitärbaum auf dem Quartiersplatz des Sonnenblumenwegs (Eiche) werden in der 2. Bebauungsplanänderung dauerhaft gesichert. Ersatzpflanzungen sollen durch standortangepasste, klimaresiliente, großkronige Baumarten erfolgen.

Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Textliche Festsetzung Nr. 9:

Bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden in den mit dem Buchstaben C gekennzeichneten Baufeldern sind nach außen abschließende Bauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nach DIN 4109 (2018-01) zum Schutz vor einwirkendem Lärm so auszuführen, dass sie die Anforderungen an das gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ gemäß DIN 4109-1 (2018-01) erfüllen.

Die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ergeben sich unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten und des maßgeblichen Außenlärmpegels L_a nach DIN 4109-2 (2018-1) wie folgt:

**Lärmpegelbereich III:
Aufenthaltsräume in Wohnungen $R'_{w,ges} = 35$ dB**

Weiterhin sind zum Schutz der Nachtruhe für Schlaf- und Kinderzimmer schalldämmte, fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

Die Minderung der zu treffenden Schallschutzmaßnahmen ist im Einzelfall zulässig, wenn im bauordnungsrechtlichen Verfahren anhand einer schalltechnischen Untersuchung ein niedrigerer Lärmpegelbereich an den Außenbauteilen von schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109 nachgewiesen wird.

Die Festsetzung erfolgt aufgrund der Ergebnisse der Schalltechnischen Untersuchung für den Bereich der 2. Änderung des Büros Wenker & Gesing – Akustik und Immissionsschutz GmbH, Gronau vom Juli 2022 und stellt eine Ergänzung der Erkenntnisse des Lärmschutzgutachtens des Ursprungsbebauungsplanes dar. Aufgrund der festgesetzten technischen Anforderungen an den Schallschutz wird angemessener Schutz vor Lärmbelastung gewährt und gesunde Wohnverhältnisse gesichert.

Eingriff und Kompensation (§ 9 Abs. 1a BauGB)

Textliche Festsetzung Nr. 10:

Die im Bebauungsplan Nr. 45 (Ursprungsbebauungsplan) bereits festgesetzten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden und Landschaft (MSPE-Flächen, Grundstücke in der Gemarkung Drevenack, Flur 13, Flurstücke 2140 und 2155) sowie die extern festgesetzten Flächen für Wald (Geltungsbereiche 2 und 3, Grundstücke in der Gemarkung Gartrop-Bühl, Flur 1, Flurstück 230 z.T. und Flur 8, Flurstück 36 z.T.) werden unverändert den Grundstücken, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, in den WA 2-7 des Bebauungsplans Nr. 45 und dem WA 1 der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 45 zugeordnet.

Die Festsetzung sichert die Umsetzung, den dauernden Erhalt und die Zuordnung der bereits im Ursprungsbebauungsplan Nr. 45 festgesetzten Kompensationsmaßnahmen.

Gestalterische Festsetzungen – Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW)

Textliche Festsetzung Nr. 11:

In dem Baugebiet WA 1 sind ausschließlich Flachdächer, auch als begrünte Dachflächen zulässig.

Aus Gründen der einheitlichen Gestaltung sind als Dächer im WA 1 nur Flachdächer zulässig. Flachdächer bieten den Vorteil, dass Solarmodule auf der gesamten Dachfläche installiert werden können, unabhängig von der Gebäudeausrichtung. Die Installation von Solarmodulen dient der emissionsfreien Versorgung der Gebäude mit kostengünstigem Strom und verbessert die CO²-Bilanz.

Textliche Festsetzung Nr. 12:

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

Die Ausführung unterschiedlicher Fassadengestaltungen weicht vom ortstypischen Erscheinungsbild der Klinkerbauweise ab, bietet aber größeren gestalterischen Freiraum und ermöglicht die Errichtung von Gebäuden mit Wärmedämmverbund-System und trägt somit auch zu einer energieeinsparenden Bauweise i. S. d. Energieeinsparverordnung (EnEV) bei.

Textliche Festsetzung Nr. 13:

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

Einfriedungen, die in einem Abstand von weniger als 3,0 m zu einer öffentlichen Verkehrsfläche errichtet werden, dürfen eine maximale Höhe von 0,80 m nicht überschreiten. Bezugspunkt für die Höhe ist die Oberkante des natürlichen Grundstücksniveaus auf dem die Einfriedung errichtet wird. Eine Anhebung des natürlichen Niveaus ist nicht zulässig.

Die Festsetzung zur Einfriedung der Grundstücke betrifft die zu den öffentlichen Verkehrsflächen gerichteten Grundstücksseiten. Hier sind aus Gründen einer ortstypischen äußeren Erscheinung der Baugrundstücke bestimmte Gestaltanforderungen hinsichtlich Höhe und Ausbildung von Einfriedungen zu erfüllen, um ein möglichst offenes und einheitliches Straßenbild in den Vorgartenbereichen zu erzielen.

Textliche Festsetzung Nr. 14:

Die nichtüberbaubaren Grundstücksflächen (Vorgarten) zwischen der Straßengrenzungsline des Kornblumenweges und der südlichen Baugrenze der Baufelder C 1 und C 4 sind als Vegetationsflächen (z. B. Rasen, Gräser, Stauden, Kletterpflanzen, Gehölze) anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

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

7.2 Hinweise

BERGBAU

Das o.g. Plangebiet liegt über dem Bergwerksfeld „Wesel 7“ im Eigentum der

- Thyssen Vermögensverwaltung GmbH in Duisburg, Dammstraße 31 in 47119 Duisburg
- Familienstiftung Kaszony in Vaduz/Liechtenstein, vertreten durch die SEDES Treuhand Anstalt, Städele 36 in 9490 Vaduz/Liechtenstein
- CIT Batthyány VerwaltungsGmbH, Pöseldorfer Weg 32a in 20148 Hamburg
- TBG Bergwerkseigentum UG, c/o Gilz Reisen & Partner Steuerberater Wirtschaftsprüfer, Lindemannstraße 90-92 in 40327 Düsseldorf.

Außerdem liegt das Plangebiet über dem Bergwerksfeld „Bruckhausen 38“ im Eigentum der

- Thyssen Vermögensverwaltung GmbH, Dammstraße 31 in 47119 Duisburg.

Ferner liegt das o.g. Vorhaben über dem Bergwerksfeld „Minerva“. Rechtsnachfolgerin der letzten Eigentümerin ist die Deutz AG. Da die Klöckner Humboldt Deutz AG keine Auskünfte über ihr Bergwerksfeld erteilt, gibt die Bezirksregierung Arnsberg hierzu den folgenden allgemeingültigen Hinweis zu den bergbaulichen Aktivitäten im Bergwerksfeld Minerva:

- ... „In den hier vorliegenden Unterlagen ist im Bereich des Plangebietes kein auch heute noch einwirkungsrelevanter Bergbau verzeichnet.“

Die Bauherren sind gehalten, sich zwecks eventuell erforderlicher Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen mit den o.g. Feldeseigentümern in Verbindung zu setzen.

VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER

Gemäß § 44 (1) LWG (Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen) ist das Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, nach Maßgabe des § 55 Absatz 2 des Wasserhaushaltsgesetzes zu beseitigen, d.h. es ist ortsnahe zu versickern.

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

Gemäß Runderlass des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft NRW zur Niederschlagswasserbeseitigung (Stand 29.06.2022) zum § 51 a Landeswassergesetz vom 18.5.1998 wird darauf hingewiesen, dass zwischen Versickerungsanlagen und Grundstücksgrenzen ausreichende Abstände eingehalten werden müssen, um Vernässungsschäden zu vermeiden. Der Mindestabstand zwischen einer Versickerungsanlage und unterkellerten Gebäuden ohne wasserdichte Ausbildung beträgt gemäß Runderlass mindestens 6,0 m. Bei unterkellerten Gebäuden, die diesen Abstand nicht einhalten, ist zu empfehlen, den Keller gegen drückendes Wasser zu sichern.

ARCHÄOLOGISCHE BODENFUNDE

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Xanten, Augustusring 3, 46509 Xanten, Telefon 02801/776290, Fax 02801/7762933, unverzüglich zu informieren. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der/die Eigentümer*in, die Person, die das Grundstück besitzt, der/die Unternehmer*in und der/die Leiter*in der Arbeiten. Bodendenkmal und Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen (§ 16 DSchG NRW).

TRINKWASSERSCHUTZGEBIET

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

KAMPFMITTEL

Bei der Durchführung der Bauarbeiten ist Vorsicht geboten. Eine Luftbildaufklärung zur Ermittlung der Existenz von Kampfmitteln wurde durchgeführt und war negativ. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass noch Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Sollten Kampfmittel gefunden werden, ist umgehend das Ordnungsamt der Gemeinde Hünxe bzw. der Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) bei der Bezirksregierung in Düsseldorf zu benachrichtigen.

ALTLASTEN

Im Altlastenkataster des Kreises Wesel ist auf einem Teil des Flurstücks 2196 der Altstandort 4 – 34 registriert. Es handelt sich dabei um die Fläche eines ehemaligen Sägewerkes. Ein Altlastenverdacht hat sich bisher nicht erhärtet, die Fläche wird lediglich nachrichtlich im Kataster geführt.

EINSICHTNAHME UNTERLAGEN

Technische Regelwerke wie z.B. DIN-Normen, auf die in diesem Bebauungsplan oder den dazugehörigen Gutachten Bezug genommen wird, können im Rathaus der Gemeinde Hünxe innerhalb der Öffnungszeiten eingesehen werden.

ARTENSCHUTZ

Im Sinne des allgemeinen Artenschutzes gem. § 39 BNatSchG wird darauf hingewiesen, dass Bäume, die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und anderer Gehölze in der Zeit vom 01.03. – 30.09. (vgl. § 39 BNatSchG) nicht abgeschnitten, auf den Stock gesetzt oder beseitigt werden dürfen; zulässig sind schonende

Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen. Dies gilt nicht für zulässige Bauvorhaben, wenn nur geringfügiger Gehölzbewuchs zur Verwirklichung der Baumaßnahmen beseitigt werden muss. Die einschlägigen gesetzlichen Regelungen zum Artenschutz sind zu beachten.

BAUMSCHUTZ

Um eine Schädigung der zum Erhalt festgesetzten Bäume während der Bauzeit zu vermeiden, werden während der Baumaßnahmen die Bäume gemäß DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" geschützt (insbesondere keine Lagerung von Baumaterialien oder Bodenmassen im Kronentraufbereich von Gehölzen, keine Abgrabungen, keine Verfüllungen).

BODEN

Nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18195 ist bei der Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen der Oberboden (Mutterboden) in nutzbarem Zustand erhalten und vor Vernichtung zu schützen. Er ist vordringlich im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder einzubauen.

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

TEIL C AUSWIRKUNGEN DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

8. Auswirkungen auf den Verkehr

Die Erschließung des Planänderungsbereiches wird durch die vorhandenen Erschließungsstraßen Sonnenblumen- und Kornblumenweg gesichert. Die Straßen sind jeweils an über- oder innerörtliche Erschließungsstraßen angebunden, sh. auch Kap. 3.2., Lage / Städtebauliche Verflechtung

Die Leistungsfähigkeit der vorhandenen Straßen ist für die Aufnahme des zu erwartenden Verkehrs ausreichend bemessen. Das aus den neu hinzukommenden Wohneinheiten resultierende zusätzliche Verkehrsaufkommen ist über die vorhandenen Erschließungsstraßen problemlos abwickelbar.

9. Auswirkungen auf natürliche Ressourcen und deren Nutzung

a) Schutzgebiete

Im Plangebiet sind keine nach § 30 BNatSchG (in Verbindung mit LNatSchG NRW) geschützten Biotope vorhanden. Es sind keine Schutzgebiete gemäß Naturschutzrecht einschließlich denen des Schutzgebietssystems Natura 2000 betroffen. Im Hinblick auf die Lage des Plangebietes in der Schutzzone III a des Wasserschutzgebietes Vinkel-Schwarzenstein erfolgt der Hinweis, dass die Vorschriften der zugehörigen Wasserschutzgebietsverordnung zu beachten sind.

b) Fläche

Im rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 45 wurde für das im Rahmen der 2. Änderung überplante Wohngebiet WA 1 eine GRZ von 0,4 festgelegt. Hinsichtlich der Eingriffsregelung wurde von einer weitergehenden Versiegelung von 20 % ausgegangen, die durch Terrassen, Zuwegungen, Parkflächen etc. zu erwarten sind. Das heißt, bisher verbleiben 40 % der Flächen als gärtnerisch zu nutzende Flächen.

Diese Annahmen gelten bei der Umsetzung der 2. Änderung des Bebauungsplanes weiterhin (siehe städtebauliches Konzept, Teil A, Kapitel 6 der Begründung). Damit ist insbesondere hinsichtlich der Flächenversiegelung davon auszugehen, dass es zu keinen weitergehenden Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche kommt.

c) Boden

Die gemäß rechtskräftigem Bebauungsplan Nr. 45 vorgesehene Wohnbebauung und die Verkehrsflächen bedingen eine teilweise Versiegelung des Plangebietes. Hier ist von einem völligen Verlust der Bodenfunktionen auszugehen. Zugleich besteht das Risiko baubedingter temporärer Bodenbeeinträchtigungen durch Bodenverdichtungen im Umfeld der Baumaßnahme aufgrund der Nutzung als Baustelleneinrichtungsfläche oder beispielsweise durch Befahren mit Baumaschinen.

Eine teilweise Überformung der natürlichen Bodenverhältnisse hat bereits zwischenzeitlich durch die Anlage der Erschließungsstraßen stattgefunden. Auf 40 % der Fläche des Plangebietes ist auch weiterhin wie bisher eine gärtnerische Nutzung mit Erhalt der natürlichen Bodenfunktionen vorgesehen. Zusammenfassend ergeben sich durch die Überplanung der Teilfläche des Baugebietes im Rahmen der 2. Änderung keine erheblichen Veränderungen hinsichtlich der Auswirkungen auf das Schutzgut Boden.

d) Wasser

Oberirdische Gewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Anfallendes Abwasser wird der vorhandenen Kanalisation zugeführt (siehe Teil A, Kap. 5.3). Für den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 45 wurde ein Entwässerungs-

konzept erstellt, das den Niederschlagsabfluss der versiegelten Straßenflächen in Mulden mit anschließender Versickerung vorsah. Das Niederschlagswasser der Dach- und Hofflächen ist auf dem Grundstück zu versickern. Diese Vorgaben gelten unverändert als Festsetzung Nr. 7 in der 2. Änderung des Bebauungsplans. Die Beseitigung des auf den Grundstücken anfallenden Niederschlagswassers erfolgt auf diesen selbst. Das Niederschlagswasser, das auf den öffentlichen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung anfällt, wird in festgesetzte Versickerungsflächen außerhalb des Bebauungsbereiches geleitet. Das Merkblatt der "Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e. v.", DWA_A 138 zu Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser und die Wasserschutzgebietsverordnung der Wasserschutzzone III a sind zu beachten.

Da sich durch die 2. Änderung keine Änderungen hinsichtlich des Versiegelungsgrades des Plangebietes ergeben (siehe Teil C, Kap. 9b), sind keine weitergehenden Auswirkungen bezogen auf das Schutzgut Wasser zu erwarten.

e) Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Aufgrund der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45 erfolgt keine grundsätzliche Änderung der geplanten Grünstrukturen gegenüber denjenigen, die aufgrund der Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes zulässig sind. Der Austausch der Einzel- und Doppelhausbebauung mit gärtnerisch genutzten Freiräumen durch eine Mehrfamilienhausbebauung mit gärtnerisch gestalteten Mietergärten ist im Hinblick auf die Pflanzen- und Tierwelt sowie die Biologische Vielfalt in ihrer Bedeutung für die Pflanzen- und Tierwelt als gleichwertig einzustufen. Der Erhalt des Altbaumbestandes trägt zur Strukturvielfalt bei. Er stellt eine wichtige Biotopvernetzungsstruktur zwischen den im Umfeld gelegenen Gehölzbeständen dar.

Die Artenschutzprüfung Stufe I (siehe Anhang 1) kommt zu dem Ergebnis, dass für die planungsrelevanten Arten in NRW die Zugriffsverbote nicht eintreten. Bei den übrigen Arten wird wegen ihrer Anpassungsfähigkeit und ihres guten Erhaltungszustandes bei vorhabensbedingten Auswirkungen davon ausgegangen, dass es keinen Verstoß gegen die Zugriffsverbote gibt. So ist für die sogenannten Allerweltsarten nicht von einer Störung, Tötung bzw. einem Verlust oder einer Schädigung der Fortpflanzungs- und Ruhestätten in dem Sinne auszugehen, dass es zu einer erheblichen Beeinträchtigung bzw. Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population kommt. Hinsichtlich der Artenschutzbelange ist aufgrund des Erhaltens des Altbaumbestandes sowie der Entwicklung strukturell ähnlicher und flächenmäßig gleich großer Freiräume kein Bedeutungsverlust im Vergleich zum Ursprungsbebauungsplan zu erwarten.

f) Eingriffs-Ausgleichsmaßnahmen

Im Ursprungsbebauungsplan Nr. 45 wurden in der Festsetzung Nr. 20 Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen festgelegt. Dazu gehört die Entwicklung einer Ortsrandeingrünung (Ausbildung einer landschaftlichen Kante, Festsetzung als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft) als westlicher Abschluss sowie die Kompensation des ermittelten Defizites von 51.670 Ökopunkten über ein anerkanntes Ökokonto im Gemeindegebiet. Dabei handelt es sich um Flächen mit Waldumbaumaßnahmen (Nadelwald in Laubwald) und um eine Aufforstungsfläche für die erforderliche Erstaufforstung in der Gemarkung Gartrop-Bühl.

Da die im Rahmen der 2. Änderung festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 für den Geltungsbereich des WA 1 nicht geändert wird, wird die Flächenbilanzierung des Gesamtbebauungsplanes für die 2. Änderung anteilig übernommen.

„Innerhalb der Baugebiete wird neben der zulässigen überbaubaren Grundstücksfläche von 0,4 von einer weiteren Versiegelung von 20 % ausgegangen, so dass 40 % der Fläche der Baugebiete als unversiegelte Flächen in die Kategorie Zier- und Nutzgarten ohne bzw. mit überwiegend fremdländischen Gehölzen (HJ, ka4, Wert 2)

eingestuft wird.“

(sh. Entwurfsbegründung zum Bebauungsplan Nr. 45 Nelkenstraße vom 23.04.2015, Gemeinde Hünxe, Anhang 3)

D.h. die aus der Festsetzung Nr. 20 des Ursprungsbebauungsplans resultierende Kompensation des Eingriffs gilt für die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45 fort. Dies betrifft auch die Zuordnung der Kompensationsflächen zu den Wohngebieten WA 1 – 7. bzw. hier im Besonderen die Eingriffsgrundstücke im Geltungsbereich der 2. Änderung, (s. textliche Festsetzung Nr.10 in der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45).

Durch die Neuplanung entsteht kein zusätzlicher Bedarf an Kompensationsmaßnahmen.

Mit der Festsetzung Nr. 21 des Ursprungsbebauungsplanes wurde die Zuordnung des Ausgleichs zu den öffentlichen Flächen mit anteilig 50,8 % und den privaten Bauflächen mit 49,2 % festgelegt. Auch diese Zuordnung bzgl. der Verteilung der Ausgleichsmaßnahmen bleibt für die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45 weiterhin gültig.

10. Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit

a) Lärm

Die nördlich des Planänderungsbereiches verlaufende Schermbecker-Landstraße B 58 stellt die wesentliche Lärmquelle für das Gebiet dar. Als weiter entfernt liegende Lärmquellen sind noch im Westen die BAB A 3 sowie die Sportanlagen im Südosten zu benennen.

Zur Ermittlung, Bewertung und Minderung der Lärmbelastungen des Planungsgebietes wurde in 2012 für den Ursprungsbebauungsplan ein Schalltechnisches Gutachten vom Institut für Schalltechnik, Raumakustik, Wärmeschutz, Dr.-Ing. Klapdor GmbH, Düsseldorf erstellt.

Für diese 2. Änderung wurde eine Schalltechnische Untersuchung des Büros Wenker & Gesing – Akustik und Immissionsschutz GmbH, Gronau im Juli 2022 durchgeführt, auf die an dieser Stelle verwiesen wird (sh. Anhang 2).

Nach den Ergebnissen der schalltechnischen Untersuchung ist im Plangebiet bei freier Schallausbreitung lageabhängig mit verkehrsbedingten Beurteilungspegeln von 56 bis 59 dB(A) tags und 49 bis 52 dB(A) nachts zu rechnen (siehe Lärmkarten in den Kapiteln 9.2.1 und 9.2.2 der schalltechnischen Untersuchung).

Die Orientierungswerte werden gemäß DIN 18005 für WA-Gebiete von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts im Tageszeitraum (6 bis 22 Uhr) und im Nachtzeitraum (22 bis 6 Uhr) im gesamten Untersuchungsbereich um bis zu 7 dB(A) überschritten werden.

Bei freier Schallausbreitung ergeben sich auf den Baugrundstücken maßgebliche Außenlärmpegel von 62 bis 65 dB(A), sodass zum Schutz vor Verkehrslärmimmissionen für Aufenthaltsräume in Wohnungen bzw. Büroräume etc. gemäß DIN 4109-1 (2018-1) an die Außenbauteile die Anforderungen an die Luftschalldämmung für den Lärmpegelbereich III zu stellen sind.

Für einen ungestörten Schlaf sind im Plangebiet für Schlaf- und Kinderzimmer schalldämmende fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen notwendig. Mit „fensterunabhängig“ ist dabei gemeint, dass zur Gewährleistung des hygienisch und bauphysikalisch notwendigen Luftwechsels in Schlafräumen eine vom Öffnen der Fenster unabhängige - 10 - Lüftung erforderlich ist; der Zusatz „schalldämmt“ bedeutet, dass das nach DIN 4109-1 erforderliche gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß der Außenfassade durch diese Lüftungseinrichtung nicht unterschritten werden darf.

Zusammenfassend kommen beide Gutachten zu dem Ergebnis, dass in dem Planänderungsbereich unter Beachtung der empfohlenen schalltechnischen Maßnahmen ein allgemeines Wohngebiet realisiert werden kann (sh. hierzu die aus der schalltechnischen Untersuchung resultierende textliche Festsetzungen Nr. 9 auf der

Seite 17 dieser Entwurfsbegründung). Damit werden gesunde Wohnverhältnisse gesichert.

Die Lärmauswirkungen des durch die Neubebauung entstehenden Verkehrsaufkommens sind aufgrund der geringen Zahl der Wohneinheiten als nicht erheblich einzuschätzen.

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

b) Luft

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

Die im bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 45 festgelegte Nutzung als allgemeines Wohngebiet wurde nicht verändert. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes führt damit nicht zu zusätzlichen negativen Auswirkungen hinsichtlich der lufthygienischen Belastung.

c) Gesundheitliche Beeinträchtigungen durch elektrische und/oder magnetische Felder

Der Betreiber der außerhalb des Planänderungsbereiches südlich des Bebauungsplans Nr. 45 verlaufenden Höchstspannungsfreileitung hat Abstände von der Trassenachse der Freileitung in Bezug auf die Verträglichkeit von Nutzungen in Zonen von I – III definiert. Das WA 1 befindet sich in der Zone III mit 200 m bis 400 m Abstand zur Trassenachse der Höchstspannungsfreileitung. Hier können nach Angaben des Netzbetreibers Wohn- und Freizeitflächen ohne besonderes Konfliktpotential geplant werden.

Gesundheitliche Beeinträchtigungen durch elektrische und/oder magnetische Felder entstehen durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes nicht.

d) Nachbarbebauung

Der Entwurf der 2. Änderung ermöglicht die beabsichtigte Bebauung mit Mehrfamilienhäusern bei gleichzeitigem Erhalt der vorhandenen Grünstrukturen. Die Belange der Nachbarbebauung, insbesondere an der östlichen Grundstücksgrenze wurden ausreichend berücksichtigt, da durch die geänderte Festlegung der Baugrenzen die Baukörper ca. 10 m von der östlichen Nachbargrenze und ca. 38 m von der dortigen Nachbarbebauung entfernt sind und sich somit mögliche Beeinträchtigungen durch Verschattung, Einsichtnahme in die angrenzenden Gartengrundstücke sowie eine potentielle erdrückende Wirkung ganz erheblich reduzieren bzw. gegenstandslos werden. Der Fahrverkehr an der östlichen Nachbargrenze wurde aus Gründen der nachbarlichen Rücksichtnahme mit der Anordnung von max. fünf Stellplätzen an einer entsprechend vorbelasteten Stelle auf ein Minimum begrenzt.

Gegenüber der südlich und westlich angrenzenden Nachbarbebauung ist ausreichend Abstand durch die Einhaltung der Abstandflächen gemäß der Bauordnung NRW und den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen gewährleistet. Den südlich angrenzenden Nachbarn liegt jeweils die kürzere Gebäudeseite möglicher Baukörper gegenüber. Ansonsten bleibt die gegenüberliegende Straßenseite von Bebauung frei und ermöglicht den Blick in den neuen Innenhof. Zwischen der westlich angrenzenden Einfamilienhausbebauung und dem neuen westlichen Gebäudekörper befindet sich der Quartiersplatz. Hier beträgt der Abstand zwischen den Gebäuden an der

schmalsten Stelle zwischen Sonnenblumen- und Kornblumenweg ca. 12 m. Er weitet sich im Verlauf des Sonnenblumenwegs mit dem Quartiersplatz auf bis zu 35 m auf, so dass auch hier mögliche Beeinträchtigungen durch eine heranrückende Bebauung auf ein verträgliches Maß reduziert sind.

11. Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Im Geltungsbereich befinden sich keine Baudenkmäler; Bodendenkmale sind im Plangebiet nicht bekannt. Sonstige Sachgüter, wie z.B. eine landwirtschaftliche Nutzung, sind durch die 2. Änderung im Bereich der bereits als Baugebiet ausgewiesenen Fläche ebenfalls nicht betroffen.

12. Auswirkungen auf das Klima und Folgen des Klimawandels

a) Klimaschutz

Hinsichtlich der Auswirkungen der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 45 auf das Klima sind neben den lokalklimatischen Auswirkungen (siehe Teil C, Kap. 10 b) die voraussichtlichen vorhabenbedingten Treibhausgasemissionen mit Wirkung auf das globale Klima zu betrachten.

Im Rahmen der 2. Änderung wird die bisher vorgesehene Bebauung der Wohnbaufläche WA 1 mit eingeschossigen Einzel- und Doppelhäusern durch eine Bebauungsstruktur mit zweigeschossigen Mehrfamilienhäusern mit Flachdächern ersetzt. Mehrgeschossige Wohnungsbauten verfügen über ein besseres Verhältnis der wärmeschutzrelevanten Gebäudeoberfläche zum beheizten Volumen des Gebäudes als die bisher festgesetzten Einfamilienhäuser. Bezogen auf die zu realisierende Wohnfläche und die Anzahl der Wohneinheiten führt der geplante Geschosswohnungsbau daher bei ansonsten gleichen Rahmenbedingungen zu einer Reduzierung der innerhalb der Wohnbaufläche WA 1 zu erwartenden Treibhausgasemissionen.

Die für das Baugebiet WA 1 festgesetzten Flachdächer (Festsetzung Nr. 12) bieten den Vorteil, dass Solarmodule auf der gesamten Dachfläche installiert werden können, unabhängig von der Gebäudeausrichtung. Photovoltaik und Solarthermie ermöglichen eine klimaneutrale Versorgung der Gebäude mit erneuerbaren Energien und verringern damit die Treibhausgasemissionen.

b) Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels

Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 45 enthält eine Reihe von Festsetzungen, die der Klimaresilienz des Baugebietes dienen.

Die bereits im geltenden Bebauungsplan Nr. 45 im Baugebiet WA 1 zur Erhaltung festgesetzten Einzelbäume (Platane, Linde und zwei Eichen) sowie der Solitärbaum auf dem Quartiersplatz des Sonnenblumenwegs (Eiche) werden in der 2. Bebauungsplanänderung dauerhaft gesichert (Festsetzung Nr. 8). Die großkronigen Bäume verbessern das Mikroklima im Bereich der Freiflächen im Umfeld der Gebäude. Aufgrund der Beschattung, durch Evapotranspiration und Senkung der Lufttemperaturen führen sie bei den im Zuge des Klimawandels verstärkt auftretenden sommerlichen Hitzeperioden zu günstigeren bioklimatischen Verhältnissen im Wohngebiet und dienen damit der Anpassung an den Klimawandel.

Der als erhaltenswert festgesetzte Baumbestand des Wohngebietes WA 1 bildet gemeinsam mit den halböffentlichen Flächen und den geplanten Mietergärten einen begrünten Innenhof (siehe Teil A, Kap. 6). Die Festsetzungen Nr. 6, 7 und 12 sichern eine Durchgrünung der Freiflächen im Gebäudeumfeld.

Stellplätze und Garagen sind deshalb nur innerhalb der Baugrenzen oder auf den speziell dafür festgesetzten Flächen zulässig (Festsetzung Nr. 6). Die Vorgärten sind als Vegetationsflächen (z. B. Rasen, Gräser, Stauden, Kletterpflanzen, Gehölze) anzulegen und dauerhaft zu erhalten (Festsetzung Nr. 15). Das auf den privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf diesen selbst über begrünte Mulden oder Rigolen zu versickern (Festsetzung Nr. 7). Diese Festsetzung ist insbesondere vor dem Hintergrund der steigenden Anzahl von Starkregenereignissen von Bedeutung.

Die Durchgrünung der Freiflächen im Gebäudeumfeld senkt durch Evapotranspiration die sommerlichen Lufttemperaturen und schafft bioklimatisch günstigere Bedingungen. Sie erhöht damit die Klimaresilienz des Baugebietes und kann darüber hinaus zum Erhalt der Artenvielfalt beitragen.

Für die im Baugebiet WA 1 ermöglichten Mehrfamilienhäuser werden im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 45 Flachdächer, auch als begrünte Dachflächen, festgesetzt (Festsetzung Nr. 12). Flachdächer ermöglichen neben einer Photovoltaiknutzung die konstruktiv einfache Anlage von begrünten Dachflächen, z.B. durch eine extensive Dachbegrünung. Diese kann sowohl in bioklimatischer Hinsicht als auch in Bezug auf den Wasserhaushalt die Klimaresilienz des Baugebietes stärken.

13. Auswirkungen auf die Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung im WA 1 wird konventionell durch entsprechend bemessene Straßenkanäle (Schmutzwasser) und Leitungen für Trinkwasser, Strom und Telekommunikation in den Anliegerstraßen Sonnenblumenweg und Kornblumenweg mit Anschluss an die bestehende Infrastruktur in der Nelkenstraße erfolgen.

Die Erschließung der nördlich gelegenen Baufelder erfolgt über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger. Die Kanäle und Leitungen sind für die zusätzlich entstehenden Wohneinheiten ausreichend dimensioniert.

Zur Beurteilung der Möglichkeit der Niederschlagswasserbeseitigung im Planbereich wurde bereits im Rahmen des Aufstellungsverfahrens des ursprünglichen Bebauungsplanes ein Gutachten in Auftrag gegeben, das eine Bodenuntersuchung sowie Vorschläge zur Beseitigung des Niederschlagswassers zum Gegenstand hatte (s. Bodenuntersuchungen GFG Gesellschaft für Flächenrecycling und Geotechnik mbH, Borken 2006), (sh. auch textliche Festsetzung Nr. 7 auf der Seite 16 und Hinweis zur Niederschlagswasserversickerung auf der Seite 21). Weitere Untersuchungen sind im Rahmen dieser 2. Änderung nicht erforderlich.

Die Löschwasserversorgung (Menge, Zahl und Lage der Hydranten) wird im Zuge der Erschließung des Planungsgebietes sichergestellt.

14. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Gemeinde hat die gerichtliche Eilentscheidung des OVG Münster vom 13.05.2022 zum Anlass genommen, das städtebauliche Konzept für das Baugebietes WA 1, welches maßgeblich Gegenstand der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 45 ist, grundlegend zu überarbeiten. Es wurden verschiedene Varianten geprüft. So hatte eine Variante, basierend auf dem Entwurf zur 1. Änderung, zum Inhalt, die zwei westlichen Baukörper in Nord-Süd-Ausrichtung möglichst weit nach Westen zu verschieben, um mindestens den Erhalt der zwei Eichen im Innenbereich und der Eiche im Bereich der Verkehrsfläche gewährleisten zu können.

Dabei wäre jedoch der Erhalt der Platane und der Linde nicht möglich und aufgrund der Nähe der Baukörper zu den Baumkronen und Wurzelbereichen ein Erhalt der Eichen fraglich gewesen.

Eine weitere Variante sah eine geänderte Anordnung der Baukörper gleich der aktuell vorliegenden Bebauungsplanänderung vor; die notwendigen Stellplätze wurden in dieser Variante maßgeblich an der östlichen Grundstücksgrenze platziert. Diese Variante wurde aus Gründen der nachbarlichen Rücksichtnahme verworfen. Bei Nichtdurchführung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45 können Gebäude nur im Rahmen der bisher festgesetzten Maßgaben des Ursprungsbebauungsplanes errichtet werden. Statt einer Bebauung mit strukturell dringend benötigten Mehrfamilienwohnhäusern können lediglich Einzel- oder Doppelhäuser entstehen.

15. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen, sind soweit derzeit erkennbar, nicht erforderlich.

16. Flächenbilanz

Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45 „Nelkenstraße“	5077 qm	100,00 %
Überbaubare Grundstücksfläche Allgemeines Wohngebiet WA 1	1450 qm	28,5 %
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	917 qm	18,1 %

TEIL D VERFAHREN

Folgende Verfahrensschritte im beschleunigten Verfahren gem. § 13 b i.V.m. 13 a BauGB werden durchgeführt:

- Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist für die Öffentlichkeit
- Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB,
- Offenlegung des Planentwurfs gem. § 3 Abs. 2 BauGB,
- Satzungsbeschluss

Gemeinde Hünxe

Der Bürgermeister

Bauamt

Hünxe, den 08.11.2022

(i.A. Gisela Lehmkuhl, Dipl. Ing. Architektin)