

Begründung

zur

3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 „Wertherbruch“ (vereinfachtes Verfahren) Stadt Hamminkeln, Ortsteil Wertherbruch

Begründung zur 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 „Wertherbruch“ (vereinfachtes Verfahren) im Ortsteil Wertherbruch



Inhaltsangabe

1	Planungsanlass und allgemeine Zielsetzung	4
2	Der Geltungsbereich	5
2.1	Lage in der Örtlichkeit	6
2.2	Planungsrechtliche und bauliche Situation	6
3	Planungsvorgaben	7
3.1	Regionalplan	7
3.2	Flächennutzungsplan	8
3.3	Umweltbelange	9
4	Städtebauliche Konzeption und planungsrechtliche Festsetzungen	9
4.1	Art der baulichen Nutzung	11
4.1.1	Allgemeines Wohngebiet	11
4.2	Maß der baulichen Nutzung	11
4.2.1	Geschossigkeit, Gebäudehöhe	11
4.2.2	Grund- und Geschossflächenzahl	11
4.3	Bauweise	11
4.4	Überbaubare Grundstücksfläche	11
4.5	Grünflächen und Pflanzmaßnahmen	12
5	Eingriffsregelung	12
6	Abwassertechnische Erschließung	12
7	Niederschlagswasserbewirtschaftung	12
8	Verkehrliche Erschließung	13
9	Versorgungsträger	13
10	Immissionsschutz	13
11	Artenschutz	17
12	Denkmalbelange	18
13	Hochwasserschutz	18
14	Altlasten	19

Anlagen:

- Ergebnisse einer orientierenden Altlastenuntersuchung, Dipl.-Geologe Rudolf Petersen jr. Beratender Geowissenschaftler BDG
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, OEKOPLAN Ingenieure GmbH & Co. KG

1 Planungsanlass und allgemeine Zielsetzung

Der Ortsteil Wertherbruch stellt einen kleinen zusammenhängenden Siedlungsbereich mit insgesamt rund 1.000 Einwohnern (inklusive der Außenbereiche) dar.

Der ursprünglich in Form eines Straßendorfes rein landwirtschaftlich geprägte Siedlungsansatz ist im Laufe der Zeit durch Wohnbauflächen ergänzt worden. Dieses geschah hauptsächlich in den 70er Jahren. Mittlerweile ist die Wohnnutzung im Erscheinungsbild des Ortes überwiegend. Vollerwerbsbetriebe befinden sich nur noch weitgehend außerhalb des Ortes in der freien Flur oder am Ortsrand. Lediglich die Warengenossenschaft mitten im Ort stellt noch eine landwirtschaftlich geprägte aktive Nutzung dar.

Die im Laufe der Jahre entstandenen Wohnbaugrundstücke wurden insbesondere benutzt, um den Wohnbauflächenbedarf zu decken, der sich aus dem landwirtschaftlich genutzten Umfeld ergab.

Bedingt durch den landwirtschaftlichen Strukturwandel und den Modalitäten der Hofnachfolge ist auch heute noch ein gewisser Bedarf nach Wohnbauland, insbesondere aus dem näheren Umfeld, festzustellen.

Letztmalig wurde im Mai 2022 an der Siemensweide Bauland geschaffen und davor in den 1990er Jahren kleinteilig an der Wertherbrucher Straße. In der Zwischenzeit beschränkte sich die Wohnbautätigkeit auf die Umnutzung ehemals landwirtschaftlich genutzter Gebäude zu Wohnzwecken und vereinzelte Baulückenschließungen.

Der Bebauungsplan Nr. 1 „Wertherbruch“ stammt aus den siebziger Jahren und bildet u.a. die planungsrechtliche Grundlage für die Entwicklung des dortigen Wohngebietes im Bereich Wiesenstraße und Am Glockenkamp. Innerhalb dieses Bebauungsplanes befand sich im nordwestlichen Bereich eine Hofstelle die allerdings seit Jahren nicht mehr betrieben wurde. Mit der Hoffläche verbunden waren größere zusammenhängende landwirtschaftliche Flächen, die sich über den Wendehammer Wiesenstraße hinaus nach Osten anschließen.

Die erwähnte Hoffläche mit den dazugehörigen landwirtschaftlichen Nutzflächen konnten von der Stadt erworben werden und stehen nunmehr grundsätzlich der baulichen Nutzung durch eine Wohnbebauung zur Verfügung. Für die Umnutzung dieser in-

nerörtlich gelegenen ehemaligen Hofffläche ist allerdings eine Anpassung des veralteten Planungsrechts an heutige Bedürfnisse erforderlich. Dies soll mit der vorliegenden Änderung bezweckt werden.

2 Der Geltungsbereich

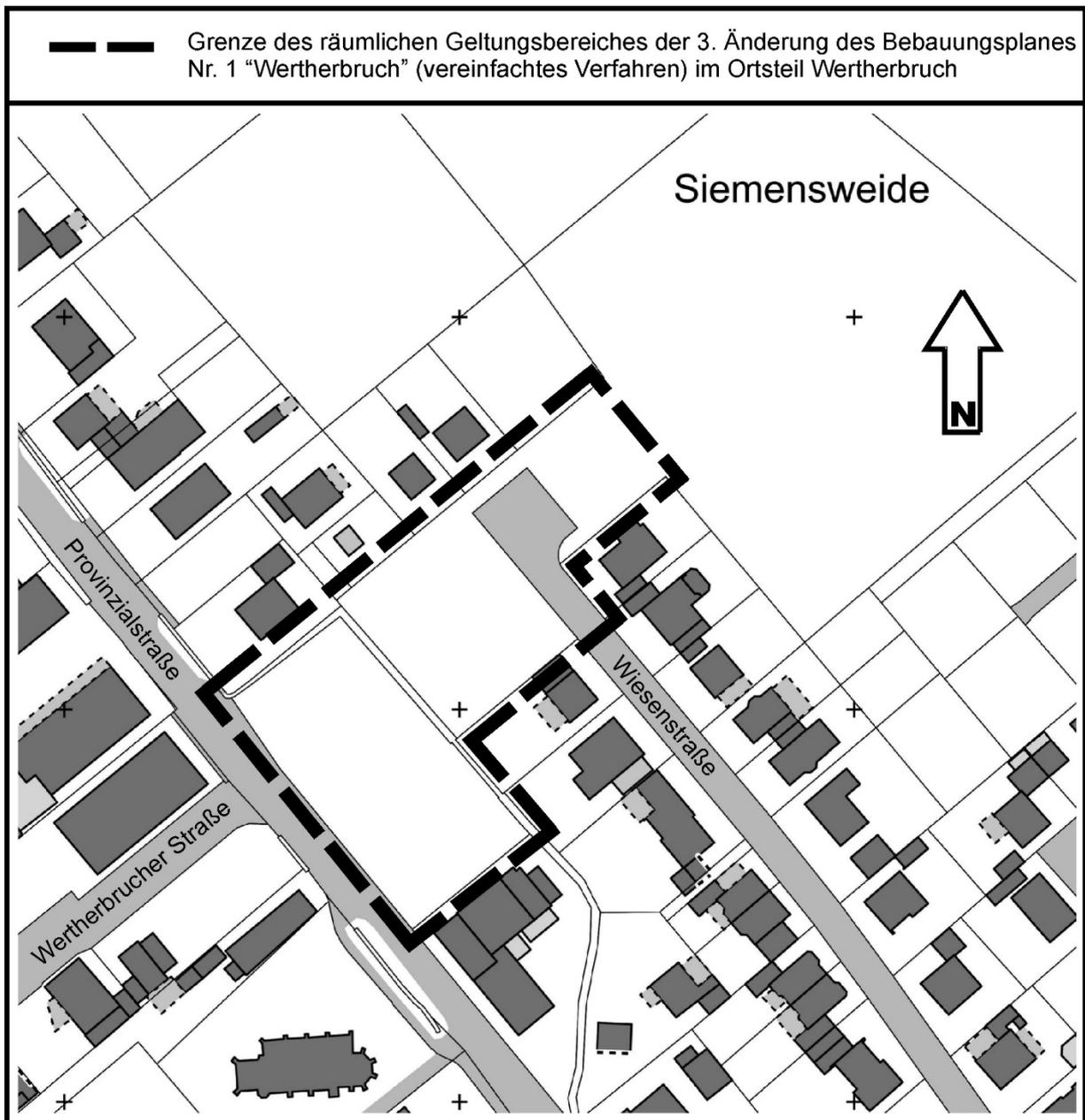


Abbildung 2: Geltungsbereich

bestehen ebenfalls aus Einfamilienhäusern, welche sich im Innenbereich nach §34 BauGB befinden.

Über die Eigentumsflächen des Hofes sieht der Bebauungsplan eine Fußwegverbindung von der Provinzialstraße zur Wiesenstraße vor, die allerdings zum Teil über einen offenen Graben geführt werden sollte. Diese Planung, wodurch der Graben genau wie im Bereich der abgeräumten Hofstelle verrohrt worden wäre, wurde jedoch nie umgesetzt. Stattdessen wurde nun auch das verrohrte Teilstück wieder freigelegt.

Im westlichen und südlichen Umfeld befindet sich die Raiffeisen-Genossenschaft, das Feuerwehrgerätehaus, die örtliche Sportanlage, die Bürgerhalle und die Grundschule. Der genannte Bebauungsplan beinhaltet auch diese Nutzungen und setzt sie als Gemeinbedarfsfläche mit den entsprechenden Zweckbindungen fest

Das Sportgelände ist dem Außenbereich zuzuordnen, ebenso die angrenzenden Ackerflächen.

3 Planungsvorgaben

3.1 Regionalplan

Der Ortsteil Wertherbruch ist aufgrund seiner geringen Größe im gültigen Regionalplan Ruhr nicht als Allgemeiner Siedlungsbereich dargestellt. Er ist dem Freiraum zugeordnet und als Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich überlagert mit der Freiraumfunktion „Bereich zum Schutz der Landschaft und zur landschaftsorientierten Erholung“ festgelegt.



Abbildung 4: Darstellung im Regionalplan Ruhr

Er ist somit ein im regionalplanerisch festgelegten Freiraum gelegener Ortsteil. Das LEP-Ziel 2-4 „Entwicklung der Ortsteile im Freiraum“ beinhaltet, dass „unter Berücksichtigung der Erfordernisse der Landschaftsentwicklung und des Erhalts der landwirtschaftlichen Nutzfläche eine bedarfsgerechte, an die vorhandene Infrastruktur angepasste Siedlungsentwicklung möglich ist.“ Demnach sollen sich die Entwicklungsmöglichkeiten der kleineren Ortslagen an dem Eigenbedarf der Bevölkerung und der vorhandenen Betriebe sowie der Tragfähigkeit der Infrastruktur bemessen. Auf Grundlage des veralteten Bebauungsplanes, besteht hier das Potential, eine Innenentwicklung zu verwirklichen, die diesem Ziel gerecht wird. Dafür ist jedoch auch eine Anpassung dieses Bebauungsplanes an die aktuellen Bedürfnisse notwendig.

Die geplante Wohnbebauung soll dem örtlichen Bedarf zu Gute kommen. Die Stadt wird als Eigentümer die Grundstücke selber vermarkten. Darüber ist sichergestellt, dass diese Vorgabe umgesetzt wird.

Gemäß der Erläuterungskarte 15 „Vorbeugender Hochwasserschutz“ des Regionalplan Ruhr liegt das Plangebiet im potenziellen Überflutungsbereich (HQ100). Ein Hinweis auf das Risiko der Hochwassergefährdung erfolgt im Rahmen einer nachrichtlichen Übernahme in der Planzeichnung. Weitere Ausführungen sind unter dem Punkt 12 „Hochwasserschutz“ zu finden.

3.2 Flächennutzungsplan

Im derzeitigen Flächennutzungsplan der Stadt ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Somit wird die Bebauungsplanänderung mit der vorgesehenen Wohnnutzung aus der Vorgabe des Flächennutzungsplans entwickelt.

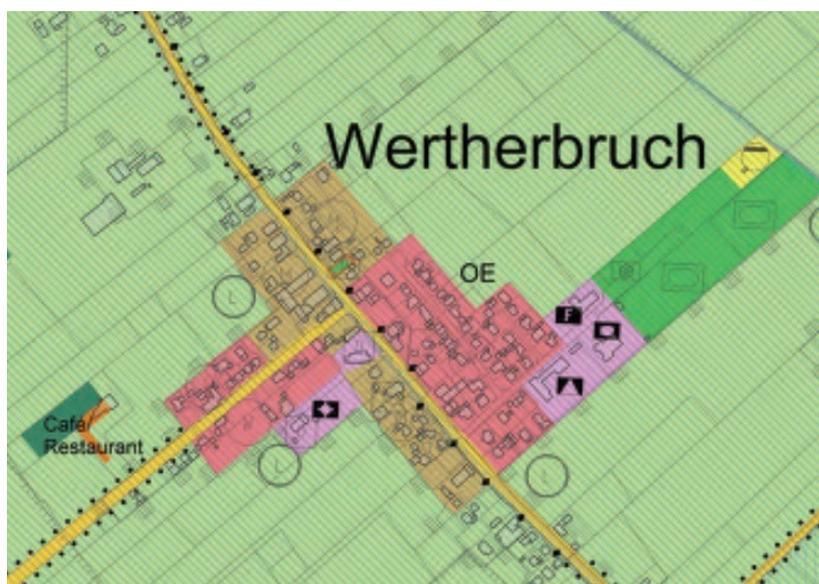


Abbildung 5: Darstellung im Flächennutzungsplan

3.3 Umweltbelange

Gemäß dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG), in der Bekanntmachung vom 05.09.2001, ist u.a. bei Aufstellung eines Bebauungsplanes eine UVP durchzuführen, sofern es sich um ein UVP-pflichtiges Vorhaben handelt. Die im UVP-Gesetz verankerte Liste UVP-pflichtiger Vorhaben sieht unter Nr. 18.7 für den Bau eines Städtebauprojektes für sonstige bauliche Anlagen, für den im bisherigen Außenbereich ein Bebauungsplan aufgestellt wird, eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles vor, wenn die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO eine Größe von 20.000 bis weniger als 100.000 m² beträgt bzw. eine entsprechende Größe der Grundfläche festgesetzt wird. Der hier vorliegende Entwurf sieht Teile des Plangebietes als Bauflächen vor. Die zulässige Grundfläche ist nach §19 BauNVO auf der Basis der festgesetzten GRZ von durchgängig 0,4 in den Wohngebieten inkl. der Überschreitungsmöglichkeit um 20% für Garagen, Zufahrten etc. auf ca. 2640 m² beschränkt. Damit liegt eine UVP-Pflicht für diesen Bebauungsplan nicht vor. Eine Vorprüfung ist ebenfalls nicht notwendig.

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).

4 Städtebauliche Konzeption und planungsrechtliche Festsetzungen

Der Bebauungsplan dient in allererster Linie der Aktivierung von Wohnbauland für den örtlichen Bedarf an Einfamilienhäusern und Mietwohnungen. Daher wird das Baugebiet für verschiedene Bauformen konzipiert.

Dazu wurde ein Baukonzept erarbeitet. Dieses sieht vor, dass die Grundstücke beidseitig der Wiesenstraße mit Einfamilienhäusern (1-geschossig) bebaut werden können. Insgesamt ist dort Platz für vier Gebäude. Dabei ist vorgesehen, dass die im jetzigen Bebauungsplan vorgesehene Fußwegverbindung zur Provinzialstraße entfällt. Gleichzeitig ist auf der Nord-Ostseite vorgesehen, einen Grundstücksstreifen unbebaut zu belassen, der als Zuwegung für die dahinterliegende landwirtschaftliche Fläche dienen soll und langfristig betrachtet als Zufahrt für eine ergänzende Wohnbebauung genutzt werden könnte.

Begründung zur 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 „Wertherbruch“ (vereinfachtes Verfahren) im Ortsteil Wertherbruch

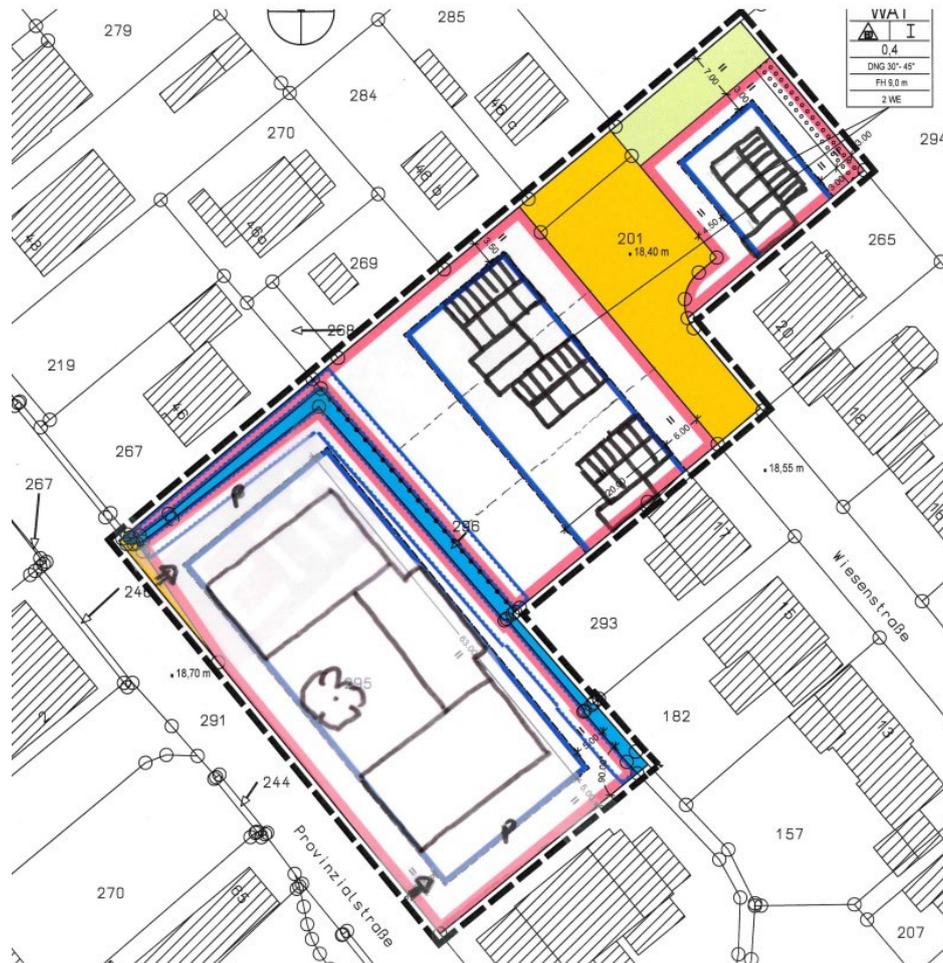


Abbildung 6: Entwurf mit möglicher Bebauung

Das städtebauliche Konzept sieht als Grundgerüst eine Erschließung der Einfamilienhäuser über die Wiesenstraße mit Anschluss an die Schulstraße vor. Damit verbleibt es bei einem Baugebiet ohne Durchgangsverkehr. Die beiden Grundstücke „Provinzialstraße“ 46b und 46c (Flurstücke 284 und 285) sollen ebenfalls über die „Wiesenstraße“ angeschlossen werden.

Die Grundstücksfläche entlang der Provinzialstraße ist für die Bebauung mit Mehrfamilienhäusern (2-geschossig) vorgesehen. Hier erfolgt die Erschließung direkt zur Provinzialstraße.

Die geplante Wohnbebauung schließt die Lücke zwischen der vorhandenen Bebauung entlang der Provinzialstraße. Es ist städtebaulich so konzipiert, dass für den späteren Bedarf über den Anschluss an die Wiesenfläche zumindest eine Erweiterungsoption nach Nordosten besteht und damit eine Verbindung zum zuletzt geschaffenen Bauland „Siemensweide“ entstehen könnte.

4.1 Art der baulichen Nutzung

4.1.1 Allgemeines Wohngebiet

Entsprechend der Darstellung im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche wird im Plangebiet „Allgemeines Wohngebiet“ gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden nach §1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen, da sie keine ausreichende Standortgunst aufweisen und der Zielsetzung des Planes nicht entsprechen.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

4.2.1 Geschossigkeit, Gebäudehöhe

Die zulässige Geschossigkeit staffelt sich von einer Zweigeschossigkeit für das Grundstück an der Provinzialstraße zu einer zulässigen Eingeschossigkeit der Gebäude an der Wiesenstraße.

Mit der zusätzlich festgesetzten maximalen Firsthöhe wird die bauliche Ausnutzbarkeit der Gebäude und die Höhenentwicklung konkretisiert. Die festgesetzten Höhen können dabei zu höheren Gebäuden führen als in der Nachbarschaft vorhanden. Dies wird bewusst so in Kauf genommen, um der Neubebauung insbesondere im Dachgeschoß einen höheren Ausnutzungsgrad zu ermöglichen.

4.2.2 Grund- und Geschossflächenzahl

Die Grundflächenzahl wird im „Allgemeinen Wohngebiet“ mit 0,4 festgesetzt und entspricht damit der Obergrenze laut §17 BauNVO im Sinne des sparsamen Baulandverbrauches. Im Bereich der festgesetzten Zweigeschossigkeit wird eine Geschossflächenzahl von 0,8 festgesetzt.

4.3 Bauweise

Entsprechend der derzeit erkennbaren Nachfrage und dem allgemeinen Planungsziel wird im Plangebiet eine offene Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern vorgesehen.

4.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen zeilenartig als straßenbegleitende Fläche festgesetzt, sodass die bestehende städtebauliche Struktur des Gebietes gesichert bleibt und sinnvoll ergänzt wird.

4.5 Grünflächen und Pflanzmaßnahmen

Als Eingrünungsmaßnahme ist die Anlegung eines Pflanzstreifens auf den Privatgrundstücken, der das Baugebiet nach Nordosten abschließen soll vorgesehen. Dieser Streifen dient der Einbindung des Baugebietes in die freie Landschaft.

Flachdächer mit einer Dachneigung von bis zu 15° sollen genau wie die nicht bebauten Freiflächen begrünt werden.

5 Eingriffsregelung

Die Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Klima und Luft, Landschaft sowie Kultur- und Sachgüter sind von der Planänderung nicht negativ betroffen, da auf einem Großteil der Fläche bereits in der Vergangenheit eine Bebauung bestand und durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes die Festsetzungen des bislang rechtskräftigen Bebauungsplans nicht wesentlich verändert werden. Ein Ausgleich bzw. eine Kompensation ist daher nicht erforderlich.

6 Abwassertechnische Erschließung

Die abwassertechnische Erschließung der Grundstücke an der Wiesenstraße erfolgt über den Anschluss an einen bereits vorhandenen Mischwasserkanal. Für das Grundstück an der Provinzialstraße, erfolgt die abwassertechnische Erschließung über eine vorhandene Druckrohrleitung.

7 Niederschlagswasserbewirtschaftung

Im Bereich zwischen den beiden Flurstücken war der Entwässerungsgraben während der Nutzung der Fläche als Hofstelle verrohrt. Im Zuge der Rückbauarbeiten wurde dieser Graben jedoch wieder freigelegt und übernimmt nun eine zentrale Funktion in der Ableitung des Niederschlagswassers im südwestlich der Wiesenstraße gelegenen Teil des Plangebiets.

Aufgrund der hydrologischen Gegebenheiten, insbesondere der eingeschränkten bis nicht vorhandenen Versickerungsmöglichkeiten infolge des Grundwasserniveaus, stellt der wieder geöffnete Entwässerungsgraben eine essenzielle Maßnahme zur Wasserregulierung dar. Durch seine Reaktivierung wird ein geordneter Abfluss überschüssigen Niederschlagswassers sichergestellt, wodurch das Risiko von Staunässe und möglichen Überflutungen im Gebiet minimiert wird.

Das Niederschlagswasser im nordöstlich der Wiesenstraße gelegenen Bereichs kann in den vorhandenen Mischwasserkanal geleitet werden.

Durch die Begrünung von Flachdächern und Freiflächen kann das Niederschlagswasser gespeichert und verdunstet werden, wodurch es zu einer Reduzierung der Menge und der Geschwindigkeit des Oberflächenabflusses kommt. Dies sorgt für eine Entlastung der Kanalisation bzw. des Entwässerungsgrabens.

8 Verkehrliche Erschließung

Die straßentechnische Erschließung der Gebäude an der „Wiesenstraße“ erfolgt gemäß Entwurf zum Bebauungsplan durch die vorhandene Stichstraße („Wiesenstraße“) mit Wendemöglichkeit und Anschluss an die öffentliche Erschließungsstraße „Schulstraße“. Diese mündet nach ca. 80 m in die L896 „Provinzialstraße“ und stellt dort den unmittelbaren Anschluss an das überörtliche Verkehrsnetz dar. Der Wendehammer soll ausgebaut werden um die Flurstücke 284 und 285 ebenfalls über die Wiesenstraße zu erschließen. Die Mehrfamilienhäuser werden direkt zur „Provinzialstraße“ (L896) erschlossen.

Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt durch eine Bushaltestelle in unmittelbarer Nähe in der Ortsmitte.

9 Versorgungsträger

Die ver- und entsorgungstechnische Erschließung der geplanten Baufläche wird über die Verlängerung bzw. Erweiterung bestehender Ver- und Entsorgungsleitungen erfolgen.

10 Immissionsschutz

Verkehrliche Lärmimmissionen

Das Plangebiet wurde entsprechend der vorgesehenen Ausweisung im Bebauungsplan mit dem Schutzanspruch für ein Allgemeines Wohngebiet berücksichtigt. Der schalltechnische Orientierungswert gemäß DIN 18005 liegt hier bei 55 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht. Unter Berücksichtigung einer Steigerung des DTV (durchschnittlicher, täglicher Verkehr) von 1% pro Jahr bis zum Jahr 2040, wurden Überschreitungen zur Tag- und Nachtzeit von jeweils maximal 8 dB(A) ermittelt. Betroffen von diesen Überschreitungen ist ausschließlich die südwestliche Gebäudefassade und

die daran angrenzenden Gebäudeseiten des an der Provinzialstraße liegenden Mehrfamilienhauses.

Zum Schutz gegen Lärm ist grundsätzlich eine Vielzahl von Maßnahmen möglich. Diese können sich auf die eigentliche Schallquelle, auf den Übertragungsweg zwischen Schallquelle und Empfänger oder auf den Bereich des eigentlichen Empfängers beziehen.

Bei Lärmschutzmaßnahmen wird zwischen aktiven und passiven Maßnahmen unterschieden, wobei sich aktive Maßnahmen auf die eigentliche Schallquelle bzw. den Schallausbreitungsweg beziehen und passive Maßnahmen auf den Bereich des Empfängers beschränkt sind. Sofern möglich, ist bei der Planung von Schallschutzmaßnahmen aktiven Maßnahmen (Schallschutzwänden / -wällen) der Vorzug vor passiven Maßnahmen an den Gebäuden zu geben. Im vorliegenden Fall wären als aktive Schallschutzmaßnahmen zur Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte hohe Lärmschutzwände erforderlich, um auch die Nutzungen in den Obergeschossen zu schützen. Unter städtebaulichen Aspekten erscheinen solche Wände innerhalb des Siedlungszusammenhangs als kritisch und als nicht umsetzbar. Aus diesem Grund erfolgt im vorliegenden Fall die Festsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen.

Zum Schutz vor den Geräuschen aus dem öffentlichen Straßenverkehr kommen passive Schallschutzmaßnahmen in Form einer geeigneten Auslegung des Schallschutzes der Gebäudehülle in Betracht. Durch passive Maßnahmen werden gesunde Wohnverhältnisse im Inneren des Gebäudes -ausgehend von den vorhandenen maßgeblichen Außenlärmpegeln und der Gebäudegeometrie- sichergestellt.

Für eine Wohnnutzung ergeben sich an den Fassaden der geplanten Wohnnutzung maßgebliche Außenlärmpegel von 52 dB(A) nachts bis zu 63 dB(A) tags. Für Aufenthaltsräume in Wohnungen ist ein Korrekturfaktor K_{Raumart} von 30 dB heranzuziehen. Hieraus ergeben sich Anforderungen für das gesamte bewertete Bau-Schalldämmmaß $R'_{w, \text{ges}}$ für eine Wohnnutzung von 22 dB nachts bis 33 dB tags.

Außenwohnbereiche

Gemäß der Rechtsprechung ist eine angemessene Nutzung von Außenwohnbereichen gewährleistet, wenn sie keinem Dauerschallpegel ausgesetzt sind, der 62 dB(A) überschreitet. Dieser Wert markiert die Schwelle, bis zu der, unzumutbare Störungen der Kommunikation und der Erholung nicht zu erwarten sind (OVG NRW vom 13.03.2008, Az.: 7 D 34/07.NE).

Im Plangebiet wurden tagsüber Beurteilungspegel deutlich unterhalb dieser Schwelle prognostiziert, so dass es zu keinem Dauerschallpegel über 62 dB(A) kommt. Insgesamt liegt die Lärmbelastung auch deutlich unterhalb der Zumutbarkeitsschwelle der Gesundheitsgefährdung (70 dB(A) tags, 60 dB(A) nachts), so dass keine Maßnahmen bzgl. der Lage der Außenwohnbereiche erforderlich sind.

Auswirkungen des Bebauungsplanes auf die Schallsituation im Umfeld

Durch die vorgesehene Bebauung, in deren Rahmen Wohnzwecken dienende Nutzungen entstehen, sind grundsätzlich auch immer Auswirkungen auf die schalltechnische Situation im Umfeld möglich. Dies resultiert aus den planbedingten Mehrverkehren im Straßenverkehr im Plangebiet selbst und in der Umgebung. Hierzu existieren zwar keine verbindlichen rechtlichen Vorgaben in Form von Richtwerten / Grenzwerten; nachteilige Auswirkungen sind aber zu ermitteln, zu beurteilen und ggf. in die Abwägung einzustellen.

Durch die vorgesehene Bebauung ist keine signifikante Erhöhung des Verkehrsaufkommens zu erwarten. Daher sind die Auswirkungen durch Verkehrslärmimmissionen auf die bestehende Bebauung im Plangebiet und im Umfeld insgesamt als hinnehmbar zu bewerten.

Festsetzungen im Bebauungsplan gem. §9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Schallschutzmaßnahmen an Außenbauteilen

Da innerhalb des Planbereiches die angesetzten Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete der DIN 18005-1 für Verkehrslärm von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts überschritten werden, ist zu prüfen, ob durch aktive oder passive Schutzmaßnahmen ein ausreichender Schallschutz erreicht werden kann.

Gemäß den Berechnungsergebnissen werden die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 an den der Provinzialstraße zugewandten Seiten der Baugrenze in allen Geschossen überschritten. Um hier eine wirksame Abschirmung aller Geschosse zu erzielen, wären der jeweiligen Gebäudehöhe entsprechend hohe Lärmschutzwände an der Süd-Westseite in Richtung der Provinzialstraße zu errichten. Dies ist jedoch aus städtebaulicher Sicht innerhalb des geschlossenen Siedlungsbereiches nicht umsetzbar.

Da aufgrund des Verkehrslärms aber ohne Umsetzung von aktiven Maßnahmen kein ausreichender Schallschutz im Sinne der DIN 18005-1 sichergestellt ist, ist hier auf passive Schallschutzmaßnahmen nach DIN 4109 zurückzugreifen.

In dem allgemeinen Wohngebiet müssen daher bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden die Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume der Gebäude ein bewertetes Gesamt-Bauschalldämm-Maß ($R'_{w,ges}$) aufweisen, das nach Gleichung (6) gemäß DIN 4109-1:2018-01 zu ermitteln ist (Quelle: DIN 4109-1 Kapitel 7; Stand: Januar 2018).

Eine Minderung der zu treffenden Schallschutzmaßnahmen ist im Einzelfall zulässig, wenn anhand einer schalltechnischen Untersuchung ein niedrigerer maßgeblicher Außenlärmpegel an den Außenbauteilen von schutzbedürftigen Räumen nachgewiesen wird. Von der Festsetzung kann auch dann abgewichen werden, wenn zum Zeitpunkt der Erstellung der bautechnischen Nachweise nach Landesbauordnung neue technische Regeln für den Schallschutz im Hochbau als Technische Baubestimmungen eingeführt worden sind und diese Technischen Baubestimmungen beachtet werden. In dem Schallschnutznachweis gegen Außenlärm werden individuell für die geplanten Räume die Anforderungen an die Fassadenbauteile auf Grundlage der maßgeblichen Außenlärmpegel ermittelt.

Fensterunabhängige schallgedämmte Lüftung in zum Schlafen genutzten schutzbedürftigen Räumen

Im Bereich der parallel zur Provinzialstraße liegenden Gebäudefassade überschreitet der Beurteilungspegel (Außenpegel) nachts einen Wert von 45 dB(A). Ab diesem Wert sollten die Fenster von Wohnräumen (besonders ruhebedürftige Schlafräume, Ruhezimmer und Kinderzimmer) grundsätzlich geschlossen bleiben, um die Einhaltung eines Innenpegels von 30 dB(A) zu gewährleisten.

Aufgrund der heute vorhandenen aus energetischen Gesichtspunkten notwendigen Luftdichtheit der Fenster ist aber bei geschlossenen Fenstern kein ausreichender Luftaustausch mehr gegeben. Grundsätzlich kann für Aufenthaltsräume tagsüber unter schalltechnischen Gesichtspunkten eine Querlüftung, d.h. kurzzeitiges komplettes Öffnen der Fenster und anschließendes Verschließen durchgeführt werden. Damit ist der Schallschutz bei geschlossenen Fenstern gegeben; nur kurzzeitig werden Fenster zum Lüften geöffnet.

Für Schlafräume nachts kann aber keine Stoß- bzw. Querlüftung erfolgen. Um auch zum Nachtzeitraum eine ausreichende Belüftung bei geschlossenem Fenster sicherzustellen, wird festgesetzt, dass für Schlafräume und Kinderzimmer, in denen zur Nachtzeit (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr) der Nacht-Mittelungspegel außen über 45 dB(A) beträgt, fensterunabhängige schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen sind, die auch bei geschlossenen Fenstern eine ausreichende Belüftung sicherstellen.

Von dieser Festsetzung kann abgewichen werden, wenn eine ausreichende Belüftung auf andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise, gewährleistet werden kann. In Betracht kommt hier z.B. ein weiteres zu öffnendes Fenster, das zu einer Fassadenseite orientiert ist, an der der genannte Orientierungswert eingehalten wird. Auch über vorgehängte Glasfassaden, Wintergärten, verglaste Loggien und Balkone, Prallscheiben o.ä. könnte der notwendige Schallschutz zum Nachtzeitraum sichergestellt werden.

11 Artenschutz

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist über eine artenschutzrechtliche Prüfung zu untersuchen, ob artenschutzrechtliche Verbotstatbestände im Sinne des §44 BNatSchG ausgelöst werden können. Diese Artenschutzprüfung (Stufe I: Vorprüfung) wurde mit Datum vom 25.02.2025 von der Firma OEKOPLAN Ingenieure GmbH & Co. KG aus Hamminkeln erarbeitet. Die Durchführung der „Stufe II: Vertiefende Prüfung der Verbotstatbestände (Art-für-Art-Prüfung)“ ist für keine Art erforderlich.

Als Ergebnis der Artenschutzprüfung sind im Wesentlichen die nachfolgenden artenschutzrechtlichen Maßnahmen zu beachten.

Gehölzfällungen sind nur innerhalb eines Bauzeitfensters von Anfang Oktober bis Ende Februar zulässig.

Vor der Fällung ist eine Kontrolle der zu beseitigenden Gehölze auf Vorkommen von überwinternden Fledermäusen durchzuführen.

Die Baufeldräumung hat außerhalb der Brutzeit (ab August) zu erfolgen. Falls dieser Zeitraum nicht eingehalten werden kann, ist eine vorherige Begehung und Freigabe der Fläche durch eine Fachkraft (Biologe/in) erforderlich.

Unter Voraussetzung der Durchführung der oben genannten Maßnahmen liegt zusammenfassend kein Verbotstatbestand gemäß §44 Abs. 1 Nr. 1 – 4 BNatSchG vor und es wird kein nicht ersetzbares Biotop im Sinne von §19 Abs. 3 BNatSchG zerstört.

Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass es aus allgemeinen Gründen des Artenschutzes wünschenswert wäre, bei den neuen Gebäuden Maßnahmen für gebäudebewohnende Fledermäuse vorzusehen. Gleiches gilt für Vögel, v. a. in diesem Fall für Mauersegler und Haussperling, weil die Anzahl für sie geeigneter Nistmöglichkeiten durch Sanierungen und Abbrüche von Gebäuden – wie auch bei Hangplätzen von Fledermäusen – massiv zurückgegangen ist. Zudem ist es empfehlenswert hinsichtlich der Beleuchtung von Gebäuden, Gehwegen und Straßen auf eine fledermaus- bzw. insektenfreundliche Beleuchtung zu achten. Auch ist es von Bedeutung, Belichtungszeiten und die flächige Nutzung von Licht auf ein Minimum zu reduzieren, um den anthropogenen Einfluss auf die Biodiversität zu verringern. Des Weiteren wird auf das Problemfeld „Vogelschlag an Glas“ hingewiesen. Vor allem in Eckbereichen verursacht Klarglas fehlerhafte Wahrnehmungen bei Vögeln, indem eine Durchfliegbarkeit angenommen wird. Beispiele für Möglichkeiten, dies zu verhindern, sind selbsttönendes oder getöntes Glas sowie spezielle, auf das Sehen der Vögel abgestimmte Muster im Glas. In Bezug auf diese Maßnahmen wird in den Bebauungsplan ein Hinweis aufgenommen, der eine Anstoßwirkung für zukünftige Bauherren entfalten soll.

12 Denkmalbelange

Im Plangebiet sind keine Denkmäler und Kulturgüter vorhanden. Hinweise auf archäologische Bodenfunde sind nicht bekannt.

13 Hochwasserschutz

Am 30.10.2014 trat die ordnungsbehördliche Verordnung zur Festsetzung des Überschwemmungsgebiets „Issel-System“ in Kraft. Für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind dort keine Überschwemmungsflächen festgesetzt.

Aus der „Hochwassergefahrenkarte Rhein“ zur EG-Hochwasserrisikomanagement-Richtlinie lässt sich erkennen, dass das Plangebiet bei einem häufigen Hochwasser

(Eintrittswahrscheinlichkeit alle 10 bis 20 Jahre) durch Schutzeinrichtungen (Rheindeich) geschützt ist. Bei Deichversagen wären die Flächen größtenteils bis ca. 0,5 - 1 m hoch überflutet.

Bei einem mittleren Hochwasser (HQ 100; Eintrittswahrscheinlichkeit im Mittel alle 100 Jahre) ist der Änderungsbereich durch Schutzeinrichtungen (Rheindeich) geschützt. Bei Versagen der Schutzeinrichtungen wären die Flächen bis ca. 2-4 m hoch überflutet.

Bei einem extremen Hochwasser, wie es seltener als alle 100 Jahre vorkommt, wäre der Bereich nicht mehr durch Schutzeinrichtungen geschützt. Der Änderungsbereich würde bis ca. 2-4 m überflutet werden.

Zudem befindet sich der Geltungsbereich im Risikogebiet der Issel und ihrer Nebengewässer. Auch hier besteht bei seltenen bzw. extremen Hochwasserereignissen Überschwemmungsgefahr.

Entsprechende Hinweise sind als nachrichtliche Übernahme in den Bebauungsplan aufzunehmen.

Da aufgrund des Klimawandels die Wahrscheinlichkeit von Starkregenereignissen zu nehmen wird, nimmt auch die Wahrscheinlichkeit für ein Hochwasser zu.

Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten mit relativ hoch anstehendem Grundwasserspiegel wird in der mittlerweile üblichen örtlichen Bauweise auf einen klassischen Keller verzichtet und die Höhe des Erdgeschoßfertigfußbodens (OKFF) bis zu 60 cm über der Geländehöhe festgelegt. Die Gefahren von Schäden durch Hochwasser- oder Starkregenereignissen werden somit minimiert.

14 Altlasten

Zu der vorliegenden Planung wurde eine orientierende Altlastenuntersuchung in der bereits abgeräumten Scheune und auf der ehemaligen Hoffläche durch Dipl.-Geologe Rudolf Petersen jr. Beratender Geowissenschaftler BDG durchgeführt. Die Untersuchung hat zu den folgenden Ergebnissen und Handlungsempfehlungen geführt:

Im Untersuchungsgebiet wurden in Oberflächenversiegelungen (Beton, Ziegel) unregelmäßig auftretende und zusammengesetzte Auffälligkeiten festgestellt, so z.B. lokal leicht erhöhte bis hohe MKW-Gehalte (Beton RK 5).

Die aus den Auffüllungsmaterialien untersuchten Bodenproben zeigten lokal eine leichte Beeinflussung durch Mineralölkohlenwasserstoffe, ließen jedoch keinen Hinweis auf einen Altlastenverdacht erkennen, sondern stellten – wie die Materialien der Oberflächenversiegelungen – eher ein abfallwirtschaftliches/-technisches Problem dar.

Der Wirkungspfad Boden – Mensch war beim Zustand des Untersuchungsgebietes zum Zeitpunkt der Untersuchung aufgrund fehlender Expositionsbedingungen nicht gefährdet, da Möglichkeiten des direkten Kontaktes oder der inhalativen Aufnahme nicht bestehen. Sofern die BBodSchV Prüfwerte vorgibt, wurden diese nicht überschritten. Eine Gefährdung bei Tiefbauarbeiten ließ sich aufgrund der vorliegenden Ergebnisse nicht ableiten.

Eine Beeinflussung/Gefährdung des Grundwassers wird als sehr gering eingeschätzt, da die Geländeoberfläche in den betroffenen Bereichen versiegelt war. Die Gebäude und die Versiegelung wurden bereits entfernt und fachgerecht verwertet bzw. entsorgt, so dass keine Gefahr von den belasteten Bereichen mehr ausgeht.

Empfohlen wird, zukünftige Erdbewegungs- und Aushubarbeiten fachgutachtlich zu begleiten. Durch die Vor-Ort-Präsenz und eine baubegleitende Aushubüberwachung und Analytik kann ein gezielter Bodenaushub erfolgen. Im Rahmen der Tiefbauarbeiten anfallender Aushub ist – falls vor Ort nicht zu verwerten und deshalb abzufahren – durch die Entnahme und Untersuchung repräsentativer Mischproben nach abfallwirtschaftlichen und -rechtlichen Gesichtspunkten zu untersuchen (Deklarationsanalysen). Der Umfang der Untersuchungen sollte den LAGA-Richtlinien entsprechen. Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

Aufgestellt:

Hamminkeln, im Februar 2025

Stadt Hamminkeln

Der Bürgermeister
Fachdienst Planung
I.A.

gez.

Boshuven
Stadtplaner

Stadt Hamminkeln

Der Bürgermeister

gez.

Romanski
Bürgermeister