

BEGRÜNDUNG
zum
Bebauungsplan Nr. 10
„Arndtstraße“
1. Änderung
gemäß § 9 (8) Baugesetzbuch (BauGB)

Die Aufstellungsvermerke auf dem Plan gelten auch
für diese Begründung.

Bearbeitungsstand: Auslegung
Begründung vom 28.09.2017

Der Bürgermeister
Im Auftrag

Jens Hendrix

INHALT

1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANS.....	3
2. ANLASS UND ZIELE DES BEBAUUNGSPLANS.....	4
3. VERFAHREN.....	4
4. BESTEHENDES PLANUNGSRECHT.....	5
5. STÄDTEBAULICHER INHALT.....	6
5.1 Allgemeines Wohngebiet.....	7
5.2 Maß der baulichen Nutzung / überbaubare Grundstücksfläche.....	7
5.3 Schallschutz.....	8
5.4 Erschließung, ruhender Verkehr.....	9
6. UMWELTBELANGE.....	10
6.1 Umweltbelange.....	10
6.2 Artenschutz.....	12
7. HINWEISE.....	12
7.1 Niederschlagswasser.....	12
7.2 Bau- und Bodendenkmalpflege.....	13
8. BODENORDNENDE MASSNAHMEN.....	13
9. GUTACHTEN.....	13

1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANS

Der räumliche Geltungsbereich beinhaltet das Flurstück 296 der Gemarkung Hattingen, Flur 31. Das ca. 1.300 m² große Plangebiet wird im Norden durch die südlichen Flurstücksgrenzen der Flurstücke 117 und 148, im Westen durch einen Teil der östlichen Flurstücksgrenze des Flurstücks 315, im Süden durch einen Teil der nördlichen Flurstücksgrenze des Flurstücks 315 und im Osten durch die Arndtstraße begrenzt.

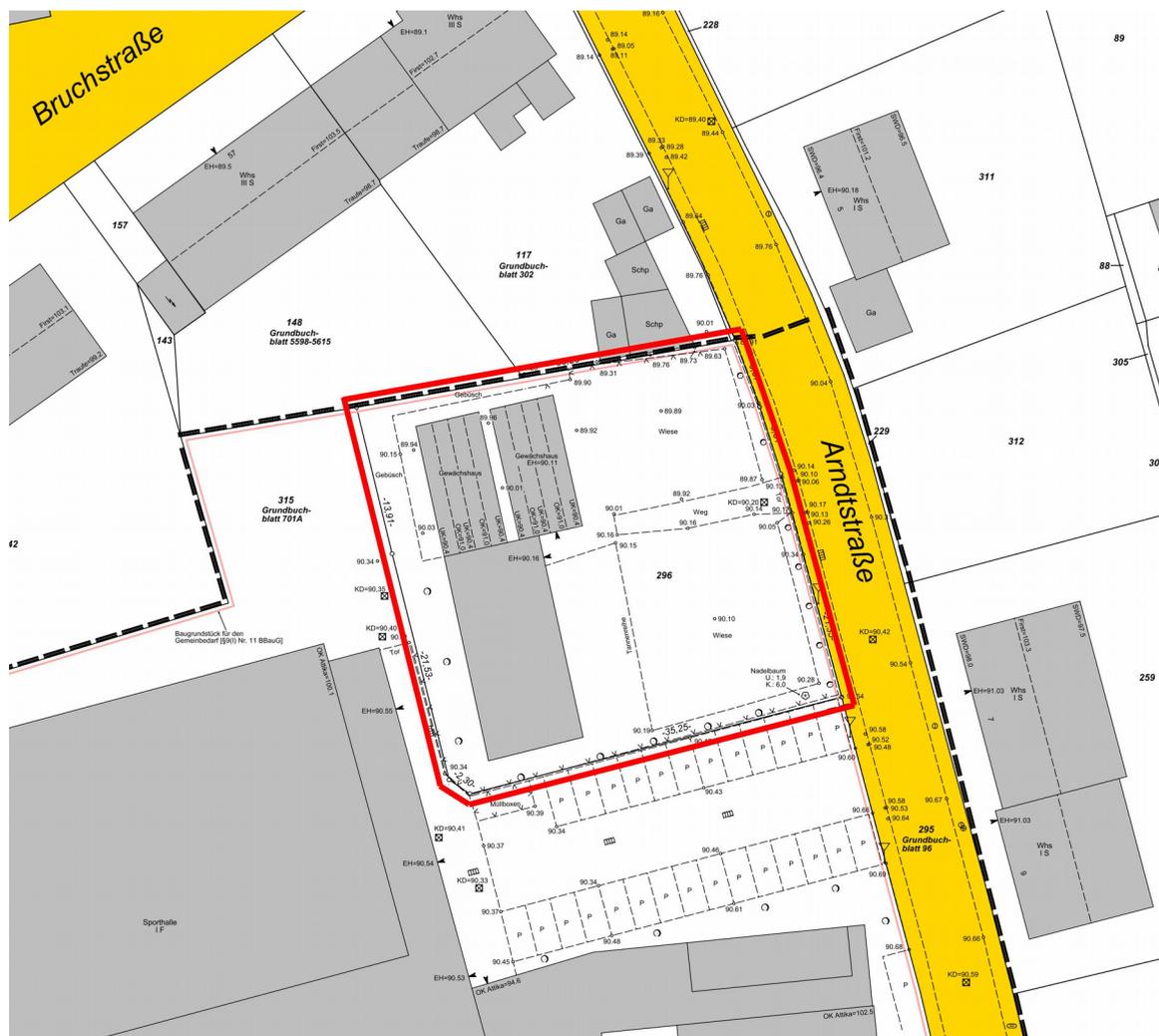


Abbildung 1 Geltungsbereich in Rot umrandet (Amtlicher Lageplan, genordet)

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine ehemalige Gärtnerei, das nach Aufgabe des Betriebes brachliegt. Im hinteren Bereich liegen nicht mehr genutzte, auffällige Gewächshäuser. Der vordere, zur Arndtstraße liegende Bereich ist durch eine Wiesenfläche sowie einzelne Hecken und Bäume geprägt.

Das Umfeld des Plangebiets ist entlang der Arndt- und Bruchstraße durch Wohnbebauung mit Gärten geprägt. Entlang der Raabstraße und im nördlichen Bereich der Bruchstraße liegen Wohn- und Geschäftshäuser sowie kleine Gewerbebetriebe. Beidseitig der Goethestraße befindet sich die Berufsschule mit großen Schulgebäuden, der Sporthalle, einer Sportanlage und größeren versiegelten Flächen (Schulhof, Parplatzflächen).

Bebauungsplan Nr. 10 „Arndtstraße“ 1. Änderung

In fußläufiger Erreichbarkeit befindet sich das Hattinger Innenstadt und der zentrale Haltepunkt Hattingen Mitte (S-Bahn, Busse).

2. ANLASS UND ZIELE DES BEBAUUNGSPLANS

Die bisherige Grundstücksnutzung als Gärtnerei besteht längere Zeit nicht mehr. Eine Aufnahme dieser Nutzung ist nicht mehr vorgesehen oder absehbar. Seitens des privaten Grundstückseigentümers besteht das Interesse, sein Grundstück einer Entwicklung als Wohnstandort zuzuführen.

Ziel der Änderung des Bebauungsplanes ist die Schaffung von Baurechten für innerstädtisches Wohnen auf einer heute brachliegenden Fläche. Das Plangebiet ist erschlossen und gut in seine Umgebung eingebunden. Die Versorgungslage ist als sehr gut zu bezeichnen. Es handelt sich um eine integrierte Lage. Inhalt der Bebauungsplanänderung ist die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes mit Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, die sich an der umgebenden Wohnbebauung orientieren.

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 10 „Arndtstraße“ setzt für den Bereich Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Schule fest. Verwaltungsseitig wurde geprüft, ob Bedarf besteht, diese Fläche einer Gemeinbedarfsnutzung zuzuführen. Dazu wurden mit Vertretern der Schule sowie dem EN-Kreis Gespräche geführt. Es besteht jedoch weder seitens der Schulleitung noch seitens des EN-Kreises Interesse an der Nutzung dieser Fläche. Außerdem wurde geprüft, ob sich der Standort gegebenenfalls für die Ansiedlung einer Kindertagesstätte eignet. Der Standort ist hierfür jedoch zu klein. Im Ergebnis ist somit festzustellen, dass kein Bedarf an einer Nutzung dieser Fläche für den Gemeinbedarf erkennbar ist.

In der Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses am 16.09.2014 wurde die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Arndtstraße“ zur Beratung vorgelegt (DS 126/2014). Der Beschluss zur Änderung einer Teilfläche des Bebauungsplanes Nr. 10 von Fläche für den Gemeinbedarf - Zweckbestimmung Schule - in Wohnbaufläche wurde jedoch abgelehnt. Es wurden Konflikte zwischen der Sporthallennutzung und der zukünftigen Wohnnutzung befürchtet.

Mit der nun vorgelegten Bebauungsplanänderung soll die Verträglichkeit der geplanten Wohnnutzung mit der Sporthallennutzung sichergestellt werden. Unmittelbar südlich des Plangebiets der 1. Änderung grenzt der Parkplatz der Sporthalle an. Ergebnisse und Empfehlungen des schalltechnischen Gutachtens werden im Bebauungsplan berücksichtigt.

3. VERFAHREN

Für den Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 10 „Arndtstraße“ wurde in der Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses am 24.01.2015 der Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung gemäß § 2 Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB gefasst. Der Bebauungsplan wird gemäß § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt.

Dies ist möglich, da

- es sich um eine Maßnahme der Nachverdichtung zur Innenentwicklung im Sinne von § 13 a Abs. 1 BauGB handelt,
- die festgesetzte Grundfläche kleiner als 20.000 m² ist,
- der Bebauungsplan der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum dient,
- die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter (Schutzgebiete) nicht beeinträchtigt werden und
- durch den Bebauungsplan keine Vorhaben begründet werden, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

Bebauungsplan Nr. 10 „Arndtstraße“ 1. Änderung

Somit sollen die Verfahrenserleichterungen, die sich hier für die Bauleitplanung von innerstädtischen Flächen ergeben, genutzt werden.

Im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB können die Vorschriften des § 13 Abs. 2 und 3 BauGB angewendet werden. Folglich wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 4 Abs. 1 BauGB, von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB (Angabe über verfügbare Arten umweltbezogener Informationen) sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen. Die Umweltbelange werden in der vorliegenden Begründung betrachtet. Eingriffe gelten im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB als erfolgt oder zulässig. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

Eine frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB hat in Form einer Bürgerversammlung am 13.07.2017 um 18 Uhr in der Mensa der Realschule Grünstraße, Grünstraße 27-29, 45525 Hattingen stattgefunden.

4. BESTEHENDES PLANUNGSRECHT

Im Gebietsentwicklungsplan des Regierungsbezirks Arnsberg - Teilabschnitt Oberbereich Bochum und Hagen - ist das Gebiet als allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt. Die Stadt Hattingen wird als Mittelzentrum der Ballungsrandzone eingestuft.

Der gültige Flächennutzungsplan der Stadt Hattingen stellt das Gebiet, wie auch die südlich liegenden Schulbereiche, als Flächen für den Gemeinbedarf (Schule) dar. Benachbart stellt der Flächennutzungsplan gemischte Baufläche (M) dar.

Der Bebauungsplan Nr. 10 „Arndtstraße“ 1. Änderung wird gemäß § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt. Die Anpassung des Flächennutzungsplans erfolgt aufgrund der angrenzenden Darstellung in gemischte Baufläche (M). Die geringe Größe des Plangebietes begründet nicht die Darstellung einer eigenständigen Wohnbaufläche, sondern passt sich in die Systematik des Flächennutzungsplans ein. Das Plangebiet ist der westlichen, nördlichen und östlichen Umgebung zuzurechnen, die die heterogenen Strukturen eines insgesamt gemischt genutzten Bereichs aufweist.

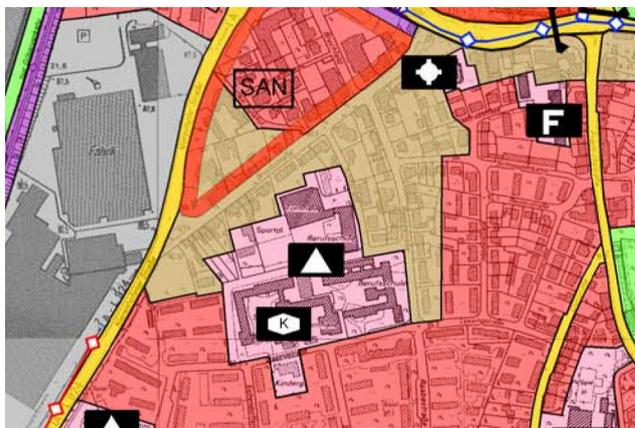


Abbildung 2 Flächennutzungsplan

Bebauungsplan Nr. 10 „Arndtstraße“ 1. Änderung

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des seit 1966 rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 10 „Arndtstraße“. Dieser setzt für den Planbereich Baugrund für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schulen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BBauG) und für die Arndtstraße öffentliche Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BBauG) fest. Weitere Festsetzungen, beispielsweise zum Maß der baulichen Nutzung bestehen nicht.

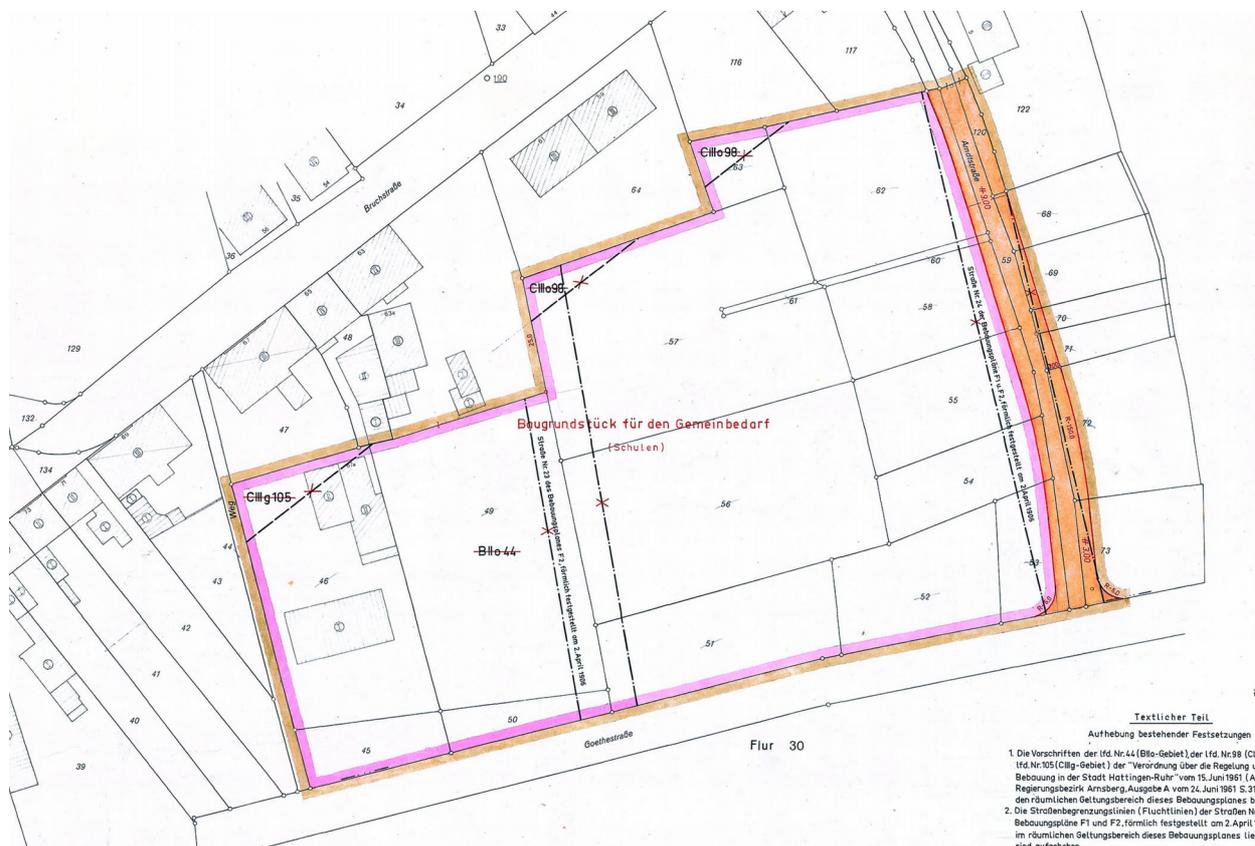


Abbildung 3 Bebauungsplan Nr. 10 „Arndtstraße“

5. STÄDTEBAULICHER INHALT

Eine konkrete Realisierungsabsicht zur Bebauung des Plangrundstücks liegt noch nicht vor. Im Rahmen der Bürgerversammlung wurden zwei unterschiedliche städtebauliche Entwürfe zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses gezeigt. Es wurde von acht Wohnungen ausgegangen.

Die künftige Struktur des Grundstücks soll nun so gestaltet werden, dass im nördlichen Grundstücksbereich ein größeres Mehrfamilienhaus entstehen kann. Dieses Gebäude liegt etwas von der Straße abgerückt und in die Gartenfläche eingebettet. Es kann ein ideal nach Süden ausgerichtetes, längeres Gebäude oder auch ein größerer Stadtvillentyp entstehen.

Stellplätze und Garagen sind zusammengefasst im südlichen Grundstücksbereich vorgesehen. Hier liegt benachbart der Zuschauereingang und grenzt unmittelbar der Besucherparkplatz der Sporthalle an. Durch die Zuordnung der Garagen im Süden tragen diese zum Schallschutz bei und der Abstand des Wohngebäudes zur Parkplatzanlage wird vergrößert.

5.1 Allgemeines Wohngebiet

Entsprechend der Zielsetzung des Bebauungsplans wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Dieses passt sich nach der Art der baulichen Nutzung in die heterogene Umgebungsstruktur ein. Nördlich und östlich befinden sich unmittelbar Wohngebäude, im Eckbereich Arndt- / Bruchstraße Wohn- und Geschäftshäuser, in den umgebenden Straßen neben Wohngebäuden auch kleinere Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe sowie südlich eine Schule.

Begründet wird die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes mit der Stärkung der Wohnfunktion im innerstädtischen Bereich Hattingens und damit der Schaffung eines attraktiven Angebotes in integrierter Lage. Bestehende Infrastruktureinrichtungen können durch die Überplanung der brachgefallenen Fläche genutzt und private und öffentliche Versorgungsangebote und sonstige Einrichtungen gestärkt werden.

Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Tankstellen werden ausgeschlossen. Die Ansiedlung einer Tankstelle bedeutet die großflächige gewerbliche Nutzung des Plangebietes, was aufgrund der Siedlungslage in unmittelbarer Nachbarschaft zu Schule und Wohnnutzungen nicht Ziel des Bebauungsplans ist. Tankstellen benötigen große Flächenbereiche, die dann bei Ansiedlung der gewünschten wohnbaulichen Entwicklung nicht zur Verfügung stünden. Ziel des Bebauungsplans ist die Erweiterung eines innerstädtischen Wohnungsangebotes in integrierter Lage. Der Ausschluss von Tankstellen wird auch damit begründet, potenzielle Störungen zu verhindern. Insbesondere durch den Quell- und Zielverkehr können Tankstellen tendenziell Störungen verursachen, auch wenn diese von ihrem Emissionsverhalten generell in einem allgemeinen Wohngebiet zulässig wären. Für die ausgeschlossenen Tankstellen stehen andere Ansiedlungsflächen innerhalb des Hattinger Stadtgebietes zur Verfügung. Die allgemeine Zweckbestimmung der allgemeinen Wohngebiete bleibt trotz des Ausschlusses weiterhin gewahrt.

5.2 Maß der baulichen Nutzung / überbaubare Grundstücksfläche

Gem. § 16 BauNVO wird die Ausnutzung des Grundstückes im Bebauungsplan über die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ) und der Zahl der Vollgeschosse geregelt. Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen („Baufenster“) definiert.

Es ist eine GRZ 0,4 festgesetzt. Zulässig ist die Errichtung eines Gebäudes mit maximal drei Vollgeschossen. Entsprechend wird die GFZ mit 1,2 festgesetzt.

Mit den Festsetzungen der Grund- und Geschossflächenzahl wird der in § 17 BauNVO vorgesehenen Obergrenze entsprochen. So wird den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse entsprochen, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermindert und gleichzeitig dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, wie ihn § 1a BauGB fordert, nachgekommen.

Begründet werden die Festsetzungen damit, eine möglichst hohe bauliche Ausnutzung im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden zu ermöglichen. Gleichzeitig soll sich das Bauvorhaben in die Umgebungsstruktur einfügen: Im Eckbereich Bruch- / Arndtstraße liegt ein größeres viergeschossiges Gebäude und unmittelbar nördlich des Plangebiets dreigeschossige Bebauung. In der Arndtstraße sind die Gebäude zweigeschossig mit deutlich ausgebauten Dachgeschossen errichtet. Die Sporthalle stellt eine Sonderformen dar (eingeschossig mit „hohem“ Dach), das südlich gelegene Schulgebäude ist dreigeschossig.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird mit Hilfe von Baugrenzen bestimmt (im Weiteren auch Baufenster genannt). Dies gewährleistet auf der einen Seite die Einhaltung eines

Bebauungsplan Nr. 10 „Arndtstraße“ 1. Änderung

städtebaulichen Ordnungsrahmens. Auf der anderen Seite werden aber auch durch die Ausweisung eines zusammenhängenden, größeren Baufensters ausreichend flexible Gestaltungsmöglichkeiten belassen. Die ergänzende Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) verhindert eine vollständige Ausnutzung des Baufensters und damit eine städtebaulich nicht erwünschte Verdichtung. Ein konkretes Bauvorhaben liegt nicht vor und die erarbeiteten städtebaulichen Entwürfe machen deutlich, dass sich die Baukörper trotz unterschiedlicher Anordnung auf dem Grundstück jeweils gut in die Umgebung einfügen. Somit wurde die überbaubare Grundstücksfläche großzügig gewählt, um die flexible Bebauung mit einem größeren Mehrfamilienhaus zu ermöglichen.

5.3 Schallschutz

Ziel der 1. Änderung des Bebauungsplans „Arndtstraße“ ist die Sicherstellung der Verträglichkeit der geplanten Wohnnutzung mit der Sporthallennutzung. Unmittelbar südlich des Plangebiets der 1. Änderung grenzt der Parkplatz der Sporthalle an.

Die zu erwartenden Geräuschimmissionen wurden gutachterlich prognostiziert (afi Arno Flörke Ingenieurbüro für Akustik und Umwelttechnik, Haltern am See, September 2017) und nach den einschlägigen Immissionsschutzvorschriften bewertet.

Bei der Berechnung wurden folgende Annahmen zu Grunde gelegt: Sportlärm wirkt durch Aktivitäten in der benachbarten Sporthalle und insbesondere durch Außenschallquellen auf das Plangebiet ein. Die Belegung der Halle erfolgt tagsüber insbesondere durch den TUS Hattingen. Schulsport ist nicht zu beurteilen. Als aus Lärmsicht relevante Belegung der Halle werden sonntags Spiele der Handballabteilung durchgeführt. Aus der Abstimmung mit dem Sportverein und den möglichen zukünftigen Emissionen wurde ein in Bezug auf das Bebauungsplangebiet und die umgebende Bebauung pessimistischer Emissionsansatz gewählt.

Für das geplante Wohngebiet ist der Außenbereich vor dem Zuschauereingang, die Zuwegung und der Besucherparkplatz der Sporthalle immissionsrelevant. Die sonntägliche Ruhezeit von 13 bis 15 Uhr stellt dabei die kritische Nutzungszeit dar.

Die Berechnungen ergeben an allen Fassaden, angesetzt an den Grenzen des ausgewiesenen Baufeldes, über die gesamte Höhe eines dreigeschossigen Gebäudes Beurteilungspegel < 55 dB(A). Damit werden die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV im gesamten Baufeld unterschritten. Gebäude mit Aufenthaltsräumen liegen somit außerhalb des Einwirkungsbereichs der Schallimmissionen.

Im Ergebnis stellt das Gutachten auch fest, dass es im westlichen und im südlichen Freibereich des Plangebiets zu Überschreitungen der Richtwerte für Allgemeine Wohngebiete kommt. Im nördlichen Bereich werden die Richtwerte eingehalten.

Ziel der Bauleitplanung ist jedoch möglichst die Einhaltung der Richtwerte nicht nur innerhalb der Gebäude, sondern auch in den Freibereichen. So soll auch die ruhige Erholung in den Gärten sichergestellt sein.

Zum Schutz des westlichen Freibereichs (Gartenfläche) ist daher die Errichtung einer 10 m langen und 2 m hohen Schallschutzwand entlang der rückwärtigen Grundstücksgrenze vorgesehen. Diese liegt gegenüber des Eingangsbereichs der Sporthalle. Eine entsprechende Festsetzung ist zeichnerisch im Bebauungsplan aufgenommen. Nach Errichtung der hochabsorbierenden Schallschutzwand verbleibt lediglich ein schmaler Streifen entlang der Wand, in dem es zu Überschreitungen der Orientierungswerte kommen kann. Da lediglich eine untergeordnete Fläche betroffen ist und das Gutachten von einer sehr pessimistischen Emission ausgegangen ist, soll auf weitere Maßnahmen verzichtet werden. Es sind ausreichend große Gartenbereiche vorhanden die durch die Schallschutzwand vor den Emissionen geschützt sind.

Trotz der prognostizierten Belastung wird zum südlichen Plangebietsrand auf die Errichtung einer Schallschutzwand verzichtet. Der Bebauungsplan reagiert auf die Situation statt dessen mit der räumlichen Zuordnung der festgesetzten Flächen für Stellplätze und Garagen. Im betroffenen südlichen Planbereich sind die Stellplätze und Garagen zu errichten. Ergänzend wird entlang des nördlichen und mittleren Straßenabschnittes des Grundstücks ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt zur Arndtstraße festgesetzt, so dass auch die Zufahrt zu den Stellplätzen und Garagen nur im südlichen Bereich eingerichtet werden kann.

Somit sind zwar weiterhin Teile der Freiflächen des Allgemeinen Wohngebietes betroffen, diese werden aber lediglich durch eine unempfindliche Nutzungen - das Abstellen von Fahrzeugen - belegt. Gartenflächen von Wohngrundstücken, die in der Regel einem längeren Aufenthalt und der ruhigen Erholung dienen, sind auf den übrigen Grundstücksbereichen vorhanden.

Um den Schutz sämtlicher Freiflächen zu erreichen, müsste eine Schallschutzwand auch an der südlichen Plangebietsgrenze festgesetzt werden. Diese zusätzliche Schallschutzwand wäre als Grenzwand mit einer Höhe von 2 m über eine Länge von ca. 34 m zu errichten. Eine Schallschutzwand dieser Größe ist städtebaulich wenig attraktiv und bedeutet gleichzeitig eine größere Investition.

Da aber lediglich unempfindliche Bereiche für Stellplätze und Garagen sowie die Zufahrt von der Schallimmission betroffen sind, wird abwägend ein Verzicht auf die Schallschutzwand in diesem Bereich für vertretbar gehalten.

Begründet werden die o.g. Festsetzungen im Bebauungsplan mit der Sicherstellung der ausreichenden Wohnruhe im geplanten Wohngebiet. Auch für die Sportanlage sind keine Einschränkungen zu erwarten. Die Nutzung der Sportanlage und die geplante Wohnbebauung sind damit verträglich. Aufgrund der pessimistisch angesetzten Lärmemissionen aus der Sportanlage und nach Umsetzung der Schallschutzmaßnahme (Wand) bzw. der Strukturierung des Plangebiets (Garagen und Stellplätze im Süden) ist von keinen Konflikten aus Sportlärm auszugehen.

5.4 Erschließung, ruhender Verkehr

Das Plangebiet ist über die Arndtstraße erschlossen, in der auch alle notwendigen Ver- und Entsorgungsanlagen und sonstige Medien vorhanden sind. Die Ver- und Entsorgung des Gebietes ist somit gewährleistet und erfolgt durch die örtlichen Ver- und Entsorgungsträger. Die Festsetzung zusätzlicher Verkehrs- und Leitungsflächen etc. ist nicht notwendig.

Niederschlagswasser

Gemäß den Ergebnissen der Generalentwässerungsplanung Hattingen-Innenstadt aus 2014 ist die vorhandene Kanalisation in der Arndtstraße bereits heute hydraulisch ausgelastet bis überlastet. Ein Anschluss des anfallenden Schmutzwassers des Bauvorhabnes an die Kanalisation ist zwar problemlos möglich; ein Anschluss von Niederschlagswässern sollte jedoch nach Möglichkeit vermieden werden.

Sofern keine Versickerung auf dem Grundstück möglich sein sollte, müsste das anfallende Niederschlagswasser auf den Grundstücken zunächst privat gesammelt und zurückgehalten werden (Erfordernis einer Regenrückhaltung) und eine Ableitung in die Kanalisation kann nur gedrosselt erfolgen.

Im Rahmen des Planverfahrens wurde ein Bodengutachten als orientierende Altlastverdachtsflächen- und Versickerungsuntersuchung erarbeitet (Borchert Ingenieure GmbH & Co. KG, Essen, September 2017).

Im Ergebnis stellt das Gutachten zum Thema Bodenbelastung fest (Seite 9, Punkt 8. „Handlungsempfehlungen“):

Bebauungsplan Nr. 10 „Arndtstraße“ 1. Änderung

„Bei der vorliegenden Erkundung handelt es sich um eine orientierende Untersuchung. Die vorliegenden Untersuchungsergebnisse zeigen, mit Ausnahme des Parameters PAK in KRB 2 und in KRB 3, geringe Untergrundbelastungen an. Aus gutachterlicher Sicht ist kein weiterer Handlungsbedarf erkennbar.

Möglicher anfallender Bodenaushub sollte zu Haufwerken <500 m³ aufgemietet und mittels Deklarationsanalysen abfallrechtlich bewertet werden (Analysen auf die Parameter der LAGA M20 zur Ermittlung der Entsorgungsmöglichkeiten).“

Zum Thema Versickerung von Niederschlagswasser führt das Gutachten aus (Seite 9, Punkt 7. „Versickerung“):

„Die Entwässerung des Niederschlagswassers ist auf dem Grundstück bei den angetroffenen bindigen Böden nicht zu empfehlen, da sich das Wasser in Rigolen staut und nur sehr langsam gegen die Schwerkraft versickert. Dies führt dann zu anaeroben Verhältnissen auch in der ungesättigten Zone (Oberhalb des Grundwassers), die das Rückhalte- und Umwandlungsvermögen ungünstig beeinflussen.“

Entsprechend den Ergebnissen der Untersuchung nimmt der Bebauungsplan einen Hinweis auf, dass die Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers auf den Grundstücken in die Kanalisation gedrosselt erfolgen muss.

Stellplätze

Innerhalb des Plangebietes können auf der im südlichen Bereich festgesetzten Fläche Stellplätze und Garagen nebst Zufahrt errichtet werden. Nach den im Rahmen des Planverfahrens erarbeiteten städtebaulichen Entwürfen können 12 Stellplätze (1,5 Stellplätze je Wohnung) realisiert werden. Der konkrete Nachweis der notwendigen Stellplätze bezogen auf die zu genehmigenden Nutzungen ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

6. UMWELTBELANGE

6.1 Umweltbelange

Im hier angewendeten Planverfahren nach § 13 a BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB sowie von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB (Angabe über verfügbare Arten umweltbezogener Informationen) abgesehen. Dennoch sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege in die Abwägung einzustellen.

Flora und Fauna

Es handelt sich um einen bestehenden Siedlungsbereich. Das Plangrundstück liegt in innerstädtischer Lage und wurde bisher intensiv gärtnerisch (zeitweise gewerblich, zeitweise privat) genutzt. Mit der Realisierung der Planung kommt es zur Beseitigung der bestehenden Grünstrukturen, zur Beseitigung der baufälligen Gewächshäuser und zur Errichtung von Gebäuden, Garagen und Stellplätze mit Zuwegungen. Hierdurch nimmt die Versiegelung geringfügig zu. Gartenflächen werden neu angelegt.

Relevante Auswirkungen durch die Planung sind nicht zu erwarten. Bei Berücksichtigung von zeitlichen Rodungsvorgaben (Oktober bis Februar) sind keine Untersuchungen erforderlich.

Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Plangebiet sind Gewächshäuser vorhanden, die in einem sehr schlechten baulichen Zustand sind und beseitigt werden.

Schallschutz

Bebauungsplan Nr. 10 „Arndtstraße“ 1. Änderung

Das Schallimmissionsgutachten stellt fest, dass in Teilbereichen des Planbereichs die Richtwerte überschritten werden. Der westliche Teilbereich wird durch die Errichtung einer Schallschutzwand aktiv geschützt. Im südlichen Teilbereich sind Flächen für Stellplätze und Garagen und deren Zufahrten betroffen. Aus Sicht der Stadt kann dies akzeptiert werden, da im übrigen Planbereich, in dem die Errichtung des Gebäudes und die Anlage von Gärten vorgesehen ist, die Richtwerte hingegen eingehalten werden.

Vom Planvorhaben sind keine negativen Auswirkungen auf die Umgebung zu erwarten.

Umgang mit Abfall und Abwasser

Die Abfallentsorgung ist durch den öffentlichen Entsorgungsträger vorgesehen.

In den angrenzenden Straßen sind Entwässerungskanäle vorhanden. Ein Anschluss des Plangebiets an das vorhandene Kanalnetz ist vorzusehen. Die Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers auf dem Grundstück in die Kanalisation muss gedrosselt erfolgen. Geeignete Anlagen, wie Stauraumkanäle, sind zu errichten.

Luftreinhaltung

Der Planbereich ist heute als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Schule und wird zukünftig als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Das Grundstück wurde gewerblich (Gärtnerei) genutzt. Durch die Festsetzung Allgemeines Wohngebiet ist die Ansiedlung emittierender gewerblicher Nutzungen ausgeschlossen. Die Nachbarschaft ist heute durch Schulen, gemischt genutzte Gebiete und Wohngebiete geprägt. Ein Anstieg von LKW-Verkehr wird durch die Planung vermieden. Das Plangebiet soll kompakt mit einem Mehrfamilienhaus bebaut werden, was energetisch Vorteile gegenüber z.B. locker bebauten Einfamilienhäusern hat. Die integrierte Lage des geplanten Wohngebiets führt zur besseren Nutzung des ÖPNV-Angebotes. Infrastruktureinrichtungen sind fußläufig erreichbar. Durch die Einhaltung der festgesetzten GRZ wird ein begrünter Freiflächenanteil (Gärten) erreicht.

Seveso-III-Richtlinie

Der Planbereich liegt nicht innerhalb des Achtungsabstandes eines Störfall-Betriebsbereiches.

Sonstige Schutzgüter und Umweltbelange

Die Schutzgüter und Umweltbelange gemäß § 1 Abs. 6 BauGB Nr. 7 a Boden, Wasser, Luft / Klima, Wirkungsgefüge, Landschaft, biologische Vielfalt, Nr. 7 c Mensch und Bevölkerung sowie Nr. 7 i Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern und Umweltbelange Nr. 7 a, 7 c, 7 d sind nicht betroffen. Vermeidung von Emissionen (Nr. 7 e), Umgang mit Energiebedarf (Nr. 7 f), Erhaltung der Luftqualität (Nr. 7 h) und Schutzkategorien (Nr. 7 g) sind nicht betroffen. Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Gemäß § 21 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist über den Belang von Naturschutz und Landschaftspflege bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs zu entscheiden.

Da es sich hier um ein Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB handelt, gelten gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne von § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich ist somit nicht erforderlich.

Klimaschutz

Hinsichtlich des Klimaschutzes sind nach § 1 Abs. 5 BauGB die allgemeinen Ziele zu sichern. Anforderungen des ErneuerbareEnergienWärmeG (EEWärmeG) sind bei der Umsetzung des Bebauungsplans einzuhalten. Zur energetischen Versorgung der Wohnungen ist die Einrichtung von Geothermie- sowie Photovoltaik- oder Solaranlagen im Bebauungsplangebiet generell zulässig. Die Ausrichtung der Wohnungen ermöglicht die passive Solarenergienutzung.

Der rechtskräftige Bebauungsplan 10 „Arndtstraße“ setzt für das Plangebiet Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Schule fest. Das Maß der baulichen Nutzung ist nicht bestimmt, so dass eine weitgehende Versiegelung der Fläche denkbar ist. Durch die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets mit den gebietstypischen Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung (GRZ 0,4, GFZ 1,2) kommt es zu keiner Erhöhung der baulichen Ausnutzung des Baugrundstücks.

6.2 Artenschutz

Im Rahmen des Planverfahrens wurde eine Artenschutzprüfung (ASP) Stufe I/II durchgeführt (Kuhlmann & Stucht GbR, Bochum, Mai 2017). Der Gutachter stellt im Ergebnis fest:

„Der Planungsraum liegt im Blattschnitt des Quadranten 1 des Messtischblattes 4609 - Hattingen. Für den Quadranten sind im Informationssystem des LANUV für den betroffenen Lebensraumtyp „Gärten“ und „Gebäude“ potentielle Vorkommen von 15 planungsrelevanten Arten benannt.

Die intensive Ortsbegehung mit Inspektion der Schuppen und Gewächshäuser und des betroffenen Gehölzbestandes im Garten ergab keine Hinweise auf Vorkommen planungsrelevanter Arten.

Im Rahmen der weiteren Prüfung der Vorkommen planungsrelevanter Arten konnte unter Anwendung weiterer Ausschlusskriterien sicher festgestellt werden, dass eine Verletzung von Verboten des § 44 BNatSchG, Absatz 1 für planungsrelevante Arten durch die Gehölzrodung und den Gebäudeabriss unter Berücksichtigung der Vorgaben aus Kapitel 8 auszuschließen ist.

Damit ist sichergestellt, dass

- keine Tiere verletzt oder getötet werden (entspr. § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG),
- keine Tiere während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten so gestört werden, dass sich der Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechtert (entspr. § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG),
- keine Fortpflanzungs- oder Ruhestätten aus der Natur entnommen, beschädigt oder zerstört werden, ohne dass deren ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang erhalten bleibt (entspr. § 44 Abs. 1 Nr. 3 i. V. m. § 44 Abs. 5 BNatSchG).

Kenntnisdefizite, die weitere, vertiefende faunistische Untersuchungen erforderlich machen, konnten nicht festgestellt werden.“

Bei den im Gutachten unter Kapitel 8 benannten Vorgaben handelt es sich um Regelungen, die nach anderen rechtlichen Vorgaben zu berücksichtigen sind: Gehölzfällungen sind innerhalb der durch das BNatSchG gesetzlich vorgegebenen Zeit zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar durchzuführen. Sollte dies nicht möglich sein, ist eine fachkundige Begleitung vorzusehen.

Eine Aufnahme in den Bebauungsplan ist daher nicht notwendig.

7. HINWEISE

7.1 Niederschlagswasser

Die vorhandene Kanalisation in der Arndtstraße ist bereits heute hydraulisch ausgelastet bis überlastet. Aufgrund der Bodenverhältnisse ist die Entwässerung des Niederschlagswassers durch Versickerung auf dem Grundstück nicht möglich.

Entsprechend nimmt der Bebauungsplan einen Hinweis auf: Die Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers auf den Grundstücken muss gedrosselt, mit Hilfe geeigneter Rückhalteanlagen, in die Kanalisation erfolgen. Ein entsprechender Nachweis ist zu führen.

7.2 Bau- und Bodendenkmalpflege

Baudenkmäler sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und / oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde, Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, Zeugnisse tierischen und / oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Hattingen als Untere Denkmalbehörde und/oder dem LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe, (Tel.: 02761/9375-0) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15,16 Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird.

Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG).

8. BODENORDNENDE MASSNAHMEN

Bodenordnende Maßnahmen sind im Plangebiet nicht erforderlich.

9. GUTACHTEN

- Kuhlmann & Stucht GbR, Bochum, Mai 2017: Artenschutzprüfung (ASP) Stufe I/II zur Änderung des Bebauungsplans Nr. 10 „Arndtstraße“ Hattingen.
- Borchert Ingenieure GmbH & Co. KG, Essen, September 2017: B-Plan-Änderung Arndtstr. 10, 45525 Hattingen, Orientierende Altlastverdachtsflächen- und Versickerungsuntersuchung.
- afi Arno Flörke Ingenieurbüro für Akustik und Umwelttechnik, Haltern am See, September 2017: Lärmgutachten B-Plan Nr. 10 „Arndtstraße“, 1. Änderung in Hattingen.