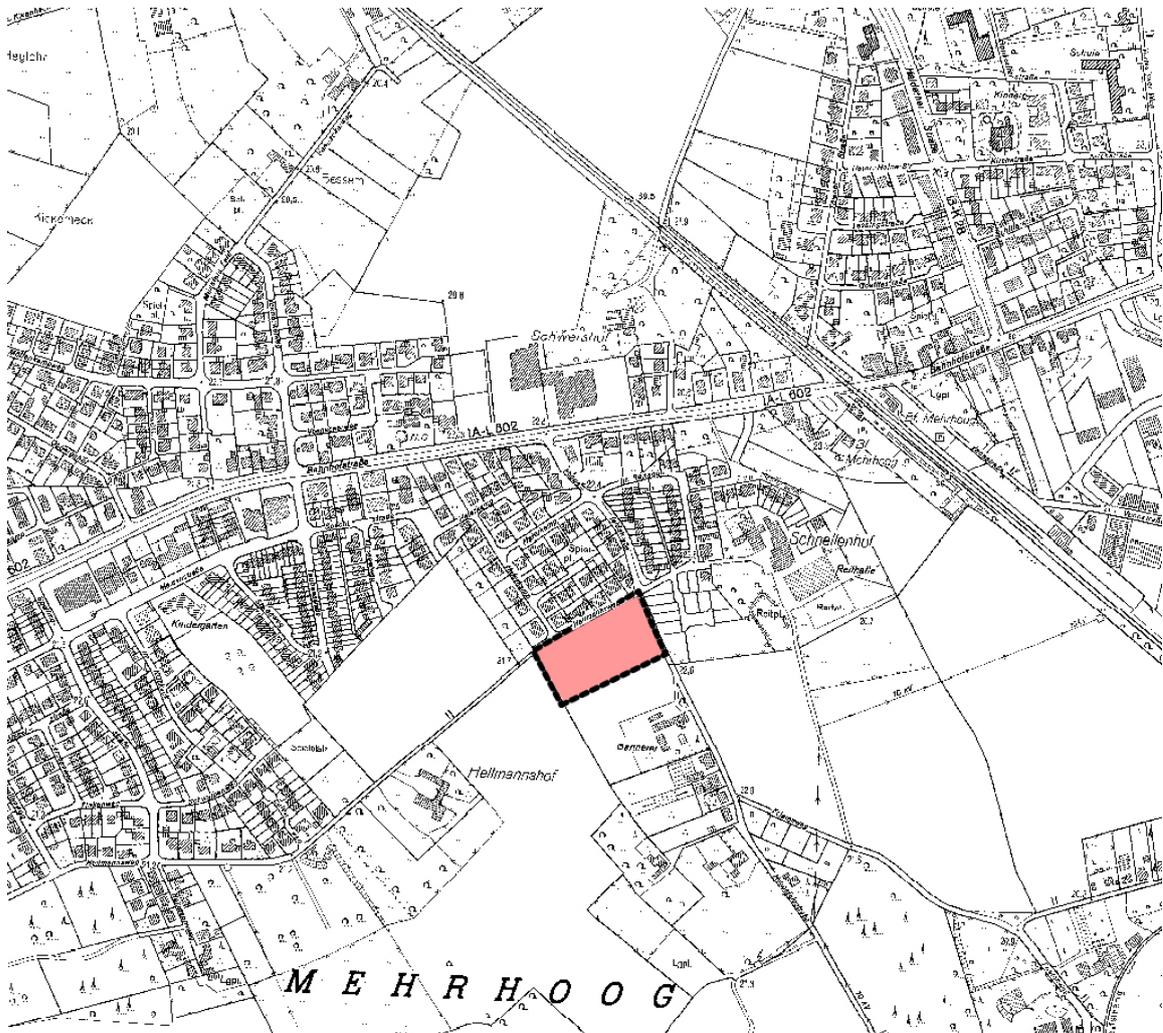


**Begründung**  
**zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 10**  
**„Im Hoogefeld“**  
**Hoogefeldstraße/Hellmannsweg, Mehrhoog**



**Vorhabenträger:**  
**RTLL Projekt GmbH**  
**Dr. Friedrichs-Ring 10**  
**08056 Zwickau**

Stadt Hamminkeln

Brüner Straße 9, 46499 Hamminkeln FD 61 Stadtplanung



# Begründung

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 10 „Im Hoogefeld“ in der Stadt Hammin-  
keln, Ortsteil Mehrhoog

<b>1</b>	<b>Planungsanlass und allgemeine Zielsetzung .....</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Standort .....</b>	<b>4</b>
2.1	Lage in der Örtlichkeit .....	5
2.2	Planungsrechtliche Situation .....	5
2.3	Bestandssituation.....	6
<b>3</b>	<b>Planungsvorgaben.....</b>	<b>6</b>
3.1	Regionalplan.....	6
3.2	Flächennutzungsplanung .....	6
3.3	Umwelt und Naturschutz .....	7
<b>4</b>	<b>Beschreibung des Vorhabens und planungsrechtliche Festsetzungen.....</b>	<b>7</b>
4.1	Art der baulichen Nutzung.....	8
4.1.1	Wohngebiet.....	8
4.2	Maß der baulichen Nutzung .....	8
4.2.1	Geschossigkeit und Höhe baulicher Anlagen .....	8
4.2.2	Grund- und Geschossflächenzahl .....	9
4.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche .....	9
4.4	Flächen für Anpflanzungen .....	9
<b>5</b>	<b>Verkehrliche Erschließung.....</b>	<b>9</b>
<b>6</b>	<b>Abwassertechnische Erschließung.....</b>	<b>10</b>
<b>7</b>	<b>Versorgungsträger und Leitungen .....</b>	<b>11</b>
<b>8</b>	<b>Umweltauswirkungen .....</b>	<b>11</b>
8.1	Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.....	11
8.2	Lärmschutz .....	12
8.3	Landschaftsschutz .....	13
<b>9</b>	<b>Belange des Artenschutzes .....</b>	<b>13</b>
<b>10</b>	<b>Denkmalschutz.....</b>	<b>14</b>
<b>11</b>	<b>Altlasten.....</b>	<b>14</b>
<b>12</b>	<b>Kampfmittel .....</b>	<b>14</b>
<b>13</b>	<b>Hochwasserschutz .....</b>	<b>14</b>
<b>14</b>	<b>Bodenordnung und Planumsetzung .....</b>	<b>15</b>
<b>15</b>	<b>Flächenbilanz .....</b>	<b>15</b>

## **Anlagen**

Umweltbericht der Firma OEKOPLAN Ingenieure GmbH & Co. KG (Stand August 2016)

Landschaftpflegerischer Begleitplan der Firma OEKOPLAN Ingenieure GmbH & Co. KG (Stand August 2016)

Artenschutzgutachten der Firma OEKOPLAN Ingenieure GmbH & Co. KG (Stand Januar 2016)

Schalltechnische Untersuchung Bericht 4154E1/16 der Firma goritzka akustik (Stand 16.06.2016)

Ergänzende Stellungnahme (Nachricht01) zur schalltechnischen Untersuchung der Firma goritzka akustik vom 08.08.2016

Bodenuntersuchung der Firma GEOTECH (Stand 07.12.2015)

## **1 Planungsanlass und allgemeine Zielsetzung**

Im Zuge des demografischen Wandels ist die Stadt Hamminkeln bestrebt, durch verschiedene Projekte das bestehende und künftige Wohnungsangebot an die veränderten Bedürfnisse anzupassen.

Auch in Hamminkeln ist die demografische Entwicklung von einem zunehmenden Alterungsprozess der Bevölkerung gekennzeichnet. Der Anteil der Seniorinnen und Senioren an der Gesamtbevölkerung wird in den nächsten Jahren stetig steigen.

In den letzten Jahrzehnten war die Siedlungsentwicklung fast ausnahmslos von der Ausweisung von Einfamilienhausgebieten vornehmlich am Ortsrand gekennzeichnet. Erst in der jüngeren Vergangenheit sind aktiv und gezielt Angebote für den Bedarf älterer Menschen geschaffen worden. Allerdings wird das bestehende Angebot den künftigen Bedarf nicht decken können. Diese gilt sowohl für die Anzahl der notwendigen Pflegeplätze als auch für das Angebot an seniorenrechtlichen Wohnungen.

Eine entsprechende Bedarfsanalyse des Vorhabenträgers hat gezeigt, dass die vorhandenen Pflegeplätze in den beiden vorhandenen Einrichtungen in Hamminkeln und Dingden auf Dauer nicht ausreichend sind. Der Bedarf weiterer Pflegplätze ist offensichtlich, so dass nach einem geeigneten Standort für eine zusätzliche Pflegeeinrichtung mit ergänzendem Wohnungsangebot für Senioren gesucht wurde. Dabei wurde zunächst ein zusätzlicher Standort in Hamminkeln angedacht, allerdings wieder verworfen.

Aufgrund der Tatsache, dass neben den Siedlungsschwerpunkten Hamminkeln und Dingden der Ortsteil Mehrhoog eine fast vergleichbare Bevölkerungszahl aufweist, soll in Mehrhoog ein entsprechendes Angebot geschaffen werden. Damit werden alle 3 großen Ortsteile im Stadtgebiet mit einer entsprechenden Pflegeeinrichtung versorgt sein.

Der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Pflegeheimes mit 80 Plätzen und ein Mehrfamilienwohnhaus mit 28 barrierefreien Wohnungen geschaffen werden, wobei die Nutzer dieser Wohnungen bei Bedarf Serviceleistungen der Pflegeeinrichtungen in Anspruch nehmen können.

Der Rat der Stadt Hamminkeln hat in seiner Sitzung am 02.12.2015 einen entsprechenden Aufstellungsbeschluss gefasst.

## **2 Standort**

Hinsichtlich der Auswahl eines geeigneten Standortes wurden zunächst Flächen geprüft, die im zentralen Siedlungsbereich zwischen der ehema-

ligen Bundesstraße 8 (Duisburger Str. / Reeser Str.) und der Bahnlinie liegen und mit Baurecht versehen sind. Dabei wurde deutlich, dass Bauflächen mit bestehendem Baurecht gar nicht zur Verfügung stehen. In einem weiteren Schritt wurden Außenbereichsflächen auf Standortgunst und Verfügbarkeit geprüft, die bereits im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt sind. Eine solche Fläche befindet sich in relativ zentraler Lage nördlich der Bahnhofstraße und südwestlich der Bahnlinie. Auch diese Fläche musste verworfen werden, da sie im näheren Verlärmungsbereich der Bahnlinie liegt und keinen direkten Anschluss an eine bestehende Straße bietet. Anschließend wurden Flächen geprüft, die zwar keine Wohnbauflächendarstellung aufweisen, aber dennoch bereits teilweise vom Siedlungsbereich eingefasst sind. Darunter befindet sich eine Fläche nördlich des Hellmannsweges und eine Fläche südlich des Hellmannsweges und unmittelbar östlich der Hoogefeldstraße. Während die Fläche nördlich des Hellmannsweges aus eigentumsrechtlichen Gründen für das Vorhaben nicht zur Verfügung steht, konnte die Fläche an der Hoogefeldstraße verfügbar gemacht werden. Trotz fehlender Flächennutzungsplandarstellung als Wohnbaufläche handelt es sich hier um eine relativ zentral gelegene Fläche, die nur rund 200 m von dem im Einzelhandelskonzept abgegrenzten zentralen Versorgungsbereich entfernt liegt. Dort befindet sich auch eine Bushaltestelle. Der Bahnhof Mehrhoog ist fußläufig in 500 m erreichbar.

Der Standort ist damit für die vorgesehene Nutzung gut geeignet und setzt die bereits an der Ostseite der Hoogefeldstraße bestehende Wohnbebauung nach Westen fort.

## **2.1 Lage in der Örtlichkeit**

Der von diesem Bebauungsplan erfasste Bereich befindet sich am südlichen Ortsrand der Ortslage Mehrhoogs, unmittelbar nordwestlich des Ortskernes von Hamminkeln. Im Norden und Osten schließt sich Wohnbebauung an. Im Süden und Westen erstreckt sich landwirtschaftlich genutzter Außenbereich. Der genaue Verlauf des Geltungsbereiches ist in der Planzeichnung dargestellt. Es handelt sich bei dieser Planung um die Erweiterung des Wohnsiedlungsbereiches in den Außenbereich hinein.

## **2.2 Planungsrechtliche Situation**

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist derzeit dem Außenbereich zuzuordnen. Er grenzt allerdings im Norden und im Osten unmittelbar an den bebauten Siedlungsrand an. Im Norden befindet sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 9 Obbergshof, der WA-Gebiet mit 1 bis 2-geschossiger Bauweise festsetzt. Im Osten be-

findet sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 8 „Schnellenhof“. Dieser setzt WA-Gebiet in eingeschossiger Bauweise fest. Im Süden und Westen schließen landwirtschaftlich genutzte Freiflächen (Außenbereich) an.

### **2.3 Bestandssituation**

Das zu überplanende Grundstück stellte sich als Teil einer großen zusammenhängenden Ackerfläche dar. Es ist gänzlich unbebaut. Im Norden befindet sich der Hellmannsweg, der teilweise Erschließungsfunktion für die nördlich angrenzende Wohnbebauung hat, im weiteren westlichen Verlauf den Charakter eines Wirtschaftsweges annimmt. Die erwähnte Wohnbebauung stellt sich als Einzelhausbebauung in 2-geschossige Bauweise dar. Sie ist Teil eines Baugebietes aus den 70-er Jahren, welche fast ausschließlich aus freistehenden Wohnhäusern besteht.

Im Osten befindet sich die Hoogefeldstraße, die bis zur Einmündung des Hellmannsweges eine Erschließungsstraße darstellt, die als verkehrsberuhigter Bereich ausgebaut ist. Auch hier erfolgt im weiteren Verlauf nach Süden der Übergang in einen Wirtschaftsweg. Östlich der Hoogefeldstraße befindet sich ein kleineres Einfamilienhausgebiet, welches erst vor einigen Jahren entstanden ist und zwischenzeitlich bis auf wenige Baulücken bebaut ist. Hier befinden sich ausschließlich Wohnhäuser in Form von Einzel- oder Doppelhäusern in eingeschossiger Bauweise.

Im Süden und Westen befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen, in die ein Einzelgehöft (im Westen), eine Gärtnerei und weitere Streubebauung (nach Süden) eingelagert ist.

## **3 Planungsvorgaben**

### **3.1 Regionalplan**

Im Regionalplan -vormals Gebietsentwicklungsplan- für den Regierungsbezirk Düsseldorf ist das Plangebiet als allgemeiner Siedlungsbereich dargestellt.

### **3.2 Flächennutzungsplanung**

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet derzeit als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.. Parallel zum Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes wird eine Änderung des Flächennutzungsplanes

durchgeführt. Der Rat der Stadt hat dazu in seiner Sitzung am 03.02.2016 einen entsprechenden Aufstellungsbeschluss gefasst.

Östlich und nördlich schließen sich im derzeitigen Flächennutzungsplan Wohnbauflächen an. Im Süden und Westen befinden sich weiterhin Flächen für die Landwirtschaft.

### **3.3 Umwelt und Naturschutz**

Eine UVP-Pflicht liegt für die Aufstellung dieses Bebauungsplanes nicht vor.

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 ist Bestandteil des rechtskräftigen Landschaftsplanes des Kreises Wesel, Raum Hamminkeln. Schutzgebietsfestsetzungen sind nicht vorhanden. Geschützte Einzelobjekte existieren nicht.

In der Entwicklungskarte des Landschaftsplanes ist für den Bereich als Entwicklungsziel „Temporäre Erhaltung“ angegeben. Damit sollen

- die derzeitige Landschafts- und Nutzungsstruktur bis zur Realisierung des Vorhabens erhalten bleiben
- nach Möglichkeit naturnahe Landschaftselemente auch über die Realisierung der Planung hinaus erhalten bleiben
- neue Vorhaben in das Landschaftsbild eingebunden werden und die Schutzzwecke angrenzender Schutzgebiete angemessen berücksichtigt werden.

## **4 Beschreibung des Vorhabens und planungsrechtliche Festsetzungen**

Das Vorhaben besteht aus 2 größeren Gebäudekomplexen. Das größere Gebäude in der Osthälfte des Grundstückes beherbergt das Pflegeheim. Das westliche Gebäude stellt ein reines Wohngebäude mit insgesamt 28 barrierefreien Wohnungen dar. Es handelt sich jeweils um 3-geschossige Gebäude, wo bei das 3. Geschoss als Staffelgeschoss mit teilweise zurücktretenden Außenwänden geplant ist. Die Gebäudehöhe liegt bei rund 10 m.

Die Gebäude sind so angeordnet, dass sich ein Innenhof bildet, der eine zentrale Aufenthaltsfläche aufnehmen soll und des weiteren Platz für einen Demenzgarten bieten soll.

Das Pflegeheim erhält seinen zentralen Eingang auf der Ostseite mit Anfahrt über die Ecke Hoogefeldstraße/ Hellmannsweg. Dort sind auch die Stellplätze angeordnet. Weitere Stellplätze insbesondere für die Angestellten sind südlich des Gebäudes angeordnet.

Das Wohnhaus erhält Zugang und Zufahrt vom Hellmannsweg.

Das konkrete Vorhaben ist im Vorhaben und Erschließungsplan durch entsprechende Bauzeichnungen und Lageplan dargestellt.

## **4.1 Art der baulichen Nutzung**

### **4.1.1 Wohngebiet**

Entsprechend den Erläuterungen zum Konzept wird das Vorhabengrundstück insgesamt als WA-Gebiet festgesetzt. Das geplante Vorhaben dient in erster Linie Wohnzwecken und ist daher den Wohngebäuden zuzuordnen. Mit der Festsetzung wird die Art der baulichen Nutzung der umliegenden Bebauung aufgenommen. Allerdings wird mit Bezug auf das konkrete Vorhaben eine textliche Festsetzung aufgenommen, die sicherstellt, dass die bauliche Zulässigkeit auf das geplante Vorhaben begrenzt ist, welches Gegenstand der Bauverpflichtung des Vorhabenträgers im Durchführungsvertrag ist. Damit ist gewährleistet, dass trotz der allgemein gehaltenen Gebietsfestsetzung die Zulässigkeit baulicher Anlagen auf das Vorhaben des Vorhabenträgers begrenzt ist.

## **4.2 Maß der baulichen Nutzung**

### **4.2.1 Geschossigkeit und Höhe baulicher Anlagen**

Entsprechend dem geplanten Gebäude wird die Geschossigkeit auf 2, bzw. auf 3 Vollgeschosse als zwingendes Maß festgesetzt. Die unterschiedlichen Geschossigkeiten sind durch Baugrenzen abgegrenzt.

Darüber hinaus ist mittels Angabe von NN-Höhen eine maximale Gebäudehöhe als Höchstmaß festgesetzt. Diese kann durch untergeordnete Aufbauten, die insbesondere der Gewinnung solarer Strahlungsenergie dienen überschritten werden.

Die getroffene Höhenbegrenzung wird auch mit Rücksicht auf die nördlich und insbesondere östlich befindliche Wohnbebauung getroffen, deren Wohngärten nach Westen ausgerichtet sind. Damit soll eine übermäßige Verschattung der Wohngärten vermieden werden.

#### **4.2.2 Grund- und Geschossflächenzahl**

Die gem. § 17 BauNVO 1990 mögliche Obergrenze für die Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl wird jeweils als Höchstzahl ausgewiesen.

Damit ist die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,4 und die Geschossflächenzahl (GFZ) mit 1,0 für den WA-Bereich als Höchstmaß festgesetzt.

Die bebaubare Grundstücksfläche richtet sich nach § 19 BauNVO 1990. Bei der Ermittlung der Grundfläche sind Grundflächen von Garagen und Stellflächen mit ihren Zufahrten Nebenanlagen i.S. des § 14, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mit zurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der vorherigen Satz bezeichneten Anlagen bis zu 50 v.H. überschritten werden. In diesem Fall bedeutet dies eine Grundflächenzahl von 0,6. Damit sind max. 60 % des Grundstückes für bauliche Anlagen nutzbar, mindestens 40 % dienen der Freiflächen- und Gartengestaltung.

#### **4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**

Auf die Festsetzung einer Bauweise wird verzichtet. Durch die Festsetzung der Baugrenzen ist der zulässige Baukörper eindeutig bestimmt und in seiner Anordnung im Verhältnis zu den Nachbargrenzen und zur Erschließungsstraße festgelegt.

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen festgelegt. Dem konkreten Vorhaben folgend ist sie in 2 separate Einzelflächen unterteilt, die das Pflegeheim und das Wohngebäude aufnehmen. Sie sind so angeordnet, dass sich zwischen den Gebäuden ein geschützter hofartiger Aufenthaltsbereich bildet.

#### **4.4 Flächen für Anpflanzungen**

Das geplante Objekt befindet sich in Ortsrandlage. Zur Einbindung in das Landschaftsbild wird an der Süd- und Ostgrenze ein Pflanzstreifen von 3 m festgesetzt. Dieser ist mit standortgerechten einheimischen Gehölzen anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

### **5 Verkehrliche Erschließung**

Die verkehrliche Erschließung des beplanten Grundstückes und damit auch des Plangebietes ist über die Hoogefeldstraße bzw. den Hellmannweg vorgesehen. Das Pflegeheim soll über einen Hauptzufahrt im Bereich der Kreuzung Hoogefeldstraße/ Hellmannsweg/ Im Rehagen angebunden werden. An dieser Kreuzung endet der als verkehrsberuhigter Bereich

ausgebaute Teil der Hoogefeldstraße, die sich nach Süden im Ausbauzustand eines Wirtschaftsweges fortsetzt.

Der Hellmansweg, der an dieser Kreuzung beginnt und nach Westen führt ist als Erschließungsstraße mit einseitiger Nebenanlage an der Nordseite ausgebaut. In Höhe der Einmündung der Erschließungsstraße „Haferkamp“ endet dieser Ausbauzustand. Die Fortsetzung erfolgt auch hier in Form eines Wirtschaftsweges.

In Höhe der Einmündung „Haferkamp“ erfolgt die Zufahrt zum Wohngebäude.

Pflegeheim und Wohngebäude werden damit erschließungstechnisch getrennt. Damit wird die Hauptzufahrt zum Pflegeheim entlastet, da hier nur der Zu- und Abfahrtsverkehr zum Pflegeheim selbst abzuwickeln ist.

Die Hoogefeldstraße als Hauptzufahrtsstraße ist auch als verkehrsberuhigter Bereich ausreichend leistungsfähig, um den zu erwartenden zusätzlichen Verkehr aufzunehmen. Sie mündet nach ca. 200 m in die Bahnhofstraße (L602) und stellt damit auf kurzem Wege den Anschluss an das übergeordnete Verkehrsnetz sicher.

Der Hellmannsweg wird im Zuge dieses Vorhabens verbreitert und erhält einen komplett neuen Ausbau als verkehrsberuhigter Bereich. Im Bebauungsplan wird eine entsprechend breite Verkehrsfläche festgesetzt.

## **6 Abwassertechnische Erschließung**

Der Planbereich ist im Generalentwässerungsentwurf Mehrhoog vom 15.12.2000 als Wohngebiet berücksichtigt. Ein Regelungsbescheid ist hierzu von der Bezirksregierung Düsseldorf am 24.06.2002 unter dem Aktenzeichen 54.7.2.0503-37/01 erteilt worden.

Das geplante Wohngebiet ist nur für den Anschluss von Schmutzwasser vorgesehen. Das Plangebiet kann von den vorhandenen Anfangsschächten in den Straßen Hoogefeldstraße und Haferkamp aus erschlossen werden. Diese Schächte grenzen an die Straße Hellmannsweg.

Das gesamte Niederschlagswasser ( Gebäude- und Verkehrsflächen ) ist vor Ort zu versickern. Der im Generalentwässerungsentwurf angenommene Befestigungsgrad von 10% dient nur der Berücksichtigung eines gewissen Fremdwasseranteils.

Die Möglichkeit der Regenwasserversickerung auf dem Grundstück wurde im Rahmen einer Baugrunduntersuchung untersucht. (siehe Bericht des Gutachters Geotech Oberhausen vom 07.12.2015). Danach ist eine Versickerung von Regenwasser aufgrund der vorgefundenen Untergrundverhältnisse möglich.

Das Regenwasser der im Bebauungsplan festgesetzten Verkehrsfläche wird ebenfalls versickert. Dazu sind im Rahmen der Straßenraumgestaltung entsprechende Elemente (Mulden, Rigolen) vorgesehen.

## **7 Versorgungsträger und Leitungen**

Leitungen der Versorgungsträger sind in den bestehenden Erschließungsstraßen vorhanden. Das Vorhabengrundstück kann an diese Leitungen angeschlossen werden. Die Erschließung durch alle notwendigen Versorgungsträger ist damit gesichert.

## **8 Umweltauswirkungen**

Die voraussichtlichen Umweltauswirkungen sind gem. § 2 Abs. 4 BauGB im Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Dazu wurde von der Firma OEKOPLAN Ingenieure GmbH & Co. KG ein Umweltbericht erstellt.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die Planung Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen dass die Planung zu keinen erheblichen Beeinträchtigung der Schutzgüter führt.

Durch Maßnahmen zum ökologischen Ausgleich, zum Lärmschutz und zur Regenwasserversickerung können die Auswirkungen auf die entsprechenden Schutzgüter reduziert werden.

### **8.1 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen**

Die vorgesehene Planung ermöglicht einen Eingriff in Natur und Landschaft, der auszugleichen ist. Die Grundstücksflächen im Plangebiet sollen im Rahmen der städtebaulichen Verträglichkeit primär baulich genutzt werden. Die verbleibenden Freiflächen sollen für die Anlegung von notwendigen Stellplätzen, der Gestaltung eines Innenhofes als Aufenthaltsbereich sowie der gärtnerischen Gestaltung (Sinnesgarten für das Pflegeheim) dienen. Zur Einbindung des Bauvorhabens in das Landschaftsbild ist eine Randeingrünung vorgesehen. Damit kann der Eingriff nicht auf dem Grundstück selbst ausgeglichen werden. Nach Berechnung im landschaftspflegerischen Begleitplan beträgt das Defizit zwischen Eingriff und Ausgleich 12.495 Punkte, welches durch externe Maßnahmen ausgeglichen werden muss. Zu diesem Zweck wird auf ein beim Kreis Wesel anerkanntes Ökokonto auf dem Stadtgebiet Hamminkeln zurückgegriffen. Dieses befindet sich südlich der Ortslage Hamminkeln. Es handelt sich um das Grundstück Gemarkung Hamminkeln, Flur 13, Flurstück 425, auf dem eine Streuobstwiese in einer Größe von 6195 qm angelegt worden ist. Eine entsprechende Zuordnung erfolgt über eine textliche Festsetzung im Bebauungsplan.

## 8.2 Lärmschutz

Der Vorhabenstandort liegt im Lärmeinwirkungsbereich einer 2-gleisigen Eisenbahnstrecke (Entfernung ca. 400 m), die im Zuge eines 3-gleisigen Ausbaus deutlich mehr Schienenverkehr aufnehmen soll. Unter dem Arbeitstitel „Betuwe-Linie“ wird dazu derzeit das Planfeststellungsverfahren durchgeführt. Mit der Ausbaumaßnahme werden auch aktive Lärmschutzmaßnahmen realisiert. Danach liegt der Vorhabenstandort in einem Lärmpegelbereich von 44 - 49 dB(A) (tag und nacht). Die konkreten Berechnungen für die dem Vorhaben benachbarten Bestandsgebäude weisen Werte von ca. 47 dB(A) (tag und nacht) auf. Damit sind die Orientierungswerte der DIN 18005 für den Tag eingehalten, für die Nacht um lediglich 2 dB(A) überschritten. Diese Überschreitung soll über passive Lärmschutzmaßnahmen ausgeglichen werden.

Die aktuelle Lärmbelastung der Bestandstrecke liegt in einem Bereich von 50 bis 55 dB(A) (siehe Umweltbericht, Seite 17). Nach den Berechnungen im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens haben sich für Bestandsobjekte in diesen Bereich maximale Belastungen an einzelnen Fassaden von 56 dB (A) (tag und nacht) ergeben, das entspricht gemäß DIN 4109 dem Lärmpegelbereich 1, max. 2 bei der Bemessung von passiven Lärmschutzmaßnahmen.

Der Vorhabenträger hat zu diesem Sachverhalt ein gesondertes Gutachten angefertigt. Dieses zeigt ebenfalls im Ergebnis, dass bei Berücksichtigung aller maßgeblichen Verkehrslärmquellen von Schiene und Straße lediglich passiver Lärmschutz im Rahmen der Lärmpegelbereiche 1 und 2 gemäß DIN 4109 durchzuführen ist. Die ausreichende Belüftung von Wohn und Aufenthaltsräumen soll dabei über eine zentrale Lüftungsanlage oder dezentral über Fensterfalzlüftungen sichergestellt werden.

Die Bauvorhaben des Vorhabenträgers stellt eine zentrale Maßnahme im Zuge der Bewältigung der Folgen des demografischen Wandels für den Ortsteil Mehrhoog dar. Da sich im Rahmen der Standortsuche ergeben hat, dass derzeit kein geeigneter Standort mit geringerer Lärmbelastung zur Verfügung steht, soll das Vorhaben an der vorgesehenen Stelle umgesetzt werden.

Die Datenlage und die gutachterliche Bewertung zeigen, dass durch passive Lärmschutzmaßnahmen auch die bis zur Realisierung des 3-gleisigen Ausbaus erhöhte Lärmbeaufschlagung aufgefangen werden kann. Hinzu kommt, dass durch folgende zusätzliche Maßnahmen

- Orientierung der Eingangsfassade des Pflegeheimes mit den erforderlichen Verkehrsflächen zur Lärmquelle. Damit verbunden die weitgehende Orientierung der Wohnräume an den der Lärmquelle nicht direkt zugewandten Fassaden.

- Stellung der Gebäude dergestalt, dass das Gebäude des Pflegeheimes das Wohngebäude abschirmt.
- Platzierung einer zentralen Aufenthaltsfläche im Freibereich als Innenhof, so dass die Gebäude als Schallschirm wirken können

die negativen Folgen des Lärms minimiert werden können.

Die Umsetzung der Maßnahmen wird durch Aufnahme in den zwischen Stadt und Vorhabenträger abzuschließenden Durchführungsvertrag gesichert.

Desweiteren ist die Verträglichkeit des durch das Pflegeheim hervorgerufenen Betriebslärms (An- u. Abfahrtsverkehr auf dem Parkplatz) mit der benachbarten Wohnbebauung geprüft worden. Nach ergänzender Stellungnahme (Nachricht01) zur schalltechnischen Untersuchung der Firma goritzka akustik vom 08.08.2016 kann davon ausgegangen werden, dass die nachbarschaftliche Verträglichkeit gegeben ist.

### **8.3 Landschaftsschutz**

Wie bereits unter Kapitel 3.3 dargestellt, liegt das Plangebiet im Geltungsbereich des Landschaftsplanes Raum Hamminkeln des Kreises Weesel. Dort ist die Fläche zum temporären Erhalt festgesetzt.

Da es sich um eine intensiv landwirtschaftlich genutzte Ackerfläche handelt, sind auf Dauer zu erhaltende naturnahe Landschaftselemente nicht vorhanden. Daher erübrigt sich hierzu eine Festsetzung im Bebauungsplan. Auch die angemessene Berücksichtigung der Schutzzwecke angrenzender Schutzgebiete entfällt. Die Entfernung zum nächstgelegenen Rand eines Landschaftsschutzgebietes (L3, Wolfstrang) beträgt rund 250 m. Dieses weist als primären Schutzzweck die Erhaltung und Wiederherstellung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes von Grünland geprägten Fließgewässerabschnitten (u.a. Wolfstrang) aus. Dazu kann das Plangebiet aufgrund seiner Entfernung und aktuellen Nutzung keinen Beitrag leisten.

Die Einbindung des geplanten Vorhabens in das Landschaftsbild wird durch die Festsetzung entsprechender Bepflanzungsmaßnahmen im südlichen und westlichen Randbereich des Plangebietes gewährleistet. Auch hier wird die Realisierung durch entsprechende Regelungen im Durchführungsvertrag gesichert.

## **9 Belange des Artenschutzes**

Zu dieser Bebauungsplanung wurde ein Artenschutzgutachten durch die Firma OEKOPLAN Ingenieure GmbH & Co. KG (Stand Dezember 2015)

erstellt. Das Gutachten kommt abschließend zu dem Ergebnis, dass durch die vorliegende Planung Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 – 4 BNatSchG nicht vorliegen.

Es wird lediglich empfohlen, zur Vermeidung von potentiellen Individuenverlusten (erhebliche Störung der Reproduktion) europäischer Vogelarten Maßnahmen zur Realisierung von Bauvorhaben (Baufeldräumung, Bodenarbeiten) nur außerhalb des Zeitraumes vom 15.03. bis 15.09. vorzunehmen.

Besondere Festsetzungen bezüglich des Artenschutzes werden im Bebauungsplan nicht getroffen.

## **10 Denkmalschutz**

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

## **11 Altlasten**

Aus dem Altlastenkataster des Kreises Wesel ergeben sich keine Hinweise auf Altlasten im Plangebiet und dem direkten Umfeld.

## **12 Kampfmittel**

Das Auftreten von Kampfmittelfunden ist nicht auszuschließen. Vor Baubeginn sind eventuell erforderliche Maßnahmen mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Düsseldorf, Postfach 30 08 65, 40408 Düsseldorf, abzustimmen.

## **13 Hochwasserschutz**

Das Plangebiet liegt nicht in einem förmlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet. Auch im Regionalplan ist kein Überschwemmungsbereich dargestellt.

Auf Basis der „Hochwassergefahrenkarte Rhein“ zur EG-Hochwasserrisiko-management-Richtlinie lässt sich erkennen, dass die Flächen dieses Planes bei Eintritt eines Extremhochwassers (HQextrem) überschwemmt werden würden. Allerdings handelt es sich hier um einen Randbereich, die angegebene Wassertiefe beträgt lediglich 0 bis 50 cm, so dass bereits mit einfachen baulichen Maßnahmen (z.B. Sockelhöhe) dieser Gefahr begegnet werden kann. Bei einer mittleren (HQ100) bzw. hohen Wahrscheinlichkeit (HQhäufig) eines Hochwassers sind für den Bereich keine Überschwemmungsflächen dargestellt.

## 14 Bodenordnung und Planumsetzung

Das Plangebiet besteht aus einem großen zusammenhängenden Grundstück. Bodenordnende Maßnahmen sind daher nicht durchzuführen. Der Vorhabenträger hat den Zugriff auf das Grundstück vertraglich gesichert.

## 15 Flächenbilanz

Bestand	Fläche in qm
Ackerfläche	9.437
<b>Gesamt</b>	<b>9.437</b>
Planung	Fläche in qm
WA-Gebietsflächen	9.032
Verkehrsflächen	405
<b>Gesamt</b>	<b>9.437</b>

Aufgestellt:

Hamminkeln, im August 2016

für den Vorhabenträger

I.A.

gez.  
Holger Ebbert  
Architekt  
Molkereistraße 10  
46499 Hamminkeln

**Stadt Hamminkeln**  
Der Bürgermeister  
i.A.

gez.  
Boshuven  
Stadtplaner