

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 24 „Businesscenter“ der Stadt Hamminkeln

Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Mai 2024

Vorhabenträger: Cubes III
Rudolf-Diesel-Straße 115
46485 Wesel

Bearbeitung: OEKOPLAN Ingenieure GmbH & Co. KG
Koepenweg 2a
46499 Hamminkeln

OEKOPLAN 
Ingenieure GmbH & Co. KG

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Anlass und Ziel der Planung.....	1
2.	Rechtsvorschriften.....	2
3.	Verfahrensablauf und Ergebnisse der Beteiligungsverfahren	2
3.1.	Aufstellungsbeschluss	2
3.2.	Frühzeitige Bürgerbeteiligung und frühzeitige Beteiligung berührter Behörden und sonstiger Träger.....	3
4.	Geltungsbereich	3
5.	Derzeitige Nutzung.....	4
6.	Planungsvorgaben	4
6.1.	Regionalplan.....	4
6.2.	Flächennutzungsplan.....	5
6.3.	Verbindliche Bauleitplanung.....	6
6.4.	Sonstige Fachplanungen	6
7.	Nachweis der städtebaulichen Erforderlichkeit	7
8.	Ziel und Zweck der Planung	7
9.	Alternativenprüfung	7
10.	Städtebauliches Konzept.....	8
10.1.	Bürogebäude „CUBES“	9
10.2.	Restaurant	11
10.3.	Gewerbehallen.....	12
11.	Planinhalte des Bebauungsplanes	12
11.1.	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	12
11.2.	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).....	14
11.3.	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	14
11.4.	Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind.....	14
11.5.	Geh-, Fahr- und Leitungsrecht	15
11.6.	Verkehrstechnische Erschließung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB).....	15
11.7.	Lärmschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)	15
11.8.	Altlasten (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB).....	15
11.9.	Grünflächen und Anpflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a und 25b BauGB)	15
11.9.1.	Private Grünflächen	15
11.9.2.	Anpflanzungen, sowie Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	15
11.9.3.	Dachbegrünung	16

11.9.4. Beschränkung der Oberflächenversiegelung.....	16
11.10. Ver- und Entsorgung.....	17
11.10.1. Strom, Wasser	17
11.10.2. Schmutzwasser	17
11.10.3. Regenwasser.....	17
11.10.4. Abfall.....	18
12. Nachrichtliche Übernahmen sowie Vermerke, Kennzeichnungen und Hinweise.....	18
13. Vorbeugender Hochwasserschutz.....	18
14. Umweltbezogene Belange.....	20
14.1. Umweltbericht.....	20
14.2. Immissionsschutz.....	21
14.3. Maßnahmen zum Artenschutz	21
14.4. Landschaftspflegerischer Begleitplan.....	22
14.5. Maßnahmen zur Förderung der biologischen Vielfalt	22
14.6. Maßnahmen zum Klimaschutz	22
14.7. Maßnahmen zum Bodenschutz.....	23
14.8. Denkmalpflege.....	23
14.9. Altlasten und Kampfmittelvorkommen	23
15. Eigentumsverhältnisse	24
16. Kosten und Finanzierung.....	24
17. Flächenbilanz	24

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abb. 1:	Lage des Plangebietes	1
Abb. 2:	Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 24 „Businesscenter“	4
Abb. 3:	Auszug aus dem Entwurf des Regionalplan Ruhr	5
Abb. 4:	Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Hamminkeln.....	6
Abb. 5:	Bebauungsplanentwurf der Vorhabenbezogenen Bebauungsplans – Blatt 2 (V+E Plan)	8
Abb. 6:	Ansichtszeichnungen „CUBES“ ⁷	10
Abb. 7:	Ansichtszeichnungen „Restaurant“ ⁷	11
Abb. 8:	Ansichtszeichnungen „Gewerbehallen“	12
Abb. 9:	Auszug aus den Hochwassergefahrenkarten NRW (HQ _{extrem})	19
Abb. 10:	Ausschnitt aus der Starkregenhinweis Karte des BKG – seltener (links) und extremer (rechts) Starkregen	20

TABELLENVERZEICHNIS

Tab. 1:	Zusammenfassung der erforderlichen artenschutzrechtlichen Maßnahmen.....	22
Tab. 2:	Flächenbilanz.....	24

1. Anlass und Ziel der Planung

Der Rat der Stadt Hamminkeln hat in seiner Sitzung am 15.06.2023 den Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 24 „Businesscenter“ im Ortsteil Hamminkeln und am 28.09.2023 den erneuten Aufstellungsbeschluss für selbigen, aufgrund einer Vergrößerung des Geltungsbereichs, gefasst.

Der Vorhabenträger beabsichtigt die Errichtung eines Businesscenters nahe dem Weikensee in Hamminkeln. Die gewerbliche Nutzung soll sich aus Bürogebäuden (Cubes), Produktions- und Gewerbehallen, sowie einem Restaurant mit Veranstaltungsraum und einem Hotel zusammensetzen.

Aktuell stellt der Flächennutzungsplan die Fläche ca. 1,7 ha große Fläche als Sondergebiet mit der Zweckbindung Hotel/Restaurant dar. Ein Bebauungsplan besteht nicht. Das Vorhaben ist somit dem Außenbereich zuzuordnen. Um das Vorhaben realisieren zu können, bedarf es einer Änderung des Flächennutzungsplanes sowie der Aufstellung eines Bebauungsplanes. Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren (68. Änderung des Flächennutzungsplanes des Stadt Hamminkeln im Ortsteil Hamminkeln).

Mit der Errichtung des Gewerbeparks möchte der Vorhabenträger einen Ort schaffen, an dem sich Startups, Unternehmer, Professionals und alle Interessierten begegnen und vernetzen, um innovative Unternehmensideen zu entwickeln und Synergien zu schaffen. Das Konzept des Vorhabenträgers sieht neben einem Networking-Treffpunkt für Gründer und kreative Köpfe in zentraler Lage auch ein Beratungsangebot zur Unternehmensgründung vor.

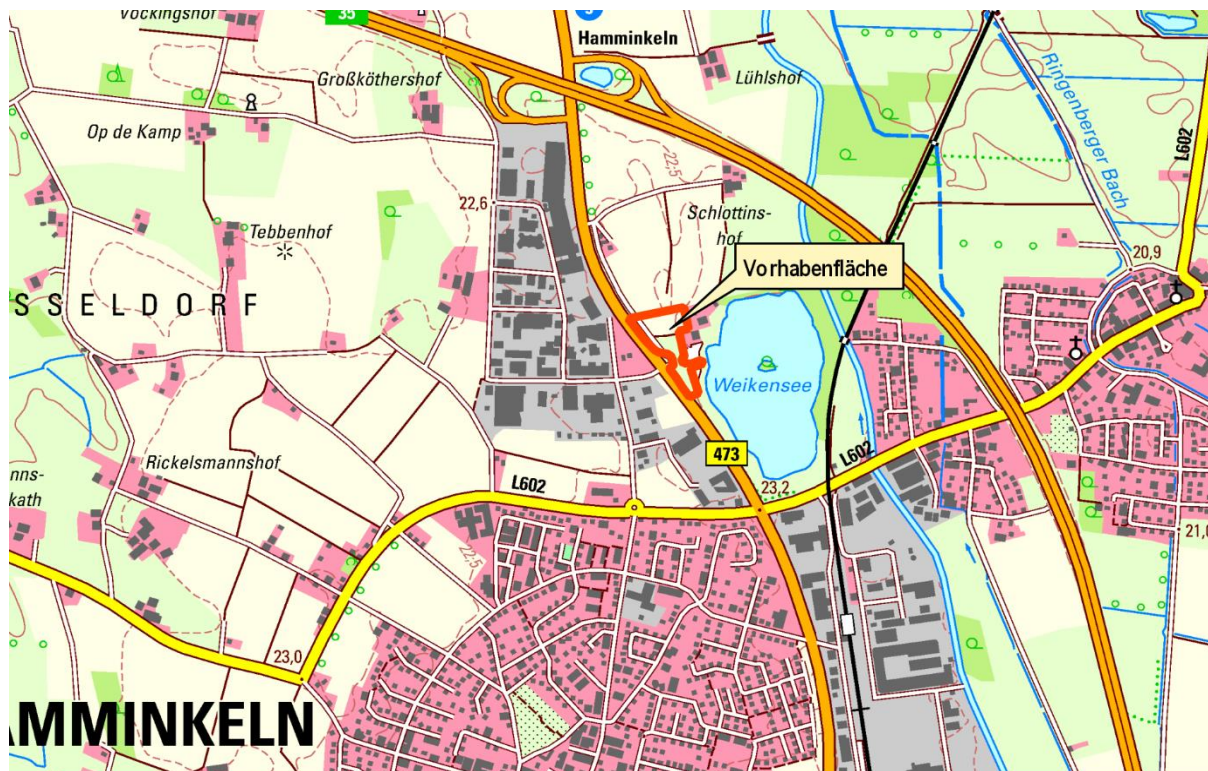


Abb. 1: Lage des Plangebietes

2. Rechtsvorschriften

Rechtsgrundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplanes sind:

- BauGB: Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3.11.2017 (BGBl. I S. 3634) in der zur Zeit gültigen Fassung
- BauNVO: Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) in der zur Zeit gültigen Fassung
- BauO NRW: Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2018 (GV. NRW. 2018 S. 421) in der zur Zeit gültigen Fassung
- BekanntmVO: Bekanntmachungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.08.1999 (GV NW S. 516) in der zur Zeit gültigen Fassung
- BNatSchG: Bundesnaturschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542) in der zur Zeit gültigen Fassung
- LNatSchG NRW: Gesetz zum Schutz der Natur in Nordrhein-Westfalen und zur Änderung anderer Vorschriften (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG NRW) vom 15.11.2016 (GV. NRW. S. 934) in der zur Zeit gültigen Fassung
- GO NRW: Gemeindeverordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW S. 666 i.V.m. SGV NW S. 2023) in der zur Zeit gültigen Fassung
- PlanZV: Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) in der zur Zeit gültigen Fassung

3. Verfahrensablauf und Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

3.1. Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Hamminkeln hat in seiner Sitzung am 15.06.2023 den Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 24 „Businesscenter“ im Ortsteil Hamminkeln und am 28.09.2023 den erneuten Aufstellungsbeschluss für selbigen, aufgrund einer Vergrößerung des Geltungsbereichs, gefasst.

Das Aufstellungsverfahren wird im Regelverfahren durchgeführt.

Die Aufstellungsunterlagen zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan umfassen neben der Planzeichnung mit Begründung und Umweltbericht¹ einen artenschutzrechtlichen

¹ OEKOPLAN INGENIEURE GMBH & CO. KG (2024): Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 24 „Businesscenter“ der Stadt Hamminkeln. Umweltbericht

Fachbeitrag², einen landschaftspflegerischen Begleitplan³ und ein Geotechnisches Gutachten⁴ inklusive einen Versickerungskonzeptes. Ein Lärmschutzgutachten ist in Bearbeitung und wird nachgereicht.

3.2. Frühzeitige Bürgerbeteiligung und frühzeitige Beteiligung berührter Behörden und sonstiger Träger

Der Ausschuss für Umwelt, Planung und Stadtentwicklung der Stadt Hamminkeln hat in seiner Sitzung am 22.11.2023 auf Grundlage des vorliegenden Entwurfes die Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden gemäß § 4 BauGB beschlossen.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand am 25.01.2024 um 18:45 Uhr im Sitzungssaal des Rathauses in Hamminkeln statt. Die Beteiligung die Träger öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom 13.12.2023 bis 18.01.2024 durchgeführt.

Die in den Stellungnahmen vorgebrachten Bedenken, Anregungen und Hinweise wurden in Rahmen einer Abwägung behandelt.

Die Grundzüge der Planung betreffende Änderungen ergaben sich aus den Anregungen und Hinweisen nicht. Die Abwägung aller eingegangenen Stellungnahmen erfolgte in der Sitzung am 21.03.2024 durch den Fachausschuss.

4. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich liegt im Norden von Hamminkeln zwischen der *Isselburger Straße* (B 473) und dem Weikensee und umfasst eine Fläche von etwa 1,7 ha. Es handelt sich um die Flurstücke 1016, 1017, 1018, 1019, 1021, 1022, 1023 und 1024 (teilw.), Flur 3 der Gemarkung Hamminkeln.

Der Geltungsbereich geht aus der nachfolgenden Abbildung hervor.

² OEKOPLAN INGENIEURE GMBH & Co. KG (2024): Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 24 „Businesscenter“ der Stadt Hamminkeln. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

³ OEKOPLAN INGENIEURE GMBH & Co. KG (2024): Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 24 „Businesscenter“ der Stadt Hamminkeln. Landschaftspflegerischer Begleitplan

⁴ Erdbaulabor Dr. F. KRAUSE BDB/VDI INGENIEURBÜRO FÜR ERD- UND GRUNDBAU (2023): Geotechnisches Gutachten. Bebauung Hamminkeln, Isselburger Straße, 46499 Hamminkeln. Stand: Oktober 2023

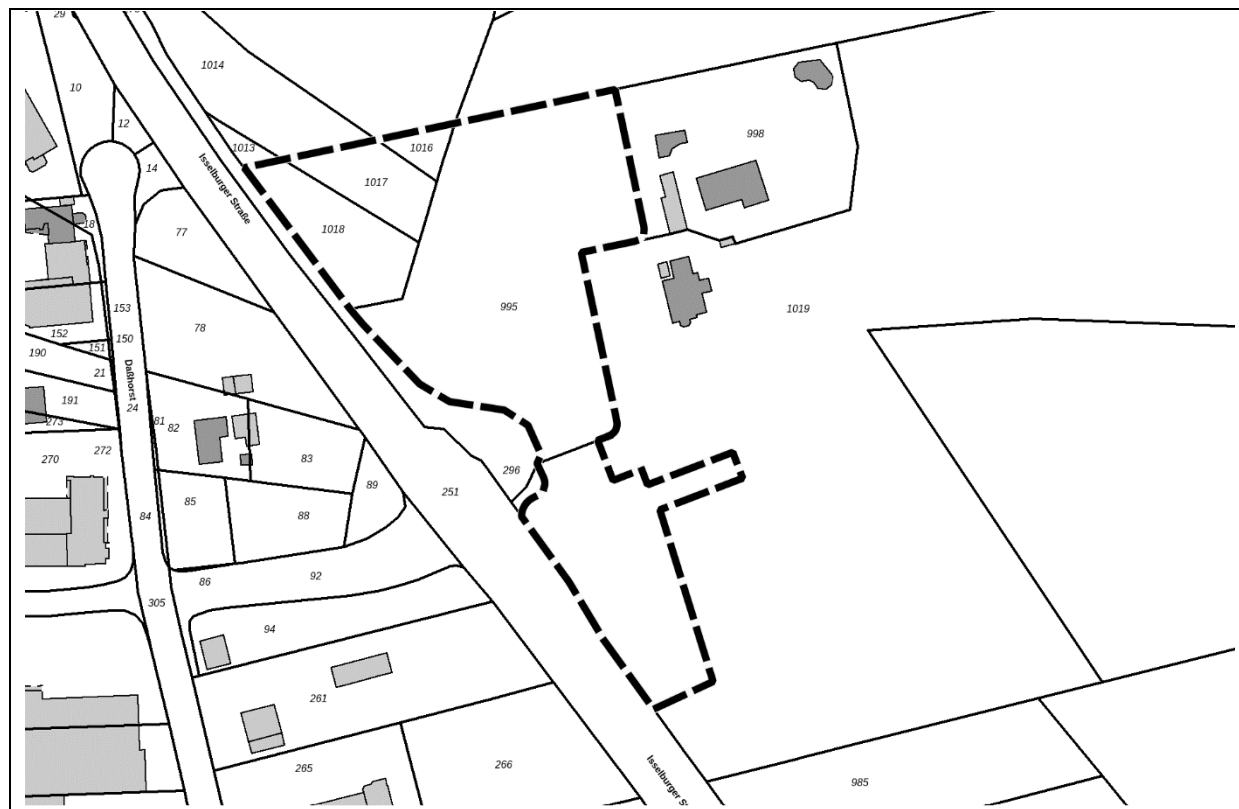


Abb. 2: Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 24 „Businesscenter“

5. Derzeitige Nutzung

Die Flächen des Plangebietes sind unversiegelt und werden teils ackerbaulich (nördlicher Teil) genutzt. Teils stellen sie auch landwirtschaftliche Brachflächen dar, die zeitweise für Veranstaltungen genutzt werden. Jenseits der Isselburger Straße befinden sich gewerblich genutzte Flächen (Gewerbegebiet Hamminkeln Nord). Östlich befindet sich der Weikensee (Abtragungsgewässer). Nord-nordöstlich befinden sich bis zur Autobahn (A3) landwirtschaftliche Flächen und direkt angrenzend vereinzelte Bebauung.

6. Planungsvorgaben

6.1. Regionalplan

Der Regionalplan legt auf der Grundlage des Landesentwicklungsplanes die regionalen Ziele der Raumordnung und Landesplanung für die Entwicklung der Regierungsbezirke und für alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen im Planungsgebiet fest. Diese Ziele sind gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sowie § 4 Abs. 1 Raumordnungsgesetz (ROG) von den Kommunen bei der Aufstellung ihrer Bauleitpläne zu beachten, d.h. die Bauleitpläne sind an die Ziele des Regionalplans anzupassen.

Im Regionalplan ist der Geltungsbereich der vorliegenden Planung als „Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche“ dargestellt. Überlagert werden diese Signaturen durch die Darstellung „Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung“ (BSLE).

Aufgrund der zunächst dem Vorhaben entgegenstehenden Vorgaben der Landes- und Regionalplanung hat es seitens der Verwaltung der Stadt Hamminkeln eine mündlich-informelle Abstimmung mit dem Regionalverband gegeben. Ergebnis ist, dass der notwendigen FNP-Änderung hinsichtlich Lage und Größe des Standortes keine landesplanerischen Bedenken entgegenstehen und somit auch der vorhabenbezogene Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann.



Abb. 3: Auszug aus dem Entwurf des Regionalplan Ruhr

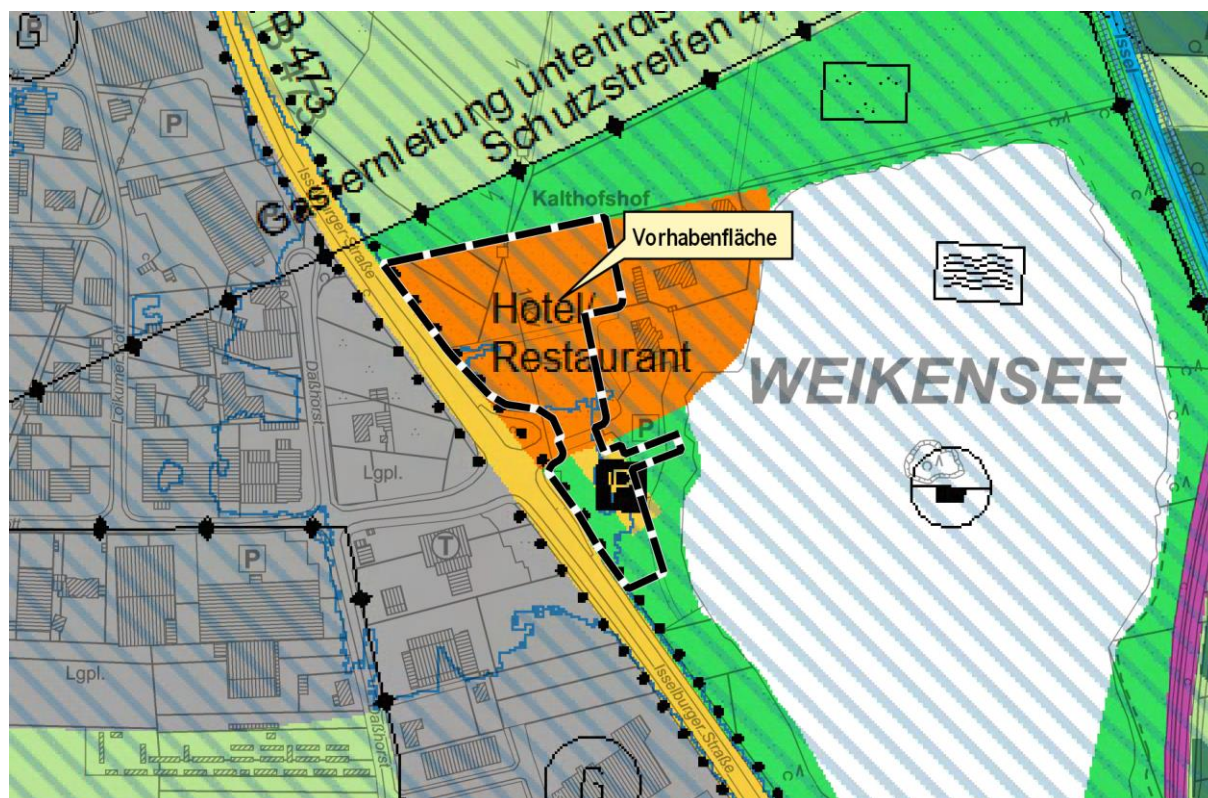
6.2. Flächennutzungsplan

Der aktuelle Flächennutzungsplan der Stadt Hamminkeln⁵ stellt für den Geltungsbereich eine Sondergebietsfläche mit der Zweckbindung „Hotel/Restaurant“, eine Parkplatzfläche und eine Grünfläche dar.

Die dargestellten Grünflächen verlaufen rings um den östlich gelegenen Waikensee. Das Sondergebiet erstreckt sich von der Vorhabenfläche aus weiter nach Osten. Westlich grenzen gewerbliche Bauflächen an. Nördlich der Grünfläche sind landwirtschaftliche Flächen dargestellt.

Zur Realisierung der Gewerbebebauung auf der Vorhabenfläche ist eine entsprechende Änderung des Flächennutzungsplanes notwendig. Diese erfolgt im Parallelverfahren als 68. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Hamminkeln in Ortsteil Hamminkeln.

⁵ GEOPORTAL NIEDERRHEIN: FNP Raster Hamminkeln. Auszug aus dem Geoportal erstellt am 19.09.2023. URL: <https://geoportal-niederrhein.de/Verband/#>



PLANZEICHENERLÄUTERUNG

Darstellungen gemäß § 5 (2) BauGB










Bauflächen	Flächen für Versorgungsanlagen, Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung	
 Wohnbauflächen	 Fläche Versorgungsanlagen	
 Gemischte Bauflächen	 Regenrückhaltebecken	 Pumpwerk
 Gewerbliche Bauflächen	Grünflächen	
Verkehrsflächen	 öffentliche oder private Grünflächen	
 Straßen des überörtlichen Verkehrs und örtliche Hauptverkehrszüge	 Eingrünung	

Abb. 4: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Hamminkeln

6.3. Verbindliche Bauleitplanung

Die Fläche befindet sich im Außenbereich gem. § 35 BauGB. Es besteht kein rechtskräftiger Bebauungsplan.

6.4. Sonstige Fachplanungen

Der Geltungsbereich des Vorhabens liegt innerhalb des Geltungsbereiches des für die Region gültigen Landschaftsplanes des Kreises Wesel-Raum Hamminkeln⁶.

⁶ KREIS WESEL (2004): Landschaftsplan des Kreises Wesel – Raum Hamminkeln

Schutzgebiete oder geschützte Objekte im Sinne des nationalen Naturschutzrechts existieren im Plangebiet nicht. Gleiches gilt für Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Vogelschutzgebiete oder Lebensraumtyp nach der Fauna-Flora-Habitatrichtlinie (FFH-Richtlinie).

Das Plangebiet liegt innerhalb der Zone 3B des festgesetzten Trinkwasserschutzgebiets Wittenhorst. Eine nähere Betrachtung findet im Umweltbericht statt.

7. Nachweis der städtebaulichen Erforderlichkeit

Der Bedarf an gewerblich nutzbaren Flächen ist in Hamminkeln, ebenso wie in anderen Kommunen Nordrhein-Westfalens, groß. Durch die vorliegende Planung soll die Ansiedlung von Gewerbebetrieben in Hamminkeln ermöglicht werden.

8. Ziel und Zweck der Planung

Zielsetzung dieses Bebauungsplanes ist die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlage für die Neueinrichtung eines Gewerbegebiets.

Für das Planungsgebiet wird ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE) gem. § 8 BauNVO i.V.m. § 1(4) BauNVO planungsrechtlich festgesetzt werden.

Es werden sieben Baufenster festgesetzt. Dabei sollen im nördlichen Bereich des Plangebietes Gewerbehallen zur Vermietung und Bürogebäude (Cubes) errichtet werden. Im Süden sollen ein Gastronomiebetrieb und ein Hotel errichtet werden.

Im Plangebiet gilt eine GRZ von 0,6 und eine Baumassenzahl von 6,0. Die maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse beträgt zwei bei einer maximal zulässigen Gebäudehöhe von 31 m ü. NHN. Die zulässige Dachneigung wird mit 0°-10° festgesetzt. Als Bauweise wird die offene Bauweise mit der Abweichung, dass auch Gebäudelängen über 50 m zulässig sind, festgesetzt

Die Erschließung erfolgt von der Isselburger Straße aus. Die Zugänglichkeit für den südlich vom Plangebiet gelegenen Angelsportverein und die nordöstlich angrenzenden Anwohner wird mittels Wegerechte innerhalb des Plangebiet gewährleistet. Im Norden wird zur Abgrenzung zur freien Landschaft ein 5 m breiter Gehölzstreifen festgesetzt. Im Osten soll ein Wall errichtet werden, der die Außenbereiche der Gastronomie und des Hotels zur nordöstlich angrenzenden Wohnbebauung abschirmt. Hierzu wird eine Grünfläche festgesetzt.

Die Festsetzungen für die Gestaltung der Außenbereiche fördern den Artenreichtum. Teile der Gebäudedächer werden zudem begrünt und die Versickerung von Niederschlägen findet im Plangebiet statt. Darüber hinaus ist eine Energieversorgung mit regenerativen Energien geplant.

9. Alternativenprüfung

Im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens wurden durch den Vorhabenträger in enger Abstimmung mit der Stadt Hamminkeln verschiedene Bau- und Nutzungskonzepte geprüft. Die vorliegende, zur Umsetzung vorgesehene Bebauung wurde unter anderem vor dem

Hintergrund der städtebaulichen Anforderungen, des Erscheinungsbildes des Umfeldes sowie wirtschaftlicher Erwägungen als angemessene und verträgliche Lösung ausgewählt und planerisch weiterverfolgt.

10. Städtebauliches Konzept

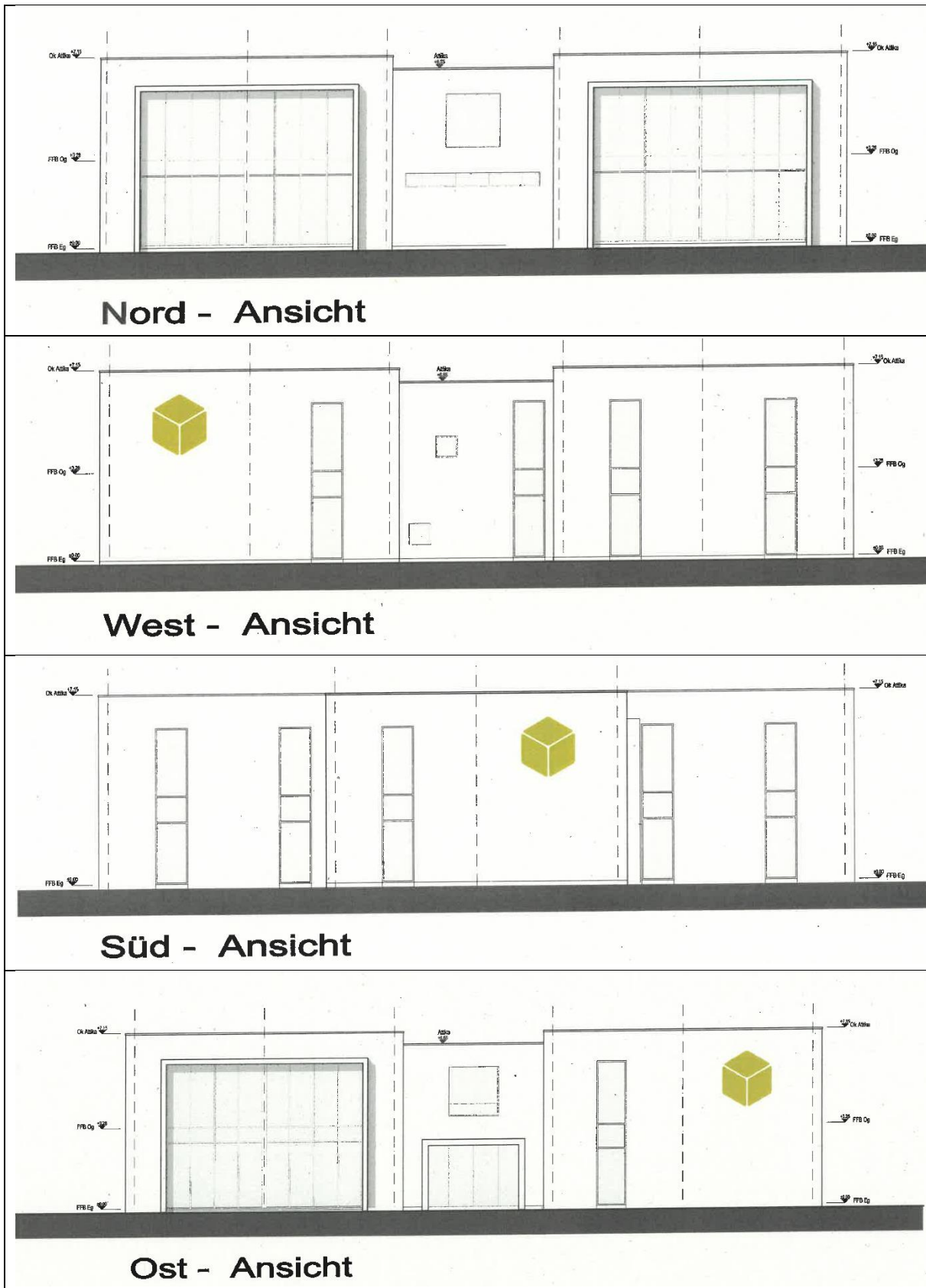
Der nachfolgend beschriebene und zeichnerisch dargestellte städtebauliche Entwurf berücksichtigt die zuvor aufgeführten Leitbilder.



Abb. 5: Bebauungsplanentwurf der Vorhabenbezogenen Bebauungsplans – Blatt 2 (V+E Plan)

Die vorgesehene Bebauung geht aus den nachfolgenden Abbildungen hervor.

10.1. Bürogebäude „CUBES“



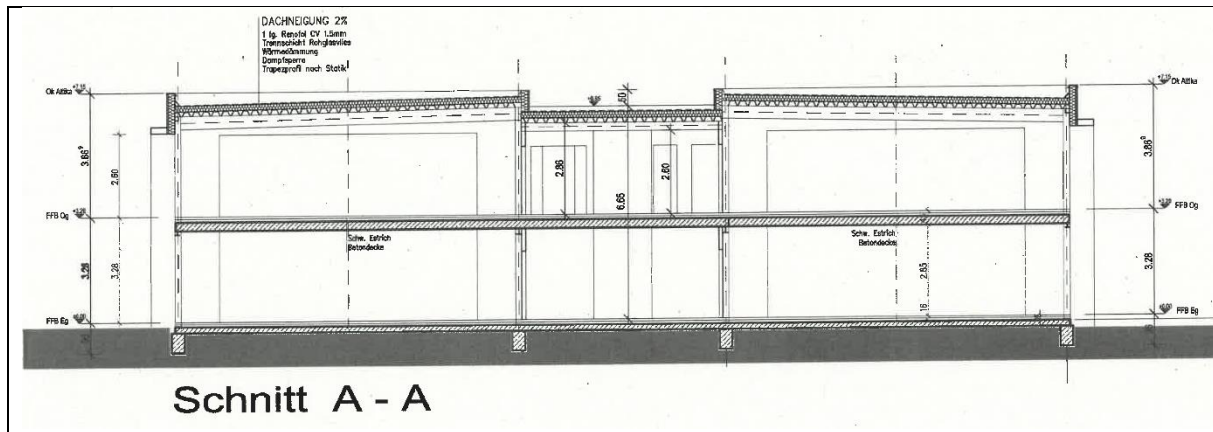


Abb. 6: Ansichtszeichnungen „CUBES“7

10.2. Restaurant

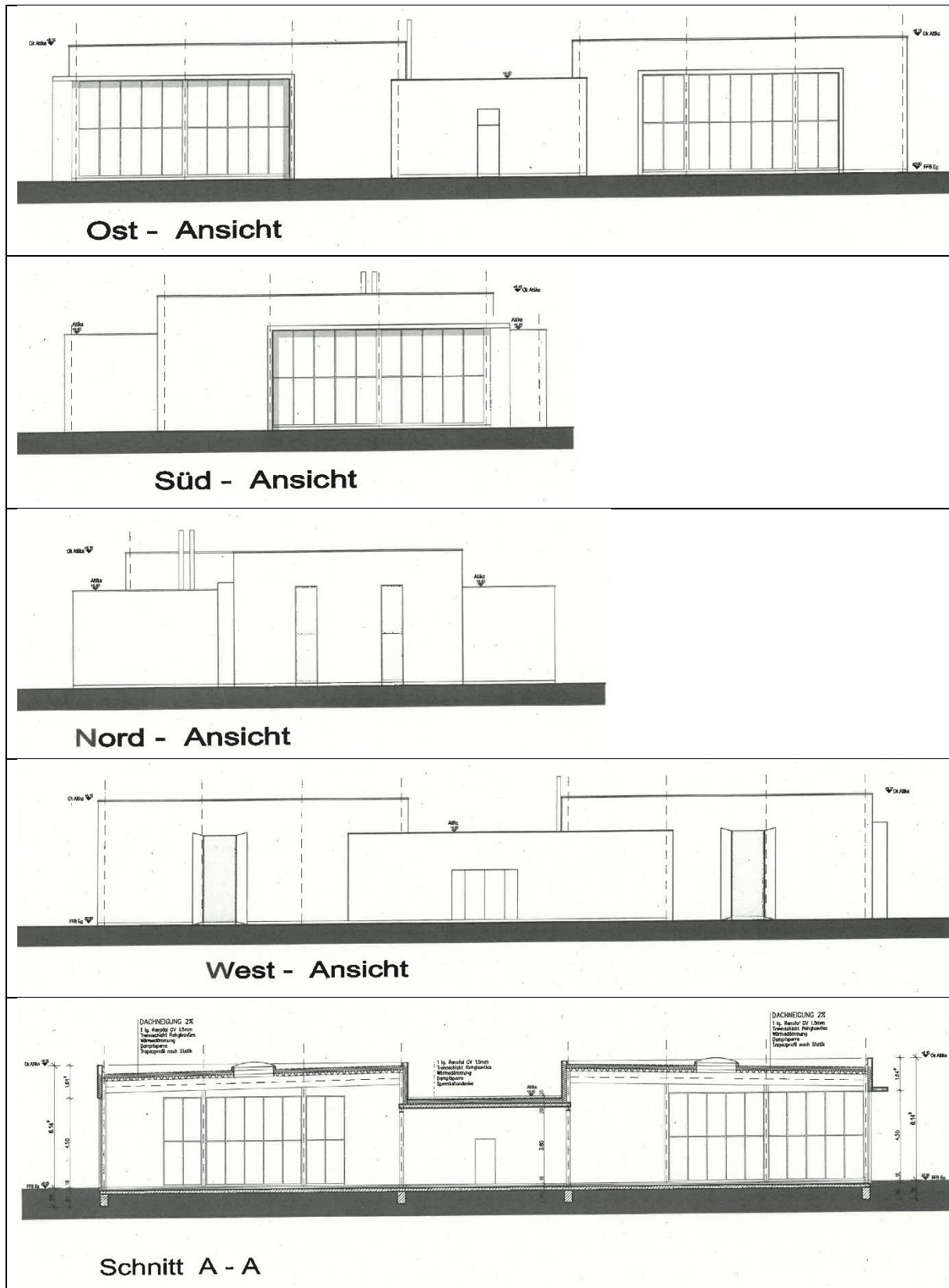


Abb. 7: Ansichtszeichnungen „Restaurant“⁷

10.3. Gewerbehallen

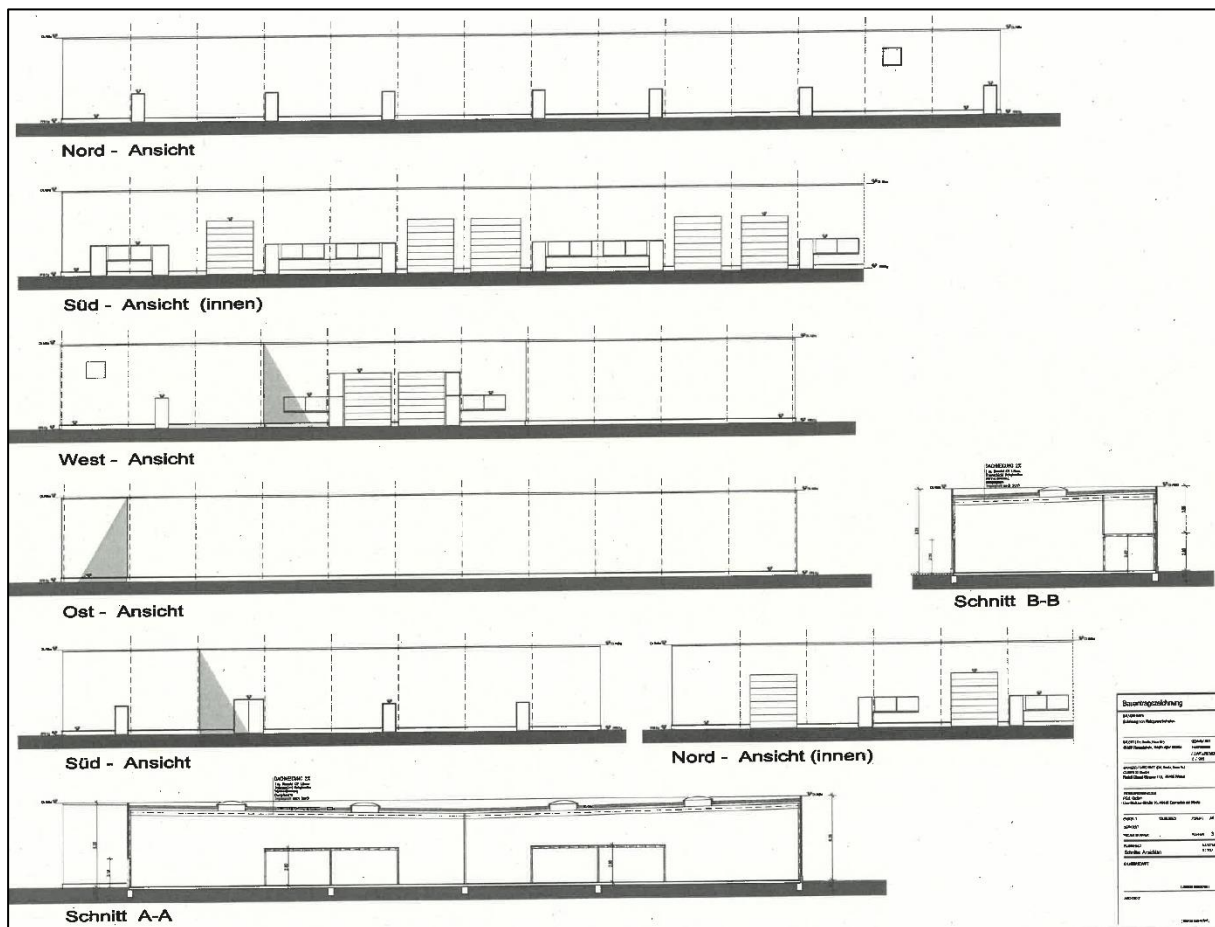


Abb. 8: Ansichtszeichnungen „Gewerbehallen“⁷

11. Planinhalte des Bebauungsplanes

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

Das Plangebiet wird gemäß § 8 BauNVO i.V.m § 1 (4) BauNVO als eingeschränktes Gewerbegebiet (G_{Ee}) festgesetzt, in dem Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen I bis VII der Abstandliste zum Runderlass des MUNLV des Landes Nordrhein-Westfalen vom 6.6.2007 - SMBl.NW.283- und Anlagen mit ähnlichem Emissionsverhalten unzulässig sind. Es sind nur Gewerbebetriebe bzw. Handwerksbetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Darüber hinaus sind im Rahmen der festgesetzten Nutzung gemäß § 9 (2) BauGB i.V.m. § 12 (3a) BauGB nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrags oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags sind zulässig.

⁷ Entwurfsverfasser: PEN GmbH, Lise-Meitner-Straße 16, 46446 Emmerich am Rhein.

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen und Anlagen gemäß § 8 (3) BauNVO sind gemäß § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplans. Dies sind: Wohnungen, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, sowie Vergnügungsstätten.

Gemäß § 1 (5) BauNVO sind die in Gewerbegebieten gemäß § 8 (2) BauNVO allgemein zulässigen Anlagen für sportliche Zwecke, sowie Tankstellen nicht zulässig. Darüber hinaus sind Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten, sowie Betriebe, deren beabsichtigte Nutzung auf die Ausübung sexueller Handlungen innerhalb der Betriebsfläche ausgerichtet ist oder bei denen die Ausübung sexueller Handlungen ein betriebliches Wesensmerkmal darstellt, wie z.B. Bordelle, bordellartige Betriebe und Wohnungsprostitution, unzulässig.

Als zentrenrelevante Sortimentsgruppen gelten gemäß Hamminkelner Sortimentsliste:

- Bekleidung, Wäsche
- Schuhe, Lederwaren
- Bücher
- Spielwaren und Bastelartikel
- Medizinisch-orthopädische Artikel, Sanitätswaren
- Baby-, Kinderartikel (Kleinteile wie Schnuller, Flasche)
- Sportartikel, Sportkleingeräte
- Sportbekleidung (inkl. Sportschuhe)
- Heimtextilien, Gardinen und Zubehör, Bettwäsche, Bettlaken
- Haushaltswaren, Glas, Porzellan, Keramik, Wohnaccessoires, Dekoartikel
- Kunstgewerbe, Antiquitäten
- Uhren, Schmuck
- Optische Erzeugnisse
- Elektrogeräte, Medien (= Unterhaltungs-, Kommunikationselektronik, Computer, Foto)
- Elektro-Haushaltswaren (Kleingeräte wie Mixer, Bügeleisen)
- Fahrräder, Fahrradzubehör

Als nahversorgungsrelevante Sortimentsgruppen gelten gemäß Hamminkelner Sortimentsliste:

- Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Lebensmittelhandwerk und Tabakwaren, Getränke)
- Reformwaren
- Drogeriewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel), Kosmetika
- Apothekerwaren
- Schnittblumen
- Zeitungen, Zeitschriften
- Papier- und Schreibwaren, Schulbedarf, Briefmarken

In Verbindung mit *Handwerksbetrieben und produzierenden Gewerbebetrieben* können Einzelhandelsnutzungen mit denen unter Punkt 1.2 genannten zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten als Randsortimente ausnahmsweise zugelassen werden.

Voraussetzungen hierfür sind:

- unmittelbarer baulicher und betrieblicher Zusammenhang zu einem innerhalb des Gewerbegebietes ansässigen Handwerks- oder produzierenden Gewerbebetriebes und

- die Verkaufsfläche muss dem Hauptbetrieb in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sein. Hierbei dürfen folgende Obergrenzen nicht überschritten werden: 10% der Geschossfläche (GF) des Hauptbetriebes, jedoch höchstens 150 m² je Betrieb und

- das Warenangebot muss aus eigener Herstellung oder in unmittelbarem funktionalem Zusammenhang mit der vom Hauptbetrieb angebotenen Leistung stehen

Bei *Einzelhandelsbetrieben* mit nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten können Einzelhandelsnutzungen mit denen unter Punkt 1.2 genannten zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten als Randsortimente ausnahmsweise zugelassen werden.

Voraussetzungen hierfür sind:

- das Randsortiment muss dem Kernsortiment sachlich zugeordnet sein und darf lediglich als Ergänzung des Angebots dienen und

- die Verkaufsfläche des Randsortiments muss dem Hauptbetrieb in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sein. Hierbei dürfen folgende Obergrenzen nicht überschritten werden: 10% der Gesamtverkaufsfläche (VK) des Hauptbetriebes, jedoch höchstens 50 m² je Betrieb.

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

Als Gebäudehöhe gilt die obere Dachkante bzw. bei Gebäuden mit Flachdach die Oberkante der Attika. Die in der Planzeichnung festgesetzten Höhen sind bezogen auf Meter über Normalhöhennull (NHN).

Eine Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe für technisch erforderliche untergeordnete Bauteile (z.B: Schornsteine, Masten, technische Aufbauten für Aufzüge) kann ausnahmsweise gemäß § 16 (6) BauNVO zugelassen werden. Die technische Erforderlichkeit ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Die Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe für Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien ist bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig.

11.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Die Lage des zulässigen Baukörpers ist damit hinreichend bestimmt.

Gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO wird für das Plangebietes eine abweichende Bauweise festgesetzt, wobei die offene Bauweise gilt, aber auch Gebäude mit einer Länge von mehr als 50,0 m zulässig sind.

11.4. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

In einem Abstand von 20,0 m, gemessen vom Fahrbahnrand der B 473 sind Hochbauten jeglicher Art unzulässig. Sonstige bauliche Anlagen gemäß § 2 (1) BauO NW bedürfen im Einzelfall der Zustimmung der Straßenbaubehörde.

11.5. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten gekennzeichneten Flächen sind zu Gunsten der Ver- und Entsorger, sowie der Rettungskräfte und wie nachfolgend aufgeführt zu belasten.

GFL 1: Wegerecht zu Gunsten des Eigentümers

Flurstück 1024, Flur 3, Gemarkung Hamminkeln

GFL 2: Leitungsrecht zu Gunsten des Eigentümers

Flurstücke 1022 und 1023, Flur 3, Gemarkung Hamminkeln.

GFL 3: Wegerecht zu Gunsten des Eigentümers

Flurstück 985, Flur 3, Gemarkung Hamminkeln

11.6. Verkehrstechnische Erschließung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Erschließung ist im Plan bzw. den zeichnerischen Festsetzungen wie folgt festgesetzt:

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Isselburger Straße.

Alle Verkehrsflächen sind für die Befahrbarkeit mit Feuerwehr- und Müllfahrzeugen ausgelegt.

11.7. Lärmschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Das vorliegende Schallgutachten verdeutlicht, dass der zukünftig zu erwartende Gewerbelärm keine wesentlichen Auswirkungen auf die Nachbarschaft und die zukünftige Nutzung auf dem Vorhabengebiet aufweist. Zum Schutz der Aufenthaltsräume vor dem Verkehrslärm werden Anforderungen an die Außenbauteile gemäß DIN 4109-1 textlich festgesetzt.

11.8. Altlasten (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

Altlasten sind für das Plangebiet nicht bekannt.

11.9. Grünflächen und Anpflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a und 25b BauGB)

11.9.1. Private Grünflächen

Im Bebauungsplan wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB eine private Grünfläche festgesetzt.

11.9.2. Anpflanzungen, sowie Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

1. Die festgesetzten Flächen zur Anpflanzung sind mit Sträuchern der folgenden Artenliste zu bepflanzen:

Carpinus betulus

Hainbuche / Weißbuche

Cornus mas

Kornelkirsche

Prunus spinosa

Schlehdorn

Pyrus communis

Holzbirne

<i>Corylus avellana</i>	<i>Ribes nigrum</i>
Haselnuss	Schwarze Johannisbeere
<i>Crataegus monogyna</i>	<i>Rosa canina</i>
Weißdorn	Hundsrose
<i>Euonymus europaeus</i>	<i>Sambucus nigra</i>
Pfaffenhütchen	Schwarzer Holunder
<i>Lonicera xylosteum</i>	<i>Viburnum opulus</i>
Heckenkirsche	Gewöhnlicher Schneeball

Die Pflanzdichte der Gehölze muss mindestens 1 Gehölz pro m² betragen, wobei eine 2-reihige Pflanzstruktur einzuhalten ist. Bei Neupflanzungen müssen die zu pflanzenden Sträucher mindestens eine Höhe von 0,80 m aufweisen.

Bei Abgang der Sträucher sind entsprechende Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

2. Pro angefangene 100 m² versiegelter Grundstücksfläche ist mindestens ein großkroniger, einheimischer Laubbaum auf dem Grundstück anzupflanzen.
3. Stellplatzanlagen sind je angefangene fünf Stellplätze mit einem hochstämmigen und großkronigen Laubbaum (STU mindestens 18-20 cm) zwischen den Stellplätzen bzw. am Rand der Stellplatzanlage mit einer offenen Baumscheibe mit mindestens 4 m² offener Bodenfläche oder in Pflanzstreifen zu bepflanzen.
4. In den Vegetationsflächen ist nur die Verwendung von offen-porigen, wasserdurchlässigen Materialien zulässig. Flächenhafte Stein-/ Kies-/ Splitt- und Schottererschüttungen (mit oder ohne punktuelle Begrünung) sind unzulässig.

11.9.3. Dachbegrünung

Dachbegrünungen dienen dem Klima und wirken kompensierend bei stärkeren Regenereignissen. Zudem wirken sie einer Aufheizung der Dachflächen entgegen und bieten die Möglichkeit zur Versickerung trotz versiegelter Fläche. Die Dachflächen der Gebäude mit einer Dachneigung von bis zu 10 % sind dauerhaft vollflächig gemäß FLL-Richtlinien* extensiv zu begrünen und in diesem Zustand aufrecht zu erhalten.

* Forschungsgesellschaft Landesentwicklung Landschaftsbau e.V.

11.9.4. Beschränkung der Oberflächenversiegelung

Für die Befestigung von Zufahrten und Stellplätzen sind wasserdurchlässige Belagsarten (z.B. Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, Ökopflaster oder andere wasserdurchlässige Belagsarten) zu verwenden.

Wasserdurchlässige Belagsarten erlauben eine Versickerung von Regenwasser an Ort und Stelle, sodass der Eingriff in den natürlichen Wasserhaushalt minimiert wird.

11.10. Ver- und Entsorgung

11.10.1. Strom, Wasser

Die aktuell im Plangebiet vorhandenen Strommasten werden zurückgebaut. Auf privatem Grund wird ein Trafo auf dem Gelände errichtet.

Leitungen der Versorgungsträger sind in der Isselburger Straße vorhanden. Die Vorhabenfläche kann an diese ausreichend dimensionierten Leitungen angeschlossen werden. Die Erschließung durch alle notwendigen Versorgungsträger ist damit gesichert. Die Ver- und Entsorgungsleitungen werden in den geplanten Erschließungswegen verlegt.

Für die Löschwasserversorgung werden, soweit zusätzlich erforderlich, Feuerlöschhydranten installiert.

11.10.2. Schmutzwasser

Die Entsorgung des Abwassers erfolgt über einen Anschluss an das öffentliche Abwassernetz der Stadt Hamminkeln.

11.10.3. Regenwasser

Das Regenwasser soll in Anlehnung an § 44 LWG NW in Verbindung mit § 55 Wasserhaushaltsgesetz nicht abgeleitet, sondern auf dem Plangebiet beseitigt werden.

Im Bebauungsplan ist daher festgesetzt, dass das auf dem Plangebiet anfallende Regenwasser von Dachflächen baulicher Anlagen und Verkehrsflächen ortsnah über Mulden schadlos dem Untergrund zuzuführen ist. Demnach ist eine ordnungsgemäße Versickerung von Niederschlagswasser ausschließlich über die belebte Bodenzone und nur für unbelastetes/schwach belastetes Niederschlagswasser bei entsprechender Versickerungsfähigkeit und Belastungsfreiheit des anstehenden Bodens möglich ist. Dies gilt gemäß der Wasserschutzgebietsverordnung Wittenhorst vom 15.12.1992 auch für das Niederschlagswasser der Dachflächen. Eine Versickerung über Rigolen ohne Vorbehandlung (über die belebte Bodenzone) ist folglich grundsätzlich nicht erlaubnisfähig. Entsprechende Flächenbedarfe einer oberflächigen Versickerung müssen trotz der geringen Grundflächenzahl eingeplant werden.

Grundlage für die Versickerung ist das Geotechnische Gutachten⁸. Die tatsächlichen Abmessungen ergeben sich aus den Antragsunterlagen gemäß § 8 WHG.

Die Vermeidung oder zumindest die Minimierung von Regenwasserabflüssen hat im Rahmen der Regenwasserbewirtschaftung höchste Priorität. Dazu tragen eine Minimierung der versiegelten Flächen, der Einsatz wasserdurchlässiger Flächenbefestigungen und Dachbegrünungen maßgeblich bei.

Einzelheiten sind mit der Genehmigungsbehörde (Untere Wasserbehörde) abzustimmen und durch eine wasserrechtliche Erlaubnis genehmigen zu lassen.

⁸ ERDBAULABOR DR. F. KRAUSE BDB/VDI INGENIEURBÜRO FÜR ERD- UND GRUNDBAU (2023): Geotechnisches Gutachten. Bebauung Hamminkeln, Isselburger Straße, 46499 Hamminkeln. Stand: Oktober 2023

11.10.4. Abfall

Die Entsorgung der anfallenden Siedlungsabfälle ist kommunal geregelt. Wertstoffbehälter stehen im Umfeld des Plangebietes.

12. Nachrichtliche Übernahmen sowie Vermerke, Kennzeichnungen und Hinweise

Der Bebauungsplan Nr. 24 enthält in Ergänzung der rechtsverbindlichen Festsetzungen weitere Hinweise. Mit den textlichen Hinweisen wird auf die unmittelbar geltenden anderen Rechtsvorschriften verwiesen, die in erster Linie im Zuge der Realisierung der Planung beachtet werden müssen.

Folgende Hinweise wurden zum Bebauungsplan Nr. 24 „Businesscenter“ formuliert und sind im Rahmen der Umsetzung der Planung zu beachten:

- Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Stadt als Untere Denkmalbehörde oder das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Xanten, Augustusring 3, 46509 Xanten unverzüglich zu informieren.
- Da Hinweise auf vermehrte Bodenkampfhandlungen im Plangebiet vorliegen, wird eine Überprüfung auf Kampfmittel empfohlen. Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländenniveau von 1945 abzuschleppen. Weitere Vorgehensweisen sind mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Düsseldorf abzustimmen. Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen. Die Vorgehensweise ist dem „Merkblatt für Baugründeingriffe“ (abrufbar auf der Homepage des Kampfmittelbeseitigungsdienstes der BZR Düsseldorf) zu entnehmen.
- Das Plangebiet befindet sich in den Risikogebieten des Rheins, die bei einem Versagen oder Überströmen von Hochwasserschutzanlagen ab einem extremen Hochwasser (HQ_{extrem}) überschwemmt werden können.
- Zur Gewährung der artenschutzrechtlichen Belange sind die Vermeidungs-, Verminderungs-, sowie Ausgleichsmaßnahmen (Kap. 14.3) zu beachten.

13. Vorbeugender Hochwasserschutz

Der Geltungsbereich liegt in keinem festgesetzten bzw. vorläufig gesicherten oder ermittelten Überschwemmungsgebiet. Aufgrund der Nähe zum Rhein und zur Issel gehört der Geltungsbereich zu den überschwemmungsgefährdeten Gebieten im Sinne des Wasserhaushaltsgesetzes. Diese Gebiete können bei Versagen von öffentlichen Hochwasserschutzanlagen, insbesondere Deichen, überschwemmt werden.

Für Hamminkeln gilt die „Hochwasserrisikomanagementplanung Flussgebietseinheit Rhein“⁹. Die entsprechenden Hochwassergefahren- und Hochwasserrisikokarten, sowie der Kommunensteckbrief „Hochwasserrisiko und Maßnahmenplanung Hamminkeln“ (Stand Dezember 2021) liegen vor.

⁹ FLUSSGEBIETSGEMEINSCHAFT RHEIN (FGG RHEIN) (HRSG.) (2021): Hochwasserrisikomanagementplan der Flussgebietsgemeinschaft Rhein für den Zeitraum 2021 bis 2027. HWRM-Plan für den deutschen Teil der Flussgebietseinheit Rhein

Die Hochwassergefahrenkarten geben Auskunft über mögliche Ausdehnung und Tiefe einer Überflutung, sowie die dabei auftretenden Fließgeschwindigkeiten. Dabei wird dargestellt, wie das Ausmaß der Überflutung für ein häufiges, mittleres (Statistisch 100-jährliches) und seltenes (extremes) Hochwasserereignis zu erwarten ist. Bei einem extremen Hochwasserereignis wird davon ausgegangen, dass die vorhandenen Hochwasserschutzeinrichtungen nicht mehr ausreichen.

Im Geltungsbereich der vorliegenden Planung wären im Falle eines solchen seltenen Hochwassers (HQ_{extrem}) die Flächen 0 m bis 1 m hoch überflutet. Stellenweise sind auch Überflutungshöhen bis 2 m möglich. Die höheren prognostizierten Wasserstände befinden sich im nördlichen Plangebiet

Die Tiefen der prognostizierten Wasserstände (bei Versagen der Schutzeinrichtungen) sind der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen.

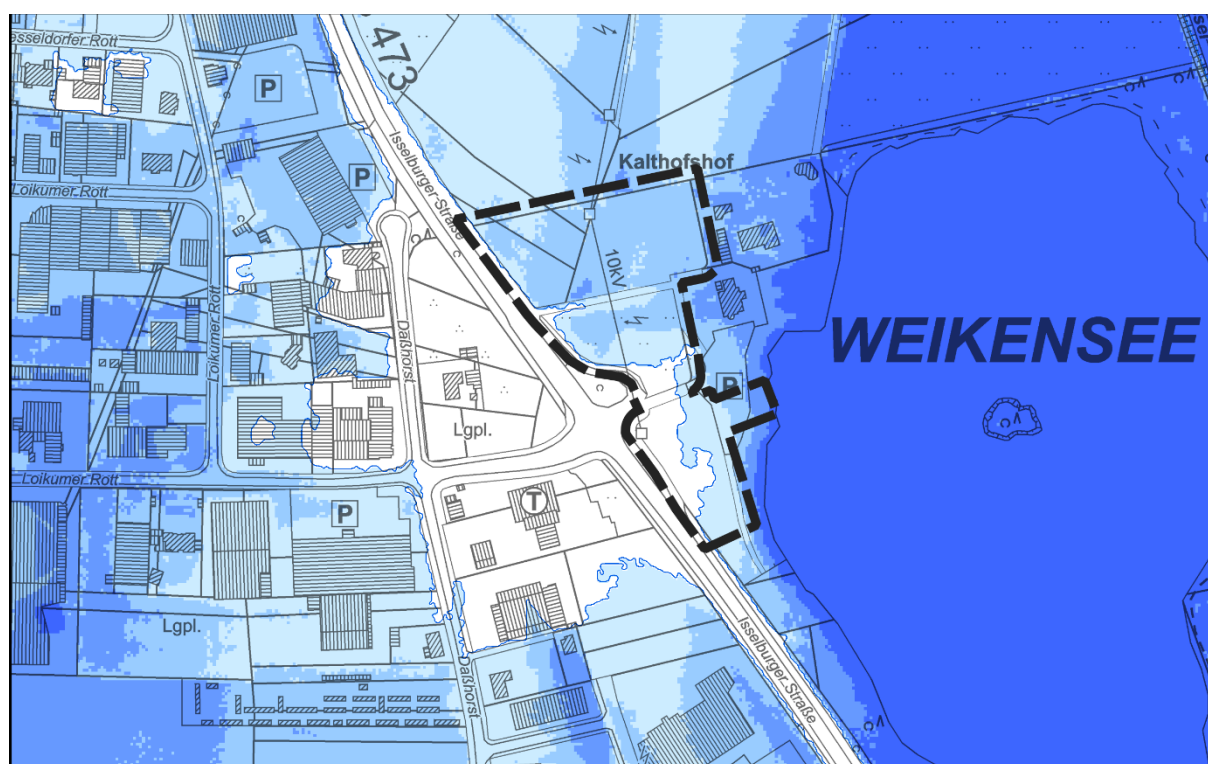


Abb. 9: Auszug aus den Hochwassergefahrenkarten NRW (HQ_{extrem})¹⁰

Bei einem mittleren Hochwasser (HQ_{100} ; Eintrittswahrscheinlichkeit im Mittel alle 100 Jahre) und einem häufigen Hochwasser ($HQ_{\text{häufig}}$, Eintrittswahrscheinlichkeit alle 10 bis 20 Jahre) ist die Vorhabenfläche nicht betroffen.

Eine Gefahr durch erhöhte Fließgeschwindigkeiten wird nicht angegeben.

Die Starkregengefahrenhinweiskarte des BKG zeigt für ein statistisch 100-jähriges und für ein extremes (90 mm/h) Starkregenereignis Überflutungshöhen von bis 30 cm (durchschnittlich

¹⁰ LANDESAMT FÜR NATUR, UMWELT UND VERBRAUCHERSCHUTZ NORDRHEIN-WESTFALEN (2019): WMS Hochwasser-Gefahrenkarte NRW – WMS. URL vom 27.09.2023: https://www.wms.nrw.de/umwelt/HW_Gefahrenkarte

10-20 cm) vor allem im nördlichen und zentralen Plangebiet. Hervorzuhebende Fließgeschwindigkeiten sind für beide Szenarien nicht verzeichnet.



Abb. 10: Ausschnitt aus der Starkregenhinweis Karte des BKG – seltener (links) und extremer (rechts) Starkregen

14. Umweltbezogene Belange

14.1. Umweltbericht

Gegenstand der Umweltprüfung ist die Ermittlung und Beschreibung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter durch die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 24 „Businesscenter“. Zu den Schutzgütern zählen:

- Mensch Bevölkerung und Gesundheit
- Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt und Landschaft
- Klima
- Fläche
- Boden
- Wasser
- Luft
- Kultur- und Sachgüter
- Wechselwirkungen

Der Umweltbericht kommt zu dem Ergebnis, dass die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 24 „Businesscenter“ zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter führen.

14.2. Immissionsschutz

Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung konnten wesentliche Auswirkungen des Gewerbelärms auf die Nachbarschaft und die geplante Nutzung ausgeschlossen werden.

Zum Schutz der Aufenthaltsräume vor dem Verkehrslärm müssen Anforderungen an die Außenbauteile gemäß DIN 4109-1 textlich festgesetzt werden. Die Verortung der Lärmpegelbereiche ist dem Gutachten der WENKER & GESING (2023) zu entnehmen.

Vorschlag textliche Festsetzungen:

Anforderungen an die Luftschalldämmung zwischen Außen und Räumen in Gebäuden gemäß DIN 4190-1:

„In den gekennzeichneten Bereichen des Plangebietes sind beim Neubau oder bei baulichen genehmigungspflichtigen Änderungen von Aufenthaltsräumen in Wohnungen und Ähnlichem bzw. Büroräumen und Ähnlichem die folgenden erforderlichen gesamt bewerteten Bau-Schalldämm-Maße (erf. R^{w,ges}) für die Außenbauteile (Wände, Fenster, Lüftungen Dächer etc.) einzuhalten:

- | | | |
|---|--|------------------------------------|
| ▪ <i>Lärmpegelbereich IV</i> | | |
| <i>Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten und Ähnliches</i> | | <i>erf. R^{w,ges}=40dB</i> |
| <i>Bürräume und Ähnliches</i> | | <i>erf. R^{w,ges}=35Db</i> |
| ▪ <i>Lärmpegelbereich V</i> | | |
| <i>Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten und Ähnliches</i> | | <i>erf. R^{w,ges}=45dB</i> |
| <i>Bürräume und Ähnliches</i> | | <i>erf. R^{w,ges}=40dB</i> |
| ▪ <i>Lärmpegelbereich VI</i> | | |
| <i>Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten und Ähnliches</i> | | <i>erf. R^{w,ges}=46dB</i> |

Zudem sind für Schlafräume in den Bereichen mit verkehrsbedingten Beurteilungspegeln von Nachts > 45 db(A) schalldämmte, fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

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

Bei der Verwendung von Wärmepumpen ist der Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten der Bund/Länder Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz-LAI (www.lai-immissionsschutz.de) zu beachten.

14.3. Maßnahmen zum Artenschutz

Der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag zum Bebauungsplan wurde als eigenständiges Gutachten erstellt. Der Fachbeitrag kommt zu dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung der in der nachfolgenden Tabelle aufgeführten Vermeidungs-, Verminderungsmaßnahmen kein Verbotstatbestand gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 - 4 BNatSchG vor liegt.

Eine Übersicht über die Bauzeitenfenster sowie sonstige Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen, in welchen die Belange aller planungsrelevanten Arten berücksichtigt werden, bietet die nachfolgende Tabelle.

Tab. 1: Zusammenfassung der erforderlichen artenschutzrechtlichen Maßnahmen

Art / Artengruppe	Art(engruppen)spezifische Maßnahmen
Tiere allg.	<ul style="list-style-type: none"> • Bauzeitenfenster für die Gehölzfällungen. Anfang Oktober bis Ende Februar • Überprüfung der Baumhöhlen auf Besatz • Naturnahe Bepflanzung und Gestaltung der Außenanlagen • Fledermaus- und Insektenfreundliche Beleuchtung • Lichtkonzept • Vogelschutzglas

14.4. Landschaftspflegerischer Begleitplan

Der erforderliche Ausgleich für den Eingriff im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes kann im Plangebiet nicht vollständig umgesetzt werden. Es verbleibt ein Defizit von 27.170 Werteeinheiten. Der ökologische Ausgleich erfolgt über das Ökokonto „Sabine & Peter van Nahmen Obstwiesen GbR“. Der entsprechende Abbuchungsbeleg wird der unteren Naturschutzbehörde des Kreises Wesel nachgereicht.

14.5. Maßnahmen zur Förderung der biologischen Vielfalt

Flachdächer erhalten eine Begrünung. Dachbegrünungen dämpfen den Regenabfluss, beeinflussen den Temperaturhaushalt positiv und fördern die Artenvielfalt. Diese Maßnahme trägt gleichzeitig zum Klimaschutz bei.

Die Freiflächen auf den Grundstücken werden mit heimischen, standortgerechten Gehölzen bepflanzt.

14.6. Maßnahmen zum Klimaschutz

Im Zuge der Festsetzungen dienen folgende Maßnahmen u.a. auch dem Klimaschutz und mindern die oben konstatierten Folgen der beabsichtigten Bebauung ab:

- Möglichkeit für flächenhafte Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen der Gebäude zur Erzeugung von Strom
- Solaranlagen zur Erzeugung von Warmwasser
- Vollständige örtliche Versickerung des anfallenden nicht oder nur gering belasteten Niederschlagswassers
- Angemessene Pflanzmaßnahmen durch Bäume und rahmende Heckenstrukturen als Mindestbegrünung sowie zusätzlich mindestens Rasenansaat.
- Dachbegrünungen auf den Dächern
- Nutzung von Wärmepumpen

14.7. Maßnahmen zum Bodenschutz

Gemäß § 1 a BauGB ist mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen. Daher sind Bodenversiegelungen auf das unabdingbare Mindestmaß zu beschränken.

Folgende weitere Maßnahmen tragen zum Bodenschutz bei:

- Retention des Niederschlagswassers durch Dachbegrünung,
- Versickerung des Regenwassers auf den Grundstücken,
- Minimierung der Bodenversiegelung durch Verwendung wasserdurchlässiger, begrünter Materialien,

Die einschlägigen DIN-Normen zum Bodenschutz sind zu berücksichtigen.

14.8. Denkmalpflege

Im Rahmen des Verfahrens wurde eine Sachverhaltsermittlung durchgeführt, in dessen Rahmen Rückstände einer metallzeitlichen Siedlung vorgefunden wurden.

Im Bereich des südlichen Plangebietes besteht eine Befunderwartung für Bodendenkmäler. Demnach ist zu prüfen, ob die Errichtung der Gebäude auf Grundlage des Planungsleitsatzes (§ 14 III DSchG NRW) ohne große Erdingriffe erfolgen kann. Sollte dies planerisch nicht möglich sein, sind die Erdarbeiten zur Errichtung der Gebäudekomplexe im südlichen Planbereich von einer archäologischen Fachfirma nach Maßgabe einer Erlaubnis nach § 15 I DSchG NRW zu begleiten.

Erforderliche Erdingriffe welche im Zuge einer Nachfolge- und ergänzenden Bebauung erforderlich werden sind mit dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland abzustimmen.

Der folgende Passus wurde in die Festsetzungen des Bebauungsplanes übernommen:

„Die bauliche Nutzung im Plangebiet im Bereich des Vermuteten Bodendenkmals ist gemäß § 9 Abs. 2 BauGB nur unter der aufschiebenden Bedingung zulässig, dass die vorherige wissenschaftliche Untersuchung, Bergung und Dokumentation archäologischer Funde und Befunde sichergestellt ist. Einzelheiten hierzu sind mit der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Hamminkeln und dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland abzustimmen.“

14.9. Altlasten und Kampfmittelvorkommen

Im April 2024 wurde das Plangebiet hinsichtlich der Präsenz von Kampfmitteln überprüft. Es konnten jedoch keine Kampfmittel gefunden oder geborgen werden. Es ist allerdings nicht auszuschließen, dass Kampfmittel im Boden vorhanden sind.

Dementsprechend weist die Bezirksregierung Düsseldorf daraufhin, dass Erdarbeiten mit der entsprechenden Vorsicht durchzuführen sind.

Erfolgen Spezialtiefbauarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. wird eine Bohrlochdetektion empfohlen. Dazu ist der Leitfaden auf der Homepage des Kampfmittelräumdienstes zu beachten.

Dazu ist der Leitfaden auf der Homepage des Kampfmittelräumdienstes zu beachten.

15. Eigentumsverhältnisse

Die für die Errichtung des Gewerbegebietes erforderlichen Flächen sind im Eigentum des Antragstellers, beziehungsweise es liegen Vereinbarungen zur Nutzung / zum Eigentumserwerb vor.

16. Kosten und Finanzierung

Es entstehen der Stadt Hamminkeln keine Kosten, da ein städtebaulicher Vertrag zur Übernahme der gesamten Planungs- und Gutachterkosten abgeschlossen wurde.

17. Flächenbilanz

Aus der folgenden Tabelle gehen die städtebaulichen Übersichtsdaten hervor.

Tab. 2: Flächenbilanz

Gebietsart / Nutzung	Fläche in m ²	Flächenanteil in %
eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE)	16.751	95,70
Private Grünflächen	755	4,30
Summe	17.506	100,00