

# **Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 13 „Am Hellmannsweg“ der Stadt Hamminkeln**

## **Begründung**

Juni 2019

Vorhabenträger: arnd spelmans bauprojekte UG  
Am Schornacker 41a  
46485 Wesel

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

## INHALTSVERZEICHNIS

1.	Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung.....	4
2.	Rahmenbedingungen .....	5
2.1.	Rechtliche Grundlagen .....	5
2.2.	Der Geltungsbereich .....	6
2.3.	Bestandssituation .....	7
2.4.	Landes- und regionalplanerische Vorgaben.....	7
2.5.	Landschaftsplan.....	9
2.6.	Flächennutzungsplan.....	10
2.7.	Bebauungspläne.....	11
3.	Nachweis der städtebaulichen Erforderlichkeit .....	12
4.	Alternativenprüfung .....	12
5.	Städtebauliche Konzeption und planungsrechtliche Festsetzungen .....	12
5.1.	Planungs- und Gestaltungskonzept .....	12
6.	Planungsrechtliche Festsetzungen.....	15
6.1.	Art der baulichen Nutzung.....	15
6.1.1.	Allgemeines Wohngebiet .....	15
6.2.	Maß der baulichen Nutzung .....	15
6.3.	Bauweise, Baulinien, Baugrenzen.....	15
6.4.	Verkehrsflächen.....	16
6.5.	Flächen für Versorgungsanlagen .....	16
6.6.	Grünflächen .....	16
6.7.	Sonstige Planzeichen .....	16
7.	Abwassertechnische Erschließung.....	16
7.1.	Schmutzwasser .....	16
7.2.	Regenwasser.....	17
8.	Versorgungsträger.....	17
9.	Berücksichtigung der Belange von Boden, Natur und Landschaft .....	17
10.	Denkmalschutz.....	19
11.	Altlasten .....	19
12.	Nachrichtliche Übernahmen sowie Vermerke, Kennzeichnungen und Hinweise.....	19
13.	Hochwasserschutz .....	19
14.	Kampfmittel .....	21
15.	Bodenordnung und Planumsetzung .....	21
16.	Eigentumsverhältnisse .....	21

17. Flächenbilanz.....	21
18. Kosten.....	21

## 1. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Der Rat der Stadt Hamminkeln hat in seiner Sitzung am 13.07.2017 den Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 13 „Am Hellmannsweg“ der Stadt Hamminkeln gefasst. Zielsetzung dieses Bebauungsplanes ist die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlage für eine Wohnbebauung im Bereich des Hellmannsweges auf einer ehemals als Gärtnerei genutzten Fläche.

In der Sitzung des Ausschusses am 03.05.2018 wurde vom Vorhabenträger bereits ein konkreter Bebauungsplanentwurf zur Beratung vorgelegt. Dieser beinhaltete die Beseitigung von vier Bäumen, die straßenseitig auf dem Hellmannsweg entlang des Vorhabengrundstücks stehen. Der Ausschuss hat diesen Vorschlag nicht akzeptiert und den Entwurf zur Umplanung unter Berücksichtigung des Erhalts der Straßenbäume an den Vorhabenträger zurückverwiesen.

Der nun vorliegende aktualisierte Bebauungsplanentwurf berücksichtigt den Erhalt der Bäume. Dadurch ergibt sich eine leicht geänderte Erschließungssituation. Der bislang vorgesehene zentrale private Stichweg wird ersetzt durch zwei private Stichwege. Die Bebauung orientiert sich nunmehr mit einer Ausrichtung der Gärten in Westrichtung entlang dieser Stichwege. Im Bereich des Hellmannsweges musste eine zusätzliche Grünfläche für die Versickerung des Regenwassers (Straßenentwässerung des Hellmannsweges) vorgesehen werden. Dadurch verringert sich das verfügbare Bauland, so dass hier die ursprünglich vorgesehenen drei freistehenden Einfamilienhäuser durch vier Doppelhaushälften ersetzt wurden. Darüber hinaus ist nunmehr zur Wärme- und Energieversorgung der geplanten Gebäude ein Standort für ein Blockheizkraftwerk (BHKW) vorgesehen.

Die Wohnhäuser sollen planungsrechtlich eingeschossig ausgebildet werden. Die Festsetzung erfolgt als Allgemeines Wohngebiet (WA). Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Durch die Festsetzung der max. Traufhöhe von 4,50 m und der max. Firsthöhe von 9,00 m wird die eingeschossigkeit gewährleistet. Die max. Dachneigung bei geneigten Dächern soll 45° betragen. Dachaufbauten und Dachgauben sind nur in der ersten Dachebene geplant.

Ausnahmsweise werden auch Gebäude mit Flachdächern zugelassen. Diese werden baurechtlich zwingend eingeschossig ausgeführt. Die max. Gebäudehöhe (OK Attika) darf 6,50 m betragen. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,4 angegeben.

Garagen, Carports und Stellplätze werden nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, sowie in den mit GA/ST gekennzeichneten Flächen erlaubt sein. Das Niederschlagswasser der privaten Grundstücke soll auf den Grundstücken versickert werden. Dazu werden auf den privaten Grundstücksflächen Rigolen/Mulden angelegt, die das Niederschlagswasser aufnehmen und ortsnah versickern. Grundstückszufahrten sind aus wasserdurchlässigen Oberflächen herzustellen.

Für die Entwässerung der privaten Stichwege sind straßenbegleitende Mulden vorgesehen. Grundlage für die Planung und Ausgestaltung dieser Maßnahme ist ein separates Bodengutachten<sup>1</sup>. Die Wege bekommen zudem einen Belag aus versickerungsfähigem Material, so dass ein Teil des Niederschlagswassers direkt versickern kann.

---

<sup>1</sup> BÖCKE BAUGRUND – WASSERWIRTSCHAFT (2019): Bodenuntersuchung im Bereich des Baugebietes „Hellmannsweg“ in Hamminkeln-Mehrhoog

Mit der Aufstellung dieses (vorhabenbezogenen) Bebauungsplanes ist im Parallelverfahren die Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich (60. Änderung des Flächennutzungsplanes im Ortsteil Mehrhoog).



**Abb. 1: Übersichtskarte**

## **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 (Landesnaturchutzgesetz - 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), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

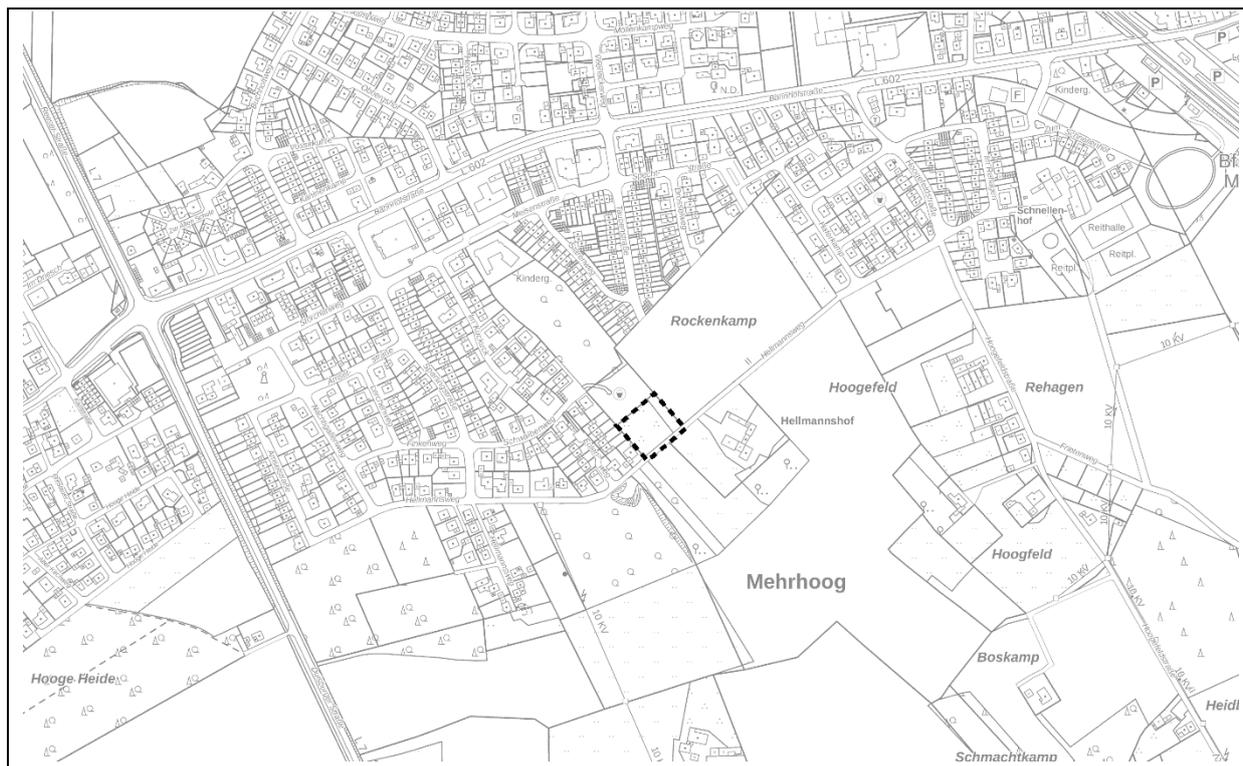
## **2.2. Der Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich liegt innerhalb des Ortsteils Mehrhoog der Stadt Hamminkeln, am Hellmannsweg. Es handelt sich um das Flurstück 1520 sowie 1817 tlw. und 1486 tlw. der Flur 14, Gemarkung Mehrhoog. Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 3.361 m<sup>2</sup>.

Der Geltungsbereich liegt in Ortsrandlage im Übergangsbereich zur offenen Kulturlandschaft. Das Flurstück 1520 wird aktuell gartenbaulich bzw. landwirtschaftlich genutzt. Bei den Flurstücken 1817 tlw. und 1486 tlw. handelt es sich um Straßengrundstücke (Hellmannsweg).

Südwestlich schließt sich eine bestehende Bebauung an. Nordwestlich befindet sich ein Kinderspielplatz. Nordöstlich und südöstlich grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an das zu bebauende Grundstück. Die landwirtschaftlichen Flächen östlich des Geltungsbereiches werden im Regionalplan ebenfalls als Allgemeine Siedlungsbereiche dargestellt. Daher ist davon auszugehen, dass diese Flächen zukünftig ebenfalls bebaut werden. Auf eine zusätzliche ortsrandeinbindende Eingrünung zu dieser Fläche wird daher verzichtet. Nach Süden hin übernehmen die am Hellmannsweg stehenden Eichenbäume die Funktion einer ortsrandeinbindenden Eingrünung.

Die Erschließung erfolgt über den Hellmannsweg und zwei private Stichwege.



**Abb. 2: Geltungsbereich**

### 2.3. Bestandssituation

Das für die Wohnbebauung vorgesehene Flurstück 1520 wird aktuell gartenbaulich bzw. landwirtschaftlich genutzt. Entlang des Hellmannsweges stehen beidseitig der Straße mehrere ältere Bäume (Stieleichen). Die Bäume bleiben erhalten.

Das zu bebauende Flurstück 1520 liegt teilweise unterhalb des Höhenniveaus des Hellmannsweges. Daher ist eine Auffüllung des Areals erforderlich. Die Höhenunterschiede betragen bis zu 1,5 m (im Nordwesten des Flurstücks 1520). Der Ausgleich des Höhenunterschiedes zum Spielplatz hin erfolgt durch bauliche Maßnahmen auf dem Flurstück 1520.

### 2.4. Landes- und regionalplanerische Vorgaben

Der Landesentwicklungsplan Nordrhein Westfalen<sup>2</sup> (LEP NRW), in dem alle landesplanerischen Festlegungen gebündelt sind, ist seit dem 08.02.2017 rechtswirksam. Im Landesentwicklungsplan ist Mehrhoog 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

<sup>2</sup> DIE LANDESREGIERUNG NORDRHEIN-WESTFALEN (2017): Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW)

raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen im Planungsgebiet fest<sup>3</sup>. 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 wohnungsnah Freiflächen so zusammenfassen, dass sie ohne größeren Verkehrsaufwand untereinander erreichbar sind. Bei der Inanspruchnahme von Allgemeinen Siedlungsbereichen kommt dem Wohnungsbau vorrangige Bedeutung zu.

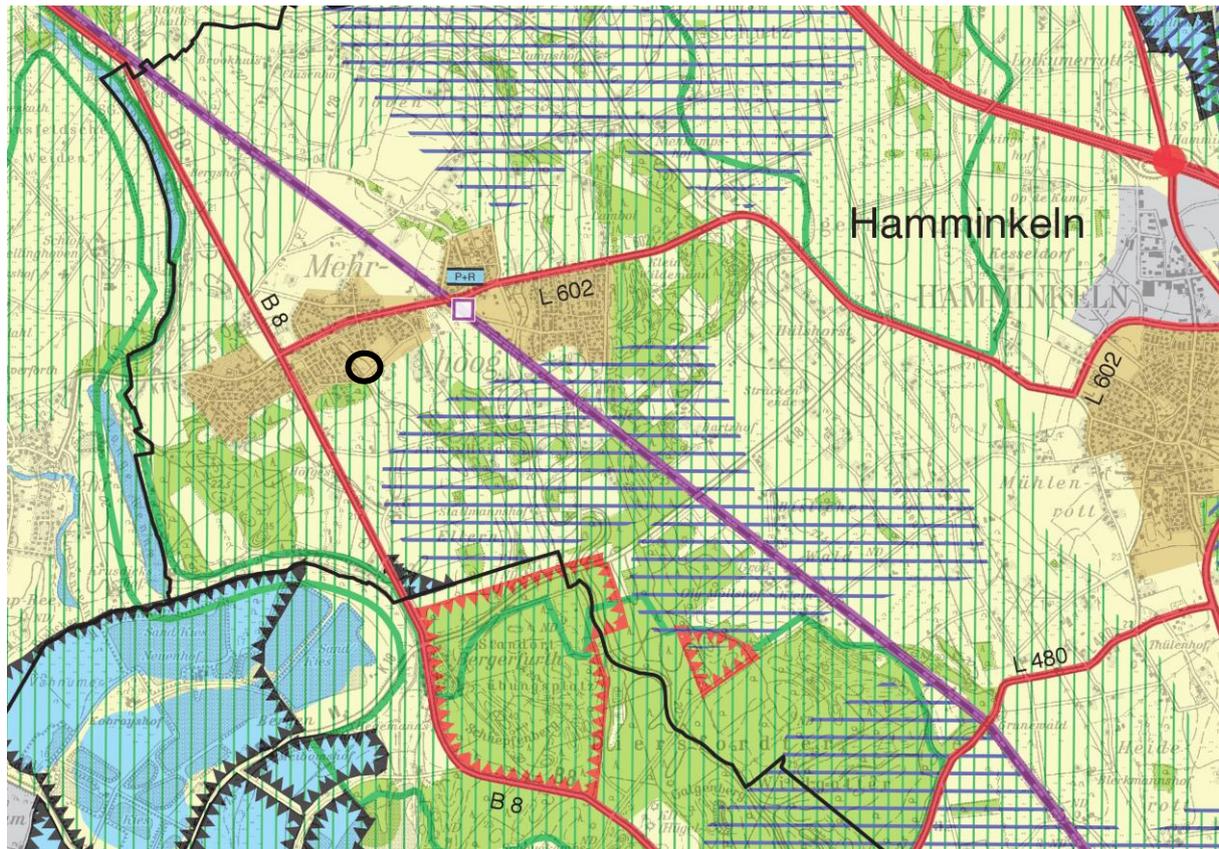
Auch in der Entwurfsfassung (Stand April 2018) des RVR ist der Geltungsbereich als „Allgemeine Siedlungsbereiche“ dargestellt. Somit ergeben sich für das geplante Vorhaben keine regionalplanerischen Änderungen.

Im Rahmen einer Voranfrage der Stadt Hamminkeln zur weiteren Wohnbauflächenentwicklung im Ortsteil Mehrhoog wird vom Regionalverband Ruhr (RVR)<sup>4</sup> bestätigt, dass die Entwicklung der Wohnbaufläche als bedarfsgerecht angesehen wird. Gemäß Regionalplan liegt der Geltungsbereich innerhalb eines zeichnerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB). Gemäß Landesentwicklungsplan vollzieht sich die Siedlungsentwicklung innerhalb der regionalplanerisch festgelegten Siedlungsbereiche (Ziel 2-3). Damit entspricht nach Aussage des RVR die geplante Entwicklung der Wohnbaufläche in Mehrhoog den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

---

<sup>3</sup> BEZIRKSREGIERUNG DÜSSELDORF (2009): Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf (GEP 99). Von Mai 2000. Aktualisiert 2009

<sup>4</sup> Antwortschreiben des Regionalverbandes Ruhr – Regionalplanungsbehörde Referat 15 – vom 14.06.2017



**Abb. 3:** Ausschnitt aus dem aktuellen Regionalplan

## 2.5. Landschaftsplan

Der Vorhabenraum ist Bestandteil eines Landschaftsplanes<sup>5</sup>. In der Entwicklungskarte wird als Entwicklungsziel für diese Fläche „Temporäre Erhaltung“ angegeben. Dies bedeutet, dass

- die derzeitige Landschafts- und Nutzungsstruktur bis zur Realisierung von Vorhaben über die Bauleitplanung oder anderer Verfahren erhalten werden.
- nach Möglichkeit bedeutende naturnahe Landschaftselemente auch über die Realisierung der Bauleitplanung hinaus erhalten und ggf. durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 1, Nr. 20 und 25 BauGB gesichert werden.
- bei allen Vorhaben, Änderungen oder Erweiterungen die Einbindung in die Landschaft sicherzustellen ist und die Schutzzwecke angrenzender Schutzgebiete angemessen berücksichtigt werden.
- zu angrenzenden Waldbeständen ist ein Mindestabstand der Bauflächen von 25 m einzuhalten.

Im Rahmen der weiteren Bearbeitung, insbesondere im Rahmen der Eingriffsregelung ist das Entwicklungsziel des Landschaftsplanes zu berücksichtigen.

Mit Inkrafttreten des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 13 „Hellmannsweg“ werden die für den Geltungsbereich entgegenstehenden Darstellungen im Landschaftsplan außer Kraft treten.

<sup>5</sup> KREIS WESEL (2004): Landschaftsplan des Kreises Wesel Raum Hamminkeln  
OEKOPLAN Ingenieure GmbH & Co. KG

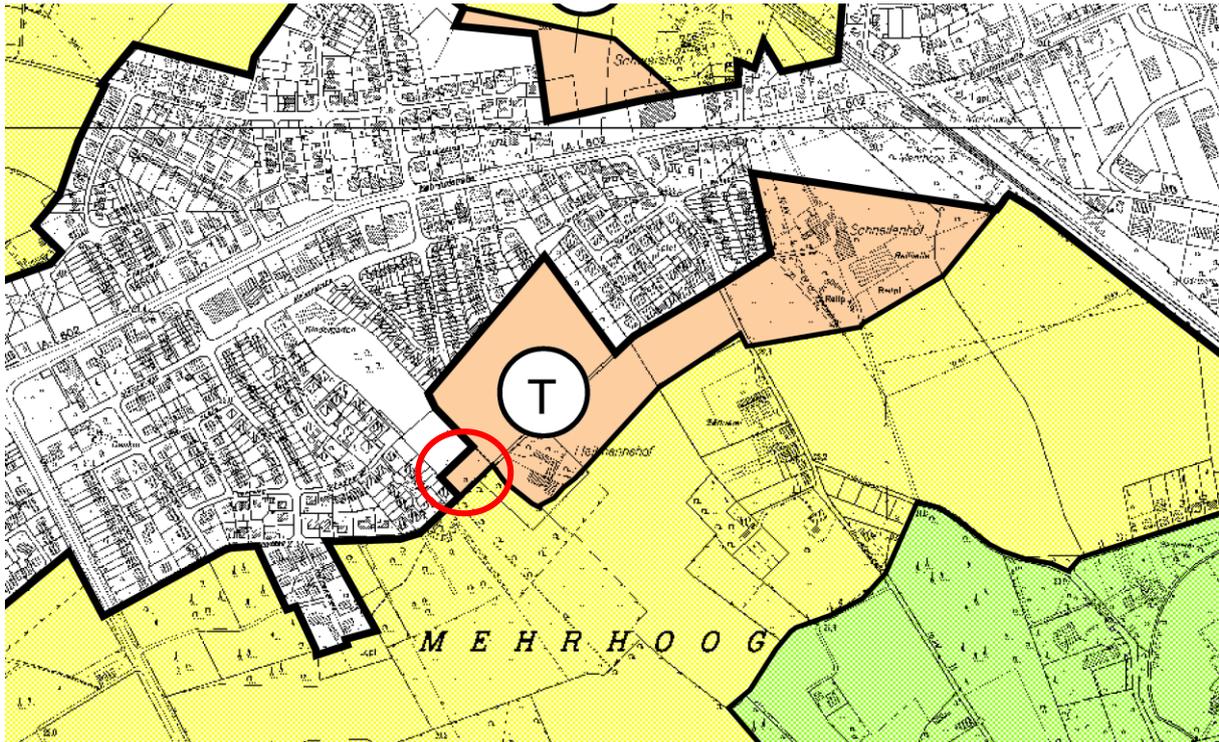


Abb. 4: Ausschnitt aus dem Landschaftsplan Raum Hamminkeln des Kreises Wesel

## 2.6. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Hamminkeln<sup>6</sup> stellt für den Geltungsbereich „Flächen für die Landwirtschaft“ dar. Für die Schaffung von Baurecht ist daher eine entsprechende Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

Westlich der Antragsfläche sind Wohnbauflächen dargestellt. Auch die unmittelbar angrenzende, bereits parzellierte Fläche ist bebaut. Südlich und östlich grenzen ebenfalls landwirtschaftliche Flächen an den Geltungsbereich. Die nördlich angrenzende Fläche wird als Spielplatz genutzt.

Die Vorhabenfläche hat somit unmittelbaren Anschluss an bebauete Bereiche.

<sup>6</sup> STADT HAMMINKELN (2010): Flächennutzungsplan der Stadt Hamminkeln inkl. 1. – 3. Berichtigung.

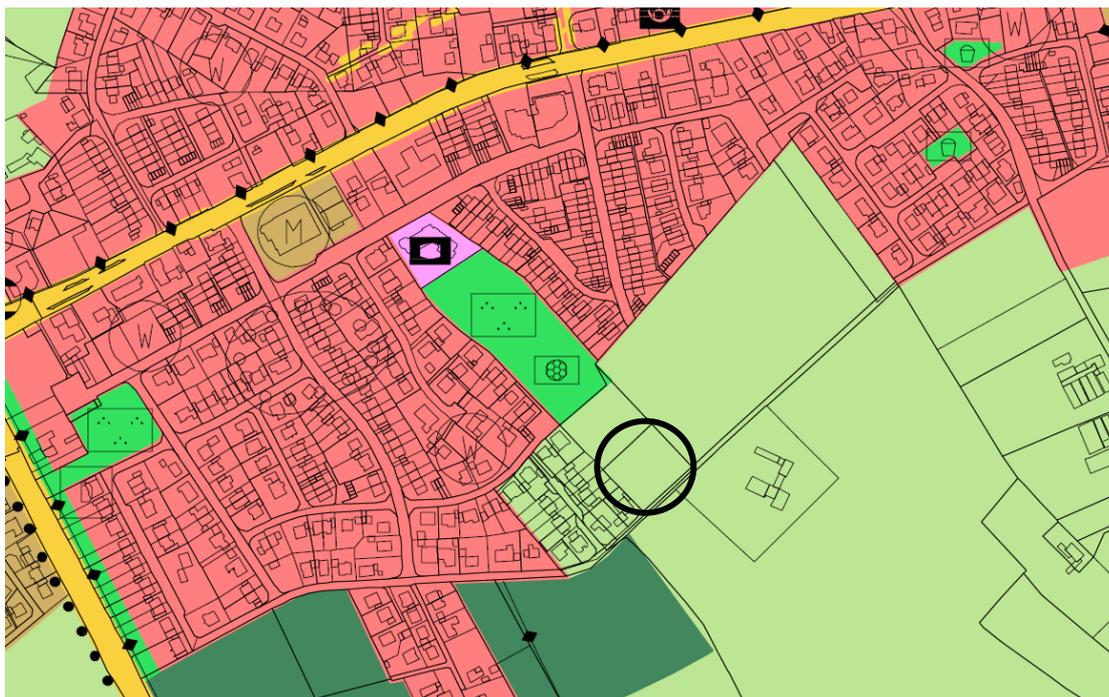


Abb. 5: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Hamminkeln

## 2.7. Bebauungspläne

Für den nördlich angrenzenden vorhandenen Spielplatz sowie die westlich angrenzende Bebauung am Eulenweg liegt bereits ein Bebauungsplan vor. Es handelt sich um den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 1 „Schwalbenweg/Hellmannsweg“ aus dem Jahre 1997.

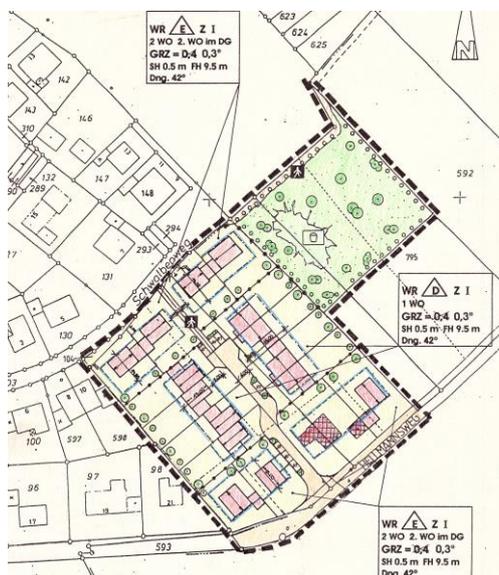


Abb. 6: Ausschnitt aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 1 „Schwalbenweg/Hellmannsweg“ in Mehrhoog

Der Bebauungsplan setzt für diese Bereiche ein Wohngebiet (WR) sowie eine Grünfläche (Spielplatz) fest. Diese gilt gleichzeitig als Fläche für „Umgrenzungen von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“.

Für das zu bebauende Grundstück (Flurstück 1520) besteht kein rechtsgültiger Bebauungsplan.

### **3. Nachweis der städtebaulichen Erforderlichkeit**

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

Der Regionalverband Ruhr (RVR) hat die Siedlungsflächenentwicklung der Stadt Hamminkeln als bedarfsgerecht bestätigt.

### **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.

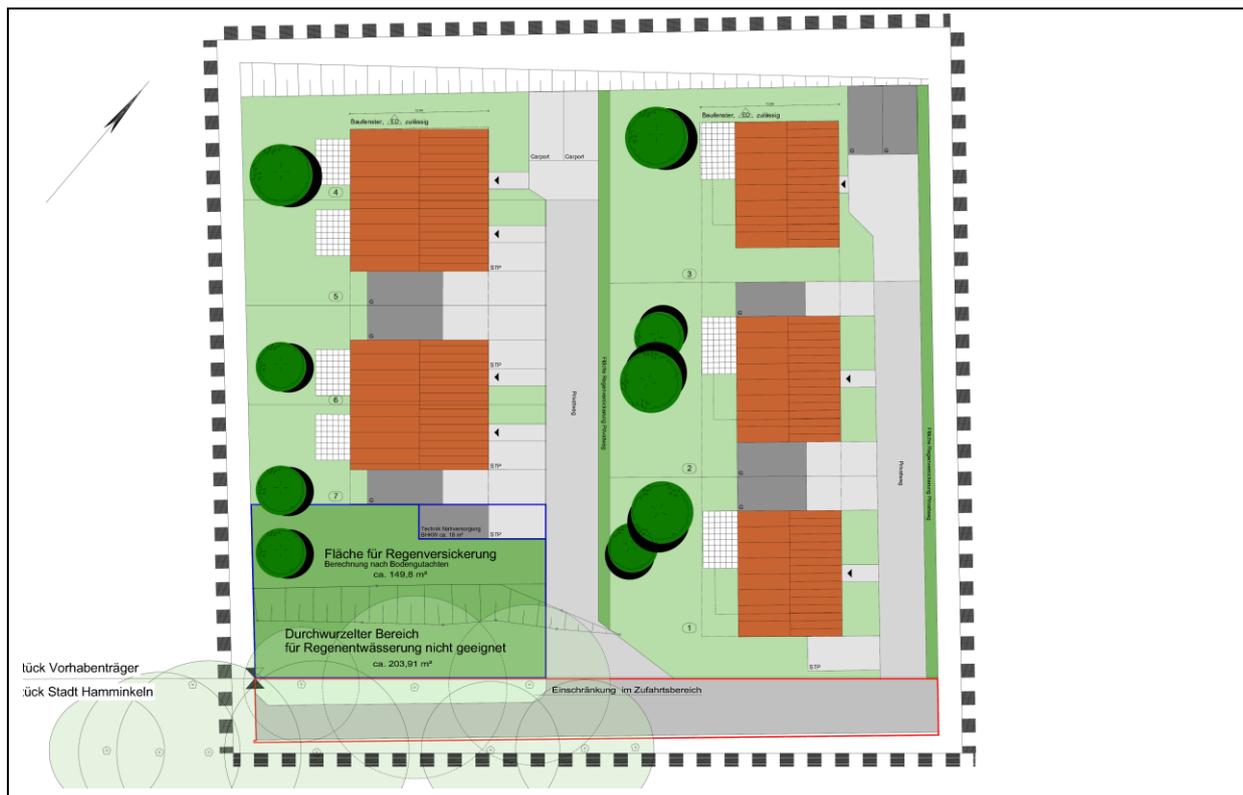
### **5. Städtebauliche Konzeption und planungsrechtliche Festsetzungen**

#### **5.1. Planungs- und Gestaltungskonzept**

Das Planungskonzept sieht eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern in offener Bauweise mit Garagen (Carports/Stellplätze) vor. Die Wohnhäuser sollen im Erscheinungsbild eingeschossig ausgebildet werden. Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Die max. Dachneigung bei geneigten Dächern soll 45° betragen. Dachaufbauten und Dachgauben sind nur in der ersten Dachebene geplant.

Die einzelnen Parzellen werden durch zwei private Stichwege erschlossen.

Die alten Eichen am Hellmannsweg bleiben erhalten. Dadurch ist eine Eingrünung des Ortsrandes gegeben.



**Abb. 7: Gestaltungskonzept<sup>7</sup>**

In den nachfolgenden Abbildungen sind beispielhaft die favorisierten Haustypen dargestellt.



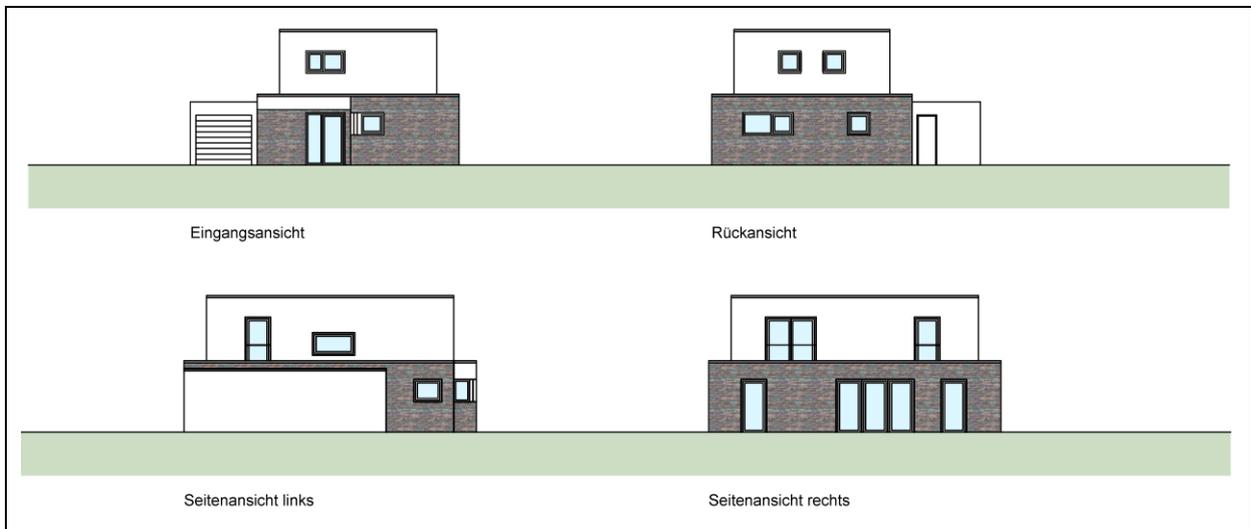
**Abb. 8: Haustyp mit Satteldach<sup>8</sup>**

<sup>7</sup> ARND SPELMANNS BAUPROJEKTE UG (2018): Gestaltungsentwurf

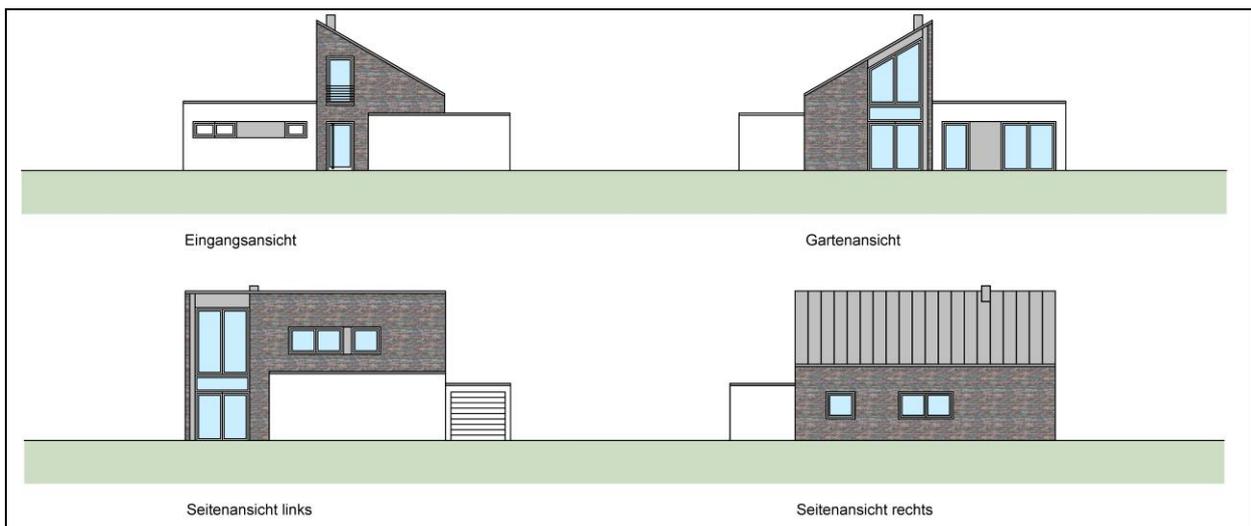
<sup>8</sup> ARND SPELMANNS BAUPROJEKTE UG (2018): Gestaltungsentwurf



**Abb. 9: Haustyp Doppelhaus<sup>9</sup>**



**Abb. 10: Haustyp mit Staffelgeschoss<sup>9</sup>**



**Abb. 11: Haustyp mit Kombi Pult- Flachdach<sup>9</sup>**

<sup>9</sup> ARND SPELMANNS BAUPROJEKTE UG (2018): Gestaltungsentwurf  
 OEKOPLAN Ingenieure GmbH & Co. KG

## **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 Einfamilien- und Doppelhäusern und angeschlossenen Garagen (Carports/Stellplätze) 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**

Im Geltungsbereich werden zur Begrenzung der Gebäudekubatur maximale Wand- und Firsthöhen, jeweils in Verbindung mit Dachneigungen festgesetzt. Durch die Festsetzung der max. Traufhöhe von 4,50 m und der max. Firsthöhe von 9,00 m wird die Eingeschossigkeit gewährleistet. Mit der Festsetzung einer max. First- und Traufhöhe wird die bauliche Ausnutzbarkeit der Gebäude konkretisiert.

Ausnahmsweise werden auch Gebäude mit Flachdächern zugelassen. Diese werden baurechtlich zwingend eingeschossig ausgeführt. Die max. Gebäudehöhe (OK Attika) darf 6,50 m betragen.

Garagen, Carports und Stellplätze werden nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, sowie in den mit GA/ST gekennzeichneten Flächen erlaubt sein.

Die gem. § 17 BauNVO mögliche Obergrenze für die Grundflächenzahl wird als Höchstzahl ausgewiesen. Damit ist die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,4 als Höchstmaß festgesetzt und entspricht damit der Obergrenze laut § 17 BauNVO im Sinne des sparsamen Baulandverbrauches. Die Festsetzung einer Geschossflächenzahl entfällt, da nur ein Vollgeschoß zulässig ist.

### **6.3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**

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 wird im Plangebiet eine offene Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern festgesetzt.

#### **6.4. Verkehrsflächen**

Vom Hellmannsweg führen zwei private Stichwege in das Baugebiet. Höhenmäßig werden die Stichwege ca. 10 cm über dem Bezugspunkt des Hellmannsweges liegen, mit Gefälle zum Hellmannsweg. Seitlich der Stichwege liegende Rigolen nehmen das anfallende Niederschlagswasser auf und lassen es örtlich versickern. Zudem besteht der Straßenbelag der Stichwege aus einem versickerungsfähigen Material. Die privaten Stichwege werden als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Privatweg) festgesetzt.

#### **6.5. Flächen für Versorgungsanlagen**

Für die Wärmeversorgung ist ein Blockheizkraftwerk (BHKW) vorgesehen. Der Standort des Blockheizkraftwerkes wird als Flächen für Versorgungsanlagen festgesetzt.

#### **6.6. Grünflächen**

Die öffentliche Grünfläche im Südwesten des Geltungsbereiches dient als Regenversickerungsfläche. Eine Anpflanzung mit Gehölzen erfolgt nicht. Durch die Festsetzung dieser Grünfläche werden gleichzeitig die am Hellmannsweg stehenden Bäume (alte Eichen) geschützt.

Die innerhalb des Geltungsbereiches liegenden drei Eichen werden als „zu erhaltende Bäume“ gekennzeichnet.

#### **6.7. Sonstige Planzeichen**

Stellplätze und Garagen sind gemäß § 12 Abs. 1 und 2 BauNVO für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig. Gesonderte Regelungen zur Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen sind daher nicht erforderlich.

Es werden zeichnerisch mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen festgesetzt. Dabei handelt es sich um die privaten Erschließungswege für das Baugebiet.

### **7. Abwassertechnische Erschließung**

#### **7.1. Schmutzwasser**

Das Schmutzwasser wird mittels einer Druckrohrleitung zu einem bestehenden Anschlusspunkt im Bereich des Hellmannsweges/Schwalbenweges geführt. Von dort erfolgt eine Weiterleitung über das Pumpwerk Mehrhoog und den Betriebspunkt Hamminkeln zur Zentralkläranlage.

## **7.2. Regenwasser**

Das Niederschlagswasser der privaten Grundstücke soll auf den Grundstücken versickert werden. Dazu werden auf den privaten Grundstücksflächen Rigolen/Mulden angelegt, die das Niederschlagswasser aufnehmen und ortsnah versickern. Zufahrten sind aus wasserdurchlässigen Oberflächen herzustellen.

Für die Entwässerung der privaten Stichwege sind straßenbegleitende Mulden vorgesehen. Grundlage für die Planung und Ausgestaltung dieser Maßnahme ist ein separates Bodengutachten<sup>10</sup>. Die Wege bekommen zudem einen Belag aus versickerungsfähigen Material, so dass ein Teil des Niederschlagswassers direkt versickern kann.

Aus den Vorgaben zur Versickerung ergeben sich relativ große festgesetzte Verkehrsflächen. Die privaten Stichwege werden als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt, so dass sich in Verbindung mit den Entwässerungsmulden ein relativ großzügiger, mit Mulden und Baumstandorten gestalteter Verkehrsraum ergibt.

Für eine ordnungsgemäße Entwässerung des Hellmannsweges ist eine Regenversickerungsfläche (Festsetzung als öffentliche Grünfläche) im Südwesten des Geltungsbereiches vorgesehen.

Die privaten und kommunalen Versickerungseinrichtungen bedürfen jeweils einer wasserbehördlichen Erlaubnis, die beim Kreis Wesel zu beantragen sind.

## **8. Versorgungsträger**

Leitungen der Versorgungsträger sind in der Straße Hellmannsweg/Schwalbenweg vorhanden. Die Vorhabenfläche kann an diese Leitungen angeschlossen werden. Die Erschließung durch alle notwendigen Versorgungsträger ist damit gesichert. Die Ver- und Entsorgungsleitungen werden in den geplanten Erschließungswegen 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. Berücksichtigung der Belange von Boden, Natur und Landschaft**

Den Belangen der Schutzgüter Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt, Fläche, Boden, Wasser, Klima, Luft, Landschaft, Kultur- und Sachgüter sowie entsprechende Wechselwirkungen wird durch folgende gutachterliche Untersuchungen und Festsetzungen im Bebauungsplan Rechnung getragen:

---

<sup>10</sup> BÖCKE BAUGRUND – WASSERWIRTSCHAFT (2019): Bodenuntersuchung im Bereich des Baugebietes „Hellmannsweg“ in Hamminkeln-Mehrhoog

### Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Im Rahmen des geplanten Vorhabens wurde ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet<sup>11</sup>. Die Prüfung erfolgte auf der Grundlage vorhandener Daten zu planungsrelevanten Arten, die durch das Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV) herausgegeben werden. Außerdem wurden im März 2018 eigene Geländebegehungen durchgeführt.

Das Artenschutzgutachten kommt zu dem Ergebnis, dass kein Verbotstatbestand gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 – 4 BNatSchG vorliegt und das kein nicht ersetzbares Biotop im Sinne von § 19 Abs. 3 BNatSchG zerstört wird.

Zur Gewährung der artenschutzrechtlichen Belange ist bei einer Baufelddräumung 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.

### Umweltbericht

Zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 13 wurde gemäß § 2 Abs. 4 bzw. § 2a BauGB ein Umweltbericht gem. Anlage 1 zum BauGB erstellt<sup>12</sup>. Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB wurde eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet wurden. Der Umweltbericht ist Teil der vorliegenden Begründung.

Aufgrund der Festsetzungen im Bebauungsplan sind keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten. Schutzrelevante anlage-, bau- und betriebsbedingte Auswirkungen auf das benachbarte Umfeld bleiben unter der Erheblichkeitsschwelle.

### Landschaftspflegerischer Fachbeitrag

Die mit Realisierung der Planung verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft sind im Landschaftspflegerischer Begleitplan<sup>13</sup> dargelegt. Zum Ausgleich unvermeidbarer, erheblicher Beeinträchtigungen werden die folgenden Maßnahmen vorgesehen

- Extensive Nutzung der als Regenversickerungsfläche zu nutzenden Grünfläche am Hellmannsweg

Da mit diesen Maßnahmen kein vollständiger ökologischer Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft innerhalb des Geltungsbereiches erreicht werden kann, wird auf ein beim Kreis Wesel anerkanntes Ökokonto zurückgegriffen. Der entsprechende Abbuchungsbeleg wird der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Wesel vorgelegt

---

<sup>11</sup> OEKOPLAN INGENIEURE GMBH & CO. KG (2019): Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 13 „Hellmannsweg“ – Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag.

<sup>12</sup> OEKOPLAN INGENIEURE GMBH & CO. KG (2019): Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 13 „Hellmannsweg“ – Umweltbericht.

<sup>13</sup> OEKOPLAN INGENIEURE GMBH & CO. KG (2019): vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 13 „Hellmannsweg“ – Landschaftspflegerischer Begleitplan.

## 10. Denkmalschutz

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

## 11. Altlasten

Altlasten sind für den Geltungsbereich der vorliegenden Planung nicht bekannt. Aufgrund der Vornutzung als Gärtnerei wurde ein Gutachten<sup>14</sup> zu Schadstoffen im Boden in Auftrag gegeben. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass keine bedeutsamen Schadstoffaufkonzentrierungen nachgewiesen werden konnten. Aufgrund eines Sulfat-Gehaltes von 139 mg/l deutet sich für entsprechendes Aushubmaterial die Einbauklasse Z1.1 gemäß LAGA-Zuordnungswerten an.

## 12. Nachrichtliche Übernahmen sowie Vermerke, Kennzeichnungen und Hinweise

Folgende Hinweise wurden zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 13 „Hellmannsweg“ formuliert und sind im Rahmen der Umsetzung der Planung zu beachten:

- Meldepflicht kultur- oder erdgeschichtlicher Bodenfunde beim Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege
- Beteiligung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes bei der Bezirksregierung Düsseldorf vor Baubeginn, Hinweis auf das Merkblatt für Baugrundeingriffe
- Es wird darauf hingewiesen, dass im Plangebiet gelegentlich landwirtschaftliche Gerüche auftreten können, die als Vorbelastung hinzunehmen sind.
- 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.
- Das Plangebiet befindet sich in den Risikogebieten des Rheins, die bei einem Versagen oder Überströmen von Hochwasserschutzanlagen ab einem mittleren Hochwasser (HQ100) überschwemmt werden können. Risikogebiete im Sinne des § 78b Abs. 1 WHG, d. h. überschwemmte Gebiete bei einem seltenen bzw. extremen Hochwasserereignis (HQextrem), sind gemäß § 9 Abs. 6a BauGB im Bebauungsplan nachrichtlich zu übernehmen.
- Die am Hellmannsweg stehenden Bäume können zu einer Verschattung angrenzender Grundstücke führen.
- Auf eine mögliche Lärmbelästigung aufgrund des nördlich angrenzenden Spielplatzes wird hingewiesen.

## 13. Hochwasserschutz

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

---

<sup>14</sup> Geokom (2016): Baugebiet Hellmannsweg in Hamminkeln-Mehrhoog – Ergebnisse einer orientierenden altlastentechnischen Bodenuntersuchung

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 Maßnahmen zur Erreichung dieses Ziels werden innerhalb eines Einzugsgebietes durch die Erstellung von Hochwasserrisikomanagementplänen (HWRM-Pläne) koordiniert. Für Hamminkeln-Mehrhoog ist die „Hochwasserrisikomanagementplanung NRW-Flussgebietseinheit Rhein-Teileinzugsgebiet Rheingraben-Nord“<sup>15</sup> maßgeblich. Der Schwerpunkt liegt dabei auf Vermeidung, Schutz und Vorsorge. Mit der Richtlinie sind die Mitgliedsstaaten der EU verpflichtet, bis Dezember 2015 Hochwasserrisikomanagementpläne aufzustellen.

Die Frist für die Erstellung der Gefahren- und Risikokarten“ endete im Dezember 2013. Für Mehrhoog liegen entsprechende Hochwassergefahren- und Hochwasserrisikokarten<sup>16</sup> vor.

Auch ein sogenannter Kommunensteckbrief „Hochwassergefährdung und Maßnahmenplanung Hamminkeln“<sup>17</sup> liegt seit Dezember 2015 vor. Die Kommunensteckbriefe wurden im Rahmen der Umsetzung der europäischen Hochwasserrisikomanagementrichtlinie (EG-HWRM-RL) für jede nordrhein-westfälische Kommune erarbeitet, die entsprechend der EG-HWRM-RL durch Hochwasser gefährdet ist.

Die Hochwassergefahrenkarten geben Auskunft über mögliche Ausdehnung und Tiefe einer Überflutung. Dabei wird dargestellt, wie das Ausmaß der Überflutung für ein häufiges, mittleres (Statistisch 100-jährliches) und seltenes (extremes) Hochwasserereignis zu erwarten ist.

Bei einem häufigen Hochwasser (Eintrittswahrscheinlichkeit alle 10 bis 20 Jahre) ist der Vorhabenbereich durch Schutzeinrichtungen (Rheindeich) geschützt. Auch bei Versagen der Schutzeinrichtungen wären die Flächen nicht überflutet. Bei einem mittleren Hochwasser (HQ<sub>100</sub>; Eintrittswahrscheinlichkeit im Mittel alle 100 Jahre) ist der Vorhabenbereich durch Schutzeinrichtungen (Rheindeich) geschützt. Bei Versagen der Schutzeinrichtungen wären die Flächen 1-4 m hoch überflutet.

Bei einem extremen Hochwasserereignis (Eintrittswahrscheinlichkeit im Mittel seltener als alle 100 Jahre) wird davon ausgegangen, dass die vorhandenen Hochwasserschutzanlagen nicht mehr ausreichen. Im Geltungsbereich der vorliegenden Planung wären die Flächen dann 2 - 4 m hoch überflutet.

Die Vorhabenfläche liegt in einer von Nordwesten nach Südosten verlaufenden Niederungszone. Das Gelände liegt ca. 1,0 bis 1,5 m unter dem Niveau der nordöstlich und nordwestlich angrenzenden Flächen. Daher ist eine Aufhöhung des Geländes erforderlich. Ansonsten würde die Gefahr bestehen, dass bei Starkregenereignissen das Niederschlagswasser der umliegenden Flächen und insbesondere vom Hellmannsweg in das Plangebiet fließt. Der Hellmannsweg selbst wird im Niederungsbereich in leichter Dammlage geführt. Nach bisherigen

---

<sup>15</sup> BEZIRKSREGIERUNG DÜSSELDORF (2015): Beitrag zum Hochwasserrisikomanagementplan Rhein (NRW) für das Teileinzugsgebiet Rheingraben-Nord

<sup>16</sup> URL vom 20.07.2016: [www.flussgebiete.nrw.de/7index.php/HWRMRL/Gebietsansicht/TEZG\\_Rheingraben-Nord](http://www.flussgebiete.nrw.de/7index.php/HWRMRL/Gebietsansicht/TEZG_Rheingraben-Nord) (Kartenblatt 29)

<sup>17</sup> BEZIRKSREGIERUNG DÜSSELDORF (2015): Hochwassergefährdung und Maßnahmenplan Hamminkeln

Erkenntnissen hat der Niederungsbereich keine nennenswerte Funktion hinsichtlich eines Hochwasserabflusses.

#### 14. 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.

#### 15. Bodenordnung und Planumsetzung

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

#### 16. Eigentumsverhältnisse

Die für die Errichtung der Wohnhäuser erforderlichen Flächen sind im Eigentum des Antragstellers.

#### 17. Flächenbilanz

Aus der folgenden Tabelle gehen die städtebaulichen Übersichtsdaten hervor.

**Tab. 1: Flächenbilanz**

Gebietsart / Nutzung	Fläche in m <sup>2</sup>	Flächenanteil in %
Allgemeines Wohngebiet	2.160	64,27
Flächen für Versorgungsanlagen	33	0,98
Öffentliche Grünflächen	401	11,93
Straßenverkehrsfläche	260	7,74
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	507	15,08
<b>Summe</b>	<b>3.361</b>	<b>100,00</b>

#### 18. Kosten

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