

# **Begründung**

(gem. § 2a Abs. 1 BauGB)

zum

**Bebauungsplan Nr. 31**

**„Gewerbegebiet Daßhorst Ost“**

im Ortsteil HAMMINKELN



**STADT HAMMINKELN**

Fachdienste 61 Bauleitplanung

Brüner Straße 9

46499 Hamminkeln

---

**Inhaltsverzeichnis**

1	Planungsanlass und allgemeine Zielsetzung .....	3
2	Geltungsbereich .....	4
2.1	Lage in der Örtlichkeit .....	4
2.2	Planungsrechtliche und bauliche Situation .....	4
3	Planungsvorgaben .....	5
3.1	Gebietsentwicklungsplan .....	5
3.2	Flächennutzungsplan .....	5
3.3	Einzelhandelserlass und Einzelhandelskonzept .....	5
3.4	Umweltbelange .....	6
4	Städtebauliche Konzeption und planungsrechtliche Festsetzungen .....	6
4.1	Art der baulichen Nutzung .....	7
4.1.1	Gewerbegebiet .....	7
4.2	Maß der baulichen Nutzung .....	10
4.2.1	Geschossigkeit, Bauweise .....	10
4.2.2	Grundflächenzahl .....	10
4.2.3	Baumassenzahl .....	10
4.2.4	Höhe der baulichen Anlagen .....	10
4.2.5	Überbaubare Grundstücksfläche .....	10
5	Verkehrliche Erschließung .....	10
6	Abwassertechnische Erschließung .....	11
6.1	Schmutzwasser .....	11
6.2	Regenwasser .....	11
7	Versorgungsträger .....	11
8	Immissionsschutz .....	12
9	Umweltauswirkungen .....	12
10	Denkmalschutz .....	13
11	Altlasten .....	13
12	Hochwasserschutz .....	13
13	Bodenordnung und Planumsetzung .....	13
14	Flächenbilanz .....	14
	Anlagen .....	14

## 1 **Planungsanlass und allgemeine Zielsetzung**

Der Rat der Stadt Hamminkeln hatte im Jahr 2000 für das Plangebiet des jetzigen Bebauungsplanes Nr. 31 „Gewerbegebiet Daßhorst Ost“ und weitere Flächen westlich des Plangebietes bereits einen Aufstellungsbeschluss gefasst. Der damalige Geltungsbereich schloss sozusagen die bauliche Lücke zwischen dem Ortsrand von Hamminkeln und des nördlich liegenden Gewerbegebietes.

Vorrangige Ziele des damaligen Bebauungsplanes waren die Ausweisung neuer Gewerbeflächen und die Verhinderung der Bildung zusätzlicher Einzelhandelsschwerpunkte im Gewerbegebiet zu Lasten der innerörtlichen Einzelhandelsstruktur. Dieser Entwurf konnte jedoch aufgrund der fehlenden Verfügbarkeit einiger im Westen liegenden Flächen nicht umgesetzt werden.

Daraufhin wurde 2009 der Aufstellungsbeschluss durch den Rat der Stadt Hamminkeln nur für einen Teil des damaligen Geltungsbereichs beschlossen. Dieser Bebauungsplan, Nr. 31 „Gewerbegebiet Daßhorst Ost“, wurde im Jahr 2011 rechtswirksam, jedoch im Jahr 2016 im Rahmen eines verwaltungsgerichtlichen Verfahrens für unwirksam erklärt. Wesentlicher Grund hierfür war, dass „die Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen (...) mangels hinreichend bestimmter Angabe eines unteren Bezugspunkts unbestimmt“ sei.

Daher hat der Rat der Stadt Hamminkeln in seiner Sitzung am 07.07.2016 erneut einen Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 31 „Gewerbegebiet Daßhorst Ost“ gefasst.

Nach wie vor dient er dazu, die weitere gewerbliche Entwicklung mit der zwischenzeitlich vorgenommenen Erschließung (Straße „Weikenrott“) planungsrechtlich zu sichern. Der Bebauungsplan Nr. 31 „Gewerbegebiet Daßhorst Ost“ beinhaltet daher die Festsetzung eines Gewerbegebietes unter Beachtung der Abstände zur Wohnbebauung. Außerdem ist der Ausschluss von zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche im Ortskern ein wesentliches Ziel dieses Bebauungsplanes.

Der Bebauungsplan umfasst den Kreuzungspunkt „Daßhorst“, „Ringenger Straße“ und „Weststraße“; die Kreuzung stellt einen wichtigen Verkehrsknotenpunkt dar. Zum einen ist die L 602 die nördliche Umgehungsstraße von Hamminkeln und gleichzeitig Autobahnzubringer. Zum anderen führt die „Ringenger Straße“ an dieser Kreuzung als nördliche Hauptzufahrtsstraße in den Ortsteil Hamminkeln. Außerdem wird die Straße „Daßhorst“ als südliche Einfahrt ins vorhandene Gewerbegebiet und zur Erschließung der Feuerwehrwache genutzt. Für die südliche Erschließung des geplanten Gewerbegebietes hat der Knotenpunkt eine weitere wichtige Bedeutung.

## 2 Geltungsbereich

### 2.1 Lage in der Örtlichkeit

Geographisch liegt der überplante Bereich nördlich des Ortsteils Hamminkeln zwischen der „Isselburger Straße“ (B473) und der Straße „Daßhorst“. Das Plangebiet wird südlich durch die „Ringenger Straße“ (L602) und nördlich durch die Straße „Loikumer Rott“ begrenzt.

Auszug Stadtplan RVR



### 2.2 Planungsrechtliche und bauliche Situation

Planungsrechtlich ist das Plangebiet derzeit unterschiedlich zu beurteilen. Der nördliche Abschnitt ist dem unbeplanten Innenbereich, der südliche Abschnitt ist dem Außenbereich zuzuordnen.

Nordwestlich des Plangebietes schließt der Bebauungsplan Nr. 12 „Gewerbegebiet an der Autobahn“ an. Er umfasst ein relativ großes Areal, welches Gewerbefläche festsetzt. Südlich des Plangebiets schließen verschiedene Bebauungspläne an, die vornehmlich Wohngebiete festsetzen. Die Flächen östlich und westlich des Plangebietes sind planungsrechtlich dem Außenbereich zuzuordnen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind die Grundstücke zu Teil bebaut. An den Straßen „Loikumer Rott“ und „Daßhorst“ befinden sich einige Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe. Im Speziellen sind dies eine Tankstelle mit Waschstraße und ein Schnellimbiss, eine KFZ-Werkstatt und ein Dachdeckerbetrieb mit Wohnhaus. An der Straße „Weikenrott“ sind diverse Gewerbebetriebe ansässig, wobei eine Bäckerei den größten Flächenanteil ausmacht.

Zudem sind weitere ein- bis zweigeschossige Wohngebäude vorhanden, die von den Straßen „Daßhorst“ und „Ringenger Straße“ erschlossen werden.

### 3 Planungsvorgaben

#### 3.1 Gebietsentwicklungsplan

Im Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf ist das Plangebiet als Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen dargestellt.

Auszug GEP99



#### 3.2 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet nahezu ausschließlich als gewerbliche Baufläche dargestellt. Nur geringe Flächen im Bereich des Kreisverkehrs sind als Straßenverkehrsflächen, Flächen für die Landwirtschaft und Fläche für den Gemeinbedarf dargestellt. Ein Straßenanteil der Straße Daßhorst ist als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Im Rahmen der Überarbeitung des Flächennutzungsplans werden diese kleinteiligen Flächen entsprechend angepasst. Insofern wird durch das gewählte Planverfahren dem Entwicklungsgebot des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan entsprochen.

Auszug FNP



#### 3.3 Einzelhandelserlass und Einzelhandelskonzept

Der Einzelhandelserlass vom 22.09.2008 definiert u.a. zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente.

Die Stadt Hamminkeln hat 2015 ein Einzelhandelskonzept<sup>1</sup> erstellen lassen, das Steuerungsempfehlungen für den Einzelhandel im Stadtgebiet und eine „Hamminkeler Sortimentsliste“ beinhaltet.

Entsprechend dieses Konzeptes wird das Plangebiet als Teil des **„Sonderstandortes des großflächigen, nicht zentrenrelevanten Einzelhandel“ außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche** kategorisiert. Als Steuerungsempfehlung sieht das Konzept dabei großflächiges als auch nicht großflächiges, nicht zentrenrelevantes Kernsortiment vor, wobei Ausnahmen unter bestimmten Voraussetzungen möglich sind.

### 3.4 Umweltbelange

Gemäß dem Baugesetzbuch ist für diesen Bebauungsplan eine Umweltprüfung durchzuführen. Der Umweltbericht ist als gesonderter Bestandteil dieser Begründung beigefügt. Nach Realisierung der Planung und der Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation der Eingriffe verbleiben nach derzeitigem Kenntnisstand keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen.

Das Plangebiet ist nicht Bestandteil des rechtskräftigen Landschaftsplanes des Kreises Wesel. Geschützte Einzelobjekte existieren nicht.

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder europäische Vogelschutzgebiete nach der Vogelschutz-Richtlinie liegen im Plangebiet oder seinem Umfeld ebenso wenig vor, wie ein Lebensraumtyp nach der Fauna-Flora-Habitatrichtlinie (FFH-Richtlinie).

Das Plangebiet liegt in der Schutzzone IIIb des Wasserwerkes Wittenhorst. Die entsprechende Wasserschutzgebietsverordnung ist zu beachten.

## 4 Städtebauliche Konzeption und planungsrechtliche Festsetzungen

Das Plangebiet soll vornehmlich zur Entwicklung von Gewerbeflächen dienen. Das festgesetzte Nutzungsspektrum reicht daher von Gewerbebetrieben bzw. Handwerksbetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören, bis hin zu Anlagen- bzw. Betriebsarten der Abstandsklasse VI.

Unter Berücksichtigung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Hamminkeln könnte auch großflächiges, nicht zentrenrelevantes Kernsortiment zugelassen werden. Da jedoch das vorrangige Ziel, die Entwicklung von Gewerbeflächen ist, werden nur gewerbliche Bauflächen festgesetzt und auf die Festsetzung eines Sondergebietes, welches für die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes nötig wäre, verzichtet. Da das geplante Gewerbegebiet zweiseitig von der B 473 und der L 602 umschlossen ist, erfolgt die Erschließung von den untergeordneten Straßen „Daßhorst“, „Loikumer Rott“ und „Weikenrott“.

<sup>1</sup> Einzelhandelskonzept für die Stadt Hamminkeln / 2015 / GMA; Teilüberarbeitung / 2019 / CIMA

## 4.1 Art der baulichen Nutzung

### 4.1.1 Gewerbegebiet

Grundsätzlich werden die Bauflächen im Geltungsbereich als **Gewerbegebiet** festgesetzt.

Innerhalb des Gewerbegebietes ist eine Differenzierung nach Abstandsklassen gemäß Abstandserlass Nordrhein-Westfalen aus Gründen des Immissionsschutzes notwendig. Aufgrund der südlich der Ringenberger Straße vorhandenen Wohnbebauung ist von Süden beginnend zunächst eine Festsetzung als **eingeschränktes Gewerbegebiet** erforderlich. Daran anschließend nach Norden folgt das **Gewerbegebiet** mit 100 m Abständen der Abstandsklassen VII bis VI. In den mit Abstandsklassen definierten Bereichen sind nur Betriebe zugelassen, die in der Abstandsliste aufgeführt oder gleichwertig sind. Intention ist es, den Betrieben mit entsprechenden Störgraden eine Ansiedlungsmöglichkeit zu bieten. **Sonstige, von der Abstandsliste nicht erfasste Betriebe können bei entsprechendem Nachweis ausnahmsweise zugelassen werden.\*** Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind Gewerbebetriebe bzw. Handwerksbetriebe nur dann zulässig, wenn sie das Wohnen nicht wesentlich stören. Ausnahmsweise können auch Handwerksbetriebe der Abstandsklasse VII des Abstandserlasses zugelassen werden. Um zu vermeiden, dass eine Seveso-Relevanz im Hinblick auf innerhalb und angrenzend an das Plangebiet vorhandene schutzbedürftige Gebiete, wie beispielsweise Wohngebiete, besteht, werden Seveso-Betriebe und Seveso-Anlagen ausgeschlossen.

Auf Grundlage des 2012 erstellten Konzeptes zur städtebaulichen Steuerung von „Vergnügungsstätten und Prostitutionseinrichtungen“ der Stadt Hamminkeln werden **Prostitutionseinrichtungen**, die als Gewerbebetrieb aller Art eingestuft werden, im Plangebiet ausgeschlossen. Diese Einrichtungen sind an anderen Stellen im Stadtgebiet zugelassen.

Die nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen **Wohnungen** für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind im Gewerbegebiet nur dann zulässig, wenn der Wohnungsanteil an der Bruttogeschossfläche des Betriebes maximal 30 % beträgt. Der Wohnungsanteil darf 150 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

Die gemäß § 8 BauNVO ausnahmsweise zulässigen **Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke** werden ausgeschlossen, da die gewerbliche Entwicklung im Plangebiet Vorrang haben soll. Dies gilt auch für die ausnahmsweise zulässigen **Vergnügungsstätten**, die laut des Steuerungskonzeptes („Vergnügungsstätten und Prostitutionseinrichtungen“) an anderer Stelle im Stadtgebiet zugelassen werden sollen.

Um die gewerbliche Entwicklung im Plangebiet zu forcieren, wird gewerbliche Baufläche festgesetzt, sodass lediglich **nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe - mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment** - zugelassen werden können.

Um eine Beeinträchtigung des **Einzelhandels** im Hauptzentrum des Ortsteils Hamminkeln zu verhindern, werden in den Gewerbegebieten entsprechend der **Hamminkelner Sortimentsliste**<sup>2</sup> folgende Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit folgenden Hauptsortimenten ausgeschlossen:

**Zentrenrelevante Sortimentsgruppen:**

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

**Nahversorgungsrelevante Sortimentsgruppen:**

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

Auf Empfehlung des Einzelhandelskonzeptes sollen **Ausnahmen** für den Verkauf von Waren aus den zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten zugelassen werden. Damit keine negativen Folgen für die

---

<sup>2</sup> Aus dem Einzelhandelskonzept für die Stadt Hamminkeln / 2015 / GMA

zentralen Versorgungsbereiche – sprich Sogwirkung- entstehen, sind diese Ausnahmen allerdings an einschränkende Voraussetzungen gebunden. Die absoluten Flächengrößen für die Ausnahme des Fabrikverkaufs und dem Verkauf bei Handwerksbetrieben orientieren sich an der durchschnittlichen Verkaufsfläche im Stadtgebiet. Sie bieten damit dem produzierenden Gewerbe und dem Handwerk Möglichkeiten ihre Betriebe im geplanten Gewerbegebiet zu festigen. Für Einzelhandelsbetriebe wird die absolute Flächengröße auf ein Maß reduziert, dass lediglich der ergänzenden Versorgung der Bevölkerung im Einzugsgebiet dient, um so eine Gefährdung für die Sicherung und Entwicklung schützenswerter Standortbereiche zu vermeiden.

#### Ausnahme 1

Einzelhandelsnutzungen in Verbindung mit Handwerksbetrieben oder produzierenden Gewerbebetrieben - sogenannter Annexhandel<sup>3</sup> - sollen unter Erfüllung bestimmter Voraussetzungen zugelassen werden. Dabei sind sowohl zentren- und nahversorgungsrelevante als auch nicht zentrenrelevante Sortimente möglich.

Voraussetzungen sind:

- unmittelbarer baulicher und betrieblicher Zusammenhang zu einem innerhalb des Gewerbegebietes ansässigen Handwerks- oder Gewerbebetriebes und
- die Verkaufsfläche muss dem Hauptbetrieb in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sein. Hierbei dürfen folgende Obergrenzen nicht überschritten werden: 10% der Geschossfläche (GF) des Hauptbetriebes, jedoch höchstens 150 m<sup>2</sup> je Betrieb und
- das Warenangebot muss aus eigener Herstellung oder in unmittelbarem funktionalem Zusammenhang mit der vom Hauptbetrieb angebotenen Leistung stehen

#### Ausnahme 2

Bei Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten können Einzelhandelsnutzungen mit denen unter Punkt 1.1 genannten zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten als Randsortimente ausnahmsweise zugelassen werden.

Voraussetzungen sind:

- das Randsortiment muss dem Kernsortiment sachlich zugeordnet sein und darf lediglich als Ergänzung des Angebots dienen und
- die Verkaufsfläche muss dem Hauptbetrieb in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sein. Hierbei dürfen folgende Obergrenzen nicht überschritten werden: 10% der

---

<sup>3</sup> Annexhandel bezeichnet den Handel mit Artikeln, die mit handwerklichen Dienstleistungen angeboten werden bzw. in einer Beziehung zu gewerblichen Nutzungen stehen und der an Verkaufs- und Ausstellungsfläche dem Handwerks- und produzierenden Betrieb deutlich untergeordnet ist.

Gesamtverkaufsfläche (VK) des Hauptbetriebes, jedoch höchstens 50 m<sup>2</sup> je Betrieb

## **4.2 Maß der baulichen Nutzung**

### **4.2.1 Geschossigkeit, Bauweise**

Für einen Teilbereich des Plangebietes wird eine „besondere“ Bauweise festgelegt, wobei die offene Bauweise gilt, aber auch Gebäude mit einer Länge von mehr als 50,0 m zulässig sind. Im südwestlichen Bereich ist eine offene Bauweise festgesetzt. Es sind grundsätzlich maximal 2 Vollgeschosse zugelassen.

### **4.2.2 Grundflächenzahl**

Die Grundflächenzahl wird entsprechend der Obergrenze in § 17 Abs. 1 BauNVO auf 0,8 als zulässiger Höchstwert festgesetzt. Damit wird eine bestmögliche Ausnutzung der zur Verfügung stehenden Grundstücksflächen erreicht.

### **4.2.3 Baumassenzahl**

Die Baumassenzahl wird mit 5,0 festgesetzt.

### **4.2.4 Höhe der baulichen Anlagen**

Die Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen variieren von 9 m bis zu 12 m. Damit sich die Höhenentwicklung von der südlich gelegenen Wohnbebauung und den im Plangebiet vorhandenen Wohngebäuden zu den geplanten Gewerbebauten städtebaulich verträglich entwickelt, ist eine Gebäudehöhe von maximal 9,0 m im südwestlichen Planbereich festgesetzt. Im nordöstlichen Planbereich ist eine Gebäudehöhe von 12,0 m festgesetzt.

Die Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses ist auf Meter über Normalhöhennull festgesetzt und variiert im Plangebiet aufgrund der leicht unterschiedlichen Geländehöhen.

### **4.2.5 Überbaubare Grundstücksfläche**

Die überbaubaren Flächen sind mit Baugrenzen festgesetzt. Entlang der Isselburger Straße (B473) verlaufen die Baugrenzen in einem Abstand von 20,0 m zum Fahrbahnrand (§ 9 Bundesfernstraßengesetz).

## **5 Verkehrliche Erschließung**

Die Erschließung erfolgt über die vorhandenen Straßen „Loikumer Rott“ und über den Knotenpunkt „Daßhorst“. Die Erschließung der inneren gewerblichen Bauflächen erfolgt über die Straße „Weikenrott“. Eine Anbindung an die „Isselburger Straße“ (B473) oder der „Ringenger Straße“ (L602) ist straßenrechtlich nicht möglich. Die vorhandenen Zufahrten an der „Ringenger Straße“ zur Erschließung des vorhandenen Wohnhauses und der landwirtschaftlichen Fläche haben jedoch Bestandsschutz.

Das Plangebiet befindet sich in unmittelbarer Nähe zur Autobahn A3 (Arnheim-Oberhausen), Anschlussstelle Hamminkeln.

## **6 Abwassertechnische Erschließung**

### **6.1 Schmutzwasser**

Der erste Ergänzungsentwurf zum Generalentwässerungsplan der Ortsteile Hamminkeln und Ringenberg vom August 2015 beinhaltet das Plangebiet Nr. 31 „Gewerbegebiet Daßhorst Ost“.

Für das Gewerbegebiet Daßhorst Ost ist nur der Anschluss von Schmutzwasser an die vorhandenen Mischwasserkanalisationsanlagen vorgesehen.

Die Weiterleitung des Schmutzwassers erfolgt über die Pumpstation an der Industriestraße zur Zentralkläranlage Hamminkeln.

Der Schmutzwasseranfall ist über einen allgemeinen Flächenansatz berücksichtigt. Abwasserintensive Betriebe können daher nur beschränkt und mit gesonderter Genehmigung angesiedelt werden.

### **6.2 Regenwasser**

Das Niederschlagswasser der öffentlichen Verkehrsflächen sowie der privaten gewerblichen befestigten Flächen kann nicht an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden. Zur Prüfung der Versickerungsfähigkeit des Niederschlagswassers ist im Juli 2008 eine Bodenuntersuchung vom Ing. Büro Böcke, Dinslaken, erstellt worden.

Der mittlere höchste Grundwasserstand liegt bei ca. 20,35 m ü. NHN und damit durchschnittlich 2 m unter vorhandener Geländeoberkante. In einigen begrenzten tieferen Geländeabschnitten ist eine Aufhöhung erforderlich, soweit sie als Standorte für eine Versickerungsanlage in Betracht kommen sollen. Der erforderliche Grundwasserstand kann somit bei Versickerungsverfahren mit oberflächlicher Einleitung eingehalten werden. Im Falle der öffentlichen Verkehrsflächen sind dementsprechend Mulden- bzw. Mulden-Rigolen-Systeme straßenbegleitend erforderlich.

Aus Sicht des Bodengutachters sind die Hochflutablagerungen mit schluffigen Bodenanteilen zunächst aufgrund der mangelnden Durchlässigkeit problematisch. Hier ist im Bereich der Versickerungsanlagen ein Bodenaustausch gegen durchlässigeres Material in Tiefen von 1 bis 2 m erforderlich, in Teilbereichen gegebenenfalls bis zu 3 m.

Der Austausch führt in höher gelegenen Geländeabschnitten bei einem mittleren höchsten Grundwasserstand von 20,35 m ü. NHN nicht zu einem Aufsteigen des Grundwassers in den Ersatzboden.

Die Vorkehrungen und zu treffenden Maßnahmen für eine ordnungsgemäße Versickerung sind in jedem Einzelfall sowohl für die öffentlichen wie privaten Flächen gewerbespezifisch durch ein Bodengutachten zu prüfen und in den für die Versickerung des Niederschlagswassers erforderlichen Antrag für eine wasserbehördliche Erlaubnis mit zu berücksichtigen.

## **7 Versorgungsträger**

Das Plangebiet ist im Bereich der vorhandenen Straßen durch bestehende Leitungen, wie Gas, Wasser und Strom, durch die zuständigen Versorgungsträger erschlossen.

## 8 Immissionsschutz

Der südliche Bereich des Bebauungsplanes ist als „eingeschränktes Gewerbegebiet“ festgelegt, da es sich in unmittelbarer Nähe zur vorhanden Wohnbebauung an der „Ringenger Straße“ befindet. In diesem Abschnitt sind nur Gewerbebetriebe bzw. Handwerksbetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Gemäß dem Abstandserlass folgen in nördlicher Richtung die Abstandsklassen VII und VI.

## 9 Umweltauswirkungen

Für das Plangebiet ist ein Umweltbericht sowie ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt worden. Da von 2011 bis 2016 ein rechtskräftiger Bebauungsplan für das gleiche Plangebiet existierte (siehe Punkt 1 dieser Begründung), wurden bereits einige Bauvorhaben realisiert, deren Kompensationsmaßnahmen über das Ökokonto „Stiftung Dingdener Heide“ abgerechnet wurden. Einzelne Grundstücke wurden aktuell nachbilanziert und werden auch über das gleiche Ökokonto abgerechnet

Der Umweltbericht kommt zu dem Ergebnis, dass hinsichtlich der meisten Schutzgüter das Plangebiet als unkritisch einzustufen ist. Der Verlust an Fläche und damit auch der Verlust von Lebensraum für Tiere und Pflanzen ist jedoch ein erheblicher Eingriff, der durch Kompensationsmaßnahmen auszugleichen ist. Da kein vollständiger ökologischer Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft im Plangebiet erreicht werden kann, muss auf das Ökokonto „Stiftung Dingdener Heide“ zurückgegriffen werden.

Außerdem sind „aufgrund der Festsetzungen im Bebauungsplan und unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten. Schutzrelevante anlage-, bau- und betriebsbedingte Auswirkungen auf das benachbarte Umfeld bleiben unter der Erheblichkeitsschwelle.“<sup>4</sup>

Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag stellt fest, dass im Wirkungskreis des Bebauungsplans Nr. 31 „Gewerbegebiet Daßhorst Ost“ ein Vorkommen von planungsrelevanten Arten ausgeschlossen werden kann. „Es liegt kein Verbotsbestand gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1-4 BNatSchG vor und es wird kein nicht ersetzbares Biotop im Sinne der Stufe II erforderlich.“<sup>5</sup>

Zur Gewährung der artenschutzrechtlichen Belange ist bei einer Baufeldräumung in der Brutzeit (Mitte März bis Mitte Juli) ein Fachgutachter hinzuzuziehen, um mögliche artenschutzrechtliche Konflikte auszuschließen.

<sup>4</sup> Umweltbericht OEKOPLAN 2022

<sup>5</sup> Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag OEKOPLAN 2022

Gehölze dürfen nur in der Zeit von Oktober bis Ende Februar entfernt werden. Diese Bestimmungen werden als Hinweis im Bebauungsplan aufgenommen.

## **10 Denkmalschutz**

Belange des Denkmalschutzes sind nicht betroffen. Im Plangebiet befinden sich keine Denkmäler bzw. Bodendenkmäler.

Hinweise auf archäologische Bodenfunde sind nicht bekannt.

## **11 Altlasten**

Das Altlastenkataster des Kreises Wesel zeigt keine Altlastenverdachtsflächen im Plangebiet. Auch das Plangebiet tangierende Umfeld ist frei von Altlastverdachtsflächen.

## **12 Hochwasserschutz**

Im Gebietsentwicklungsplan (GEP99) ist der Änderungsbereich als gewerbliche und industrielle Nutzung dargestellt. Eine Darstellung als Überschwemmungsbereich ist nicht erfolgt, da sich im Gebietsentwicklungsplan gewerbliche und industrielle Nutzungen und Überschwemmungsbereichsflächen nicht überlagern dürfen.

Am 30.10.2014 trat die ordnungsbehördliche Verordnung zur Festsetzung des Überschwemmungsgebiets „Issel-System“ in Kraft. Das Plangebiet ist nicht davon betroffen.

Festzustellen ist allerdings, dass sich das Plangebiet zum Teil innerhalb der Hochwasserrisikogebiete des Rheins befindet. Diese Flächen können bei einem extremen Hochwasserereignis sowie bei Versagen von Hochwasserschutzanlagen überflutet werden.

## **13 Bodenordnung und Planumsetzung**

Bodenordnende Maßnahmen sind entbehrlich, da die zu erschließenden Gewerbeflächen im Wesentlichen einzelnen Eigentümern zuzuordnen sind.

**14 Flächenbilanz**

BESTAND	m <sup>2</sup>
Gewerbefläche	36.714
Landwirtschaftlich genutzte Fläche	31.562
Verkehrsfläche	11.479
Wohnbaufläche einschließlich Gartenflächen	4.579
GESAMT	84.334
PLANUNG	m <sup>2</sup>
Gewerbegebiet	72.855
davon 1.842 m <sup>2</sup> als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und 657 m <sup>2</sup> als Fläche zur Erhaltung von Sträuchern	
Verkehrsfläche	11.479
GESAMT	84.334

**Anlagen**

Umweltbericht vom 05.01.2022

Büro OEKOPLAN

Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag vom 05.01.2022

Büro OEKOPLAN

Bodenuntersuchung vom 19.01.2009

Büro Böcke

Aufgestellt: Hamminkeln, im Juni 2022

STADT HAMMINKELN  
Der Bürgermeister  
Fachdienste 61 Bauleitplanung  
i.A.

STADT HAMMINKELN  
Der Bürgermeister

*gez. M Bauhaus*

---

*gez. B. Romanski*

---

Martina Bauhaus  
Architektin

Bernd Romanski  
Bürgermeister

\* Roteintragung gemäß Ratsbeschluss vom 23. Juni 2022