

# STADT HAMMINKELN



## Begründung

(gem. § 9 Abs. 8 BauGB)

zur

## 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16

„Raiffeisenstraße“

## als vorhabenbezogener Bebauungsplan

(im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB)

### Planungsträger:

Stadt Hamminkeln

### Kosten-/Vorhabenträger:

Eheleute Schneiders, Raiffeisenstraße 2, 46499 Hamminkeln

Kristin u. Stefan Schleiting, Berkenhegge 12, 46499 Hamminkeln

### Planung:



**SWO**  
STADTPLANUNG

ÖbVI Schemmer · Wülfing · Otte  
Alter Kasernenring 12 · 46325 Borken · Tel. 02861 9201-0  
[www.swo-vermessung.de](http://www.swo-vermessung.de) · [info@swo-vermessung.de](mailto:info@swo-vermessung.de)

Projekt Nr. 26729

## Inhaltsverzeichnis

	<u>Seite</u>
I. Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Raiffeisenstraße“ als vorhabenbezogener Bebauungsplan“ (im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB).....	5
<b>1 Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung</b> .....	5
1.1 Rechtsgrundlagen .....	5
1.2 Planungsanlass .....	5
1.3 Planungsziel .....	7
1.4 Verfahren.....	7
<b>2 Allgemeine Planungsgrundsätze, -ziele und Belange</b> .....	8
2.1 Planungsgrundsätze gem. § 1 Abs. 5 BauGB .....	8
2.2 Einzustellende Belange in die Planung .....	16
2.3 Zusammenfassung des planerischen Abwägungsvorganges .....	27
<b>3 Beschreibung des Geltungsbereiches</b> .....	37
3.1 Lage des Plangebietes/Geltungsbereiches.....	37
3.2 Bestandssituation/Städtebauliche Konzeption.....	38
3.3 Erschließung.....	43
3.3.1 Verkehrliche Erschließung .....	43
3.3.2 Ver- und Entsorgung.....	45
3.3.2.1. Trinkwasser- und Löschwasserversorgung .....	45
3.3.2.2. Abwassertechnische Erschließung.....	45
3.3.2.3. Schmutzwasser .....	46
3.3.2.4. Niederschlagswasser .....	46
3.3.2.5. Energieversorgung und Telekommunikation .....	47
3.3.2.6. Abfallentsorgung .....	48
<b>4 Planungsalternativen</b> .....	48
<b>5 Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan und Abstimmung mit Fachplanungen</b> .....	48
5.1 Flächennutzungsplan.....	48
<b>6 Erläuterungen zu den Planfestsetzungen des Bebauungsplanes</b> .....	49
6.1 Art der baulichen Nutzung .....	49
6.2 Maß der baulichen Nutzung .....	50
6.2.1 Grundflächenzahl (GRZ) .....	50
6.2.2 Anzahl der Vollgeschosse (Z) .....	51
6.2.3 Geschossflächenzahl (GFZ) .....	51
6.2.4 Gebäudehöhen und geplante Geländehöhe .....	51
6.2.4.1. Maximale Gebäudehöhe .....	51
6.2.4.2. Maximale Anlagenhöhe.....	57
6.2.4.3. Geplante Geländehöhe/Schallschutzwandhöhe .....	57
6.2.4.4. Höhenbezugspunkte .....	60
6.3 Bauweise.....	61
6.4 Überbaubare Grundstücksflächen.....	61
6.5 Nebenanlagen/Tiefgaragenzufahrt/Gehrecht .....	62
6.6 Parkfläche inkl. Wartebereich/Verkehrsgrün .....	63
6.7 Schallschutzmaßnahmen .....	63
6.8 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen .....	65
<b>7 Umweltauswirkungen</b> .....	65

Begründung zur  
1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Raiffeisenstraße“ als vorhabenbezogener Bebauungsplan  
(im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB)

<b>7.1</b>	<b>Schutzgut Mensch</b> .....	66
<b>7.2</b>	<b>Schutzgut Tiere und Pflanzen</b> .....	67
<b>7.2.1</b>	<b>Lebensraum</b> .....	67
<b>7.2.2</b>	<b>Geschützte Allee</b> .....	68
<b>7.2.3</b>	<b>Landschaftsschutzgebiet</b> .....	68
<b>7.2.4</b>	<b>Naturschutzgebiet</b> .....	68
<b>7.2.5</b>	<b>Natura-2000-Gebiet</b> .....	68
<b>7.2.6</b>	<b>Artenschutz</b> .....	68
<b>7.3</b>	<b>Schutzgut Fläche</b> .....	70
<b>7.4</b>	<b>Schutzgut Boden</b> .....	70
<b>7.5</b>	<b>Schutzgut Wasser</b> .....	71
<b>7.6</b>	<b>Schutzgut Klima/Luft</b> .....	72
<b>7.7</b>	<b>Schutzgut Kultur und sonstige Schutzgüter</b> .....	72
<b>7.8</b>	<b>Wechselwirkungen</b> .....	72
<b>8</b>	<b>Sonstige Auswirkungen der Planung</b> .....	73
<b>8.1</b>	<b>Immissionsschutz</b> .....	73
<b>8.2</b>	<b>Altlasten/Kampfmittelgefährdung</b> .....	74
<b>8.3</b>	<b>Denkmalschutz und Denkmalpflege</b> .....	75
<b>9</b>	<b>Umsetzung der Planung</b> .....	77
<b>10</b>	<b>Flächengliederung</b> .....	77
<b>11</b>	<b>Quellenverzeichnis</b> .....	78
<b>II.</b>	<b>Anhang</b> .....	79

**Anlage 1:** Artenschutzrechtliche Prüfung für das Planvorhaben der Stadt Hamminkeln Bebauungsplan Nr. 16 „Raiffeisenstraße“, 1. Änderung als vorhabenbezogener BBP. Hier: Stellungnahme nach Artenschutzrechtlicher Prüfung. Friedrich Pfeifer. 31.05.2015. Ahaus

**Anlage 2:** Immissionsschutz-Gutachten Schallimmissionsprognose zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Raiffeisenstraße“ als vorhabenbezogener Bebauungsplan, Nr. 03 0990 16-3, Stand: 05.09.2017, Bearbeitung: Uppenkamp und Partner. Ahaus

<b>Abbildungsverzeichnis</b>	<u>Seite</u>
Abbildung 1: Höhenaufmaß 29.05.2015 (Auszug).....	32
Abbildung 2: Lage des Geltungsbereiches .....	38
Abbildung 3: Plangebiet mit Blick von der Blumenkamper Straße.....	39
Abbildung 4: Sparkasse und Rathaus .....	40
Abbildung 5: Einzelhandel südlich der Raiffeisenstraße .....	40
Abbildung 6: Konzept zur Umgestaltung der Raiffeisenstraße .....	41
Abbildung 7: Strukturkonzept.....	43
Abbildung 8: Fußweg, westlich des Plangebietes.....	44
Abbildung 9: Flächennutzungsplan (Auszug) mit rot eingekreistem Plangebiet .....	49
Abbildung 10: Wohn- und Geschäftshaus MU 1, Frühling, 20.04.2016, 14:12 Uhr ..	54
Abbildung 11: Wohn- und Geschäftshaus MU 1, Sommer, 20.07, 16:52 Uhr.....	54
Abbildung 12: Wohn- und Geschäftshaus MU 1, Winter, 20.01, 16:52 Uhr .....	55
Abbildung 13: Wohn- und Geschäftshaus MU 2, Frühling, 01.04, 10:24 Uhr .....	55
Abbildung 14: Wohn- und Geschäftshaus MU 2, Sommer, 01.07, 17:30 Uhr.....	56
Abbildung 15: Wohn- und Geschäftshaus MU 2, Herbst, 01.10, 17:30Uhr.....	56
Abbildung 16: Plangebiet mit Gärten der Molkereistraße im Hintergrund.....	67
Abbildung 17: Blick von der Raiffeisenstraße auf die katholische Kirche .....	76

Abbildung 18: Blick von der Raiffeisenstraße auf die evangelische Kirche ..... 77

## **Tabellenverzeichnis**

Seite

Tabelle 1: Gebäudehöhenvergleich .....	28
Tabelle 2: Gebäudehöhenentwicklung zwischen ersten Entwurf und vorliegender Planung in Metern jeweils bezogen auf NHN .....	29
Tabelle 3: Vergleich alte und neue Höhenfestsetzungen .....	30
Tabelle 4: Geländehöhe und Schallschutzwand.....	34
Tabelle 5: Gebäudehöhenentwicklung zwischen ersten Entwurf und vorliegender Planung in Metern jeweils bezogen auf NHN .....	52
Tabelle 6: Vergleich festgesetzter zulässige maximale Höhen mit den bisherigen Festsetzungen.....	53
Tabelle 7: Geländehöhenvergleich entlang der nördlichen Nachbargrenze .....	59
Tabelle 8: Planungsrelevante Arten Messtischblatt Nr. 4205 „Hamminkeln“, Quadrant 4 ohne Lebensraumtypeneinschränkung .....	69
Tabelle 9: Bodenuntersuchung im MU 1 .....	70
Tabelle 10: Versickerungsgutachten und Bodenuntersuchung im MU 1 .....	71
Tabelle 11: Immissionsrichtwerte für Schall gem. Beiblatt zu DIN 18005.1 .....	73
Tabelle 12: Nutzungsgliederung des Plangebietes.....	77

# I. Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Raiffeisenstraße“ als vorhabenbezogener Be- bauungsplan“ (im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB)

Nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander be-  
gründet der Rat die Notwendigkeit der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes  
Nr. 16 „Raiffeisenstraße“ als vorhabenbezogener Bebauungsplan im beschleunigten Verfah-  
ren gem. § 13a in Verbindung mit § 12 BauGB und seiner Einzelheiten wie folgt:

## 1 Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

### 1.1 Rechtsgrundlagen

Die Rechtsgrundlagen sind im Bebauungsplan aufgelistet.

### 1.2 Planungsanlass

Seit einigen Jahren liegt in zentraler Lage in Hamminkeln eine Fläche nördlich der Raiffeisen-  
straße und westlich der Blumenkamper Straße weitgehend brach. Sie wird lediglich im westli-  
chen Bereich als Stellplatzanlage für den südlich der Raiffeisenstraße befindlichen Lebensmit-  
telmarkt genutzt.

Zwei Vorhabenträger planen auf dem Areal Wohn- und Geschäftshäuser zu errichten. An einer  
Revitalisierung ist zur Stärkung des innerstädtischen Einzelhandelsangebotes und Erweite-  
rung des Wohnungsangebotes städtebaulich zu begrüßen.

Allerdings lagen zunächst **zwei** eigenständigen **Bauvorhabenplanungen** von **zwei unter-  
schiedlichen Vorhabenträgern**<sup>1</sup> und Planern, die unabhängig voneinander entwickelt worden  
sind, der Stadt Hamminkeln vor.

Das **erste Bauvorhaben** beabsichtigt nördlich der Raiffeisenstraße im westlichen Plangebiet  
ein Wohn- und Geschäftshaus mit einer Verkaufsfläche von ca. 800 m<sup>22</sup> im Erdgeschoss und  
Wohnungen in den darüber liegenden Geschossen umzusetzen. Die Wohnungen könnten  
aber auch in Büroräume für das Wohnen nicht störende Nutzungen z. B. Arztpraxen umgenutzt

---

<sup>1</sup> Wenn Vorhabenträger oder Vorhaben in der Begründung erwähnt werden, sind beide Vorhabenträ-  
ger bzw. beide Vorhaben gemeint, wenn nicht explizit auf ein Gebäude und/oder ein Vorhabenträger  
verwiesen wird.

<sup>2</sup> Großflächiger Einzelhandel ist nicht geplant.

Begründung zur  
**1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Raiffeisenstraße“ als vorhabenbezogener Bebauungsplan  
(im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB)**

---

werden. Das dreigeschossige Gebäude erhält ein Flachdach und eine Tiefgarage, die von der Raiffeisenstraße aus angefahren wird.

Das **zweite Bauvorhaben** sieht ein drei geschossiges Wohn- und Geschäftshaus mit darüber liegendem Staffelgeschoss an der Ecke Raiffeisenstraße/Blumenkamper Straße vor. Im Erdgeschoss ist eine Ladenfläche von ca. 430 m<sup>2</sup> und Wohnungen sind in den weiteren oberirdischen Geschossen geplant. Auch bei diesem Bauvorhaben ist es möglich die Wohnungen für andere Nutzungen z. B. Versicherungsbüro umzunutzen. Jede Wohnung erhält einen Stellplatz in der Tiefgarage, die auch für Mitarbeiter der Gewerbe im Haus zur Verfügung steht. Eine Erweiterung des Nutzerkreises ist möglich, wenn der Nutzer in die Bedienung des Lastenaufzuges eingewiesen wurde. Schließlich ist die Tiefgarage für Autos nur über einen Lastenaufzug erreichbar und eine Bedienungseinweisung obligatorisch.

Für Kunden stehen ebenerdige Stellplätze zwischen den beiden Wohn- und Geschäftshäuser zur Verfügung, die nur zur Tageszeit (6:00 bis 22:00 Uhr) angefahren werden können.

Die Stadt hat bereits im Jahr 2009 den **rechtswirksamen Bebauungsplan** Nr. 16 „Raiffeisenstraße“, der ein Mischgebiet gem. § 6 BauNVO festsetzt, aufgestellt. Die überbaubare Grundstücksfläche hält zur festgesetzten Straßenbegrenzungslinie einen Abstand von 3,2 m ein und weist eine Baufenstertiefe von 17,0 m auf. Von der Blumenkamper Straße hält die Baugrenze einen Abstand von 4,5 m und hat eine Baufenstertiefe von 14,0 und 28,0 m. Eine zwei- bis dreigeschossige Bebauung ist straßenbegleitend und im rückwärtigen Raum sind zwei Vollgeschosse mit offener Bauweise zulässig. Gleichzeitig ist eine Dachneigung von 30° bis 45° einzuhalten. Die maximal zulässige Firsthöhe bezogen auf einen Geländepunkt beträgt straßenseitig 12,5 m und rückwärtig 9,5 m. Allerdings blieben die Baurechte ungenutzt.

Einer Entwicklung des Areals durch die Bauvorhaben stehen folgende Festsetzungen des rechtswirksamen Bebauungsplanes entgegen:

- Der zulässige Versiegelungsgrad ist für Stellplätze mit ihren Zufahrten und Tiefgarage unzureichend. Die Hauptgebäude ohne Tiefgarage<sup>3</sup> halten die festgesetzte Grundflächenzahl ein.
- Die Anzahl der Vollgeschosse wird vom Wohn- und Geschäftshaus an der Ecke Raiffeisenstraße/Blumenkamper Straße mit einer zulässigen zweigeschossigen Bauweise nicht eingehalten.
- Die Baugrenzen werden von den Bauvorhaben überschritten.

---

<sup>3</sup> Die GRZ wird von der Tiefgarage des Wohn- und Geschäftshauses Raiffeisenstraße/Blumenkamper Straße nicht eingehalten.

**Begründung zur  
1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Raiffeisenstraße“ als vorhabenbezogener Bebauungsplan  
(im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB)**

---

Die Planung an der Raiffeisenstraße überschreitet die Baugrenzen nach Westen (ca. 3 m) und nach Norden (ca. 17 m). Das Eckhaus hält sich an keine Baugrenze, dafür bewegt sich die maximale Überschreitung bei ca. 3,5 m.

Die beiden vorgelegten Bauvorhaben weichen teilweise erheblich von der bisherigen städtebaulichen Konzeption ab, die eine einheitliche Straßenfront entlang der Raiffeisenstraße vorsah und nach Norden eine weitgehend von Hauptgebäuden freibleibenden Übergangsbereich anstrebte.

Die Stadt Hamminkeln beabsichtigt beide Projekte abgestimmt zu entwickeln und den Einzelhandel südlich der Raiffeisenstraße einzubeziehen. Der Straßenraum der Raiffeisenstraße wird entsprechend der vorgenommenen südlichen Entwicklung geöffnet und zur Blumenkamper Straße durch das Eckgebäude eine Torsituation geschaffen – siehe Punkt 3.2 auf der Seite 38.

Zur Umsetzung der städtebaulichen Konzeption ist die Änderung des rechtswirksamen Bebauungsplanes erforderlich.

### **1.3 Planungsziel**

Die Stadt Hamminkeln beabsichtigt die Entwicklung der Teilbrache in zentraler Lage mit einer Nachverdichtung zu verbinden.

Die Planung verfolgt folgende Ziele:

- Revitalisierung der zentralgelegenen Teilbrachfläche
- Einzelhandelsangebotsstärkung in zentraler Lage nach dem Einzelhandelskonzept
- Wohnraum für die ortsansässige Bevölkerung
- effiziente Nutzung vorhandener Infrastruktur
- Förderung von klimafreundlichen Verkehrsarten durch kurze Wege
- Vorrang der Innenentwicklung vor Außenentwicklung

### **1.4 Verfahren**

Der Rat der Stadt Hamminkeln hat am ..... den Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Raiffeisenstraße“ als vorhabenbezogener Bebauungsplan im Sinne von § 12 BauGB gefasst, weil ein konkreter Vorhabenbezug zu zwei Bauvorhaben besteht.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren gem. § 13a Baugesetzbuch (BauGB), weswegen von einer Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB abgesehen

Begründung zur  
**1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Raiffeisenstraße“ als vorhabenbezogener Bebauungsplan  
(im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB)**

---

worden ist. Die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB sind aus folgenden Gründen gem. § 13a (1) BauGB gegeben:

- Der Bebauungsplan dient der Innenentwicklung.
- Der Bebauungsplan begründet eine Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO auch unter Berücksichtigung der Überschreitungsmöglichkeit des § 19 (4) BauNVO von weniger als 20.000 m<sup>2</sup>. Die Planung steht in keinem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang mit anderen Bebauungsplanverfahren, deren Grundfläche bei der Berechnung mit anzurechnen ist.
- Die Planung begründet kein Vorhaben, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz zur Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt.
- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht.

## **2 Allgemeine Planungsgrundsätze, -ziele und Belange**

Unter diesem Punkt werden zunächst die allgemeinen bauleitplanerischen Planungsgrundsätze hinsichtlich des Vorhabens thematisiert und alle öffentlichen und privaten abwägungserheblichen Belange in die Abwägung eingestellt und abgewogen.

### **2.1 Planungsgrundsätze gem. § 1 Abs. 5 BauGB**

Der § 1 Abs. 5 BauGB schreibt den Trägern der Bauleitplanung (Gemeinden) Grundsätze vor, nach denen Bauleitpläne aufzustellen sind.

- **Gewährleistung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung**

Das Vorhaben dient der Ansiedlung von **Einzelhandel und barrierefreien Wohnungen in zentraler Lage**, denen ein besonderes Gewicht beigemessen wird. Die Lage ist prädestiniert für die Umsetzung und Entwicklung dieser Nutzungen, wobei Kompromisse aufgrund des knappen Bodens und des ungünstigen Grundstückszuschnittes mit anderen Rauminteressen eingegangen werden müssen. Zu den einzugehenden Kompromissen gehören ein hoher Versiegelungsgrad, die zeitweilige Verschattung von angrenzenden Grundstücken und die vom Fachgutachter als ausreichend beurteilte Verkehrssituation.

Das Vorhaben umfasst zwei Wohn- und Geschäftshäuser, die eine gemeinsame Stellplatzanlage verbindet. Die Raiffeisenstraßenumgestaltung von der Blumenkamper Straße ist in dem Konzept berücksichtigt. Sie stellt ein verbindendes Element zu

Begründung zur  
**1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Raiffeisenstraße“ als vorhabenbezogener Bebauungsplan  
(im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB)**

---

den Einzelhandelseinrichtungen mit vorgelagerter Stellplatzanlage südlich der Raiffeisenstraße her.

Mit dem Wohn- und Geschäftshaus entsteht an der Ecke Blumenkamper Straße/Raiffeisenstraße ein repräsentatives Gebäude, das in seinen Maßen sich an das nördlich Kreditinstitutsgebäude anlehnt und die städtische Baustruktur unter Berücksichtigung moderner Erfordernisse weiterentwickelt. Das viergeschossige Gebäude, dessen höchstgelegenes Geschoss an allen Außenwänden zurückspringt, ein sogenanntes Staffelgeschoss, ist mit drei Loggien und einem umlaufenden extensiv begrünten Dach vorgesehen. In den obersten drei Geschossen sind 13 Wohnungen geplant. Das Erdgeschoss bietet Raum für eine Verkaufsfläche von ca. 430 m<sup>2</sup>. Das Eckgebäude orientiert sich an der Gebäudeflucht des angrenzenden Kreditinstitutes, wobei es an der Blumenkamper Straße so ausgerichtet ist, dass dort ein Längsstellplatz und ein Wartestellplatz für die Tiefgarage mit Begleitgrün entstehen können.

Die Gebäudeflucht zurückzusetzen, um senkrecht Stellplätze an der Blumenkamper Straße vorzusehen und gleichzeitig rückwärtige Stellplätze aufzugeben, ist nicht zielführend, weil die Parkvorgänge an der stärker frequentierten Blumenkamper Straße sich ungünstig auf die Verkehrssicherheit und den –fluss auswirken würden. Die nun projektierte straßenseitige Gebäudeflucht lässt einen allgemein 2 m<sup>4</sup> breiten Bürgersteig zu. Lediglich vor dem Tiefgaragenaufzug muss die Bürgersteigbreite zwischen dem Wartestellplatz und der Grünfläche auf 1,5 m reduziert werden. Sowohl der Wartestellplatz als auch der Grünstreifen dienen der sicheren und flüssigen Verkehrsabwicklung. Passanten können vom Bürgersteig aus die Auslagen in den Schaufenstern an der Blumenkamper Straße ungestört betrachten. Zur Raiffeisenstraße fasst das Eckgebäude ebenfalls den Straßenraum ein, wobei ein mindestens 2 m breiter Streifen für Fußgänger verbleibt. Nach den Gebäuden an der Einmündung von der Blumenkamper Straße öffnet sich der Raum zu einer die Raiffeisenstraße einbeziehenden Platzsituation, die die Stellplatzanlagen<sup>5</sup> südlich und nördlich der Straße prägen.

Eine gemeinsame Stellplatzanlage verbindet das Eckgebäude mit dem zweiten nördlich der Raiffeisenstraße gelegenen Wohn- und Geschäftshaus im Westen des Plangebietes, das den Platz nach Westen und teilweise nach Norden einfasst. Von einer

---

<sup>4</sup> Der Bebauungsplan sichert die Breite des Fußweges nur, soweit dieser nicht bereits gesichert ist.

<sup>5</sup> Die Stellplatzanlagen sind zwar funktional teilweise getrennt, aber städtebaulich als Einheit vorgesehen.

**Begründung zur**  
**1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Raiffeisenstraße“ als vorhabenbezogener Bebauungsplan**  
**(im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB)**

---

gänzlichen Nordeinfassung wurde abgesehen, um Auswirkungen auf die nördlichen Nachbarn zu mindern.

Die Baukörperhöhen (Außenwandhöhe) ergeben sich aus den geplanten Nutzungen. Einzelhandel im Erdgeschoss erfordert einen flexiblen Grundriss mit einem Minimum an Pfeilern und Wänden. Außerdem ist eine höhere abgehängte Decke für Abhängungen zur Unterbringung von Klima-/Lüftung- und Elektroanlagen notwendig.

Mit den zurückspringenden Fassaden auf verschiedenen Geschossebenen und den zusätzlich allseitig zurückspringenden Staffelgeschoss berücksichtigt die Vorhabenplanung Auswirkungen auf die Nachbarbebauung. Gerade Staffelgeschosse tragen aufgrund ihrer Eigenschaften weniger zur Verschattung von Nachbargrundstücken bei, weswegen der Gesetzgeber sie fördert<sup>6</sup>.

Den Planungsunterlagen liegen Schattenwurfszenarien bei, die zeigen, dass von der temporären Verschattung private Gärten in den Wintermonaten besonders betroffen sind. Sie werden in dem Zeitraum aber wenig genutzt. Im ungünstigen Zeitraum (Wintermonat und Sonnenstand genau vor dem geplanten Haus) sind auch die Bestandsgebäude von einer Verschattung betroffen. Hierzu ist anzumerken, dass die Baurechte des rechtswirksamen Bebauungsplanes an der Molkereistraße nicht gänzlich von den Bauherren ausgeschöpft sind. Eingeschossige Gebäude können im angrenzend festgesetzten Mischgebiet näher an das Plangebiet heranrücken, die in den Wintermonaten von einer Verschattung betroffen sind. Das bestehende Baurecht für ein eingeschossiges Gebäude mit Flachdach bzw. Gebäudeteil wurde bisher nur vom Kreditinstitut genutzt. Allerdings eignet sich das Baurecht aufgrund seiner Südausrichtung u.a. zur Anlage von Wintergärten, die auf Sonneneinstrahlung gerade in den Wintermonaten angewiesen sind. Von der durch die Planung hervorgerufenen Verschattung sind ein Wintergarten an Molkereistraße 8, ein überdachter Außenwohnbereich, der schnell zum Wintergarten umfunktioniert werden kann und der östliche Lichtraum<sup>7</sup> des Kreditinstitutsgebäudes betroffen. Der westliche Lichtraum und Außenwohnbereiche am Kreditinstitutsgebäude und Außenwohnbereiche Molkereistraße 10 bleiben von der Verschattung aufgrund der geplanten Stellplatzanlage weitgehend<sup>8</sup> unberührt – siehe Abbildungen ab Seite 54.

---

<sup>6</sup> Staffelgeschosse sind bei der Anzahl der Vollgeschosse nicht anzurechnen.

<sup>7</sup> Die Glasfassade erstreckt sich über mehrere Etagen und umfasst mehrere Räume.

<sup>8</sup> Zur Beurteilung der Verschattungsauswirkungen lagen Simulationen für Tage und Zeitpunkte fest. Eine durchgängige Simulation über 365 Tage wurde nicht durchgeführt, sodass nicht gänzlich auszuschließen ist, dass an bestimmten Tagen und Zeiträumen eine zusätzliche Verschattung gegeben ist.

**Von Verschattung** durch die Planung sind also ein **Wintergarten, Außenwohnbereiche** und der **östliche Lichtraum** des Kreditinstitutes betroffen. Außerdem sind **planungsrechtlich zulässige Wintergärten** auf den nördlich angrenzenden Grundstücken **betroffen**.

Die Abstandflächen nach § 6 Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) für die Wohn- und Geschäftshäuser liegen auf dem Grundstück. Sie halten die gesetzlichen Vorgaben für ein Urbanes Gebiet und für ein Wohngebiet ein. **Die Verschattung der angrenzenden Grundstücke durch die Wohn- und Geschäftshäuser bewegt sich im gesetzlichen Rahmen für Abstandflächen, die in jedem Wohngebiet bzw. Urbanen Gebiet anzulegen sind.**

Das westliche Wohn- und Geschäftshaus steht im Westen direkt in Flucht der Rathausstraße am Fußweg, der die Raiffeisenstraße über die Raiffeisenstraße mit der Molkereistraße verbindet. Außerdem hält es einen Abstand zur Raiffeisenstraße ein, um die Platzsituation einzufassen. Ein drei Meter breiter Grünstreifen entsteht im Plangebiet ergänzend zu den benachbarten Hausgärten entlang der nördlichen Grenze, das Gebäude mit nördlichen Treppenaufgängen schließt gleichwohl an, wodurch sich Nachbarn trotz Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften bedrängt fühlen könnten, weil sie zurzeit eine weitgehend freie Sicht haben.

Eine alternative straßenbegleitende Bebauung entlang der Raiffeisenstraße wäre eine Alternative, um Verschattung zu mindern. Dieser Lösung steht aber die städtebauliche Konzeption, die eine einheitliche Platzgestaltung unter Einbeziehung der Raiffeisenstraße und dem vorhandenen Einzelhandel südlich der Raiffeisenstraße anstrebt, entgegen. Eine straßenseitige Bebauung nach dem rechtswirksamen Bebauungsplan würde zwar drei geschossige Gebäude mit mehr Abstand zu den nördlichen Nachbarn entstehen lassen. Der Bereich zu den Nachbarn würde dann aber sehr wahrscheinlich als Stellplatzanlage genutzt werden, die zu wesentlich stärkeren Konflikten bzgl. Lärm-, Licht- und Staubimmissionen verursachen würde. Schließlich sieht das vorliegende Konzept zwei Tiefgaragen vor.

**Marktfähiger Einzelhandel** erfordert ausreichende Raumhöhen mit flexiblem Grundriss, wodurch stärkere Oberdecken notwendig sind, wodurch die Gebäudehöhe etwas über den für drei geschossige reinen Wohngebäuden liegt. Bei der Bemessung der zulässigen Gebäudehöhe ist außerdem ein geplantes Staffelgeschoss zu berücksichtigen. Im Bebauungsplan bleibt die straßenseitig bereits festgesetzte dreigeschossige Bebauung unverändert.

Von einer Reduzierung der Anzahl der Vollgeschosse wird abgesehen, um zusätzlichen zentral gelegenen Wohnraum zu schaffen und so Grund und Boden sowie die vorhandene Infrastruktur optimal zu nutzen. Eine durchgängige straßenbegleitende Bebauung wird zugunsten einer einheitlichen Stellplatzanlagengestaltung unter Einbeziehung der Raiffeisenstraße und zur Vermeidung von Konflikten, die durch Stellplatzverlagerungen an die nördliche Nachbargrenze entstehen würden, nicht weiterverfolgt.

- **Sozialgerechte Bodennutzung**

Die Planung berücksichtigt die soziale Funktion des Bodens, indem sie **zusätzliche Wohnungen** schafft und die örtliche Wohnungsnachfrage befriedigt. Einer Reduzierung der Anzahl der Vollgeschosse und/oder zulässigen Gebäudehöhe kann nicht gefolgt werden, weil sie der Schaffung von zusätzlichem zentral gelegenem Wohnraum entgegensteht.

**Sozialer Wohnungsbau** ist nicht vorgesehen und städtebaulich auch nicht geboten, weil durch die angrenzenden Baugebiete bereits eine Durchmischung der Bevölkerungsstruktur (Alleinstehende und Familien) gegeben ist, auf die die beiden Bauvorhaben nur einen unwesentlichen Einfluss haben wird, auch wenn es in den Stockwerken über dem Erdgeschoss Wohnen begründet. Der Bebauungsplan schließt sozialen Wohnungsbau nicht aus, weswegen er zulässig ist.

Die Wohnungen sind nicht für die Einquartierung von **Flüchtlingen** vorgesehen, obwohl grundsätzlich auch Wohnungen von ihnen bezogen werden können. Der Bebauungsplan enthält bzgl. des Wohnens keine weitergehenden Regelungen, weil kein Erfordernis für eine Regelung besteht und von Übermaßregelungen abzusehen ist.

- **Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt und Schutz und Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen**

Die Bauleitplanung hat auch Umweltbelange zu berücksichtigen. Die Planung sieht ihren wesentlichen **Beitrag zur Umweltplanung** in einer **effizienteren Nutzung der vorhandenen Infrastruktur** des bereits stark anthropogen vorgeprägten Raumes. Die **kompakt geplanten Vorhaben** ergänzen Pflanzungen (z. B. sechs Bäume auf der Stellplatzanlage), um die Aufenthaltsfunktion im öffentlichen Raum zu stärken.

Außerdem sind **Grünelemente** durch eine Dachbegrünung auf dem östlichen Eckwohn- und Geschäftshaus geplant, um primär den Abflussbeiwert des Daches zu

Begründung zur  
**1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Raiffeisenstraße“ als vorhabenbezogener Bebauungsplan  
(im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB)**

---

senken und die allabendliche Erholungsfunktion auf der Dachterrasse/-loggien zu verbessern. An dem westlichen Gebäude ist an der Nordwand eine Fassadenbegrünung vorgesehen, um den Übergang in die straßenabgewandte Gartenzone angenehmer zu gestalten.

Zum **Schutz des Menschen** sieht die Planung den Bau von zwei Lärmschutzwänden vor, die zur Einhaltung der Orientierungswerte an den maßgeblichen Punkten erforderlich sind. Eine Begrünung der Schallschutzwände ist möglich. Die grenzständige Schallschutzwand ist grenzüberschreitend einheitlich in Material und Farbgebung zu gestalten.

Zur Verkehrssituation ist festzustellen, dass die Regelungen vor dem Hintergrund der unterschiedlicher Aspekte (Einzelhandel, Stellplatzbedarf, Schallschutz etc.) als ausreichend bemessen anzusehen sind und durch die Trennung der Verkehrsarten genüge getan wird.

- **Stärkung der Innenentwicklung**

Der Gesetzgeber hat durch einige Novellierungen den Vorrang der Innenentwicklung betont und durch rechtliche Erleichterungen gefördert, um einerseits die Flächeninanspruchnahme von zusätzlichen bisher unbebauten Flächen insbesondere auf der „Grünen Wiese“ zu vermeiden und andererseits Urbanität zu fördern. Innenstädte sollen attraktiver gestaltet werden, um die Identifikation der Bürger mit ihrer Stadt zu stärken, weil sie für eine akzeptierte Entwicklung unverzichtbar ist.

Die Wohn- und Geschäftshäuser werden auf einer innerstädtischen Teilbrachfläche realisiert, die im westlichen Gebiet als Stellplatzanlage und damit weit unter ihren Möglichkeiten genutzt wird. Zur Ansiedlung von wettbewerbsfähigem Einzelhandel in zentraler Lage müssen die Festsetzungen insbesondere hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksfläche und der Gebäudehöhe angepasst werden, weil das neue Raumkonzept eine Platzsituation unter Einbeziehung der Raiffeisenstraße und korrespondierend mit dem Einzelhandel südlich der Raiffeisenstraße anstrebt.

Die kompakte Entwicklung trägt zum effizienten Umgang mit Grund und Boden bei gem. § 1 Abs. 2 BauGB.

Die zusätzlichen Einzelhandels-, Wohnungs- und ggf. Dienstleistungsangebote<sup>9</sup> stärken die Innenstadt und fördern kurze Wege entsprechend der Umgebung. Das

---

<sup>9</sup> Die Wohnungen können auch für wohnungsverträgliche Dienstleistungen genutzt werden.

Begründung zur  
1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Raiffeisenstraße“ als vorhabenbezogener Bebauungsplan  
(im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB)

---

Hamminkelter Ortsbild ist bereits durch mehrgeschossige Wohn- und Geschäftshäuser mit Gewerbenutzungen in den unteren Etagen und Wohnungen in den oberen Stockwerken am Molkereiplatz als auch an der Ecke Molkereistraße/Blumenkamper Straße vorgeprägt.

Die **städtebauliche Konzeption** entwickelt die Gebäudehöhe und die Straßenraumgefühl durch die Planung weiter. Sie berücksichtigt dabei **erstens** die erforderlichen Nutzungshöhen und einen flexiblen Grundrissen für Einzelhandel im Erdgeschoss, wodurch stärkere Betondecken erforderlich sind, unter denen Klima-/Lüftungssysteme eingebaut werden.

Das geplante Wohn- und Geschäftshaus lehnt sich **zweitens** an die Bauflucht des angrenzenden Kreditinstitutsgebäudes an, sodass an der Blumenkamper Straße ein Längsstellplatz und ein Wartebereich/Stellplatz für die Tiefgaragenzufahrt mit Verkehrsgrün<sup>10</sup> entstehen. Das repräsentative Eckgebäude fasst den öffentlichen Straßenraum durch seine Nähe zur Straße besser ein, wobei ein mindestens 2 m breiter Fußweg entlang der Blumenkamper Straße und der Raiffeisenstraße verbleibt. Lediglich eine Engstelle von 1,5 m ist aus Verkehrssicherheitsgründen vor der Tiefgaragenzufahrt Blumenkamper Straße unvermeidbar.

Die Planung ergänzt die südlich der Raiffeisenstraße befindlichen Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen mit vorgelagerter Stellplatzanlage. Im Zuge der Umgestaltung der Raiffeisenstraße erfahren sowohl die Stellplatzanlagen südlich, nördlich und die Raiffeisenstraße eine einheitliche Gestaltung. Zusammen mit den umliegenden und geplanten Gebäuden entsteht ein neues Raumgefühl, das anfangs ungewohnt, weil der Bereich lange weitgehend unbebaut war, zukünftig aber auf die Hamminkelter identitätsstiftend wirken wird.

- **Nachhaltige Stadtentwicklung**

Eine nachhaltige Planung hat wirtschaftliche Entwicklung mit Beschäftigungsmöglichkeiten und sozialen Fortschritt im Einklang mit der Umwelt vorzusehen. Der Nachhaltigkeitsbegriff vereint soziale, wirtschaftliche und ökologische Anforderungen.

Die vorgesehenen Einzelhandelseinrichtungen in den Erdgeschossen schaffen zusätzliche Arbeitsplätze und tragen zur wirtschaftlichen Prosperität bei. Für die ältere Generation bietet das Einkaufserlebnis zahlreiche Möglichkeit für zufällige soziale Kontaktaufnahmen. Die zulässige vertikale Nutzungsmischung von Gewerbe und

---

<sup>10</sup> Die Anlagen (Stellplatz, Wartebereich, Verkehrsgrün) befinden sich nicht gänzlich im Plangebiet.

Begründung zur  
**1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Raiffeisenstraße“ als vorhabenbezogener Bebauungsplan  
(im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB)**

---

Wohnen innerhalb der Gebäude und die horizontale Mischung im Stadtraum, die durch das nördlich angrenzende Mischgebiet mit starkem Wohnhausanteil, den Wohn- und Geschäftshäusern im Westen und dem Einzelhandel südlich der Raiffeisenstraße besteht sowie die zentrale Lage, die es ermöglicht fußläufig und/oder per Rad Bildungseinrichtungen, Sportstätten und Freizeit-/Erholungseinrichtungen zu erreichen, tragen zum globalem Klimaschutz bei. Jede Maßnahme zählt.

Für zentrale Lagen ist ein hoher Versiegelungsgrad stilprägend. Die Vorhabenträger pflanzen auf der Stellplatzanlage sechs Bäume. Außerdem sind partielle Dach- und Fassadenbegrünungen vorgesehen. Weitergehende Pflanzungen sind allenfalls noch entlang der Schallschutzwand möglich.

Der Verkehrsabwicklung muss auch ausreichend Raum gewährt werden, und wegen der Versickerungsanlage (Rigolen) unter der Stellplatzanlage kann ein Teilbereich nicht bepflanzt werden.

Außerdem regten Bürgern bereits an über den erforderlichen Stellplatznachweis nach der Bauordnung zusätzliche Stellplätze bereitzustellen. Mit zwei Tiefgaragen, Parkplätzen entlang der Raiffeisenstraße/Blumenkamper Straße und einer gemeinsamen ebenerdigen Stellplatzanlagen kann das Maximum an Stellplätzen unter Wahrung einer ausreichenden Verkehrssicherheit und eines Mindestmaß an Aufenthaltsqualität sichergestellt werden.

- **Klimaschutz und Anpassung an den Klimawandel**

Von der Planung sind keine Frischluftschneisen betroffen. Das Areal war vor einiger Zeit bereits bebaut. Das Plangebiet ist auch nach Umsetzung der Planung von Siedlungsklima geprägt.

Der Bau eines Nahwärmenetzes ist nicht vorgesehen. Ebenso ist keine Kraft-Wärme-Kopplungsanlage geplant. Als regenerative Energiequellen dient die solare Einstrahlung durch in Süd- und Westwände eingelassenen Fenster bzw. Glasfassaden in die Räume.

Dem globalen Klimaschutz trägt die Planung Rechnung, indem sie in zentraler Lage eine Teilbrachfläche<sup>11</sup> einem Nutzungsmix aus Wohnen und Gewerbe vorsieht, so dass Wegestrecken reduziert und klimafreundliche Verkehrsarten gefördert werden.

---

<sup>11</sup> Stellplatznutzung im Westen

Begründung zur  
**1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Raiffeisenstraße“ als vorhabenbezogener Bebauungsplan  
(im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB)**

---

Hierzu trägt auch der Bebauungsplan bei, indem er explizit nur Tankstellen (Ladestationen) für Elektrofahrzeuge zulässt, um klimafreundliche<sup>12</sup> Fortbewegungsmittel zu unterstützen.

Zur Reduzierung von Wärmeinseln sind sechs Bäume auf der Stellplatzanlage, Dach- und Fassadenbegrünungen vorgesehen.

## **2.2 Einzustellende Belange in die Planung**

Im nachfolgenden Text sind alle abwägungserheblichen öffentlichen und privaten Belange in die Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB eingestellt und gegeneinander sowie untereinander gerecht abgewogen. Eine Zusammenfassung des Abwägungsvorganges ist unter Punkt 2.3 auf der Seite 27 zu finden.

### **a) allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung,**

Die Planung begründet eine **Nutzungsmischung** aus Einzelhandel, Wohnen und ggf. Dienstleistungen und zwar sowohl **vertikal** in den Gebäuden als auch **horizontal**. Die Nähe unterschiedlicher Nutzungen reduziert Verkehrswege. Allerdings kann man nicht die Augen davor verschließen, dass die Verkehrsdichte durch das zusätzliche Einzelhandelsangebot ansteigt. Auch die Lage, wodurch das Plangebiet gut von Fußgängern und Radfahrern erreichbar ist, kann den Verkehrsbelastung durch den motorisierten Verkehr nicht kompensieren.

Zur Prüfung etwaiger Verkehrsartenkonflikte und damit zur Sicherstellung der Verkehrssicherheit prüfte ein Gutachter, ob das dieser Planung zugrundeliegende Raiffeisenstraßenumgestaltungskonzept unter Einbeziehung der angrenzenden Stellplatzanlagen belastbar ist, und urteilte dazu, dass in der Gesamtbetrachtung es sich um ein tragfähiges Konzept handelt, das alle betrachteten verkehrlich relevanten Belange in ausreichendem Maße berücksichtigt. Die **Verkehrssicherheit ist somit gegeben**.

Die geplanten Wohnungen ermöglichen ein weitgehend **selbstbestimmtes Leben**, weil zum einen barrierefreie Wohnungen geplant sind und zum anderen kurze Wege zu Einzelhandelseinrichtungen teilweise im Hause weitgehend von motorisierten Verkehrsmitteln befreien.

---

<sup>12</sup> Die Umweltfreundlichkeit setzt voraus, dass die genutzte Elektrizität aus keinen klimaschädlichen Energiequellen stammt.

Begründung zur  
1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Raiffeisenstraße“ als vorhabenbezogener Bebauungsplan  
(im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB)

---

Die **Aufenthaltsqualität** im öffentlichen Raum stärken auf der Stellplatzanlage sechs standortgerechte Laubbäume, die mit ihren Kronen teilweise die Stellplätze überdecken. Auch vor den Einzelhandelnutzungen ist eine Aufwertung vorgesehen, um potentielle Käufer in die Geschäfte zu locken.

Die Planung erfolgt auf einem ehemaligen Gewerbestandort, der **Altlasten** aufweisen kann. Die veranlasste Bodenuntersuchung ergab, dass bei der organoleptischen Beurteilung der entnommenen Bodenproben sich die gewonnenen Bodenproben der Auffüllung und des gewachsenen Bodens hinsichtlich möglicher Schadstoffe unauffällig zeigten. Die Untersuchung gibt die Verhältnisse nur stichpunktartig wieder. Abweichungen zum angetroffenen Schadstoffpotential sind nicht gänzlich auszuschließen (vgl. Hinz. 2015B. S. 10).

Erst bei den Erdausbaumaßnahmen kann die tatsächliche Belastung abschließend festgestellt werden, wobei insbesondere im Bereich der Versickerungsanlage (Rigole) mit der Unteren Bodenschutzbehörde beim Kreis Wesel abzustimmen und deren Vorgaben zu beachten und umzusetzen sind.

Die Ansiedlung von **Einzelhandel und barrierefreien Wohnungen in zentraler Lage** wird ein besonderes Gewicht beigemessen, um den innerstädtischen Einzelhandel zu stärken, Außenentwicklungen zu vermeiden, sparsam mit Grund und Boden umzugehen, Infrastruktur effizient zu nutzen und zum Klimaschutz beizutragen. Den Belangen stehen die privaten Interessen zur Vermeidung von Auswirkungen hinsichtlich Lärm-, Licht-, Staubimmissionen, Verschattung und Sozialabstände entgegen.

Der Schallschutz wird durch Maßnahmen sichergestellt. Lichtemissionen von der Stellplatzanlage wirken auf die nördlich angrenzenden Gärten nur diffus ein, weil eine Schallschutzwand mit verlängerter Einfriedung das Ausleuchten durch Autoscheinwerfer weitgehend verhindert und Lichtkegel auf die Stellplatzanlage ausgerichtet sind. Die Schallschutzwand ist nur an der Blumenkamper Straße ab einer Höhe von 0,7 m lichtdurchlässig vorgesehen, um Blickbeziehungen zwischen Verkehrsteilnehmern zu erhalten.

Die Lichtdurchlässigkeit kann auf der ganzen Länge vorgesehen werden, wenn die Vorgaben des Schallschutzes (z. B. bis 1,0 m über dem Stellplatzniveau schallabsorbierend) eingehalten sind. Zur Nachtzeit sind keine Parkvorgänge auf der Stellplatzanlage nördlich der Raiffeisenstraße zulässig, sodass lediglich in den Wintermonaten in den frühen Morgen- und den späten Abendstunden eine temporär begrenzte

Begründung zur  
**1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Raiffeisenstraße“ als vorhabenbezogener Bebauungsplan  
(im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB)**

---

Teilausleuchtung bei einem teilweise lichtdurchlässigen Schallschutzschirm nicht vorhandenen bzw. nicht auszuschließen ist.

Wohnungen im Plangebiet befinden sich über dem Erdgeschoss, weswegen sie von etwaigen Lichteinfällen fast unbehelligt bleiben. Verschattungen durch die neuen Gebäude sind in den Wintermonaten in den Gärten unvermeidbar. Die offene Bauweise gewährleistet aber, dass jeder der nördlich gelegenen Gärten zeitweise von Sonnenstrahlen direkt erfasst wird, wobei anzumerken ist, dass gerade in den Wintermonaten ein bewölkter Himmel häufiger als in den Sommermonaten normal ist, der den Lichteinfall behindert. Die Verschattung bleibt temporär auf Jahreszeiten, in denen Außenwohnbereiche weniger genutzt werden, beschränkt. Sozialabstände sind durch die Einhaltung der Abstandflächen nach Bauordnung gewahrt. Zwar sind für das westliche Wohn- und Geschäftshaus Außentreppen an der Nordwand bzw. Ostwand vorgesehen, die einen Einblick in die Außenwohnbereiche der Nachbarn gewähren, sie halten aber den vom Gesetzgeber vorgesehenen Abstand für Wohngebiete ein. Die Bewohner werden mehrheitlich direkt aus der Tiefgarage mittels Fahrstuhl in ihre Wohnung und/oder Arbeitsplatz erreichen, sodass die Treppen mit angeschlossenen Laubengängen<sup>13</sup> nur ergänzend genutzt werden und sie nicht zum Aufenthalt dienen.

Der **Revitalisierung der Teilbrachfläche<sup>14</sup> zur Ansiedlung von Einzelhandel und Wohnen** sowie **optimalen Nutzungen von Boden und Infrastruktur** ist ein höheres Gewicht beizumessen, als die Verschattung von Nachbargärten, zumal die gesetzlich vorgeschriebenen Abstände nach der Bauordnung eingehalten werden.

**b) die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen Kosten sparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung**

Die Planung sichert in zentraler Lage zusätzlichen Wohnraum, wodurch sie dazu beiträgt, die Wohnungsnachfrage zu befriedigen. Die Bevölkerungsstruktur prägen

---

<sup>13</sup> Aufgrund der Nordausrichtung ist es sehr unwahrscheinlich, dass die Laubengänge zum gelegentlichen Aufenthalt genutzt werden. Treppen und Laubengänge sind Rettungswege, die freibleiben müssen, sodass dort kein Mobiliar aufgestellt werden darf.

<sup>14</sup> zurzeit teilweise als Stellplatzanlage genutzt

Begründung zur  
**1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Raiffeisenstraße“ als vorhabenbezogener Bebauungsplan  
(im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB)**

---

Einheimische ohne Migrationshintergrund. Familien wohnen in Ein- bis Zweifamilienhäusern. Alleinstehende leben in Einliegerwohnungen in den Einzelhäusern an der Molkereistraße und in den oberen Geschossen am Molkereiplatz.

Die Planung trägt erheblich zum sparsamen Bauen durch eine optimierte Bodennutzung und den vorgesehenen Nutzungsmix bei. Die zentrale Lage ist aufgrund der Vorprägung durch das Gebäudeensemble am Molkereiplatz/Raiffeisenstraße und dem nördlich angrenzenden Dienstleistungsriegel an der Molkereistraße prädestiniert für kompakte Gebäude, die den Straßen- und Platzraum fassen und gleichzeitig, möglichst viele Nutzungen beherbergen.

Sozialwohnungen sind im Plangebiet zulässig. Der Bau von Sozialwohnungen in dieser Lage ist nicht vorgesehen und städtebaulich auch nicht geboten, weil durch das nördliche Mischgebiet mit einem hohen Wohnungsanteil und Wohnungen in den westlich angrenzenden Wohn- und Geschäftshäusern eine Durchmischung von Bevölkerungsgruppen bereits gegeben ist. Die Bauvorhaben werden nur einen unwesentlichen Einfluss haben, weil sie nur in den obersten Stockwerken wohnen begründen, die aber auch Dienstleistungen offen stehen. Jede Wohnung zur Befriedigung der Nachfrage in zentraler Lage ist wichtig. Die Wohnungen stehen grundsätzlich allen Bevölkerungsschichten offen. Von dem ergänzten Einzelhandelsangebot profitieren alle Bürger.

**c) die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen, unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer sowie die Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung**

Einzelhandelsmärkte fördern soziale Kontakte insbesondere bei weniger mobilen älteren Menschen. Die Planung legt hierzu die planungsrechtliche Grundlage und trägt so zur Stärkung der sozialen Kontakte bei, die in ländlichen geprägten Städten wesentlich besser sind als in Großstädten.

Die Planung sieht zur Teilhabe am gesellschaftlichen Leben barrierefreie Wohn- und Geschäftshäuser vor. Abgerundet werden u. a. die Angebote durch zwei Behindertenstellplätze<sup>15</sup> auf der Stellplatzanlage, wobei sie möglichst nicht nebeneinander an-

---

<sup>15</sup> Zwei weitere Behindertenstellplätze sind südlich der Raiffeisenstraße geplant.

Begründung zur  
**1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Raiffeisenstraße“ als vorhabenbezogener Bebauungsplan  
(im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB)**

---

gelegt werden sollen, um Fehlnutzungen entgegenzuwirken. In den Tiefgaragen sollten auch Ladestationen für Krankenfahrräder und weitere Behindertenstellplätze<sup>16</sup> angelegt werden. Eckstellplätze bieten sich ohne zusätzlichen Flächenverbrauch an.

Eine Sprachschule preist südlich der Raiffeisenstraße ihre Dienste an. Mit einer Grundschule im Nordwesten, einer Haupt- und einer Realschule im Süden sind Bildungseinrichtungen ausreichend vorhanden.

Die Gebäude sind barrierefrei angelegt, sodass sie sowohl für Jung und Alt sowie für Behinderte<sup>17</sup> nutzbar sind. Wohnungen für Einzelpersonen und Familien sind geplant. Die zusätzlichen Beschäftigungsmöglichkeiten stehen Frauen und Männern offen, wobei familienfreundliche Anstellungsverhältnisse wünschenswert sind, sodass breite Bevölkerungsgruppen an der Planung partizipieren.

**d) die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche**

Die Wohn- und Geschäftshäuser greifen die vorhandenen Baustrukturen an der Molkereistraße und dem Molkereiplatz auf. Das Wohn- und Geschäftshaus an der Ecke Raiffeisenstraße/Blumenkamper Straße führt die Flucht des nördlich angrenzenden Dienstleistungsgebäudes fort. Es befindet sich somit in der Lage die Straßen-/Platzräume besser einzufassen.

Das Einzelhandelskonzept der Stadt Hamminkeln sieht das Plangebiet als Entwicklungsstandort vor. Es empfiehlt die Umsetzung dieser Planung, weil sie aus gutachterlicher Sicht positiv bewertet wird. Schließlich bietet sie die Möglichkeit Versorgungslücken (Drogeriemarkt) zu schließen und ein suboptimal genutztes Areal städtebaulich aufzuwerten (vgl. GMA. 2015. S. 107). Die Planung folgt der Empfehlung und schafft die planungsrechtliche Grundlage für die Ansiedlung von Einzelhandel.

**e) die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes,**

---

<sup>16</sup> Ein Behindertenstellplatz im Eckgebäude ist nur sinnvoll, wenn ein Bewohner ihn nutzen kann. Ein ebenerdiger Stellplatz ist zur Raiffeisenstraße geplant.

<sup>17</sup> Je nach Art der Behinderung sind weitere Maßnahmen erforderlich.

Begründung zur  
**1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Raiffeisenstraße“ als vorhabenbezogener Bebauungsplan  
(im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB)**

---

Das Vorhaben tangiert die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege nicht. Öffentliche Sichtachsen beispielsweise über die Raiffeisenstraße zur katholischen Kirche bleiben erhalten. Die Sichtbeziehung von der Raiffeisenstraße zur evangelischen Kirche ist mehr zufälliger Natur und nicht vom städtebaulichen Interesse an diesem Standort.

Die Wohn- und Geschäftshäuser werden die Hamminkelner Innenstadt für die nächsten Jahrzehnte prägen.

Die städtebauliche Konzeption schreibt dieser Bebauungsplan fest, indem sich die Vorhabenträger zur Umsetzung der Vorhaben nach den Darstellungen im Blatt 2 des Planes und der etwaigen ergänzenden Pläne (z. B. Straßenumgestaltung Raiffeisenstraße) innerhalb einer Frist verpflichten. Von ergänzenden Gestaltungsvorschriften wurde zur Vermeidung von Übermaßregelungen abgesehen.

**f) die von den Kirchen und Religionsgesellschaften des öffentlichen Rechts festgestellten Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge**

Das evangelische als auch das katholische Gotteshaus sind fußläufig erreichbar und befinden sich in Sichtweite. Besondere Erfordernisse für die Planung ergeben sich aufgrund des Bestandes nicht, weil der Bedarf an Gotteshäuser anderer Religionsgemeinschaften aufgrund der ansässigen Religionsgemeinschaften nicht gesehen wird.

**g) die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere**

Die folgenden Belange sind als Schutzgüter auch unter dem Punkt 7a auf der Seite 65 angesprochen.

➤ **die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt**

Die artenschutzrechtliche Prüfung ergab, dass nördlich des Plangebietes Mehlschwalbennester an dem Kreditinstitutsgebäude an der Molkereistraße vorhanden sind. Das Vorhaben für die Tiere aber unproblematisch ist, weil die Stellplatzanlage von den Schwalben überfolgt werden kann und das Plangebiet kein Nahrungshabitat ist.

Die Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen durch die Planung sind gering, weil im Plangebiet zurzeit nur eine Wiese und eine vollversiegelte Stellplatzanlage

vorhanden sind. Die sechs vorgesehenen Bäume auf der zukünftigen Stellplatzanlage werden im ausgewachsenen Zustand die Pflanzenwelt bereichern.

➤ **die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes**

Die Erhaltungsziele sind von der Planung aufgrund der Lage nicht betroffen.

➤ **umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt**

Von der geplanten Stellplatzanlage gehen Licht- und Lärmemissionen aus.

Bei Umsetzung der Maßnahmen und Einhaltung der Annahmen im Schallgutachten werden die Orientierungswerte an den relevanten Immissionspunkten eingehalten. Lichtemissionen durch Autoscheinwerfer und Lichtanlage auf der Stellplatzanlage werden dadurch gemindert, dass eine Schallschutzwand mit anschließender Einfriedung eine direkte Ausleuchtung der nördlich angrenzenden Gärten weitgehend verhindert. Der Schallschutzschirm ist ab einer Höhe von 0,7 m teilweise lichtdurchlässig an der Ausfahrt zur Blumenkamper Straße, und zwar zur Erhaltung der Sichtbeziehungen zwischen den Verkehrsteilnehmern. Zur Nachtzeit sind keine gewerblichen Parkvorgänge zulässig. In den Wintermonaten, in den frühen Morgen- und den späten Abendstunden ist eine temporär begrenzte Teilausleuchtung bei einem teilweise lichtdurchlässigen Schallschutzschirm nicht auszuschließen. Schließlich könnte die Schallschutzwand im oberen Bereich lichtdurchlässig angelegt werden, auch wenn dies zurzeit nicht geplant ist.

Die Leuchtkegel der Lampen sind auf die Stellplätze gerichtet, sodass die seitliche Lichtabstrahlung auf ein Minimum reduziert wird. Staubemissionen gehen von Dieselaggregaten ohne Partikelfilter und durch Reifenabrieb aus. Die nördliche Einfriedung und eine regelmäßige Säuberung des Stellplatzes und der Zu-/Abfahrten mindern die Emissionen.

Die neuen Wohn- und Geschäftshäuser führen in den Wintermonaten zur Verschattung der angrenzenden Grundstücke. Sie treten überwiegend in der dunklen Jahreszeit auf und betreffen überwiegend die Gartenflächen, Wintergärten, Außenwohnbereiche und die ungenutzten Baurechte. Die Verschattung entspricht aber den üblichen Einwirkungen in einem Wohngebiet bzw.

in einem Urbanen Gebiet, weil von den Vorhabenträgern die gesetzlichen Regelungen zu den Abstandflächen eingehalten werden.

Die Belüftung erfolgt durch die östlich angrenzenden Grünbereiche, die sich zur Isselniederung aufweiten, die nur durch die Bundesstraße 473 von der Ortslage getrennt ist.

➤ **umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter**

Denkmäler sind im Plangebiet nicht vorhanden. Wichtige Sichtbeziehungen zur katholischen Kirche bleiben über die Raiffeisenstraße erhalten.

➤ **die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,**

Zur Beurteilung der Schallemissionen von der Stellplatzanlage und den Einzelhandelsnutzung liegt eine Schallimmissionsprognose vor, die belegt, dass bei Umsetzung der vorgesehenen Maßnahmen (zwei Schallschutzwände) und Einhaltung der Annahmen (u.a. kein gewerblicher Nachtbetrieb auf der Stellplatzanlage und den sechs Stellplätzen nördlich der Raiffeisenstraße) an den relevanten Immissionsorten (Fenster vor schutzbedürftigen Räumen) die Orientierungswerte nach der technischen Anweisung Lärm eingehalten werden.

Die Einzelhandelsunternehmen trennen ihre **Abfälle**, und lassen über Fachbetriebe sie recyceln bzw. entsorgen. Sozialabfälle (haushaltsähnliche Abfälle) können problemlos über die örtlichen Entsorgungssysteme entsorgt werden. Die Art und die anfallenden Mengen sind handelbar.

➤ **die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie**

Die Lage führt zu einer effizienteren Nutzung der vorhandenen Infrastruktur, wobei die Raiffeisenstraße eine Umgestaltung erfährt. Die kompakte Bauweise mit unterschiedlichen Nutzungen (Drogerie, Wohnungen und ggf. Büro) führen zu einem flächenbezogenen geringeren Energiebedarf. Der knappe Raum wird möglichst Effizienz genutzt, dass reicht von den Tiefgaragen unter den Gebäuden mit unterschiedlichen Nutzungen bis zur oberirdischen Stellplatzanlage mit Rigole.

- **die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts**

Die Planung befindet sich innerhalb der Ortslage, sodass der Landschaftsplan hierfür keine Maßnahmen vorsieht. Besondere Regelungen bzgl. Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrecht sind nicht bekannt.

- **die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden**

Das Gebiet ist von dem Punkt nicht betroffen.

- **die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d**

Über die normalen Wechselwirkungen hinaus sind keine besonderen Wechselwirkungen zu erwarten. Der Versiegelungsgrad geht mit einem hohen Abflussbeiwert einher.

#### **h) die Belange**

- **der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung,**

Das aktuelle Einzelhandelskonzept befürwortete die vorliegende Planung, um die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung zu ergänzen.

- **der Land- und Forstwirtschaft,**

Land- und forstwirtschaftliche Flächen bleiben von der innerstädtischen Entwicklung unberührt.

- **der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen,**

Die geplanten Gewerbe werden einige neue Arbeitsplätze schaffen.

- **des Post- und Telekommunikationswesens,**

Auf der Stellplatzanlage südlich der Raiffeisenstraße steht eine Paketstation. Sie ist in den Umgestaltungsplänen der Raiffeisenstraße und der privaten Stellplatzanlage berücksichtigt. Für die Telekommunikationsanlagen sind die Hausanschlüsse zu ergänzen.

- **der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, einschließlich der Versorgungssicherheit,**

**Begründung zur  
1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Raiffeisenstraße“ als vorhabenbezogener Bebauungsplan  
(im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB)**

---

Zur Versorgung der Wohn- und Geschäftshäuser sind Hausanschlüsse zu ergänzen.

Aus den aktuellen Berechnungen des Gebietsentwässerungsplanes (GEP) für den Ortsteil Hamminkeln ergibt sich folgender Stand:

Das Plangebiet ist sowohl in der Bestands- als auch Prognosebetrachtung zum Anschluss vorgesehen, allerdings nicht mit dem in der Bebauungsplanänderung vorgesehenen Befestigungsgrad für das Niederschlagswasser.

Im Plangebiet ist die Versickerung des Niederschlagswassers von Dachflächenteilbereichen des westlichen Gebäudeteils mittels Rigolen unter den Stellplätzen und Wege/Zufahren vorgesehen.

Die Dachbegrünung auf dem Eckgebäude als Ergänzung zu den Dachterrassen/-loggien trägt zur Kappung von Hochwasserspitzen bei.

Das anfallende, nicht nutzbare und versickerungsfähige Niederschlagswasser wird in den Regenwasserkanal in der Raiffeisenstraße bzw. an den Mischwasserkanal in der Blumenkamper Straße angeschlossen.

Der höhere Anschlussgrad, gemessen an den Annahmen im aktuellen Entwässerungsentwurf, führt zu keinem unzulässigen Überstau im Kanalnetz.

Die im aktuellen Entwässerungsentwurf angegebenen Überflutungen, hier insbesondere aus einem Schacht in der Blumenkamper Straße, beruhen auf der Berücksichtigung von sogenannten Starkregenereignissen. Hierbei wurden auch Regenereignisse berücksichtigt, die über das für den Nachweis der Kanalisation (siehe hierzu auch DWA ATV A 118) erforderlichen Überflutungshäufigkeit von 1mal in 20 Jahren liegen. Bei der Zugrundelegung der maßgeblichen Häufigkeit von einmal in 20 Jahren kommt es zu keinem Überstau des Kanalnetzes.

Zum aktuellen Generalentwässerungsentwurf Hamminkeln wurde ein 1. Änderungsnachweis erstellt. Dabei wurde unter anderem der höhere Anschlussgrad von Niederschlagswasser aus dem Planbereich in der Raiffeisenstraße berücksichtigt.

Die geplante Einleitung des Niederschlagswassers aus diesem Bereich führt zu keiner unzulässigen Überflutung innerhalb der Bemessungsgrenzen des

Kanalnetzes. Der Änderungsnachweis wird zur Anzeige nach § 57 Abs. 1 Landeswassergesetz gebracht.

➤ **der Sicherung von Rohstoffvorkommen,**

Das Plangebiet befindet sich über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Hamminkeln“ sowie über dem auf Steinsalz verliehenen Bergwerksfeld „Bocholt“. Es ist auch in absehbarer Zukunft nicht mit bergbaulichen Tätigkeiten in diesen Bergwerksfeldern zu rechnen. Die vorliegende Erlaubnis gewährt das befristete Recht zur Aufsuchung des Bodenschatzes „Kohlenwasserstoffe“ innerhalb der festgelegten Feldgrenzen (vgl. Bezirksregierung Arnsberg. 2015A. S.1). Die erteilte Erlaubnis „Saxen 1 West“ ist mittlerweile aufgehoben (vgl. Bezirksregierung Arnsberg. 2015B. S.1). Für die Planung ergeben sich keine konkreten Auswirkungen.

**i) die Belange des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung, einschließlich des öffentlichen Personennahverkehrs und des nicht motorisierten Verkehrs, unter besonderer Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung,**

Die zentrale Lage fördert klimaschonende Verkehrsarten. Die nächste Bushaltestelle „Markt“ liegt nur ca. hundert Meter entfernt an der Ecke Blumenkamper Straße/Marktstraße. Die vorliegende Umgestaltungsplanung berücksichtigt Fußgänger und Radfahrer, die einen relativ hohen Verkehrsanteil haben. Die Trennung der Verkehrsarten auf der Raiffeisenstraße ist erforderlich, um eine ausreichende Verkehrssicherheit zu gewährleisten. Die Planung selbst fügt sich in die vorhandenen Verkehrsnetze ein, wobei für den motorisierten Verkehr Stellplätze und Fahrradabstellflächen vorzuhalten sind.

**j) die Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes sowie der zivilen Anschlussnutzung von Militärliegenschaften,**

Das Vorhaben tangiert die Belange nicht.

**k) die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung**

Neben dem aktuellem Einzelhandelskonzept bestehen für den Bereich keine informellen Pläne.

**l) die Belange des Hochwasserschutzes**

Begründung zur  
**1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Raiffeisenstraße“ als vorhabenbezogener Bebauungsplan  
(im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB)**

---

Das Plangebiet liegt außerhalb von festgesetzten Überschwemmungsgebieten. Die Vorfluter sind allenfalls indirekt über den Niederschlagswasserabfluss betroffen. Dach-/Dachterrassenbegrünung senken den Abflussbeiwert. Eine Rigolenversickerung unter der Stellplatzanlage senkt die abzuleitenden Wassermengen.

Das ungenutzte anfallende **Niederschlagswasser von den befestigten Hof- und Verkehrsflächen im MU 1** ist in den öffentlichen Niederschlagswasserkanal in der Raiffeisenstraße einzuleiten. Das Niederschlagswasser von den Hof- und Verkehrsflächen im **MU 2** fließt in den Mischwasserkanal in der Blumenkamper Straße (vgl. Bovenkerk. 2015. S. 3).

**m) die Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden und ihrer Unterbringung.**

Trotz der dringenden Suche nach Unterkünften für Flüchtlinge ist keine Unterbringung von Flüchtlingen im Gebiet vorgesehen. Die Wohnungen sind gleichwohl auch für Flüchtlinge geeignet.

**2.3 Zusammenfassung des planerischen Abwägungsvorganges**

Nach § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Die abwägungsrelevanten Belange sind hier Einzelne abgewogen.

Die Planung verfolgt folgende Planungsziele und –grundsätze

- **Einzelhandelsangebotsergänzung in zentraler Lage nach dem Einzelhandelskonzept**
- **Wohnraum für die ortsansässige Bevölkerung**
- **Förderung von klimafreundlichen Verkehrsarten durch Mischung von Wohnen und Gewerbe sowohl vertikal als auch horizontal**
- **effiziente Nutzung vorhandener Infrastruktur**
- **Vorrang der Innenentwicklung vor Außenentwicklung**
- **Wiedernutzbarmachung einer zentralgelegenen Teilbrachfläche**

Um die genannten Punkte auf begrenzten Raum umzusetzen, tangiert die Planung die folgenden öffentlichen und privaten Belange.

**i Geplante Geländehöhe und maximale Gebäudehöhe**

Das Einzelhandelskonzept der Stadt Hamminkeln sieht das Plangebiet als einen zentralen Entwicklungsstandort an. Es empfiehlt die Umsetzung des Konzeptes, das dieser Planung zugrunde liegt, weil sie aus gutachterlicher Sicht positiv bewertet wird. Schließlich bietet sie die Möglichkeit Versorgungslücken (Drogeriemarkt) zu schließen und ein suboptimal genutztes

Begründung zur  
1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Raiffeisenstraße“ als vorhabenbezogener Bebauungsplan  
(im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB)

Areal städtebaulich aufzuwerten (vgl. GMA. 2015. S. 107). Die Planung beabsichtigt die **Umsetzung des kommunalen Einzelhandelskonzeptes**.

**Marktfähiger Einzelhandel** erfordert höhere Deckenhöhen, wodurch das gesamte Gebäude wächst, obwohl unverändert drei Vollgeschosse zulässig sind. Gründe für die zusätzliche Höhe sind

- Einzelhandel benötigt Innenräume mit möglichst flexiblen Grundrissen. Sie erfordern ein Minimum an Pfeilern und Wänden, wodurch sich die Deckenstärke zwischen Erdgeschoss und 1. Obergeschoss ansteigt.
- Für die Deckeninnenkonstruktionen sind Abstände für Lüftung-, Kühlungs- und Elektroanlagen bei Einzelhändlern einzuhalten, wodurch sich eine zusätzliche Geschosshöhe ergibt.
- Energieeinsparvorschriften erfordern zusätzliche Dämmmaßnahmen, die sich auch auf die Gebäudehöhe auswirken.

Die Höhe des Baukörpers ergibt sich aus den Nutzungen und die für sie erforderliche Höhe, die u.a. auch durch Energieeinsparverordnung resultieren. Moderne Wohn- und Geschäftshäuser benötigen für wettbewerbsfähigen Einzelhandel flexible Grundrisse, die mit einem Minimum an Pfeilern und Wänden auskommen, wodurch die Deckenstärke zur Überbrückung der Räume ansteigt.

Das Wohn- und Geschäftshaus an der Ecke Blumenkamper Straße/Raiffeisenstraße im **MU 2** erfordert ein 1,31 m höheres Gebäude als der heutige First des Bauwerkes Blumenkamper Straße 1a, Molkereistraße 2 und 4 (Kreditinstitut) und die Wandhöhe des letzten Vollgeschosses wird mit 1,01 m die Wandhöhe nördlich angrenzenden Gebäudes an der Blumenkamper Straße 1a überschreiten.

Das Wohn- und Geschäftshaus im **MU 1** überschreitet mit seiner Wandhöhe für das letzte Vollgeschoss die Wandhöhe (Traufhöhe) um 2,77 Meter, aber es bleibt ca. 3,36 m unter der Firsthöhe des angrenzenden Gebäudes Raiffeisenstraße 7.

**Tabelle 1: Gebäudehöhenvergleich**

	Firsthöhe (NHN)	Gebäude- höhe (NHN)	Differenz Ge- bäude- höhe	Wandhöhe (NHN)	Wand- höhe Vollge- schoss <sup>18</sup> (NHN)	Diffe- renz Wand
<b>MU 2 (Ecke Raiffeisenstraße/Blumenkamper Straße)</b>						

<sup>18</sup> Die Wandhöhe des höchsten Vollgeschosses ist beim Wandhöhenvergleich mit den angrenzenden Gebäuden zulässig, weil das darüber liegende Staffelgeschoss zurückgesetzt ist und ebenso wie die geneigten Dachflächen der benachbarten Gebäude im Straßenraum weniger präsent sind.

Begründung zur  
1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Raiffeisenstraße“ als vorhabenbezogener Bebauungsplan  
(im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB)

	Firsthöhe (NHN)	Gebäude- höhe (NHN)	Differenz Ge- bäude- höhe	Wandhöhe (NHN)	Wand- höhe Vollge- schoss <sup>18</sup> (NHN)	Diffe- renz Wand
<b>Blumen- kamper Straße 1a, Molke- reistraße, 2 und 4</b>	35,26 m			32,59 m		
<b>MU 2</b>		36,57 m	<b>1,31 m</b>		33,60 m	<b>1,01 m</b>
<b>MU 1 (Raiffeisenstraße 5)</b>						
<b>Raiffeisen- straße 7</b>	37,79 m			31,66 m		
<b>MU 1</b>		34,43 m	<b>-3,36 m</b>		34,43 m	<b>2,77 m</b>

(eigene Zusammenstellung)

Beide Wohn- und Geschäftshäuser wurden im Vergleich zum ersten Bauvorhabenentwurf der Stadt Hamminkeln vorgelegtem Entwurf reduziert. Zum besseren Vergleich sind die Höhen in der Tabelle 2 in Metern bezogen auf NHN eingetragen. Die erhebliche Gebäudehöhenreduktion im MU 1 ist dem Verlust eines Geschosses geschuldet, während der Verlust der Tiefgarage beim Eckgebäude eine geringere Höhe von 0,58 m ergab.

Aus der Tabelle 2 ist ablesbar, dass zwischen den Wohn- und Geschäftshäusern eine Höhendifferenz von 2,14 m besteht, während sie im ersten Entwurf nur 0,11 m betrug. Wegen des Bezuges auf NHN sind die Geländehöhenabweichungen in der Berechnung schon berücksichtigt. Die neue Planung führt also zu einer uneinheitlichen Gebäudehöhenentwicklung, die aber durch das Staffelgeschoss begründet ist, das an allen Seiten von den Außenwänden abrückt und nicht die Raumpräsenz entfaltet, wie ein gleichhohes Gebäude mit Vollgeschoss.

**Tabelle 2: Gebäudehöhenentwicklung zwischen ersten Entwurf und vorliegender Planung in Metern jeweils bezogen auf NHN**

	Wohn- und Ge- schäftshaus im MU 1	Wohn- und Ge- schäftshaus im MU 2	Gebäudehöhen- differenz
<b>Bisher geplante Ge- bäudehöhe im ers- ten Planentwurf (NHN)</b>	37,26 m	37,15 m	0,11 m
<b>Neue geplante Ge- bäudehöhe Bauvor- haben (NHN)</b>	34,43 m	36,57 m	2,14 m
<b>Differenz</b>	2,83 m	0,58 m	

(eigene Zusammenstellung)

Begründung zur  
1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Raiffeisenstraße“ als vorhabenbezogener Bebauungsplan  
(im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB)

Der rechtswirksame Bebauungsplan Nr. 16 bezieht die Unterkante der Firsthöhe auf die Oberkante des Erdgeschossfußbodens.

Der untere Bezugspunkt im MU 1 im alten Bebauungsplan lag bei 23,38 m und im MU 2 bei 22,35 m lag. Der Höhenbezug bezieht sich in der 1. Änderung auf Normalhöhennull, sodass ein einheitlicher Bezugspunkt für beide Gebiete vorgegeben wird, wodurch die festgesetzten Höhen besser vergleichbar sind.

Die Tabelle 3 vergleicht Festsetzungsänderungen der bisher maximal festgesetzten Firsthöhen und der zukünftigen maximal zulässigen Gebäudehöhe jeweils bezogen auf NHN. Während im MU 1<sup>19</sup> die maximal zulässige Gebäudehöhe um 1,28 m reduziert wird, steigt sie für das Eckgebäude um 1,85 m an. Im bisherigen rückwärtigen Baufeld war eine Gebäudehöhe von 31,85 m bezogen auf NHN zulässig. Nun ist dort ein Unterstellbereich für Rest- und Wertstoffbehälter vorgesehen, sodass die Anlagenhöhe auf 25,0 m bezogen auf NHN reduziert werden konnte.

**Tabelle 3: Vergleich alte und neue Höhenfestsetzungen**

	Bisherige max. Firsthöhe (NHN)	Zukünftige max. Gebäudehöhe (NHN)	Zukünftige max. Anlagenhöhe (NHN)	Differenz First-/Gebäudehöhe
<b>MU 1</b>	35,88 m	34,6 m		<b>-1,28 m</b>
<b>MU 2 (straßenseitig)</b>	34,85 m	36,7 m		<b>1,85 m</b>
<b>MU 2 (zur Blumenkamper Straße 1a und Molkereistraße 2)</b>	31,85 m		25,0 m	<b>-6,85 m</b>

(eigene Zusammenstellung)

Eine weitergehende Reduzierung von Geschossen und der Gebäudehöhe steht die **Schaffung von Wohnen in zentraler Lage** entgegen. Die vertikale Durchmischung von Wohnen und Gewerbe reduziert Wegestrecken und fördert **klimafreundliche Verkehrsarten**. Außerdem werden insbesondere ältere Bevölkerungsgruppen in die Lage versetzt, ein möglichst langes selbstbestimmtes Leben im ihnen bekannten Quartier zu führen. Sie können schließlich mit dem Aufzug zum Einzelhändler, der im Alter auch ein wichtiger Ort für soziale Kontakte ist, fahren. Der Verbleib von drei Vollgeschossen plus Staffelgeschoss beim Eckgebäude fördert außerdem den **sparsamen Umgang mit Grund und Boden**, weil so die alternative Flächeninanspruchnahme reduziert wird. Außerdem wird die **vorhandene Infrastruktur** (z. B. Verkehrs- und Trinkwassernetz) effizienter genutzt.

<sup>19</sup> Im rechtswirksamen Bebauungsplan ist ein Mischgebiet und kein urbanes Gebiet festgesetzt.

Mit dem projektierten Wohn- und Geschäftshaus erhält im Osten die Ecke Blumenkamper Straße/Raiffeisenstraße ein repräsentatives Bauwerk, das in seinen Maßen sich an das vorhandene Kreditinstitutsgebäude anlehnt und diese nach modernen Erfordernissen weiterentwickelt. Das nördlich angrenzende Gebäude hat eine Firsthöhe von aktuell 35,26 m und eine Wandhöhe von 32,59 m jeweils bezogen auf NHN. Die 1. Änderung setzt im Bebauungsplan für das Eckgebäude (MU 2) wegen dem Staffelgeschoss über dem dritten Vollgeschoss eine maximale Gebäudehöhe von 36,70 m bezogen auf NHN fest.

**Die Anpassung der maximalen Gebäudehöhen ist zur Ergänzung des Einzelhandelsangebotes und zur Schaffung von zentralgelegenen Wohnraum erforderlich. Auswirkungen auf benachbarte private Grundstücke werden gesehen. Sie treten aber vor den öffentlichen Interessen nach einer zentralen Versorgung und Wohnungsmarktbefriedigung zurück.**

#### ii **Geplantes Geländeniveau und Schallschutzmaßnahme**

Die Planung setzt eine Höhenlage für den Zugang zu den öffentlichen Verkehrsanlagen und den Ver-/Entsorgungsanlagen fest. Gleichzeitig ist ein niveaugleicher Übergang zwischen den beiden Wohn- und Geschäftshäusern auf der Stellplatzanlage vorzusehen. Gründe für die Festsetzung sind

- **barrierefreie Erschließung**
- **Entwässerung des Gebietes sicherzustellen**
- **ein ausreichendes Stellplatzangebot mit sicherer Verkehrsabwicklung anzubieten.**
- **Stellplatzanlage als Emissionsquelle und die Schallschutzmaßnahmen (Wand) zu sichern**

Die Erschließung für die Vorhaben muss gesichert sein. Die Zufahrten sind mit dem zukünftigen Niveau der Blumenkamper Straße und der Raiffeisenstraße abzustimmen.

Ein Gefälle besteht bereits auf der Raiffeisenstraße von West nach Ost von 1,31 m.<sup>20</sup> Durch die bestehende Stellplatzanlage besteht sogar ein Niveauunterschied von rund einem Meter. Gleichzeitig ist die zukünftige Stellplatzanlage möglichst niveaugleich zu gestalten. Unter den Stellplätzen sind außerdem Rigolen zur Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser angeordnet. Sie müssen einen ausreichenden Abstand zum Grundwasserniveau einhalten.

---

<sup>20</sup> Kanaldeckel 23,66 m – 22,35 m = 1,31m



**Begründung zur**  
**1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Raiffeisenstraße“ als vorhabenbezogener Bebauungsplan**  
**(im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB)**

---

eine Anhebung um 0,72 m, aber er profitiert gleichzeitig davon, dass das heutige Stellplatzniveau abgesenkt wird. Der Geländehöhenvergleich zwischen heutiger und zukünftiger Gebäudehöhe ist in der Tabelle 7 auf der Seite 59 einsehbar.

Nach § 6 Abs. 10 Nr. 2 Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) sind Abstandflächen gegenüber Grundstücksgrenzen, die keine Gebäude sind, nur anzurechnen, wenn sie höher als einen Meter über der Geländeoberfläche liegen und dazu geeignet sind, von Menschen betreten zu werden. Die geplante Geländehöhe liegt durchgängig unter dem Wert, sodass keine Abstandflächen ausgelöst werden.

Allerdings sieht das Schallgutachten eine Schallschutzwand entlang der nördlichen Plangebietsgrenze auf einer Länge von 50 m ausgehend von der Blumenkamper Straße vor. Die Höhe wird mit 2,0 m bezogen auf das geplante Stellplatzniveau angegeben, um die berechnete Schallschutzwirkung zu erreichen. Das geplante Stellplatzniveau entspricht dem geplanten Geländeniveau, sodass diesem 2 m in dem 50 m Grenzabschnitt hinzugerechnet werden. Eine zwei Meter hohe Wand/Einfriedung und eine Geländeanhebung unter 1,0 m zur Grenze lösen alleine keine Abstandflächen aus. In Kombination sind bei Überschreitung der Werte Abstandflächen einzuhalten.

Beispiel: Eine 1,7 m hohe Wand steht auf einem 0,4 m angehobenen Gelände. Die Einfriedung würde eine Gesamthöhe von 2,1 m erreichen, sodass eine Abstandfläche ausgelöst wird. Eine Wand ohne Geländeanhebung kann aber 2,0 m hoch sein, ohne dass Abstandflächen zum Nachbargrundstück notwendig sind. In unserem Fall löst die Kombination Abstandflächen aus, wenn das Geländeniveau im Bebauungsplan nicht festgesetzt würde.

Die Maßnahme ist zum Schutz unabdingbar, sodass der Bebauungsplan die Schallschutzhöhe bezogen auf das geplante Geländeniveau festsetzt, wodurch aufgrund der Festsetzung keine Abstandflächen nach § 6 Abs. 1 BauO NRW ausgelöst werden. Ohne die Festsetzung würde die Wand in Teilabschnitten Abstandflächen auslösen, wodurch sie nicht in voller Höhe gebaut werden dürfte.

Schließlich sind nach § 6 Abs. 10 Nr. 1 BauO NRW für Anlagen, die nicht Gebäude sind, soweit sie höher als 2 m über der Geländeoberfläche sind und von ihnen Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen, Abstandflächen zu berechnen.

Von der Schallschutzwand ist nur das Grundstück Gemarkung Hamminkeln, Flur 22, Flurstück 303 (Katasterstand: Mai 2015) betroffen, auf dem die Adressen Blumenkamper Straße 1a, Molkereistraße 2 und 4 anzutreffen sind.

**Tabelle 4: Geländehöhe und Schallschutzwand**

	H m NHN <sup>21</sup> Nachbar- grund- stück	H m NHN heute im Plange- biet	gepl. H m NHN <sup>22</sup> im Plange- biet	Differenz geplant aus Sicht des Plan- gebietes	Änderung im Plan- gebiet	Mit Schall- schutz- wand
<b>Blumen- kamper Str. 1a</b>	22,76	22,55	22,57	-0,19	0,02	<b>2,02 m</b>
<b>Molke- reistr. 2</b>	22,87	22,53	22,90	0,03	0,37	<b>2,37 m</b>
<b>Molke- reistr. 4</b>	22,86	22,61	22,90	0,04	0,29	<b>2,29 m</b>

(eigene Zusammenstellung)

Eine Wand darf bis zu einer Höhe von 2 m über der Geländeoberfläche errichtet werden. Aufgrund des Schallgutachtens muss die Wandhöhe sich auf das Stellplatzniveau beziehen, wodurch sie auf die Werte in der Tabelle 4 anwächst.

Die Überschreitung führt zu über den gesetzgeberischen vorgesehenen Maßen zu Auswirkungen auf **Einsehbarkeit, Sicherheit, Gesundheit, Belichtung, Besonnung und Belüftung**.

Die Einsehbarkeit und die Sicherheit werden durch eine lichtundurchlässige Wand vermindert bzw. verbessert. An der Blumenkamper Straße ist ein lichtdurchlässiger Abschnitt ab einer Höhe von 0,7 m an der Blumenkamper Straße geplant. Sofern die Schallschutzwand bis zu einem Meter über dem Stellplatzniveau schallabsorbierend ausgeführt wird, ist es möglich die Schallschutzwand auch auf ganzer Länge lichtdurchlässig über 0,7 oder erst ab einem Meter über dem Stellplatzniveau lichtdurchlässig auszuführen. Bei lichtdurchlässigem Ausbau sind die Grundstücke von der Stellplatzanlage einsehbar. Die Einsehbarkeit erhält durch die Planung eine neue Qualität, weil die Parkplätze für mehr Menschen zugänglich sind. Schließlich werden die Stellflächen als Kundenparkplätze genutzt. Die Ausführungsplanung befindet sich im Spannungsfeld zwischen Besonnung, Belichtung oder Einsehbarkeit der Nachbargrundstücke.

Die Sicherheit wird durch die Wand für das Grundstück erhöht. Die Maßnahme schützt außerdem die Gesundheit, weil sie zum Schallschutz beiträgt. Feinstäube und Schadstoff aus Verbrennungsmotoren werden zumindest teilweise abgehalten. Die Abgasanlage stößt die Abgase nicht direkt in den Nachbargarten aus.

<sup>21</sup> Geländehöhe in Metern bezogen auf Normalhöhennull

<sup>22</sup> Geplante Geländehöhe in Metern bezogen auf Normalhöhennull

Begründung zur  
**1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Raiffeisenstraße“ als vorhabenbezogener Bebauungsplan  
(im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB)**

---

Eine Reduzierung der Geländehöhe, wodurch sich auch die Wandhöhe automatisch reduziert, ist nicht möglich, weil der Zugang zur öffentlichen Verkehrsfläche (Blumenkamper Straße) und die Grundstücksentwässerung (u.a. Rigolen) gewährleistet sein muss. Damit das Niederschlagswasser nicht auf die angrenzenden Privatgrundstücke fließt, ist jeweils zum Nachbarn eine leichte Steigung auf der Stellplatzanlage vorgesehen.

**Die Schallschutzwände sind um wenige Dezimeter höher als zulässige Einfriedungen an gleicher Stelle, um die Entwässerung und den Zugang zum öffentlichen Verkehrsraum für beide Wohn- und Geschäftshäuser inkl. marktkonformen Einzelhandel mit Stellplätzen und zentralgelegenen Wohnungen zu gewährleisten.**

**iii Angepasster Versiegelungsgrad**

Der Versiegelungsgrad für Hauptgebäude bleibt unverändert bei 0,6. Er liegt unter der Obergrenze für ein Urbanes Gebiet von 0,8.

Es sind zwei Tiefgaragen geplant. Für die Überschreitungsregelungen im Bebauungsplan enthalten sind. Der Stellplatznachweis ist auf den Grundstücken zu führen, weswegen ein höherer Versiegelungsgrad als allgemein, zulässig von 0,8 vorzusehen ist.

Von Bürgern wurde die Anregung vorgetragen, dass über den bauordnungsrechtlich notwendigen Bedarf hinaus weitere Stellplätze vorzusehen sind. Das dieser Planung zugrundeliegende Raiffeisenstraßenumbaukonzept mit angrenzender Stellplatzanlage ist zusammen mit einem Verkehrsgutachterbüro entwickelt worden. Es ist ein Kompromiss zwischen notwendiger Verkehrssicherheit, Stellplatzvorstellungen von Bürgern und Kunden sowie dem Versiegelungsgrad.

Weitere Stellplätze sind nur über ein zusätzliches Stellplatzdeck, also ein Stockwerk über den ebenerdigen Stellplätzen oder über die Umnutzung eines Gebäudegeschosses für Stellplätze denkbar, aber im Vorhaben- und Erschließungsplan nicht enthalten und somit unzulässig. Der Ausweitung der westlichen Tiefgarage im MU 1 steht die Rigolenversickerung entgegen. Ein Stellplatzdeck ist dem Stadtbild abträglich, wobei durch das Deck sicherlich weitere Schallschutzmaßnahmen erforderlich wären. Die Umnutzung eines Gebäudegeschosses stehen die Einzelhandelsstärkung und die Schaffung von zentral gelegenem Wohnraum entgegen.

In zentralen städtischen Lagen sind Wohnungen in höheren Geschossen in Kernbereichen, in denen ein Versiegelungsgrad nahe 100 % anzutreffen ist, durchaus üblich, wie sich am Molkereiplatz zeigt.<sup>23</sup> Charakteristisch für diese Konstellation ist, dass die gewerblichen Nutzun-

---

<sup>23</sup> Auch wenn in dem Fall keine 100% Versiegelung vorliegt.

Begründung zur  
**1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Raiffeisenstraße“ als vorhabenbezogener Bebauungsplan  
(im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB)**

---

gen sich im Erdgeschoss befinden und die Wohnungen in den oberen Geschossen vorgesehen sind. Dachbegrünung, bodenständige Bäume und Grünbereiche im Umfeld mindern Temperatur- und Luftfeuchtigkeitsschwankungen.

Zur Eingriffsminderung sieht die Ausführungsplanung im MU 2 Stellplätze mit versickerungsfähigen Pflaster bzw. begrünten Fugen vor. Der Bebauungsplan setzt kein Versickerungspflaster für Stellplatzflächen fest, weil im MU 2 eine Tiefgarage und im MU 1 die Rigolenversickerung sich unter den Stellplätzen befinden.

Die Wohn- und Geschäftshäuser gleichen teilweise durch die Planung mit Dachbegrünung, Fassadenbegrünung und sechs Bäumen auf der Stellplatzanlage den Versiegelungsgrad aus. Ausgleichend wirkt auch das Landschaftsschutzgebiet „Isselniederung“, das mit dem Rad erreichbar ist. Sportanlagen südwestlich des Plangebietes sind zu Fuß und per Rad erreichbar.

Der Bebauungsplan begrenzt den Versiegelungsgrad auf **0,93** im **MU 1** und **0,95** im **MU 2** auf. Der Versiegelungsgrad wurde auf das unbedingte Maß beschränkt, um die Auswirkungen zu mindern. Obwohl der Boden von der zusätzlichen Versiegelung betroffen ist, trägt die zusätzliche Planung zu einer Schonung von Grund und Boden bei, weil ohne die Planung an anderer Stelle vermutlich auf der „Grünen Wiese“ gebaut würde.

**Die Nachverdichtung zur Ansiedlung von Einzelhandelseinrichtungen und Wohnungen in zentraler Lage ist stärker zu gewichten, als die Überschreitung der Obergrenze der Grundflächenzahl für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen und baulichen Anlagen, die das Gelände unterbauen, auch weil die Eingriffe kompensiert werden.**

Die **Abwägung** gelangt zu folgendem **Gesamtergebnis** zu den Punkten **geplantes Geländeneiveau, maximale Gebäudehöhe, Schallschutzmaßnahme** sowie **angepasster Versiegelungsgrad**

- Die Gebäudehöhen und der -umfang sind für den Nutzungsmix aus verträglichem Gewerbe zur Versorgung der Öffentlichkeit und Wohnen zur Förderung von klimafreundlichen Verkehrsarten erforderlich.
- Die Anzahl der Vollgeschosse wurde gegenüber dem ersten Entwurf beim Wohn- und Geschäftshaus an der Raiffeisenstraße um ein Geschoss reduziert. Eine weitere Reduzierung der Vollgeschosse steht die städtebauliche Gesamtkonzeption entgegen, die Einzelhandel, Wohnungen und ggf. Dienstleistungen unter einem Dach (vertikaler Nutzungsmix) vorsieht.

Begründung zur  
**1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Raiffeisenstraße“ als vorhabenbezogener Bebauungsplan  
(im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB)**

---

- Die geplanten Geländehöhen sind für den Zugang zu den öffentlichen Verkehrsanlagen, zur Sicherung der Grundstücksentwässerung und zur Barrierefreiheit unabdingbar.
- Das Wohn- und Geschäftshaus an der Ecke Blumenkamper Straße/Raiffeisenstraße kann nicht vom Straßenraum so weit abgerückt werden, dass senkrecht Stellplätze gebaut werden können. Das Gebäude hält die Raumkante zum angrenzenden Kreditinstitut ein. Außerdem sind senkrecht zur Straße liegende Stellplätze der Verkehrssicherheit und dem –fluss an der Blumenkamper Straße abträglich.
- Den festgesetzten Versiegelungsgrad von maximal 93 % und 95 % für die genannten Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO auf 80 % zu reduzieren, ist abzusehen, weil für den Nutzungsmix aus Wohnen und Gewerbe trotz hohen klimafreundlichen Verkehrsartenanteils ein ausreichendes Stellplatzangebot vorzuhalten ist. Im Nahbereich stehen zur Kompensation ausreichende Grünbereiche und geringer versiegelte Flächen zur Verfügung.

### **3 Beschreibung des Geltungsbereiches**

#### **3.1 Lage des Plangebietes/Geltungsbereiches**

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Raiffeisenstraße“ erfolgt im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB. Die Sonderform des Vorhaben- und Erschließungsplanes gem. § 12 BauGB wird aufgrund von zwei konkreten Bauvorhaben gewählt. Das Plangebiet befindet sich in zentraler Lage südlich der Sparkasse, westlich vom Rathaus und nördlich eines Einzelhandelsmarktes innerhalb der überplanten Ortskernlage Hamminkeln gem. § 30 BauGB.

Zur Sicherung der Zweckbestimmung und der Zielsetzung sowie Lösung der Herausforderungen wird die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Raiffeisenstraße“ als vorhabenbezogener Bebauungsplan“ wie folgt begrenzt:

**Im Norden** ausgehend vom Weg zwischen Raiffeisenstraße und Molkereistraße (Gemarkung Hamminkeln, Flur 22, Flurstück 798), entlang der rückwärtigen Grundstücksgrenzen der Wohnbaugrundstücke Molkereistraße 6, 8 und 10 (Gemarkung Hamminkeln, Flur 22, Flurstücke 91, 92, 93) in Richtung Blumenkamper Straße und weiter entlang dem Sparkassengrundstück Molkereistraße 2 und 4, Blumenkamper Straße 1a (Gemarkung Hamminkeln, Flur 22, Flurstück 303) bis zur Blumenkamper Straße (Gemarkung Hamminkeln, Flur 22, Flurstück 905),

**Begründung zur  
1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Raiffeisenstraße“ als vorhabenbezogener Bebauungsplan  
(im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB)**

**im Osten** durch die Blumenkamper Straße (Gemarkung Hamminkeln, Flur 22, Flurstück 905) nach Süden zur Raiffeisenstraße (Gemarkung Hamminkeln, Flur 22, Flurstück 906)

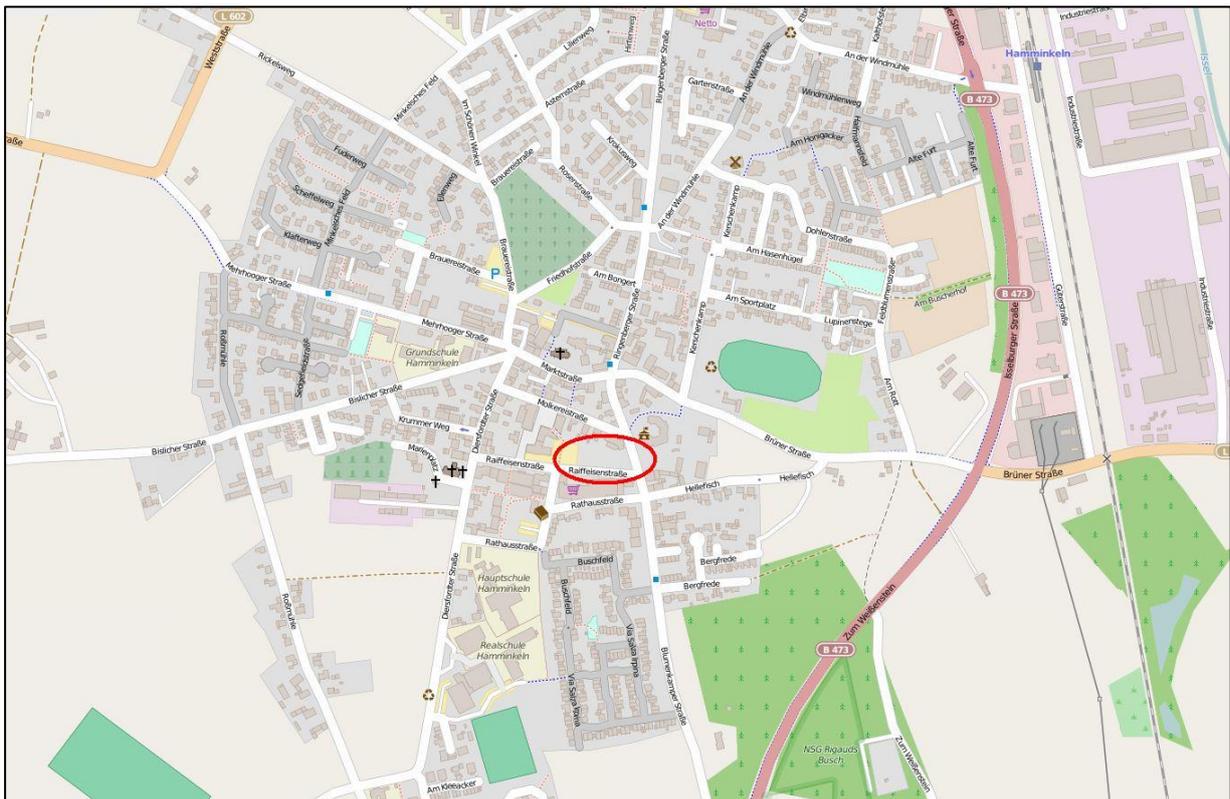
**im Süden** durch die Raiffeisenstraße (Gemarkung Hamminkeln, Flur 22, Flurstücke 843, 886, 906, 907) nach Westen bis zum Fußweg (Gemarkung Hamminkeln, Flur 22, Flurstück 798) zwischen Raiffeisenstraße und Molkereistraße,

**im Westen** durch den Fußweg (Gemarkung Hamminkeln, Flur 22, Flurstück 798) zwischen Raiffeisenstraße und Molkereistraße bis zum Grundstück Molkereistraße 10 (Gemarkung Hamminkeln, Flur 22, Flurstück 91)

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Raiffeisenstraße“ umfasst die Grundstücke Gemarkung Hamminkeln, Flur 22, Flurstücke 887, 902, 903 und 904.

Die Lage des Geltungsbereiches ist in der Abbildung 2 mit einem roten Kreis gekennzeichnet.

**Abbildung 2: Lage des Geltungsbereiches**



(eigene Zusammenstellung vor © OpenStreetMap-Mitwirkende 2015)

### **3.2 Bestandssituation/Städtebauliche Konzeption**

Im Plangebiet befinden sich eine Brachfläche (Wiese) und eine Stellplatzanlage. Sie liegt rund 1 m höher als die Wiese.

**Abbildung 3: Plangebiet mit Blick von der Blumenkamper Straße**



(eigene Aufnahme 28.05.2015)

Während sich entlang der Molkereistraße Wohnhäuser gruppieren, befinden sich im Westen und Süden Einzelhandelsnutzungen und Büros. Im Osten steht das Rathaus während die Sparkasse an der Ecksituation Molkereistraße/Blumenkamper Straße den Straßenraum nord-östlich des Plangebietes fasst.

Begründung zur  
1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Raiffeisenstraße“ als vorhabenbezogener Bebauungsplan  
(im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB)

---

**Abbildung 4: Sparkasse und Rathaus**



(eigene Aufnahme 28.05.2015)

**Abbildung 5: Einzelhandel südlich der Raiffeisenstraße**



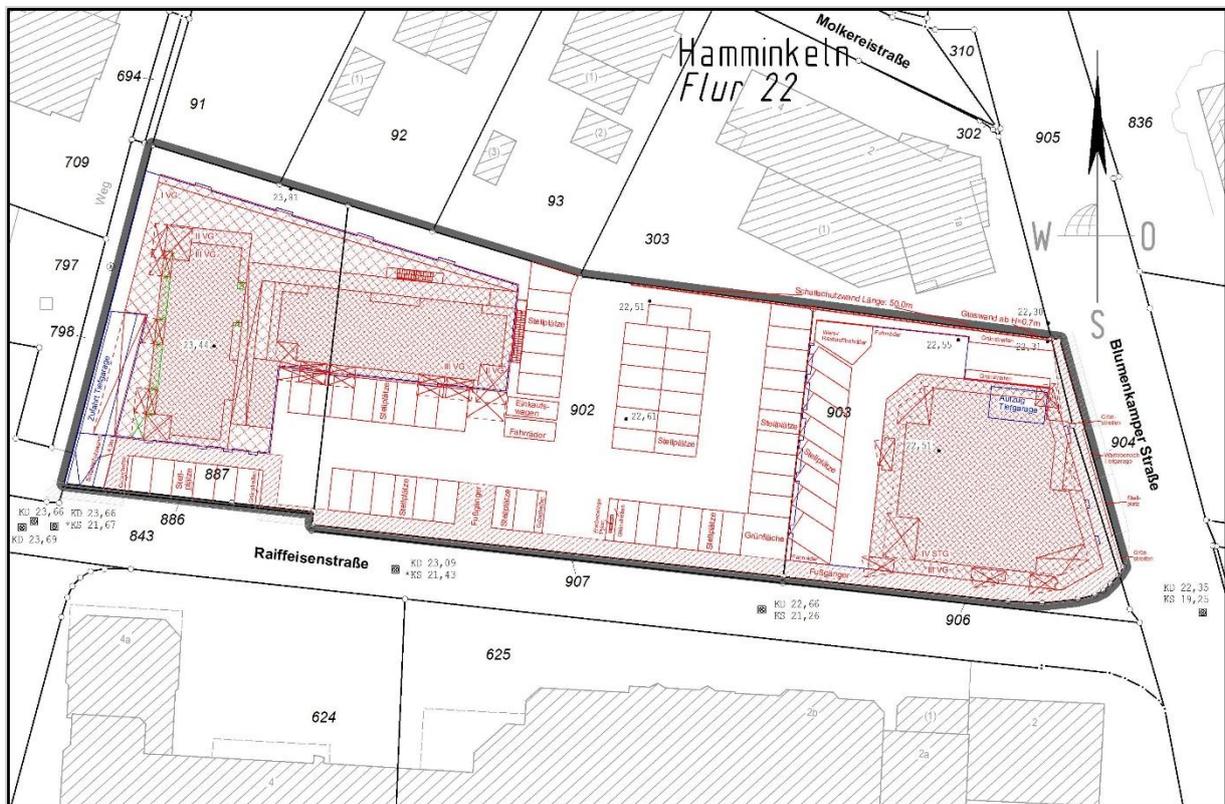
(eigene Aufnahme 29.05.2015)

**Begründung zur  
1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Raiffeisenstraße“ als vorhabenbezogener Bebauungsplan  
(im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB)**

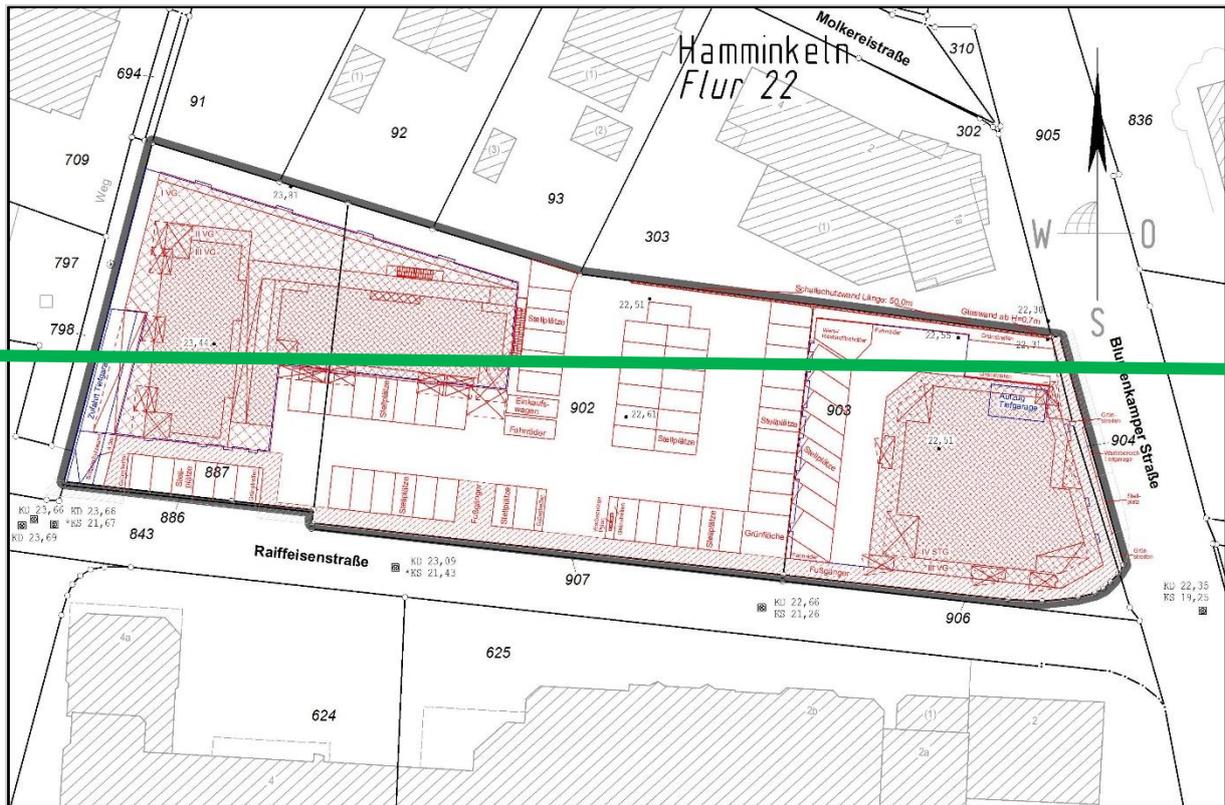
Die **städtebauliche Konzeption** baut auf die zusammengeführten konkreten Bauvorhaben auf, die im Blatt 2 „Vorhaben- und Erschließungsplan“ zur 1. Änderung des Bebauungsplanes skizziert sind.

Zentraler Bestandteil der städtebaulichen Konzeption ist die Einbeziehung der Raiffeisenstraße und die südlich der Straße gelegene Stellplatzanlage des Einzelhandelsmarktes. Auf der Raiffeisenstraße sind Verkehrsarten zu trennen (Trennsystem), wobei die anliegenden Stellplätze von den Grundstücken bis auf die südlich der Straße gelegenen Stellplätze anzu-fahren sind. Die Stellplatzanlage öffnet zudem den Raum nach Norden und wirkt gleichzeitig als verbindendes Element zwischen den beiden Bauvorhaben.

**Abbildung 6: Konzept zur Umgestaltung der Raiffeisenstraße**



**Begründung zur  
1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Raiffeisenstraße“ als vorhabenbezogener Bebauungsplan  
(im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB)**

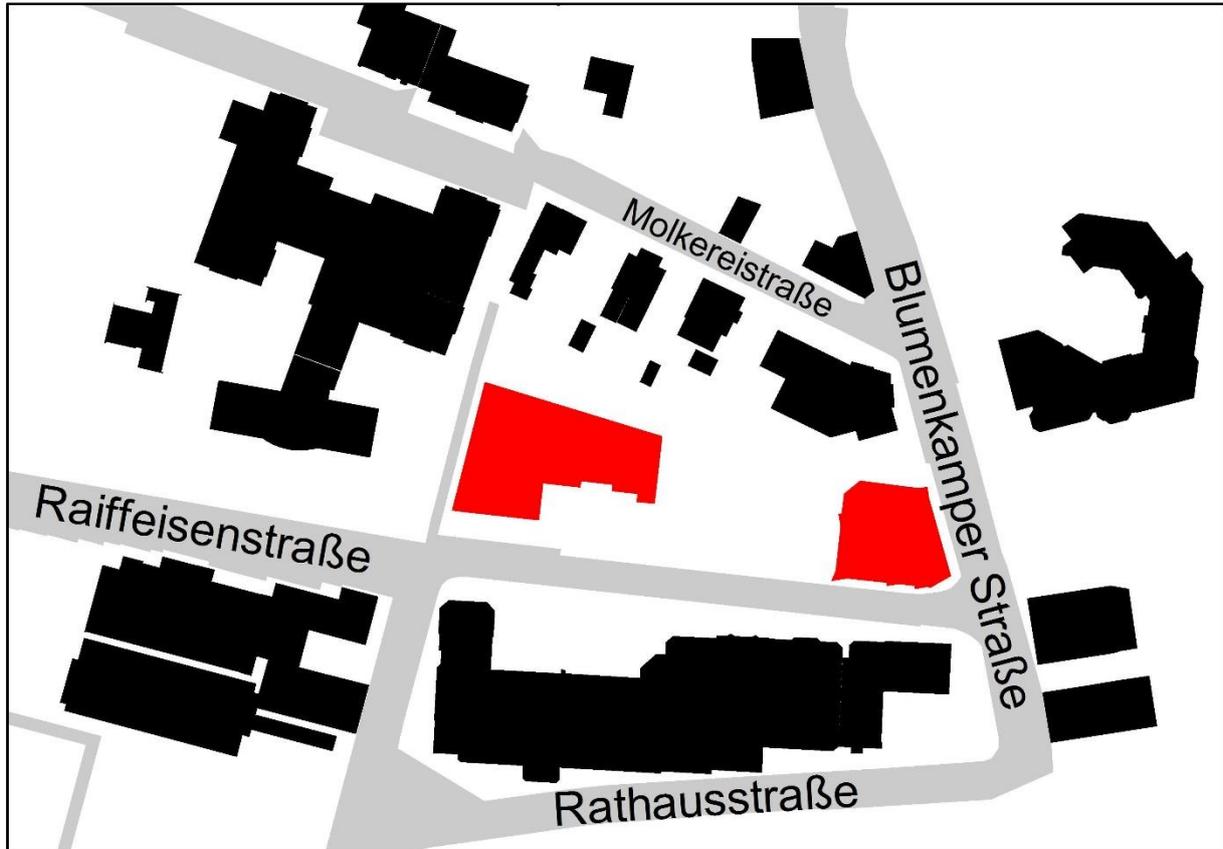


(eigene Zusammenstellung)

Die Raiffeisenstraße wird in das Gesamtkonzept einbezogen. Der südlich der Raiffeisenstraße gelegene Gebäudekomplex öffnet bereits im Osten den Straßenraum nach Süden. Das Vorhaben im Westen des Plangebietes erfüllt zukünftig die gleiche Funktion nach Norden. Die Torsituation an der Anbindung Rathausstraße, die eine Entsprechung an der Kreuzung Raiffeisenstraße/Blumenkamper Straße findet, öffnet den Raum für einen Platz auch nach Norden. Wenn man von der Stellplatzanlage zwischen den nördlichen Bauvorhaben absieht, entsteht so eine Platzsituation mit zwei Torsituationen an der Raiffeisenstraße im Westen und Osten.

Die Bauvorhaben fügen sich in das vorhandene Mittel zwischen Großstrukturen im Westen und Süden und den kleinteiligeren Strukturen bzw. Einzelhäusern ein. Sie stellen einen Übergang von dem großen zusammenhängenden Marktgebäudekomplex zu kleinteiligeren mit Wohnen geprägten Quartieren. Eine Schließung der Gebäudelücke zwischen den geplanten Vorhaben nördlich der Raiffeisenstraße ist nicht geboten. Schließlich fasst der Sparkassenkomplex nördlich den Platz versetzt ein und ist auch von ihm wahrnehmbar.

**Abbildung 7: Strukturkonzept**



(eigene Darstellung)

### 3.3 Erschließung

#### 3.3.1 Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung des zentralgelegenen innerstädtischen Plangebietes erfolgt über die vorhandenen Straßen Blumenkamper Straße, Raiffeisenstraße und Rathausstraße. Die Planung sieht zwar den ebenerdigen Ausbau vor, wobei eine optische Trennung von Fußweg und Fahrbahn vorgesehen ist.

Die Blumenkamper Straße führt zur Bundesstraße 473, die zum Bahnhof und zur Autobahn 3. Sie stellt somit die Verbindung für den motorisierten Individualverkehr an das überörtliche Verkehrsnetz sicher.

Westlich des Plangebietes führt ein Fußweg von der Raiffeisenstraße in Richtung Molkereistraße – siehe Abbildung 8.

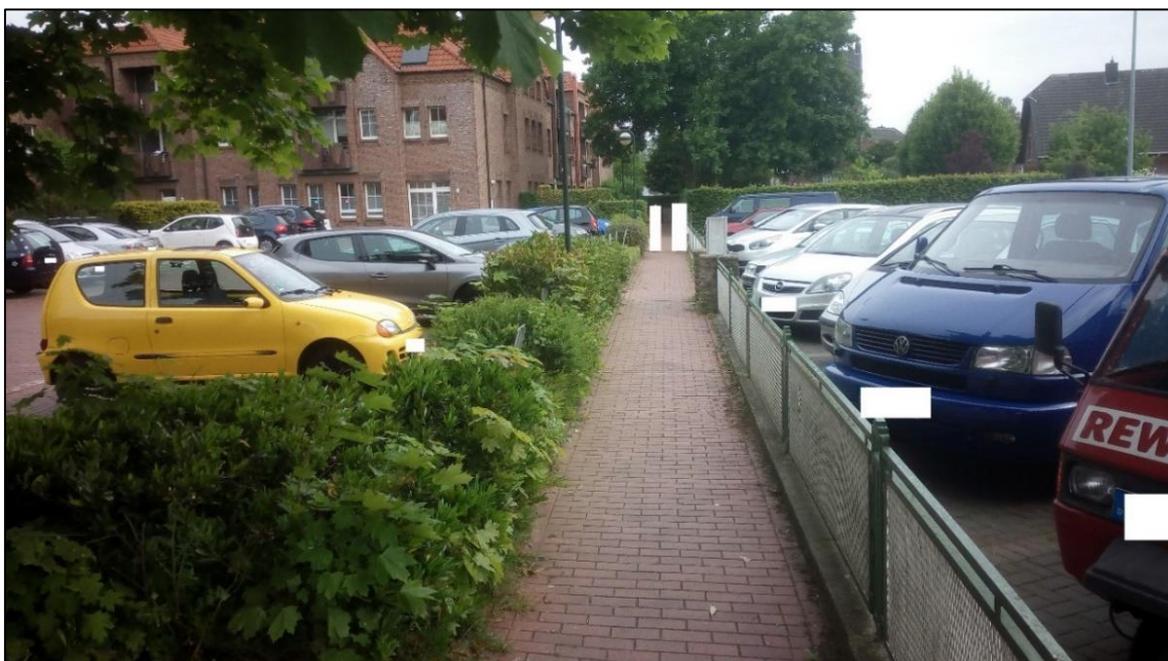
Der **ruhende Verkehr** findet auf einer ebenerdigen Stellplatzanlage, in zwei Tiefgaragen und Stellplätzen entlang der Raiffeisenstraße und Blumenkamper Straße Abstellmöglichkeiten vor. Die Tiefgarage an der Blumenkamper Straße mit 18 Stellplätzen inkl. eines Behindertenstell-

**Begründung zur**  
**1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Raiffeisenstraße“ als vorhabenbezogener Bebauungsplan**  
**(im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB)**

---

platzes und Abstellbereiche für 26 Fahrräder/Pedelecs/-E-Bikes ist wegen dem Tiefgaragenaufzug nur für Mitarbeiter, Bewohner und eingewiesenen Personen<sup>24</sup> zugänglich. Ein Wart-/Stellplatzbereich an der Blumenkamper Straße ist für die Benutzer der Tiefgarage vorgesehen, um ausfahrendem Verkehr auszuweichen bzw. auf den Aufzug dort warten zu lassen. Die ebenerdige Stellplatzanlage direkt am Eckgebäude hat 8 Stellplätze inkl. eines Behindertenstellplatzes, einen Längsstellplatz und einen Stellplatz/Wartebereich an der Blumenkamper Straße. Für das Eckgebäude sind also 10 Einstell-/Abstellmöglichkeiten geplant. Für Fahrräder inkl. Pedelecs ist ein Abstellbereich für 10 Räder vorgesehen.

**Abbildung 8: Fußweg, westlich des Plangebietes**



(eigene Aufnahme, 29.05.2015)

Im westlichen Plangebiet sind 6 Stellplätze von der Raiffeisenstraße direkt anfahrbar. Der Stellplatzanlagenbereich, der von der Raiffeisenstraße angefahren wird, hat einen Behindertenstellplatz und 50 ebenerdige Stellplätze. Die Tiefgarage bietet Raum für 22 Stellplätze und hält einen Abstellraum für Fahrräder bereit. Ebenerdig sind zusätzlich 4 Fahrradabstellflächen geplant.

Die ebenerdige Stellplatzanlage ist für den Kundenverkehr vorgesehen und nur zur Tagzeit (6:00 bis 22:00 Uhr) für den Parkplatzverkehr nutzbar. Gewerbliche Stellplatznutzung im Nachtzeitraum ist nicht zulässig.

---

<sup>24</sup> Eine Einweisung für den Lastenaufzug ist erforderlich.

### 3.3.2 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung wird durch Anschluss an die bestehenden Netze sichergestellt, die aufgrund der innerörtlichen Lage lediglich einer Ergänzung bedürfen. Der Ausbau der Versorgungssysteme erfolgt im öffentlichen Raum in unterirdischer Bauweise, um ein ansprechendes Stadtbild zu behalten.

#### 3.3.2.1. Trinkwasser- und Löschwasserversorgung

Die **Trinkwasser**leitungen sind auf den privaten Grundstücken als Hausanschlüsse zu verlegen. Die Trinkwasserversorgung wird durch Wasserversorgungsverband Wittenhorst sichergestellt.

Zur Gewährleistung einer ausreichenden **Löschwasserversorgung** muss mindestens eine Löschwassermenge von 1.600 l/3.200l/Min. (je nach Brandausbreitungsgefahr) für einen Zeitraum von 2 Stunden zur Verfügung gestellt werden. Das DVGW-Arbeitsblatt W 405 schreibt den Nachrang der Löschwasserentnahme aus dem Trinkwasserversorgungsnetz und den Vorrang von anderen Löschwasserquellen vor. Alternative Entnahmemöglichkeiten wären Fließgewässer, Teiche, Brunnen, Zisternen usw. Eine Unterbrechung oder Unregelmäßigkeiten der Trinkwasserversorgung aus Gründen der Löschwasserentnahme sind nicht statthaft. Ausnahme bilden Kriegseinwirkungen und Katastrophenfälle.

Sollten die genannten oder andere Quellen nicht zur Deckung des Löschwasserbedarfes ausreichen ist als Ultima Ratio der Bedarf über die öffentliche Sammelwasserversorgung im Rahmen des Wasserlieferungsvertrages sicherzustellen. Eine Verpflichtung für den Versorger zur Lieferung der Wassermenge im Brandfall besteht nicht. Eingebaute Unterflurhydranten sind in diesem Fall gem. DIN 4066 – Hinweisschilder für den Brandschutz – zu kennzeichnen.

#### 3.3.2.2. Abwassertechnische Erschließung

Die abwassertechnische Erschließung des Änderungsbereiches ist für die konkreten Bauvorhaben über die vorhandenen öffentlichen Kanäle in der Blumenkamper Straße und Raiffeisenstraße gesichert.

Die Kapazität der Zentralkläranlage Hamminkeln ist ausreichend.

Die Mischwasserbehandlung erfolgt auf dem Betriebspunkt Hamminkeln.

### **3.3.2.3. Schmutzwasser**

Die Schmutzwasserbehandlung erfolgt auf der Zentralkläranlage Hamminkeln. Die Ableitung des anfallenden Schmutzwassers des Änderungsbereiches ist für das westliche Bauvorhaben (MU 1) in den vorhandenen Schmutzwasserkanal Ecke Raiffeisenstraße/Rathausstraße gesichert.

Die Schmutzwässer vom östlichen Bauvorhaben (MU 2) können für das Bauvorhaben in den Mischwasserkanal in der Blumenkamper Straße abfließen.

Das Hydrologische Gutachten äußert sich sinngemäß deckungsgleich zur Schmutzwasserentsorgung, indem es ausführt, dass das Schmutzwasser im MU 1 über Schmutzwasserkanäle unterhalb der Gebäude- und Verkehrsflächen in den vorhandenen Schmutzwasserkanal der Stadt Hamminkeln im Bereich der Kreuzung Rathausstraße/Raiffeisenstraße abgeleitet wird. Das Schmutzwasser aus dem MU 2 geht dem öffentlichen Mischwasserkanal im Bereich der Blumenkamper Straße zu (vgl. Bovenkerk. 2015. S. 5)<sup>25</sup>.

### **3.3.2.4. Niederschlagswasser**

Die Einleitung richtet sich nach dem Wasserrecht. Nach § 44 Abs. 1 Landeswassergesetz (LG) ist 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 (WHG) zu beseitigen.

Nach § 55 Abs. 2 WHG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Nach § 44 Abs. 2 LWG kann die Gemeinde durch Satzung festsetzen, dass und in welcher Weise das Niederschlagswasser zu versickern, zu verrieseln oder in ein Gewässer einzuleiten ist. Die Festsetzungen nach Satz 1 können auch in den Bebauungsplan aufgenommen werden; in diesem Fall sind die §§ 1 bis 13 und 214 bis 216 des Baugesetzbuches anzuwenden.

Der Bebauungsplan macht von dieser Möglichkeit keinen Gebrauch. Im Durchführungsvertrag werden regelungsbedürftige Inhalte aufgenommen.

Ein Hydrologisches Gutachten von der Ingenieurgesellschaft Bovenkerk & Partner, das auf das Bodengutachten aufbaut, liegt bereits vor.

---

<sup>25</sup> Das Ingenieurbüro ging aufgrund der bisherigen Entwurfsfassungen von einem Mischgebiet und nicht von einem urbanen Gebiet aus.

Begründung zur  
**1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Raiffeisenstraße“ als vorhabenbezogener Bebauungsplan  
(im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB)**

---

Es ist beabsichtigt unbelastetes Dachflächenwasser aus dem MU 1 in Rigolen unter den Stellplätzen und ihren Zufahrten zu versickern.

Das Versickerungsgutachten gelangt zu folgendem Ergebnis für das Teilbaugebiet MU 1:  
*„Eine Versickerung von Niederschlagswasser ist bei den örtlichen Grundwasserverhältnissen über Mulden- oder Rigolenversickerung zulässig. In beiden Fällen kann der erforderliche Sickerraum von 1,00 m von der Unterkante der Versickerungseinrichtung bis zum maximalen Grundwasserstand eingehalten werden.“* (vgl. Hinz. 2015A. S.6)

Nach dem Versickerungsgutachten kann über **Rigolen** das im **MU 1** anfallende **Dachflächenwasser** unter den geplanten Stellplätzen versickern.

Der Nachweis zur Versickerungsfähigkeit des Bodens ist im Antrag nachzuweisen. Dieser Nachweis ist unter Zugrundelegung der allgemeinen Anforderungen an Versickerungsanlagen (ATV 138) und der Eignung des anstehenden Bodens, auch unter dem Aspekt der bekannten **Altlasten**, zu führen. Nach dem Planungsbüro vorliegenden Altlastenuntersuchung sind zwar keine Maßnahmen zu ergreifen, aber diese Aussagen beziehen sich nicht explizit auf die Versickerung von Niederschlagswasser in Rigolen.

Die Bodenuntersuchung ergab keine Auffälligkeiten im MU 1. Weitere Ausführungen zu Altlasten sind unter dem Punkt 8.2 auf der Seite 74 zu finden.

Nicht versickerungsfähiges bzw. versickerbares Niederschlagswasser von Verkehrsflächen und von Dachflächen<sup>26</sup> im Plangebiet sind in den Niederschlagswasserkanal in der Raiffeisenstraße bzw. in den öffentlichen Mischwasserkanal in der Blumenkamper Straße einzuleiten.

Nach dem Hydrologischen Gutachten ist geplant, das anfallende **Niederschlagswasser von den befestigten Hof- und Verkehrsflächen** im **MU 1** in den öffentlichen Niederschlagswasserkanal in der Raiffeisenstraße einzuleiten. Das Niederschlagswasser von den Hof- und Verkehrsflächen im **MU 2** fließt in den Mischwasserkanal in der Blumenkamper Straße (vgl. Bovenkerk. 2015. S. 3).

### **3.3.2.5. Energieversorgung und Telekommunikation**

Die Versorgung mit elektrischem Strom erfolgt durch die Westnetz GmbH, Wesel.

Die Erdgasversorgung stellt die Gelsenwasser AG in Hünxe sicher.

---

<sup>26</sup> Im MU 2 ist eine Dachbegrünung vorgesehen, wodurch der Abflussbeiwert und die anfallenden Niederschlagsmengen u. a. durch Verdunstung gesenkt werden.

Begründung zur  
**1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Raiffeisenstraße“ als vorhabenbezogener Bebauungsplan  
(im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB)**

---

Die Versorgung des Plangebietes mit Universaldienstleistungen im Sinne des § 78 TKG fällt in die Zuständigkeit der Deutschen Telekom Deutschland GmbH.

Die Versorgung des Plangebietes mit Universaldienstleistungen im Sinne der § 11 ff. PostG fällt in die Zuständigkeit der Deutschen Post AG. Eine Paketstation steht südlich der Raiffeisenstraße.

Die Anschlüsse können jeweils über das bestehende Leitungsnetz erfolgen.

**3.3.2.6. Abfallentsorgung**

Die anfallenden Siedlungsabfälle können ordnungsgemäß entsorgt werden. Wertstoffbehälter stehen bereits im Plangebiet und werden dort verbleiben.

**4 Planungsalternativen**

Die Aktivierung von innerstädtischen Brachflächen ist eine grundsätzliche Aufgabe der Stadtplanung. Die vorgesehene Innenentwicklung ist ganz im Sinne einer attraktiven Stadttinnenentwicklung.

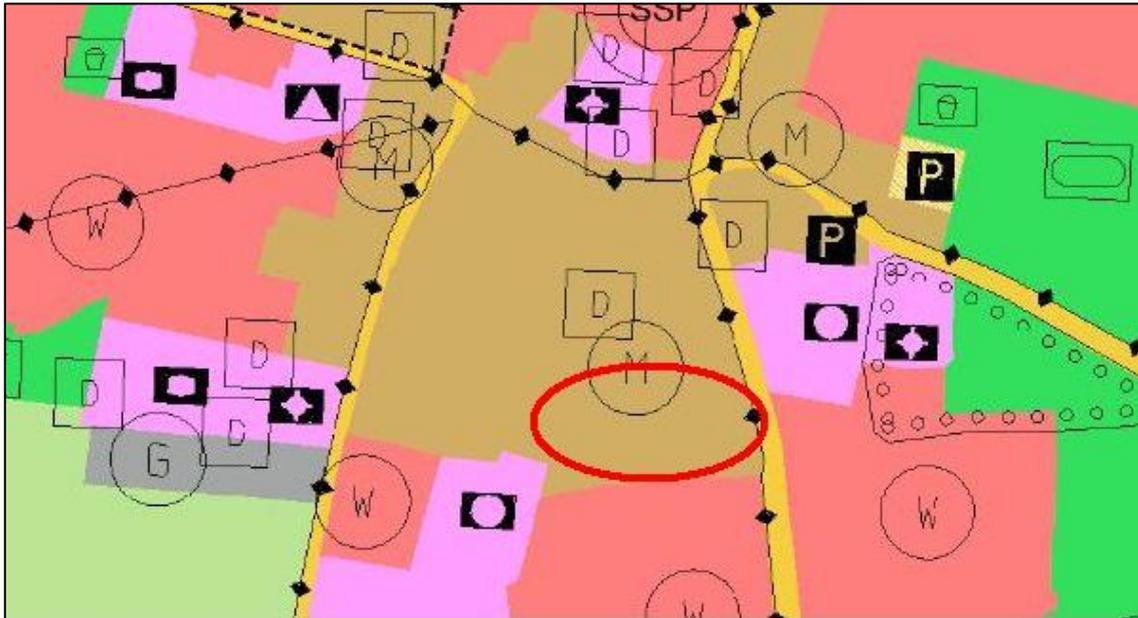
Als einzige Alternative kommt die Anpassung der Bauvorhaben an den rechtswirksamen Bebauungsplan in Betracht, womit die Nullvariante beschrieben ist.

**5 Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan und Abstimmung mit Fachplanungen**

**5.1 Flächennutzungsplan**

Der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan der Stadt Hamminkeln stellt das Plangebiet als gemischte Baufläche gem. § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO dar – siehe Abbildung 9 (vgl. Hamminkeln. 2015).

**Abbildung 9: Flächennutzungsplan (Auszug) mit rot eingekreistem Plangebiet**



(Hamminkeln, 2015, Auszug)

Die rechtswirksamen Bebauungspläne setzt ein Mischgebiet gem. § 6 BauNVO und die 1. Änderung setzen ein urbanes Gebiet gem. § 6a BauNVO fest. Beide sind regelmäßig aus der gemischten Baufläche im Sinne des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB entwickelbar.

## 6 Erläuterungen zu den Planfestsetzungen des Bebauungsplanes

Die nachfolgend beschriebenen Festsetzungen des Bebauungsplanes sichern die genannten Ziele und die Zweckbestimmung. Sie ermöglichen gleichzeitig eine nachbarschaftsverträgliche Integration der Planung in die Umgebung sowie eine geordnete städtebauliche Entwicklung.

### 6.1 Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt zukünftig ein urbanes Gebiet gem. § 6a BauNVO fest. Es dient neben der Unterbringung von das Wohnen nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben und Wohnen auch sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen. Es ist auch nicht mehr wie im Mischgebiet erforderlich, dass Wohnen und Gewerbe qualitativ und quantitativ gleichwertig im Gebiet vorhanden sein müssen. Die Entwicklung im Gebiet kann sich somit bedarfsorientiert entwickeln.

Die Unterteilung des urbanen Gebietes in MU 1 und MU 2 resultiert aus unterschiedlichen Festsetzungen zur GRZ und zulässigen Baugrenzenüberschreitungen.

Es bleiben wie bereits im Mischgebiet **Vergnügungsstätten, Gartenbaubetriebe<sup>27</sup> und Tankstellen ausgeschlossen**. Zur Stärkung der E-Mobilität sind aber zukünftig Elektrotankstellen (Ladestationen) zulässig.

**Wohnungen** sind im Erdgeschoss zur Raiffeisenstraße und zur Blumenkamper Straße nicht zulässig. Die Räume sollen dem Einzelhandel bzw. dem nicht störendem Gewerbe vorbehalten sein. Außerdem schützt die Festsetzung Wohnen vor Schallimmissionen.

## 6.2 Maß der baulichen Nutzung

Im urbanen Gebiet werden folgende Maße begründet.

### 6.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl für Hauptgebäude bleibt unverändert bei **0,6**. Nach § 19 Abs. 4 BauNVO darf die Grundfläche von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (z. B. Tiefgaragen), durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bereits heute bis 0,8 beansprucht und somit versiegelt werden.

Ein Vorhaben- und Erschließungsplan gem. § 12 BauGB, der aus dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan und dem Vorhaben- und Erschließungsplan besteht, ist nicht an den numerus clausus der planerischen Festsetzungsmöglichkeiten gebunden. Der § 12 BauGB lässt maßgeschneiderte Lösungen zu, wobei die Obergrenzen nach § 17 BauNVO als Leitlinien und Richtwerte zu berücksichtigen sind.

Die maximal zulässige Versiegelung in einem urbanen Gebiet ist nach der BauNVO auf 0,8 begrenzt. Sie ist für Wohnnutzungen als maximal vorzusehender Versiegelungsgrad anzunehmen. Allerdings sind in zentralen Lagen Wohnungen in Obergeschossen in Baugebieten, in denen ein Versiegelungsgrad von 100 % anzutreffen ist, durchaus üblich. Charakteristisch für diese Konstellation ist, dass die gewerblichen Nutzungen sich im Erdgeschoss befinden und die Wohnungen in den oberen Geschossen mit Dachgärten anzutreffen sind. Die Loggien und Dachterrassen mit Dachbegrünung gleichen den für Wohnungen abträglich hohen Versiegelungsgrad aus.

Beide Vorhaben beabsichtigen zumindest teilweise Dach-, Fassadenbegrünungen anzulegen. Auf der Stellplatzanlage werden sechs Bäumen angepflanzt. Im MU 2 ist außerdem eine Zufahrt mit Versickerungspflaster und begrünten Fugen vorgesehen – siehe Punkt 6.6 auf der Seite 63. Eine Ausweitung des Bereiches ist wegen der Tiefgarage nicht sinnvoll.

---

<sup>27</sup> Gartenbaubetriebe sind im urbanen Gebiet nicht zulässig, weswegen ein Ausschluss nicht notwendig ist.

Fußläufig erreichbare Sportanlagen befinden sich im Südwesten. Die städtebauliche Verdichtung trägt zudem zur Schonung von Grund und Boden bei und nimmt den Nachfrage- druck von noch nicht erschlossenen Flächen, die ansonsten ggf. einer Bebauung zugeführt werden würden. Außerdem ist beabsichtigt, dass das unbelastete Dachflächenwasser im Plangebiet zumindest teilweise versickert, sodass die negativen Umwelteinflüsse auf den Wasserhaushalt gemindert werden. Zudem sind Freiräume in der Isselniederung zur all- abendlichen Erholung mit dem Rad erreichbar, sodass in dieser Einzelfallbetrachtung ein Versiegelungsgrad von **0,93** im **MU 1** und von **0,95** im **MU 2** begründet und zulässig ist.

Die Versiegelung wurde auf das unbedingt erforderliche, ermittelte Maß beschränkt. Die von Bürgern geforderten Stellplätze sind so anzulegen, dass keine Unfallschwerpunkte entstehen und/oder Gefahrensituationen vorprogrammiert sind. Obwohl zwei Tiefgaragen nun vorgesehen sind, ist der Versiegelungsgrad erforderlich. Die Erweiterung der geplan- ten Tiefgarage ist aufgrund der Rigolenversickerung im MU 1 nicht möglich, die zumindest teilweise die Auswirkungen des Versiegelungsgrades mindert.

### 6.2.2 Anzahl der Vollgeschosse (Z)

Im rechtswirksamen Bebauungsplan ist straßenseitig eine zwei- bis dreigeschossige und zu den Gärten an der Molkereistraße eine zweigeschossige Bebauung zulässig. Der Be- bauungsplan begrenzt die Anzahl der **Vollgeschosse** auf einheitlich **drei**, wobei ein soge- nanntes Staffelgeschoss für das Eckgebäude vorgesehen ist.

### 6.2.3 Geschossflächenzahl (GFZ)

**Geschossflächenzahl (GFZ):**      (1,2)      &      (1,6)

Für drei Vollgeschosse ist die Geschossflächenzahl mit 1,2 ausreichend für das MU 1 be- messen. Sie bleibt somit unverändert im Vergleich zum rechtsverbindlichen Bebauungs- plan. Das Wohn- und Geschäftshaus an der Ecke Blumenkamper Straße/Raiffeisenstraße bedarf allerdings einer Anhebung der Geschossflächenzahl von bisher festgesetzten 1,2 auf 1,6 im MU 2.

Die Obergrenze des Maßes beträgt für ein urbanes Gebiet 3,0 nach § 17 der Baunutzungs- verordnung (BauNVO). Sie wird somit eingehalten.

### 6.2.4 Gebäudehöhen und geplante Geländehöhe

#### 6.2.4.1. Maximale Gebäudehöhe

Beide Wohn- und Geschäftshäuser wurden im Vergleich zum ersten Bauvorhabenentwurf reduziert. Zum besseren Vergleich sind die Höhen in der Tabelle 5 in Metern bezogen auf

Begründung zur  
1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Raiffeisenstraße“ als vorhabenbezogener Bebauungsplan  
(im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB)

NHN eingetragen. Die erhebliche Gebäudehöhenreduktion im MU 1 ist dem Verlust eines Geschosses geschuldet. Die Neuplanung im MU 2 ergab eine Reduktion um 0,45 m.

Aus der Tabelle 5 ist ablesbar, dass zwischen den Wohn- und Geschäftshäusern eine Höhendifferenz von 2,14 m besteht. Die neue Planung führt also zu einer uneinheitlichen Gebäudehöhenentwicklung, die durch das Staffelgeschoss auf dem Eckgebäude begründet ist, dass an allen Seiten von den Außenwänden abrückt und nicht die Raumpräsenz eines gleichhohen Gebäudes mit Vollgeschoss entfaltet.

**Tabelle 5: Gebäudehöhenentwicklung zwischen ersten Entwurf und vorliegender Planung in Metern jeweils bezogen auf NHN**

	Wohn- und Geschäftshaus im MU 1	Wohn- und Geschäftshaus im MU 2	Gebäudehöhendifferenz
<b>Bisher geplante Gebäudehöhe im ersten Planentwurf (NHN)</b>	37,26 m	37,15 m	<b>0,11 m</b>
<b>Neue geplante Gebäudehöhe Bauvorhaben (NHN)</b>	34,43 m	36,57 m	<b>2,14 m</b>
<b>Differenz</b>	<b>2,83 m</b>	<b>0,58 m</b>	
<b>Maximale Gebäudehöhe im Bebauungsplan festgesetzt (NHN)</b>	34,60 m	36,70 m	
<b>Differenz zu der Festsetzung</b>	<b>2,66</b>	<b>0,45</b>	

(eigene Zusammenstellung)

Die festgesetzten Gebäudehöhen berücksichtigen die geplanten Bauvorhabenhöhen mit einem geringen Entwicklungszuschlag. Der Bebauungsplan setzt die maximale Gebäudehöhe fest. **Abstandflächen sind nach § 6 BauO NRW unverändert einzuhalten.**

Im MU 1<sup>28</sup> wird die bisher die maximal zulässige Firsthöhe um 1,28 m im Vergleich zur zukünftigen Gebäudehöhe reduziert. Für das Eckgebäude steigt die zulässige Firsthöhe um 1,85 m auf eine Gebäudehöhe von 36,7 m bezogen auf NHN an. Im bisherigen rückwärtigen Baufeld war eine Gebäudehöhe von 31,85 m bezogen auf NHN im MU 2 zulässig. Nun ist dort ein Unterstellbereich für Rest- und Wertstoffbehälter vorgesehen, sodass die Anlagenhöhe auf 25,0 m bezogen auf NHN reduziert werden konnte – siehe Punkt 6.2.4.2 auf der Seite 57.

<sup>28</sup> Im rechtswirksamen Bebauungsplan ist ein Mischgebiet festgesetzt. Die Nennung des MU 1 und MU 2 dient der leichteren Verständlichkeit bzw. Verortung.

**Tabelle 6: Vergleich festgesetzter zulässige maximale Höhen mit den bisherigen Festsetzungen**

	Bisherige max. Firsthöhe (NHN)	Zukünftige max. Gebäudehöhe (NHN)	Zukünftige max. Anlagenhöhe (NHN)	Differenz First-/Gebäudehöhe
<b>MU 1</b>	35,88 m	34,6 m		<b>-1,28 m</b>
<b>MU 2 (straßenseitig)</b>	34,85 m	36,7 m		<b>1,85 m</b>
<b>MU 2 (zur Blumenkamper Straße 1a und Molkereistraße 2)</b>	31,85 m		25,0 m	<b>-6,85 m</b>

(eigene Zusammenstellung)

Städtebauliches Ziel ist eine **gleichmäßige Gebäudeentwicklung**. Im ersten Entwurf hatten die Wohn- und Geschäftshäuser eine im Raum nicht wahrnehmbare Höhendifferenz von 0,11 m. Der nun vorliegende Entwurf zeigt einen Gebäudehöhenunterschied von 2,14 m. Ursächlich hierfür ist, dass das Gebäude an der Ecke Blumenkamper Straße/Raiffeisenstraße vier Geschosse inkl. Staffelgeschoss und das westliche Gebäude drei Geschosse hat. Das Staffelgeschoss verursacht die zusätzliche notwendige Höhe. Es springt an allen Seiten von den Außenwänden zurück, sodass es vom öffentlichen Raum kaum wahrnehmbar ist. Es ist deswegen davon auszugehen, dass das Eckgebäude eher wie ein dreigeschossiges Gebäude wirkt, sodass der Eindruck von einer einheitlichen Wohn- und Geschäftsentwicklung nördlich der Raiffeisenstraße bei Passanten verbleibt.

Die folgenden Abbildungen verdeutlichen annähernd die Beschattungen nach Umsetzung der Bauvorhaben. Das **Wohn- und Geschäftshaus** an der Ecke Raiffeisenstraße/Blumenkamper Straße **im MU 2** wurde in seinen Konturen **entgegen** dem in der **Simulation** verwendeten Gebäude **leicht verändert**, aber kaum bzw. niedriger in der maximalen Gebäudehöhe.

Die Beschattung ist mit dem in einem Wohngebiet vergleichbar. Einzig die Schallschutzwand steht an der Grenze bei Berücksichtigung der geplanten Geländehöhe bis zu 0,29 m höher als dies bauordnungsrechtliche Regelungen zulassen, weswegen der Bebauungsplan aus Schallschutzgründen die Wandhöhe mit der geplanten Geländehöhe festsetzt – siehe hierzu Punkt 6.2.4.2 auf der Seite 57.

Begründung zur  
1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Raiffeisenstraße“ als vorhabenbezogener Bebauungsplan  
(im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB)

---

**Abbildung 10: Wohn- und Geschäftshaus MU 1, Frühling, 20.04.2016, 14:12 Uhr**



(archprodesign. 2016)

**Abbildung 11: Wohn- und Geschäftshaus MU 1, Sommer, 20.07, 16:52 Uhr**



(archprodesign. 2016)

Begründung zur  
1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Raiffeisenstraße“ als vorhabenbezogener Bebauungsplan  
(im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB)

---

**Abbildung 12: Wohn- und Geschäftshaus MU 1, Winter, 20.01, 16:52 Uhr**



(archprodesign. 2016)

**Abbildung 13: Wohn- und Geschäftshaus MU 2, Frühling, 01.04, 10:24 Uhr**



(archprodesign. 2016)

Begründung zur  
1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Raiffeisenstraße“ als vorhabenbezogener Bebauungsplan  
(im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB)

---

**Abbildung 14: Wohn- und Geschäftshaus MU 2, Sommer, 01.07, 17:30 Uhr**



(archprodesign. 2016)

**Abbildung 15: Wohn- und Geschäftshaus MU 2, Herbst, 01.10, 17:30Uhr**



(archprodesign. 2016)

#### **6.2.4.2. Maximale Anlagenhöhe**

Die Tiefgarage im MU 2 liegt nicht wie im MU 1 unter dem Gebäude, sondern nutzt fast gesamte MU 2. Lüftungsschächte sind u.a. entlang der Grenze zwischen dem MU 1 und dem MU 2 vorgesehen, die über dem geplanten Geländeniveau liegen. Der Bebauungsplan setzt eine Anlagenhöhe für den Bereich der geplanten Tiefgarage von 23,0 m bezogen auf NHN für Lüftungs- und Lichtschächte fest. Die Anlagen sind somit max. 0,3 bis 0,5 m über dem geplanten Gelände zulässig.

Die Planung sieht außerdem einen Unterstellbereich für Wert- und Reststoffbehälter im Nordosten des MU 2 vor. Der Unterstand muss von Menschen begehbar sein. Eine Höhe von 2,5 m über dem geplanten Gelände ist ausreichend, das entspricht ca. 25,0 m bezogen auf NHN:

#### **6.2.4.3. Geplante Geländehöhe/Schallschutzwandhöhe**

Die Planung setzt eine geplante Höhenlage für den Zugang zu den öffentlichen Verkehrsanlagen und den Ver-/Entsorgungsanlagen fest. Eine übergangslose Stellplatzanlage ist zwischen den beiden Wohn- und Geschäftshäusern auf der Stellplatzanlage vorzusehen. Gründe für die Festsetzung sind

- **barrierefreie Erschließung**
- **Entwässerung des Gebietes sicherzustellen**
- **ein ausreichendes Stellplatzangebot mit sicherer Verkehrsabwicklung anzubieten.**
- **Stellplatzanlage als Emissionsquelle und die Schallschutzmaßnahmen (Wand) zu sichern**

Die Erschließung für die Vorhaben muss gesichert sein. Die Zufahrten sind mit dem zukünftigen Niveau der Blumenkamper Straße und der Raiffeisenstraße abzustimmen.

Ein Gefälle besteht bereits auf der Raiffeisenstraße von West nach Ost von 1,31 m.<sup>29</sup> Durch die bestehende Stellplatzanlage besteht sogar ein Niveauunterschied von rund einem Meter. Gleichzeitig besteht die Anforderung die zukünftige Stellplatzanlage möglichst niveaugleich zu gestalten. Unter den Stellplätzen sind außerdem Rigolen zur Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser angeordnet. Sie müssen einen ausreichenden

---

<sup>29</sup> Kanaldeckel 23,66 m – 22,35 m = 1,31m

**Begründung zur  
1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Raiffeisenstraße“ als vorhabenbezogener Bebauungsplan  
(im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB)**

---

Abstand zum Grundwasserniveau einhalten. Außerdem sind die Grundstücke so anzulegen, dass das Wasser auf dem Grundstück verbleibt, nicht auf benachbarte Privatgrundstücke fließt und das Niederschlagswasser schadlos abfließt.

Die Ingenieurgesellschaft Bovenkerk hat für das Plangebiet unter Berücksichtigung der Raiffeisenstraße und Blumenkamper Straße das zukünftige Geländeniveau ausgearbeitet. Im Wesentlichen sieht die Planung vor, dass innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche im MU 1 ein geplantes Gelände von 23,6 m und im MU 2 eine Höhe von 22,6 m jeweils bezogen auf NHN vorgesehen ist.

Von der Blumenkamper Straße zum Weg zwischen Rathausstraße/Molkereistraße steigt das Geländeniveau entlang der Grenze zu den nördlichen Nachbarn derzeit kontinuierlich mit einer Delle und einem Versprung zur Stellplatzanlage wie folgt an: 22,31 m, 22,55 m, 22,59 m, 22,51 m, 22,49 m, 22,82 m, 23,81 m, (Stellplatzanlage), 23,84 m und 22,93 m (Weg).

Wesentlich aufschlussreicher ist der Geländehöhenvergleich direkt an der Nachbargrenze zwischen dem Plangebiet und dem geplanten Geländeniveau. Das Plangebiet liegt in einigen Bereichen bereits heute um einen halben Meter höher als das benachbarte Grundstück. In anderen Grenzbereichen liegt es um 0,2 m unter dem Nachbargelände.

Anpassungsbedarf ergibt sich insbesondere durch die Anlage einer niveaugleichen Stellplatzanlage. Die vorhandene hat einen Geländesprung zur tiefergelegenen Fläche, die teilweise auch noch unter dem heutigen Straßenniveau der Raiffeisenstraße sich befindet. Eine Geländehöhenanpassung ist vorzunehmen. Sie ist in dem Bereich, wo heute die „L-Steine“ zur Sicherung der Stellplatzanlage stehen, am größten. Der Geländezuwachs fällt also zum Grundstück Molkereistraße 6 am stärksten aus. Der Nachbar Nr. 8 erfährt zwar auch eine Anhebung um 0,72 m, aber er profitiert gleichzeitig davon, dass das heutige Stellplatzniveau abgesenkt wird.

Begründung zur  
1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Raiffeisenstraße“ als vorhabenbezogener Bebauungsplan  
(im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB)

**Tabelle 7: Geländehöhenvergleich entlang der nördlichen Nachbargrenze**

	H m NHN <sup>30</sup> Nachbar- grund- stück	H m NHN heute im Plange- biet	Differenz heute aus Sicht des Plan- gebietes	gpl. H m NHN <sup>31</sup> im Plange- biet	Differenz geplant aus Sicht des Plan- gebietes	Änderung im Plange- biet
<b>Blumen- kamper Str. 1a</b>	22,76	22,55	<b>-0,21</b>	22,57	<b>-0,19</b>	<b>0,02 m</b>
<b>Molke- reistr. 2</b>	22,87	22,53	<b>-0,34</b>	22,90	<b>0,03</b>	<b>0,37 m</b>
<b>Molke- reistr. 4</b>	22,86	22,61	<b>-0,25</b>	22,90	<b>0,04</b>	<b>0,29 m</b>
<b>Molke- reistr. 6</b>	22,51	22,49	<b>-0,02</b>	23,49	<b>0,98</b>	<b>1,00 m</b>
<b>Molke- reistr. 8</b>	22,77	22,83	<b>0,06</b>	23,55 <sup>32</sup>	<b>0,78</b>	<b>0,72 m</b>
<b>Molke- reistr. 8, vorh. Stellplatz</b>	23,27	23,81	<b>0,54</b>	23,55 <sup>33</sup>	<b>0,28</b>	<b>-0,26 m</b>
<b>Molke- reistr. 10</b>	23,65 <sup>34</sup>	23,84	<b>0,19</b>	23,60 <sup>35</sup>	<b>-0,05</b>	<b>-0,24 m</b>

(eigene Zusammenstellung)

Das Schallgutachten sieht u.a. eine Schallschutzwand entlang der nördlichen Plangebietsgrenze auf einer Länge von 50 m ausgehend von der Blumenkamper Straße vor. Die Höhe wird mit 2,0 m bezogen auf das geplante Stellplatzniveau angegeben, um die berechnete Schallschutzwirkung zu erreichen. Das geplante Stellplatzniveau entspricht dem geplanten Geländeniveau, sodass diesem 2 m in dem 50 m Grenzabschnitt hinzugerechnet werden.

Die Maßnahme ist zum Schutz unabdingbar, sodass der Bebauungsplan die Schallschutzhöhe bezogen auf das geplante Geländeniveau festsetzt, wodurch aufgrund der Festset-

<sup>30</sup> Geländehöhe in Metern bezogen auf Normalhöhennull

<sup>31</sup> Geplante Geländehöhe in Metern bezogen auf Normalhöhennull

<sup>32</sup> Wert interpoliert

<sup>33</sup> Wert interpoliert

<sup>34</sup> Wert interpoliert

<sup>35</sup> Wert interpoliert

Begründung zur  
1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Raiffeisenstraße“ als vorhabenbezogener Bebauungsplan  
(im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB)

---

zung keine Abstandflächen nach § 6 Abs.1 BauO NRW ausgelöst werden. Ohne die Festsetzung würde die Wand in Teilabschnitten Abstandflächen auslösen, wodurch sie nicht in voller Höhe gebaut werden dürfte und der Schallschutz nicht gesichert wäre.

Schließlich sind nach § 6 Abs. 10 Nr. 1 BauO NRW für Anlagen, die nicht Gebäude sind, soweit sie höher als 2 m über der Geländeoberfläche sind und von ihnen Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen, Abstandflächen zu berechnen.

Von der Schallschutzwand ist nur das Grundstück Gemarkung Hamminkeln, Flur 22, Flurstück 303 (Katasterstand: Mai 2015) mit den Adressen Blumenkamper Straße 1a, Molke-reistraße 2 und 4 betroffen.

Eine Wand darf bis zu einer Höhe von 2 m über der Geländeoberfläche errichtet werden. Aufgrund des Schallgutachtens muss die Wandhöhe sich auf das Stellplatzniveau beziehen. Die Wandhöhe beträgt mit Berücksichtigung der geplanten Geländehöhe summarisch eine Höhe von 2,02 zur Grenze Blumenkamper Straße 1a, 2,37 m Molkereistraße 2 und 2,29 m zur Molkereistraße 4.

Die Schallschutzwand kann auch lichtdurchlässige ausgeführt werden. An der Stellplatzausfahrt ist dies ab einer Höhe von 0,7 m über dem Stellplatzniveau aus Verkehrssicherheitsgründen notwendig. Die Beschattungsauswirkungen werden dadurch verringert als in der Schattenwurfsimulation prognostiziert. Allerdings kann der Garten von der Kundenstellplatzanlage dann eingesehen werden.

Eine Reduzierung der Geländehöhe, wodurch sich auch die Gebäudehöhe reduziert, ist nicht möglich, weil der Zugang zur öffentlichen Verkehrsfläche (Blumenkamper Straße) und die Grundstücksentwässerung (u.a. Rigolen) gewährleistet sein muss. Damit das Niederschlagswasser nicht auf angrenzende Privatgrundstücke fließt, ist zum Nachbarn jeweils eine leichte Steigung auf der Stellplatzanlage vorgesehen.

**Die Schallschutzwand ist bis zu wenigen Dezimeter höher als zulässige Einfriedungen an gleicher Stelle, um die Entwässerung und den Zugang zum öffentlichen Verkehrsraum für beide Wohn- und Geschäftshäuser inkl. wettbewerbsfähigem Einzelhandel mit Stellplätzen und zentralgelegenen Wohnungen zu gewährleisten.**

#### **6.2.4.4. Höhenbezugspunkte**

Die **Schallschutzwandhöhe** bezieht sich auf das geplante Gelände. Die geplanten Höhenpunkte sind in der Zeichnung eingetragen. Zwischenwerte sind zu interpolieren. Eine Interpolation des geplanten Geländes zu den nördlichen Nachbarn im 50 m Schallschutzabschnitt ist unzulässig, um den notwendigen Schallschutzschirm zu sichern.

Die bisherigen Höhenfestsetzungen im des rechtswirksamen Bebauungsplanes beziehen sich beim unteren Bezugspunkt letztendlich auf die Straßenoberkante bzw. auf die Höhe der Längsachse der Erschließungsstraße, die im **MU 1** bei 23,38 m bezogen auf Normalhöhennull (NHN) liegt.

Im **MU 2** war bislang die Höhenlage 22,35 m bezogen auf NHN maßgebend.<sup>36</sup>.

Die **Gebäude- und Anlagenhöhen** beziehen sich **zukünftig** auf Normalhöhennull (NHN). Nachrichtlich sind die Kanaldeckel-/Kanalsohlenhöhen sowie aufgenommene Geländehöhen vom 29.05.2015 im Bebauungsplan eingezeichnet.

### 6.3 Bauweise

Es wird unverändert eine offene Bauweise festgesetzt.

### 6.4 Überbaubare Grundstücksflächen

**Baugrenzen** fassen beide Wohn- und Geschäftshäuser ein. Im MU 2 berücksichtigt die Baugrenze auch die Tiefgarage, die bis an die Grenze zum MU 1 vorgesehen ist.

Allerdings sind Dachvorsprünge, Überdachungen, Balkone, Lichtschächte insbesondere für die Tiefgarage von den Baugrenzen teilweise zum öffentlichen Straßenraum nicht erfasst, sodass für diese Bauteile Überschreitungen der Baugrenzen vorgesehen sind. Abstandflächen sind nach der BauO NRW einzuhalten.

Zur Sicherung der Vorhaben sind die folgenden Überschreitungen der Baugrenzen erforderlich. Die Ausweitung der Baugrenzen für die genannten Anlagen ist nicht zielführend, weil die Gebäude nicht größer sollen, sondern nur zu deren funktionalen Ergänzungen gesichert werden.

Die Überschreitungen in den öffentlichen Verkehrsraum sind nur zulässig, soweit sie die Verkehrssicherheit nicht gefährden. Tatsächlich handelt es sich um Überdachungen über Fußwegen, um die Bürger zum Verweilen vor den Geschäften anzuhalten und sie vor Witterungseinflüssen (z.B. Sonne und Regen) zu schützen, Balkone/Loggien liegen teilweise auch über dem Bürgersteig.

Die Überschreitungen für Balkone sichern außerdem die notwendigen Erholungsräume der Wohnungen in dem stark verdichteten Plangebiet ab.

Die Überschreitungen der Baugrenzen bzw. Baulinien durch die Treppenhäuser ist in der Vorhaltung eines zweiten Rettungsweges begründet.

---

<sup>36</sup> Die Höhen bezogen sich zwar auf Oberkante des Erdgeschosses. Die Sockelhöhe bezog sich aber auf die Längsachse der Erschließungsstraße mittig gegenüber der der Erschließungsstraße zugewandte Gebäudeseite. Die Straßenoberkante liegt in dem Bereich bei 22,35 m bezogen auf NHN.

Im Teilmischgebiet **MU 1** dürfen die

- Baugrenzen von
  - **Dachvorsprüngen** und **Vordächern** bis max. 1,5 m,
  - **Überdachungen über erdgeschossigen Hauseingängen** bis max. 2,0 m zum öffentlichen Verkehrsraum,
  - **Balkonen** bis max. 1,5 m,
  - **Treppenhäusern und Treppen** bis max. 1,5 m und
  - **Lichtschächten** bis max. 0,5 m überschritten werden.

Im Teilmischgebiet **MU 2** dürfen die

- Baugrenzen von
  - **Dachvorsprüngen** und **Vordächern** bis max. 1,5 m
  - **Überdachungen über erdgeschossigen Hauseingängen** bis max. 2,0 m zum öffentlichen Verkehrsraum,
  - **Balkonen** bis max. 1,5 m,
  - **Lichtschächten** bis max. 0,5 m überschritten werden.

#### **6.5 Nebenanlagen/Tiefgaragenzufahrt/Gerecht**

Grundsätzlich sind Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten im Sinne von § 12 BauNVO, Nebenanlagen inkl. private Versickerungsanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 BauNVO und Anpflanzungen zulässig.

Der Stellplatznachweis nach BauO NRW ist auf den privaten Grundstücken zu führen. Es werden zwei Tiefgaragen gebaut. Für das Wohn- und Geschäftshaus an der Ecke Blumenkamper Straße/Raiffeisenstraße sind 18 Tiefgaragenstellplätze inkl. eines Behindertenstellplatzes vorgesehen. Außerdem sollen 26 Fahrräder/Pedelecs/-E-Bikes in der Tiefgarage untergebracht werden. Allerdings ist die Tiefgarage wegen dem Lastenaufzug nur für Mitarbeiter und Bewohner zugänglich. Die ebenerdige Stellplatzanlage direkt am Eckgebäude hat 8 Stellplätze inkl. eines Behindertenstellplatzes, einen Längsstellplatz und einen Stellplatz/Wartebereich an der Blumenkamper Straße. Für das Eckgebäude sind also 10 Einstell-/Abstellmöglichkeiten geplant. Für Fahrräder inkl. Pedelecs ist ein Abstellbereich für 10 Räder vorgesehen.

Im westlichen Plangebiet sind 6 Stellplätze von der Raiffeisenstraße direkt anfahrbar. Der Stellplatzanlagenbereich, der von der Raiffeisenstraße angefahren wird, hat einen Behindertenstellplatz und 50 ebenerdige Stellplätze. Die Tiefgarage bietet Raum für 22 Stellplätze und hält einen Abstellraum für Fahrräder bereit. Ebenerdig sind zusätzlich 4 Fahrradabstellplätze geplant.

Die Tiefgaragenzufahrten Raiffeisenstraße setzt der Bebauungsplan fest, um die private Anbindung an den öffentlichen Verkehrsraum zu sichern. Stellplätze sind im urbanen Gebiet allgemein zulässig. Ihr Standort wird durch das Blatt 2 „Vorhaben und Erschließungsplan“ genau festgelegt.

Das überarbeitete Verkehrskonzept sieht einen Fußweg nördlich der Raiffeisenstraße und eine zentrale Überquerungshilfe für Fußgänger vor. Der Bebauungsplan setzt den Fußweg nördlich der Raiffeisenstraße, soweit er im Änderungsbereich liegt, durch ein zwei m breites Gehrecht fest, das privatrechtlich zugunsten der Allgemeinheit einzutragen ist. Allerdings muss es vor der Tiefgaragenzufahrt an der Blumenkamper Straße auf 1,5 m verengt werden, damit die Verkehrssicherheit gegeben ist.

Einzelheiten zur Einbeziehung der Vorhabenträger in die Straßenumbauplanung Raiffeisenplanung sind im Durchführungsvertrag zu sichern.

#### **6.6 Parkfläche inkl. Wartebereich/Verkehrsrün**

Einen ca. 0,3 m breiten Streifen von der Längsparkfläche an der Blumenkamper Straße, des Wartebereiches und der Grünfläche setzt der Bebauungsplan fest. Die Nutzungen sind außerhalb des Geltungsbereiches zulässig, sodass die Ausweisungsbreite ausreichend ist.

Außerdem ist vor der Tiefgaragenzufahrt Blumenkamper Straße eine Verkehrsgrünfläche anzulegen, um einen gefahrlosen Tiefgaragenverkehr zu ermöglichen.

#### **6.7 Schallschutzmaßnahmen**

Zur Beurteilung der Schallimmissionen in der Nachbarschaft durch das Vorhaben wurde eine Schallimmissionsprognose vom Sachverständigeningenieurbüro Uppenkamp und Partner ausgearbeitet. Sie gelangte zu folgenden Ergebnissen:

- Die geltenden Immissionsrichtwerte werden zur Tageszeit und in der ungünstigsten vollen Nachtstunde an den maßgeblichen Immissionsorten eingehalten bzw. unterschritten.
- Kurzzeitige Geräuschspitzen, die die geltenden Immissionsrichtwerte am Tag um mehr als 30 dB und mehr als 20 dB nachts überschreiten, sind nicht prognostiziert.
- Organisatorische Maßnahmen zur Verringerung der Geräuschimmissionen sind für den anlagenbezogenen Verkehr im öffentlichen Verkehrsraum nicht erforderlich (vgl. Uppenkamp und Partner. 2017 S. 4).

Die folgenden wesentlichen Annahmen bzw. Maßnahmen hat das Schallgutachten vorgesehen, um die zuvor genannten Ergebnisse zu treffen.

**Begründung zur  
1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Raiffeisenstraße“ als vorhabenbezogener Bebauungsplan  
(im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB)**

---

- Die Anlieferung der beiden Ladenlokale darf mit insgesamt maximal zwei LKW An- und Abfahrten am Tag erfolgen. Weiterhin muss durch organisatorische Maßnahmen ausgeschlossen werden, dass eine Anlieferung innerhalb des Nachtzeitraums erfolgt.
- Zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte am Immissionsort Molkereistraße 2 – 4 ist eine Lärmschutzwand in Höhe von 2 m und einer Länge von 50 m entlang der nördlichen Grundstücksgrenze der Flurstücke 902 und 903 erforderlich.
- Zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte am Immissionsort BV 1 im MU 1, Süd-Fassade, ist eine Lärmschutzwand in Höhe von 1,5 m (Anschluss Hauswand/Baugrenze) abfallend auf 0,7 m zur Straße und mit einer Länge von 4 m entlang der Tiefgaragenzufahrt erforderlich (ibid. S. 4 und 24).
- Die Nutzung der sechs Stellflächen östlich neben der Tiefgaragenzufahrt ist aufgrund der relativ großen Entfernung zum Markt nicht wahrscheinlich. Eine gewerbliche Nutzung im Nachtzeitraum (22:00 Uhr bis 6:00 Uhr) ist auszuschließen (ibid. S. 14).
- Der Parkplatz zwischen den beiden Wohn- und Geschäftshäusern wird zur Nachtzeit von den Märkten nicht genutzt, weil sie nicht bis 22 Uhr geöffnet sind. Die Nutzung des Parkplatzes sollte jedoch durch eine entsprechende Beschilderung eingeschränkt werden (ibid.).
- *„Für die oberirdischen Stellplätze am Gebäude werden in der lautesten Nachtstunde 2 Bewegungen durch Anwohner/Besucher berücksichtigt. Eine gewerbliche Nutzung ist ausgeschlossen.“* (Uppenkamp und Partner. 2017. S. 17)

Die Rahmenbedingungen sind im Gutachten (siehe Anlage 2 zum Bebauungsplan) einschließlich der beschriebenen Betriebsweise detailliert genannt und beschrieben.

Der Bebauungsplan setzt zur Sicherung ausreichende Schallschutzmaßnahmen fest. Nach dem Schallgutachten sind zwei Schallschutzwände zu erstellen. Die erste Wand steht grenzständig auf einer Länge von 50 m mit einer Höhe von 2,0 m über dem geplanten Stellplatzniveau. Als Wandmaterialien kommen u.a. Holz-Systeme, Stein-, Ziegel, oder Betonsysteme und transparente Materialien z. B. Glas, Plexiglas, Kunststoff in Frage. Eine Materialkombination ist auch zulässig. Bis zu einer Höhe von 1 m über dem geplanten Stellplatzanlagenhöheniveau muss sie schallabsorbierend zur den Stellplätzen gestaltet sein (vgl. Uppenkamp und Partner. 2017. S. 22).

Die teilweise Blickdurchlässigkeit der Wände dient der Verkehrssicherheit. Die Verkehrsteilnehmer müssen sich gegenseitig wahrnehmen, um Gefahren zu erkennen.

Der Durchführungsvertrag gem. § 12 BauGB ergänzt die Festsetzungen, in dem die notwendigen Rahmenbedingungen und die Maßnahmenumsetzung geregelt sind.

### 6.8 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Der Bebauungsplan fasst zwei Bauvorhaben in einen Plan zusammen, um eine abgestimmte Planung zu sichern. Ein zentrales Anliegen ist eine übergangslose Stellplatzanlage zwischen den Bauvorhaben. Für die Stellplatzanlage mit Einbeziehung der Raiffeisenstraße liegt bereits ein Umgestaltungsplan vor, der auch die geplante Höhenlage enthält, um die verkehrliche Anbindung und die Entwässerung zu gewährleisten. Der übergangslose grenzüberschreitende Ausbau hat die Entwässerungssituation und die Verkehrsanbindung zu berücksichtigen.

Der Bebauungsplan setzt zur Beibehaltung einer einheitlichen Gestaltung fest, dass die **Stellplatzanlage übergangslos** grenzüberschreitend zwischen den Flurstücken 902 und 903 (Gemarkung Hamminkeln, Flur 22, Katasterstand: Mai 2015) unter Beachtung der eingetragenen Geländehöhen in der Planzeichnung „Geplantes Geländenniveau“ anzulegen ist.

Die **Schallschutzwand** nördlich der Stellplatzanlage zwischen den Wohn- und Geschäftshäusern nördlich der Raiffeisenstraße ist einheitlich zu gestalten, um als verbindendes Element an der übergangslosen Stellplatzanlage zu fungieren. Die harmonische Gestaltung sichert der Bebauungsplan zur Entwicklung des Stadtbildes ab.

Zur Erhaltung eines attraktiven Stadtbildes trifft der Bebauungsplan Gestaltungsvorgaben für die einzig geplante eigenständige Werbeanlage. Die Beleuchtung soll sich auf das Tageslicht (5300 bis 7000 Kelvin) beschränken. Außerdem ist eine Werbeflächengröße von 2,3 m in Breite und Höhe zur Anpreisung der Einzelhändler im Gebiet ausreichend bemessen, ohne das Straßenbild gänzlich zu prägen. Blink- und Wechselwerbung ist unzulässig, weil es den öffentlichen Raum beunruhigt und der Verkehrssicherheit abträglich ist. Die Werbeanlagengesamthöhe entspricht den üblichen Werbeträgern.

## 7 Umweltauswirkungen

Der Bebauungsplan begründet kein Vorhaben im Sinne der Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) gem. § 2 Abs. 3 Nr. 3 UVPG. Die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung inkl. Vorprüfung des Einzelfalles nach § 2 Abs. 1 und §§ 3 bis 3 f UVPG ist nicht notwendig.

Die Planung erfolgt im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) – siehe Punkt 1.4. Von der Durchführung einer Umweltprüfung

**Begründung zur  
1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Raiffeisenstraße“ als vorhabenbezogener Bebauungsplan  
(im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB)**

---

gem. § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht gem. § 2 a BauGB, von der zusammenfassenden Erklärung gem. § 10 Abs. 4 BauGB und von der Angabe, welche Arten von umweltbezogenen Informationen verfügbar sind, wird abgesehen. Ein Monitoring nach § 4 c BauGB ist nicht erforderlich gem. § 13 a Abs. 2 i. V. m. § 13 Abs. 3 BauGB.

Außerdem gelten bei Bebauungsplänen nach § 13a BauGB Eingriffe bis zu einer festgesetzten Grundfläche von 20.000 m<sup>2</sup>, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB als erfolgt oder zulässig gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB.

Die voraussichtlichen Umweltauswirkungen, die sich aus dem Bebauungsplan ergeben, werden nachfolgend beschrieben.

### **7.1 Schutzgut Mensch**

Der Bebauungsplan setzt auch zukünftig ein Mischgebiet fest. Die Nutzungen im Plangebiet müssen wie bisher die umliegenden Nutzungen und umgekehrt die benachbarten Nutzungen müssen die zulässigen Nutzungen im Plangebiet berücksichtigen.

Allerdings rückt das westliche Hauptgebäude vom Straßenraum der Raiffeisenstraße ab, so dass es näher zu den Grundstücken an der Molkereistraße steht. Die stärkere Verschattung der privaten Gärten ist zur Sicherung der zentralen Nahversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs erforderlich. Gleichzeitig wird ein Platz geschaffen, der von den Neubauten eingefasst ist. Obwohl er auch zur Unterbringung von Fahrzeuge vorgesehen ist, lädt er auch zum kurzen Aufenthalt, der Kommunikation und zum Kauf an Marktständen ein.

Dem Raiffeisenstraßenumgestaltungskonzept unter Einbeziehung der angrenzenden Stellplatzanlagen bescheinigt ein Gutachter, dass es sich in der Gesamtbetrachtung um ein tragfähiges Konzept handelt, das alle betrachteten verkehrlich relevanten Belange in ausreichendem Maße berücksichtigt.<sup>37</sup>

Aussagen zu Immissionen und Emissionen sind unter Punkt 8.1 auf der Seite 73 zu finden.

---

<sup>37</sup> Die Aussage bezieht sich auf einen Zwischenentwurf, der aber weitgehend mit der jetzigen Erschließungssituation übereinstimmt.

## 7.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

### 7.2.1 Lebensraum

Im Plangebiet befinden sich eine Wiese und eine Stellplatzanlage. Südlich des Plangebietes an der Raiffeisenstraße sind kleine Ziergärten und Restgrünflächen sowie einige Robinien anzutreffen. Nördlich schließen sich Hausgärten mit Hecken als Einfriedungen zum Plangebiet an. Den vorhandenen Lebensraum dokumentiert bereits die artenschutzrechtliche Vorprüfung, weswegen folgende Auszüge aus ihr entnommen sind.

Weder Beete mit Strauchwerk noch Großbäume strukturieren die Parkplatzfläche. Der größere Teil der Planungsfläche wird von einer Wiese eingenommen. Die Flächen scheinen insgesamt gleichmäßig mit Füllboden einplaniert und anschließend eingesät worden zu sein. Es dominieren Gräser (Englisches Raygras, Honiggras, am Rande Glatthafer), mehrere Kleearten, Löwenzahn, hier und da Rainfarn und Jakobs-greiskraut. Nur auf wenigen kleinen Flecken bilden sich Pflanzenbestände, die auf nährstoffarme Bodenbedingungen hinweisen. Es wachsen bislang keinerlei Gehölze auf den Flächen.

Nach Norden hin begrenzen Wohn- und Geschäftshäuser die Fläche. Die Grundstücke bzw. die Gärten dieser Anlieger werden durch unterschiedliche Zäune und lebende Hecken abgegrenzt. Hier wechseln niedrige Thuja-, Eiben- und Weißbuchenhecken einander ab. Gegen die Sparkasse hin steht eine etwa 3 bis 4 m hohe Thujahecke. Auf keiner Seite der Planungsfläche, also weder an der Blumenkamper Straße noch an der Raiffeisenstraße stehen Bäume. (Pfeifer. 2015 S. 1f.)

#### Abbildung 16: Plangebiet mit Gärten der Molkereistraße im Hintergrund



(eigene Aufnahme 28.05.2015)

### **7.2.2 Geschützte Allee**

Ca. 132 m nordöstlich des Plangebietes hinter dem Rathaus steht die geschützte Lindenallee an der Brüner Straße (AL-WES-6040) (vgl. Tim. 2015).

### **7.2.3 Landschaftsschutzgebiet**

Das nächstgelegene Landschaftsschutzgebiet (LSG-2405-0003) „LSG-Isselniederung“ liegt ca. 240 m Luftlinie südöstlich des Plangebietes (vgl. Tim. 2015).

### **7.2.4 Naturschutzgebiet**

Das nächstgelegene Naturschutzgebiet (WES-086) „Rigauds Busch“ liegt ca. 460 m Luftlinie südöstlich des Plangebietes (vgl. Tim. 2015).

### **7.2.5 Natura-2000-Gebiet**

Das Natura-2000-Gebiet „Grosses Veen“ (europäische Vogelschutzgebiete und Flora-Fauna-Habitat-Gebiete) befindet sich ca. 2.890 m Luftlinie südwestlich des Plangebietes (vgl. Tim. 2015).

### **7.2.6 Artenschutz**

Die Novellierung des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) 2007 und 2010 passte deutsches Artenschutzrecht an europäische Vorgaben an. Ziel ist es, die biologische Vielfalt in Europa zu erhalten und eine Trendwende im Artenrückgang zu erreichen.

Rechtlich wird der Artenschutz in Deutschland in den §§ 44 und 45 Abs. 7 BNatSchG umgesetzt, welche die entsprechenden Vorgaben der Natura-2000-Gebiete, also der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (FFH-RL: Art. 12, 13 und 16) und der Vogelschutzrichtlinie (V-RL: Art 5, 9 und 13) enthalten. Das BNatSchG schreibt vor, dass bei allen bauleitplanungs- und baurechtlichen Genehmigungsverfahren die Artenschutzbelange im Rahmen einer Artenschutzprüfung untersucht und berücksichtigt werden.

Nach dem Gesetz ist es verboten, wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten und ihre Fortpflanzungs- oder Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören. Ebenso ist es nicht gestattet, wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören. Eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert. Schließlich dürfen wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen nicht aus der Natur entnommen oder ihre Standorte beschädigt oder zerstört werden.

**Begründung zur**  
**1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Raiffeisenstraße“ als vorhabenbezogener Bebauungsplan**  
**(im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB)**

Nach § 44 Abs. 5 BNatSchG gelten die artenschutzrechtlichen Verbote für die im Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten (streng geschützten) Tier- und Pflanzenarten sowie für die europäischen Vogelarten. Zu Letzteren zählen bei den Vögeln auch die zahlreichen „Allerweltsarten“ (z.B. Amsel, Buchfink). In Nordrhein-Westfalen werden diese Arten daher vom Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV) nach naturschutzfachlichen Kriterien weiter eingeschränkt. Diese sogenannten „planungsrelevanten Arten“ sind bei der artenschutzrechtlichen Prüfung zu bearbeiten.

Die planungsrelevanten Arten sind für das Messtischblatt 4205 „Haminkeln“, Quadrant 4 ohne Lebensraumeinschränkung ausgewertet. Die Abfrage ergab, dass potentiell 28 planungsrelevante Arten im Plangebiet vorkommen können, aber nicht unbedingt vorzufinden sind. Das Ergebnis ist in der Tabelle 8 aufgelistet.

**Tabelle 8: Planungsrelevante Arten Messtischblatt Nr. 4205 „Haminkeln“, Quadrant 4 ohne Lebensraumtypeneinschränkung**

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Messtischblatt Nr. 4205 Haminkeln, Quadrant 4	Erhaltungszustand ggf. mit Tendenz (+ / -)
<b>Säugetiere</b>			
Eptesicus serotinus	Breitflügelgedermäus	Art vorhanden	günstig-
<b>Vögel</b>			
Accipiter gentilis	Habicht	sicher brütend	günstig
Accipiter nisus	Sperber	sicher brütend	günstig
Alauda arvensis	Feldlerche	sicher brütend	unzureichend -
Alecedo atthis	Eisvogel	sicher brütend	günstig
Anthus trivialis	Baumpieper	sicher brütend	unzureichend
Asio otus	Waldohreule	sicher brütend	günstig
Athene noctua	Steinkauz	sicher brütend	günstig
Buteo buteo	Mäusebussard	sicher brütend	günstig
Cuculus canorus	Kuckuck	sicher brütend	unzureichend -
Delichon urbica	Mehlschwalbe	sicher brütend	günstig -
Dryobates minor	Kleinspecht	sicher brütend	günstig
Dryocopus martius	Schwarzspecht	sicher brütend	günstig
Falco subbuteo	Baumfalke	sicher brütend	unzureichend
Falco tinnunculus	Turmfalke	sicher brütend	günstig
Gallinago gallinago	Bekassine	rastend	günstig
Hirundo rustica	Rauchschwalbe	sicher brütend	günstig-
Luscinia megarhynchos	Nachtigall	sicher brütend	günstig
Mergus merganser	Gänsesäger	rastend	günstig
Oriolus oriolus	Pirol	sicher brütend	Unzureichend -
Passer montanus	Feldsperling	sicher brütend	unzureichend
Perdix perdix	Rebhuhn	sicher brütend	schlecht
Phoenicurus phoenicurus	Gartenrotschwanz	sicher brütend	unzureichend
Streptopelia turtur	Turteltaube	sicher brütend	schlecht
Strix aluco	Waldkauz	sicher brütend	günstig
Tachybaptus ruficollis	Zwergtaucher	sicher brütend	günstig
Tyto alba	Schleiereule	sicher brütend	günstig
Vanellus vanellus	Kiebitz	sicher brütend	unzureichend -

(eigene Zusammenstellung nach LANUV. 2015)

Begründung zur  
1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Raiffeisenstraße“ als vorhabenbezogener Bebauungsplan  
(im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB)

---

Zur Klärung der tatsächlichen den Lebensraum im Plangebiet nutzenden geschützten Arten und zur Beurteilung der Auswirkungen auf die Umsetzbarkeit dieses Bauleitplanes wurde das Plangebiet von einer fachkundigen Person am 31.05.2015 begangen. Die Ergebnisse sind in einer Stellungnahme zusammengefasst – siehe Anlage 1.

Wesentliche Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Vorprüfung sind, *„dass die Planfläche aufgrund ihre Lage sowie Ausstattung für keine der planungsrelevanten Tierarten des Messtischblattes Hamminkeln geeignete Lebensmöglichkeiten bietet. Während die Wiese zu bestimmten Zeiten noch Nahrungsraum für einige häufige Vogelarten der Siedlungsbereiche sein kann und vielleicht auch gelegentlich von Schwalben (oder Fledertieren) überflogen wird, so bietet der Parkplatz keinerlei Lebensmöglichkeiten. Es ist aufgrund der Gesamtsituation der untersuchten Fläche davon auszugehen, dass von der Umsetzung der Bebauungsplanung keine Auswirkungen auf die lokalen Populationen planungsrelevanter Tierarten ausgehen werden. Konflikte sind entsprechend nicht zu erwarten, Maßnahmen zur Konfliktvermeidung müssen nicht ergriffen werden.“* (Pfeifer. 2015 S. 2)

Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1, 2 und 3 BNatSchG (Zugriffsverbote) sind nicht gegeben, sodass nach dem gegenwärtigen Erkenntnisstand keine Ausnahmen nach § 45 Abs. 7 BNatSchG zu erteilen sind.

### 7.3 Schutzgut Fläche

Die Planung wirkt dem Flächenentzug von landwirtschaftlichen Flächen entgegen. Die Inanspruchnahme von unbebautem Freiraum wird mit der Innenentwicklung entgegengearbeitet. Eine Zerschneidung von Landschaftsräumen begründet die Planung nicht. Lediglich ein an die zentrale Lage angepasster Versiegelungsgrad für Tiefgaragen und Stellplätze mit ihren Zufahrten begründet die Planung.

### 7.4 Schutzgut Boden

Für das MU 1 liegt eine Bodenuntersuchung vor. Die Ergebnisse sind der Tabelle 9 zu entnehmen.

**Tabelle 9: Bodenuntersuchung im MU 1**

***Bodenschichtung***

*„Geologisch gesehen stehen im Baubereich fluviatile Terrassenablagerungen in Form von Sanden und Kiesen an. Die Sande sind mit einer Auffüllung aus Boden-Bauschutt-Gemischen überdeckt.*

*Nach den Ergebnissen der durchgeführten Ramrnkernsondierung wurden unter der Geländeoberfläche **Auffüllungen** unterschiedlich bis 0,40 m / 1,80 m Tiefe angetroffen. Sie bestehen aus Fein- und*

**Begründung zur  
1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Raiffeisenstraße“ als vorhabenbezogener Bebauungsplan  
(im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB)**

*Mittelsanden mit mehr oder weniger schluffigen und schwach humosen Beimengungen sowie Anteilen an Bauschutt (Ziegel- und Betonbruch) und Schotter.*

*Der **gewachsene Boden** besteht bis rd. 1,00 m / 3,60 m unter GOK aus Fein- und Mittelsanden mit bereichsweise schluffigen und stark schluffigen sowie teilweise schwach tonigen und vereinzelt schwach humosen Beimengungen.*

*Unterlagert werden diese bis 3,70 m/4,80 m unter GOK von feinsandigen Mittelsanden mit schwach schluffigen, partiell schluffige Beimengungen bzw. Schluffeinlagerungen, darunter aus Kies-Sand-Gemischen, die bis zur Sondiertiefe (6,00 m unter OK Befestigung bzw. unter GOK) erbohrt wurden.“  
(Hinz. 2015B S. 3f.)*

Informationen zu Altlasten, Altlastenverdachtsflächen, Bodenverunreinigungen und Kampfmittelgefährdung sind unter Punkt 8.2. zusammengestellt.

### **7.5 Schutzgut Wasser**

Nach dem Versickerungsgutachten ist eine Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser von den Dachflächen des MU 1 möglich, wobei die einschlägigen Regelwerke einzuhalten sind. Das Versickerungsgutachten belegt die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes.

#### **Tabelle 10: Versickerungsgutachten und Bodenuntersuchung im MU 1**

##### **Bodenuntersuchung**

*„Bei den Felduntersuchungen am 21./28.05.2015 wurden Wasserstände in den tiefer gefilterten Aufschlüssen (RKS 1, RKS 2, RKS 3 und RKS 5) zwischen ca. 2,80 m und 3,80 m unter GOK/OK Befestigung erbohrt bzw. nach Bohrende in den offenen Bohrlöchern gemessen. Die Messungen gehen im Einzelnen aus Tab. 1 hervor.*

*Die ermittelten Wasserstände zwischen rd. 19,90 m NN und 19,70 m NN stellen den freien Grundwasserspiegel in einem durchlässigen bis sehr durchlässigen Porengrundwasserleiter dar. Der Mittelwert aus allen Messungen liegt bei 19,80 m NN.“*

*(...)*

*Unter Berücksichtigung des Messzeitpunktes im hydrologischen Jahr sollte, wenn keine anderen Erkenntnisse vorliegen, für die Bauausführung mit einem Anstieg des Grundwasserspiegels um ca. 0,8 m gerechnet werden.“ (Hinz. 2015B S. 3f.)*

##### **Versickerungsgutachten**

*„Aus den Erkenntnissen der Grundwasserstandsmessungen von i. M. ca. 19,80 m NN wurde der für die Bemessung von Versickerungsanlagen maßgebliche mittlere höchste Grundwasserstand mit 20,60 m NN (ca. 2,0 m unter derzeitiger GOK) prognostiziert.*

**Begründung zur  
1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Raiffeisenstraße“ als vorhabenbezogener Bebauungsplan  
(im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB)**

---

*Eine Versickerung von Niederschlagswasser ist bei den örtlichen Grundwasserverhältnissen über Mulden- oder Rigolenversickerung zulässig. In beiden Fällen kann der erforderliche Sickerraum von 1,00 m von der Unterkante der Versickerungseinrichtung bis zum maximalen Grundwasserstand eingehalten werden.*

*Zur Verbesserung der Durchlässigkeit im oberflächennahen Bereich mit Anschluss an den durchlässigeren unteren Sandhorizont wird empfohlen bei der Bauausführung - möglicherweise im Zuge einer geplanten Geländeauffüllung auf das Niveau des heutigen Parkplatzes - im Bereich der geplanten Versickerungsanlage die schluffigen bis stark schluffigen Sande gegen durchlässige Sande auszutauschen.“ (Hinz. 2015A S 6.)*

Das Plangebiet war bereits bebaut und ist im Bereich der Stellplatzanlage stark versiegelt. Die Grundwasserneubildung auf der Wiese ist gleichwohl gegeben, wobei zu bedenken ist, dass es sich um eine erschlossene Teilbrachfläche handelt, die aufgrund ihrer zentralen Lage einer Bebauung zuzuführen ist.

Die Fläche ist bereits im Abwasserplan aufgrund seiner früheren Bebauung und dem rechtswirksamen Bebauungsplan berücksichtigt. Das anfallende Niederschlagswasser ist möglichst zu versickern, um die Eingriffe in den Wasserhaushalt zu minimieren. Die Planung sieht eine Rigolenversickerung im MU 1 vor. Eine Ausweitung der Versickerung über Tiefgaragen ist nicht zielführend.

#### **7.6 Schutzgut Klima/Luft**

Der Bebauungsplan trifft keine Klimafestsetzungen. Die Nachverdichtung in zentraler Lage führt zu kurzen Wegen und tendenziell zu einer Reduzierung der verkehrsbezogenen CO<sub>2</sub>-Emissionen.

Kaltluftschneisen sind dem Planungsbüro nicht bekannt. Die Luftaustauschbeziehungen sind allenfalls über der Raiffeisenstraße zu erwarten. Der rechtswirksame Bebauungsplan sieht eine straßenbegleitende Bebauung vor, die etwaige Luftströme auch ohne Änderung des Bebauungsplanes bei Nutzung der Baurechte unterbindet.

#### **7.7 Schutzgut Kultur und sonstige Schutzgüter**

Kulturelle Schutzgüter oder sonstige Schutzgüter sind von der Planung nicht betroffen.

#### **7.8 Wechselwirkungen**

Wechselwirkungen, die über die normalen Wirkungen zwischen den Schutzgütern hinausgehen, sind nicht bekannt.

## 8 Sonstige Auswirkungen der Planung

### 8.1 Immissionsschutz

Wohnnutzungen sind empfindlich gegen äußere Einwirkungen. Gerüche, Strahlung (z. B. Licht), Stäube und Lärm sind geeignet Wohnnutzungen zu beeinträchtigen.

Grundsätzlich kann davon ausgegangen werden, dass **nur verträgliche Immissionen** (Gerüche, Strahlung, Stäube und Lärm) auf das Plangebiet einwirken, weil der Schutzanspruch im Plangebiet durch die Baugebietsänderung vom Mischgebiet in ein urbanes Gebiet sich nicht ungünstig auf die umliegenden Nutzungen auswirkt.

Bezüglich etwaiger **Emissionen**, die von dem Plangebiet ausgehen, ist tendenziell die gleiche Aussage zu treffen, weil die nun vorgesehenen Nutzungen auch ohne die Änderung grundsätzlich im Plangebiet weitgehend zulässig sind. Der Bebauungsplan schließt, Vergnügungsstätten, Gartenbaubetriebe<sup>38</sup> und Tankstellen auch zukünftig aus.

Grundlage für die Berücksichtigung des **Schallschutzes** bei der städtebaulichen Planung ist die DIN 18005-1 „Schallschutz im Städtebau“. Sie gibt Hinweise zur Berücksichtigung des Schallschutzes und listet im Beiblatt 1 schalltechnische Orientierungswerte für die jeweiligen Baugebiete als Zielvorstellungen auf. Das Beiblatt führt aus, dass die Einhaltung und Unterschreitung der aufgelisteten Orientierungswerte wünschenswert ist, um die mit der Eigenart des betreffenden Baugebietes verbundenen Erwartungen auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastungen zu erfüllen.

**Tabelle 11: Immissionsrichtwerte für Schall gem. Beiblatt zu DIN 18005.1**

Gebietskategorie	Immissionsrichtwert (dB(A))	
	Tagzeitraum	Nachtzeitraum
Urbanes Gebiet (MU)	63	45 (50)

(eigene Auflistung)

Zur Beurteilung der Schallemissionen wird auf das unter Anlage 2 beigelegte Schallgutachten verwiesen. Es kommt zu dem Ergebnis, dass an den relevanten Immissionsorten die Richtwerte eingehalten bzw. unterschritten werden. Organisatorische Maßnahmen zur Verringerung von Schallauswirkungen durch anlagenbezogenen Verkehr im öffentlichen Raum sind nicht erforderlich (vgl. Uppenkamp und Partner. 2017. S. 4).

Die im Gutachten beschriebenen Betriebsweisen, zu denen auch die folgenden Rahmenbedingungen gehören, sind einzuhalten, damit die Immissionsrichtwerte für urbane Gebiete an allen relevanten Immissionsorten eingehalten werden (ibid.). Ergänzende Annahmen könnten

---

<sup>38</sup> Gartenbaubetriebe sind im urbanen Gebiet nicht zulässig, weswegen sie nicht extra ausgeschlossen werden müssen, wie es im rechtswirksamen Mischgebiet der Fall ist.

vorgesehen werden, wenn ein Sachverständigengutachten die Einhaltung der Immissionsrichtwerte an den relevanten Immissionsorten belegt.

**Wesentliche Rahmenbedingungen sind:**

- Die Anlieferung der beiden Ladenlokale darf mit insgesamt maximal zwei LKW An- und Abfahrten am Tag erfolgen. Weiterhin muss durch organisatorische Maßnahmen ausgeschlossen werden, dass eine Anlieferung innerhalb des Nachtzeitraums erfolgt.
- Zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte am Immissionsort Molkereistraße 2 – 4 ist eine Lärmschutzwand in Höhe von 2 m und einer Länge von 50 m entlang der nördlichen Grundstücksgrenze der Flurstücke 902 und 903 erforderlich.
- Zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte am Immissionsort BV 1 im MU 1, Südfassade, ist eine Lärmschutzwand in Höhe von 1,5 m (Anschluss Hauswand/Baugrenze) abfallend auf 0,7 m zur Straße und mit einer Länge von 4 m entlang der Tiefgaragenzufahrt erforderlich (ibid. S. 4 und 24).
- Die Nutzung der sechs Stellflächen östlich neben der Tiefgaragenzufahrt ist aufgrund der relativ großen Entfernung zum Markt nicht wahrscheinlich. Eine gewerbliche Nutzung im Nachtzeitraum (22:00 Uhr bis 6:00 Uhr) ist auszuschließen (ibid. S. 14).
- Der Parkplatz zwischen den beiden Wohn- und Geschäftshäusern wird zur Nachtzeit von den Märkten nicht genutzt, weil sie nicht bis 22 Uhr geöffnet sind. Die Nutzung des Parkplatzes sollte jedoch durch eine entsprechende Beschilderung eingeschränkt werden (ibid.).
- *„Für die oberirdischen Stellplätze am Gebäude werden in der lautesten Nachtstunde 2 Bewegungen durch Anwohner/Besucher berücksichtigt. Eine gewerbliche Nutzung ist ausgeschlossen.“* (Uppenkamp und Partner. 2017. S. 17)

Die Festsetzungen im Bebauungsplan und die ergänzenden Regelungen im Durchführungsvertrag gem. § 12 BauGB sichern die Umsetzung und den erforderlichen Schallschutz.

Für den anlagenbezogenen Verkehr im öffentlichen Verkehrsraum kann mit einer Vermischung mit dem allgemeinen Verkehr gerechnet werden. Eine Prüfung ist somit nicht erforderlich und somit auch keine weiteren Maßnahmen (ibid. S. 28).

## **8.2 Altlasten/Kampfmittelgefährdung**

Eine gutachterliche Stellungnahme zur Beurteilung der **Altlastensituation** wurde bereits im Jahr 2001 vom Büro Van Reemen & John für den östlichen Teilbereich, der der heutigen Wiese entspricht, erstellt. Das Gutachten gelangt zum folgenden Ergebnis:

*„Die im Zuge der durchgeführten Bodenuntersuchung festgestellten mäßigen bis sehr geringen MKW -Gehalte bedingen aus gutachterlicher Sicht keine weiteren Maßnahmen.*

*Der Gutachter ist zu einer ergänzenden Stellungnahme aufzufordern, sofern sich Fragen ergeben, die in dem vorliegenden Gutachten nicht oder abweichend erörtert wurden.“* (van Reemen & John. 2001. S. 8).

Die Bodenuntersuchung ergab, dass bei der organoleptischen Beurteilung der entnommenen Bodenproben sich die gewonnenen Bodenproben der Auffüllung und des gewachsenen Bodens hinsichtlich möglicher Schadstoffe unauffällig zeigten. Die Untersuchung gibt die Verhältnisse nur stichpunktartig wieder. Abweichungen zum angetroffenen Schadstoffpotential sind nicht gänzlich auszuschließen (vgl. Hinz. 2015B. S. 10).

Darüber hinaus sind keine Altlasten, Bodenverunreinigungen, Altlastenverdachtsflächen noch deren Auswirkungen dem Planungsbüro derzeit bekannt.

Die Untere Bodenschutzbehörde beim Kreis Wesel ist bei Bodenverunreinigungen zu benachrichtigen. Sie beurteilt die Verunreinigungen und bestimmt das weitere Vorgehen.

*„Im o.g. Schreiben haben Sie mich gebeten, für den beschriebenen Bereich eine Luftbilddauswertung hinsichtlich der Belastung mit Kampfmitteln vorzunehmen.*

*Dieser Bereich ist identisch mit jener Fläche, die ich bereits ausgewertet habe. Ich verweise daher auf die alten Stellungnahmen 22.5-3-5170012-70/08 vom 07.04.2008 und 22.5-3-5170012-145/15 vom 08.06.2015.*

*Zwischenzeitlich haben sich keine neuen Erkenntnisse zur Kampfmittelbelastung für den beantragten Bereich ergeben.“* (Bezirksregierung Düsseldorf. 2015. S.1)

Aktuelle Informationen sind beim Ordnungsamt der Stadt Hamminkeln nachzufragen.

Es kann grundsätzlich keine Garantie für die Freiheit von Kampfmitteln gegeben werden. Bei der Durchführung aller bodeneingreifenden Bauarbeiten ist Vorsicht geboten.

Ist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnlich verfärbt oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und es ist unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst Düsseldorf durch die örtliche Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.

### **8.3 Denkmalschutz und Denkmalpflege**

Innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes befinden sich keine Baudenkmäler noch sonstige Denkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes (DSchG NW).

**Begründung zur  
1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Raiffeisenstraße“ als vorhabenbezogener Bebauungsplan  
(im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB)**

---

Die Fernwirkung bzw. die Sichtbeziehungen zur katholischen Kirche bleibt erhalten – siehe Abbildung 17. Hingegen ist die evangelische Kirche bereits heute von der Raiffeisenstraße kaum wahrnehmbar, sodass eine dreigeschossige Bebauung teilweise plus Staffelgeschoss, wie sie der bisher rechtswirksame Bebauungsplan ebenfalls vorsah, Blickbeziehungen zu der Kirche bereits mindert.

**Archäologische** Fundstätten und **Bodendenkmäler** sind im Plangebiet nicht bekannt.

**Abbildung 17: Blick von der Raiffeisenstraße auf die katholische Kirche**



(eigene Aufnahme 28.05.2015)

**Abbildung 18: Blick von der Raiffeisenstraße auf die evangelische Kirche**



(eigene Aufnahme 28.05.2015)

## 9 Umsetzung der Planung

Im obligatorischen Durchführungsvertrag gem. § 12 Abs. 1 BauGB verpflichten sich die Vorhabenträger zur Umsetzung des Vorhabens im Blatt 2 „Vorhaben- und Erschließungsplan“.

## 10 Flächengliederung

Die Nutzungsaufteilung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Raiffeisenstraße“ als vorhabenbezogener Bebauungsplan ist in der Tabelle 12 zusammengestellt.

**Tabelle 12: Nutzungsgliederung des Plangebietes**

Nutzungen	Fläche (ca.)	Anteil	Teilfläche (ca.)	Teilflächen- anteil
urbanes Gebiet	4.063 m <sup>2</sup>	99,9 %		
davon MU 1			2.953 m <sup>2</sup>	72,6 %
davon Gehrecht			171 m <sup>2</sup>	4,2 %
davon Tiefgaragen- zufahrt MU 1			28 m <sup>2</sup>	0,7 %
davon MU 2			1.110 m <sup>2</sup>	27,3 %
davon Gehrecht			131 m <sup>2</sup>	3,2 %
Parkplätze	4 m <sup>2</sup>	0,1 %		
Verkehrsgrün	1 m <sup>2</sup>	0,0 %		
Plangebiet	4.068 m <sup>2</sup>	100,0 %		

(eigene Zusammenstellung)

## 11 Quellenverzeichnis

- ARCHPRODESIGN (2016) Schattensimulation für BV: Raiffeisenstraße, 46499 Hamminkeln. Bearbeitung: Kai Peters, archprodesign. 10 und 11.10.2016
- BEZIRKSREGIERUNG ARNSBERG (2015A) Schreiben von der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW vom 24.08.2015. Arnsberg
- BEZIRKSREGIERUNG ARNSBERG (2015B) Schreiben von der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW vom 23.12.2015. Arnsberg
- BEZIRKSREGIERUNG DÜSSELDORF (2015) Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD)/Luftbildauswertung, Hamminkeln, Bebauungsplan Nr. 16 Raiffeisenstraße, Schreiben vom 03.08.2015. Düsseldorf
- BOVENKERK (2016) Umgestaltung der Raiffeisenstraße, Bearbeitung: Bovenkerk & Partner. Ingenieurgesellschaft. 20.10.2016, Hamminkeln.
- BOVENKERK (2015) Hydrologisches Gutachten. 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Raiffeisenstraße“ als vorhabenbezogener Bebauungsplan, Bearbeitung: Bovenkerk & Partner. Ingenieurgesellschaft, Juni 2015. Hamminkeln.
- BVS (2015) Beurteilung der Umgestaltungsplanung der Raiffeisenstraße Stand 26.10.2015 von Bovenkerk & Partner. Bearbeitung Rödel & Pachan. Stand. 28.10.2015. Kamp-Lintfort
- GMA (2015) Einzelhandelskonzept für die Stadt Hamminkeln. Bearbeitung: Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH. Stand: 27.10.2015. Köln
- HAMMINKELN (2015) Flächennutzungsplan der Stadt Hamminkeln
- HINZ (2015A) Versickerungsgutachten, Neubau eines Wohn-und Geschäftshaus an der Raiffeisenstraße (Flurstück 887 und 902 tlw.) in 46499 Hamminkeln. Bearbeitung, Hinz Ingenieure GmbH. 03.06.2015. Münster.
- HINZ (2015B) Bodenuntersuchungen, Neubau eines Wohn-und Geschäftshaus an der Raiffeisenstraße (Flurstück 887 und 902 tlw.) in 46499 Hamminkeln. Bearbeitung, Hinz Ingenieure GmbH. 21.06.2015. Münster.
- LANUV (2015) Naturschutzinformationssystem GIS. Landschaftsverband Westfalen-Lippe. Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen Internetadresse: <http://www.naturschutz-fachinformationssysteme-nrw.de>. Zugriff: März 2015
- OPPENSTREETMAP (2015) OpenStreetMap - Die freie Weltkarte. Internetseite: [www.openstreetmap.org](http://www.openstreetmap.org). Zugriff: Mai 2015
- TIM (2015) Internet-Anwendung des Landes Nordrhein-Westfalen. Topografisches Informationsmanagement Nordrhein-Westfalen. Url: <http://www.tim-online.nrw.de/tim-online/nutzung/index.html>. Zugriff. Mai. 2015
- PFEIFER (2015) Artenschutzrechtliche Prüfung für das Planvorhaben der Stadt Hamminkeln Bebauungsplan Nr. 16 „Raiffeisenstraße“, 1. Änderung als vorhabenbezogener BBP. Hier: Stellungnahme nach Artenschutzrechtlicher Prüfung. Friedrich Pfeifer. 31.05.2015. Ahaus
- UPPENKAMP UND PARTNER (2017) Immissionsschutz-Gutachten Schallimmissionsprognose zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Raiffeisenstraße“ als vorhabenbezogener Bebauungsplan, Nr. 03 0990 16-3, Stand: 05.09.2017, Bearbeitung: Uppenkamp und Partner. Ahaus
- VAN REEMEN & JOHN (2001) Gutachterliche Stellungnahme: Bodenuntersuchung Raiffeisenstraße in 46499 Hamminkeln. Projektnummer. p/011782. 19. Juli. 2001. Münster

Aufgestellt: Borken, Stand: September 2017, **Ergänzung 02.11.2017**



---

Torben Schulte  
(Stadtplaner AKNW/Dipl.-Ing. Raumplanung)

Bearbeitet durch

**SWO**  
STADTPLANUNG

ÖbVI Schemmer · Wülfing · Otte  
Alter Kasernenring 12 · 46325 Borken · Tel. 0 28 61 / 92 01-0  
www.swo-vermessung.de · info@swo-vermessung.de

Die nach der öffentlichen Auslegung vor genommenen Änderungen sind durch Grüne Farbgebung auf den Seiten 41, 42 und 79 gekennzeichnet. Der Ratsbeschluss hat die Änderungen durch Beschluss vom 07.12.2017 übernommen. Die Kennzeichnung erfolgt für die Beschlussfassung. Redaktionelle Änderungen sind nicht gekennzeichnet.

## II. Anhang