

STADT HAMMINKELN



Begründung

(gem. § 2a Abs. 1 BauGB)

zur

4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 „Molkereigelände“, als vorhabenbezogener Bebauungsplan

(Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB)

Planungsträger:

- Stadt Hamminkeln

Bearbeitung:



ÖbVI Schemmer · Wülfig · Otte
Alter Kasernenring 12 · 46325 Borken · Tel. 0 28 61 / 92 01-0
www.swo-vermessung.de · info@swo-vermessung.de

Projekt-Nr. 30437

Inhaltsverzeichnis

	<u>Seite</u>
Begründung zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 „Molkereigelände“, als vorhabenbezogener Bebauungsplan (Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB).....	5
A. Grundlagen der Planung	5
1 Aufstellungsbeschluss/Verfahrensabwicklung	5
2 Rechtsgrundlagen	6
3 Erforderlichkeit, Ziele und Zwecke der Planung	6
4 Lage, Größe und Abgrenzung des Plangebietes	8
5 Planungsvorgaben	9
5.1 Landesentwicklungsplan	9
5.2 Regionalplanung	11
5.3 Bauleitplanung	12
5.3.1 Flächennutzungsplan	12
5.3.2 Bebauungsplan	13
5.4 Klimaschutz und Stadtentwicklung	15
5.5 Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen/Wald- /Wohnflächen/Bodenschutz	16
5.6 Sonstige Planungsvorgaben	16
B. Städtebauliche Planung.....	17
5.7 Bestandssituation	17
5.8 Städtebauliche Konzeption	20
5.9 Planungsalternativen	21
5.10 Erläuterungen zu den Planfestsetzungen des Bebauungsplanes	22
5.10.1 Art der baulichen Nutzung	22
5.10.2 Maß der baulichen Nutzung	29
5.10.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)	29
5.10.2.2 Geschossflächenzahl (GFZ)	29
5.10.2.3 Anzahl der Vollgeschosse (Z)	30
5.10.2.4 Festsetzung der Höhenlage	30
5.10.3 Überbaubare Grundstücksflächen	30
5.10.4 Stellplätze, Geh- und Leitungsrechte	31
5.10.5 Pflanzgebote	31
5.10.6 Bauordnungsrechtliche und sonstige Festsetzungen	32
C. Erschließung, Wohnfolge- und Versorgungseinrichtungen.....	33
6 Erschließung	33
6.1 Verkehr	33
6.1.1 Fließender Verkehr	33
6.1.1.1 Öffentlicher Personennahverkehr	33
6.1.1.2 Individualverkehr	34
6.1.2 Ruhender Verkehr	34
6.2 Ver- und Entsorgung	34
6.2.1 Wasserversorgung	34
6.2.2 Abwasserbeseitigung	35
6.2.3 Schmutzwasser	35
6.2.4 Niederschlagswasser	35
6.2.5 Energieversorgung	36

6.2.6	Telekommunikations-/Postdienstleistungen	36
6.2.7	Postdienstleistungen	36
6.2.8	Abfallentsorgung	36
7	Örtliche Sicherheit und Ordnung	36
7.1	Rettungsdienst	36
7.2	Brandschutz	36
8	Wohnfolge- und Versorgungseinrichtungen	37
9	Umweltauswirkungen	37
9.1	Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit	38
9.2	Schutzgut Tiere/Pflanzen/biologische Vielfalt	38
9.3	Schutzgut Boden	39
9.4	Schutzgut Fläche	40
9.5	Schutzgut Wasser	40
9.6	Schutzgut Klima/Luft/Klimaschutz	40
9.7	Schutzgut Kultur und sonstige Schutzgüter	40
9.8	Wechselwirkungen	41
10	Sonstige Auswirkungen der Planung	42
10.1	Immissionsschutz	42
10.2	Altlasten/Kampfmittelgefährdung	42
10.3	Denkmalschutz und Denkmalpflege	42
D.	Sicherung, Durchführung und Finanzierung der Planung	43
11	Maßnahmen zur Sicherung der Planung	43
12	Durchführung der Finanzierung der Planung	43
E.	Nutzungsaufteilung und Quellen	43
13	Flächenbilanz	43
14	Quellenverzeichnis	43
F.	Anhang	44

Abbildungsverzeichnis	<u>Seite</u>
Abbildung 1: Lage des Geltungsbereiches (grau umrandet)	5
Abbildung 2: (GEP) 99, Teilabschnitt L 4304 Wesel	11
Abbildung 3: Auszug aus dem Entwurf Regionalplan Ruhr	12
Abbildung 4: Flächennutzungsplanauszug mit rot eingekreistem Plangebiet	13
Abbildung 5: Auszug aus dem rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. 21 „Molkereigelände“, Plangebiet rot eingekreist	14
Abbildung 6: Plangebiet	17
Abbildung 7: Raiffeisenstraße vom Plangebiet, Richtung Rathaus	18
Abbildung 8: Zufahrt von der Raiffeisenstraße zum Molkereiplatz	18
Abbildung 9: Abbruchtätigkeiten, Hintergrund Raiffeisenstraße 9	19
Abbildung 10: Zufahrt Plangebiet. Hintergrund evangelische Kirche, Marktstraße	19
Abbildung 11: Ansicht Molkereiplatz	20
Abbildung 12: Vorhaben-/Grünkonzept	21
Abbildung 13: Raiffeisenstraße	21
Abbildung 14: Mischgebiet, B-Plan Nr. 21 "Molkereigelände"	27
Abbildung 15: Obstbaumpflanzempfehlung	31
Abbildung 16: Blick vom Plangebiet zur katholischen Kirche	41

Tabellenverzeichnis

Seite

Tabelle 1: Lage des Plangebietes im Stadtgebiet, rot eingekreist	8
Tabelle 2: Grundstücke im Geltungsbereich	9
Tabelle 3: Allgemeine Beispiele für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Anlagen	24
Tabelle 4: Bestandsnutzung im MI vor dieser Änderung	28
Tabelle 5: Mischgebiet ohne Plangebiet	28
Tabelle 6: Nutzungsaufteilung im Plangebiet	43

Abkürzungsverzeichnis

BauGB *Baugesetzbuch*
 BauNVO *Baunutzungsverordnung*
 f. folgende
 ibid. *ibidem* (an diesem Platz)
 LEP *Landesentwicklungsplan*
 Nr. *Nummer*
 Nrn *Nummern*
 NRW *Nordrhein Westfalen*
 TKG *Telekommunikationsgesetz*

Anlagen

- Anlage 1:** Artenschutzrechtliche Prüfung für die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 Molkereigelände, als vorhabenbezogener Bebauungsplan (im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB) Gemarkung: Hamminkeln, Flur: 22, Flurstück: 920 und 922 teilweise. Stand. 30.05.2020. Bearbeitung: Feldbiologe/Ökologe Friedrich Pfeifer. Heideveldweg 21. 7586 GT Overdinkel/NL

Begründung zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 „Molkereigelände“, als vorhabenbezogener Bebauungsplan (Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB)

A. Grundlagen der Planung

Der Rat begründet die Notwendigkeit der Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 „Molkereigelände“, als vorhabenbezogener Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren (Bebauungsplan der Innenentwicklung) gem. § 13a BauGB und seiner Einzelheiten wie folgt:

1 Aufstellungsbeschluss/Verfahrensabwicklung

Der Rat hat am 22.12.2020 den Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 „Molkereigelände“, als vorhabenbezogenen Bebauungsplan zur städtebaulichen Nachverdichtung des Wohn- / Gewerbestandes Raiffeisenstraße gebilligt. Der Geltungsbereich ist in der folgenden Abbildung eingezeichnet.

Abbildung 1: Lage des Geltungsbereiches (grau umrandet)



(eigene Darstellung vor DGK 5, Geobasis NRW, Datenlizenz Deutschland – Zero – Version 2.0)

Der Verfahrensablauf ist unter den Verfahrensvermerken in der Planzeichnung eingetragen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren gem. § 13a Bau-gesetzbuch (BauGB), weswegen von einer Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB abgesehen worden ist. Die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB sind aus folgenden Gründen gegeben gem. § 13a (1) BauGB:

- Der Bebauungsplan dient der Innenentwicklung.
- Der Bebauungsplan begründet eine Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO von weniger als 20.000 m². Die Planung steht in keinem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang mit anderen Bebauungsplanverfahren, deren Grundfläche bei der Berechnung mit anzurechnen ist.
- Die Planung begründet kein Vorhaben, das einer Pflicht zur Durchführung einer Um-weltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz zur Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt.
- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7b BauGB genannten Schutz-güter bestehen nicht.
- Bei der Planung sind keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkun-gen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten.

Zur Sicherung der architektonischen Außengestaltung und dem kurzfristigen Bau von Woh-nungen ist ein Vorhaben- und Erschließungsplan mit einem vorhabenbezogenen Bebauungs-plan gem. § 12 BauGB vorgesehen. Im Durchführungsvertrag verpflichtet sich der Vorhaben-träger gegenüber der Stadt Hamminkeln zur Umsetzung des Bauvorhabens in angemessener Frist.

2 Rechtsgrundlagen

Die Rechtsgrundlagen sind im Bebauungsplan aufgelistet.

3 Erforderlichkeit, Ziele und Zwecke der Planung

Innenentwicklung im Bestand ist als flankierende Maßnahme, bevor der demografische Wan-del greift, zur Deckung der örtlichen Wohnbaulandnachfrage gegenüber einer Außenentwick-lung bzw. Stadtrandentwicklung zu bevorzugen.

Auf dem Grundstück Raiffeisenstraße 11 steht zurzeit ein eingeschossiges Wohnhaus in ei-nem parkähnlich gestalteten Garten. Das Gelände auf dem ein eingeschossiges Wohnhaus steht, bietet sich zur innerstädtischen Nachverdichtung an. Zwei- bis dreigeschossige Häuser

**Begründung zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21
„Molkereigelände“, als vorhabenbezogener Bebauungsplan
(Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB)**

prägen das innerstädtische Umfeld, wobei auch viergeschossige Gebäude und eben das eingeschossige Haus im Plangebiet entlang der Raiffeisenstraße anzutreffen sind.

Die Baurechte auf dem Grundstück Raiffeisenstraße Nr. 11 steuert der Bebauungsplan Nr. 21 „Molkereigelände“. Er setzt für das Grundstück ein Mischgebiet mit offener Bauweise fest, das Bestandteil eines Mischgebietes an der Diersfordter Straße ist. Entlang der Raiffeisenstraße lässt eine 11 m tiefe überbaubare Grundstücksfläche zwei- bis dreigeschossige Häuser mit 30 bis 45° geneigten Satteldächern traufenständig zur Raiffeisenstraße zu. Rückwärtig im Bereich des Bestandshauses sind zweigeschossige Häuser in einer überbaubaren Grundstücksfläche parallel zur Raiffeisenstraße zulässig. Der Versiegelungsgrad für Hauptgebäude ist auf 40 % beschränkt. Eine Baumreihe säumt die Zufahrt zum Molkereiplatz und ihn selbst.

Die Festsetzungen entsprechen nicht den Anforderungen an die substantielle Nachverdichtung zur Schaffung von Wohnraum und Fassung des öffentlichen Raumes insbesondere zum Molkereiplatz. Für den Bereich liegt ein städtebauliches Konzept mit einem dreigeschossigen Wohn- und Geschäftshaus zur Raiffeisenstraße und einem weiteren Vollgeschoss im Dachraum sowie ein durch ein Treppenhaus verbundenes dreigeschossiges Wohnhaus, das die Gebäudekanten am Molkereiplatz aufnimmt, vor. Obstbäume stehen zwischen den Gebäuden und dem öffentlichen Raum. Die Vorhabenplanung setzt auf eine eigenständige in sich geschlossene planerische Lösung, die sich in den Stadtraum integriert – siehe Punkt 5.8 auf der Seite 20.

Ziele des Bebauungsplanes sind:

- Nachverdichtung der innerstädtischen Lage
- Deckung der örtlichen Wohnbaulandnachfrage nach barrierefreien innerstädtischen Wohnungen
- effiziente Nutzung von Infrastrukturanlagen und -einrichtungen
- sparsamer Umgang mit Grund und Boden
- keine Inanspruchnahme von Siedlungsrandflächen
- keine Inanspruchnahme von land- und forstwirtschaftlichen Flächen

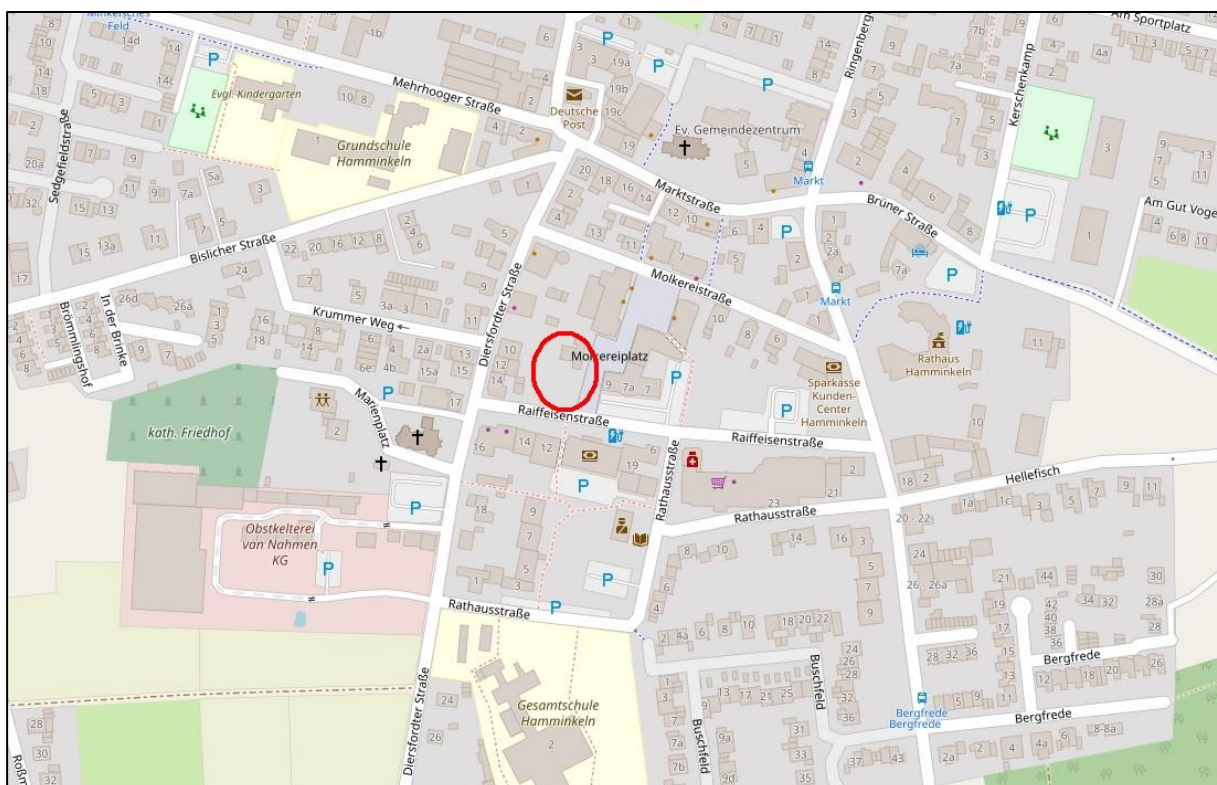
Zur Sicherung der Umsetzung des Vorhabens ist außerdem ein Durchführungsvertrag gem. § 12 BauGB vor dem Satzungsbeschluss zwischen Vorhabenträger und Stadt zu schließen, der die Kostenübernahme und die Umsetzung des Vorhaben- und Erschließungsplanes sichert.

Das Plangebiet liegt im beplanten Innenbereich gem. § 30 BauGB. Der Bebauungsplan Nr. 21 „Molkereigelände“ siehe Punkt 5.3.2 auf der Seite 13.

4 Lage, Größe und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet an der Raiffeisenstraße liegt an der Haupteinkaufsstraße von Hamminkeln und somit auch im zentralen Versorgungsbereich der Stadt. Die Umgebung prägen zwei- bis dreigeschossige Wohn- und Geschäftshäuser. Im Osten grenzt das Plangebiet an den Molkereiplatz mit seiner Zufahrt von der Raiffeisenstraße. Das Plangebiet hat eine Fläche von ca. 2.200 m². Es umfasst ein Grundstück mit Haus in einem Garten und den Bürgersteig der Raiffeisenstraße. Die Nutzungsaufteilung und Flächengrößen sind in der Tabelle 6 auf der Seite 43 einsehbar. Das Plangebiet liegt im Stadtzentrum.

Tabelle 1: Lage des Plangebietes im Stadtgebiet, rot eingekreist



(eigene Zusammenstellung auf Basis OpenStreetMap-Mitwirkende 2020)

Zur Entwicklung von barrierefreien Wohnungen im Zentrum und die Möglichkeit von Gewerbe im Erdgeschoss zur Raiffeisenstraße wird der Geltungsbereich wie folgt begrenzt:

Im Norden durch den Fußweg vom Molkereiplatz zur Molkereistraße (Gemarkung Hamminkeln, Flur 22, Flurstück 690),

im Osten durch den Molkereiplatz inkl. Zufahrt von der Raiffeisenstraße (Gemarkung Hamminkeln, Flur 22, Flurstück 798),

im Süden durch die Fahrbahn der Raiffeisenstraße ohne Bürgersteig (Gemarkung Hamminkeln, Flur 22, Flurstück 922) und

im Westen durch die Grundstücke Diersfordter Straße 8, 10, 12 und 14 (Gemarkung Hamminkeln, Flur 22, Flurstücke 136, 218, 509 bis 512).

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 „Molkereigelände“, Blatt 1 und der Vorhaben- und Erschließungsplan, Blatt 2 sind deckungsgleich. In den Geltungsbereichen liegen die in der nachfolgenden Tabelle aufgelisteten Parzellen.

Tabelle 2: Grundstücke im Geltungsbereich¹

Gemarkung	Flur	Flurstück(e)
Hamminkeln	22	920 und 922 tlw.

eigene Zusammenstellung

5 Planungsvorgaben

5.1 Landesentwicklungsplan

Der Landesentwicklungsplan des Landes Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) stellt die Stadt Hamminkeln als Mittelzentrum dar. Die Ziele des LEP NRW sind von dieser Planung zu beachten und die Grundsätze zu berücksichtigen.

Zum Siedlungsraum trifft der Landesentwicklungsplan folgende Festlegungen.

Das Ziel 6.1-1 Flächensparende und bedarfsgerechte Siedlungsentwicklung

Nach dem Ziel ist flächensparend und bedarfsgerecht an der Bevölkerungsentwicklung, der Entwicklung der Wirtschaft, den vorhandenen Infrastrukturen sowie den naturräumlichen und kulturlandschaftlichen Entwicklungspotenzialen die Siedlungsentwicklung auszurichten. Die Regionalplanung legt bedarfsgerecht Allgemeine Siedlungsbereiche und Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen fest - siehe Punkt 0 auf der Seite 11 (vgl. Land NRW. S. 26f.).

Vorhaben: Die Entwicklung erfolgt im besiedelten Bereich. Sie kann aufgrund der Lage weitgehend auf bestehende inkl. soziale Infrastruktur aufbauen.

Der Grundsatz 6.1-5² Leitbild „nachhaltige europäische Stadt“

Die Siedlungsentwicklung soll im Sinne der "nachhaltigen europäischen Stadt" kompakt gestaltet werden und das jeweilige Zentrum stärken. Regional- und Bauleitplanung sollen durch eine umweltverträgliche, geschlechtergerechte und siedlungsstrukturell optimierte Zuordnung

¹ Katasterstand: 05.2020

² Da der Grundsatz Nr. 6.1-2 „flächensparende Siedlungsentwicklung“ gestrichen wurde, handelt es sich eigentlich um Nummer 6.1-4. Die nachfolgenden Nummerierungen unter Nrn. 6 sind ebenfalls um 1 zu reduzieren. Nicht thematisierte Punkte sind für die Planung nicht relevant.

von Wohnen, Versorgung und Arbeiten zur Verbesserung der Lebensqualität und zur Reduzierung des Verkehrsaufkommens beitragen. Große Siedlungsbereiche sollen siedlungsstrukturell und durch ein gestuftes städtisches Freifächensystem gegliedert und aufgelockert werden. Dies soll auch Erfordernisse zur Anpassung an den Klimawandel erfüllen. Orts- und Siedlungsränder sollen erkennbare und raumfunktional wirksame Grenzen zum Freiraum bilden (ibid.).

Vorhaben: Die Entwicklung in zentraler Lage fördert das Leitbild der europäischen Stadt. Die Lage im Zentrum fördert kurze Wege und trägt zur Minderung von klimaschädlichen Emissionen bei.

Der Grundsatz 6.1-6 Vorrang der Innenentwicklung

Planungen und Maßnahmen der Innenentwicklung haben Vorrang vor der Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich. Die gezielte Erhaltung und Neuschaffung von Freiflächen im Innenbereich aus städtebaulichen Gründen ist hiervon unbenommen (ibid.).

Vorhaben: Die Aufstellung erfolgt innerhalb des Siedlungsbereiches.

Der Grundsatz 6.1-7 Energieeffiziente und klimagerechte Siedlungsentwicklung

Planungen von neuen Siedlungsflächen und des Umbaus bzw. der Sanierung von Siedlungsgebieten sollen energieeffiziente Bauweisen, den Einsatz von Kraft-Wärme-Kopplung sowie Möglichkeiten der passiven und aktiven Nutzung von Solarenergie und anderen erneuerbaren Energien begünstigen.

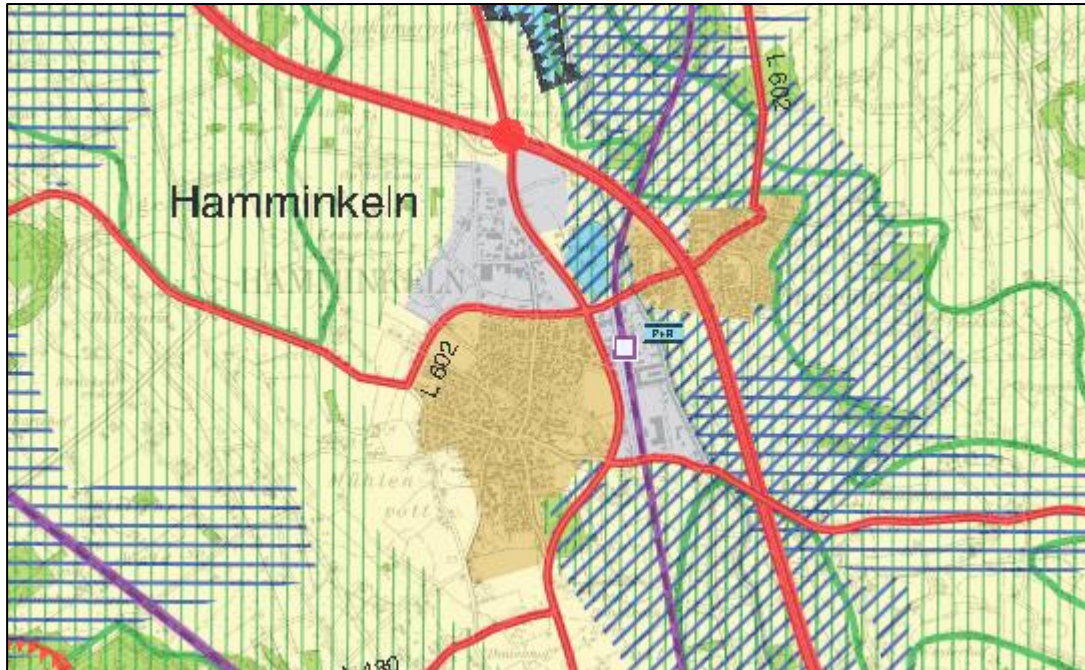
Die räumliche Entwicklung soll die bestehende Vulnerabilität des Siedlungsraums gegenüber Klimafolgen – insbesondere Hitze und Starkregen – nicht weiter verschärfen, sondern die Widerstandsfähigkeit des Siedlungsraums stärken und dazu beitragen, die Auswirkungen des Klimawandels abzumildern (ibid.).

Vorhaben: Alle Fahrradständer mit Ladestation werden aus selbst erzeugter Solarenergie auf der Fahrradüberdachung gespeist. Die Energieeinsparverordnungen für Neubauten senken den Wärmebedarf so stark, dass der Einsatz eines klimafreundlichen Kleinblockheizkraftwerks aufgrund der fehlenden Wärmeabnahmemenge unwirtschaftlich ist. Luftwärmepumpen betrieben mit Strom aus regenerativen Energiequellen ist zurzeit angedacht. Der Bebauungsplan schreibt die Energie- und Wärmeträger nicht fest. Der Vorhabenträger beabsichtigt aber die Verwendung von alternativen Energien zur Deckung des Wärme und Elektrizitätsbedarfs.

5.2 Regionalplanung

Der Gebietsentwicklungsplan³ (GEP) 99 für den Regierungsbezirk Düsseldorf, Teilabschnitt L 4304 Wesel weist einen Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) aus. Die vorgesehene Planung steht der Ausweisung im zurzeit rechtswirksamen Plan nicht entgegen.

Abbildung 2: (GEP) 99, Teilabschnitt L 4304 Wesel



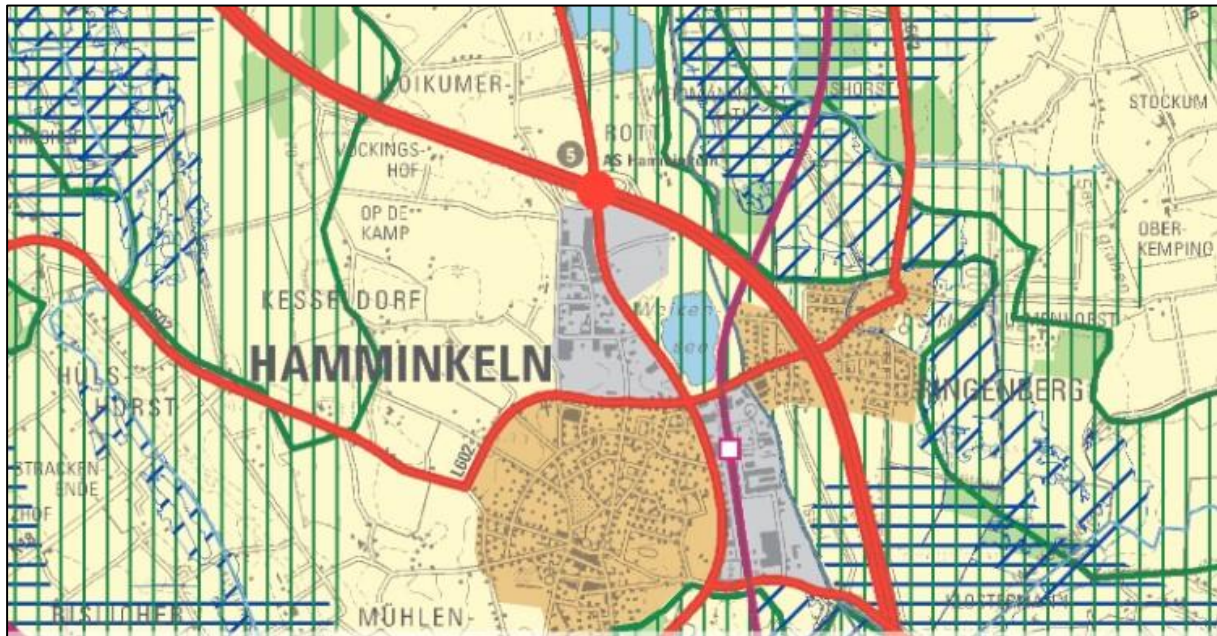
(Bezirksregierung Düsseldorf, 11.2008)

Seit 2009 ist der Regionalverband Ruhr für die Regionalplanung zuständig. Die bisherigen Regionalpläne der Bezirksregierungen Arnsberg, Münster und Düsseldorf gelten bis zur Aufstellung bzw. bis zum Inkrafttreten eines neuen (einheitlichen) Regionalplans für das Ruhrgebiet weiter fort.

Derzeit befindet sich der neue Regionalplan Ruhr in der Aufstellungsphase. Mit seinem Inkrafttreten wird der Regionalplan das komplette Gebiet des Regionalverbandes Ruhr abdecken. Der Entwurf legt unverändert einen Allgemeinen Siedlungsbereich fest.

³ Regionalpläne ersetzen die Gebietsentwicklungspläne

Abbildung 3: Auszug aus dem Entwurf Regionalplan Ruhr



(eigene Kennzeichnung vor Entwurf des Regionalplan Ruhr, URL: <https://www.rvr.ruhr/themen/regionalplanung-regionalentwicklung/regionalplan-ruhr/planentwurf/>, Abruf: 15.11.2020)

Die Nutzung Wohn- und Geschäftshaus entspricht den Festlegungen des rechtskräftigen sowie des sich in der Aufstellung befindlichen Regionalplanes.

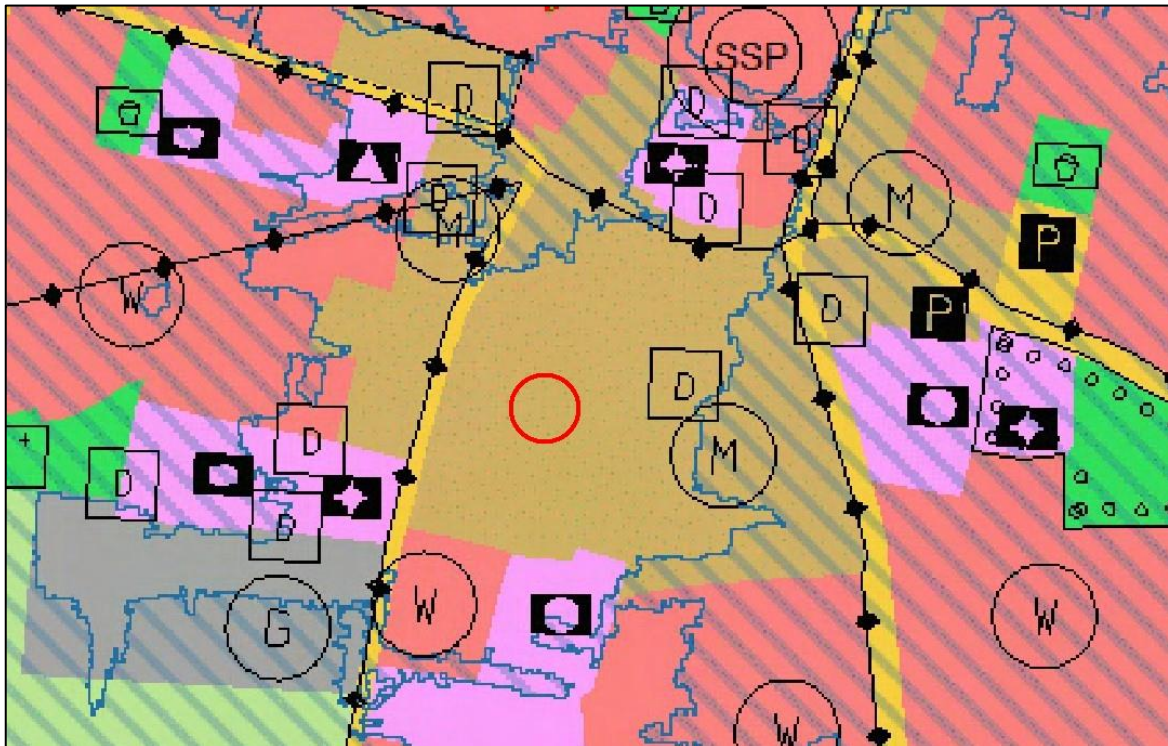
5.3 Bauleitplanung

Die formelle Bauleitplanung gliedert sich in eine vorbereitende Bauleitplanung, die über den Flächennutzungsplan die Stadtentwicklung in den Grundzügen steuert und die verbindliche Bauleitplanung, die über Bebauungspläne allgemein verbindliches Baurecht schafft.

5.3.1 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als gemischte Baufläche dar. Die Festsetzung Wohn- und Geschäftshaus ist aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes im Sinne von § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt.

Abbildung 4: Flächennutzungsplanauszug mit rot eingekreistem Plangebiet



(Stadt Hamminkeln, Kennzeichnung eigene Darstellung)

5.3.2 Bebauungsplan

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 21 „Molkereigelände“ setzt ein Mischgebiet fest, wobei das Plangebiet bisher nur Teil eines größeren Mischgebietes ist, das sich bis zur Diersfordter Straße erstreckt. Eine offene Bauweise für Einzel-, Doppel- und Hausgruppen ist zulässig. Zwei überbaubare Grundstücksflächen für Hauptgebäude sind im Plangebiet enthalten. Die erste 11 m tiefe überbaubare Grundstücksfläche lässt zwei- bis dreigeschossige Häuser mit 30 bis 45° geneigten Satteldächern traufenständig zur Raiffeisenstraße zu. Der zweite Bereich schmiegt sich um das rückwärtige Bestandshaus, das zum Abriss bestimmt ist, wobei die Baufläche in Ostwestrichtung ausgerichtet ist, um im Westen zusätzliche Baumöglichkeiten anzubieten. Dort sind zweigeschossige Häuser mit gleicher Dachneigung wie an der Raiffeisenstraße zulässig. Ein Leitungsrecht ist im westlichen Bereich festgesetzt. Zwei Bäume sind im öffentlichen Straßenraum anzupflanzen. Hingegen waren kleine Bäume entlang der Zufahrt zum Molkereiplatz als auch am Platz selbst festgesetzt. Entlang der Zufahrt sind sie aber im B-Plan mittlerweile nicht mehr festgesetzt. Ein rückwärtig festgesetzter außerhalb des Änderungsbereiches befindlicher Fußweg verbindet Molkereiplatz und Molkereistraße. Hinter dem Fußweg und östlich des Molkereiplatzes sind Kerngebiete festgesetzt.

**Begründung zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21
„Molkereigelände“, als vorhabenbezogener Bebauungsplan
(Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB)**

Der Versiegelungsgrad für Hauptgebäude ist auf 40 % beschränkt. Die Geschossflächenzahl beträgt an der Raiffeisenstraße 0,9 und rückwärtig aufgrund der geringeren Anzahl an Vollgeschossen 0,7.

Die nun vorliegende städtebauliche Konzeption stimmt mit den Baurechten nicht überein, weswegen die Aufstellung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erforderlich ist.

Abbildung 5: Auszug aus dem rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. 21 „Molkereigelände“, Plangebiet rot eingekreist



(Stadt Hamminkeln, Kennzeichnung eigene Darstellung)

5.4 Klimaschutz und Stadtentwicklung

Nach § 1a (5) BauGB „Klimaschutzklausel“ soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Der Ausbau eines Energie-/Wärmenetzes ist nicht angedacht. Die vorgesehenen hohen Energiestandards führen zu einem sinken der Energiebedarfe. Ein Nahwärmenetz lohnt sich bei geringen Energiebedarf aufgrund der fehlenden Wärmeabnahmemenge nicht. Luftwärmepumpen betrieben mit Strom aus regenerativen Energiequellen ist zurzeit angedacht. Nach der Karte des geologischen Dienstes besteht eine mittlere Eignung für den Einsatz von Erdwärmekollektoren. Der Bebauungsplan schreibt die Energie- und Wärmeträger nicht fest.

Der Vorhabenträger beabsichtigt 8 Parkplätze für Elektrofahrzeuge und die Vorbereitung aller anderen Parkplätze für einen späteren Ausbau anzulegen. Alle Fahrradständer erhalten selbst erzeugte Elektrizität aus den Photovoltaikanlagen der Fahrradstandüberdachung und des temporären Stromspeichers.

Die innerstädtische Lage führt zu einer Reduktion von Verkehrswegelängen und bei allen Verkehrsarten zu geringeren Emissionen. In einer kompakten Stadt profitieren emissionsarme Verkehrsarten besonders.

Bäume speichern klimaschädliches Kohlendioxid. Für die Bebauung müssen einige Bäume weichen. Dafür setzt der Bebauungsplan die Pflanzung von 6 Bäumen zeichnerisch fest. Zusätzlich sichert er textlich, dass je 5 Stellplätze ein weiterer Laubbaum anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten ist.

Bei der Herstellung und Verarbeitung von konventionellen Baustoffen (z. B. Zementherstellung und -verarbeitung) werden sehr große Mengen Kohlendioxid freigesetzt. Die Novellierung der Landesbauordnung erleichtert Holzbauten. Ihre Verarbeitung und Herstellung verursacht nicht nur deutlich weniger Kohlendioxid, das Holz speichert das Treibhausgas auch. Der mündige Bauherr kann selbst in Kenntnis des Klimawandels entscheiden, welche Baustoffe er verwendet.

Unabhängig von der Klimafreundlichkeit des Planvorhabens muss sich die Stadt auf die absehbaren Auswirkungen des Klimawandels einstellen.

Die Planung begründet unvermeidbar für den zusätzlichen Wohn- und Gewerberaum eine zusätzliche Versiegelung. Die stadtüblichen Schrägdächer lassen eine Dachbegrünung zur Kapung der Niederschlagsscheitelwelle im Plangebiet nicht zu.

Nach der Bodenkarte des geologischen Dienstes ist der Boden für eine Versickerung ungeeignet. Es sind allenfalls Muldenrigolensysteme mit gedrosselter Ableitung möglich. Zur Minderung des Abflussbeiwertes ist Versickerungspflaster für die Stellplatzflächen und Zufahrten zu empfehlen.

5.5 Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen/Wald-/Wohnflächen/Bodenschutz

Landwirtschaftliche Flächen, Waldflächen und Wohnflächen sind von der Planung nicht betroffen. Das Vorhaben Wohn- und Geschäftshaus in einem ehemaligen Mischgebiet nimmt keine zusätzlich genannten Flächen in Anspruch.

Die Planung nutzt maßvoll die notwendigen Flächen zur Deckung des dringenden Bedarfs und entspricht damit der Regelung des § 1a Abs. 2 Satz 2 BauGB zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden. Von der Planung ist kein schutzwürdiger Boden betroffen.

5.6 Sonstige Planungsvorgaben

Das Plangebiet erfasst räumliche Teile des Bebauungsplanes Nr. 21 „Molkereigelände“. Die von diesem Bebauungsplan erfassten Teile des v. g. Bebauungsplanes sind aufgehoben worden; der Bebauungsplan enthält einen entsprechenden Hinweis. Die Ausführungen gelten sinngemäß für die örtlichen Bauvorschriften, die im räumlichen Geltungsbereich des v. g. Bebauungsplans gelten. Damit ist die planungsrechtliche Ordnung im räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes eindeutig.

An das Plangebiet grenzen folgende Nutzungen

- **im Norden**
ein öffentlicher Fußweg, der durch eine Eibenhecke auf dem Grundstück getrennt ist. Eine Garagenanlage für die Häuser Diersfordter Straße 8, 8a und 8b steht in Verlängerung des Fußweges, der vom Molkereiplatz zur Molkereistraße führt.
- **im Osten**
Wohn- und Gewerbehäuser mit Gewerbe im Erdgeschoss z. B. Sanitärausstatter oder Haarstudio
- **im Süden**
die Hauptgeschäftsstraße „Raiffeisenstraße“ und auf der gegenüberliegenden Seite Gewerbenutzungen insbesondere Dienstleister z. B. Finanzdienstleister oder Hörakustiker

- **im Westen**

der Molkereiplatz mit Zufahrt. Es schließt zur Raiffeisenstraße ein Wohn- und Geschäftshaus mit Gewerbe im Erdgeschoss an.

Planübergreifende Belange sind im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen.

B. Städtebauliche Planung

5.7 Bestandssituation

Die Bestandssituation ist durch Wohn- und Geschäftshäuser entlang der Raiffeisenstraße geprägt. Gewerbenutzungen sind im Erdgeschoss angesiedelt. Die Parkstände südlich der Raiffeisenstraße sind alle direkt von der Straße anfahrbar. Die Häuser sind in der Regel dreigeschossig, wobei das oberste Geschoss bei geneigten Dächern im Dachgeschoss liegt. Viergeschossige Häuser sind ebenfalls anzutreffen.

Entlang der Diersfordter Straße sind die Häuser mit Krüppelwalm- und Walmdächer und roter bis brauner Ziegelfassade zum Plangebiet zu sehen. Entlang der Raiffeisenstraße stehen Häuser mit Sattel-, Krüppel- und Flachdächern. Bei den Fassaden an der Raiffeisenstraße sind sowohl rote bis braune Ziegelfassaden, heller Putz und schwarzer Verblender / Schiefer über Glasfensterfassaden im Erdgeschoss zu sehen. Am Molkereiplatz dominieren Walm-/Satteldächer mit Zwerchgiebeln/-häusern mit Krüppelwalmdächern und roten bis braunen Ziegelfassaden. Die folgenden Bilder geben besser als Worte die Bestandssituation wider. Mit den Abbrucharbeiten wurde bereits begonnen.

Abbildung 6: Plangebiet



(eigene Aufnahme 06.03.2020)

**Begründung zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21
„Molkereigelände“, als vorhabenbezogener Bebauungsplan
(Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB)**

Abbildung 7: Raiffeisenstraße vom Plangebiet, Richtung Rathaus



(eigene Aufnahme 06.03.2020)

Abbildung 8: Zufahrt von der Raiffeisenstraße zum Molkereiplatz



(eigene Aufnahme 06.03.2020)

**Begründung zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21
„Molkereigelände“, als vorhabenbezogener Bebauungsplan
(Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB)**

Abbildung 9: Abbruchtätigkeiten, Hintergrund Raiffeisenstraße 9



(Aufnahme Van Nahmen 07.01.2021)

Abbildung 10: Zufahrt Plangebiet. Hintergrund evangelische Kirche, Marktstraße



(Aufnahme Van Nahmen 06.01.2021)

5.8 Städtebauliche Konzeption

Der Vorhabenträger hat ein städtebauliches Konzept in Auftrag gegeben. Es sieht ein viergeschossiges Wohn- und Geschäftshaus mit 21 Wohnungen mit jeweils 60 m² bis 90 m² Wohnfläche und 4 Gewerbeflächen im Erdgeschoss entlang der Raiffeisenstraße mit vorgelagerten Stellplatzbereich vor. Das oberste Geschoss ist im Dachgeschoss integriert. Das Erdgeschoss ist flexibel für Wohnen und Gewerbe nutzbar. Die Anlage einer Tiefgarage ist eine mögliche Ergänzung zu ebenerdigen Stellplätzen.

Die Bebauung orientiert sich am niederrheinischen Baustil. Vier Zwerchgiebel gliedern und lockern die Fassade des traufenständigen Hauses zur Raiffeisenstraße auf. Die eigene Farbgebung gibt jedem einzelnen Zwerchgiebel eine gewisse Eigenständigkeit. Die wiederkehrenden Fensterfronten betonen hingegen die Zusammengehörigkeit.

Ein Treppenhaus stellt die Verbindung zum zweiten dreigeschossigen Haus her, das den Molkereiplatz einfasst und das mit einem Geschoss weniger entsprechend dem ersten Haus gestaltet ist. Das zweite Haus nimmt die Gebäudekanten am Molkereiplatz auf.

Das Baukonzept greift die historische Grundstücksentwicklung auf, indem alte Obstbaumarten entlang der Raiffeisenstraße, dem Molkereiplatz und zwischen den Stellplätzen anzupflanzen sind. Obstbäume begleiten den Passanten von der Raiffeisenstraße zum Molkereiplatz. Das Grundstück wurde ursprünglich als Obstwiese genutzt. Auf Schautafeln zu Obstwiesen und über die Dorfschullehrerin, die bis ins hohe Alter im Plangebiet wohnte, wird auf die geschichtliche Entwicklung zukünftig hingewiesen. Besser als tausend Worte legen aber die beigefügten Pläne unsere Bauabsichten dar.

Abbildung 11: Ansicht Molkereiplatz



(Architekturbüro Brilo)

Abbildung 12: Vorhaben-/Grünkonzept



(Architekturbüro Brilo)

Abbildung 13: Raiffeisenstraße



(Architekturbüro Brilo)

5.9 Planungsalternativen

Großflächigen Einzelhandel ist aufgrund der Lage im zentralen Versorgungsbereich von Hamminkeln grundsätzlich eine Planungsalternative. Das Plangebiet mit einer Flächengröße von rund 2.200 m² reicht für einen großflächigen Einzelhandel nicht aus – siehe Punkt 5.10.1 auf der Seite 22.

Für barrierefreie zentralgelegene Wohnungen besteht eine örtliche Nachfrage, wodurch eine Planungsalternative der Bau von zwei Wohngebäude ist. Städtebaulich ist eine gewerbliche

Entwicklung im Erdgeschoss zur Raiffeisenstraße zur Stärkung des zentralen Versorgungsreiches zu empfehlen. Die Planung begründet entsprechend ein Wohn- und Geschäftshaus. Leerstände sind dem Einkaufserlebnis und dem Innenstadterscheinungsbild abträglich. Bei stetiger unzureichender Nachfrage ist die Planung zu überprüfen.

Bei der **Nullvariante** würde der Bebauungsplan nicht geändert. Zwei unverbundene Wohn- und Geschäftshäuser, die den Molkereiplatz unzureichend erfassen, wären zulässig.

5.10 Erläuterungen zu den Planfestsetzungen des Bebauungsplanes

Die nachfolgend beschriebenen Festsetzungen des Bebauungsplanes sichern die genannten Ziele und die Zweckbestimmung und ermöglichen gleichzeitig eine nachbarschaftsverträgliche Integration der Planung in die Umgebung sowie eine geordnete städtebauliche Entwicklung.

5.10.1 Art der baulichen Nutzung

Die städtebauliche Konzeption sieht den Bau eines Wohn- und Geschäftshauses vor. Der Bebauungsplan setzt kein Baugebiet, sondern bauliche sowie sonstige Nutzungen allgemein fest gemäß § 12 Abs. 3a BauGB. Zulässig sind Wohnnutzungen, Gewerbebetriebe, soziale, kulturelle und andere Einrichtungen, um die Innenstadt lebendig zu halten und klimaschonende kurze Wege zu fördern.

Aufgrund der zentralen Lage sind einige Nutzungen denkbar, die zwar zurzeit nicht geplant sind, mittel- bis langfristig aber relevant sein können. Die zulässigen Nutzungen im Wohn- und Geschäftshaus sind einzeln festzusetzen.

Der zunehmende Onlinehandel und die Filialisierung der Innenstädte führen insbesondere bei kleineren Verkaufsflächen zu Leerständen. Bei der Vermietung von Gewerbeflächen an der Raiffeisenstraße in Neubauten zeigt sich in den letzten Jahren, dass es zunehmend schwierig wird die Verkaufsflächen zu belegen. Neue Einzelhandelsangebote führen häufig nicht zu einer Neuansiedlung, sondern zu einem Umzug innerhalb des Stadtzentrums und zum Leerstand des Altstandortes. Aufgrund der sich abzeichnenden Marktlage ist das Haus an der Raiffeisenstraße so geplant, dass auch Wohnungen im Erdgeschoss möglich sind, um Einzelhandelsleerstände, die für die Innenstadt abträglich sind, zu vermeiden.

Wohnungen und Wohngebäude sind eine zentrale Nutzung in der Innenstadt. Barrierefreie zentralgelegene Wohnungen erleichtern das Leben und die Teilhabe an der Gesellschaft von älteren Menschen. Wohnungen mit gewerblicher Nutzung im Erdgeschoss sind entlang der Raiffeisenstraße und der Diersfordter Straße üblich. Auf den straßenabgewandten Bereichen und Straßenzüge, die nicht so belebt sind, sind aber auch reine Wohngebäude anzutreffen

und vorzusehen. Die Planung lässt Wohngebäude und damit auch Wohnungen in Wohn- und Geschäftshäusern zu.

Büro- und Geschäftsräume für Verwaltungstätigkeiten und / oder Dienstleistungen sind entlang der Raiffeisenstraße anzutreffen und auch im Plangebiet zulässig.

Das Plangebiet liegt im zentralen Versorgungsbereich, indem großflächiger **Einzelhandel** grundsätzlich anzusiedeln ist. Nach ständiger Rechtsprechung ist ein Einzelhandel als „großflächig“ zu bezeichnen, wenn er mehr als 800 m² Verkaufsfläche hat. Nach § 11 Abs. 3 BauNVO sind negative Auswirkungen vom Einzelhandel bei einer Geschossfläche von mehr als 1.200 m² anzunehmen. Die Regelannahme gilt nicht, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass Auswirkungen bereits bei weniger als 1.200 m² Geschossfläche oder bei mehr als 1.200 m² Geschossfläche vorliegen gem. § 11 Abs. 3 Satz 4 BauNVO. Anhaltspunkte zur Abweichung von der Regelannahme liegen bei dieser Planung nicht vor.

Er ist in dem Fall nur noch in Kerngebieten gem. § 7 BauNVO, sonstigen Sondergebieten gem. § 11 BauNVO mit entsprechender Zweckbestimmung und Vorhaben- und Erschließungsplänen gem. § 12 BauGB zulässig. Nach dem Ziel 6.5 des Landesentwicklungsplanes Nordrhein-Westfalen sind Vorhaben im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO nur in zentralen Versorgungsbereichen zulässig.

Das Plangebiet erfüllt alle gesetzlichen und übergeordneten Vorgaben zur Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe. Die städtebauliche Konzeption beabsichtigt aber keine Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsmarktes. Anfang des 20. Jahrhunderts stand im Plangebiet ein Bauernhaus innerhalb einer Obstwiese. In den 1950er Jahren wurde das Grundstück als Wohnparzelle mit Nutz- und Ziergarten genutzt. Das Plangebiet von rund 2.200 m² reicht nur bei einer 100 % Grundstücksausnutzung für einen großflächigen Einzelhandel aus. Neuansiedlungen von großflächigen Einzelhandel bewegen sich mittlerweile zwischen 1.200 m² und 1.400 m² Verkaufsfläche. Die Fläche im Gebäudeerdgeschoss auf dem Grundstück unterzubringen, ist wahrscheinlich möglich. Allerdings wird eine Mindestanzahl von ebenerdigen Stellplätzen von den Einzelhandelsketten gefordert. Kunden sollen beim Vorbeifahren freie Stellplätze sehen. Selbst bei der Anlage einer Tiefgarage werden die Anforderungen vom Einzelhandel für einen solchen Markt mit ebenerdigen Stellplätzen nur sehr schwer zu erfüllen sein. Es wäre in dem Fall mit Sicherheit kein Raum mehr für Bäume, die die Aufenthaltsqualität in der Innenstadt verbessern und Auswirkungen des Klimawandels mindern. Sie könnten auch nicht, wie die vorgesehenen Obstbäume, an die Vergangenheit erinnern. Kleinflächiger Einzelhandel zur Ergänzung der Angebote in der Innenstadt geht mit der städtebaulichen Konzeption konform.

**Begründung zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21
„Molkereigelände“, als vorhabenbezogener Bebauungsplan
(Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB)**

Der Bebauungsplan lässt ortsüblich Einzelhandel nur im Erdgeschoss zu. Die überbaubare Grundstücksfläche umfasst ca. 927 m², sodass eine Verkaufsfläche von 800 m² nicht möglich ist. Der Geschossflächenwert von 1.200 in dessen Umfeld negative Auswirkungen zu erwarten sind, wird nicht annähernd erreicht.

Schank- und Speisewirtschaften ergänzen immer häufiger das Angebot in der Innenstadt, um eine größere Verweildauer von Kunden in der Innenstadt und damit in den Läden zu erreichen. Zwar ist zurzeit keine entsprechende Nutzung vom Vorhabenträger vorgesehen. Es ist aber durchaus vorstellbar, dass ein Café zum Wohlbefinden der Käufer beispielsweise im Erdgeschoss angesiedelt werden könnte.

Betriebe des Beherbergungsgewerbes (z. B. Hotel) sind vom Vorhabenträger zurzeit nicht geplant. Auch sie können zur Belebung der Innenstadt beitragen.

Im Wohn- und Geschäftshaus sind nicht wesentlich störende Gewerbe zulässig, wozu auch Internetdienstleister (z. B. Onlineshophersteller/-abwickler) zu subsumieren sind. Obwohl zurzeit keine **nicht wesentlich störenden Gewerbe** vorgesehen sind, sollte dem Vorhabenträger ein Maß an Freiheit gelassen werden, zumal solche Betriebe für das Gebiet und die Umgebung unschädlich sind und ihnen die Zukunft gehört.

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sind als ergänzende Nutzungen in den höheren Etagen denkbar. Eine konkrete Ansiedlung einer entsprechenden Nutzungen ist zurzeit nicht vorgesehen. Die Nutzungen leisten zur Belebung und kurzen Wegen ihren Beitrag.

Tabelle 3: Allgemeine Beispiele für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Anlagen

<p>Anlagen für kirchliche Zwecke</p> <ul style="list-style-type: none"> • Kirchen, Kapellen und andere Gebetshäuser • Gemeindehäuser <p>Anlagen für kulturelle Zwecke</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bibliotheken • Museen • Theater- und Konzerthäuser • Kongress- und Veranstaltungshallen sowie Mehrzweckgebäude • Schulen aller Art • Volkshochschulstandorte <p>Anlage für soziale Zwecke</p> <ul style="list-style-type: none"> • Kindertagesstätten • Jugendfreizeitstätten/Jugendheime • Seniorentagesstätten • Nachbarschaftsheime, Gemeindezentren • Beratungsstellen (z. B. zur Familienberatung) • Kinderheime • Seniorenheime, Pflegeheime und Hospize • Unterkünfte für Flüchtlinge und Asylbegehrende

Anlagen für gesundheitliche Zwecke

- Krankenhäuser und Sanatorien
- Heil- und Pflegeanstalten

(eigene Zusammenstellung)

Räume für freie Berufe im Sinne von § 13 BauNVO runden das Angebote im Plangebiet ab. Sie umfassen u.a. heilkundliche Berufe (z. B. Ärzte, Krankengymnasten, Ernährungsberater etc.), freiberuflich ausgeübte Kulturberufe (z. B. Musik- oder Nachhilfelehrer), rechts-, wirtschafts- und steuerberatende Berufe (z. B. Rechtsanwälte, Steuerberater etc.) sowie technische und naturwissenschaftliche Berufe (z. B. Architekten oder Vermessungsingenieure).

Die E-Mobilität erfordert E-Tankstellen (**Ladestationen für Elektrofahrzeuge**), die von gewerblichen Anbietern betrieben werden können. Es handelt sich dabei um Stromladesäulen für verschiedene Verkehrsarten (z. B. E-Bikes, E-Autos) die auch auf privaten Grundstücken errichtet werden können. Die Anbieterkonzepte sind vielfältig. Das Baugebiet eröffnet der zukunftsweisenden E-Mobilität alle Möglichkeiten. Der Einbau kann auch in einer Tiefgarage erfolgen.

In allen Baugebieten §§ 2 bis 11 BauNVO sind die Anlagen nach

- § 12 BauNVO (Garagen und Stellplätze) und
- § 14 BauNVO (Nebenanlagen)

zulässig. Der Bebauungsplan lässt im Plangebiet die genannten Anlagen zu.

Der **Stellplatznachweis** nach Bauordnung bzw. Ortsatzung ist im Plangebiet nachzuweisen. Der Bebauungsplan setzt Flächen für ebenerdige Stellplätze, die auch als Carports (Solardächer) genutzt werden können fest. Stellplätze bleiben auch außerhalb der festgesetzten Flächen zulässig. Beim Bau einer Tiefgarage entfallen ebenerdige Stellplätze für die Tiefgaragenzufahrt.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, zu denen auch Einrichtungen gehören, sind als untergeordnete Nebenanlagen, die dem Wohngebiet dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen, zulässig.

Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienende Nebenanlagen können im Baugebiet als Ausnahme zugelassen werden, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind. Dies gilt auch für fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien, soweit nicht Absatz 1 Satz 1 Anwendung findet.

Soweit baulich untergeordnete Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie in, an oder auf Dach- und Außenwandflächen oder Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen innerhalb von Gebäuden

nicht bereits zulässig sind, gelten sie auch dann als Nebenanlagen, wenn die erzeugte Energie vollständig oder überwiegend in das öffentliche Netz eingespeist wird.

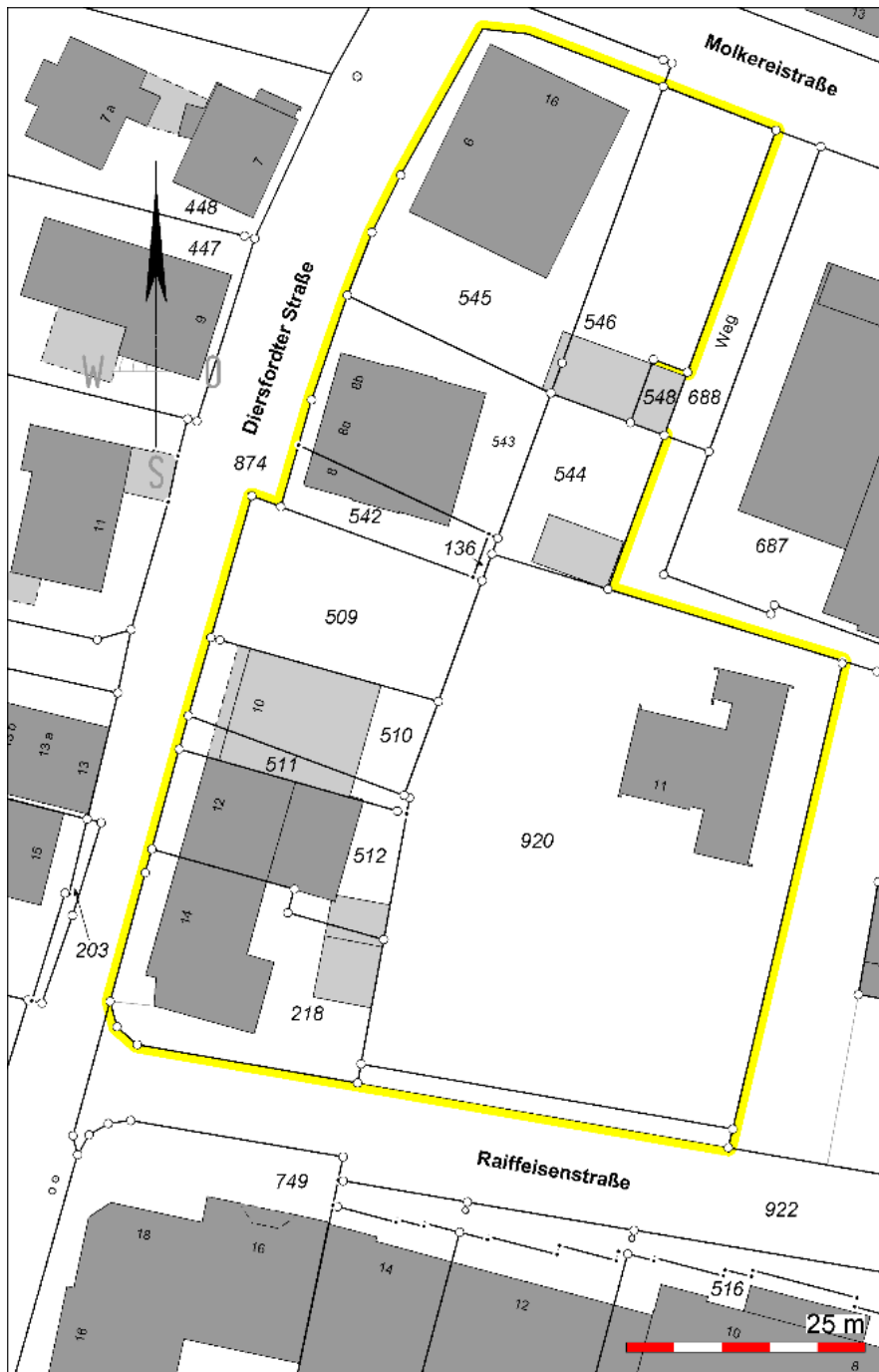
Nach § 12 Abs. 3a Satz 1 BauGB ist unter entsprechender Anwendung des § 9 Absatz 2 BauGB festzusetzen, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet, wenn in einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan für den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans durch Festsetzung eines Baugebietes auf Grund der Baunutzungsverordnung oder auf sonstige Weise eine bauliche oder sonstige Nutzung allgemein festgesetzt wird.

Der Bebauungsplan setzt die Vorgabe unter der textlichen Festsetzungsnummer 2 um. Die zulässigen Nutzungen sind in Ziff. 1 der textlichen Festsetzungen allgemein festgesetzt gemäß § 12 Abs. 3a BauGB. Das Vorhaben wird in Hinblick auf seine städtebaulich relevanten Parameter im Vorhaben- und Erschließungsplan (siehe Blatt 2) festgelegt. Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung wird das Vorhaben ausschließlich im Durchführungsvertrag konkretisiert. Ein Durchführungsvertrag wird zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt noch verhandelt und bis spätestens zum Satzungsbeschluss über diesen Bebauungsplan abgeschlossen.

Der ungeänderte Bebauungsplan Nr. 21 „Molkereiplatz“ setzt im Plangebiet ein Mischgebiet fest. Der **Änderungsbereich war Bestandteil eines größeren Mischgebietes** zwischen Molkereistraße, Diersfordter Straße, Raiffeisenstraße und Molkereiplatz nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 21 „Molkereiplatz“ – siehe Abbildung 14.

Mischgebiete dienen der Unterbringung von Wohnen und Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Ein besonderes Augenmerk ist darauf zu richten, dass die allgemeine Zweckbestimmung die Durchmischung der beiden genannten Nutzungen realistischer Weise erreicht werden kann bzw. vorhanden ist.

Abbildung 14: Mischgebiet, B-Plan Nr. 21 "Molkereigelände"



(eigene Kennzeichnung)

Die Überplanung eines Teilmischgebietes kann zu einem Ungleichgewicht des Mischgebietes führen. Zur Beurteilung wurden anhand der Gebäudeaußenmaße aus dem Kataster und einer Ortsbegehung die Gewerbe- und Wohnanteile ermittelt.⁴

⁴ Die exakten Nutzflächenanteile können so nicht ermittelt werden. Genauere Daten sind aus Bauakten möglich. Für eine überschlägige Prüfung ist die Vorgehensweise ausreichend.

Begründung zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21
„Molkereigelände“, als vorhabenbezogener Bebauungsplan
(Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB)

Tabelle 4: Bestandsnutzung im MI vor dieser Änderung

Grundstück	Nutzung Erdgeschoss	Nutzung 1. OG	Nutzung 2. OG	Fläche (ca.)	Fläche Gewerbe (ca.)	Fläche Wohnen (ca.)
Diersfordter Straße 6	Gewerbe (Bäckerei und Café)	Wohnen		628m ²	314m ²	314m ²
Diersfordter Straße 8, 8a, 8b	Gewerbe (Fotostudio/ Reisebüro)	Wohnen	Wohnen 1/2	573m ²	229m ²	344m ²
Diersfordter Straße 10	Gewerbe (Schuhgeschäft)	Wohnen	Wohnen 1/2	435m ²	174m ²	261m ²
Diersfordter Straße 12	Gewerbe (Versandschuhgeschäft)	Wohnen	Wohnen 1/2 ohne Flachdach	422m ²	185m ²	237m ²
Diersfordter Straße 14	Gewerbe (Haarstudio/Pflege)	Wohnen ohne Balkon	Wohnen 1/2	393m ²	171m ²	222m ²
Raiffeisenstraße 11	Wohnen (Plangebiet,			199m ²		199m ²
				2.650m ²	1.073m ²	1.577m ²
Anteil				100,0%	40,5%	59,5%

(eigene Zusammenstellung)

Tabelle 5: Mischgebiet ohne Plangebiet

Grundstück	Nutzung Erdgeschoss	Nutzung 1. OG	Nutzung ab 2. OG	Fläche (ca.)	Fläche Gewerbe (ca.)	Fläche Wohnen (ca.)
Diersfordter Straße 6	Gewerbe (Bäckerei und	Wohnen		628m ²	314m ²	314m ²
Diersfordter Straße 8, 8a, 8b	Gewerbe (Fotostudio/ Reisebüro)	Wohnen	Wohnen 1/2	573m ²	229m ²	344m ²
Diersfordter Straße 10	Gewerbe (Schuhgeschäft)	Wohnen	Wohnen 1/2	435m ²	174m ²	261m ²
Diersfordter Straße 12	Gewerbe (Versandschuhgeschäft)	Wohnen	Wohnen 1/2 ohne Flachdach	422m ²	185m ²	237m ²
Diersfordter Straße 14	Gewerbe (Haarstudio/Pflege)	Wohnen ohne	Wohnen 1/2	393m ²	171m ²	222m ²
				2.451m ²	1.073m ²	1.378m ²
Anteil				100,0%	43,8%	56,2%

(eigene Zusammenstellung)

Das verbleibende Mischgebiet bleibt auch ohne das Plangebiet von Gewerbe und Wohnen ausreichend durchmisch.

5.10.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit Hilfe folgender Maßfaktoren bestimmt (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 16 (2) BauNVO):

- Grundflächenzahl (GRZ)
- Geschossflächenzahl (GFZ)
- Zahl der Vollgeschosse (Z)
- Höhe baulicher Anlagen (max. GH)

5.10.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Der Bebauungsplan setzt eine GRZ von 0,6 fest, um die für das Stadtzentrum angemessene Bebauung zu ermöglichen. Die bisher geltende GRZ von 0,4 ist für ein innerstädtisches Grundstück in zentraler Lage unangemessen. Die Anhebung der GRZ trägt zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden bei.

Bei einer festgesetzten GRZ von 0,6 ist eine Überschreitung nach § 19 Abs. 4 BauNVO für

- Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten
- Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO
- bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

bis maximal 0,8 nach der BauNVO grundsätzlich zulässig.

Die Bemessungsgrundlage für die Grundflächenzahl ändert sich durch diese Planung. Während im bisherigen Plan die Baunutzungsverordnung aus dem Jahr 1977 maßgebend war, ist es nun die BauNVO aus dem Jahr 1990.

Im Unterschied zur heute geltenden BauNVO 1990 sind nach der alten BauNVO Nebenanlagen, bauliche Anlagen, die in den Abstandflächen zulässig sind oder zugelassen werden können und Balkone, Loggien sowie Terrassen nicht anzurechnen. Nach der BauNVO 1990 sind bei der Ermittlung der Grundfläche Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, anzurechnen.

5.10.2.2 Geschossflächenzahl (GFZ)

Die Geschossflächenzahl für die zwei- bis dreigeschossige Bebauung mit 0,7 bis 0,9 an der Raiffeisenstraße hebt der Bebauungsplan auf 1,2 und 1,7 an der Raiffeisenstraße an. Die Zahlen ermöglichen einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden und gleichzeitig die Ausweitung von spürbarem Wohnraum.

5.10.2.3 Anzahl der Vollgeschosse (Z)

Der rechtswirksame Bebauungsplan setzt an der Raiffeisenstraße zwei bis drei Vollgeschosse und rückwärtig zwei Vollgeschosse fest.

Das Gebäude an der Raiffeisenstraße bleibt im Bereich der Gebäudehöhen entlang der Raiffeisenstraße. Ein zusätzliches Vollgeschoss schafft mehr Nutzfläche und Wohnraum und schont Boden und Infrastruktur, die nicht zusätzlich bereitgestellt werden muss. Im Vergleich zur bisherigen Anzahl der Vollgeschosse wird die Anzahl um ein Geschoss erhöht. Die Abstufung um ein Geschoss von der Raiffeisenstraße aus bleibt erhalten. Das vierte Vollgeschoss ist im Dachgeschoss vorgesehen. Die Fassadengestaltung lockern mit Zwerchgiebeln, Farbgebung und Fensterfronten das Gebäude auf und gliedert es gleichzeitig, sodass das vierte Geschoss unauffällig ist. Die Gestaltung sichert der Vorhaben- und Erschließungsplan, zu dessen Umsetzung sich der Vorhabenträger vertraglich gegenüber der Stadt verpflichtet.

5.10.2.4 Festsetzung der Höhenlage

Zur eindeutigen Bestimmung der oberen und unteren Bezugspunkte sind sie wie folgt definiert.

Oberer Bezugspunkt für die Berechnung der Gebäudehöhe (GH) ist die obere Dachkante ohne Dachbegrünung anzuhalten.

Unterer Bezugspunkt für die Berechnung der Höhe baulicher Anlagen ist Normalhöhennull (NHN) in Metern (m) maßgebend (gem. § 18 Abs. 1 BauNVO).

Von der Verwendung der Geländeoberfläche oder der Fahrbahnoberfläche wurde abgesehen, weil sie in der Regel nicht dem Bestimmtheitsgebot entspricht, da sie jederzeit verändert werden kann.

5.10.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind ausschließlich durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Die Baugrenzen fassen die beiden Baukörper ein. Die überbaubare Grundstücksfläche hält einen Abstand von 2 m zum Gehweg entlang der Raiffeisenstraße und sichert eine Bautiefe von 16,0 m. An der engsten Stelle zum Molkereiplatz hält die Baugrenze einen Abstand von 3,0 m ein. Die Baugrenzen lehnen sich an die Gebäudeflucht der nördlich am Molkereiplatz stehenden Gebäude an und erlauben eine Bautiefe von 15,0 m.

Zur bodenschonenden Erschließung und Förderung von Außenwohnbereiche darf die überbaubare Grundstücksfläche von einzelnen Gebäudeteilen (z. B. Treppenhäuser, -zugänge, Laubengänge, Erker, Balkone, etc.) überschritten werden. Diese Überschreitung darf sich jedoch auf nicht mehr als 30 % der Baukörperlänge beziehen und die Baugrenze nicht mehr als 2,5 m überschreiten, damit der Hauptbaukörper im Raum dominant bleibt und Raumkanten

ausbildet. Eine Überschreitung der Baugrenze durch Dachüberstände ist bis max. 1,0 m über die Baugrenze zulässig, wenn diese nicht in die öffentliche Verkehrsfläche hineinragen. Ein Konflikt mit dem Verkehr kann dadurch ausgeschlossen werden.

5.10.4 Stellplätze, Geh- und Leitungsrechte

12⁵ Stellplätze im rückwärtigen Grundstücksbereich und 13 ebenerdige Stellplätze direkt von der Raiffeisenstraße anfahrbar sieht die Erschließungsplanung neben zwei Fahrradabstellboxen vor. Der Bebauungsplan sichert die Bereiche, schließt Stellplätze an anderer Stelle im Plangebiet aber nicht aus.

Zur sicheren Verkehrsabwicklung soll zukünftig der Bürgersteig mit 2,0 m Breite zwischen Wohn- und Geschäftshaus und Stellplätzen geführt werden. Der Bebauungsplan sichert die Führung mittels eines Gehrechtes, das privatrechtlich ergänzend zu sichern ist. Die Leitungsrechte werden unabhängig unter den Stellplätzen geführt, weil sie andernfalls zu nah an den Straßenbäumen zwischen den Stellplätzen gelegen hätten.

5.10.5 Pflanzgebote

Der Bebauungsplan setzt 6 einzelne Laubbäume II. Ordnung entlang der Zufahrt zum Molke-reiplatz fest. Die Pflanzempfehlung enthält gängige und seltene Obstbaumsorten, um den geschichtlichen Kontext herzustellen und Laubbäume II. Ordnung. Die Anpflanzung von seltenen Obstsorten ist zu bevorzugen. Insbesondere Obstbäume aber auch der Feldahorn bieten Lebensraum für Insekten.

Abbildung 15: Obstbaumpflanzempfehlung

Gängige Sorten	Seltene Sorten
Apfel	
Dülmener Rosenapfel	Biesterfelder Renette
Goldparmäne	Danziger Kantapfel
Graue Herbstrenette	Gelber Edelapfel
Gravensteiner	Jakob Fischer
Jakob Lebel	Landsberger Renette
James Grieve	(Rheinischer) Bohnapfel
Kaiser Wilhelm	Roter Eisenapfel
Rote Sternrenette	Winterrambur
Roter Boskoop	
Weißer Klarapfel	
Winterglockenapfel	
Birne	
Alexander Lucas	Boscs Flaschenbirne
Clapps Liebling	Bunte Julibirne
Conference Birne	Doppelte Phillipsbirne
Gellerts Butterbirne	Frühe aus Trevoux

⁵ Wenn keine Tiefgarage gebaut wird.

Begründung zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21
„Molkereigelände“, als vorhabenbezogener Bebauungsplan
(Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB)

Gängige Sorten	Seltene Sorten
Gräfin aus Paris	Gute Graue
Gute Luise	Neue Poiteau
Köstliche aus Charneu	Pastorenbirne
Speckbirne	
Stuttgarter Geißhirtle	
Vereinsdechantsbirne	
Westfälische Glockenbirne	
Pflaume, Zwetschke, Mirabelle, Reneklode	
Bühler Frühzwetsche	Ontariopflaume
Graf Althans Reneklode	Wangenheims Frühzwetsche
Große Grüne Reneklode	Zimmers Frühzwetsche
Hauszwetsche	
Mirabelle von Nancy	
The Czar	
Süßkirsche	
Büttners Rote Knorpelkirsche	Oktavia
Dönissens Gelbe Knorpelkirsche	Werdersche Braune
Große Prinzessin	
Große Schwarze Knorpelkirsche	
Hedelfinger Riesenkirsche	
Kassins Frühe	
Regina	
Schneiders Späte Knorpelkirsche	
Weitere Laubbäume II. Ordnung	
Botanischer Name	Deutscher Name
Acer campestre	Feld-Ahorn
Betula pendula	Sand-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus padus	Gewöhnliche Traubenkirsche
Salix caprea	Sal-Weide
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus torminalis	Elsbeere
Wildobstgehölze:	

(eigene Zusammenstellung)

5.10.6 Bauordnungsrechtliche und sonstige Festsetzungen

Der rechtswirksame Bebauungsplan setzt eine Dachneigung von 30 bis 45° fest. Die Firstrichtung ist direkt an der Raiffeisenstraße traufenständig. Im rückwärtigen Bereich ist der First des Bestandshauses maßgebend, das traufenständig zum Molkereiplatz steht, aber mit seinem Zwerchgiebel auch zur Raiffeisenstraße weitgehend traufenständig steht.

Die Hauptgebäude ohne Treppenhäuser haben nach der Vorhabenplanung eine Dachneigung von 42°.

Der Bebauungsplan setzt zukünftig Sattel-, Krüppelwalm- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 35° fest. Walm-, Krüppel- und Satteldächer sind unmittelbar angrenzend mit Zwerchgiebeln häufig anzutreffen. Sie prägen die Dachlandschaft, sodass sich das Vorhaben in seine Umgebung einfügt. Mit 35° Dachneigung liegt die zukünftige Mindestfestsetzung im unteren

Drittel des Dachneigungsbereiches, der bisher zulässig war. Allerdings orientierte der sich vornehmlich an dem eingeschossigen Haus im Plangebiet. Mit 35° Dachneigung und mehr wird die Planung der direkt angrenzenden Nachbarschaft eher gerecht. Von der Festsetzung einer maximalen Dachneigung wird abgesehen, weil durch die maximale Gebäudehöhe die Baukörperhöhenentwicklung beschränkt ist. Auf sie wurde im alten Bebauungsplan verzichtet, weswegen eine Dachneigungsobergrenze und enge überbaubare Grundstücksflächen notwendig waren.

Zur Vermeidung von Übermaßregelungen sind Treppenhäuser von der Regelung der Dachform und -neigung ausgenommen. Zwerchgiebel müssen sich an die Dachneigung halten. Die abweichenden Regelungen stehen im Einklang mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan.

C. Erschließung, Wohnfolge- und Versorgungseinrichtungen

6 Erschließung

6.1 Verkehr

6.1.1 Fließender Verkehr

6.1.1.1 Öffentlicher Personennahverkehr

Folgende Anbindungen des öffentlichen Personennahverkehrs sind für das Plangebiet von Bedeutung:

Busverkehr

Die nächstgelegene Bushaltestelle „Obstkellerei“ an der Diersfordter Straße, in wenigen Minuten fußläufig erreichbar, wird vom Bürgerbus „Mehrhoog – Hamminkeln“ werktags von 11 bis 16 Uhr im Stundentakt angefahren. An der Blumenkamper Straße, fußläufig ca. 350 m entfernt, halten neben drei Bürgerbuslinien und das Anrufsammeltaxi die Buslinie 64 (Bocholt – Wesel) werktags stündlich, während der Schulzeiten auch halbstündlich, samstags alle 2 Stunden und an Sonn- und Feiertagen dreimal am Tag. Die Buslinie 96 von Wesel nach Brünen bedient die Haltestelle werktags stündlich, in der Kernzeit halbstündlich und samstags zweistündlich.

6.1.1.2 Individualverkehr

Äußere Erschließung

Die überörtliche Erschließung erfolgt über die Diersfordter Straße, die im Süden zur Landesstraße 480 wird und via Bundesstraße 473 zur Autobahn 31 führt.

Innere Erschließung

Die Grundstückserschließung übernimmt die Raiffeisenstraße. Die Stellplätze können direkt von der Straße angefahren werden. Eine Zufahrt führt zudem von der Raiffeisenstraße zu den rückwärtigen Grundstücksbereichen.

Fußgänger- und Radfahrverkehr

Der Vorhaben- und Erschließungsplan sieht zwei Fahrradstellbereiche vor. Sie sind überdacht mit Solarmodulen, aus denen sich die Energie für E-Bikes und Pedelecs speist.

6.1.2 Ruhender Verkehr

Öffentliche Parkplätze

Öffentliche Parkplätze sind nicht vorgesehen.

Stellplätze und Garagen sowie Fahrradstellplätze

Die nach § 48 BauO NRW oder örtlicher Satzung notwendigen Stellplätze und Garagen sind auf den Baugrundstücken herzustellen. Eine Tiefgarage ist ggf. zum Stellplatznachweis für gewerbliche Nutzungen zulässig.

Der Bebauungsplan setzt Bereiche für ebenerdige Stellplätze fest, um die Flächen für den erforderlichen Stellplatznachweis vorzuhalten. Sie sind gleichwohl im ganzen Plangebiet zulässig. Der Erschließungsplan sieht den Bau von 8 Parkplätzen für Elektrofahrzeuge vor. Außerdem werden alle Stellplätze im Plangebiet für eine Nachrüstung von Elektroladegeräte vorbereitet.

6.2 Ver- und Entsorgung

6.2.1 Wasserversorgung

Die Trinkwasserleitungen sind auf den privaten Grundstücken als Hausanschlüsse zu verlegen. Die Trinkwasserversorgung wird durch den Wasserversorgungsverband Wittenhorst sichergestellt.

Maßnahmen zur Trinkwasserreduzierung, wie das Sammeln von Niederschlagswasser in Kleinspeichern mit Brauchwassernutzung, werden im Bebauungsplan nicht festgesetzt, sind jedoch zulässig.

Wasserversorgungsanlagen i. S. des § 3 Nr. 2 TrinkwV sind dem Kreis Wesel anzuzeigen (§ 13 (1) Satz 1 TrinkwV); der Bebauungsplan enthält einen entsprechenden Hinweis. Ein Anschluss und Benutzungszwang für die öffentliche Wasserversorgung besteht nicht.

6.2.2 Abwasserbeseitigung

Die abwassertechnische Erschließung des Änderungsbereiches ist für das erschlossene Grundstück über die vorhandene öffentliche Kanalisation der Raiffeisenstraße gesichert.

Die Kapazität der Zentralkläranlage Hamminkeln ist ausreichend bemessen.

Die Mischwasserbehandlung erfolgt auf dem Betriebspunkt Hamminkeln.

Für das auf den Grundstücken anfallende Abwasser besteht grundsätzlich Anschluss- und Benutzungszwang (§ 9 EWS).

6.2.3 Schmutzwasser

Das Schmutzwasser wird über das öffentliche Kanalsystem der Zentralkläranlage Hamminkeln zugeführt. Das Grundstück ist bereits an die öffentliche Kanalisation angeschlossen. Es sind im Zuge der Umsetzung der Baurechte Hausanschlüsse anzupassen.

Die ordnungsgemäße Beseitigung des Schmutzwassers entsprechend den wasserrechtlichen Vorschriften ist nach gegenwärtigem Planungsstand gewährleistet.

6.2.4 Niederschlagswasser

Es ist vorgesehen, dass Niederschlagswasser der Dachflächen schadlos in einer Mulde-Rigole auf dem Grundstück zu versickern. Niederschlagswasser von den befestigten Wegen und Stellflächen sind in den Mischwasserkanal Molkereistraße abzuleiten, weil er noch über ausreichende Reserven nach einer ersten Auswertung der Unterlagen verfügt. Die ungedrosellte Einleitungsmenge in den Mischwasserkanal in der Molkereistraße beträgt für ein Niederschlagswasserereignis von 5 Minuten und einer Jährlichkeit von $n = 0,2$ 1/a rund 13,6 l/s. (vgl. Tuttahs & Meyer. 2021. S. 1).

Die erste Berechnung zeigt, dass die schadlose Ableitung von Niederschlagswasser nach Umsetzung des Vorhabens möglich ist. Falls der tatsächlich anstehende Untergrund für eine Versickerung ungeeignet ist, sind Bodenverbesserungsmaßnahmen ggf. mit Rückhaltung vorzunehmen. Im wasserrechtlichen Verfahren können auch andere Entwässerungslösungen zum Tragen kommen.

6.2.5 Energieversorgung

Die Versorgung des Plangebiets mit Elektrizität ist durch die Westnetz GmbH sichergestellt. Die Elektrizität zum Laden der Fahrräder gewinnen Solaranlagen über den Fahrradständen. Die Energie geht entweder direkt den Rädern zu oder wird in stationären Batterien zwischengespeichert, um sie witterungs- und tageszeitunabhängig zur Verfügung zu stellen.

Die Erdgasversorgung stellt die Gelsenwasser AG in Hünxe sicher.

6.2.6 Telekommunikations-/Postdienstleistungen

Die **Telekommunikations**versorgung erfolgt durch die Telekom Deutschland GmbH oder andere Service ergänzende Anbieter.

Die Versorgung des Plangebiets mit Universaldienstleistungen i. S. des § 78 TKG fällt in die Zuständigkeit der Telekom Deutschland GmbH oder eines alternativen Anbieters.

6.2.7 Postdienstleistungen

Die Versorgung des Plangebiets mit Postdienstleistungen fällt in die Zuständigkeit der Deutschen Post AG oder andere Service ergänzende Anbieter.

6.2.8 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung ist nach Ortsrecht geregelt. Die Wert- und Reststoffentsorgung ist in dem bestehenden Entsorgungsintervall aufgenommen.

7 Örtliche Sicherheit und Ordnung

7.1 Rettungsdienst

Es wird davon ausgegangen, dass die Einhaltung der Hilfsfrist für den Rettungsdienst von 12 Minuten durch die freiwillige Feuer- und Rettungswache Hamminkeln grundsätzlich gewährleistet ist.

7.2 Brandschutz

Einhaltung der Hilfsfrist

Es wird davon ausgegangen, dass die Einhaltung der Hilfsfristen für den Brandschutz von 8 Minuten durch die Feuer- und Rettungswache Hamminkeln grundsätzlich gewährleistet ist.

Löschwasserversorgung

Die nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes ermittelte Löschwassermenge muss mindestens 1.600 l/Min. betragen und für die Löschzeit von 2 Stunden zur Verfügung stehen. Auf das Regelwerk W 405 wird hingewiesen. Ggf. ist der Löschwasserbedarf vom Bauherrn durch eigene Maßnahmen sicherzustellen. Die Einzelheiten werden im bauaufsichtlichen Verfahren geregelt.

Eingebaute Unterflurhydranten sind gem. DIN 4066 – Hinweisschilder für den Brandschutz – zu kennzeichnen.

Entnahmemöglichkeiten für Löschwasser können Fließgewässer, Teiche, Brunnen, Zisternen usw. sein. Eine Unterbrechung oder Unregelmäßigkeiten der Trinkwasserversorgung aus Gründen der Löschwasserentnahme sind nicht statthaft. Ausnahme bilden Kriegseinwirkungen und Katastrophenfälle.

Sollten die genannten oder andere Quellen nicht zur Deckung des Löschwasserbedarfes ausreichen ist als Ultima Ratio der Bedarf über die öffentliche Sammelwasserversorgung im Rahmen des Wasserlieferungsvertrages sicherzustellen. Eine Verpflichtung für den Versorger zur Lieferung der Wassermenge im Brandfall besteht nicht.

Der Nachweis der auf den tatsächlichen Löschwasserbedarf des Bauvorhabens abgestimmten Löschwasserversorgung erfolgt im bauaufsichtlichen Verfahren.

8 Wohnfolge- und Versorgungseinrichtungen

Die Versorgung des Plangebietes ist u. a. durch den Evangelischen Kindergarten an der Mehrhooger Str. 12, den Kindergarten „An der Windmühle“ Dohlenstraße 1 und den Arche Noah Kindergarten an der Diersfordter Straße 48 gewährleistet.

Die Städtische Gemeinschaftsgrundschule an der Bislicher Straße 1 liegt wenige Gehminuten vom Plangebiet entfernt. Die gleiche Aussage trifft für die Städtische Gesamtschule zu.

9 Umweltauswirkungen

Die Planung begründet kein Vorhaben im Sinne der Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) gem. § 6 UVPG. Die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung inkl. Vorprüfung des Einzelfalles nach § 7 UVPG ist nicht notwendig.

Die Planung erfolgt im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) – siehe Punkt 1. Von der Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht gem. § 2a BauGB, von der zusammenfassenden

Erklärung gem. § 10a BauGB und von der Angabe welche Arten von umweltbezogenen Informationen verfügbar sind, wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1, § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB abgesehen. Ein Monitoring nach § 4c BauGB ist nicht erforderlich gem. § 13a Abs. 2 i. V. m. § 13 Abs. 3 BauGB.

Außerdem gelten bei Bebauungsplänen nach § 13a BauGB Eingriffe bis zu einer festgesetzten Grundfläche von 20.000 m², die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB.

Die voraussichtlichen Umweltauswirkungen werden nachfolgend beschrieben.

9.1 Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit

Nach § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nr. 12 der Richtlinie 96/82/EG in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden.

Die Nutzung Wohn- und Geschäftshaus lässt keine das Wohnen wesentlich störenden Einwirkungen von Gewerbebetrieben erwarten. Der Schutzanspruch gegenüber äußeren Einwirkungen und die zulässigen Emissionen, die vom Plangebiet ausgehen bleiben unverändert.

9.2 Schutzgut Tiere/Pflanzen/biologische Vielfalt

Lebensraum

Im Plangebiet befindet sich ein eingeschossiges Wohnhaus in einem großen Ziergarten. Häuser bieten gebäudebewohnenden Vögeln und Fledertieren Unterschlupf. Die Artenschutzprüfung ergab, dass das Gebäude nicht geschützten Arten dient. Die anderen Allerweltsarten können den temporären Verlust eines Gebäudes verkraften.

Der Baumbestand setzte sich vorwiegend aus Bergahorn und Eiben zusammen. Buchsbaum, Ilex und Rhododendren sind die einfassenden Sträucher von Grundstück und Wiese. Nach der Gehölzpflege und Durchführung der Unfall- /Schadensvorbeugung auf dem Grundstück in den Wintermonaten stehen in den Randbereichen noch einzelne Kiefern, Eiben und Ilex, die teilweise als Grundstückseinfriedung dienen.

Naturschutzgebiete

Das Plangebiet liegt im Siedlungsbereich, ein Naturschutzgebiet ist hier nicht ausgewiesen.

Natura-2000-Gebiete

Ebenso ist kein Natura-2000-Gebiet in der Wohnlage zu finden.

Artenschutz

Zur Klärung der tatsächlichen den Lebensraum im Plangebiet nutzenden geschützten Arten und zur Beurteilung der Auswirkungen auf die Umsetzbarkeit dieses Bauleitplanes wurde das Plangebiet von einer fachkundigen Person am 25.05.2020 begangen. Die artenschutzrechtliche Prüfung hat zum Ergebnis, dass das Gebäude, hier insbesondere der Dachboden, weder als Sommer- oder Winterquartier, Wochenstube, Brut- oder Ruheplatz für Fledermäuse oder Vögel dient.

Da die Begehung des Plangebietes erst nach der Gartenpflege und der Unfall- /Schadensvermeidung auf dem Grundstück erfolgte, können keine verlässlichen Aussagen zur früheren Vegetation getroffen werden. Die verbliebenden Bäume und Sträucher stehen aus artenschutzrechtlicher Sicht der Umsetzung des Bauvorhabens nicht entgegen. Eine Bauzeitenregelung und eine vertiefende Untersuchung der Stufe II sind nicht erforderlich (vgl. Pfeifer. 2020. S. 6).

Bei den übrigen Vogelarten, die zwar nach § 44 BNatSchG Arten sind, aber nicht zur Gruppe der planungsrelevanten Arten gehören, kann davon ausgegangen werden, dass wegen ihrer Anpassungsfähigkeit und des landesweit günstigen Erhaltungszustandes bei den Eingriffen im Zuge dieses Bauvorhabens nicht gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG verstoßen wird.

Eingriff in Natur und Landschaft

Die Abhandlung der Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung entfällt gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB.

9.3 Schutzgut Boden

Das Plangebiet ist mit einem eingeschossigen Haus bebaut. Dem Boden sind dort seine natürlichen Bodenfunktionen genommen.

Nach der Bodenkarte des geologischen Dienstes stand ursprünglich der nicht schutzwürdige Bodentyp Humusbraunerde an.

Als unvermeidliche Folge der Planung ist die Versiegelung von Boden zu nennen, die aber durch den ungeänderten Bebauungsplan bereits begründet war.

Aussagen zu Altlasten, Altlastenverdachtsflächen, Bodenverunreinigungen und Kampfmittelgefährdung sind unter Punkt 10.2. zu finden

9.4 Schutzgut Fläche

Es werden keine zusätzlichen Flächen in Anspruch genommen. Heute steht ein Wohnhaus in einem großen Garten. Die Baurechte blieben bislang ungenutzt. Durch dieses Bauleitverfahren wird die Änderung der Baurechte begründet und deren Nutzung vertraglich gesichert. Bodeninanspruchnahmen in Randlagen wird entgegengewirkt.

Eine Zerschneidung von Nutzungen oder Trennung wird nicht begründet.

9.5 Schutzgut Wasser

Im Plangebiet befindet sich kein Gewässer.

Der rechtswirksame Bebauungsplan lässt einen Versiegelungsgrad von 40 % für Hauptgebäude zu. Die bisher geltende Baunutzungsverordnung aus dem Jahr 1977 blendet die Versiegelung von Stellplätzen, Garagen, Zufahrten und Nebenanlagen aus, sodass die tatsächlich zulässige Versiegelung höher ist, das dies die 40 % suggerieren – siehe Punkt 5.10.2.1 auf der Seite 29.

Negative Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung sind durch die Umsetzung der Baurechte nur teilweise minderbar. Die Verwendung von Versickerungspflaster für Stellplätze und der Zufahrten wird zur Kappung der Scheitelwelle bei starken Regenereignissen empfohlen. Die Anlage von Dachbegrünung ist aufgrund der stadttüblichen Schrägdächer nicht umsetzbar.

Es ist mit einer Verschlechterung der Grundwasserneubildung zu rechnen.

9.6 Schutzgut Klima/Luft/Klimaschutz

6 heimische Laubbäume zum Molkereiplatz und seiner Zufahrt beeinflussen das Stadtklima positiv. Sie tragen zur Minderung kleinklimatischer Temperatur- und Luftfeuchtigkeitsschwankungen bei.

Ein Luftreinhalteplan für Hamminkeln liegt nicht vor. Die Bäume produzieren Sauerstoff und binden klimaschädliches Kohlendioxid.

Frischlufschneisen bleiben von der Planung unberührt.

9.7 Schutzgut Kultur und sonstige Schutzgüter

Im Plangebiet befinden sich weder Natur-, Kulturdenkmäler noch Bodendenkmäler.

Blickbeziehungen und Fernwirkungen von und zu Denkmälern bleiben von der Planung unberührt. Die Blickbeziehung von der Raiffeisenstraße zur katholischen Kirche bleibt unberührt.

Abbildung 16: Blick vom Plangebiet zur katholischen Kirche



(eigene Aufnahme 06.03.2020)

Blickbeziehungen zwischen öffentlichen Straßenraum der Raiffeisenstraße und der evangelischen Kirche an der Marktstraße bestand aufgrund der Bebauung und der bisherigen Vegetation nicht, obwohl der Kirchturm von der Raiffeisenstraße an der Einfahrt sichtbar ist – siehe Abbildung 6 auf der Seite 17. Eine historische und/oder übliche Sichtbeziehung zwischen der evangelischen Kirche und der Raiffeisenstraße über das Plangebiet bestand nicht.

Archäologische Fundstätten sind im Plangebiet unbekannt.

9.8 Wechselwirkungen

Wechselwirkungen, die über die normalen Wirkungen zwischen den Schutzgütern hinausgehen, sind unbekannt.

10 Sonstige Auswirkungen der Planung

10.1 Immissionsschutz

Als Immissionen kommen grundsätzlich Staub, Schall, Strahlung (Licht), Gerüche und Erschütterung in Betracht. Aufgrund der vorgesehenen Wohnnutzungen ist nicht damit zu rechnen, dass von dem Plangebiet unverträgliche Emissionen ausgehen, die auf die umliegenden Nutzungen einwirken. Die Aussage gilt auch für den induzierten Individualverkehr, der durch das Plangebiet verursacht wird.

Die Schallemissionen durch die Tiefgarage sind abhängig von den Nutzungszeiten und den Personenkreis, der die Einstellplätze nutzen darf. Durch Maßnahmen können die Orientierungswerte an den maßgeblichen Immissionspunkten vermutlich eingehalten werden. Ein Nachweis wird im Rahmen des Genehmigungsverfahrens wahrscheinlich erforderlich sein, wenn die Tiefgarage gebaut wird.

Durch die Nutzungsfestsetzung Wohn- und Geschäftshaus ändert sich der Schutzanspruch von Nutzungen im Plangebiet nicht. Die zulässigen Nutzungen mit ihrem Emissionsverhalten bleiben unverändert. Konflikte sind somit nicht absehbar.

10.2 Altlasten/Kampfmittelgefährdung

Informationen zu Altlasten, Bodenverunreinigungen und deren schädlichen Auswirkungen sind unbekannt. Die bisherige Wohnhausnutzung mit Garten geben keine Hinweise auf eine Belastung.

Grundsätzlich kann keine Garantie für die Freiheit von Kampfmitteln gegeben werden. Die vorhandenen Luftbilder lassen Kampfmittelleinwirkungen nicht erkennen. Eine systematische Absuche ist nicht erforderlich. Kampfmittelvorkommen können nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Bei der Durchführung aller bodeneingreifenden Bauarbeiten ist Vorsicht geboten. Bei Munitionsfunden, bei Erdaushub mit außergewöhnlicher Verfärbung oder bei verdächtigen Gegenständen sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe durch die Ordnungsbehörde der Stadt Hamminkeln oder die Polizei zu verständigen. Aktuelle Informationen können bei der Ordnungsbehörde der Stadt Hamminkeln nachgefragt werden.

10.3 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Belange der Denkmalpflege bzw. der Bodendenkmalpflege sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand nicht berührt, auf die §§ 15 und 16 DSchG wird hingewiesen.

Bau- und Bodendenkmalzonen bestehen im Plangebiet und seinem Umfeld nicht.

D. Sicherung, Durchführung und Finanzierung der Planung

11 Maßnahmen zur Sicherung der Planung

Der Vorhabenträger verpflichtet sich im obligatorischen Durchführungsvertrag zur Umsetzung des Vorhaben- und Erschließungsplanes.

12 Durchführung der Finanzierung der Planung

Die Durchführung und Finanzierung der Planung erfolgt durch den Vorhabenträger im Rahmen des Durchführungsvertrages.

E. Nutzungsaufteilung und Quellen

13 Flächenbilanz

Die einzelnen Nutzungen im Plangebiet sind in der folgenden Tabelle aufgelistet.

Tabelle 6: Nutzungsaufteilung im Plangebiet

Nutzungen	Fläche (ca.)	Anteil	Teilfläche (ca.)	Teilflächen- anteil
Wohn- und Geschäftshaus	2.200m ²	100,0%		
davon ebenerdige Stellplätze			268m ²	12,2%
davon Gehrecht			89m ²	4,0%
davon Geh- und Leitungsrecht			6m ²	0,3%
davon Leitungsrecht			73m ²	3,3%
Plangebiet	2.200m ²	100,0%		

(eigene Zusammenstellung)

14 Quellenverzeichnis

LAND NRW (2020): Landesentwicklungsplan für das Land Nordrhein-Westfalen. Düsseldorf.

OPENSTREETMAP (2020) Freie Karten URL: <http://www.openstreetmap.org>. Zugriff. November 2020

PFEIFER (2020) Artenschutzrechtliche Prüfung für die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 Molkereigelände, als vorhabenbezogener Bebauungsplan (im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB) Gemarkung: Hamminkeln, Flur: 22, Flurstück: 920 und 922 teilweise. Stand. 30.05.2020. Bearbeitung: Friedrich Pfeifer. Feldbiologe/Ökologe Friedrich Pfeifer. Heideveldweg 21. 7586 GT Overdinkel/NL

TUTTAHS & MEYER (2021) Mitteilung und Übermittlung der Berechnungsergebnisse zur Entwässerung des Grundstückes im Rahmen des Bauleitverfahrens 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 „Molkereigelände“ in Hamminkeln, Nr. 291061 1_403 E-Mail vom 14.01.2021, Bearbeitung: Tuttahs & Meyer Raesfeld, Ingenieurgesellschaft mbH, Hoher Weg 55, 46348 Raesfeld

Aufgestellt: Borken, Stand: 21.01.2021

gez. Schulte

T. Schulte (Stadtplaner AKNW/Dipl.-Ing. Raumplanung)

Bearbeitet von

SWO
STADTPLANUNG

ÖbVI Schemmer · Wülfing · Otte
Alter Kasernenring 12 • 46325 Borken • Tel. 0 28 61 / 92 01-0
www.swo-vermessung.de • info@swo-vermessung.de

F. Anhang