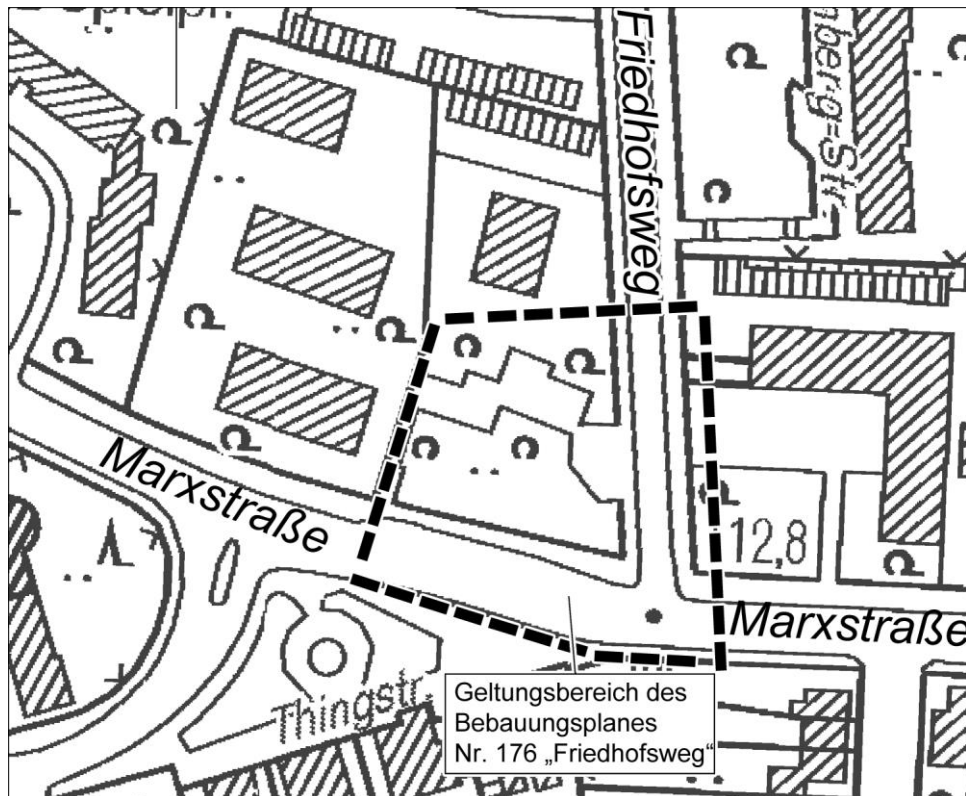




BEGRÜNDUNG

Bebauungsplan Nr. 176

„Friedhofsweg“

Stand:

Satzungsbeschluss

(gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB)

(Fassung vom 26.09.2022)

Inhaltsverzeichnis

1	Einführung	4
1.1	Lage und Abgrenzung des Plangebiets	4
1.2	Anlass und Erforderlichkeit der Planung	4
2	Planungsrechtliche Situation	5
2.1	Regionalplan	5
2.2	Landschaftsplan	6
2.3	Flächennutzungsplan	6
2.4	Bebauungspläne	7
2.5	Übergeordnete Handlungskonzepte der Stadt Hattingen	7
2.5.1	Stadtentwicklungskonzept Hattingen 2030	7
2.5.2	Integriertes Handlungskonzept Hattingen-Welper	8
2.5.3	Klimaschutzkonzept mit integriertem Handlungsfeld „Anpassung an den Klimawandel“ für die Stadt Hattingen	8
2.5.4	Handlungskonzept Wohnen 2020	8
3	Beschreibung der Bestandssituation	9
3.1	Stadträumliche Einbindung	9
3.2	Bebauung und Nutzung	9
3.3	Eigentumsverhältnisse	10
3.4	Erschließung	10
3.5	Mensch, Natur und Landschaft	10
4	Bauleitplanverfahren	11
5	Inhalte der Planung	12
5.1	Planungsrechtliche Festsetzungen	12
5.1.1	Art der baulichen Nutzung	12
5.1.2	Sozialer Wohnungsbau	12
5.1.3	Maß der baulichen Nutzung	13
5.1.3.1	Höhe baulicher Anlagen	13
5.1.3.2	Grundflächenzahl	13
5.1.3.3	Geschossflächenzahl	14
5.1.4	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	14
5.1.5	Verkehrsflächen	15
5.1.6	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	15
5.1.6.1	Erhaltung von Bäumen	15

5.1.6.2	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	15
5.2	Gestalterische Festsetzungen	15
5.2.1	Dachformen, Dachaufbauten und Dachgestaltung	15
5.3	Hinweise	16
5.3.1	Artenschutz	16
5.3.2	Allee Friedhofsweg	16
5.3.3	Umgang mit Bodendenkmälern	16
5.3.4	Kampfmittel	17
5.3.5	Schutz von Fauna und Flora bei Abriss-, Bau- und Umbaumaßnahmen	17
5.3.6	Entwässerung	18
5.3.7	Einsehbarkeit von DIN-Vorschriften	18
5.4	Inhalte des Städtebaulichen Vertrags	18
6	Auswirkungen der Planung	19
6.1	Flächenbilanz	19
6.2	Verkehr	19
6.3	Immissionsschutz	20
6.4	Ver- und Entsorgung	22
6.5	Kosten und Finanzierung	23
7	Umweltauswirkungen der Planung	23
7.1	Mensch und Gesundheit, Bevölkerung insgesamt	23
7.2	Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	23
7.3	Fläche	24
7.4	Boden	25
7.5	Wasser	25
7.6	Klima/Luft	26
7.7	Landschaft	26
7.8	Kulturgüter und sonstige Sachgüter	27
7.9	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung der Umweltauswirkungen	27
7.10	Alternativenprüfung	28
7.11	Zusammenfassung	28
8	Abbildungsverzeichnis	29

1 Einführung

1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebiets

Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Welper der Stadt Hattingen, direkt an der Hauptverkehrsstraße und Ortsdurchfahrt Marxstraße (K5). Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 176 „Friedhofsweg“ umfasst in der Gemarkung Welper, Flur 002 die Flurstücke 450 und 451 sowie Teile der Flurstücke 434, 508, 587, 586 und 741.

Die Abgrenzung des Geltungsbereichs orientiert sich zum einen an dem zur Bebauung vorgesehenen Flurstück 450 und zum anderen an den Geltungsbereichsgrenzen des Bebauungsplans Nr. 88 „Am Schultenhof“. Um eine von der Umgebung losgelöste Planung einer „Briefmarke“ innerhalb eines bestehenden Bebauungsplans zu verhindern, wurden neben dem Flurstück 450 auch die angrenzenden Straßenverkehrsflächen der Marxstraße (K5) und des Friedhofswegs aufgenommen, die durch den neuen Bebauungsplan Nr. 176 „Friedhofsweg“ weiterhin planungsrechtlich gesichert werden. Somit wird eine integrierte Betrachtungsweise des Vorhabens gewährleistet.

1.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planung

Das Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplans Nr. 176 „Friedhofsweg“ liegt innerhalb des Geltungsbereichs des bestehenden Bebauungsplans Nr. 88 „Am Schultenhof“, der am 18.01.1980 in Kraft getreten ist.

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans war die angestrebte städtebauliche Entwicklung für die Fläche nördlich der Straße „Am Schultenhof“. Entsprechend dem damaligen Bedarf wurde eine Teilfläche für die Erweiterung des Kommunalfriedhofs mit rd. 2.000 Grabstellen festgesetzt. Für die Fläche zwischen der Straße „Am Schultenhof“ und der Friedhofserweiterung wurde eine Bebauung mit Wohnhäusern vorgesehen. Diese Bebauung in 2-geschossiger offener Bauweise schließt die vorhandene Bebauung südlich der Straße „Am Schultenhof“ städtebaulich zum Friedhofsgelände ab.

Für den Bereich nördlich der Marxstraße (K5) und westlich des Friedhofswegs, der das Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplans umfasst, setzt der Bebauungsplan Nr. 88 „Am Schultenhof“ eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung öffentliche Parkanlagen fest. Die Fläche befindet sich in privater Hand und wurde an die Stadt Hattingen verpachtet. Dieses Pachtverhältnis wurde im Jahr 2011 aufgehoben. Die Fläche wird seit Beendigung des Pachtverhältnisses nicht mehr durch die Stadt Hattingen unterhalten. In der Sitzung des Verwaltungsvorstandes der Stadt Hattingen am 16.11.2009 wurde entschieden, die Pflege der in Rede stehenden Fläche aus finanziellen Gründen aufzugeben.

Die Beibehaltung der seit vielen Jahren genutzte und nicht gepflegte Grünfläche entspricht weder der städtebaulichen Zielsetzung der Stadt noch dem gesetzlichen Gebot der Innenverdichtung aus § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB. Ziel der Stadt Hattingen ist es, an diesem Standort geförderten sozialen Wohnungsbau zu schaffen. Untergeordnet sollen auch soziale, gesundheitliche oder pflegerische Einrichtungen möglich sein.

Die Entwicklung des Grundstücks wird durch eine Baugenossenschaft als Planbegünstigte vorangetrieben. Vor dem Hintergrund, dass die Fläche nicht genutzt wird und damit im städtebaulichen Gefüge keiner Funktion unterliegt, besteht seitens der Baugenossenschaft das

Interesse hinsichtlich einer Bebauung der im Bebauungsplan Nr. 88 „Am Schultenhof“ bisher als öffentliche Grünfläche festgesetzten Fläche. Ziel ist, die im Bestand ungenutzte Fläche einer städtebaulich sinnvollen und einer in die Umgebung eingebetteten Nutzung zuzuführen. Angestrebt wird die Realisierung von Geschosswohnungsbau, der ausschließlich Wohnraum schafft, der mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden kann. Es soll ein städtebaulicher Vertrag zwischen der Stadt und der Planbegünstigten geschlossen werden, um Vorgaben zum sozialen Wohnungsbau zu definieren.

Im Hinblick auf den allorts wachsenden Wohnungsdruck stellt diese städtebauliche Zielstellung eine sinnvolle Arrondierung der umgebenden Wohnnutzung dar. Dadurch wird bezahlbarer Wohnraum, in einer im Ortsteil Welper sehr zentralen Lage, geschaffen, um dem weiterhin hohen Wohnraumbedarf nachzukommen.

Durch die somit angestrebte Nachverdichtung innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils trägt das verfolgte städtebauliche Ziel zudem auch den Flächensparzielen der Bundesregierung Rechnung. Entsprechend dem Grundsatz ‚Innen- vor Außenentwicklung‘ i.S.d § 1a Abs. 2 BauGB kann so die Inanspruchnahme zusätzlicher Flächen an anderer Stelle, die sich im Außenbereich befinden können oder wesentlich geringer durch eine bereits bestehende Bebauung im Umfeld geprägt sind, vermieden werden.

Zu beachten ist, dass eine (ökonomische) Bebauung des Grundstücks beim gleichzeitigen Erhalt des Silberahorns nicht möglich ist. Eine Bebauung des Grundstücks kann sinnvoll nur zulasten des Baums erfolgen. Die Zielsetzung seitens der Stadtverordnetenversammlung zur Schaffung von sozialem Wohnungsbau erfolgte mit dem Wissen, dass eine Bebauung des Grundstücks nur zu Lasten des Silberahorns erfolgen kann. Dieser Verlust des Silberahorns und der Grünfläche wird abwägend hingenommen.

Angrenzende Grünstrukturen – wie die Platanenallee entlang des Friedhofswegs – sollen hingegen erhalten und in den städtebaulichen Entwurf für das Grundstück (Flurstück 450) integriert werden.

Des Weiteren entspricht die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 176 „Friedhofsweg“ der Zielsetzung des Handlungskonzepts Wohnen 2020. Die Stadt Hattingen verfolgt neben der qualitativen Verbesserung des Bestands auch die quantitative Ergänzung des Wohnungsangebots. Insbesondere sozial schwächere Personengruppen profitieren von der durch die Stadt Hattingen verfolgte Zielsetzung im Plangebiet sozial geförderten Wohnraum zu entwickeln, da aufgrund fehlender und preisgünstiger Wohnungen nicht ausreichend Angebot besteht.

Das angestrebte Vorhaben ist auf Grundlage des rechtsverbindlichen Bebauungsplans nicht genehmigungsfähig. Zur Schaffung von Baurecht für innerstädtisches Wohnen in Form von Geschosswohnungsbau wird die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 176 „Friedhofsweg“ angestrebt.

2 Planungsrechtliche Situation

2.1 Regionalplan

Der Regionalplan Arnsberg – Teilabschnitt Oberbereiche Bochum und Hagen, der am 26. Juli 2001 in Kraft getreten ist, weist für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 176

„Friedhofsweg“ einen Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) aus.

Seit dem 21. Oktober 2009 ist der Regionalverband Ruhr (RVR) für die Regionalplanung im Bereich des Ennepe-Ruhr-Kreises zuständig. Der RVR erstellt derzeit für die Metropolregion Ruhr einen Regionalplan, der u. a. das Stadtgebiet Hattingen berücksichtigt und nach Bekanntmachung den Regionalplan Arnsberg – Teilabschnitt Oberbereiche Bochum und Hagen in diesem Bereich ersetzt. Im Planentwurf des Regionalplans Ruhr ist der Geltungsbereich ebenfalls als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) ausgewiesen.

Die durch die Aufstellung des Bebauungsplans verfolgten Ziele stehen dementsprechend im Einklang mit den Zielen des Regionalplans Arnsberg – Teilabschnitt Oberbereiche Bochum und Hagen und auch mit den Zielen des Entwurfs des Regionalplans des RVR.

2.2 Landschaftsplan

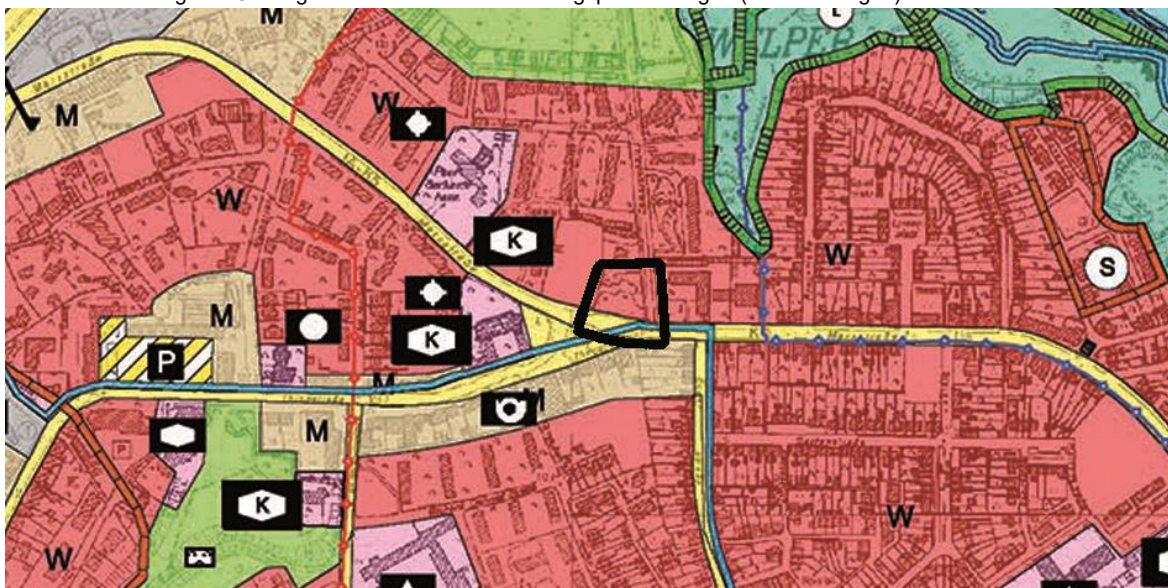
Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplans „Ennepe-Ruhr-Kreis – Hattingen und Sprockhövel“. Die nächste Grenze eines Entwicklungsraums innerhalb des Geltungsbereichs des Landschaftsplans befindet sich ca. 80 m nordöstlich des Plangebiets entlang der Ruhr, der dort verortete Entwicklungsraum 1.8 umfasst dabei die bewaldeten Hänge entlang der Ruhr.

2.3 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Stadt Hattingen ist die Art der baulichen Nutzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans als Wohnbaufläche ausgewiesen. Die angrenzende Marxstraße (K5) ist als Ortsdurchfahrt, Hauptverkehrsstraße gekennzeichnet. Flächennutzungspläne sind nicht parzellenscharf. Aus diesem Grund werden kleine Flächen, wie die vorliegende Grünfläche, ggf. nicht als solche dargestellt.

Die angestrebten Entwicklungsziele des Bebauungsplans entsprechen den Zielen des Flächennutzungsplans der Stadt Hattingen. Somit entstehen bei der Aufstellung des Bebauungsplans keine Konflikte mit der Zielsetzung des Flächennutzungsplans.

Abb. 1: Darstellung des Geltungsbereichs im Flächennutzungsplan Hattingen (Stadt Hattingen)



2.4 Bebauungspläne

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 88 „Am Schultenhof“, der am 18.01.1980 gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten ist. Seitdem wurde der Bebauungsplan Nr. 88 „Am Schultenhof“ zweimal geändert. Aufgrund eines veränderten Bedarfs an Wohnbauflächen erfolgte die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 88 „Am Schultenhof“, die am 12.05.1994 in Kraft getreten ist und eine Anpassung der überbaubaren Grundstücksflächen für das Flurstück 430 (Flur 002), Gemarkung Welper. Im Zuge der 2. Änderung des Bebauungsplans, die am 18.01.1996 in Kraft getreten ist, erfolgte ebenfalls die Anpassung der überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kirche und Kindergarten als Doppelfestsetzung im allgemeinen Wohngebiet i.S.d. § 4 BauNVO.

Das Gebiet, das im Zuge des Bebauungsplanverfahrens durch die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 176 „Friedhofsweg“ überlagert werden soll, ist im Bebauungsplan Nr. 88 „Am Schultenhof“ als Grünfläche mit der Zweckbestimmung öffentliche Parkanlagen festgesetzt.

Abb. 2: Darstellung des Geltungsbereichs im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 88 „Am Schultenhof“



2.5 Übergeordnete Handlungskonzepte der Stadt Hattingen

2.5.1 Stadtentwicklungskonzept Hattingen 2030

Die im derzeit gültigen Bebauungsplan festgesetzte Grünfläche ist im Stadtentwicklungskonzept und in dem dazugehörigen Freiraumkonzept weder aufgeführt noch steht sie in Zusammenhang mit übergeordneten Grünverbindungen. Der Stadtteil Welper ist gemäß Freiraumkonzept des Stadtentwicklungskonzepts ausreichend mit Freiräumen versorgt. Dazu zählen unter anderem der Diepenbeckpark, die Grünfläche An der Hunsebeck/Blan-

kensteiner Straße, der Gemeindewald und weitere kleine Spielplätze und Sportanlagen sowie das Freibad. Am Ortsrand befinden sich zudem mit dem Friedhof, der Ruhraue und der Grünfläche am russischen Friedhof weitere Grünräume.

2.5.2 Integriertes Handlungskonzept Hattingen-Welper

Im integrierten Handlungskonzept (2014) ist die im derzeit gültigen Bebauungsplan festgesetzte Grünfläche ebenfalls nicht aufgeführt und steht auch in keinem Zusammenhang mit übergeordneten Grünflächen. Die im integrierten Handlungskonzept beschriebenen Maßnahmen betreffen das bisher als Grünfläche festgesetzte Grundstück nicht.

2.5.3 Klimaschutzkonzept mit integriertem Handlungsfeld „Anpassung an den Klimawandel“ für die Stadt Hattingen

Im Klimaschutzkonzept der Stadt Hattingen kann die Grünfläche gemäß des Handlungsfelds 1 (Um-)Gestaltung von öffentlichen Grünflächen eine Kühlwirkung auf die nähere Umgebung (< 200 m) ausüben (vgl. Klimaschutzkonzept Hattingen, Kap. 5 Maßnahmenkatalog, Ziff. 8.1). Im Näheren Umfeld befindet sich jedoch bereits die nördlich gelegene Grünfläche entlang der Ruhr, die weitaus größer ist und hinsichtlich des Kühleffekts einen wesentlich stärkeren Einfluss auf die nähere Umgebung ausübt. Für darüberhinausgehende klimatische Fernwirkungen ist die Größe des in Rede stehenden Grundstücks zu gering. Die Förderung von Grünflächen mit Blühpflanzen gemäß dem Handlungsfeld 7 des Maßnahmenprogramms des Klimaschutzkonzeptes können auf der privaten Fläche lediglich gefördert und nicht erzwungen werden (vgl. Klimaschutzkonzept Hattingen, Kap. 5 Maßnahmenkatalog, Ziff. 8.7).

2.5.4 Handlungskonzept Wohnen 2020

Gemäß dem Handlungskonzept Wohnen 2020 überlagern sich zwei gegenläufige Phänomene bei der Betrachtung des Wohnungsmarkts: Rückläufige Einwohnerzahlen, die teilweise zu Leerständen oder zumindest zu einem erkennbar größeren Angebot an Wohnungen führen und die steigende Wohnraumnachfrage durch die Folgen des demographischen Wandels (kleine Haushalte älterer Menschen in großen Wohnungen, ungebrochener Trend der sinkenden Haushaltgröße etc.) sowie veränderten Anforderungen an Wohnraum in Bezug auf Lage, Größe und Ausstattungen der Wohnungen. Hattingen verfolgt neben der qualitativen Verbesserung des Bestands auch die quantitative Ergänzung des Wohnungsangebots. Insbesondere sozial schwächere Personengruppen profitieren von der durch die Stadt Hattingen verfolgte Zielsetzung im Plangebiet sozial geförderten Wohnraum zu entwickeln, da aufgrund fehlender und preisgünstiger Wohnungen nicht ausreichend Angebot besteht. Die Festsetzung des Allgemeinen Wohngebiets sowie die Festsetzung bezüglich des sozialen Wohnungsbaus entsprechen den Zielen des Handlungskonzepts Wohnen 2020.

3 Beschreibung der Bestandssituation

3.1 Stadträumliche Einbindung

Die nähere Umgebung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 176 „Friedhofsweg“ wird vor allem durch Wohnbebauung in überwiegend offener Bauweise geprägt. Neben der Wohnbebauung sind insbesondere die in der Nähe befindliche St. Joseph Kirche, die St. Josef Kita sowie das kirchlich genutzte Paul-Gerhardt-Haus im Westen entlang der Marxstraße (K5) zu benennen. Unmittelbar südlich des Plangebiets, an der Kreuzung Marxstraße/Thingstraße befindet sich außerdem ein kleiner Platz mit Brunnen, der die städtebauliche Situation aufweitet.

Die von der Marxstraße (K5) abgehende Thingstraße führt zum Welper Markt, der das Nebenzentrum des Stadtteils Welpers darstellt. Nördlich des Geltungsbereichs des vorliegenden Bebauungsplans befinden sich der Kommunalfriedhof sowie das Ruhrufer. Die Marxstraße (K5) als Hauptverkehrsstraße ist die zentrale Ost-West-Verkehrsverbindung des Stadtteils Welper und schließt im Westen an die Hüttenstraße (L705) sowie im Osten an die Blankensteiner Straße (L924) an.

3.2 Bebauung und Nutzung

Nördlich und westlich an den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 176 „Friedhofsweg“ angrenzend ist im Zuge des Bebauungsplans Nr. 88 „Am Schultenhof“ ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die festgesetzten überbaubaren Grundstückflächen dürfen bis zu einer GRZ i.H.v. 0,4 und einer GFZ i.H.v. 1,0 mit maximal drei Vollgeschossen überbaut werden.

Östlich des Friedhofswegs ist im Zuge des Bebauungsplans Nr. 2 „Friedhofsweg/Marxstraße“, im Süden entlang der Marxstraße (K5), ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die überbaubare Grundstücksfläche ist im südwestlichen Baugebiet mit einer GRZ i.H.v. 0,3 sowie einer GFZ i.H.v. 1,0 festgesetzt. Die zulässige Anzahl der Vollgeschosse ist für einen zentralen Teil der überbaubaren Grundstücksfläche auf acht und für die Bereiche östlich und westlich davon auf zwei festgesetzt. Im nördlichen Baugebiet des Bebauungsplans ist hingegen ein Reines Wohngebiet festgesetzt. Innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche kann das Gebiet mit einer GRZ i.H.v. 0,3 und einer GFZ i.H.v. 0,9 mit maximal drei Vollgeschossen überbaut werden.

Südlich der Marxstraße/Thingstraße befinden sich hinter dem kleinen Brunnenplatz zweigeschossige Wohngebäude zzgl. Dachgeschoss in offener Bauweise. In diesem Bereich liegt kein Bebauungsplan vor, im Flächennutzungsplan ist er als Gemischte Baufläche ausgewiesen.

Das Plangebiet wird durch einen großen Silberahorn geprägt, der sich im südöstlichen Teil des Flurstücks 450 befindet. An der nördlichen Grenze sind kleinere Baumpflanzungen vorhanden. Der Großteil des Flurstücks 450 zeichnet sich jedoch durch eine durchgängige Rasenfläche aus. An der Marxstraße (K5) befindet sich angrenzend an das Flurstück 450 eine ÖPNV-Haltestelle, die mit einem Witterungsschutz ausgestattet ist. Der Friedhofsweg gestaltet sich als Allee mit einer Doppelreihe Platanen.

3.3 Eigentumsverhältnisse

Das Flurstück 450, Flur 002, Gemarkung Welper, für das im Zuge des Bebauungsplans Baurecht geschaffen werden soll, befindet sich im Eigentum einer Eigentümerin, die den Verkauf an die Planbegünstigte beabsichtigt.

Bei den anliegenden Verkehrsflächen Marxstraße (K5) und Friedhofsweg handelt es sich um öffentliche Verkehrsflächen.

3.4 Erschließung

Das Plangebiet wird über die Hauptverkehrsstraße Marxstraße (K5) und den Friedhofsweg erschlossen. Die Marxstraße (K5) ist Teil des übergeordneten Straßennetzes und bietet daher eine gute Anbindung an die zentrale Nord-Südverbindung Hüttenstraße (L705) sowie die Blankensteiner Straße, die die Stadt Hattingen an das überörtliche Straßennetz anbinden.

Das Plangebiet ist durch die Haltestelle Thingstraße der Buslinie 350 erschlossen und somit am ÖPNV-Netz angeschlossen.

3.5 Mensch, Natur und Landschaft

Das Plangebiet liegt im räumlichen Zusammenhang des Stadtteils Welper und ist allseitig von Bebauung umgeben. Das im Bestand vorhandene und im Bebauungsplan Nr. 88 „Am Schultenhof“ als Grünfläche mit der Zweckbestimmung öffentliche Parkanlagen festgesetzte Grundstück, Flurstück 450 (Flur 002) steht in keinem Zusammenhang mit übergeordneten Grünverbindungen.

Der beidseitig entlang des Friedhofswegs bestehende Baumbestand ist unter der Bezeichnung AL EN-0013 im Alleenkataster eingetragen. Nach § 41 Abs. 1 LNatSchG NRW sind Alleen an öffentlichen oder privaten Verkehrsflächen und Wirtschaftswegen gesetzlich geschützt.

Im Zuge der Erstellung des Baumkontrollberichts wurde der Zustand des im Plangebiet befindlichen Silberahorns ermittelt. Im Ergebnis wird folgendes festgehalten:

Der Baum ist aufgrund seiner Ausmaße, des Zustands und der Reaktion auf die Schädigung weiterhin erhaltenswert. Aufgrund der Rissbildungen im Bereich der Zwiesel gilt der Baum in diesem Zustand als nicht verkehrssicher und es besteht akuter Handlungsbedarf. Die Verkehrssicherheit kann durch einen erhöhten, baupflegerischen Aufwand jedoch wiederhergestellt werden.

Eine artenschutzrechtliche Prüfung der 1. Stufe bezüglich des Vorhabens wurde bereits durchgeführt. Auf dieser Grundlage wurde die folgende Aussage getroffen:

Auf Grundlage einer Ortsbegehung und unter Berücksichtigung vorhandener Daten wurde eine Potenzialanalyse zur Einstufung der Lebensraumeignung für planungsrelevante Arten durchgeführt. Für Arten, für die ein Vorkommen im Wirkraum des Vorhabens nicht ausgeschlossen werden kann, wurde geprüft, inwieweit unter Berücksichtigung der projektspezifischen Wirkfaktoren eine artenschutzrechtlich relevante Betroffenheit möglich ist.

Zusammenfassend ist zu konstatieren, dass ein Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotsstatbestände im Sinne des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG unter Berücksichtigung der

in Kap. 7.9 genannten Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen mit ausreichender Sicherheit ausgeschlossen werden kann. Eine Artenschutzprüfung der Stufe 2 ist nicht erforderlich.

4 Bauleitplanverfahren

Durch den Bebauungsplan soll eine Nachverdichtung innerhalb des Siedlungsbereichs erfolgen. Dementsprechend soll die Aufstellung des Bebauungsplans gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren erfolgen. Die Gesamtfläche des Plangebiets beträgt rund 3.340 m². Der Bebauungsplan bereitet damit eine Grundfläche i.S.d. § 19 Abs. 2 BauNVO lediglich in einer Größenordnung von erheblich unterhalb des durch den Gesetzgeber nach Maßgabe des § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB eingeführten zulässigen Schwellenwerts von bis zu 20.000 m² vor. Zudem sind keine weiteren Grundflächen anderer Bebauungspläne i.S.d. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB mitzurechnen, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen. Zwischen dem bestehenden Bebauungsplan Nr. 88 „Am Schultenhof“ und dem in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 176 „Friedhofsweg“ besteht lediglich ein enger räumlicher Zusammenhang aufgrund der Überlagerung der Pläne. Ein enger sachlicher Zusammenhang besteht nicht, da es sich bei der Planung nicht um mehrere Teilplanungen eines Vorhabens handelt. Ein enger zeitlicher Zusammenhang besteht ebenfalls nicht, weil der bestehende Bebauungsplan bereits im Jahr 1980 aufgestellt wurde.

Die Planung bereitet keine Zulässigkeit von Vorhaben vor, die einer Pflicht für eine Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b) BauGB genannten Schutzgüter (Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege) liegen nicht vor. Darüber hinaus bereitet die Planung keine erheblichen umweltbezogenen Beeinträchtigungen der Nutzungen in der Nachbarschaft vor.

Es liegen insofern die Voraussetzungen der Durchführung eines Bebauungsplanaufstellungsverfahrens nach den Bestimmungen des § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) vor. Daher soll von den verfahrenserleichternden Vorschriften des § 13a BauGB Gebrauch gemacht werden. Gemäß § 13a Abs. 3 BauGB sind dabei die Durchführung einer Umweltprüfung sowie die Erstellung eines Umweltberichts gemäß § 2a BauGB nicht erforderlich.

Abweichend von der durch den Gesetzgeber nach § 13a BauGB eingeführten Möglichkeit, auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zu verzichten, wurden diese Verfahrensschritte ‚freiwillig‘ – d.h. zu Gunsten einer frühzeitigen Berücksichtigung etwaig planinduziert betroffener öffentlicher Belange – dennoch durchgeführt. Die frühzeitigen Beteiligungen der Öffentlichkeit und der Behörden wurden nach dem Aufstellungsbeschluss in formeller Art durchgeführt.

Mit dem angestrebten Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 176 „Friedhofsweg“ sollen die betroffenen Teile des bisher gültigen Bebauungsplans Nr. 88 „Am Schultenhof“ durch das neue Planungsrecht im Sinne eines Anwendungsvorrangs überlagert und die für die betroffenen Teile bislang geltenden Festsetzungen verdrängt werden. Im Übrigen bleibt die Wirksamkeit des Bebauungsplans Nr. 88 „Am Schultenhof“ unberührt.

5 Inhalte der Planung

5.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

5.1.1 Art der baulichen Nutzung

Die bisher festgesetzte Grünfläche mit der Zweckbestimmung öffentliche Parkanlagen wird unter Berücksichtigung der angrenzenden Siedlungsstrukturen als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO festgesetzt.

Aufbauend auf den faktischen Nutzungen der unmittelbaren Umgebung, wird mit der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets eine Arrondierung der umliegenden Flächen für Wohnnutzungen verfolgt. Zudem werden die übergeordneten Ziele des Flächennutzungsplans durch diese Festsetzung auf Ebene der Bebauungsplanebene verbindlich.

Allgemein zulässig sind innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets i.S.d. § 4 Abs. 4 BauNVO Wohngebäude, Läden zur Versorgung des Gebiets, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die ansonsten ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

Entsprechend dem übergeordneten Ziel, der Arrondierung der umgebenden Wohnnutzung, soll das festgesetzte Allgemeine Wohngebiet i.S.d. § 4 Abs. 1 BauNVO vorwiegend dem Wohnen dienen. Zur Vorsorge gegen städtebauliche Fehlentwicklungen werden die ansonsten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen, da diese Nutzungen im Hinblick auf das übergeordnete städtebauliche Ziel und das unmittelbare Umfeld in dem sich das Plangebiet befindet ungeeignet sind. Die Unzulässigkeit von Tankstellen erfolgt außerdem zur Verhinderung von erheblichen negativen Umweltauswirkungen und zur Vermeidung von Unfallgefahren. Der Verzicht auf die Zulässigkeit von Gartenbaubetrieben, Anlagen für Verwaltungen und Tankstellen im Plangebiet erfolgt zudem aufgrund des aus diesen Nutzungen resultierenden Quell- und Zielverkehrs.

5.1.2 Sozialer Wohnungsbau

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets dürfen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB Wohngebäude nur errichtet werden, sofern diese zu 100 % mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten.

Im Bebauungsplan können Flächen, auf denen ganz oder teilweise nur Wohngebäude, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten, festgesetzt werden. Die vorliegende Festsetzung zielt darauf ab, dass 100 % der Wohngebäude, die im Allgemeinen Wohngebiet errichtet werden sollen, die Voraussetzungen für die soziale Wohnraumförderung des Landes Nordrhein-Westfalen erfüllen. Gemäß Beschluss der Stadt Hattingen vom 06.07.2017 ist bei Wohnbauvorhaben ein Richtwert für öffentlich geförderten Wohnungsbau in Höhe von 25 % zu erreichen. Damit soll dem zunehmenden Bedarf an sozial gefördertem Wohnraum in der Stadt Rechnung getragen und eine angemessene Wohnraumversorgung zu bezahlbaren Mieten, unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmieten für entsprechende frei finanzierte Wohnungen, ermöglicht werden. Der Beschluss wird im

Bebauungsplan durch diese Festsetzung weiter vorangetragen und dadurch berücksichtigt. Die Planbegünstigte beabsichtigt sozial geförderten Wohnraum zu errichten. Untergeordnet sollen auch soziale, gesundheitliche oder pflegerische Einrichtungen möglich sein. Die Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB kann lediglich die bauliche Ausgestaltung jedoch nicht die tatsächliche Verpflichtung zur Umsetzung des geförderten Wohnungsbaus vorschreiben. Aus diesem Grund wird ergänzend zum Bebauungsplan ein städtebaulicher Vertrag zwischen der Planbegünstigten und der Stadt Hattingen geschlossen.

5.1.3 Maß der baulichen Nutzung

Im Plangebiet ist das Maß der baulichen Nutzung gemäß § 16 Abs. 2 und 3 durch die Grundflächenzahl, die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen und die Geschossflächenzahl festgesetzt.

5.1.3.1 Höhe baulicher Anlagen

Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets ist in drei Bereichen gestaffelt festgesetzt. Im östlichen Bereich ist ein Wert i.H.v. 130 m ü. NHN, im nordwestlichen Bereich von 127 m ü. NHN und im südwestlichen Bereich von 124 m ü. NHN festgesetzt.

Durch die festgesetzte maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen passt sich die potenzielle Bebauung in das Umfeld ein und bildet einen Übergang zwischen den Gebäudehöhen der nördlich und westlich angrenzenden Gebäude (FH 121,9 m – 127,9 m ü. NHN) sowie des östlich gelegenen Gebäudes (GH 136,0 m ü. NHN). Durch die Staffelung der maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen werden die anliegenden Wohngebäude ausreichend berücksichtigt.

Zur eindeutigen Bestimmung der maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO wird der untere und obere Bezugspunkt festgesetzt. Die festgesetzten maximal zulässigen Höhen baulicher Anlagen beziehen sich auf Meter über Normalhöhennull. Als oberer Bezugspunkt bei der Berechnung der maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen ist bei Anlagen mit Flachdach die Oberkante der Attika des obersten Geschosses maßgebend.

Die festgesetzte maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen darf durch Umwehungen und Geländer um maximal 1,0 m überschritten werden.

Diese Festsetzung ist erforderlich, um Bauherren eine erforderliche Flexibilität bei der Ausgestaltung von Dachterrassen zu ermöglichen.

5.1.3.2 Grundflächenzahl

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets ist zur Sicherung einer effektiven Flächenausnutzung eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,40 festgesetzt. Durch diese Festsetzung wird der Orientierungswert der GRZ i. S. d. § 17 BauNVO eingehalten. Darüber hinaus wird eine Arrondierung der bereits im Bebauungsplan Nr. 88 „Am Schultenhof“ vorgesehenen GRZ der anliegenden Allgemeinen Wohngebiete vorgenommen. Der exponierten Lage an der Kreuzung Marxstraße/Friedhofsweg sowie gegenüber dem südlich gelegenen Platz und der Kreuzung Marxstraße/Thingstraße wird ausreichend Rechnung getragen, um eine städtebaulich prägende Bebauung zu ermöglichen.

Die anhand der festgesetzten GRZ zu ermittelnde zulässige Grundfläche darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets durch die Grundflächen von

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

überschritten werden, höchstens jedoch bis zu 50 vom Hundert der festgesetzten GRZ i.S.d. § 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO. Dadurch wird unter anderem die verkehrliche Erschließung der erforderlichen Stellplätze gesichert.

5.1.3.3 Geschossflächenzahl

Für das innerhalb des Geltungsbereichs liegende Allgemeine Wohngebiet wird eine Geschossflächenzahl (GFZ) i.H.v. 1,2 festgesetzt. Durch diese Festsetzung wird der Orientierungswert i.S.d. § 17 BauNVO eingehalten.

Auf den nördlich und westlich angrenzenden Grundstücken ist im Bebauungsplan Nr. 88 „Am Schultenhof“ eine GFZ i.H.v. 1,0 festgesetzt. Östlich des Friedhofswegs im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 2 „Friedhofsweg/Marxstraße“ ist ebenfalls eine GFZ i.H.v. 1,0 festgesetzt. Durch die Festsetzung der GFZ des vorliegenden Bebauungsplans wird das diesbezügliche Maß der baulichen Nutzung der umliegenden Bebauungspläne zwar um 0,2 überschritten, jedoch wird der Orientierungswert gemäß § 17 BauNVO eingehalten. Diese Abweichung von den umliegend festgesetzten GFZ wird aufgrund der zuvor beschriebenen städtebaulich relevanten Lage begründet. Zudem ermöglicht das Ausschöpfen des Orientierungswerts der GFZ ein gutes Verhältnis zwischen versiegelter Fläche und zulässiger Geschossfläche.

5.1.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Im Bebauungsplan wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 2 und § 23 Abs. 3 BauNVO eine offene Bauweise und die überbaubare Grundstücksfläche durch eine Baugrenze festgesetzt.

Durch diese Festsetzungen passt sich das Plangebiet in die vorhandene Bebauung der Umgebung ein.

Die Festsetzung der Baugrenzen erfolgt derart, dass, abgesehen von einem 6 m breiten Streifen entlang der nördlichen und westlichen Grundstücksgrenzen, einem 7 m Abstand von der östlichen Grundstücksgrenze sowie einem bis zu 6,50 m breiten Bereich in südlicher Richtung, der aufgrund des Verlaufs der Grundstücksgrenze variiert, das gesamte Allgemeine Wohngebiet überbaut werden kann. Die Abstände entlang der öffentlichen Verkehrsflächen ergeben sich aus der umliegenden Bebauung, die ebenfalls nicht direkt an die Verkehrsflächen herantritt. Des Weiteren wird durch diesen Abstand dem Schutz der angrenzenden Allee des Friedhofswegs Rechnung getragen. Durch diese Regelung wird eine flexible Entwicklung des Grundstücks unter Ausschluss von Bebauung an den Grundstücksgrenzen ermöglicht, um mögliche Konflikte mit angrenzenden Grundstücken zu vermeiden. Eine vollständige bauliche Ausnutzung der gesamten überbaubaren Grundstücksfläche wird durch die festgesetzte GRZ verhindert.

5.1.5 Verkehrsflächen

Die bestehenden Verkehrsflächen der Marxstraße (K5) und des Friedhofswegs werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als solche festgesetzt und gesichert.

Bereich ohne Ein- und Ausfahrten

Entlang der Marxstraße (K5) sowie entlang eines 8 m langen Abschnitts der Grundstücksgrenze am Kreuzungsbereich des Friedhofswegs ist ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt.

Der von Ein- und Ausfahrten freizuhaltende Bereich wird an der Marxstraße (K5) durch die höhere Bedeutung der Straße als Hauptortsdurchfahrt im Vergleich zum Friedhofsweg sowie der vorhandenen ÖPNV-Haltestelle für Linienbusse begründet. Der 8 m lange Abschnitt entlang des südlichen Friedhofswegs dient der Vermeidung von möglichen Verkehrskonflikten zwischen einer Ein- und Ausfahrt des Grundstücks und der Kreuzung.

5.1.6 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

5.1.6.1 Erhaltung von Bäumen

Die Platanenallee, die sich beidseitig entlang des Friedhofswegs erstreckt, ist gemäß § 41 Abs. 1 LNatSchG NRW gesetzlich geschützt.

Ein Teil der Bäume dieser gesetzlich geschützten Allee befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans. Die zehn betroffenen Bäume sind als zu erhaltende Bäume festgesetzt, um das städtebauliche Bild der Alleestraße an diesem Punkt zusätzlich zum gesetzlichen Schutz auch auf der Planungsebene zu sichern.

5.1.6.2 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Entlang der nördlichen und westlichen Grundstücksgrenze wird ein 2 m breiter Streifen als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Die Bepflanzung ist innerhalb der Fläche zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen nach Maßgabe des vorliegenden Bebauungsplans mit standortgerechten, einheimischen sowie klimatoleranten Pflanzen/Gehölzen zu erbringen.

Entlang der genannten Grundstücksgrenzen befinden sich auf den Nachbargrundstücken Hecken und Grünstrukturen, diese werden durch diese Festsetzung aufgegriffen und sichern eine Durchgrünung des Plangebiets. Da der Bebauungsplan keine Vorgaben zur konkreten Verortung der Stellplätze macht und Zufahrten im Bereich der Marxstraße und im Kreuzungsbereich ausgeschlossen sind, werden Stellplätze im rückwärtigen Grundstücksbereich erwartet. Durch eine Bepflanzung werden die voraussichtlichen Stellplätze optisch gegenüber der Nachbarbebauung abgegrenzt.

5.2 Gestalterische Festsetzungen

5.2.1 Dachformen, Dachaufbauten und Dachgestaltung

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets sind Dächer als Flachdächer (Dachneigung bis zu 10°) zu errichten und extensiv zu begrünen. Die extensive Dachbegrünung ist als pflegeextensiver, artenreicher Magerrasen mit entsprechenden standorttypischen Wildkraut- und

Grasarten zu bepflanzen und mit einer entsprechenden mind. 10 cm starken Substratschicht (ohne Drän- und Filterschicht gerechnet) zu errichten, sofern die Dachflächen nicht für erforderliche haustechnische Einrichtungen oder für Dachterrassen genutzt werden. Dachterrassen sind maximal auf 50% der gesamten Dachfläche der Hauptbaukörper zulässig. Solarthermie- bzw. Photovoltaikanlagen auf dem Dach entbinden nicht von der Verpflichtung zur Dachbegrünung. Die extensive Dachbegrünung ist dauerhaft zu erhalten, zu unterhalten und zu pflegen.

Sie trägt dazu bei, die mikroklimatischen Bedingungen und die Rahmenbedingungen für die Schaffung von Biotopstrukturen, insbesondere für Insekten, zu verbessern. Darüber hinaus dient sie der Aufwertung des Landschafts- und Ortsbildes im verdichteten und versiegelten städtischen Siedlungsbereich. Des Weiteren wird durch diese Festsetzung die Entwässerung des Grundstücks verbessert, da die Begrünung einen Teil des Niederschlags aufnehmen kann.

5.3 Hinweise

5.3.1 Artenschutz

Zum Schutz von Brutvögeln und Fledermäusen sind die Baufeldvorbereitungen, insbesondere Rodungsarbeiten, Baumfällungen und sonstige Baufeldvorbereitungen auf den Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 28. Februar zu beschränken.

Um den Artenschutz während der Bauphase zu gewährleisten wird ein entsprechender Hinweis bezüglich der o. g. Maßnahme in den Bebauungsplan aufgenommen.

5.3.2 Allee Friedhofsweg

Der beidseitig entlang des Friedhofswegs bestehende Baumbestand ist unter der Bezeichnung AL EN-0013 im Alleenkataster eingetragen. Nach § 41 Abs. 1 LNatSchG NRW sind Alleen an öffentlichen oder privaten Verkehrsflächen und Wirtschaftswegen gesetzlich geschützt. Die Beseitigung von Alleen sowie alle Handlungen, die zu deren Zerstörung, Beschädigung oder nachteilige Veränderung führen können, sind verboten. Pflegemaßnahmen und die bestimmungsgemäße Nutzung werden hierdurch nicht berührt.

Um die Schutzwürdigkeit der Allee am Friedhofsweg ausreichend zu berücksichtigen wird ein entsprechender Hinweis zu diesem Thema in den Bebauungsplan aufgenommen.

5.3.3 Umgang mit Bodendenkmälern

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler entdeckt werden. Bodeneingriffe sind alle Arten von Erdarbeiten, z.B. Abgrabungen, Ausschachtungen, Bohrungen, Ramm- und Spundarbeiten. Bodendenkmäler können sein: Gegenstände und Bruchstücke von Gegenständen, Reste baulicher Anlagen, Hohlräume, Knochen und Knochensplitter, Veränderungen und Verfärbungen der natürlichen Bodenbeschaffenheit sowie Abdrücke tierischen oder pflanzlichen Lebens.

Die Entdeckung von Bodendenkmälern oder von mutmaßlichen Hinweisen darauf ist der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Hattingen oder dem LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe unverzüglich anzuzeigen.

Zur Anzeige verpflichtet sind auch

1. Die Eigentümerin oder der Eigentümer
2. Die Person, die das Grundstück besitzt
3. Die Unternehmerin oder der Unternehmer und
4. Die Leiterin oder der Leiter der Arbeiten, die zu der Entdeckung geführt haben.

Die Anzeige einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen.

Die Entdeckungsstätte ist gemäß § 16 (2) Denkmalschutzgesetz NRW bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Obere Denkmalbehörde die Entdeckungsstätte vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Die Obere Denkmalbehörde kann die Frist nach Satz 1 verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Bodendenkmals dies erfordern und dies für die Betroffenen zumutbar ist.

Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist gemäß § 16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz (DSchG NW) berechtigt, das entdeckte Denkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu sechs Monaten in Besitz zu nehmen. Gegenüber der Eigentümerin oder dem Eigentümer sowie den sonstigen Nutzungsberechtigten eines Grundstücks, auf dem Bodendenkmäler entdeckt werden, kann angeordnet werden, dass die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Bodendenkmals sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden sind.

Da das Vorkommen von Bodendenkmälern im Plangebiet nach aktuellem Kenntnisstand nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden kann, wird ein entsprechender Hinweis zum Umgang mit Bodendenkmälern in den Bebauungsplan aufgenommen.

5.3.4 Kampfmittel

Der Stadtbereich von Hattingen war Kampfgebiet des Zweiten Weltkrieges. Auch wenn in der unmittelbaren Nachbarschaft Kampfmittelfunde nicht bekannt geworden sind, können Einlagerungen von Kampfmitteln im Boden nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Der staatliche Kampfmittelbeseitigungsdienst empfiehlt daher insbesondere bei Durchführung von Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie z.B. Rammarbeiten, Verbauarbeiten, Pfahlgründungen-, Rüttel- und hydraulischen Einpressarbeiten Sicherheitsüberprüfungen durch vorlaufende Sondierungsbohrungen durchzuführen.

Sollten bei Erdarbeiten außergewöhnliche Gegenstände gefunden werden, oder weist die Erde auf Verfärbungen hin, so sind die Arbeiten sofort einzustellen und die Stadt Hattingen zu verständigen.

Da die Einlagerungen von Kampfmitteln im Boden nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden kann, wird ein entsprechender Hinweis zum Thema Kampfmittel in den Bebauungsplan aufgenommen.

5.3.5 Schutz von Fauna und Flora bei Abriss-, Bau- und Umbaumaßnahmen

Der Schutz und die Sicherung von Gehölzen einschließlich ihrer Kronen- und Wurzelbereiche ist durch Einhalten der gängigen Schutzvorschriften i.S.d. DIN 18920 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“, Hrsg.: DIN – Deutsches Institut für Normung e. V., Ausgabe Juli 2014,

bzw. RAS-LP 4 „Richtlinie zur Anlage von Straßen – Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen“, Hrsg.: Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe September 1999, und ZTV-Baumpfleger „Zusätzliche Technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für Baumpfleger“, Hrsg.: Forschungsgesellschaft Landesentwicklung Landschaftsbau e. V. (FLL), Ausgabe Oktober 2017, zu gewährleisten.

Damit der Schutz der Allee am Friedhofsweg insbesondere während Baumaßnahmen gesichert ist, wird ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

5.3.6 Entwässerung

Eine Versickerung auf dem Grundstück ist aufgrund der Bodenbeschaffenheit nicht möglich. Das anfallende Niederschlagswasser von Dachflächen und befestigten Grundstücksflächen des Allgemeinen Wohngebiets muss auf dem Grundstück zurückgehalten werden, bevor es mit verzögertem Abfluss der städtischen Kanalisation am Schacht Nr. 0298039 zugeführt wird.

Um das Thema der Entwässerung (vgl. Ziff. 6.4) auf der Ebene der Bauleitplanung ausreichend zu berücksichtigen wird ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

5.3.7 Einsehbarkeit von DIN-Vorschriften

Soweit in diesem Planverfahren auf DIN-Vorschriften Bezug genommen worden ist, können diese DIN-Vorschriften bei Bedarf im Fachbereich 61 - Stadtplanung und Stadtentwicklung der Stadt Hattingen, Hüttenstraße 43, 45525 Hattingen eingesehen werden.

Ein entsprechender Hinweis bezüglich der Einsehbarkeit von DIN-Vorschriften wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

5.4 Inhalte des Städtebaulichen Vertrags

Nicht alle Planungsaspekte können im Festsetzungsgerüst eines Bebauungsplans verankert werden. Aus diesem Grund wird ergänzend ein städtebaulicher Vertrag zwischen der Stadt Hattingen und der Planbegünstigten geschlossen.

Inhalt dieses städtebaulichen Vertrags ist die Verpflichtung zur Umsetzung des geförderten Wohnungsbaus, da im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB lediglich die bauliche Ausgestaltung festgesetzt werden. Im Vertrag wird vereinbart, dass 100 % der im Plangebiet errichteten Wohnungen gefördert werden müssen. In den Obergeschossen beschränkt sich die Zulässigkeit auf öffentlich geförderten Wohnraum im Sinne der jeweils gültigen Wohnraumförderungsbestimmungen des Landes Nordrhein-Westfalen. Für das erste und zweite Obergeschoss wird vertraglich die Möglichkeit eingeräumt, ambulant betreute Wohngemeinschaften für Menschen mit Demenz zu errichten (Gruppenwohnungen). Oberhalb des zweiten Obergeschosses beschränkt sich die Zulässigkeit auf die Errichtung von Mietwohnungen. Für das Erdgeschoss wird vertraglich keine Beschränkung auf geförderten Wohnungsbau vereinbart. Hier sind als weitere Nutzungen auch soziale oder gesundheitlich/pflegerische Einrichtungen zulässig.

6 Auswirkungen der Planung

6.1 Flächenbilanz

Allgemeines Wohngebiet	1.619 m ²	49 %
Verkehrsfläche	1.717 m ²	51 %
Gesamt	3.336 m²	100 %

6.2 Verkehr

Es wurde eine gutachterliche Stellungnahme von ambrosius blanke (März 2022) zum Thema Verkehr erstellt. Zur Bestimmung des bestehenden Verkehrsaufkommens liegen Zählwerte vom 8. Februar 2022 für die Einmündung Marxstraße/Thingstraße und die Einmündung des Friedhofswegs in die Marxstraße (K5) vor. Die Zählung an der Einmündung Marxstraße/Thingstraße umfasste die Zeiträume von 6:00 bis 10:00 Uhr und von 15:00 bis 19:00 Uhr. Die morgendliche Spitzenbelastung trat im Zeitraum von 7:00 bis 8:00 Uhr mit einer Gesamtverkehrsstärke im Knoten (Summe aller Zufahrten) von 567 Kfz/h auf. Die größte Verkehrsstärke am Nachmittag war im Zeitraum von 16:45 bis 17:45 Uhr mit einer Gesamtmenge von 653 Kfz/h zu verzeichnen.

Die Zählung an der Einmündung Friedhofsweg deckte den Bereich der maßgebenden Spitzenbelastung nachmittags von 16:30 bis 18:30 Uhr ab. Im Zeitraum von 16:45 bis 17:45 Uhr betrug die Gesamtverkehrsstärke 649 Kfz/h.

Bei der Zählung des Verkehrsaufkommens in und aus dem Friedhofsweg konnte über den Zählzeitraum von zwei Stunden eine annähernde Gleichverteilung in die Fahrtrichtungen von und nach Westen sowie von und nach Osten festgestellt werden. Für die räumliche Verteilung des Neuverkehrs aus dem Bauvorhaben wird daher angenommen, dass sich jeweils etwa die Hälfte der Fahrten auf die Marxstraße (K5) nach Westen und die Marxstraße nach Osten verteilt. Zur Bestimmung des Maßgebenden Prognoseverkehrsaufkommens wird die stündliche Menge des Neuverkehrs für den Zeitraum 17:00 bis 18:00 Uhr mit der Analyseverkehrsstärke des Zeitraums 16:45 bis 17:45 Uhr überlagert.

Aus der gutachterlichen Stellungnahme geht hervor, dass mit einem Verkehrsaufkommen von 45 neuinduzierten Kfz-Fahrten/Tag jeweils im Ziel- und Quellverkehr zu rechnen ist. Auf Basis von normierten Tagesganglinien lässt sich das stündliche Quell- und Zielverkehrsaufkommen des wohnungsbezogenen Verkehrs ermitteln. Als maximale stündliche Belastungswerte ergibt sich in der Morgenspitze von 7:00 – 8:00 Uhr ein Quellverkehr von 5 Kfz/h und ein Zielverkehr von 3 Kfz/h. In der Nachmittagsspitze ergeben von 16:00 bis 17:00 Uhr ein Zielverkehr von 6 Kfz/h und ein Quellverkehr von 3 Kfz/h sowie von 17:00 bis 18:00 Uhr ein Zielverkehr von 5 Kfz/h und ein Quellverkehr von 4 Kfz/h.

Es wird daher festgehalten, dass der planinduzierte Verkehr nur sehr geringen Einfluss auf die Verkehrsmengen hat.

Über die Ermittlung der Verkehrsaufkommen hinaus wurde ein Nachweis der Knotenleistungsfähigkeit für den Knoten Marxstraße/Friedhofsweg erbracht. Als wesentliches Kriterium zur Beschreibung der Qualität des Verkehrsablaufs an Knotenpunkten ohne Lichtsignalanlage wird die mittlere Wartezeit der Kraftfahrzeugströme angesehen. Als maximaler

Grenzwert einer ausreichenden Verkehrsqualität wird für jeden Fahrzeugstrom eines Knotenpunktes 45 s Wartezeit angesetzt.

Die Ergebnisse der Untersuchung der Knotenleistungsfähigkeit zeigen, dass alle Verkehrsströme im Knoten sowohl im Analysefall als auch im Prognosefall mit einer Verkehrsqualität in der sehr guten Stufe A (mittlere Wartezeit ≤ 10 sec) abgewickelt werden. Der Neuverkehr verursacht in der Zufahrt des Friedhofswegs eine Verlängerung der mittleren Wartezeit um nur 0,2 Sekunden, in den Zufahrten der Marxstraße (K5) treten keine Veränderungen auf.

Daraus geht hervor, dass auch die Knotenleistungsfähigkeit des Knotens Marxstraße/Thingstraße durch den planinduzierten Verkehr nicht erheblich beeinflusst wird. Eine Anpassung der verkehrlichen Situation ist nicht erforderlich.

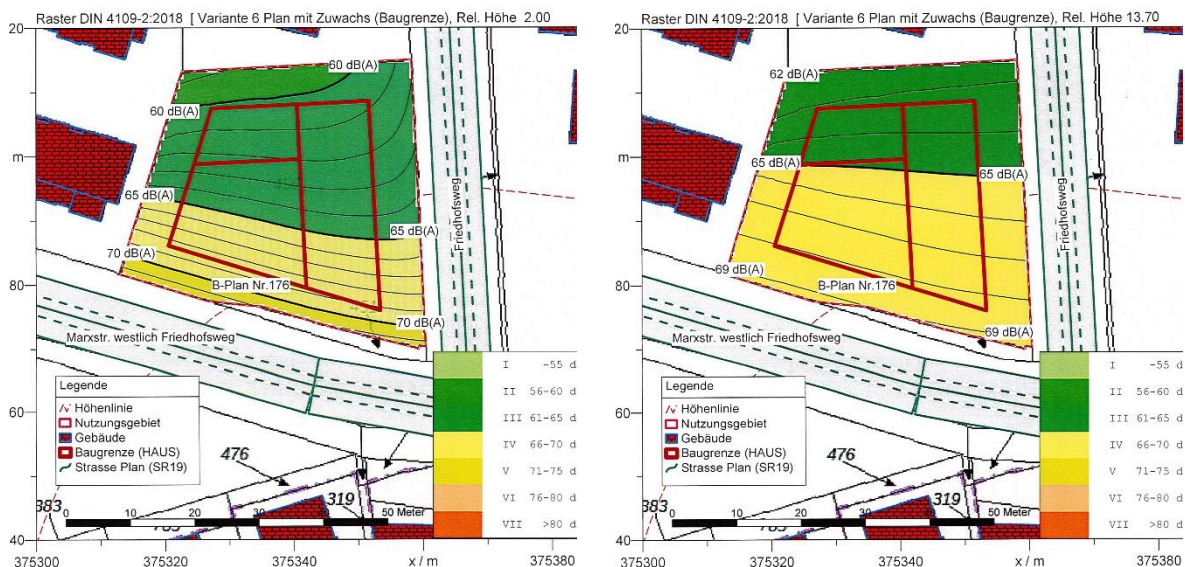
6.3 Immissionsschutz

Um die schalltechnische Situation im Plangebiet und ggf. erforderliche passive Lärmschutzmaßnahmen zu ermitteln, wurde eine schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan durch das Ingenieurbüro Henrich (April 2022) erstellt.

Verkehrslärm

Das Plangebiet ist durch Verkehrslärm belastet, der vor allem von der Marxstraße (K5) ausgeht. Anhand der im Zuge des Gutachtens erstellten Karten der freien Schallausbreitung (Abb. 3) ist zu erkennen, dass an der südlichen Baugrenze, entlang der Marxstraße (K5), die Beurteilungspegel bei bis zu 69 dB(A) liegen. Dies entspricht dem Lärmpegelbereich IV. An der nördlichen, von der Marxstraße (K5) abgewandten Seite, liegen die Beurteilungspegel bei bis zu 63 dB(A), woraus sich der Lärmpegelbereich III ergibt. Entlang der östlichen und westlichen Baugrenze sinkt der Beurteilungspegel von bis zu 69 dB(A) im Süden auf bis zu 61 dB(A) im Norden. Entsprechend der Kartierung werden dort die Lärmpegelbereiche III und IV nachgewiesen.

Abb. 3: Darstellung der freien Schallausbreitung; links EG; rechts 4. OG (Ingenieurbüro Henrich, April 2022)



Aktive Schallschutzmaßnahmen entlang der Marxstraße (K5) sind unter anderem aus städ-

tebaulichen Gründen nicht umsetzbar. Straßenbegleitende Lärmschutzanlagen sind aufgrund der städtebaulichen Störwirkung ungeeignet. Eine Temporeduzierung entlang der Marxstraße (K5) ist nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanverfahrens.

Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen werden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB Maßnahmen des passiven Schallschutzes festgesetzt. Dazu erfolgt zeichnerisch und textlich die Zuordnung von Fassadenbereichen einer innerhalb des Plangebiets zulässigen Bebauung zu den in der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ definierten Lärmpegelbereichen III – IV, aus denen die in den betreffenden Bereichen bestehenden Schallschutzanforderungen abgeleitet werden können.

Mindestanforderung an alle Fassaden ist der Lärmpegelbereich III.

Der Nachweis über die Einhaltung erfolgt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

Die zeichnerisch festgesetzten Lärmpegelbereiche wurden aus den Ergebnissen der diesbezüglich im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung durchgeführten fachgutachterlichen Untersuchung ermittelt. Neben der heutigen Verkehrssituation wurde auch die planindizierte Erhöhung der Verkehrszahlen berücksichtigt (vgl. Ziff. 6.2).

Darüber hinaus können optional bei der Entwicklung eines baulichen Konzeptes bauliche und sonstige Vorkehrungen zur Lärminderung getroffen werden. Neben der Anordnung der Baukörper kann bei der Grundrissgestaltung eine lärmschutztechnisch verträgliche Aufteilung vorgenommen werden, indem schutzwürdige Räume auf der verkehrslärmabgewandten Seite der Gebäude anzuordnen sind.

Soweit für Teile der zulässigen Bebauung z. B. aufgrund der beschriebenen architektonischen Gestaltung zu erwarten ist, dass sich für diese ein geringerer als der festgesetzte Lärmpegelbereich ergibt, um die erforderlichen Innenpegel einzuhalten, kann von den festgesetzten Lärmpegelbereichen im Baugenehmigungsverfahren unter Vorlage entsprechender schallgutachterlicher Einzelnachweise abgewichen werden.

Im vorliegenden Fall ist auch nach der maßgeblichen Rechtsprechung der Weg für eine abschließende Entwicklung konkreter Problemlösungen durch die Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen im vorliegenden Bebauungsplan eröffnet. Das Bundesverwaltungsgericht urteilt entsprechend in ständiger Rechtsprechung:

„Das Gebot der Konfliktbewältigung besagt, dass grundsätzlich die vom Plan aufgeworfenen Konflikte auch vom Plan selbst zu lösen sind. Die Planung darf nicht dazu führen, dass Konflikte, die durch sie hervorgerufen werden, zu Lasten betroffener Belange letztlich ungelöst bleiben. Das schließt eine Verlagerung von Problemlösungen aus dem Bauleitplanverfahren auf nachfolgendes Verwaltungshandeln freilich nicht zwingend aus. Von einer abschließenden Konfliktbewältigung im Bebauungsplan darf die Gemeinde Abstand nehmen, wenn die Durchführung der als notwendig erkannten Konfliktlösungsmaßnahmen außerhalb des Planungsverfahrens auf der Stufe der Verwirklichung der Planung sichergestellt ist. Überschritten sind die Grenzen zulässiger Konfliktverlagerung, wenn bereits im Planungsstadium absehbar ist, dass sich der offen gelassene Interessenkonflikt auch in einem nachfolgenden Verfahren nicht sachgerecht lösen lassen wird.“

(BVerwG, Beschluss vom 20. April 2010 – 4 BN 17/10 –, Rn. 3, juris).

Durch die beschriebene Festsetzung wird der Konflikt zwischen der entstehenden Wohnbebauung und der bestehenden, Verkehrslärm emittierenden, Marxstraße (K5) bewältigt.

Im Schallgutachten wird zudem dargelegt, dass die Immissionsrichtwerte an den angrenzenden Wohngebäuden grundsätzlich eingehalten werden. Da es sich bei dem Bebauungsplan um einen Angebotsbebauungsplan handelt und die vom Vorhaben ggf. ausgehenden Schallemissionen vom konkreten Bebauungskonzept abhängig sind und dieses durch den Bebauungsplan nicht in allen Details abschließend definiert werden kann, ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens die Einhaltung der im Gutachten aufgezeigten Immissionsrichtwerte darzulegen. Durch die Festsetzungen bezüglich der Art der baulichen Nutzung sind lediglich die regelmäßig zulässigen Nutzungen eines Allgemeinen Wohngebiets zulässig, von denen keine erheblichen Schallemissionen erwartet werden.

Gewerbelärm

Im weiteren Umfeld des Plangebiets befinden sich zum Teil gewerblich genutzte Bereiche. Diese nehmen im Kontext der durch Wohnbebauung geprägten Umgebung jedoch eine untergeordnete Rolle ein. Dementsprechend ist nicht von einer Beeinträchtigung durch Gewerbelärm der geplanten Wohnnutzung auszugehen.

6.4 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebiets mit Gas, Wasser, Strom und Telekommunikation ist aufgrund der Lage im Stadtgebiet gegeben.

Die Versickerung des Niederschlagswassers auf dem Grundstück ist aufgrund der Bodenbeschaffenheit gemäß den geltenden Regeln der Technik nach gutachterlicher Stellungnahme der geotect ALBRECHT GmbH (November 2021) nicht möglich.

Aufgrund dessen wurde ein Entwässerungsgutachten durch das Gutachterbüro Sonnenschein KG (Dezember 2021) erstellt. Das Gutachten orientiert sich exemplarisch an dem geplanten Bauvorhaben der Planbegünstigten, das eine mögliche Bebauung auf Basis der Festsetzungen des Bebauungsplans darstellt. Andere Bauvorhaben, die ebenfalls auf Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplans zulässig wären, sind aus entwässerungstechnischer Sicht auf dem Grundstück grundsätzlich umsetzbar.

Das anfallende Schmutz- und Niederschlagswasser soll in das vorhandene Kanalnetz in den Umgebungsstraßen am Schacht Nr. 0298039 eingeleitet werden. Dieser befindet sich im südöstlichen Teil des Geltungsbereichs an der Kreuzung Marxstraße/Friedhofsweg. Dies hat die fachgutachterliche Stellungnahme von Sonnenschein KG (Dezember 2021) zum Thema Entwässerung ergeben. Darüber hinaus soll das anfallende Niederschlagswasser mit verzögertem Abfluss dem Straßenkanal zugeführt werden. Das erforderliche Rückstauvolumen soll über eine Zisterne auf dem Grundstück gespeichert werden. Auf der Genehmigungsebene ist das Rückstauvolumen der Regenrückhaltung (Zisterne) entsprechend den Maßgaben des Vorhabens fachgutachterlich zu ermitteln. Die Herstellung von Entwässerungsanlagen hat ohne Beeinträchtigung der öffentlichen Flächen zu erfolgen und ist somit nicht unmittelbar an der Grundstücksgrenze möglich. Ein entsprechender Hinweis zur Entwässerung wurde in den Bebauungsplan aufgenommen (vgl. Ziff. 5.3.6).

6.5 Kosten und Finanzierung

Die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens entstehenden Kosten werden durch die Planbegünstigte getragen. Der Stadt Hattingen entstehen durch das Vorhaben keine finanziellen Belastungen.

7 Umweltauswirkungen der Planung

7.1 Mensch und Gesundheit, Bevölkerung insgesamt

Durch die bereits bestehende umliegende Wohnbebauung sind keine erheblichen Auswirkungen auf die Bevölkerung durch die Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 176 „Friedhofsweg“ ersichtlich, da in dessen Geltungsbereich ebenfalls Wohnbebauung vorgesehen ist. In der Bauphase muss jedoch im Entwicklungsbereich des Plangebiets mit vorübergehenden Belästigungen durch Bau- und Verkehrslärm sowie Staubimmissionen gerechnet werden.

Das derzeit als Grünfläche mit der Zweckbestimmung öffentliche Parkanlagen festgesetzte Grundstück ist in privater Hand und wird nicht als Parkanlage genutzt, dadurch entsteht kein Verlust einer Erholungsfläche im näheren Wohnumfeld.

Der Planungsbereich befindet sich derzeit in keinem nach § 76 WHG i.V.m. § 112 LWG ordnungsbehördlich festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet, für das besondere Schutzvorschriften i.S.d. § 78 WHG gelten.

Bewertung

Eine Beeinträchtigung des Schutzgutes Mensch und Gesundheit, Bevölkerung insgesamt ist von der Planung nicht zu erwarten.

7.2 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Die geschützte Platanenallee entlang des Friedhofswegs ist in Form eines Hinweises festgehalten, die im Geltungsbereich befindlichen Bäume sind als zu erhaltende Bäume festgesetzt.

Der aktuelle Zustand des auf dem Grundstück befindliche Silberahorns wurde im Baumkontrollbericht des Baumdienst SKT (März 2021) als nicht verkehrssicher eingestuft. Um die Verkehrssicherheit wieder herzustellen sind erhebliche Maßnahmen nötig. Hinzu kommt, dass eine Bebauung des Grundstücks nur zulasten des Baums erfolgen kann. Eine Baumumpflanzung ist nach gutachterlicher Aussage aufgrund der Ausmaße des Silberahorns nicht möglich.

Eine gutachterliche Voreinschätzung von dem Büro Heller & Kalka GbR (März 2021) zum Artenschutz hat ergeben, dass das Plangebiet auf den ersten Blick keinen primären/relevanten Lebensraum für planungsrelevante Tierarten im Sinne der Vorgaben des LANUV NRW darstellt. Der auf dem Gelände befindliche Silberahorn weist keine Baumhöhlen oder Borkenstrukturen auf, die Fledermäusen oder planungsrelevanten Vogelarten ein potenzielles Quartier bieten könnten. Artenschutzrechtliche Konflikte sind mit der Umsetzung des Bebauungsplans nicht zu erwarten. Zur Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange wurde zudem eine artenschutzrechtliche Prüfung der 1. Stufe vom Büro ökoplan (Oktober 2021) durchgeführt.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind vor allem der vorhandene Silberahorn, die Platanenallee am Friedhofsweg sowie die kleineren Gehölzstrukturen im nördlichen Teil des Gebiets für die artenschutzrechtliche Untersuchung relevant. Daher wurde die Artenliste aus dem Fachinformationssystem NRW auf die relevanten Lebensräume „Kleingehölze, Alleen, Bäume, Gebüsche, Hecken, Säume, Hochstaudenfluren, Gärten, Parkanlagen, Siedlungsbrachen, Gebäude, Höhlenbäume, Horstbäume“ selektiert.

Hinsichtlich der Säugetierarten sind in der Liste des Fachinformationssystems fünf Planungsrelevante Fledermausarten aufgeführt. Ein Vorkommen dieser Arten im Geltungsbereich des Bebauungsplans wurde nicht festgestellt. Im belaubten Zustand konnte ein Vorhandensein von Baumhöhlen, die von Fledermäusen als Quartiere genutzt werden könnten, nicht ausgeschlossen werden. Daher ist der Silberahorn im laubfreien Zustand erneut zu kontrollieren. Die o.g., im laubfreien Zustand durchgeführte, Voreinschätzung bestätigte bereits, dass der Silberahorn keine Baumhöhlen aufweist. Eine Nutzung des Baumes als Wochenstube oder Winterquartier kann jedoch ausgeschlossen werden. Eine artenschutzrechtliche Prüfung der 2. Stufe ist für Säugetierarten nicht erforderlich.

Hinsichtlich der Avifauna wurde im Geltungsbereich keine planungsrelevante Art festgestellt. Das Gebiet weist jedoch eine Eignung als Nahrungshabitat für die planungsrelevanten Arten Habicht und Kleinspecht auf. Für die Arten Kuckuck und Star weist der Geltungsbereich eine Eignung als Bruthabitat auf. Es ist aber davon auszugehen, dass von dem Vorhaben keine essenziellen Habitatbestandteile betroffen sind und auch im Fall der Umsetzung des Projekts weiterhin geeignete Nahrungs- und Bruthabitate in ausreichendem Maße zur Verfügung stehen. Artenschutzrechtliche Konflikte sind demnach nicht zu erwarten. Eine artenschutzrechtliche Prüfung der 2. Stufe ist hinsichtlich der Avifauna somit nicht erforderlich.

Da sich im Bereich des Vorhabens und der näheren Umgebung keine geeigneten Laichgewässer befinden, sind Vorkommen planungsrelevanter Amphibienarten als unwahrscheinlich zu bewerten. Eine Artenschutzrechtliche Prüfung der Stufe 2 ist hinsichtlich der Artengruppe Amphibien nicht erforderlich.

Aufgrund des Fehlens artspezifisch geeigneter Habitatstrukturen kann ein Vorkommen planungsrelevanter Reptilienarten mit hoher Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden. Eine Artenschutzrechtliche Prüfung der Stufe 2 ist hinsichtlich der Artengruppe Reptilien nicht erforderlich.

Aufgrund fehlender Habitatstrukturen ist ein Vorkommen von Vertretern weiterer planungsrelevanter Artgruppen auszuschließen.

Bewertung

Die Artenschutzprüfung der Stufe 1 hat ergeben, dass ein Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände i.S.d. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG unter Berücksichtigung der durch den Gutachter vorgeschlagenen Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen (vgl. Ziff. 7.9) mit ausreichender Sicherheit ausgeschlossen werden kann. Eine Artenschutzprüfung der Stufe 2 ist nicht erforderlich.

7.3 Fläche

Bei dem Geltungsbereich handelt es sich um eine Fläche, die im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 88 „Am Schultenhof“ als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage

festgesetzt wurde.

Die Flächensparziele der Bundesregierung sind im vorliegenden Fall nicht primär als Bemessungsgrundlage heranzuziehen. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 176 „Friedhofsweg“ gemäß § 13a BauGB wird das Ziel der Nachverdichtung innerhalb der Siedlungsfläche der Stadt Hattingen verfolgt. Das Flächensparziel der Bundesregierung zielt auf Flächen im Außenbereich gem. § 35 BauGB ab. Im Außenbereich soll eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme verhindert werden. Bei der Entwicklung des Allgemeinen Wohngebiets im Innenbereich gem. § 34 BauGB handelt es sich nicht um eine Flächeninanspruchnahme, sondern um eine Änderung der Nutzungsbestimmung einer Fläche im räumlichen und sachlichen Zusammenhang eines Wohngebiets. Die Empfindlichkeit des Umweltbetrags Fläche bemisst sich dementsprechend nicht anhand einer möglichen planinduziert erhöhten Versiegelung oder einer möglichen Zerschneidung landschaftlich bedeutender Flächen, sondern anhand der Vermeidung zusätzlicher Flächenbedarfe an anderer Stelle, die weniger gut erschlossen und weniger vorbelastet sind. Folglich trägt die städtebauliche Entwicklung des Geltungsbereichs dem übergeordneten Ziel der ‚Innen- vor Außenentwicklung‘ i.S.d § 1a Abs. 2 BauGB Rechnung.

Bewertung

Eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Fläche ist von der Planung nicht zu erwarten.

7.4 Boden

Durch den Bebauungsplan und den im Vergleich zur bisherigen Nutzung erhöhten Versiegelungsgrad innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets wird im Bebauungsplan Boden in Anspruch genommen.

Schutzmaßnahmen während der Bauphase (Schutz des anfallenden Mutterbodens, Vorschriften (DIN 18915) bezüglich des Bodenabtrags und der Oberbodenlagerung sind zu beachten. Es ist darauf hinzuwirken, dass mit den im Plangebiet im Rahmen der künftigen Erschließungs- und Hochbaumaßnahmen zu bewegendenden erheblichen Mutterbodenmassen so verträglich wie möglich umgegangen wird. Die Anforderungen des Bundes- und Landesbodenschutzgesetzes sind zu beachten.

Der Stadtbereich von Hattingen war Kampfgebiet des Zweiten Weltkrieges. Einlagerungen von Kampfmitteln können im Boden nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Der staatliche Kampfmittelbeseitigungsdienst empfiehlt daher insbesondere bei Durchführung von Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie z.B. Rammarbeiten, Verbauarbeiten, Pfahlgründungen- Rüttel- und hydraulischen Einpressarbeiten Sicherheitsüberprüfungen durch vorlaufende Sondierungsbohrungen durchzuführen. Ein entsprechender Hinweis zum Thema Kampfmittelrückstände wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

Bewertung

Eine Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden ist von der Planung nicht zu erwarten.

7.5 Wasser

Im Plangebiet befinden sich keine klassifizierten Fließ- und Stillgewässer. Das Plangebiet befindet sich jedoch im Bereich des Grundwasser- und Gewässerschutzes der Ruhr.

Allgemein bedeutet eine Versiegelung den Verlust von Flächen zur Grundwasserneubildung und zur Wasserspeicherung. Sie erhöht weiter den Oberflächenabfluss und trägt großräumig betrachtet zur Hochwassergefahr bei. Bei unsachgemäßer Bauausführung kann es zu einer Verschmutzung des Grundwassers und einer Schadstoffanreicherung kommen. Bauten im Grundwasserhorizont (z. B. großflächige Unterkellerungen) behindern den Grundwasserabfluss.

Durch die im Zuge der Erstellung des Bodengutachtens durchgeführten Bohrungen wurde kein Grundwasser angetroffen. Es ist nach gutachterlicher Aussage auch nicht damit zu rechnen, dass das Grundwasser Einfluss auf Baumaßnahmen nimmt.

Bewertung

Eine Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser ist von der Planung nicht zu erwarten.

7.6 Klima/Luft

Die begonnenen Klimaveränderungen äußern sich insbesondere in der zunehmenden Erwärmung sowie in vermehrten Starkregen- und Sturmereignissen, so dass es aufgrund solcher Ereignisse auch ohne bestehende Hochwassergefahren zu wetterbedingten Überschwemmungen im Geltungsbereich kommen kann.

Die Umsetzung des Planvorhabens trägt dem Klimaaspekt insofern Rechnung, dass durch die Nutzung einer ungenutzten Fläche in städtischer Lage die Inanspruchnahme von Freiraum andernorts vermieden werden kann. Dem steht die erforderliche Fällung des vorhandenen Silberahorns entgegen. Dieser hat positive Wirkungen sowohl im Hinblick auf seine Bindung von CO₂ als auch kleinklimatisch durch die kühlende Wirkung der Verdunstung. Um die Auswirkungen des Verlusts der Grünfläche und des Silberahorns zu reduzieren, wird eine Pflicht zur Dachbegrünung festgesetzt (vgl. Ziff 5.2.1 der Begründung). Die Dachbegrünung trägt dazu bei, die mikroklimatischen Bedingungen und die Entwässerung des Grundstücks zu verbessern und die ggf. kleinräumigen Auswirkungen des Vorhabens zu minimieren. Die Umnutzung des Plangebiets wird aufgrund der geringen Fläche und der getroffenen Maßnahmen keine erheblichen Auswirkungen auf das Klima haben.

Bewertung

Eine Beeinträchtigung des Schutzgutes Klima und Luft ist von der Planung nicht zu erwarten.

7.7 Landschaft

Das Plangebiet befindet sich im räumlichen Zusammenhang des Stadtteils Welper und ist durch das städtische Umfeld bereits allseitig von Bebauung umgeben. Die vorhandene Grünfläche ist nicht Teil einer übergeordneten Grünverbindung und die bestehende Allee entlang des Friedhofswegs wird erhalten und in den städtebaulichen Entwurf integriert.

Das Landschaftsbild im Geltungsbereich ist durch die umliegenden bereits bebauten Wohngebiete weitestgehend gestört. Eine direkte Verbindung zur freien Landschaft besteht nicht. Aufgrund der geringen Fläche von rd. 1.619 m² und der Lage in einem bebauten städtischen Gebiet sind keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu erwarten.

Bewertung

Eine Beeinträchtigung des Schutzgutes Landschaft ist von der Planung nicht zu erwarten.

7.8 Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Bei Eingriffen in das Schutzgut Boden können Bodendenkmäler aufgedeckt werden. Da der Fund von Bodendenkmälern nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden kann, wird ein entsprechender Hinweis zu dem Umgang mit Bodenfunden in den Bebauungsplan aufgenommen. Es sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Innerhalb des Geltungsbereichs und in unmittelbarer Umgebung des Bebauungsplans befinden sich keine Baudenkmäler.

Bewertung

Eine Beeinträchtigung des Schutzgutes Kulturgüter und sonstige Sachgüter ist von der Planung nicht zu erwarten.

7.9 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung der Umweltauswirkungen

Die folgenden Maßnahmen wurden im Zuge der Artenschutzprüfung der Stufe 1 gutachterlich festgehalten, um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände i.S.d. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG mit ausreichender Sicherheit ausschließen zu können.

Die Baufeldvorbereitungen, insbesondere Rodungsarbeiten, Baumfällungen und sonstige Baufeldvorbereitungen sind zum Schutz von Brutvögeln und Fledermäusen auf den Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 28. Februar zu beschränken. Ein entsprechender Hinweis wurde in den Bebauungsplan aufgenommen (vgl. Ziff. 5.3.1).

Sollte der o. g. Zeitraum nicht eingehalten werden, ist eine ökologische Baubegleitung erforderlich. Die ökologische Baubegleitung ist durch nachweislich qualifiziertes Fachpersonal durchzuführen. Sie ist der Unteren Naturschutzbehörde vor Beginn der Bauarbeiten anzuzeigen und zu dokumentieren.

Werden während der Arbeiten besonders geschützte Tiere oder Ruhe- / Fortpflanzungsstätten festgestellt, sind diese der Unteren Naturschutzbehörde anzuzeigen und das weitere Vorgehen abzustimmen.

Sollten europäisch geschützte Vogelarten oder Fledermausarten festgestellt werden sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde im Raumbezug geeignete Nisthilfen bzw. Fledermauskästen zu installieren.

Zum allgemeinen Schutz von Insekten, die die Nahrungsgrundlage für Fledermäuse und Vögel darstellen, ist die Außenbeleuchtung insektenfreundlich zu gestalten. So sollte das Ausmaß der künstlichen Beleuchtung bezüglich Intensität, räumlicher Ausdehnung und Zeitraum auf das erforderliche Maß reduziert werden. Vorschläge für Maßnahmen zur Umsetzung dieses und weiterer Ziele hinsichtlich des Artenschutzes sind beispielsweise der Broschüre „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ (Schmid 2012) zu entnehmen.

Bei der Anlage von Kellerschächten und Straßenabläufen für die Straßenentwässerung ist auf eine amphibien- und kleinsäugerfreundliche Gestaltung zu achten, um anlagenbedingte Fallenwirkungen mit Todesfolge zu vermeiden.

Die verbindliche Sicherung der Maßnahmen in dem Baugebiet erfolgt mit städtebaulichen

Verträgen gemäß § 11 BauGB und darin enthaltenen Regelungen zu etwaigen Rechtsnachfolgen im Eigentum.

7.10 Alternativenprüfung

Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung sind zwei Arten von Alternativen zu unterscheiden:

- die Untersuchung unterschiedlicher Standorte für eine bestimmte Nutzung und
- die Untersuchung unterschiedlicher Nutzungsmöglichkeiten an einem Standort (z.B. Wohn- oder Gewerbenutzung).

Freie Flächen für die Errichtung von Wohnbebauung sind im Stadtgebiet von Hattingen nur in geringem Maße vorhanden. Aus diesem Grund ist die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets am vorgesehenen Standort sinnvoll, da andernorts ggf. eine Flächeninanspruchnahme vermieden wird. Die städtebauliche Entwicklung des Geltungsbereichs verfolgt das übergeordnete Ziel die Innenentwicklung der Außenentwicklung i. S. d. § 1a Abs. 2 BauGB vorzuziehen und zeichnet sich durch eine flächeneffiziente Vorgehensweise aus. Bei weiterer Flächeninanspruchnahme andernorts ist ggf. mit erheblichen negativen Umweltauswirkungen an einem Alternativstandort zu rechnen. Der vorgesehene Standort ist hingegen bereits aufgrund seiner Lage im räumlichen und sachlichen Zusammenhang eines bereits bestehenden Wohngebiets vorgeprägt.

Darüber hinaus ist das Plangebiet bereits über die Marxstraße (K5) und den Friedhofsweg erschlossen. Mit der Haltestelle „Thingstraße“ der Buslinie 350 ist das Grundstück an das ÖPNV-Netz angeschlossen. Die Versorgung des Plangebiets mit Gas, Wasser, Strom und Telekommunikation ist aufgrund der Lage im Stadtgebiet gegeben. Andernorts sind diese infrastrukturellen Voraussetzungen ggf. nicht gegeben und müssten unter Umständen errichtet werden.

Zwar handelt es sich bei der vorliegenden Bauleitplanung um einen Angebotsbebauungsplan, jedoch sind die berechtigten wirtschaftlichen Interessen der Planbegünstigten durchaus abzuwägen. Eine Unwirtschaftlichkeit und eine daraus möglicherweise sich ergebende teilweise Verlagerung des Wohnungsbedarfs hätte vermutlich eine Flächeninanspruchnahme zur Folge, die dem Gebot der Innenentwicklung entgegensteht.

Im Fall der nicht Durchführung der Planung würde die Grünfläche weiterhin bestehen bleiben. Diese seit vielen Jahren nicht genutzte und nicht gepflegte Grünfläche entspricht weder der städtebaulichen Zielsetzung der Stadt noch dem gesetzlichen Gebot der Innenverdichtung gemäß § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB.

7.11 Zusammenfassung

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass durch den Bebauungsplan keine erheblichen Auswirkungen auf die v. g. Schutzgüter zu erwarten sind. Die Festsetzungen des Bebauungsplans greifen die Festsetzungen der umliegenden Bebauungspläne und den faktischen Bestand des Umfelds auf und führen diese im Geltungsbereich weiter. Aufgrund dieses Vorgehens und der faktischen Funktionslosigkeit des Grundstücks im Bestand sind

keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut „Mensch und menschliche Gesundheit“ zu erwarten.

Ebenfalls sind keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter „Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt“, „Fläche“, „Boden“, „Wasser“, „Klima“, „Landschaft“ und „Kulturgüter und sonstige Sachgüter“ durch die Planung zu erwarten.

Hinsichtlich des Schutzguts „Fläche“ kann festgehalten werden, dass durch die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets im räumlichen und sachlichen Zusammenhang eines bereits bestehenden Wohngebiets ein zusätzlicher Flächenbedarf an anderer Stelle vermieden wird. Die städtebauliche Entwicklung des Geltungsbereichs verfolgt das übergeordnete Ziel die Innenentwicklung der Außenentwicklung i.S.d § 1a Abs. 2 BauGB vorzuziehen und zeichnet sich durch eine flächeneffiziente Vorgehensweise aus.

Im Hinblick auf das Schutzgut „Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt“ ist zu beachten, dass der im Geltungsbereich befindliche Silberahorn im Konflikt mit einer Nutzung des Plangebiets als Allgemeines Wohngebiet steht. Dieser ist jedoch aufgrund seines Zustands als nicht verkehrssicher eingestuft und nur durch einen erheblichen Aufwand zu erhalten. Darüber hinaus sind die in Kapitel 7.9 genannten Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen zu berücksichtigen.

Die bestehenden Umweltauswirkungen sind insgesamt als gering zu bewerten.

8 Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Hattingen

<https://www.o-sp.de/hattingen/plan/uebersicht.php?L1=16&pid=14606>
heruntergeladen am 28.09.2021

Abb. 2: Bebauungsplan Nr. 88 „Am Schultenhof“ inklusive der 1. und 2. Änderung

<https://www.o-sp.de/hattingen/plan/uebersicht.php?L1=15&pid=9316>
heruntergeladen am 28.09.2021

Abb. 3: Darstellung der freien Schallausbreitung; links EG; rechts 4. OG (Ingenieurbüro Henrich, April 2022)