

STADT HATTINGEN

STADT HATTINGEN

**BEBAUUNGSPLAN NR. 165
„BREDENSCHIEDER STRASSE“**

**BEGRÜNDUNG
STAND: SATZUNGSBESCHLUSS**

(Fassung vom 13.12.2017)

Inhalt

1. Anlass und Ziele der Planung	3
2. Räumlicher Geltungsbereich	4
3. Planungsrechtliche Situation	5
3.1 Regionalplan.....	5
3.2 Flächennutzungsplan.....	5
3.3 Bebauungspläne.....	5
4. Gebietsbeschreibung und städtebauliche Einbindung	5
4.1 Städtebauliche Situation.....	5
4.2 Verkehrliche Anbindung.....	6
4.3 Soziale Infrastruktur und Versorgung.....	6
4.4 Immissionen.....	6
4.5 Bergbau.....	6
5. Städtebauliche Planung	7
5.1 Städtebauliches Konzept.....	7
5.2 Bauungskonzept/geplante Nutzung.....	7
5.3 Erschließung/ruhender Verkehr.....	7
5.4 Freiraumkonzept.....	8
6. Auswirkungen der Planung	8
6.1 Städtebau.....	8
6.2 Verkehr.....	8
6.3 Immissionen.....	9
7 Planinhalte	9
7.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).....	9
7.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).....	10
7.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).....	10
7.4 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).....	10
7.5 Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)....	10
7.6 Soziale Wohnraumförderung (§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB).....	11
7.7 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB).....	11
7.8 Versorgungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB).....	11
7.9 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB).....	11
7.10 Schallschutzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).....	11
7.11 Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB).....	12
7.12 Gestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m §86 BauO NRW) 13	
7.13 Hinweise.....	13

8 Umweltbelange.....13

1. Anlass und Ziele der Planung

Mit der Aufgabe des Kfz-Handels- und Werkstattbetriebes an der Bredenscheider Straße 16 steht das bislang gewerblich genutzte Grundstücksareal für neue Nutzungsoptionen zur Verfügung.

Aufgrund der Nähe zur Hattinger City, der damit verbundenen guten Infrastrukturausstattung in der näheren Umgebung sowie des durch Wohnnutzungen geprägten Umfeldes ist das Grundstück insbesondere für eine Wohnentwicklung geeignet.

Seitens eines Investors gibt es Bestrebungen hier ein neues Wohnquartier insbesondere für seniorengerechtes Wohnen zu entwickeln.

Neben der durch den Kfz-Handel genutzten Fläche soll ein westlich angrenzendes parkähnlich gestaltetes Gartengrundstück, das ebenfalls zum Betriebsgrundstück gehört, mit in den Entwicklungsbereich einbezogen werden.

Vorgesehen ist die Entwicklung von Mehrfamilienhäusern mit bis zu 70 Wohnungen in einer offenen Bauweise mit zwei bis vier Geschossen.

Zur Umsetzung des Planungszieles, das Plangebiet zu einem städtebaulich geordneten neuen Wohnstandort zu entwickeln, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. So können u.a. die Auswirkungen der geplanten Wohnentwicklung auf die Umgebung geprüft und berücksichtigt, die Lage der Baukörper und deren Verdichtung gesteuert und Regelungen zur inneren Erschließung festgesetzt werden.

Die Investitionsabsicht entspricht auch den grundsätzlichen Zielen der Stadtentwicklung der Stadt Hattingen für diesen Bereich, im Rahmen der Innenentwicklung die Ortslage und die bestehenden sozialen wie auch Versorgungs-Infrastrukturen zu sichern und zu stärken.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt. Bebauungspläne der Innenentwicklung dienen der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung. Sie können in einem beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Mit dieser Planung wird eine Fläche von rund 8.000 m² innerhalb des Siedlungsbereiches überplant. Der Bereich ist von gleichartigen Wohnnutzungen umgeben. Die Planung stellt somit einen sinnvollen Beitrag zur Innenentwicklung dar.

Das Vorhaben begründet keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung und es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH-Gebieten und von Vogelschutzgebieten vor. Die zulässige Grundfläche beträgt weniger als 20.000 m². Damit liegen die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13a BauGB vor.

Im beschleunigten Verfahren soll von folgenden Verfahrenserleichterungen gemäß § 13a Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1 BauGB Gebrauch gemacht werden:

- Keine Durchführung einer Umweltprüfung und keine Erstellung eines förmlichen Umweltberichtes.
- Nichtanwendung der Eingriffsregelung: Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten im Fall des § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB als i.S.d. § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der Planung erfolgt oder zulässig und sind danach nicht auszugleichen.
- Aufstellung eines Bebauungsplans, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

Abweichend von den sonstigen Verfahrenserleichterungen erfolgt eine frühzeitige Beteiligung der Bürger in Form einer Versammlung.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt zwischen der Bredenscheider Straße und der Heinrichstraße, im Süden des Stadtbezirks Hattingen-Mitte.

Nördlich des Geltungsbereiches befindet sich die Bredenscheider Straße, worüber das Plangebiet derzeit erschlossen ist. Süd-östlich schließt der Evangelische Friedhof Hattingen an. Im Westen und Süden umgibt den Geltungsbereich die Wohnbebauung der Heinrichstraße sowie der Bredenscheider Straße.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 206, 160 – 164, 145, 54 und 35 sowie das Straßenflurstück 275 (teilweise) in der Flur 24 Gemarkung Hattingen.

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplangebietes wird im Bebauungsplan gemäß § 9 (7) BauGB zeichnerisch festgesetzt.

Das Plangebiet besitzt eine Größe von rund 8.000 m².

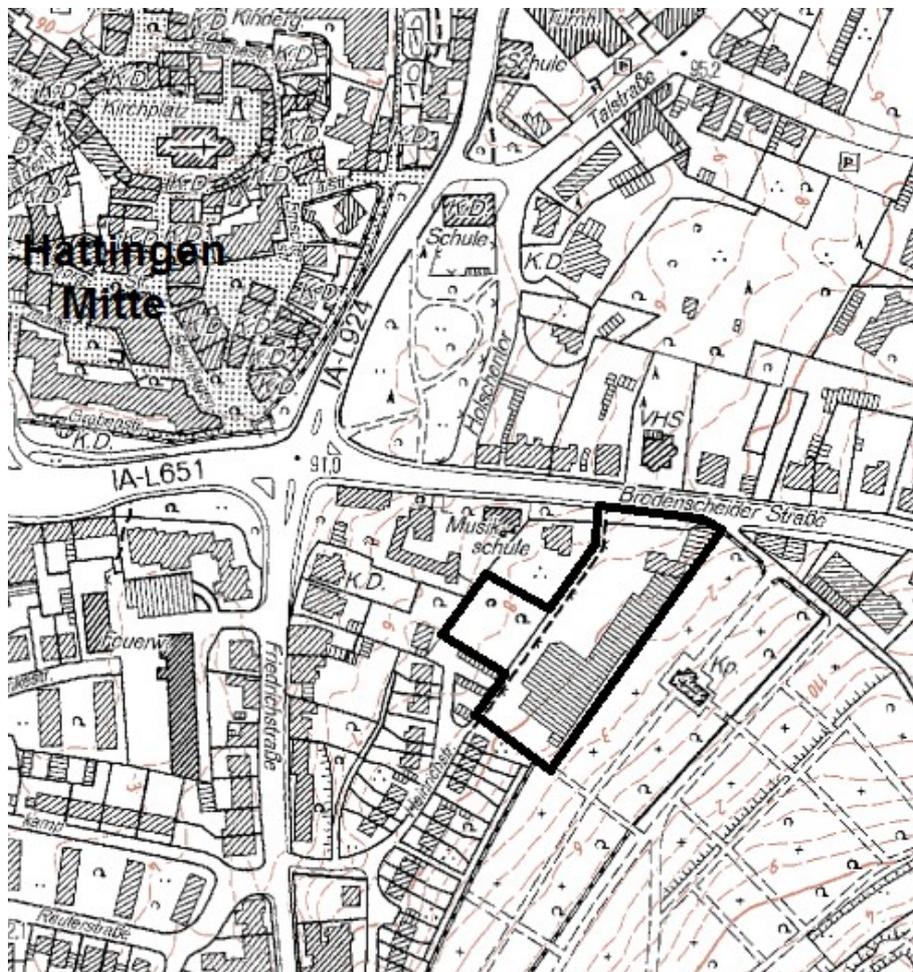


Abb.: Übersichtsplan / Geltungsbereich

3. Planungsrechtliche Situation

3.1 Regionalplan

Der Gebietsentwicklungsplan Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Oberbereiche Bochum/Hagen stellt die gesamte Fläche des vorliegenden Plangebietes als allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar. Demnach folgt die beabsichtigte Planung den Zielsetzungen des Gebietsentwicklungsplanes.

3.2 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Hattingen stellt den nördlichen Teil des Plangebietes als gemischte Baufläche dar, der südliche Teil des Gebietes ist als Wohnbaufläche dargestellt.

Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst und das gesamte Plangebiet wird als Wohnbaufläche dargestellt.

3.3 Bebauungspläne

Im Bereich des Plangebietes besteht kein rechtskräftiger Bebauungsplan.

4. Gebietsbeschreibung und städtebauliche Einbindung

4.1 Städtebauliche Situation

Das Plangebiet zeichnet sich durch eine innenstadtnahe Lage aus. Das Hattinger Stadtzentrum befindet sich in rund 600 m Entfernung.

Der Hauptteil der Fläche wird derzeit noch in weiten Teilen durch die baulichen Anlagen eines Kfz-Handels mit Werkstatt geprägt. Die Nutzung ist bereits aufgegeben, es finden Vorbereitungen für den Gebäudeabriss statt. Dieser Bereich ist rund zur Hälfte mit den baulichen Anlagen überbaut; die restlichen Freibereiche sind weitestgehend versiegelt. Das Gelände steigt von Nord nach Süd um rund 3,0 m an. An der Ostgrenze besteht zum benachbarten Evangelischen Friedhof der Stadt Hattingen ein Höhengsprung von rund 2 m, der durch eine Mauer abgefangen ist. Das westlich angrenzende Grundstück, das ebenso Teil des Geltungsbereiches ist, ist derzeit gänzlich unversiegelt und besteht aus Rasenflächen mit verschiedenen Gehölzstrukturen im Randbereich. Der Bereich wurde ursprünglich als Garten des Gebäudes Bredenscheider Straße 12 genutzt.

Südlich des Plangebietes schließt die Wohnbebauung der Heinrichstraße an, die sich weitestgehend durch eine klassische Reihenhausbauweise in zweigeschossiger Bauweise mit Satteldächern auszeichnet. An der Nahtstelle zum Plangebiet befindet sich ein Garagenhof.

Die Bredenscheider Straße und die Heinrichstraße verbindet derzeit eine öffentliche, schmale und schlecht einsehbare Fußwegeverbindung, die in dem neuen städtebaulichen Konzept aufgegriffen und attraktiviert werden soll.

An der Bredenscheider Straße, westlich und nördlich des Plangebietes befinden sich stadtvillenartige Einzelhäuser, z. T. aus der Jahrhundertwende.

Nordwestlich des Plangebietes, in rund 150 m Entfernung, befindet sich der Hillsche Garten, welcher hinsichtlich der stadtnahen Lage als ortsnahe Erholungsfläche dienen kann.

4.2 Verkehrliche Anbindung

Das Plangebiet verfügt über eine gute verkehrliche Anbindung an das übergeordnete Straßennetz, an den öffentlichen Personennahverkehr der Stadt Hattingen sowie an den regionalen Schienenpersonennahverkehr.

Die Autobahn A43 ist über die Bredenscheider Straße (L651) in Richtung Süden in rund 10 km Entfernung zu erreichen. Nördlich des Plangebietes werden die Autobahnen A40 und A44 in rund 15 km erreicht.

Die Haltestelle „Friedrichstraße“ des örtlichen Busnetzes ist fußläufig in 250 m Entfernung zu erreichen. Von dort aus kann der Großteil der in Hattingen verkehrenden Buslinien erreicht werden.

Die S-Bahn-Haltestelle „Hattingen-Mitte“ wird in 600 m Entfernung erreicht, worüber eine überörtliche Anbindung an die Städte Essen und Oberhausen besteht.

Das Plangebiet ist über die Bredenscheider Straße selbst direkt an das Hattinger Zentrum angebunden.

4.3 Soziale Infrastruktur und Versorgung

In der benachbarten, fußläufig zu erreichenden Stadtmitte Hattingens befinden sich alle wichtigen Infrastruktureinrichtungen sowie ein breiter Einzelhandelsbesatz mit Geschäften des kurz-, mittel und langfristigen Bedarfs.

Auf der Friedrichstraße, südlich des Plangebietes, befinden sich darüber hinaus kleinere Geschäfte, unter anderem ein Bäcker, der über die Heinrichstraße in rund 150 m zu erreichen ist.

Östlich des Plangebietes, angrenzend an den vorhandenen Friedhof, befinden sich das evangelische Krankenhaus Hattingens, sowie schulische Einrichtungen und Sportvereine.

4.4 Immissionen

Auf das Plangebiet wirken Immissionen in Form von Verkehrslärm der Bredenscheider Straße ein, die als eine der Hauptverkehrsachsen der Stadt Hattingen ein entsprechendes Verkehrsaufkommen mit sich zieht. Sonstige, z. B. gewerbliche Immissionsbelastungen aus der Nachbarschaft sind derzeit nicht bekannt.

4.5 Bergbau

Nach Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg liegt die Planfläche teilweise über den auf Steinkohle verliehenen inzwischen erloschenen Bergwerksfeldern „Selma“ und „Verbindung“. Rechtsnachfolger dieser aufgehobenen Bergbauberechtigungen sind nicht bekannt.

Außerdem liegt die Planfläche über dem auf Eisenerz verliehenen Bergwerksfeld „Stolberg I“ im Eigentum der E.ON SE.

Nach den der Bezirksregierung Arnsberg vorliegenden Unterlagen ist im Bereich der Planfläche Bergbau bisher nicht umgegangen.

5. Städtebauliche Planung

5.1 Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept sieht für das langgestreckte Grundstück des Gewerbebetriebes hauptsächlich eine Aufreihung von 4 Gebäudezeilen im Geschosswohnungsbau vor. Das Auftaktgebäude an der Bredenscheider Straße ist von der Straße zurückgesetzt angeordnet und reiht sich damit in etwa in die Flucht der westlich benachbarten historischen Villengebäude ein.

Die dahinter liegenden Gebäude sind im Sinne des Zuschnittes des ehemaligen Gewerbegrundstückes orthogonal aufgereiht.

Hinsichtlich der Geschossigkeit erfolgt eine Abstufung der Gebäude von 4 Geschossen im Norden an der Bredenscheider Straße bis auf 2 Geschosse zzgl. Staffelgeschoss an der südlichen Grundstücksgrenze.

Ergänzt wird diese Struktur um einen eingeschossigen Pavillon für eine gemeinschaftliche Nutzung.

Das westlich der ehemaligen Gewerbefläche gelegene Gartengrundstück wird mit zwei Punkthäusern, jeweils dreigeschossig besetzt.

5.2 Bebauungskonzept/geplante Nutzung

Das Bebauungskonzept sieht insgesamt eine Entwicklung von barrierefreien Seniorenwohnungen mit unterschiedlichen Wohnflächengrößen vor. Für das Auftaktgebäude an der Bredenscheider Straße ist geplant, dieses mit Mitteln des öffentlich geförderten Wohnungsbaus zu errichten. Dies wird im Bebauungsplan festgesetzt. Regelungen dazu werden in einem ergänzenden städtebaulichen Vertrag getroffen.

Die einzelnen Gebäudezeilen verfügen über eine Länge von jeweils rund 37 m. Auf der Nordseite der einzelnen Gebäude ist eine Laubengangerschließung konzipiert, über die pro Geschoss jeweils vier 2- bzw. 3-Zimmerwohnungen erreicht werden. Die Wohnseite der Gebäude ist nach Süden ausgerichtet. Die hier angelegten Balkone/Wintergärten erstrecken sich über die gesamte Fassadenbreite. In den Erdgeschossen sind Terrassen als Außenwohnbereiche vorgesehen. Die übrigen Freibereiche dienen als Gemeinschaftsflächen. Die Wohnungsgrößen betragen hier rund 47 m² - 100 m². Insgesamt sind rund 54 Wohneinheiten geplant. Im Sinne der Barrierefreiheit sind alle Gebäude mit Aufzügen ausgestattet.

Auf dem benachbarten Gartengrundstück entstehen in den beiden Punkthäusern Etagenwohnungen mit jeweils rund 100 m² - 120 m² Wohnfläche. Insgesamt sind hier 6 Wohnungen vorgesehen. Ein Aufzug ist in einem der Gebäude vorhanden, Die Erschließung der oberen Etagen des benachbarten Gebäudes erfolgt über offene Stegverbindungen.

Alle Gebäude werden mit Flachdächern errichtet. In Verbindung mit der orthogonalen Gebäudestellung entsteht so ein einheitlich gestaltetes homogenes Wohnquartier.

5.3 Erschließung/ruhender Verkehr

Die Erschließung des neuen Wohnquartiers erfolgt über die Bredenscheider Straße. Vorgesehen ist westlich des Auftaktgebäudes eine Einfahrt sowie östlich davon eine Ausfahrt. Hierüber werden die Tiefgarage für das Gesamtquartier und ebenerdige Stellplätze erschlossen.

Die hinter dem Auftaktgebäude angelegten rund 18 ebenerdigen Stellplätze stehen für Besucher des Wohnquartiers oder für Paketdienste als Halteplatz zur Verfügung. Die getrennten Tiefgaragenzu- und Ausfahrten befinden sich auf Höhe der zweiten Gebäudezeile. In der Tiefgarage können bedarfsgerecht hinreichende Stellplätze für die Bewohner angeboten werden.

Die einzelnen Gebäude sind per Fahrstuhl direkt an die Tiefgarage angebunden. Mit der geplanten Unterbringung des ruhenden Verkehrs in einer Tiefgarage kann sichergestellt werden, dass das übrige Wohnquartier autofrei bleibt und hier störungsfreie Wohnverhältnisse in zentraler Lage geschaffen werden können. Es ist ausschließlich eine Befahr-

barkeit für Feuerwehr/Rettungsdienste und Möbelwagen zu Lieferzwecken im Inneren Bereich des Plangebietes vorgesehen.

Die Müllsammlung erfolgt vorzugsweise innerhalb der Tiefgarage durch einen Hausmeisterservice.

5.4 Freiraumkonzept

Der heute bestehende schmale öffentliche Fußweg, der am westlichen Rand des Gewerbebetriebes verläuft und die Bredenscheider Straße mit der Heinrichstraße verbindet, soll erhalten und in das Freiraumkonzept des neuen Wohnquartiers eingebunden werden. Künftig verläuft der Weg durch einen offen gestalteten Bereich. Über den Fußweg erfolgt auch die Fußwegeanbindung der Hauseingänge der Wohngebäude.

Eine Nutzung durch die Allgemeinheit wird über geeignete Festsetzungen im Bebauungsplan sichergestellt.

Während das Gewerbegrundstück nur an der südlichen Grenze einzelne Bäume aufweist, sind die Ränder des benachbarten Gartengrundstücks von mehreren Bäumen gesäumt. Ein weitgehender Erhalt wird angestrebt.

Die Freiflächen zwischen den Gebäudezeilen werden gärtnerisch angelegt. Sie dienen als Gemeinschaftsflächen und können in Teilen auch als Erweiterung der Terrassen privat als Außenwohnbereich genutzt werden. Baumpflanzungen sind außerhalb des Bereiches der geplanten Tiefgaragenfläche möglich. Die Überdeckung der Tiefgarage wird so konzipiert, dass Bereiche für Strauchwerk zur Gliederung der Freiräume entwickelt werden können.

5.5 Entwässerung

Die Kanalisation innerhalb der o. a. Wegetrasse wird öffentlich gewidmet. Dies wird in einem städtebaulichen Vertrag geregelt. Ein Leitungsrecht ist nicht erforderlich.

Das Schmutz- und Regenwasser wird dann im Weiteren über einen Kanalanschluss an der Bredenscheiderstraße in die bestehende Mischwasserkanalisation abgeleitet.

6. Auswirkungen der Planung

6.1 Städtebau

Das Plangebiet soll einer neuen baulichen Entwicklung zugeführt werden. Nach Aufgabe der ehemals gewerblichen Nutzung sollen neue Wohnbauflächen entstehen. Mit der direkten Nachnutzung der Fläche wird ein positiver Beitrag zur Stärkung der Wohnfunktion im innerörtlichen Bereich geleistet. Die Stadt Hattingen ist bestrebt, vorrangig Flächen im Innenbereich zu entwickeln. Mit der Überplanung bereits vormals genutzter Flächen folgt die Grundstücksentwicklung der Maßgabe des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden.

6.2 Verkehr

Die heutige (und auch künftige) Zufahrt des Plangebietes erfolgt über die Bredenscheider Straße.

Zur Beurteilung der möglichen Veränderung durch die Neuplanung des Plangebietes wurde ein Verkehrsgutachten (Verkehrsgutachten, Wohnbauflächenentwicklung Bredenscheider Straße 16 in Hattingen, Projekt-Nr. 1646, blanke ambrosius Ingenieurbüro für Verkehrs- und Infrastrukturplanung, Bochum, Mai 2017) erstellt. Dabei wurde die Vorbelastung der Bredenscheider Straße in Höhe der vorhandenen Zufahrt zum ehemaligen Opel-Gelände ermittelt und mit den Neuverkehren der geplanten Wohnbebauung zu maßgebenden Prognose-Verkehrsbelastungen überlagert. Hierfür wurde zur Beschreibung der bestehenden Verkehrssituation an einem üblichen Werktag in den Zeiträumen am Morgen zwischen 7.00 und 9.00 Uhr sowie am Nachmittag zwischen 15.00 und 18.00 Uhr eine Verkehrszählung in Form einer Knotenstromerhebung durchgeführt.

Danach ergibt sich in der morgendliche Spitzenstunde von 8:00h - 9:00h eine Verkehrsaufkommen von 1.180 Kfz/h und in der nachmittäglichen Spitzenstunde von 16:00h - 17:00h ein Verkehrsaufkommen von 1.311 Kfz/h.

Der Gutachter prognostiziert Zusatzverkehre des neuen Wohnquartiers mit 70 Wohneinheiten für die gleiche morgendliche Spitzenstunde von 4 Kfz/h im Zielverkehr und 18 Kfz/h im Quellverkehr und für den gleichen nachmittäglichen Zeitraum 23 Kfz/h im Zielverkehr und 10 Kfz/h im Quellverkehr. Das zusätzliche Verkehrsaufkommen für die geplanten Wohnnutzungen beläuft sich insgesamt auf 181 Kfz/Tag jeweils im Quell- und Zielverkehr.

Auf Basis der Verkehrszählung und der Prognose-Frequenzen lassen sich folgende Auswirkungen auf die Leistungsfähigkeit und die Verkehrsqualität der betroffenen Verkehrsanlage ableiten:

Die Gegenüberstellung der Verkehrszählung und Prognose-Frequenzen verdeutlicht, dass durch die geplante Wohnbauflächenentwicklung nur vergleichsweise geringe Verkehrszunahmen gegenüber der derzeit vorhandenen Verkehrssituation auftreten werden.

In der Betrachtung der Einzelströme ergeben sich für den Linksabbieger der Bredenscheider Straße und den Rechtsabbieger der Ausfahrt aus dem Plangebiet nur sehr geringe Wartezeiten. Die Mehrzahl der Verkehrsteilnehmer in diesen Fahrtrichtungen kann der Knotenpunkt nahezu ungehindert passieren. Die Verkehrsqualität ist sowohl in der Morgenspitze als auch in der Nachmittagsspitze als sehr gut (Stufe A) zu bezeichnen.

Für den Linksabbieger aus dem Plangebiet ergeben sich mittlere Wartezeiten in einer Größeneinordnung unterhalb von 20 sec./Fz., da die Abflussmöglichkeiten durch den bevorrechtigten Verkehr der Bredenscheider Straße beeinflusst werden. Die Verkehrsqualität ist dennoch als gut (Stufe B) zu bezeichnen.

Die entstehenden Verkehrszunahmen führen zu keinen signifikant spürbaren Auswirkungen im Verkehrsablauf. Die verkehrlichen Kenngrößen der mittleren Wartezeiten, der Staulängen und der Qualitätsstufen werden sich gegenüber der bestehenden Verkehrssituation nicht signifikant verändern.

Der Knotenpunkt Bredenscheider Straße/Zufahrt Plangebiet ist unter den Prognose-Verkehrsbelastungen mit einer Vorfahrtregelung und jeweils kombinierten Fahrspuren in allen Zufahrten als grundsätzlich leistungsfähig einzustufen.

6.3 Immissionen

Durch die Umsetzung des neuen Wohnquartiers sind insbesondere mit der Unterbringung des ruhenden Verkehrs überwiegend in einer Tiefgarage gegenüber der vormaligen gewerblichen Nutzung geringere Lärmbeeinträchtigungen der Wohnnachbarschaft verbunden. Die Auswirkungen des Verkehrslärms der Bredenscheider Straße sowie Beeinträchtigungen der Wohnnachbarschaft durch die potentielle Verkehrszunahme wurden im Rahmen eines Schallschutzgutachtens untersucht. Auf das Kapitel 7 (Planinhalte, Schallschutzmaßnahmen) und Kapitel 8 (Umweltbelange, Schutzgut Mensch) wird verwiesen.

7 Planinhalte

7.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Als Art der baulichen Nutzung wird für das gesamte Plangebiet entsprechend der angestrebten Entwicklung als Standort für eine überwiegende Wohnbebauung ein Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt. Neben der Wohnbebauung sind insbesondere die überbaubaren Flächen nahe der Bredenscheider Straße geeignet, wohnergänzende Nutzungen wie Praxen oder Dienstleistungen aufzunehmen.

Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Ziffer 4 (Gartenbaubetriebe) und Ziffer 5 (Tankstellen) sind gemäß §1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Die genannten Nutzungen entsprechen in ihren Flächenansprüchen und auch aufgrund ihrer möglichen Kundenfrequenzen und der damit verbundenen Verkehrserzeugung nicht dem städtebaulich erwünschten Charakter des neuen Wohnquartiers.

7.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Entsprechend der Obergrenzen des § 17 BauNVO werden im Allgemeinen Wohngebiet die Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,4 und die Geschossflächenzahl (GFZ) auf 1,2 festgesetzt. Damit wird unter Wahrung gesunder Wohnverhältnisse und der Möglichkeit einer guten Durchgrünung des Plangebietes auch eine wirtschaftlich sinnvolle Ausnutzbarkeit der Grundstücke gewährleistet. Die Festsetzung trägt in diesem Sinne auch den Zielen einer kompakten, flächensparenden Grundstücksentwicklung im Innenbereich Rechnung.

Weiterhin werden im Allgemeinen Wohngebiet maximal zulässige Vollgeschosse festgesetzt. Die zulässigen Vollgeschosse werden jeweils den einzelnen in der Planzeichnung dargestellten überbaubaren Grundstücksflächen zugeordnet. Dabei ist gemäß dem städtebaulichen Konzept eine Staffelung von maximal vier Vollgeschossen im Norden des Plangebietes und drei Vollgeschossen im zentralen und westlichen Plangebiet bis zu zwei Vollgeschossen im Süden des Plangebietes vorgesehen. Auf diese Weise wird ein angemessener Übergang hin zur südlich angrenzenden Wohnbebauung an der Heinrichstraße geschaffen.

Des Weiteren erfolgt eine Regulierung über Höhenfestsetzungen der Erdgeschossfußbodenhöhe und zur Gebäudehöhe, welche zum Ziel haben, die neu geplante Bebauung bezüglich der Höhenentwicklung an das städtebauliche Umfeld sowie an die vorhandene Höhengensituation anzupassen.

Weiterhin wird festgesetzt, dass im Allgemeinen Wohngebiet die zulässige Grundfläche um die Flächen von Tiefgaragen einschließlich ihrer Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 erhöht werden darf. Das Erfordernis ergibt sich aus der städtebaulichen Konzeption, wonach der ruhende Verkehr im Plangebiet vornehmlich in Tiefgaragen untergebracht werden soll, um im Wohnquartier hinreichend private Freiflächen mit entsprechender Aufenthaltsqualität schaffen zu können. Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen sind daraus nicht abzuleiten. Unter Betrachtung des bestehenden nahezu 100%igen Versiegelungsgrades durch den ehemals ansässigen Gewerbebetrieb ergibt sich durch die entstehenden Freiflächen sowie das Pflanzgebot zur Begrünung von nicht überbauten Decken von Tiefgaragen (siehe Kapitel 7.9) keine Verschlechterung der Bodenbeschaffenheit.

7.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Für das Allgemeine Wohngebiet wird im Bebauungsplan eine offene Bauweise festgesetzt. Hiermit kommt, trotz des Zieles der kompakten Bebauung im Innenbereich, die Maßgabe einer noch aufgelockerten Struktur im Abgleich mit der nachbarschaftlichen Bebauung zum Ausdruck.

Weitere Einschränkungen der Bauweise durch Festsetzungen sind im Plangebiet nicht vorgesehen. Die Bebaubarkeit richtet sich nach den überbaubaren Grundstücksflächen. Damit können die im städtebaulichen Konzept vorgesehenen Mehrfamilienhäuser flexibel umgesetzt werden.

7.4 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt. Diese bilden wesentlich das städtebauliche Konzept ab. Durch die vorliegende Tiefe der Baufelder, die überwiegend zwischen 15 und 18 Metern liegt, sind geringe Vor- und Rücksprünge von Gebäuden und Gebäudeteilen (Hauseingangsbereiche, Balkone) innerhalb der Baufelder möglich und bieten der Bauherrenschaft ein gewisses Maß an Flexibilität. Im Rahmen der gestalterischen Festsetzungen wird ergänzend zu den überbaubaren Grundstücksflächen eine maximale Bautiefe von 15 Metern festgesetzt (s. u.).

7.5 Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Die Regelung zur Anordnung oberirdischer Stellplätze innerhalb des Plangebiets dient der gezielten räumlichen Konzentration des oberirdischen Verkehrs im Norden des Plange-

biets im Sinne des städtebaulichen Konzeptes. Sie sind daher nur innerhalb der in der Planzeichnung dafür festgesetzten Fläche, im Norden des Plangebietes, zulässig. Die Freihaltung anderer Flächen von oberirdischen Stellplätzen reguliert den Grad der Oberflächenversiegelung und hält das übrige Wohngebiet zur Schaffung eines ruhigen Wohnumfeldes von oberirdischem Verkehr frei.

Tiefgaragen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in der dafür festgesetzten Fläche zulässig. Die Festsetzung verfolgt das städtebauliche Ziel, die störende Wirkung oberirdisch abgestellter Fahrzeuge im Geschosswohnungsbau durch die Errichtung von Tiefgaragen im Plangebiet zu minimieren und unterstützt die Entwicklung von Freiflächen im Wohngebiet. Die räumlichen Festsetzungen folgen dem städtebaulichen Konzept und lassen gewisse Spielräume für flexible Entwicklungsmöglichkeiten innerhalb des Quartiers.

7.6 Soziale Wohnraumförderung (§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB)

Um der Schaffung eines bedarfsgerechten Wohnungsangebot auch mit günstigen, bezahlbaren Wohnungen für berechtigte Personenkreise nachzukommen, setzt der Bebauungsplan für die überbaubare Grundstücksfläche an der Bredenscheider Straße fest, dass dort nur Gebäude errichtet werden dürfen, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten. Damit folgt der Bebauungsplan den politischen Vorgaben zur Berücksichtigung von Anteilen des öffentlich geförderten Wohnungsbaus bei der Ausweisung neuer Baugebiete. Das ausgewiesene Baufeld bietet hierfür hinsichtlich seiner Größe gute Voraussetzungen und verfügt darüber hinaus über ein attraktives Umfeld nahe des Stadtzentrums Hattingens. Ergänzende Regelungen werden in einem städtebaulichen Vertrag getroffen.

7.7 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Gemäß dem derzeitigen Bestand wird ein Teilbereich der Bredenscheider Straße, welcher sich im Norden des Plangebietes befindet, als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Zur Steuerung einer gezielten und effektiven Verkehrsabwicklung werden für das Plangebiet Ein- und Ausfahrtsbereiche sowie ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt.

7.8 Versorgungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Zur Sicherung einer bestehenden Trafostation setzt der Bebauungsplan im Norden des Plangebiets – mit Anschluss an die Bredenscheider Straße – eine Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Elektrizität fest.

7.9 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Um die bestehende Fußwegeverbindung zwischen der Bredenscheider Straße und der Heinrichstraße zu sichern und die fußläufige Vernetzung innerhalb des Wohnquartiers zu begünstigen, setzt der Bebauungsplan für die vorhandene Wegeverbindung ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit in einer Breite von 3 m fest. Damit ist der Ausbau zu einer komfortablen Fußwegeachse sichergestellt.

7.10 Schallschutzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Im Rahmen des Planverfahrens wurde ein Schallgutachten erstellt (Lärmgutachten B-Plan Nr. 165 „Bredenscheider Straße“ in Hattingen, Arno Flörke Ingenieurbüro für Akustik und Umwelttechnik, Haltern am See, 30.05.2017).

Auf das Plangebiet wirkt die Bredenscheider Straße ein. Die Straße stellt Schallquellen dar, deren Einfluss auf das Plangebiet zu untersuchen war. Außerdem wurde die akustische Auswirkung durch die Verkehrszunahme durch das Planvorhaben beurteilt.

Das Lärmgutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete im Nahbereich der Bredenscheider Straße überschritten werden.

In 2,0 m Höhe liegen bei freier Schallausbreitung im Plangebiet Beurteilungspegel zwischen 49 und 69 dB(A) am Tag vor. In der Nacht liegen in gleicher Höhe Beurteilungspegel zwischen 41 und 59 dB(A). Tags und nachts werden damit die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete großflächig um bis zu 14 dB überschritten.

Durch die Baumaßnahmen und deren schallschützende Wirkung für die jeweils dahinterliegende Bebauung verändert sich die Lärmsituation. So liegen in 8,8 m Höhe im Plangebiet mit Bebauung Beurteilungspegel zwischen 66 und 67 dB(A) am Tag an der Nordfassade an der Bredenscheider Straße vor; an der Südseite des südlichsten Gebäudes zwischen 38 und 45 dB(A).

In der Nacht liegen in gleicher Höhe Beurteilungspegel zwischen 58 und 59 dB(A) an den Nordfassaden an der Bredenscheider Straße vor; an der Südseite des südlichsten Gebäudes zwischen 30 und 36 dB(A).

Bei freier Schallausbreitung ergibt sich im Nahbereich der Bredenscheider Straße Lärmpegelbereich V, der mit Entfernung zur Lärmquelle auf Lärmpegelbereich II im südlichen Bereich des Plangebietes abnimmt. Im innerörtlichen Bereich mit seinen vielfältigen Nutzungsfunktionen lassen sich die Orientierungswerte der DIN 18005 zumeist nicht einhalten. Daher werden aufgrund der Lärmbelastung Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Aktive Maßnahmen in Form von Wänden mit einem Schutzerfordernis von 4 Vollgeschossen sind hier aus städtebaulichen Gründen unerwünscht. Sie würden die bestehende städtebauliche Abwicklung auf der Bredenscheider Straße, die durch straßenseitig errichtete Gebäude geprägt ist, empfindlich stören und stünden auch im Gegensatz zur Maßgabe der Innenentwicklung. Insofern kommen wie im Gutachten vorgeschlagen passive Schallschutzmaßnahmen zum Tragen.

Zum einen setzt der Bebauungsplan Lärmpegelbereiche III-V fest, aus denen sich Anforderungen an die Schalldämmung von Gebäuden ergeben. Zum anderen wird entsprechend der Empfehlungen des Gutachters ergänzend festgesetzt, aufgrund der hohen Nachtbelastung Schlaf- und Kinderzimmer an straßenzugewandten Fassadenseiten mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen zu versehen. Im Lärmpegelbereich V sind darüber hinaus auch für Aufenthaltsräume schallgedämmten Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

Der Gutachter empfiehlt weiterhin, aufgrund der Überschreitung des Orientierungswertes der DIN 18005 von 55 dB(A) für Allgemeine Wohngebiete um mehr als 5 dB an den Nord-, Ost- und Westseiten der Häuser, Balkone und Terrassen (sog. Außenwohnbereiche) an der Südseite der Gebäude anzuordnen. Bei der städtebaulichen und hochbaulichen Planung mit ost-west-gerichteten Gebäudezeilen ist dies bereits vorgesehen und im Zuge der architektonischen Selbsthilfe möglich. Festsetzungen sind hier nicht erforderlich. Nach Errichtung der Gebäude bildet sich nach gutachterlicher Ermittlung ein lärmgeschützter Bereich mit Werten zwischen 31 und 55 dB(A) am Tag und 22 - 45 dB(A) in der Nacht an den Südseiten der Gebäude, so dass hier ruhige Außenwohnbereiche entstehen.

7.11 Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Die nicht überbauten Decken der geplanten Tiefgaragen sind zu begrünen. Die Stärke der Drän-, Filter- und Vegetationstragschicht soll mindestens 60 cm betragen. Damit sind neben einer Rasenbegrünung auch Anpflanzungen von Sträuchern und flachwurzelnden Bäumen in den künftigen Gartenbereichen zwischen den Gebäuden möglich. Die Begrünung hat insbesondere die Aufgabe, das Gebiet mit Grün zu gliedern und zu beleben sowie Regenwasser zu speichern, so dass es verzögert der Kanalisation zufließt.

7.12 Gestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m §86 BauO NRW)

Eine geordnete städtebauliche Entwicklung erfordert über die planungsrechtlichen Festsetzungen hinaus den Erlass von Vorschriften über die Gestaltung der baulichen Anlagen. Im Interesse eines städtebaulichen und architektonischen Gesamtbildes des Plangebietes und im Hinblick auf ein harmonisches Einfügen in die Umgebung sind Ordnungsprinzipien in gestalterischer Sicht einzuhalten, ohne die individuelle Gestaltungsfreiheit des Einzelnen übermäßig einzuschränken. Aus diesem Grund werden für den Neubaubereich dieses Bebauungsplanes örtliche Bauvorschriften gemäß § 86 BauO NRW getroffen.

7.10.1 Bautiefe

Die gestalterische Regelung zur Gebäudetiefe entspricht einer einheitlichen und architektonisch ansprechenden Gebäudeform mit großzügigen dazwischenliegenden Gartenbereichen. Das Prinzip der Zeilenbebauung soll nicht durch übermäßig tiefe Baubereiche oder winkelig angeordnete Gebäudeformen in den bis zu 18 m tiefen Baufeldern gestört werden. Insofern wird die Bautiefe auf max. 15 m begrenzt.

7.10.2 Dachform

Für das Plangebiet wird die Dachform der Gebäude als Flachdächer festgesetzt. Ziel ist es gemäß städtebaulichem Konzept die Gebäude im Allgemeinen Wohngebiet in einer einheitlichen, modernen Architektur zu gestalten, sodass sich im Plangebiet ein städtebaulich stimmiges und optisch ansprechendes Gesamtbild ergibt.

7.13 Hinweise

Bodendenkmäler

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus Erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt/Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (02761/93750; Fax: 02761/937520) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstelle mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 15 u. 16 Denkmalschutzgesetz NRW), 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 Monate in Besitz zu nehmen (§16 Abs. 4 DSchG NRW).

8 Umweltbelange

Aufgrund der Durchführung des Planverfahrens gemäß § 13 a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ ist nach § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und die Erstellung eines Umweltberichts zum Bebauungsplan gemäß § 2 a BauGB nicht erforderlich. Gleichwohl sind die Auswirkungen des Vorhabens auf die Umweltbelange bei der Aufstellung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen und zu bewerten. Wesentliche Auswirkungen des Vorhabens auf die Belange der Umwelt werden nachfolgend dargestellt:

Mensch

Durch den Bebauungsplan werden bestehende Wohnstätten nicht überplant; die ursprünglich vorhandenen Arbeitsstätten sind mit der Betriebsaufgabe nicht mehr existent.

Das Lärmgutachten (s. o.) kommt zu dem Ergebnis, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete im Nahbereich der Bredenscheider Straße überschritten werden.

Aufgrund der Überschreitung des Orientierungswertes der DIN 18005 von 55 dB(A) für Allgemeine Wohngebiete um mehr als 5 dB an den Nord-, Ost- und Westseiten der Häuser wird eine Ausrichtung der Balkone und Terrassen an der Südseite der Gebäude empfohlen. Die Lage des Plangrundstücks und die städtebauliche Planung begünstigen diesen gewünschten Zustand. Es ist vorgesehen, eine Orientierung der sog. Außenwohnbereiche nach Süden zu orientieren. Der Forderung, im Lärmpegelbereich V an der Bredenscheider Straße Balkone und Terrassen auszuschließen, kann somit ebenfalls entsprochen werden.

Weiterhin müssen Fenster einen ausreichenden Schallschutz bieten und aufgrund der hohen Nachtbelastung sollten Schlaf- und Kinderzimmer an straßenzugewandten Fassadenseiten mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen versehen werden. Im Lärmpegelbereich V sollen auch für Aufenthaltsräume schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorgesehen werden.

Um negative Auswirkungen der Planung auf den Menschen auszuschließen, werden im Bebauungsplan Lärmpegelbereiche und die erforderlichen Schalldämmmaße für Außenbauteile festgesetzt. Ebenso werden die weiteren Empfehlungen des Gutachters durch geeignete Festsetzungen berücksichtigt. Somit können gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt werden.

Auswirkungen des neuerzeugten Verkehrs auf das bestehende Straßennetz:

Im Gutachten wurde ermittelt, dass schon ohne Zusatzbelastung an den untersuchten Immissionsorten (relevante Wohnbebauung an der Bredenscheider Straße im Umfeld des Plangebietes) die Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete (55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts) an der Bredenscheider Straße um bis zu 14,0 dB(A) am Tag und um bis zu 16 dB(A) nachts überschritten werden. Nach Rundung auf eine Nachkommastelle ergibt sich tagsüber und nachts allerdings keine Zunahme der Verkehrslärmimmissionen durch das Vorhaben.

Geräuschimmissionen durch Parkverkehr im Plangebiet:

Ergänzend wurde auch potenzieller Lärm durch den Besucher- und Bewohnerparkplatz im Plangebiet und dessen Auswirkungen auf die Wohnnachbarschaft untersucht. Im Ergebnis werden an allen Immissionsorten die Richtwerte der TA-Lärm für Allgemeine Wohngebiete (55 dB(A) am Tag und 40 dB(A) in der Nacht) eingehalten. Durch den Bau der Tiefgarage und der Stellplätze entstehen somit keine Konflikte.

Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch innerhalb und außerhalb des Plangebietes sind nicht zu erwarten.

Natur und Landschaft

Bei dem ehemaligen Betriebsgrundstück handelt es sich um nahezu vollständig bebaute bzw. versiegelte Flächen. Einzig das ebenfalls für eine Wohnentwicklung vorgesehene benachbarte Gartengrundstück im westlichen Geltungsbereich ist unversiegelt. In den südlichen Randbereichen sowie entlang des Fußweges befinden sich diverse Einzelbäume.

Ein Erhalt dieser Bäume ist durch die Planung nur teilweise möglich. Es ist die Entnahme von drei älteren Laubbäumen (Bergahorn) an der östlichen Grundstücksgrenze geplant. Ein bis zwei weitere Bäume werden darüber hinaus in der zentralen Baufläche verloren gehen.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten bei Bebauungsplänen der Innentwicklung Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft als zulässig bzw. als bereits vor der planerischen Entwicklung erfolgt, so dass eine Eingriffs- und Ausgleichsberechnung nicht erforderlich ist.

Grundsätzlich ist mit der Neuplanung eines Wohngebietes auf ehemals gewerblich genutzten Betriebsflächen eine Verbesserung für Natur und Landschaft zu erwarten.

Durch die zu erwartende künftige gärtnerische Gestaltung der Freibereiche erfolgen eine Aufwertung der versiegelten Flächen und eine Sicherung/Wiederherstellung der Grünsubstanz in dem Gartengrundstück.

Pflanzmaßnahmen werden auch durch die erforderliche Überdeckung der Tiefgaragenflächen begünstigt.

Insgesamt ergeben sich auch unter Berücksichtigung der Bebauung des Gartengrundstücks keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut.

Artenschutz

Bereits im Rahmen einer Voranfrage zum Abbruchartrag für das ehemalige Kfz-Handel-Betriebsgelände wurde von behördlicher Seite auf die Notwendigkeit eines artenschutzrechtlichen Fachbeitrages (Artenschutzvorprüfung ASP Stufe 1) hingewiesen.

Zur Ermittlung der gebietsspezifischen Artvorkommen erfolgte daher eine Potenzialanalyse (Artenschutzvorprüfung (ASP Stufe 1) zum Abbruch der Betriebsgebäude der Brinkmann GmbH an der Bredenscheider Str. 16 in Hattingen, Ökoplan Kordges, Hattingen, November 2016) in der die bei der Gebäudebegehung erfassten Lebensraumstrukturen hinsichtlich ihrer Funktion für planungsrelevante Arten betrachtet wurden und der Status der jeweiligen Arten im Gebiet eingeschätzt wurde. Dazu erfolgte am 08.11.2016 ein Ortstermin, bei dem insbesondere die Gebäudefassaden sowie der Dachbereich von außen auf potenzielle Einflug- und Versteckmöglichkeiten für Fledermäuse oder in / bzw. an Gebäuden brütende Vogelarten kontrolliert wurde.

Darüber hinaus erfolgte eine Begehung der Innen-, Keller- und Dachräume der aus mehreren Gebäudeteilen (Verwaltung, Ausstellungsflächen, Werkstätten, Lager etc.) bestehenden Betriebsgebäude, die insbesondere auf ihre mögliche Habitateignung für Fledermäuse hin untersucht wurden.

Auf der Grundlage einer am 08.11.2016 durchgeführten Objektbegehung und der anschließenden Potenzialanalyse waren nach gutachterlicher Einschätzung keine Hinweise erkennbar, die auf ein Vorkommen planungsrelevanter Arten und/oder eine artenschutzrechtlich relevante vorhabenbedingte Betroffenheit schließen ließen.

Dessen ungeachtet wurden im Rahmen präventiver Vermeidungsmaßnahmen einzelne Maßnahmen empfohlen, die sicherstellen sollen, dass im Rahmen der Abbrucharbeiten auch für sogenannte „Allerweltsarten“, die als europäisch geschützte Vogelarten ebenfalls zu berücksichtigen sind, keine Verbotstatbestände i. S. d. § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgelöst werden. Die Maßnahmen sind im Rahmen der Abbrucharbeiten zu berücksichtigen.

Ergänzend zur oben beschriebenen Potentialanalyse erfolgte auch für die westlich gelegene Freifläche eine Artenschutzuntersuchung, bei der vorhandene Gehölzstrukturen auf mögliche Vorkommen planungsrelevanter Arten geprüft wurden (Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zur geplanten Wohnbebauung an der Bredenscheider Str. 12 in Hattingen, Ökoplan Kordges, Hattingen, März 2017).

Die Freifläche wird geprägt durch eine größere Rasenfläche, mehrere ältere (Zier-) Sträucher, einzelne Bäume 2. Ordnung sowie im Randbereich des Grundstückes mehrere alte Bäume 1. Ordnung, die sich insbesondere am östlichen Rand des Grundstückes befinden. Hinsichtlich einer möglichen Habitatfunktion für planungsrelevante Tierarten sind besonders die älteren Bäume von Bedeutung, zumal einzelne der Bäume im Rahmen der Erschließungs- und anschließenden Baumaßnahmen verloren gehen werden.

Größere und kleinere Nester konnten im vorhandenen Baumbestand im Rahmen der Artenschutzuntersuchung nicht aufgezeigt werden, jedoch eine größere Baumhöhle eines im östlichen Randbereich stehenden Baum. Diese könnte eine mögliche Habitatfunktion für höhlenbrütende Vogelarten oder Baumfledermäuse darstellen.

Als einzige planungsrelevante Säugetierart wird in dem Fachinformationssystem (FIS) „Geschützte Arten in Nordrhein-Westfalen“ des LANUV (Stand 03/2017) für den entsprechenden Raum die Zwergfledermaus aufgeführt, deren vorhabenbedingte Betroffenheit als Gebäude besiedelnde Fledermaus sicher ausgeschlossen werden kann. Nicht ausge-

geschlossen werden kann hingegen eine mögliche Betroffenheit weiterer „Baumfledermäuse“, die in dem oben genannten Informationssystem nicht aufgeführt sind.

Hinweise für eine Habitatsignung oder vorhabenbedingte Betroffenheit planungsrelevanter Reptilienarten sind ebenfalls nicht erkennbar.

Ein aktuelles oder auch vorjähriges Brutvorkommen der meisten planungsrelevanten Vogelarten kann mit hoher Sicherheit ausgeschlossen werden, da die Geländekontrolle im laubfreiem Zustand erfolgte und größere Nester in den Bäumen aufgefallen wären. Für kleinere, in Baumhöhlen brütende Vogelarten wie z.B. Feldsperling, Gartenrotschwanz oder Kleinspecht kann ein lokales Vorkommen hingegen nicht sicher ausgeschlossen werden, so dass bei Verlust einer besetzten Baumhöhle eine vorhabenbedingte Betroffenheit zu konstatieren wäre.

Mit Ausnahme eines näher zu betrachtenden Höhlenbaumes ist aufgrund der Potentialanalyse aktuell davon auszugehen, dass es im Rahmen des Bauvorhabens zu keiner vorhabenbedingten Betroffenheit planungsrelevanter Brutvogelarten kommen wird.

Die Vorschriften des § 44 Abs.1 Nr. 1 BNatSchG („Tötungsverbot“) gelten aber auch für nicht planungsrelevante Arten, darunter auch viele „Allerweltsarten“. Daher gibt der Gutachter Hinweise für Zeiträume für Gehölzrodungen und Baumfällungen sowie Baubeginnzeiten, die – auch aufgrund der gesetzlichen Vorgaben – einzuhalten sind.

Zum Umgang mit dem Höhlenbaum empfiehlt der Gutachter ein gestuftes Vorgehen:

Besatzkontrolle: Sofern eine Prüfung ergibt, dass der Baum aufgrund der beabsichtigten Baumaßnahme nicht erhalten werden kann, ist vorrangig sicherzustellen, dass es im Rahmen der Fällung nicht zu direkten Tierverlusten kommen kann. Zu diesem Zweck ist die Baumhöhle im September mittels eines Endoskops durch einen Fachmann auf einen möglichen Besatz (Vögel, Fledermäuse) hin zu überprüfen und - falls dieser sicher ausgeschlossen werden kann – mittels Bauschaum dauerhaft zu verschließen.

Schaffung von Ersatzquartieren: Unabhängig vom Ergebnis der Besatzkontrolle reduziert der Verlust der Baumhöhle das lokale Habitatangebot für Baumhöhlen bewohnende Arten. Ersatzweise sind daher frühzeitig im näheren Umfeld des betroffenen Baumes mindestens drei Ersatzquartiere anzubieten. Vorzugsweise sind dafür spezielle Fledermauskästen aus Holzbeton zu verwenden, die auf die besonderen Bedürfnisse von Baumhöhlen bewohnende Fledermausarten ausgerichtet sind.

Für die Durchführung und Dokumentation der vorgenannten Maßnahmen wird die Einrichtung einer Ökologischen Baubegleitung empfohlen.

Unter Berücksichtigung der im Gutachten aufgeführten allgemeinen und speziellen Vermeidungsmaßnahmen werden keine vorhabenbedingten, artenschutzrechtlich relevanten Verbotstatbestände i.S.d. § 44 Abs. 1 BNatSchG erwartet.

Boden

Das Plangebiet liegt im Innenbereich und wurde in der Vergangenheit bereits überwiegend baulich und als Parkplatz genutzt. Der Boden des ehemaligen Betriebsgrundstücks weist einen nahezu vollständigen Versiegelungsgrad auf. Natürliche Böden sind hier nicht mehr vorhanden.

Naturnahe Böden sind daher u. U. nur im Bereich der unversiegelten Freiflächen im Westen des Plangebiets gegeben. Die Planung in diesem Bereich führt insofern zwar teilweise zu einem Verlust natürlicher Bodenfunktionen, dieser ist allerdings aufgrund der geringen Größe des Baulandes und der geplanten Neuanlage von gärtnerisch gestalteten Freiflächen als nicht erheblich zu bewerten.

Mit der Planung im Innenbereich wird die Inanspruchnahme von ökologisch wertvolleren Böden im Außenbereich vermieden.

Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sind nicht zu erwarten.

Im Rahmen der Vorbereitung des Rückbaus der Gewerbenutzung wurden orientierende Boden- und allgemeine Baugrunduntersuchungen durchgeführt. Im Ergebnis stehen unter

der rund 10 cm mächtigen Oberflächenbefestigung zunächst anthropogene Auffüllungen an. Die Mächtigkeiten liegen zwischen 0,5 und 1,2 m, zum Teil auch höher.

Aus den Bodenproben war zu entnehmen, dass in Teilbereichen teilweise aufgrund der Vornutzung erhöhte Schadstoffgehalte aufgefunden wurden. Diese sind entsprechend abfallrechtlich zu behandeln. Die Maßnahmen werden im Zuge des Rückbau- und Abrissantrags konkret definiert. Im Rahmen der Planung wird das Gelände des ehemaligen Kfz-Betriebes weitgehend zur Errichtung von Tiefgaragen ausgekoffert; die Tiefgaragendecken werden intensiv begrünt. Damit kann davon ausgegangen werden, dass gesunde Wohnverhältnisse im Hinblick auf die Beschaffenheit des Bodens hergestellt werden können.

Wasser

Das Bebauungsplangebiet befindet sich außerhalb festgesetzter Wasserschutzzonen sowie außerhalb wasserwirtschaftlich sensibler Bereiche. Da im Plangebiet ein Großteil der Flächen versiegelt ist, kann im Hinblick auf den Aspekt Grundwasserneubildung von einer geringen Bedeutung ausgegangen werden.

Aufgrund der vormaligen Bebauung ist eine Verpflichtung zur Versickerung des anfallenden Regenwassers gemäß § 44 Landeswassergesetz für das Betriebsgrundstück nicht gegeben. Anfallendes Regenwasser soll – wie heute – der Mischwasserkanalisation in der Bredenscheider Straße zugeführt werden.

Versickerungsmöglichkeiten für die westlich gelegene Gartenfläche wurden geprüft (Stellungnahme zu den Möglichkeiten einer Versickerung von Regenwasser auf dem Grundstück Bredenscheider Straße 16 in Hattingen, Ingenieurgesellschaft für Geotechnik Wuppertal mbH, Wuppertal, Dezember 2017). Danach ist eine Versickerung in diesem Teilbereich nicht möglich. Anfallendes Regenwasser soll ebenfalls der Mischwasserkanalisation in der Bredenscheider Straße zugeführt werden.

Im Plangebiet finden neue Versiegelungen durch Tiefgaragen statt. Für diese Bereiche wird eine Überdeckung mit mind. 60 cm Bodenmaterial und eine Begrünung im Bebauungsplan festgesetzt. Die Flächen sollen künftig als Gartenbereich der Bewohner dienen. Damit verringert sich der Anteil abflusswirksamer Flächen im Bereich des ehemaligen Betriebsgrundstücks. Die überdeckten Flächen der Tiefgaragen dienen dementsprechend zur Speicherung anfallenden Regenwassers und einer verzögerten Ableitung in den Mischwasserkanal der Bredenscheider Straße. Dadurch ergibt sich auch eine Entlastung der Mischkanalisation bei Starkregenereignissen. Gleichzeitig wird der Regenwasserabfluss durch Verdunstungen verringert.

Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind nicht zu erwarten.

Kultur- und Sachgüter

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans befinden sich keine in die Denkmalliste der Stadt Hattingen eingetragenen Baudenkmale. Bodendenkmäler sind nicht bekannt.

Besondere Kulturgüter sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht vorhanden. Als Sachgüter sind die bestehenden, ehemaligen gewerblich genutzten Gebäude aufzuführen.

Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur und Sachgüter sind nicht zu erwarten.

Klima und Luft

Es ist davon auszugehen, dass sich die stadtklimatischen und lufthygienischen Verhältnisse gegenüber der Bestandssituation nicht grundlegend oder nachteilig verändern werden. Zwar erfolgt durch die Zeilenbebauung an der Bredenscheider Straße eine Reduzierung der Durchlüftungsmöglichkeiten, jedoch sind diese weiterhin durch das Freihalten der östlichen Grundstücksseite und eine Öffnung der westlichen Seite an der Friedhofsmauer gegeben. Insbesondere in Verbindung mit der Freifläche des östlich angrenzenden Friedhofs sind weiterhin gute Möglichkeiten des Luftaustauschs gegeben.

Aufgrund der Umnutzung der gewerblichen Nutzungen mit weitestgehend versiegelten Flächen zu einem Wohngebiet kommt es zu Entsiegelungen im Plangebiet. Die neu entstehenden Hausgärten und gemeinschaftlich nutzbaren Freibereiche mit einer entsprechenden Bepflanzung können kleinklimatische Positivmerkmale entwickeln, wie z. B. niedrigere Oberflächentemperaturen und eine geringere Erwärmung der bodennahen Luftschicht, früher einsetzende abendliche Abkühlung und eine bessere Kaltluftbildung. Diese Effekte werden durch die Begrünung der Tiefgaragendecken weiter unterstützt. Eine geringfügige Verbesserung der aktuellen Situation unter mikroklimatischen Aspekten ist auf lokaler Ebene möglich und durchaus zu erwarten. Dies ist im Hinblick auf die notwendige Klimafolgenanpassung positiv zu bewerten.

Aufgrund der Entwicklung der Innerortslage und der damit verbundenen guten Besucheranbindung an den ÖPNV werden zusätzliche CO₂-Emissionen durch Kfz-Verkehr geringer ausfallen, als bei einer Flächenentwicklung im Außenbereich.

Durch die bestehenden und auch künftigen hohen gesetzlichen Anforderungen (EnEV, EE-WärmeG) an den Gebäudeneubau wird den allgemeinen Anforderungen an eine Verringerung der CO₂-Emissionen Rechnung getragen.

Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/ Luft sind nicht zu erwarten.

Fazit

Insgesamt sind durch die Umnutzung der gewerblichen Fläche und die Nachverdichtung der westlich angrenzenden Freifläche hinsichtlich der Kleinräumigkeit der Maßnahme keine wesentlichen Auswirkungen für die Umweltschutzgüter zu erwarten.

13.12.2017