

Vorhabenbezogener Bebauungs- plan Nr. 16 „Zur alten Mühle“ der Stadt Hamminkeln

Begründung

Mai 2020

Vorhabenträger: b-home Projektentwicklung GmbH & Co. KG
Am Kirchplatz 7
46499 Hamminkeln-Dingden

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

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung.....	3
2.	Rahmenbedingungen	4
2.1.	Rechtliche Grundlagen	4
2.2.	Der Geltungsbereich	4
2.3.	Landes- und regionalplanerische Vorgaben.....	5
2.4.	Flächennutzungsplan.....	6
3.	Nachweis der städtebaulichen Erforderlichkeit	7
4.	Alternativenprüfung	7
5.	Planungs- und Gestaltungskonzept.....	7
6.	Planungsrechtliche Festsetzungen.....	10
6.1.	Art der baulichen Nutzung.....	10
6.1.1.	Allgemeines Wohngebiet	10
6.2.	Maß der baulichen Nutzung	10
6.3.	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche sowie Stellung der baulichen Anlagen.....	10
6.4.	Verkehrsflächen.....	11
6.5.	Grünflächen	11
6.6.	Sonstige Planzeichen	11
7.	Abwassertechnische Erschließung.....	11
7.1.	Schmutzwasser	11
7.2.	Regenwasser.....	11
8.	Versorgungsträger.....	12
9.	Lärmschutz	12
10.	Berücksichtigung der Belange von Boden, Natur und Landschaft	12
11.	Denkmalschutz.....	13
12.	Altlasten	13
13.	Nachrichtliche Übernahmen sowie Vermerke, Kennzeichnungen und Hinweise.....	13
14.	Hochwasserschutz	14
15.	Kampfmittel	14
16.	Bodenordnung und Planumsetzung	14
17.	Eigentumsverhältnisse	14
18.	Flächenbilanz	15
19.	Kosten.....	15

1. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Der Rat der Stadt Hamminkeln hat in seiner Sitzung am 02.04.2020 den Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 16 „Zur alten Mühle“ der Stadt Hamminkeln gefasst. Zielsetzung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlage für eine Wohnbebauung im Bereich der Krechtinger Straße östlich des Freibades in Dingden. Die Lage der Vorhabenfläche geht aus der nachfolgenden Abbildung hervor.



Abb. 1: Übersichtskarte

Der vorliegende Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sieht eine zentrale Stichstraßenerschließung vor, die als verkehrsberuhigter Bereich ausgebaut wird. Entlang der Grenze zum Freibad sind aus Lärmschutzgründen sechs sogenannte Wallhäuser mit je zwei bis vier Wohneinheiten angeordnet. Daran schließen sich weitere 4 Doppelhaushälften an, die lediglich durch eine drei Meter hohe Lärmschutzwand vom Freibadgrundstück abgeschottet werden müssen. Aufenthaltsräume dieser Doppelhaushälften dürfen offenbare Fenster nur Richtung Süden erhalten. Auf der Ostseite des Stichweges entstehen ein Mehrfamilienhaus (angeordnet an der Krechtinger Straße) und insgesamt sieben freistehende Einfamilienhäuser.

Die Festsetzung erfolgt als Allgemeines Wohngebiet (WA). Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig, mit einer maximalen Gebäudehöhe von 7,5 m. Die Dachneigung beträgt 0-30°. Die Zahl der Vollgeschosse ist auf zwei begrenzt. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,6 angegeben.

Garagen und Nebenanlagen haben zu öffentlichen Verkehrsflächen einen Abstand von mindestens 0,5 m einzuhalten. Vor der Garageneinfahrt muss er Stauraum mindestens 5,0 m betragen.

Das auf den Grundstücken anfallende Regenwasser von Dachflächen baulicher Anlagen (Zufahrt, Stellplätze) wird über Entwässerungsmulden auf dem Privatgrundstück schadlos dem Untergrund zugeführt.

2. Rahmenbedingungen

2.1. Rechtliche Grundlagen

Rechtsgrundlagen für die Änderung des Bebauungsplanes sind:

- BauGB: Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- BauNVO: Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- BauO NRW: Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. 2018 S. 421)
- BekanntmVO: Bekanntmachungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. August 1999 (GV NW S. 516), zuletzt geändert durch Verordnung vom 05. November 2015 (GV. NRW. S. 741).
- BNatSchG: Bundesnaturschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S 2542), zuletzt geändert das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434)
- GO NRW: Gemeindeverordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV NW S. 666 i.V.m. SGV NW S. 2023), zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 23. Januar 2018 (GV. NRW. S. 90)
- LNatSchG NRW: Gesetz zum Schutz der Natur in Nordrhein-Westfalen und zur Änderung anderer Vorschriften (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG NRW) vom 15. November 2016 (GV. NRW. S. 934), in Kraft getreten am 25. November 2016 und am 01. Januar 2018
- PlanZV: Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist, in der zur Zeit geltenden Fassung
- Hauptsatzung der Stadt Hamminkeln in der zur Zeit geltenden Fassung.

2.2. Der Geltungsbereich

Der Geltungsbereich liegt innerhalb des Ortsteils Dingden der Stadt Hamminkeln, an der Krechtlinger Straße. Es handelt sich um die Flurstücke 950, 1076, 1078 und 1093 tlw. der Flur 8, Gemarkung Dingden. Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 9.338 m². Im Gegensatz zum Vorhaben- und Entwicklungsplan hat der Bebauungsplan einen Appendix an der Mühle, um dort mit einem Fuß- und Radweg einen Netzanschluss vom Neubaugebiet zur Krechtlinger Straße zu ermöglichen, der seitens der Stadt Hamminkeln umgesetzt werden soll.

Der Geltungsbereich liegt innerhalb der bebauten Ortslage von Dingden. Bei dem Flurstück 950 handelt es sich um eine ehemalige Ackerfläche, die seit einigen Jahren brach liegt. Die übrigen Flurstücke werden aktuell als Grün- bzw. Gartenfläche genutzt.

Westlich schließt das Gelände des Freibades an. Östlich der Vorhabenfläche verbleibt eine Acker-/Brachfläche, an der sich eine Wohnbebauung anschließt. Die verkehrliche Erschließung erfolgt von Norden, von der Krectinger Straße. Südlich der Vorhabenflächen befinden sich Wohnbau- und Grünflächen.

Der Geltungsbereich liegt außerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes „Raum Hamminkeln“ des Kreises Wesel.

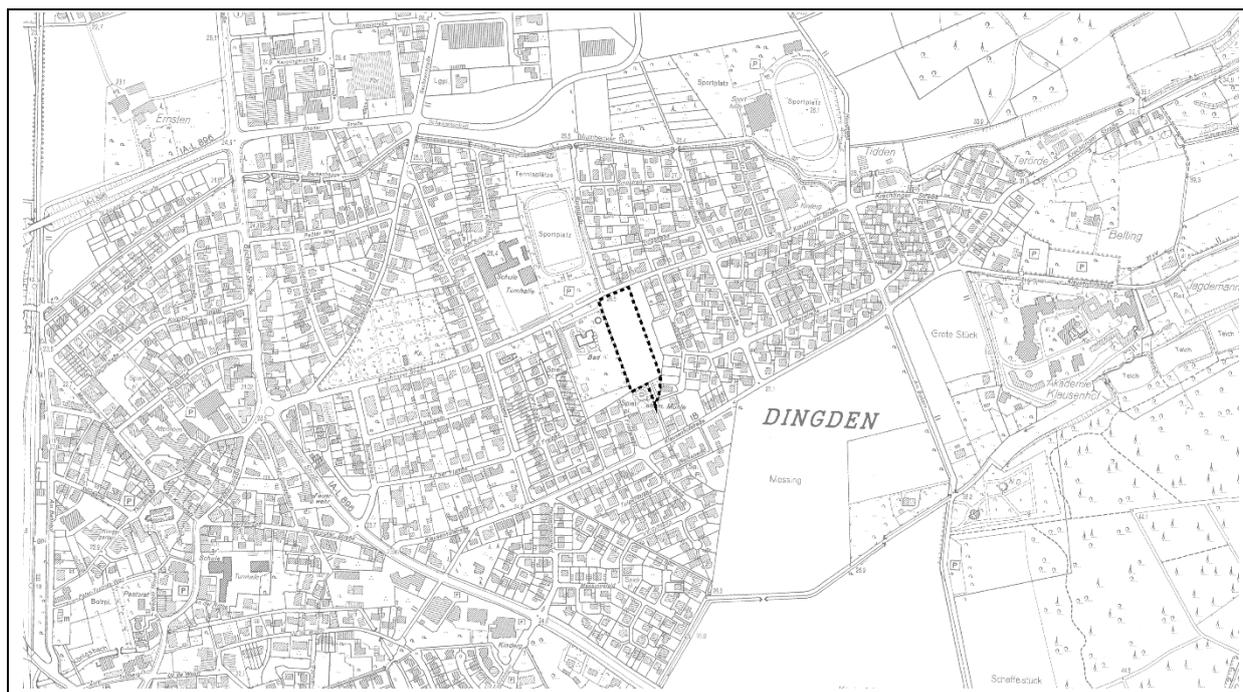


Abb. 2: Geltungsbereich

2.3. Landes- und regionalplanerische Vorgaben

Der Landesentwicklungsplan Nordrhein Westfalen¹ (LEP NRW), in dem alle landesplanerischen Festlegungen gebündelt sind, ist seit dem 08.02.2017 rechtswirksam. Im Landesentwicklungsplan ist Dingden als „Siedlungsraum“ dargestellt. Gemäß dem Ziel 2-3 (Siedlungsraum und Freiraum) des LEP hat sich die Siedlungsentwicklung innerhalb der regionalplanerisch festgelegten Siedlungsbereiche zu vollziehen. Damit entspricht das geplante Vorhaben den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

Der Regionalplan legt auf der Grundlage des Landesentwicklungsplanes die regionalen Ziele der Raumordnung und Landesplanung für die Entwicklung der Regierungsbezirke und für alle

¹ DIE LANDESREGIERUNG NORDRHEIN-WESTFALEN (2017): Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW). (letzte Aktualisierung Dezember 2019)

raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen im Planungsgebiet fest². Diese Ziele sind gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sowie § 4 Abs. 1 Raumordnungsgesetz (ROG) von den Kommunen bei der Aufstellung ihrer Bauleitpläne zu beachten, d.h. die Bauleitpläne sind an die Ziele des Regionalplans anzupassen.

Seit dem 21. Oktober 2009 ist der Regionalverband Ruhr (RVR) als Regionalplanungsbehörde für die Regionalplanung in der Metropole Ruhr, zu der auch der Kreis Wesel gehört, zuständig. Der RVR erarbeitet derzeit den Regionalplan Ruhr mit Zielaussagen für die künftige räumliche Entwicklung in der Metropole Ruhr.

Der aktuelle Regionalplan stellt für den Geltungsbereich „Allgemeine Siedlungsbereiche“ (ASB) dar. Gemäß Regionalplan sollen die Kommunen in den Allgemeinen Siedlungsbereichen Wohnungen, Wohnfolgeeinrichtungen, zentralörtliche Einrichtungen und sonstige Dienstleistungen, gewerbliche Arbeitsstätten und wohnungsnahe Freiflächen so zusammenfassen, dass sie ohne größeren Verkehrsaufwand untereinander erreichbar sind. Bei der Inanspruchnahme von Allgemeinen Siedlungsbereichen kommt dem Wohnungsbau vorrangige Bedeutung zu.

Die Verbandsversammlung des Regionalverbands Ruhr (RVR) hat am 6. Juli 2018 beschlossen, den Regionalplan Ruhr zu erarbeiten und die Öffentlichkeit sowie die in ihren Belangen berührten öffentlichen Stellen zu beteiligen. Auch in der Entwurfsfassung (Stand April 2018) des RVR ist der Geltungsbereich als „Allgemeine Siedlungsbereiche“ dargestellt. Somit ergeben sich für das geplante Vorhaben keine regionalplanerischen Änderungen.

2.4. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Hamminkeln³ stellt für den Geltungsbereich „Grünfläche“ (Bolzplatz) dar. Östlich der Antragsfläche sind eine weitere schmale Grünfläche (Bolzplatz) sowie daran anschließend Wohnbauflächen dargestellt. Westlich schließt das Freibadgelände (Grünfläche) an. Südlich befinden sich „Flächen für den Gemeinbedarf“.

² BEZIRKSREGIERUNG DÜSSELDORF (2009): Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf (GEP 99). Von Mai 2000. Aktualisiert 2009

³ STADT HAMMINKELN (2010): Flächennutzungsplan der Stadt Hamminkeln inkl. 1. – 3. Berichtigung.

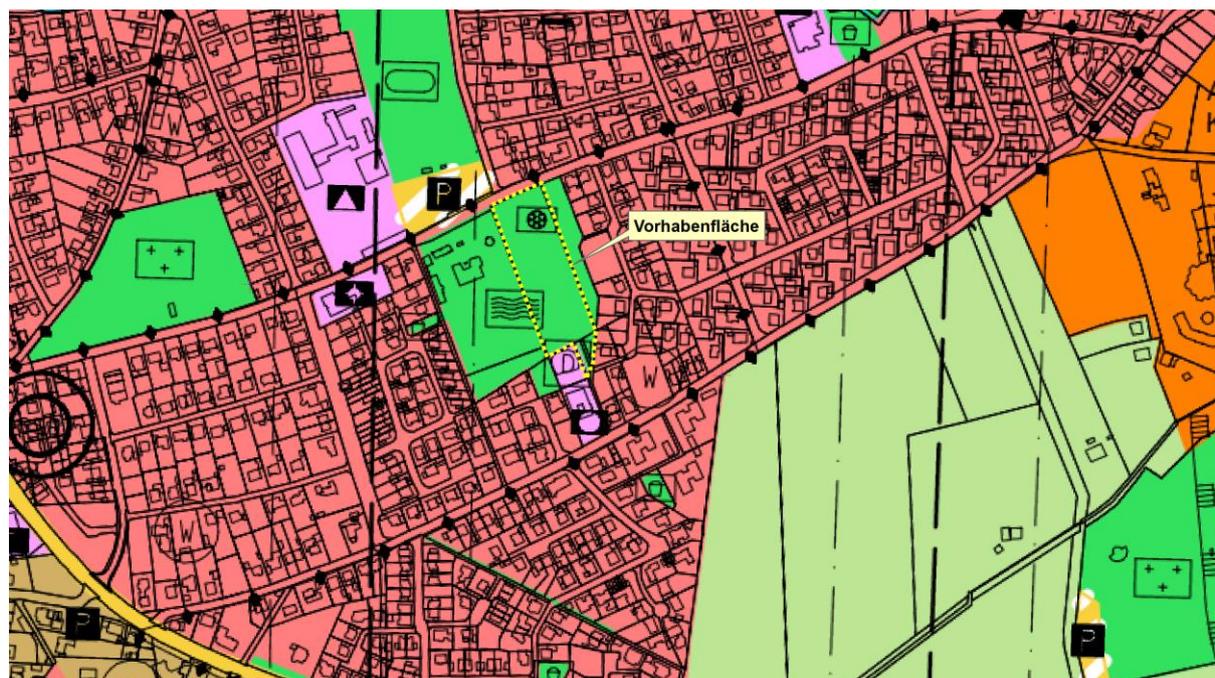


Abb. 3: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Hamminkeln

3. Nachweis der städtebaulichen Erforderlichkeit

Für den Ortsteil Dingden der Stadt Hamminkeln besteht auch weiterhin Bedarf an Wohnbauflächen. Die Nachfrage konzentriert sich vor allem auf Grundstücke, die mit Einzel- und Doppelhäusern bebaut werden können. Das vorliegende Vorhaben deckt diese Nachfrage ab.

4. Alternativenprüfung

Im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens wurden durch den Vorhabenträger in enger Abstimmung mit der Stadt Hamminkeln verschiedene Bauungs- und Nutzungskonzepte geprüft. Die vorliegende, zur Umsetzung vorgesehene Bebauung wurde unter anderem vor dem Hintergrund der städtebaulichen Anforderungen, des Erscheinungsbildes des Wohnumfeldes sowie wirtschaftlicher Erwägungen als angemessene und verträgliche Lösung ausgewählt und planerisch weiterverfolgt.

5. Planungs- und Gestaltungskonzept

Das Planungskonzept sieht eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern vor. Die max. Dachneigung soll von 0 - 30° betragen. Die Gebäudehöhe ist auf 7,5 m begrenzt. Die einzelnen Parzellen werden durch eine Stichstraße erschlossen.



Abb. 4: Gestaltungskonzept⁴

In den nachfolgenden Abbildungen sind beispielhaft die favorisierten Haustypen dargestellt.



Abb. 5: Haustyp Doppelhaus⁴

⁴ B-HOME PROJEKTENTWICKLUNG GMBH & Co. KG (2020): Gestaltungsplan



Abb. 6: Haustyp mit Einzelhaus⁵



Abb. 7: Haustyp mit Wallhaus⁵

⁵ B-HOME PROJEKTENTWICKLUNG GMBH & Co. KG (2020): Gestaltungsplan

6. Planungsrechtliche Festsetzungen

6.1. Art der baulichen Nutzung

6.1.1. Allgemeines Wohngebiet

Die Festsetzung erfolgt gemäß § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet (WA). Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Das Konzept des Investors sieht eine ausschließliche Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern vor. Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO nur ausnahmsweise mögliche Nutzung als

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
2. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
3. Anlagen für Verwaltungen
4. Gartenbaubetriebe
5. Tankstellen

werden ausdrücklich ausgeschlossen.

Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet (§ 12 Abs. 3a BauGB).

6.2. Maß der baulichen Nutzung

Die Vorhabenfläche wird in vier Baufelder (Baufeld A – D) eingeteilt. Die Lage der Baufelder geht aus dem Bebauungsplan hervor. Für alle Baufelder gelten folgende Maße der baulichen Nutzung:

- Die Grundflächenzahl wird mit 0,6 (GRZ 0,6) festgesetzt.
- die Geschossflächenzahl beträgt 0,8 (GFZ 0,8)
- die Zahl der Vollgeschosse wird mit zwei (II) festgesetzt

Die gem. § 17 BauNVO mögliche Obergrenze für die Grundflächenzahl wird als Höchstzahl ausgewiesen. Damit ist die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,6 als Höchstmaß festgesetzt.

6.3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche sowie Stellung der baulichen Anlagen

Die überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen so festgesetzt, dass die beabsichtigte städtebauliche Struktur des Gebietes gesichert ist. Die Lage des zulässigen Baukörpers ist damit hinreichend bestimmt und in seiner Anordnung im Verhältnis zu den Nachbargrenzen und zu den Erschließungswegen festgelegt.

Entsprechend der aktuellen Nachfrage und dem allgemeinen Planungsziel werden im Plangebiet Einzel- und Doppelhäusern festgesetzt.

6.4. Verkehrsflächen

Von der Krechtinger Straße führt eine Stichstraße in das Plangebiet. Gemäß § 42 Abs. 4a StVO handelt es sich um einen verkehrsberuhigten Bereich mit einem Wendehammer im südlichen Teil des Geltungsbereiches. Weiter nach Süden führt ein Fuß- und Radweg.

6.5. Grünflächen

Die öffentliche Grünfläche im Südwesten des Geltungsbereiches wird entlang der westlichen und südlichen Seite mit einer Hainbuchenhecke (*Carpinus betulus*) bepflanzt. Es sind drei bis vier Pflanzen pro laufenden Meter zu pflanzen. Die Hecke wird max. zweimal pro Jahr geschnitten. Der erste Schnitt erfolgt am 01. Juli. Die Hecke ist auf Dauer zu erhalten und zu pflegen.

In Verlängerung der südlichen Hecke auf der öffentlichen Grünfläche wird auch auf der privaten Grünfläche eine Hainbuchenhecke gepflanzt.

Die Fläche wird mit einer extensiven Grünlandmischung eingesät und als extensive Wiese mit einer zweimaligen Mahd genutzt. Die erste Mahd erfolgt nicht vor dem 15. Juni. Die Grünlandfläche ist dauerhaft zu erhalten.

Die private Grünfläche wird als Rasen- / Gartenfläche hergerichtet.

6.6. Sonstige Planzeichen

Unter sonstige Planzeichen sind die Grenze des Geltungsbereiches und geplante Höhenpunkte dargestellt.

7. Abwassertechnische Erschließung

7.1. Schmutzwasser

Das im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplan anfallende Schmutzwasser wird an das vorhandene Leitungssystem in der Krechtinger Straße angeschlossen und abgeführt.

7.2. Regenwasser

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 51a Abs. 3 LWG NRW wird festgesetzt, dass das auf dem Grundstück anfallende Regenwasser von Dachflächen baulicher Anlagen und sonstiger baulicher Anlagen (Zufahrt, Stellplätze) über Entwässerungsmulden auf dem Privatgrundstück schadlos dem Untergrund zuzuführen ist. Aufgrund der hoch anstehenden Grundwasserstände ist auf eine möglichst Fläche und großflächige Ausbildung der Mulden zu achten. Dazu ist ein entsprechender Antrag bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde des Kreises Wesel zu stellen.

Das Hydrogeologische Gutachten⁶ stellt weiterhin fest, dass eine Einleitung von Niederschlagswasser der Verkehrsflächen der Planstraße und des Wendehammers in den Untergrund auf dem Plangelände gesichert ist.

8. Versorgungsträger

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

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

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

9. Lärmschutz

Zur Minderung der durch die Freizeitanlage verursachten Geräuschemissionen im Plangebiet werden verschiedene aktive Maßnahmen berücksichtigt⁷. Im Bereich der beiden südwestlich geplanten Wohnhäuser ist jeweils die Errichtung einer Lärmschutzwand (LSW) mit einer Höhe von 3,0 m und einer Länge von ca. 15,5 m vorgesehen. Die drei nordwestlich geplanten Wohnhäuser sollen als Wallhäuser ausgeführt werden, d.h. dass die Wohnhäuser inkl. Garagen in den Lärmschutzwand integriert werden. Der gesamte Lärmschutzwand wird mit einer Gesamtlänge von ca. 85 m berücksichtigt. Die Höhe des Walles wird im Bereich der Wohnhäuser jeweils mit 7,32 m und im Bereich der Garagen mit jeweils 3,38 m in Ansatz gebracht.

Bei der Errichtung der Wände ist zu beachten, dass diese keine Öffnungen aufweisen und das verwendete Material ein Flächengewicht von mindestens 10 kg/m² und ein bewertetes Bau-schalldämmmaß von mindestens 25 dB erreicht. Analog zu den Wänden sind auch die Wälle nach den v.g. Kriterien auszuführen.

10. Berücksichtigung der Belange von Boden, Natur und Landschaft

Den Belangen des Artenschutzes wird durch folgende gutachterliche Untersuchungen und Festsetzungen im Bebauungsplan Rechnung getragen:

Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Im Rahmen des geplanten Vorhabens wurde ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet⁸. Die Prüfung erfolgte auf der Grundlage vorhandener Daten zu planungsrelevanten Arten,

⁶ Bovenkerk & Partner, Ingenieurgesellschaft (2020): Hydrogeologisches Gutachten. Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 16 Zur alten Mühle, Hamminkeln-Dingden

⁷ Richters & Hüls Ingenieurbüro für Abfallwirtschaft und Immissionsschutz (2020): Schalltechnisches Gutachten – Immissionsprognose – Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 16 „Zur alten Mühle“ in Dingden. Untersuchung der Geräuschsituation durch die Nutzung einer Freizeitanlage.

⁸ OEKOPLAN INGENIEURE GMBH & Co. KG (2020): Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 16 „Zur Alten Mühle“ – Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag.

die durch das Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV) herausgegeben werden. Außerdem wurde im Mai 2020 eine eigene Geländebegehung durchgeführt. Das Artenschutzgutachten kommt zu dem Ergebnis, dass kein Verbotstatbestand gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 – 4 BNatSchG vorliegt und dass kein nicht ersetzbares Biotop im Sinne von § 19 Abs. 3 BNatSchG zerstört wird.

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. Gehölze dürfen nur in der Zeit von Oktober bis Ende Februar entfernt werden.

11. Denkmalschutz

Durch die Anordnung der Bebauung entsteht eine Sichtachse zur Mühle. Vor der Mühleverbleibt eine unbebaute Fläche aus Wendehammer und Grünfläche. Dadurch wird der Mühlensockel freigestellt und der freie Blick auf die Windmühle bleibt weitgehend erhalten bzw. wird sogar in den Fokus gerückt.

12. Altlasten

Altlasten sind für den Geltungsbereich der vorliegenden Planung nicht bekannt.

13. Nachrichtliche Übernahmen sowie Vermerke, Kennzeichnungen und Hinweise

Folgende Hinweise wurden zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 16 „Zur alten Mühle“ formuliert und sind im Rahmen der Umsetzung der Planung zu beachten:

- Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Stadt als Untere Denkmalbehörde oder das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Xanten, Augustusring 3 + 5, 46509 Xanten, Telefon (02801) 776290, Fax (02801) 7762933 unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten.
- Das Auftreten von Kampfmittelfunden im Plangebiet ist nicht völlig auszuschließen. Vor Baubeginn sind eventuell erforderliche Maßnahmen mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Düsseldorf, Postfach 30 08 65, 40408 Düsseldorf, abzustimmen.
- Sollte die im Bebauungsplan angegebene maximale Gebäudehöhe überschritten werden, ist die Wehrbereichsverwaltung West, Wilhelm-Raabe-Str. 46, 40470 Düsseldorf, im Rahmen des Genehmigungsverfahrens zu beteiligen.
- Zur Gewährleistung der artenschutzrechtlichen Belange ist vor Baubeginn eine ökologische Baubegleitung durch einen Fachgutachter hinzuzuziehen, um mögliche artenschutzrechtliche Konflikte auszuschließen.
- Aufgrund der bestehenden Grundwasserverhältnisse ist bei der Errichtung von Kellergeschossen auf eine fachgerechte Ausführung zum Schutz vor eindringendem Grundwasser zu achten.
- Wasserbehördliche Erlaubnisse sind erforderlich für:
 - Die Entnahme von Grundwasser (z. B. Wasserhaltung)

- Den Einbau von Recycling-Material
- Die Nutzung von Erdwärme
- Die Versickerung von Regenwasser

Diese sind bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde des Kreises Wesel zu beantragen.

14. Hochwasserschutz

Der Geltungsbereich liegt in keinem festgesetzten bzw. vorläufig gesicherten oder ermittelten Überschwemmungsgebiet.

Die europäische Hochwasserrisikomanagementrichtlinie (HWRM-RL) ist am 26. November 2007 in Kraft getreten und wurde am 1. März 2010 mit der Änderung des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) in nationales Recht überführt. Gemäß Art. 1 der HWRM-RL wurde damit ein Rahmen für die Bewertung und das Management von Hochwasserrisiken geschaffen. Ziel ist die Verringerung hochwasser-bedingter nachteiliger Folgen für die vier „Schutzgüter“ menschliche Gesundheit, Umwelt, Kulturerbe und wirtschaftliche Tätigkeiten.

Die Vorhabenfläche liegt außerhalb der in den Hochwassergefahrenkarten dargestellten Bereiche.

15. 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.

16. Bodenordnung und Planumsetzung

Das zu bebauende Flurstück besteht aus einem großen zusammenhängenden Grundstück. Bodenordnende Maßnahmen sind daher nicht durchzuführen.

17. Eigentumsverhältnisse

Die für die Errichtung der Wohnhäuser erforderlichen Flächen befinden sich im vertraglichen Zugriff des Antragstellers.

18. Flächenbilanz

Aus der folgenden Tabelle gehen die städtebaulichen Übersichtsdaten hervor.

Tab. 1: Flächenbilanz

Gebietsart / Nutzung	Fläche in m²	Flächenanteil in %
Allgemeines Wohngebiet	6.650	71,22
Straßenverkehrsfläche	1.638	17,54
Öffentliche Grünflächen	359	3,84
Private Grünflächen	604	6,47
Private Wegefläche	87	0,93
Summe	9.338	100,00

19. Kosten

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