Stadt Hattingen

Vorhaben und Erschließungsträger

ZAPF WOHNEN

ZAPF NRW
Alfredstrasse 163
45131 Essen

PLANBEGRÜNDUNG
zum
Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 139
"ESSENER STRASSE 28 -30"
in Niederwenigern

Stand : 11/2005

c) Schutzgut Boden 21
d) Schutzgut Wasser 21
e) Schutzgut Luft und Klima 22
f) Schutzgut Landschaft 22
g) Schutzgut Kultur- und Sachgüter 23
h) Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen / Schutzgütern 23
7.1.6 Zusammenfassung der Umweltauswirkungen 24
7.2 Landschaftspflegerischer Fachbeitrag / Kompensationsermittlung 27

8. Boden und Bodenbelastungen 28
8.1 Bergbausituation und Tragfähigkeit des Bodens 28
8.2 Bodenbelastungen 29

9. Bodenordnende Maßnahmen 29

10. Städtebauliche Daten 30

11. Kosten 30

12. Unterschriften 30

Anlage : Geländeschnitt A - A´

---

1. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 139 „Essener Straße 28 - 30“ gehört zum Stadtteil Niederwenigern der Stadt Hattingen. Es wird begrenzt:

- Im Westen: Durch die östliche Grenze des Flurstückes 932 Gemarkung Niederwenigern
- Im Norden: Durch die Bebauung des katholischen Kindergartens (Flurstück 953, Gemarkung Niederwenigern)
- Im Osten: Durch die Grünflächen zum Pfarrgarten (Flurstück 955, Gemarkung Niederwenigern)
- im Süden: Durch die Bebauung an der Essener Straße 28, (Fl.St. 1471), Essener Straße 28a (Fl.St. 1470) und Essener Straße 30 (Fl.St. 931)

2. Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation im Plangebiet

Gemäß Gebietsentwicklungsplan liegt diese Fläche im ASB (= allgemeinen Siedlungsbereich). Zur Zeit wird diese Fläche im Flächennutzungsplan als Grünfläche dargestellt. Im Parallelverfahren wird eine FNP-Änderung durchgeführt, in dem diese Fläche als Wohnbaufläche dargestellt werden soll.
Derzeitig wird diese Fläche als Gartenfläche genutzt.

Für den Bereich des Vorhabens soll mit Hilfe des Instruments Vorhabenbezogenen Bebauungsplans bzw. Vorhaben- und Erschließungsplan die Möglichkeit zur Bebauung des Geländes geschaffen werden.
Der Rat der Stadt Hattingen hat auf Antrag des Vorhabenträgers Klaus Croll, Essener Straße 30 in Hattingen, am 02.11.2000 den Grundsatzbeschluss zur Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung eines Vorhaben- und Erschließungsplans nach § 12 BauGB für den rückwärtigen Grundstücksbereich der Essener Str. 28-30 beschlossen. Entsprechend wurde die Verwaltung beauftragt, das Satzungsverfahren gemäß § 12 Abs. 2 BauGB, einzuleiten.
Bis zum Frühjahr 2005 wurden auf der Grundlage dieser Maßgaben die Verfahrensschritte Frühzeitige Bürgerbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

Mit dem Monat Mai 2005 tritt ein Wechsel des Vorhabenträgers ein.
Neuer Vorhabenträger ist die

ZAPF GmbH
Nürnberger Straße 38 Büro NRW : Alfredstraße 163
95440 BAYREUTH. 45131 ESSEN

Die Firma ZAPF GmbH tritt in alle Rechte und Pflichten des bisherigen Vorhabenträgers ein und erwirbt die erforderlichen Grundstücksflächen durch Kaufvertrag. Hierdurch erlangt sie die Verfügungsgewalt über die Fläche des Plangebietes. Die Firma ZAPF ist damit in der Lage, den Nachweis zu erbringen, dass sie bereit und in der Lage ist, das Vorhaben in angemessener Frist durchzuführen.

3. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Der Vorhabenträger beabsichtigt talseitig der Bebauung nördlich entlang der Essener Straße 9 Hauseinheiten in Form von 4 Doppelhäusern sowie einem freistehenden Einfamilienhaus zu errichten.

Die im Vorfeld angestellten Untersuchungen zum Wohnungsmarkt haben für diesen Standort sehr günstige Nachfragewerte ergeben, so dass davon ausgegangen werden kann, dass mit der Verwirklichung des Vorhabens ein zwar relativ kleiner dennoch aber ein nicht weniger benötigter Beitrag zur bedarfsgerechten Wohnraumversorgung der Bevölkerung geleistet wird.

Es geht bei diesem Vorhaben nicht zuletzt auch darum, den Standort im Kern der Ortslage Niederwenigern so zu entwickeln, dass die neue Wohnanlage im Spannungsfeld von bestehender Wohnbebauung auf der einen sowie Grün- und Freiraum, Kindergarten und Sportanlagen auf der anderen Seite in verträglicher und behutsamer Weise städtebaulich eingebunden wird.
Es ist von daher Ziel und Aufgabe der Planung, hier mögliche Konfliktpotentiale wie das Dichtemaß der neuen Bebauung, Abmessungen und Höhenentwicklung der geplanten Gebäude, deren Abstände zur gewachsenen Nachbarbebauung sowie die Sicherstellung eines verträglichen und von gegenseitiger Beeinträchtigung (hier vor allem Lärm) freien Miteinanders der verschiedenen Nutzungen, zu erkennen und planerisch zu bewältigen.

4. Erläuterungen zu den Planfestsetzungen

4.1 Städtebauliche Konzeption

Es ist beabsichtigt, im nach Norden sanft abfallenden Gelände 4 Doppelhäuser sowie ein freistehendes Einzelhaus zu errichten.
Der neue Vorhabenträger, die Firma ZAPF, hat die bis dahin zwischen dem ehem. Träger des Vorhabens und der Stadt Hattingen entwickelte städtebauliche Konzeption in vollem Umfang aufgegriffen und führt diese im Grundsatz unverändert weiter.
Hierzu zählt auch die Erfüllung der grundsätzlich an die Plankonzeption gestellten Forderungen :

- Anpflanzen einer zweireihigen Sichtschutzhecke aus standortgerechten heimischen Gehölzen entlang der östlichen Grundstücksgrenze,

- Anpflanzung eines 8 Meter breiten Gehölzstreifens von standortgerechten heimischen Sträuchern und Bäumen entlang der nördlichen Grundstücksgrenze zwischen dem Kindergarten und den zukünftigen Baugrundstücken,

- Erhalt der Weißdornhecke entlang der westlichen Grundstücksgrenze,

- Ermittlung und Bewertung des geplanten Eingriffs in den vorhandenen Freiraum im Rahmen eines qualifizierten landschaftspflegerischen Fachbeitrags,

- Einhaltung eines Stellplatzschlüssels von mindestens 2 Stp./Haus,

- Planung einer ausreichend dimensionierten Erschließungsanlage im Hinblick auf den Einsatz von Feuerwehr und Rettungsfahrzeugen.

Im Unterschied zum 1.Vorhaben plant die Firma ZAPF im Plangebiet, die eigenen Hausprodukte zu errichten. Diese Häuser unterscheiden sich von den bis dahin geplanten durch die folgenden Merkmale :

	Doppelhaus Croll	Doppelhaus ZAPF
Grundfläche	14 x 12m = 168 qm	12,26 x 11,90m = 146 qm
Vollgeschosse	2	2
Gebäudehöhe	First 9,80m ü OKFFEG	First 10,39m ü. OKFFEG

	Einzelhaus Croll	Einzelhaus ZAPF
Grundfläche	9 x 9 + 1,5 x 4 = 87qm	8,42 x 8,72 = 73,42qm
Vollgeschosse	2	2
Gebäudehöhe	First 9,80m ü OKFFEG	First 9,35m ü. OKFFEG

Die Änderungen sind relativ geringfügig. Auch die Lage der Gebäude verändert sich nur unwesentlich, so dass auch in dieser Beziehung von einem nahtlosen Übergang des Vorhabens von einem Träger zum anderen gesprochen werden kann.

Die geplante Bebauung bewegt sich damit in vollem Umfang im Rahmen der vorhanden Bebauung in der näheren Umgebung des Vorhabens.
Jedes der geplanten 9 Häuser enthält eine Wohneinheit, die sämtlich mit ihren Terrassenseiten nach Süden ausgerichtet sind.
Die Bebauung bildet zwei in Ost-West-Richtung verlaufende Baufluchten, die eine logische Fortsetzung der westlich benachbarten Bauzeilen des Rüggenweges darstellen.
Der Abstand zur südlich angrenzenden Bebauung beträgt im Minimum 20 Meter.

4.2 Art der baulichen Nutzung

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 139 „Essener Straße 28 - 30“ in Niederwenigern ist für das Plangebiet als Art der baulichen Nutzung ein WA gemäß § 4 Baunutzungsverordnung festgesetzt.
Dies entspricht der Art der baulichen Nutzung in der näheren Umgebung.
Obwohl das Vorhaben selbst ausschließlich die Errichtung von Wohngebäuden vorsieht, ist eine Einschränkung des Nutzungskataloges des § 4 BauNVO nicht erforderlich, weil sich solche Nutzungen, die sich vor allem durch ihre Größe und ihren Flächenanspruch in die geplante Struktur auf Dauer nicht einfügen würden, gleichsam von selbst ausschließen.

4.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ), die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse und die Festsetzung der max. Firsthöhen in Metern über N.N. festgesetzt.

Gemäß § 16 in Verbindung mit § 17 BauNVO werden die Obergrenzen der GRZ mit 0,4 und der GFZ mit 0,8 festgesetzt. Diese Nutzungsmaße entsprechen der in der Umgebung vorhandenen städtebaulichen Dichte.
Sie tragen damit dem Umstand Rechnung, dass durch die im Norden und Osten erforderlichen flächenintensiven Anpflanzungsmaßnahmen für die Baugrundstücke im Sinne des § 19 Abs.3 BauNVO relativ kleine Zuschnitte verbleiben.

Alle geplanten Gebäude weisen zwei Vollgeschosse auf. Die Dachgeschosse liegen sämtlich unter der Grenze der Vollgeschosseigenschaft.

Die Höhen der Gebäude werden durch Festsetzung der maximal zulässigen Firsthöhen begrenzt. Die Firstlinien der Doppelhäuser liegen ca.10,40m über der Fußbodenhöhe des Erdgeschosses (EFH), die des Einzelhauses bei ca. 9,40m über EFH.
Um sicherzustellen, dass sich die Bebauung harmonisch in das Gelände einpasst, werden die Erdgeschossfußbodenhöhen und in Abhängigkeit hiervon die Firsthöhen, der Hangneigung des Geländes folgend, gestaffelt festgesetzt.
Gleichzeitig wird hierdurch dafür Sorge getragen, dass keine unzumutbaren Beeinträchtigungen auf Nachbargrundstücke (Besonnung, Belichtung, Einsichtnahme) durch die Neuplanung entstehen können.
Der in der Anlage zur Planbegründung beigefügte Geländeschnitt A - A´ belegt dies.

4.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Im räumlichen Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes ist offene Bauweise festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen orientieren sich sehr eng an den äußeren Abmessungen der tatsächlich zu bauen beabsichtigten Gebäude. Die Baugrenzen nehmen die Hausgrundflächen exakt auf.

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden im Plan von der sonstigen Darstellung „Hausgärten“ sowie den Festsetzungen „Garagen/Carport“ und „Stellplätze/Garagenzufahrt“ überlagert.

Garagen und Stellplätze sowie deren Zufahrten dürfen entsprechend ausschließlich an den für sie im Plan festgesetzten Standorten errichtet werden.

Besondere Regelungen für Nebenanlagen nach § 14 Abs.1 BauNVO sind nicht festgesetzt. Durch die Grünabschirmung des gesamten Plangebietes ist die Gefahr, dass eine ungeordneter Anordnung von Nebenanlagen sich schädlich auf das öffentlich wahrnehmbare Erscheinungsbild der Ortslage Niederwenigern auswirken könnte, kaum ge-

geben. Die Grenze die der § 15 BauNVO (Übermaßverbot) generell setzt, reicht hier aus.

4.5 Gestaltungsfestsetzungen

Gestaltungsfestsetzungen beschränken sich ausschließlich auf die Dächer im Plangebiet. Es ist planerische Absicht, eine möglichst harmonische Dachlandschaft zu entwikkeln, die gleichwohl nicht eintönig wirkt.
Es wird daher lediglich die Dachform, die Dachneigung und die Firstrichtung vorgegeben. Es werden nur Häuser mit Satteldächern gebaut, deren First in Ost-West-Richtung verläuft. die Dachneigung aller Doppelhäuser beträgt zwischen 35 und 40 Grad, die des Einzelhauses liegt leicht darüber bei 40 bis 42 Grad.
Auf allen 9 Hauseinheiten ist zur Belichtung der Dachgeschosse ein jeweils nach Süden ausgerichtetes Zwerchhaus mit einem Segmentbogendach (Eindeckung in Titanzink) vorgesehen.

4.6. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von. Boden, Natur und Landschaft

Am nördlichen und östlichen Rand des Plangebietes ist auf einer Fläche von ca. 880 qm eine Sichtschutzbepflanzung vorgesehen. Dieser Bereich ist als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1,Nr. 20 festgesetzt. In diesem Bereich soll der vorhandene Baumbestand erhalten werden. Gleichzeitig wird eine Festsetzung nach § 9 Abs.1,Nr. 25a BauGB getroffen, die diesen Bereich als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festlegt.

Die vorgesehene Bepflanzung an der nördlichen Grenze soll die überwiegend aus hochstämmigen Gehölzen bestehende Baumreihe bzw. Baumgruppe zum Zwecke des Sichtschutzes und der Einbindung in das landschaftliche Umfeld ergänzen. Hierzu sind Strauchanpflanzungen in Gruppen von 5 bis 8 Pflanzen einer Art im Abstand von 1,50m untereinander vorgesehen.

Die Bepflanzung entlang der östlichen Plangebietsgrenze soll als einreihige freiwachsende Hecke aus Sträuchern im Abstand von 1,50m ausgebildet werden.

Für diese Bepflanzungsmaßnahmen sind die folgenden Pflanzarten und Pflanzgrößen zu verwenden :

Sträucher / verpflanzt, ohne Ballen, 3-4 Triebe, Höhe : 60 bis 100 cm) :

Schneeball	Viburnum opulus
Hasel	Corylus avellana
Weißdorn	Crataegus monogyna
Liguster	Ligustrum vulgare
Hartriegel	Cornus sanguinea
Faulbaum	Rhamnus frangula
Schlehe	Prunus spinosa
Hundsrose	Rosa canina

Ferner ist die Weißdornecke entlang der westlichen Plangebietsgrenze zum Rüggenweg hin ebenfalls als zu erhalten festgesetzt. Auch sie dient dem Sichtschutz und der landschaftlichen Einbindung und Auflockerung des Vorhabens.

Die Durchführung dieser Maßnahmen wird im Durchführungsvertrag sichergestellt.

Diese Bepflanzungen dienen als Gestaltungsmaßnahmen auch der Eingriffsvermeidung und -verminderung und wirken sich als solche auch positiv auf die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung des landschaftspflegerischen Fachbeitrages aus.

4.7 Erschließung

4.7.1 Verkehr

Öffentlicher Personennahverkehr

Durch die etwa 200 Meter entfernte Haltestelle „Niederwenigern Krankenhaus“ ist die Anbindung des Plangebietes an den öffentlichen Personennahverkehr durch die Linie 141 (Gemeinschaftsverkehr BOGESTRA und EVAG) gewährleistet. Es besteht ein 30-Minuten-Takt in Richtung Stadtmitte Hattingen sowie in Richtung Essen-Kupferdreh.

Äußere Erschließung

Das Plangebiet umfasst die ehemals gärtnerisch genutzten Flächen der nördlich entlang der Essener Straße gelegenen Wohnhäuser Nr. 28 und 30.
Die Essener Straße stellt entsprechend auch die äußere Anbindung des Plangebietes an das örtliche und überörtliche Straßennetz her.

Die Anbindung erfolgt durch eine private Sticherschließung, festgesetzt als private Verkehrsfläche, die zwischen den beiden erwähnten Häusern hindurch auf die Essener Straße rechtwinklig einmündet.
Die Einmündung liegt an einer leicht einsehbaren Stelle in der Ortsdurchfahrt und ist ausreichend weit entfernt von der Einmündung des Rüggenweges westlich sowie der Bushaltestelle östlich auf die bzw. der Essener Straße.
Die bauliche Ausführung des Einmündungsbereiches wird im Zuge der Straßenaufbruchgenehmigung durch das städtische Tiefbauamt geregelt.

Innere Erschließung

Die innere Erschließung der Baugrundstücke erfolgt über eine mit Breiten zwischen 3,25m und 5,50m ausreichend dimensionierte private Stichstraße. Der geplante Straßenquerschnitt reicht für die zu erwartende Verkehrsmenge ebenso wie für zu berücksichtigende Einsätze von Lösch- und Rettungsfahrzeugen aus.
Da die Entsorgung des Hausmülls am Straßenrand der Essener Straße erfolgt, müssen Müllfahrzeuge bei der Bemessung von Ausbaubreiten und Wendemöglichkeiten im Plangebiet nicht berücksichtigt werden.
Die Sticherschließungsstraße teilt sich nach ca. 70m Länge in einen westlichen und einen östlichen Ast. Dieser Bereich ist so aufgeweitet, dass er bei Bedarf als Wendeanlage

(z.B. für Möbelwagen) dienen kann.
Die private Verkehrsfläche ist außerdem mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten versehen. Diese dienen zum Einen den Anliegern und zum Anderen den Ver- und Entsorgungsträgern zum Verlegen, Betreiben und Unterhalten der erforderlichen Leitungsinfrastruktur.

Ruhender Verkehr

Die T-förmige innere Erschließung erlaubt das unmittelbare Anfahren eines jeden der neun entstehenden Baugrundstücke. Für jedes der neun Wohnhäuser ist eine Garage sowie ein zweiten Stellplatz auf dem jeweiligen Grundstück vorgesehen.
Darüber hinaus sind 4 Besucherparkplätze in zentraler Lage geplant. Hierdurch werden für die 9 Wohneinheiten insgesamt 22 Pkw-Stellplätze geschaffen. Damit ist sichergestellt, dass das entstehende Verkehrsaufkommen auch innerhalb des Plangebiets bewältigt werden kann.

4.7.2 Ver- und Entsorgung

Versorgung

Die örtlichen Versorgungsunternehmen stellen die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser, Elektrizität, Gas und Telekommunikation durch entsprechende Netzergänzung sicher. Für die Leitungszuführung steht der Straßenraum der privaten Erschließung zur Verfügung.

Niederschlags- und Schmutzwasserentsorgung

Gemäß § 51 Landeswassergesetz wurde geprüft, ob Niederschlagswasser im Plangebiet versickert werden kann.
Die zu diesem Zweck in Auftrag gegebene geotechnische Untersuchung durch das Ingenieurbüro Borchert+Lange aus Essen hat ergeben, dass die im Plangebiet anstehenden bindigen Böden eine derart geringe Wasserdurchlässigkeit aufweisen, dass gutacherlicherseits von einer Versickerung des Niederschlagswassers abgeraten wird. Auch die Hanglage des Plangebiets spricht gegen eine Versickerung, da hierdurch unkontrollierte Durchfeuchtungen und Vernässungen talseitig gelegener Geländeteile auftreten würden.

Da auch eine ortsnahe Einleitung des Niederschlagswassers in ein Gewässer aufgrund der örtlichen Situation nicht gegeben ist, wird das Niederschlagswasser der öffentlichen Kanalisation zugeführt.
Das im Plangebiet anfallende Schmutz- und Niederschlagswasser wird in das städtische Mischwasserkanalsystem eingeleitet.

Die Vorflut, im nordwestlich außerhalb des Plangebietes gelegenen „Rüggenweg“ wird seitens der Stadt Hattingen im Zuge der Realisierung der Generalentwässerungsplanung für das Gesamtgebiet sichergestellt. Die Kanäle werden ausreichend dimensioniert, sodass keine Rückhaltung für das Erschließungsgebiet erforderlich wird.
Die gesamte Planung zur Entwässerungstechnik wurde mit dem Tiefbauamt der Stadt Hattingen abgestimmt.

Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung geschieht über die Essener Straße im festgelegten Entsorgungsturnus. Die Mülltonnen werden am Ziehungstag an der Essener Straße zur Entleerung bereitgestellt. Die Entsorgungsfahrzeuge müssen das Plangebiet selbst nicht befahren.

4.7.3 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Im Plangebiet sind mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen mit jeweils näher definierten Begünstigten festgesetzt.

Die zu belastenden Flächen liegen in den privaten Verkehrs- bzw. Grundstücksflächen.
Ausnahme bildet eine querende Belastungsfläche über den Gemeindeweg (Flurstück 932) mit Leitungsrechten zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger für einen an nordwestlichem Plangebietsrand verlaufenden Mischwasserkanal. Dieser Mischwasserkanal verläuft in Zukunft über private Baugrundstücke und wird durch einen 3 m breiten Leitungsrechtsstreifen gesichert. Die jeweiligen Ver- und Entsorgungsträger erhalten so das Recht, auf den Privatgrundstücken notwendige Ver- und Entsorgungsleitungen zu legen sowie Maßnahmen zur Erhaltung und zum Betrieb der Leitungen durchzuführen. Die notwendige grundbuchrechtliche Sicherung und die öffentlich-rechtliche Sicherung per Baulast wird im Durchführungsvertrag vereinbart.

5. Immissionsschutz

In nördlicher Richtung ist in geringer Entfernung zum Plangebiet eine stadteigene Sportanlage vorhanden.
Es wurde von der Peutz Consult GmbH aus Düsseldorf untersucht, inwieweit von dieser Anlage Einwirkungen im Sinne der 18. BimschVO (Sportanlagenlärmschutzverordnung) auf das Plangebiet ausgehen bzw. ausgehen können oder zukünftig ausgehen werden, mit folgendem Untersuchungsergebnis :
„ Auf Grundlage der zur Verfügung gestellten Nutzungsangaben der Sportanlage erfolgte in Verbindung mit den Emissionsansätzen der VDI 3770 die Ermittlung der Beurteilungspegel für die immissionsrelevanteste Nutzung der Sportanlage in Form eines Fußballligaspiels mit rund 50 Zuschauern sonntags um 13.00 Uhr.
Ergebnis der vorliegenden Untersuchung ist, dass der in einem allgemeinen Wohngebiet innerhalb der Ruhezeiten zulässige Immissionsrichtwert von 50 dB(A) im Bereich der schützenswerten Raumnutzung der geplanten Wohngebäude eingehalten wird.
Durch den werktäglichen Fußballtrainingsbetrieb sowie die sonntags außerhalb der Ruhezeiten stattfindenden Fußballligaspiele wird der in einem allgemeinen Wohngebiet zulässige Immissionsrichtwert von 55 dB(A) ebenfalls eingehalten.
Die in einem allgemeinen Wohngebiet innerhalb und außerhalb der Ruhezeiten zum Tageszeitraum kurzzeitig zulässigen Maximalpegel werden ebenfalls eingehalten.“

Dementsprechend sind keine Schallschutztechnischen Festsetzungen erforderlich.

6. Denkmalschutz

Mit dem Wohnhaus Essener Straße 28 sowie dem östlich benachbarten ehemaligen Pfarrhaus mit Garten befinden sich 2 in die Denkmalliste eingetragene Baudenkmale in unmittelbarer Nähe des Plangebietes.
Wegen der Nähe zu diesen Baudenkmalen soll im Zuge des Anzeigeverfahrens im Rahmen der Genehmigungsfreistellung auf der Grundlage des § 9 DschG NW eine Abstimmung des Neubauvorhabens mit der Unteren Denkmalbehörde stattfinden.

7. Umweltgesichtspunkte

Gemäß § 243 des Baugesetzbuches vom 24. 06. 2004 finden für Bebauungsplanverfahren, die in der Zeit vom 14. März 1999 bis um 20. Juli 2004 förmlich eingeleitet worden sind und die vor dem 20. Juli 2006 abgeschlossen werden, die Vorschriften des Baugesetzbuches in der vor dem 20. Juli 2004 geltenden Fassung weiterhin Anwendung. Diese Voraussetzungen sind im vorliegenden Fall gegeben. Da sich jedoch durch den Wechsel des Vorhabensträgers sowie die bis dahin bereits eingetretenen erheblichen Verzögerungen des Verfahrens eine deutliche Zäsur im Aufstellungsverfahren ergeben haben, hat sich der Vorhabenträger jn Abstimmung mit der Stadt Hattingen dazu entschlossen, neben der Aktualisierung des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages (vgl. Punkt 7.2 der Planbegründung) zusätzlich den folgenden Umweltbericht (Punkt 7.1 der Planbegründung) gemäß § 2a BauGB erarbeiten zu lassen.

Er beauftragte für beide Fachplanungsbeiträge das

Büro Ingolf Hahn
Landschaftsplanung und angewandte Ökologie
Tommesweg 56
in 45149 Essen .

7.1 Umweltbericht

7.1.1 Einleitung

Der im Rahmen der Umweltprüfung zu erstellende Umweltbericht legt die ermittelnden und bewertenden Belange des Umweltschutzes dar. Er bildet einen unverzichtbaren, selbstständigen Bestandteil der Begründung zum Bauleitplanentwurf, der im Laufe des Verfahrens auch fortgeschrieben wird. Der Umweltbericht, der die Ergebnisse der Umweltprüfung darstellt, ist mit der Offenlage des Bauleitplanentwurfes vorzulegen. Er besteht aus einleitenden Angaben, der Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen des Vorhabens auf die allgemeinen Schutzgüter sowie ggf. zusätzlichen Angaben.
Da keine alternativen Planungen zum vorliegenden B-Plan – Entwurf aufgestellt worden sind, wird auf eine Variantendiskussion bzw. die Darstellung und Beurteilung anderweitiger Lösungsmöglichkeiten hinsichtlich ihrer Umwelterheblichkeit verzichtet.

7.1.2. Beschreibung der Planung

Die Konzeption des vorhabenbezogenen B-Plan "Essener Straße" sieht eine städtebauliche und grünordnerische Neuordnung der rückwärtigen Gartenflächen der Häuser Essener Straße Nr. 28, 28a und 30 in der Ortslage Hattingen – Niederwenigern vor. Hier sollen vier Doppelhäuser und ein Einzelhaus entstehen. Alle neun Einfamilienhäuser sind voll unterkellert.
Die Erschließung erfolgt zukünftig über eine Anliegerstichstraße von Süden von der Essener Straße aus. Den Häusern sind jeweils Garagen und Stellplätze zugeordnet. Zufahrten und Stellflächen sollen mit einem versickerungsfähigen Belag erstellt werden. Im Westen, Norden und Osten runden grünordnerische Strukturen in Form von Anpflanzungen (Schnitthecken und freiwachsende Gehölzstreifen) das Baugebiet ab.
Eine Versickerung des Niederschlagswassers auf dem Grundstück oder auf angrenzenden Flächen ist nicht vorgesehen. Nach den Ergebnissen der durch das Büro Borchert + Lange im Jahr 2004 durchgeführten Bodenuntersuchungen liegen die ermittelten Wasserdurchlässigkeitsbeiwerte der gewachsenen Lockergesteine um einen Faktor von maximal ca. 100 unterhalb des in Abschnitt 3.1.3 des Arbeitsblattes ATV-DVWK-A 138 "Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" für dezentrale Versickerungsanlagen geforderten Mindestwertes.
Wegen der festgestellten geringen Wasserdurchlässigkeit der anstehenden Böden wird auf die kontrollierte Versickerung von Niederschlagswasser verzichtet. Gegen eine Versickerung spricht des weiteren, dass das Gelände geneigt ausgebildet ist und es bei einer Versickerung in höher liegenden Geländeteilen zu Durchfeuch-

tungen bzw. Vernässungen in tiefer liegenden Geländeteilen kommen könnte. Somit wird das Niederschlagswasser der Mischwasserkanalisation zugeführt.
Die Größe des B-Plan Gebietes beträgt rd. 0,38 ha.

7.1.3 Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens

Das geplante Baugebiet befindet sich in der Ortslage Niederwenigern. Dieser südlich an Essen – Burgaltendorf angrenzende Stadtteil von Hattingen ist durch überwiegend dörfliche Strukturen geprägt. Der Grünflächen- und Gehölzanteil ist relativ hoch.
Die Bebauung ist im hinteren Gartenbereich zweier großer Grundstücke an der Essener Straße geplant. Bei der Essener Straße handelt es sich um eine mäßig befahrene Durchgangsstraße, die den Hattinger Stadtteil Niederwenigern mit Essen – Kupferdreh verbindet.
In den Randbereichen von Niederwenigern herrschen kleinbäuerliche Strukturen mit landwirtschaftlichen Restflächen und Köttersiedlungen entlang der Verkehrswege vor. Dabei ist der Anteil der Grünlandnutzung gegenüber der dominierenden Ackernutzung relativ hoch. Der Waldanteil ist gering und auf wenige, zumeist kleinflächige Parzellen beschränkt.
Das Baugebiet liegt nahe dem Domplatz im Ortskern von Niederwenigern In der näheren Umgebung befinden sich eine Kirche, ein Friedhof, ein Krankenhaus, ein Sportplatz und nördlich angrenzend ein Kindergarten.
Die beiden Baugrundstücke werden von der südlich angrenzenden Essener Straße aus erschlossen. Auf den Grundstücken befinden sich drei Einfamilienhäuser mit einigen Nebengebäuden. Das bereits 1905 erbaute Sandsteingebäude Nr. 28 steht bereits unter Denkmalschutz. Es wurde inzwischen grundlegend restauriert. Auch ein Gebäude auf dem östlich angrenzenden Nachbargrundstück ist als Baudenkmal ausgewiesen.
Das westliche Gartengrundstück wird noch vollständig intensiv als Zier- und Nutzgarten beansprucht. Es herrschen Rasenflächen vor. Das größere östliche Grundstück wird dagegen nur noch in seinem Südteil als Haus-, Hof- und Gartenfläche genutzt. Die Gartennutzung des weitaus größeren Nordteils der Parzelle wurde bereits vor Jahrzehnten aufgegeben, so dass sich auf der Brachfläche z.T. dichte Gehölzbestände entwickeln konnten. Die alten z.T. abgängigen Gartengehölze sind inzwischen großenteils in natürlich aufgekommene Pioniergehölze eingewachsen bzw. werden von ihnen überwuchert. Insgesamt ist die Gartenbrache durch ein Durcheinander von Ziergehölzen (darunter mehrere große Nadelbäume), alten Obstbäumen und heimischen Laubgehölzen unterschiedlicher Art und unterschiedlichen Alters geprägt. Darunter befinden sich auch alte Hainbuchen und Vogelkirschen mit starkem Stammholz.

Das unmittelbar östlich des Baugebietes gelegene große Grundstück liegt ebenfalls bereits seit Jahrzehnten weitgehend brach. Hier konnte sich inzwischen ein nahezu geschlossener dichter waldartiger Gehölzbestand entwickeln. Auf dem Grundstück befindet sich zudem in nur wenigen Metern Entfernung zum Baugebiet ein stark verlandeter alter Gartenteich. Im Westen grenzt ein asphaltierter Fuß- und Radweg an die Baugrundstücke an. Westlich des Weges befindet sich ein neueres Wohngebiet mit kleinparzelligen Reihenhäusern. Nördlich grenzt ein Kindergarten mit großem Freigelände an.

Naturräumlich ist das Plangebiet der Haupteinheit Bergisch-Sauerländisches Unterland (337) mit der Untereinheit Niederbergisch-Märkisches Hügelland (337.1) zuzuordnen. Dort befindet sich das Gebiet im Bereich des Ruhrschichtrippenlandes, das durch einen Wechsel von streichenden schmalen Rücken und Senken aus harten und weichen karbonischen Gesteinen geprägt ist. Das Baugebiet liegt auf dem Nordhang eines solchen Rückens. Entsprechend fällt das Gelände relativ stark von der Essener Straße im Süden (ca. 110 m ü. NN) nach Norden bzw. Nordosten (ca. 100 m ü. NN) ab. Somit beträgt das durchschnittliche Gefälle rd. 10 %.

Die Nordostecke des B-Plangebietes reicht in ein kleines trockenes Nebentälchen der in der nördlich gelegenen Senke zur Ruhr fließenden Kerbecke hinein. Östlich des Plangebietes fließt die Ruhr in einer breiten Aue, der sogenannten "Winz".

Geologisch liegt im Plangebiet feinsandiger Lösslehm in einer mittleren Mächtigkeit von 4 m über Schiefertonen mit Werksteinbänken und Magerkohlenflözen des produktiven Oberkarbons. Bei den Baugrunduntersuchungen wurden unter der Lehmdeckschicht schwach verwitterte und feste bis harte Ton- und Sandsteine erbohrt.

Im Baubereich ist unter einer 40 bis 45 cm mächtigen Mutterbodenschicht gewachsener bindiger Lehmboden anzutreffen. Dabei handelt es sich um feinsandige bis tonige Grobschluffe, die mit zunehmender Tiefe Sandstein- und Tonsteinstücke der Kieskorngröße enthalten. Der Bodentyp ist als Pseudogley-Parabraunerde zu klassifizieren. Charakteristisch für diese Böden ist eine mittlere bis hohe Sorptionsfähigkeit für Nährstoffe bei mittlerer bis hoher nutzbarer Wasserkapazität.

Im Rahmen der 2004 durchgeführten Bodenuntersuchungen wurden auf den Baugrundstücken ausschließlich gewachsene Böden und Gesteine erbohrt. Altablagerungen oder Verunreinigungen wurden nicht festgestellt. Auch Auswirkungen des Steinkohlenbergbaus sind auf dem Baugelände nicht zu erwarten.

Das Klima ist maritim geprägt. Im Jahr fallen bei Niederschlägen zu allen Jahreszeiten im Mittel knapp 1.000 m Niederschlag. Hauptwindrichtung ist Südwest.

Der Grundwasserflurabstand beträgt im Plangebiet mehr als 4 m. Auch bei der Entnahme der Bodenproben zur Baugrunduntersuchung wurde keine Vernässung der aus einer Tiefe bis zu 4,5 m entnommenen Bohrkerne festgestellt. Verbreitet muss jedoch mit schwacher bis mittlerer Hang- bzw. Staunässe gerechnet werden.

Die potenzielle natürliche Vegetation wäre im Plangebiet der artenarme und artenreiche Hainsimsen-Buchenwald mit der Rotbuche als bestandsbildender Hauptbaumart. Vereinzelt beigemischt wären Traubeneiche und Stieleiche. Die heute im Gebiet vorhandene Vegetation unterscheidet sich deutlich von der potenziellen natürlichen Vegetation.

Zur Fauna im Bereich des geplanten Baugebietes können aufgrund fehlender Daten keine konkreten Angaben gemacht werden. Die vorhandenen Biotopstrukturen erscheinen vor allem für kulturfolgende Arten von Bedeutung. Insbesondere die struktureichen Gartenbrachen bieten aus avifaunistischer Sicht vielseitige Lebensräume für Vogelarten im besiedelten Bereich.
Der Gebietsentwicklungsplan weist die Baufläche als "Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB)" aus.
Der Flächennutzungsplan der Stadt Hattingen stellt den südlichen Teil der Baugrundstücke als gemischte Baufläche dar. Der nördliche Teil der Grundstücke, d.h. der größte Teil der Fläche des B-Plans ist dagegen als Grünfläche ausgewiesen.
Das Baugebiet befindet sich zwar außerhalb des Geltungsbereiches des rechtskräftigen Landschaftsplans Hattingen – Sprockhövel, tangiert jedoch mit seiner Nordostecke den Außenbereich.
Für den Planungsbereich gelten keinerlei Schutzausweisungen.

7.1.4 Allgemeine Beschreibung der Umweltauswirkungen des Vorhabens

a) Anlagebedingte Auswirkungen

Der B-Plan umfasst ein Gebiet von ca. 0,38 ha Baufläche, das bisher keiner baulichen Nutzung unterlag. Insgesamt ist vorgesehen, rd. 0,19 ha dieser Fläche zu überbauen oder als Verkehrsfläche zu nutzen. Somit ist der künftige Anteil vegetationsfreier versiegelter oder teilversiegelter Flächen in Form von Überbauung, Straßen privaten Stellplätzen und Versiegelungen mit 50 % der Gesamtfläche auch für Neubaugebiete relativ hoch.
Durch die Erschließung und Bebauung des Gebietes entstehen anlagebedingte Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft. Dazu zählen:

- Flächeninanspruchnahme und Neuversiegelung natürlich gewachsener Böden durch Überbauung mit der Folge der Störung und Vernichtung des Bodengefüges,
- Beeinträchtigung der Lebensraumfunktion für Tiere und Pflanzen durch Biotopfunktionsverlust und –funktionsbeeinträchtigung,
- Erhöhung des Oberflächenabflusses und Verringerung der Grundwasserregeneration in Folge der Bodenneuversiegelung,
- Veränderung und Störung des Landschaftsbildes in Folge der Veränderung der Oberflächengestalt und Überbauung von Vegetationsflächen.

b) Baubedingte Auswirkungen

Es ist davon auszugehen, dass nahezu die gesamte Fläche des B-Plangebietes zumindest vorübergehend als Lager- oder Arbeitsfläche für den Baubetrieb in Anspruch genommen wird. Ob darüber hinaus weitere außerhalb des Gebietes gelegene Flächen beansprucht werden, ist zum jetzigen Zeitpunkt nicht abzusehen.

Innerhalb der Arbeitsflächen wird der Boden durch Baumaschinen verdichtet. Abgrabungen zur Anlage von Kellern und Fundamenten sind im Bereich der Gebäude zu erwarten.
An- und abfahrende Baufahrzeuge und Baggerarbeiten verursachen Erschütterungen. Der Baubetrieb erfolgt in der Regel tagsüber. Während der Bauzeit verursachen der Betrieb von Baumaschinen und die Anlieferung von Baustoffen Baulärm. Davon sind vor allem die Anwohner der Wohngebäude Essener Straße 28, 28a und 30 und in sehr viel geringerem Maße der nördlich des Baugebietes gelegene Kindergarten betroffen. Der Betrieb von Baumaschinen und Transportfahrzeugen führt zu einem Ausstoß von Luftschadstoffen. Abfallstoffe unterschiedlichster Art fallen u.a. durch den Betrieb von Maschinen sowie durch überschüssige Bau- und Verpackungsmaterialien an.
Die gesamte Baustelle mit ihren Arbeitsflächen, den in Betrieb befindlichen Baufahrzeugen und dem LKW-Verkehr werden das Landschaftsbild vorübergehend beeinträchtigen. Bauzeitbedingt in Anspruch genommene Flächen werden nach Abschluss der Erschließungs- und Bautätigkeit überwiegend als Gartenflächen oder Verkehrsflächen hergestellt.

c) Betriebsbedingte Auswirkungen

Das durch die neue Bebauung anfallende zusätzliche Abwasser wird einschließlich dem Niederschlagswasser dem vorhandenen Kanalnetz zugeführt und zur Kläranlage abgeleitet. Die Kapazität der Kläranlage wird als ausreichend angesehen. Das auf den Verkehrsflächen anfallende Oberflächenwasser wird in geringem Maße mit zusätzlichen Schadstoffmengen in Form von Partikeln der Kraftstoffverbrennung, Fahrbahn- Bremsbelag- und Reifenabrieb sowie Kraftstoff-, Öl- und Frostschutzmittel-Tropfverluste belastet. Diese Stoffe werden dem Kanal zugeführt und gelangen deshalb nicht in den Boden.

7.1.5 Beurteilung der Umweltauswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter sowie deren Wechselwirkungen

a) Schutzgut Mensch

Für den Menschen sind im Zusammenhang mit der Planung Auswirkungen auf das Wohnumfeld (Lärm, Immissionen sowie visuelle Beeinträchtigungen) und auf die Erholungsfunktion (Lärm, Landschaftsbild, Barrierewirkung) von Bedeutung.
Die menschlichen Nutzungen des B-Plangebietes sind derzeit gering. Sie beschränken sich auf die Gartennutzung der westlichen kleineren Parzelle. Der Eigentümer des Gartengrundstücks ist jedoch bestrebt, die Gartennutzung künftig aufzugeben und den zur Bebauung vorgesehenen Grundstücksteil zu veräußern. Der
für die Bebauung vorgesehene Teil der östlichen größeren Parzelle ist dagegen seit Jahrzehnten völlig ungenutzt. Daher sind hier keinerlei Nutzungskonflikte zu erwar-

ten. Die nähere Umgebung des Plangebietes ist vor allem durch Wohnbebauung geprägt. Relativ geringe Lärmbelastungen durch die angrenzende Essener Straße sowie Staub- und Geruchsimmissionen in geringem Umfang aus landwirtschaftlicher Nutzung in der näheren Umgebung sind als Vorbelastungen für das Planungsgebiet nur von untergeordneter Bedeutung. Die Naherholungsfunktion der näheren Umgebung ist ebenfalls nur von geringer Bedeutung. Als Landschaftsbild ist das B-Plangebiet aufgrund der allseitig dichten Abpflanzungen kaum wahrnehmbar. Aufgrund der geringen Vorbelastungen durch Verkehrslärm und andere Immissionen weist das Plangebiet bezogen auf das Schutzgut Mensch nur eine geringe bis höchstens mittlere Empfindlichkeit hinsichtlich planerischer Veränderungen auf.
Durch die geplante Bebauung derzeit verkehrsfreier Flächen kommt es zu einer zusätzlichen Beeinträchtigung der Umwelt durch Lärm, Geruch, Schadstoffe und sonstige Immissionen, die ohne das Vorhaben nicht gegeben wären. Diese Beeinträchtigungen konzentrieren sich vor allem auf die Bauphase. Sie sind somit großenteils zeitlich begrenzt. Da es sich bei der geplanten Erschließungsstraße um eine Sackgasse handelt, die künftig nur von den wenigen Anwohnern und deren Besuchern genutzt wird, ist die langfristige zusätzliche Beeinträchtigung der Umwelt durch Immissionen als gering zu klassifizieren.
Aufgrund des relativ geringen zusätzlichen Verkehrsaufkommens und der geringen Vorbelastung des Plangebietes ist nicht mit einer Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" bzw. der Grenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16, Verordnung zum Bundesimmissionsschutzgesetz) für das Allgemeine Wohngebiet (WA) zu rechnen. Lärmbelastungen des unmittelbar nördlich angrenzenden Kindergartens werden durch den am Nordrand des Plangebietes vorhandenen und durch landschaftspflegerische Maßnahmen weiter zu verdichtenden Gehölzstreifen gemindert. Zudem ist davon auszugehen, dass der Kindergarten lediglich außerhalb der gesetzlich festgesetzten Ruhezeiten geöffnet ist. Aktive Schallschutzmaßnahmen sind nicht erforderlich.
Unter Zugrundelegung der gültigen Wärmedämmstandards und moderner Heizungsanlagen gehen von der Neubebauung keine wesentlichen zusätzlichen Umweltbelastungen durch Luftschadstoffe aus. Besondere Maßnahmen zur Reduzierung der Schadstoffemissionen aus der Wohnnutzung sind für die Entwicklung des Baugebietes daher nicht erforderlich. Der hinzu kommende Anliegerverkehr wird zwar zu einer weiteren Erhöhung der Belastung angrenzender Baugebiete durch Abgase führen. Die geringe Größe des neuen Baugebietes führt aber zu keiner wesentlichen zusätzlichen Belastung der angrenzenden nur gering vorbelasteten bewohnten Gebiete.
Durch die geplante Bebauung wird attraktiver Wohnraum in zentraler, aber ruhiger Lage geschaffen. Wesentliche infrastrukturelle Einrichtungen wie Kindergarten, Schule, Sportanlage, Krankenhaus und Kirche sowie mehrere Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in unmittelbarer Nachbarschaft bzw. sind fußläufig leicht zu erreichen.

b) Schutzgut Tiere und Pflanzen

Auf Grundlage der Ziele und Grundsätze des BnatSchG sind Tiere und Pflanzen als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Hierzu zählen auch die genetische Vielfalt wildlebender und domestizierter Arten sowie die Ökosystemvielfalt. Die Lebensräume von Tieren und Pflanzen sowie die sonstigen Lebensbedingungen sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und ggf. nach Eingriffen wiederherzustellen.
Aufgrund des Strukturreichtums und des Vorhandenseins wertvoller Biotoptypen und –strukturen in Verbindung mit nur geringem Störpotenzial ist die Empfindlichkeit des Plangebietes gegenüber der neuen Wohnnutzung hinsichtlich der Schutzgüter Tiere und Pflanzen bzw. der biologischen Vielfalt als mittel bis hoch einzustufen.
Im Plangebiet und seiner Umgebung gelten keine Erhaltungsziele und Schutzzwekke der Gebiete mit gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete bzw. NATURA 2000-Gebiete) oder der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes. Hinweise auf das Vorkommen besonders bzw. streng geschützter Arten gemäß Anlage 1 Sp. 2 und 3 Bundesartenschutzverordnung BartschVo), EU-Artenschutzverordnung Anhang A und B (EU-ArtenschtzVO), der Europäischen Vogelschutzrichtlinie Anhang I (EU-VRL) und der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie der EU Anhang IV (FFH-RL) im Planungsraum, die ggf. durch das Planungsvorhaben gestört bzw. deren Wohn-, Nist-, Brut-, oder Zufluchtstätten durch das Wohnbauvorhaben zerstört werden könnten, liegen nicht vor.
Die im B-Plangebiet beanspruchte Gartenbrache ist im Verbund mit der unmittelbar östlich angrenzenden alten Gartenbrache als relativ wertvoller Lebensraum besonders für Vögel einzustufen. Durch das Bauvorhaben werden rd. 2.500 m² dieser wertvollen Biotopfläche dauerhaft beansprucht. Da nur knapp 900 m² dieser Fläche unter Beachtung der Schutzmaßnahmen erhalten oder durch Neupflanzungen ansatzweise wiederhergestellt werden können, verbleibt ein dauerhafter Verlust von rd. 1.600 m². Da die ökologische Bedeutung der beanspruchten Gartenbrache im Verbund mit der östlich angrenzenden Gartenbrache zu betrachten ist, ist insgesamt von einer dauerhaften Verkleinerung des Gesamtareals auszugehen.
Aufgrund des Platzmangels nach Realisierung des Bauvorhabens ist ein Ausgleich des Biotopverlustes im Plangebiet weder rechnerisch noch funktional möglich. Er kann nur durch geeignete Kompensationsmaßnahmen an anderer Stelle erfolgen.
Nach derzeitigem Kenntnisstand ist nicht davon auszugehen, dass die östlich angrenzende Gartenbrache in ihrer Biotopfunktion erheblich beeinträchtigt wird. Während der Bauphase ist mit Störungen der angrenzenden Biotope durch den Baubetrieb zu rechnen.

c) Schutzgut Boden

Mit Grund und Boden ist gemäß § 1a Abs. 2 BauGB sparsam umzugehen. Das Plangebiet wird bzw. wurde bereits seit über 100 Jahren als Garten genutzt. Welche Nutzung davor stattgefunden hat, ist nicht bekannt. Der bei den Bodenproben flächendeckend festgestellte gewachsene Boden (Pseudogley-Parabraunerde) ist nur bereichsweise in den oberen Dezimetern anthropogen beeinflusst. Besonders im Bereich des Rasens auf dem westlichen Grundstück und im Bereich der Gartenbrache auf dem östlichen Grundstück dürfte der Boden seit Jahrzehnten nicht mehr umgebrochen worden sein. Es ist daher davon auszugehen, dass sich unabhängig von vorangegangenen Nutzungen auf dem bei weitem größten Teil der durch das Vorhaben beanspruchten Fläche wieder annähernd naturnahe Bodenverhältnisse eingestellt haben.
Aufgrund der relativ naturnahen Bodenverhältnisse besteht grundsätzlich eine hohe Empfindlichkeit gegenüber Veränderungen bzw. Einschränkungen der Bodenfunktionen.
Das geplante Bauvorhaben hat einen erheblichen Eingriff in den Boden und seine natürlichen Bodenfunktionen zur Folge. Etwa 50 % des 0,38 ha umfassenden Baugebietes werden abgetragen, versiegelt oder teilversiegelt, so dass hier nahezu sämtliche Bodenfunktionen verloren gehen. Auch auf den übrigen, künftig überwiegend intensiv als Ziergarten genutzten Teilflächen ist mit einer erheblichen Beeinträchtigung der Bodenfunktionen durch Bodenumlagerung und Bodenverdichtung zu rechnen.

d) Schutzgut Wasser

Die Bewirtschaftung des Wasserhaushaltes ist mit dem Ziel einer nachhaltigen Entwicklung im Sinne des § 1 Abs. 5 BauGB so zu entwickeln, dass auch nachfolgenden Generationen ohne wesentliche Einschränkungen alle Optionen der nachhaltigen Gewässernutzung offen stehen. Dabei sind die Schutzgutbereiche Grundwasser und Oberflächenwasser zu unterscheiden. Das Grundwasservorkommen, das Grundwasserleitvermögen des Untergrundes und die Grundwasserneubildungsrate sind im Plangebiet aufgrund der geomorphologischen naturräumlichen Ausgangsbedingungen als gering einzustufen. Oberflächengewässer sind mit Ausnahme eines stark verlandeten Gartenteiches auf dem östlich gelegenen Nachbargrundstück im Plangebiet und angrenzend nicht vorhanden.
Eine besondere Empfindlichkeit des Wassers im Plangebiet hinsichtlich z.B. besonders ausgeprägten Sickervermögens des Bodens oder Untergrundes oder Vorbelastungen durch möglicherweise vorhandene Schadstoffe ist nicht gegeben.
Das anfallende Oberflächenwasser der Dach- und Verkehrsflächen soll aufgrund der sehr geringen Versickerungsfähigkeit des Bodens und Untergrundes zusammen

mit dem Abwasser über die Mischwasserkanalisation der nächsten Kläranlage zugeführt werden.

Da im Plangebiet weder Oberflächengewässer noch schutzwürdige Grundwasservorkommen vorhanden sind und das Bauvorhaben auch nicht mit einer Veränderung der Grundwasserstände verbunden ist, sind die Auswirkungen auf den Wasserhaushalt als weniger erheblich einzustufen. Auch die mit der Oberflächenversiegelung verbundene Reduzierung der Oberflächenwasserversickerung ist aufgrund der sehr geringen Versickerungsfähigkeit des Bodens als unerhebliche Umweltauswirkung zu beurteilen.

e) Schutzgut Luft und Klima

Im Plangebiet herrscht ein Klima kleinerer Ortslagen mit hohem Anteil lokalklimatisch ausgleichend wirkender Freiflächen und Gehölzbestände. Es wurden keine erheblichen Vorbelastungen und Empfindlichkeiten gegenüber der Luft- und Klimasituation festgestellt.
Durch die Bebauung bisher noch freier Landschaftsräume sind Umweltauswirkungen in Form von allgemeiner Erwärmung aufgrund von Überbauung in Verbindung mit abnehmender Luftzirkulation in geringem Umfang zu erwarten.
Das Baugebiet liegt außerhalb von Kaltluftentstehungsgebieten und Frischluftschneisen, so dass diesbezüglich negative Umweltauswirkungen ausgeschlossen werden können. Zudem sind aufgrund der sehr geringen Größe des Plangebietes keine erheblichen bzw. messbaren klimatischen und lufthygienischen Beeinträchtigungen durch Versiegelung und Überbauung sowie Verkehrsemissionen und Heizungsanlagen zu erwarten.

f) Schutzgut Landschaft

Die Landschaft bzw. das Landschaftsbild ist in seiner Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie aufgrund seiner Bedeutung als Erlebnis- und Erholungsraum des Menschen zu sichern. Vor allem in Siedlungsnähe sind Flächen für die Erholung zu sichern und in ausreichendem Umfang bereitzustellen.
Da sich das Plangebiet in einem weitgehend bebauten innerörtlichen Bereich befindet, sind im vorliegenden Fall nicht die Auswirkungen auf das Landschaftsbild, sondern allenfalls auf das Ortsbild zu beurteilen.
Das nach Norden geneigte Plangebiet ist aufgrund des hohen Anteils größerer Gehölze reich strukturiert. Dieser Strukturreichtum ist jedoch vom öffentlichen Verkehrsraum aus nicht wahrnehmbar, weil die Baufläche allseitig von dichten Gehölzen umgeben ist und bleibt. Selbst von dem im Westen unmittelbar an das Plangebiet angrenzenden Fuß- und Radweg aus ist durch die hohe dichte Weißdornhecke kaum ein Einblick möglich. Von der Essener Straße aus schränken die vorhandene

Bebauung und zahlreiche Gehölze die Sicht auf das Baugebiet stark ein. Der Norden und Osten des Plangebietes ist ohnehin für die Öffentlichkeit unzugänglich.

Somit ist trotz des Strukturreichtums nur von einer geringen Empfindlichkeit des Landschaftsbildes bzw. hier Ortsbildes gegenüber der geplanten Bebauung auszugehen.
Trotz des umfangreichen Gehölzverlustes sind die Auswirkungen des Vorhabens auf das Ortsbild wegen der nicht gegebenen Wahrnehmbarkeit der entfallenden Gehölze als nicht erheblich einzustufen. Voraussetzung dafür ist allerdings, das insbesondere die hohe Weißdornhecke am Westrand des Gebietes, die Gehölzkulisse im Norden der Fläche (Sichtschutz zum Kindergarten) und der unmittelbar neben der geplanten Zufahrt zum Baugebiet stehende mächtige Walnussbaum an der Essener Straße, wie geplant, erhalten werden. Zudem wird die verbleibende Eingrünung des Gebietes durch Neupflanzung von Sträuchern im Norden und Osten des Plangebietes optimiert.

g) Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Unter Kultur- und sonstigen Sachgütern sind Güter zu verstehen, die Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung und öffentlichem Interesse sind. Dazu zählen z.B. architektonisch wertvolle Bauten (wie das als Baudenkmal ausgewiesene Haus Essener Straße 28) und historische Ausstellungsstücke sowie Denkmalbereiche wie z.B. Stadtgrundrisse, Stadt-, Ortsbilder und.–silhouetten, Stadt- Ortsteile und –viertel, Siedlungen, Gehöftgruppen, Straßenzüge, bauliche Gesamtanlagen und Einzelbauten sowie deren engere Umgebung, sofern sie für deren Erscheinungsbild bedeutend sind. Weiterhin zählen zu den Kultur- und sonstigen Sachgütern alte Garten-, Friedhofs- und Parkanlagen, Platzanlagen und sonstige von Menschen gestaltete wertvolle Landschaftsbestandteile (Kulturlandschaften), Rohstofflagerstätten und Bodendenkmäler. Eine Beeinträchtigung ist dann gegeben, wenn deren Nutzbarkeit durch das Vorhaben eingeschränkt werden könnte bzw. wenn Auswirkungen auf das visuelle Erscheinungsbild solcher Bauten oder Anlagen zu erwarten sind. Sowohl das Baudenkmal Essener Straße 28 auf dem östlichen Baugrundstück als auch das Baudenkmal auf dem östlich an das Plangebiet angrenzenden Nachbargrundstück werden durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt. Zudem ist die beanspruchte Gartenbrache nicht von kulturhistorischer Bedeutung. Somit können negative Auswirkungen des Vorhabens auf vorhandene Kultur- und Sachgüter ausgeschlossen werden.

h) Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen / Schutzgütern

Die nach den Vorgaben des BauGB zu beurteilenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen zwischen

den Schutzgütern sowie Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und komplexe Wirkungszusammenhänge unter den Schutzgütern zu betrachten. Die auf die

Teilsegmente der Umwelt und des Naturhaushaltes bezogenen Auswirkungen treffen somit auf ein stark miteinander vernetztes komplexes Wirkungsgefüge.

Aufgrund der zentralen Lage in einem historisch gewachsenen Siedlungskern ist im Plangebiet bereits heute von starken anthropogen bedingten Einflüssen auf die Schutzgüter auszugehen. Entsprechend sind noch natürlich oder naturnah ausgeprägte abiotische und biotische Faktoren sowie ökologische Funktionen in Relation zu einer intakten Naturlandschaft nur noch mit geringen Anteilen bzw. geringen ökologischen Wirkungsgraden vorhanden.

Im Plangebiet führt die Überbauung nicht nur zum Verlust der vorhandenen Vegetationsbestände, sondern auch zwangsläufig zum Verlust der Funktionen weitgehend natürlich gewachsener Böden, wie z.B. die Speicherung von Niederschlagswasser. Hierdurch erhöht sich einerseits der Oberflächenwasserabfluss, andererseits wird die Versickerung bzw. Grundwasserneubildung reduziert.

Insgesamt wurden bei der Beurteilung der Umweltauswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter auch die planungsrelevanten Wechselwirkungen bereits mit abgehandelt. Zudem ist eine Verstärkung der erheblichen Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen im Plangebiet nicht zu erwarten.

7.1.6 Zusammenfassung der Umweltauswirkungen

Bei der vorgesehenen Bebauung handelt es sich um allgemeine Wohnbebauung mit der dazu gehörigen Erschließung. Die als erheblich einzustufenden Umweltauswirkungen sind auf den Verlust einer wertvollen Biotopfläche (alte Gartenbrache mit ökologisch wertvollen Gehölzbeständen) und den Verlust natürlich gewachsener Böden und ihrer Bodenfunktionen durch Abtrag, Überbauung, Versiegelung, Umlagerung und Verdichtung beschränkt. Alle übrigen Auswirkungen auf die Schutzgüter können als weniger erheblich oder nicht erheblich beurteilt werden.

Eine Kompensation des durch das Vorhaben verursachten Eingriffs in Natur und Landschaft ist im Plangebiet weder funktional noch rechnerisch möglich. Aus diesem Grund sind Ausgleichsmaßnahmen an anderer Stelle unbedingt erforderlich. Diese Kompensation sollte mit der Zielsetzung durchgeführt werden, die erheblichen negativen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Pflanzen, Tiere und Boden durch geeignete Maßnahmen zum Naturschutz auch funktional auszugleichen.

Die zu erwartenden Umweltauswirkungen bei Realisierung des Vorhabens werden nachfolgend tabellarisch zusammengestellt und hinsichtlich ihrer Erheblichkeit beurteilt:

Schutzgut	Beurteilung der möglichen Umweltauswirkungen	Erheblichkeit
Mensch ●	• zusätzliche Belastungen durch Lärm, Geruch, Schadstoffe und sonstige Immissionen	
Pflanzen und Tiere ● ● ●	• Verlust einer hochwertigen Biotopfläche bzw. eines bedeutenden Teillebensraumes in Form einer alten Gartenbrache • temporäre Beeinträchtigung angrenzender Biotope während der Bauphase	
Boden ● ●	• Verlust und Beeinträchtigung von Bodenfunktionen durch Bodenabtrag, Überbauung, Versiegelung, Umlagerung und Verdichtung	
Wasser ●	• Ableitung des Niederschlagswassers über die Mischwasserkanalisation auf Kosten des Oberflächenwasserabflusses und der Grundwasserneubildung	
Luft und Klima	• Veränderung des örtlichen Kleinklimas durch zusätzliche Überbauung, Bodenversiegelung und Verlust lokalklimatisch sowie lufthygienisch wirksamer Freiflächen und Vegetationsbestände	-
Landschaft	• Verlust größerer Gehölze	-
Kultur- und Sachgüter	• Beeinträchtigung von Kultur- und Sachgütern	-

● ● ● ● ● sehr erheblich / ● erheblich / weniger erheblich / - nicht erheblich

Einen Überblick über die Lage des Vorhabens gibt die folgende Übersichtskarte M 1:5000.

7.2 Landschaftspflegerischer Fachbeitrag / Kompensationsermittlung

Bei der Abwägung aller Belange, die durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan tangiert werden, sind nach § 1a BauGB auch und besonders die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen.

Das Landschaftsplanungsbüro Ingolf Hahn hat hierzu einen Landschaftspflegerischen Fachbeitrag erstellt, um auf der Grundlage einer intensiven Bestandsaufnahme und Bestandsbewertung zu einer Beurteilung des Eingriffes durch die geplanten Maßnahmen zu gelangen. Im Ergebnis entwickelt der Landschaftspflegerische Fachbeitrag über die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung die aus Sicht von Naturschutz und Landschaftspflege erforderlichen Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zur Kompensation des Eingriffs in Natur und Landschaft.

An dieser Stelle wird alleine das Ergebnis, soweit es sich in Festsetzungen im Bebauungsplan oder auf die Ausgleichsverpflichtung niederschlägt gebündelt behandelt.

Zur Eingriffsverminderung wird im Norden wie im Osten des Plangebiets die Anlage einer ca. 880 qm umfassenden Sichtschutzbepflanzung vorgesehen (vgl. hierzu die unter Punkt 4.6 „Festsetzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ dieser Planbegründung gemachten Ausführungen).

Durch das geplante Bauvorhaben werden Biotoptypen mittlerer und hoher ökologischer Wertigkeit nachhaltig verändert bzw. in Anspruch genommen.

Die Kompensationsberechnung führt zu dem Ergebnis, dass trotz der Erhaltung und Schaffung von Gehölzstrukturen und unversiegelten Freiflächen die zu erwartenden Eingriffe im Plangebiet nicht vollständig ausgleichbar sind. Dies begründet sich u.a. dadurch, dass Maßnahmen zur Kompensation (Sichtschutzpflanzung) innerhalb des Plangebietes nur auf Flächen stattfinden können, die bereits eine hohen Biotopwert besitzen. Somit wird nur eine geringe Wertsteigerung erreicht.

Die Ermittlung des Kompensationsumfangs für den vorhabenbezogenen B-Plan „Essener Straße“ ergibt einen **Kompensationsdefizit** von insgesamt **10.390 Punkten**. Dies bedeutet, dass für die gepl. Baumaßnahmen noch ein externer Ausgleich bzw. Ersatz in dieser Größenordnung erbracht werden muss.

Als geeignete Ausgleichsfläche wurde eine 2.400qm große Ackerfläche des Regionalverbands Ruhrgebiet (RVR) in Hattingen-Niederstüter gefunden, die dieser für Maßnahmen zum Schutz der Natur zur Verfügung stellt. Auf dieser Fläche lässt sich eine Kom-

pensation von 11.000 Wertpunkten durch die vorgesehenen Maßnahmen (Aufforstung einer Ackerfläche mit heimischen Laubgehölzen und Schaffung eines naturnahen Waldrands) erreichen.

Ein entsprechender Vertrag mit dem Regionalverband Ruhrgebiet ist bereits unterzeichnet. Für konkrete Planung und Ausführung dieser Ersatzaufforstung ist der RVR zuständig.

Nach Durchführung aller Kompensationsmaßnahmen einschließlich der Ersatzaufforstung ist der durch das Bauvorhaben verursachte Eingriff in Natur und Landschaft ausgeglichen.

8. Boden und Bodenbelastungen

8.1 Bergbausituation und Tragfähigkeit des Bodens

Bergbauliche Situation

Nach Auskunft der Deutschen Steinkohle AG, Herne und der E-ON Montan GmbH sind im Plangebiet keine bergbaulichen Einwirkungen zu erwarten.
Die Abt. Bergbau und Energie des Regierungspräsidenten Arnsberg führt in ihrer Stellungnahme vom 18.10.2004, das Gebiet betreffend, aus :
„Nach den hier vorliegenden Unterlagen wurde unterhalb der o.a.Planungsmaßnahme durch das 1972 stillgelegte Bergwerk „Ver. Dahlhausen Tiefbau“ Steinkohle im oberflächennahen Bereich abgebaut. Die im oberflächennahen Bereich umgegangene Gewinnung kann auch heute noch zu einer Absenkung oder einem Einsturz der Tagesoberfläche führen.

Aufgrund der o.a.Lagerstättenverhältnisse kann darüber hinaus nicht mit letzter Sicherheit ausgeschlossen werden, dass auch infolge widerrechtlichen Abbaus Dritter tagesnahe Hohlräume und Verbruchzonen im einwirkungsrelevanten Teufenbereich der Flöze vorhanden sind. Rissliche Unterlagen über dies Gewinnungstätigkeiten liegen hier allerdings nicht vor, so dass über Lage und Ausdehnung dieses Bergbaus keine konkreten Aussagen getroffen werden können.
Die Frage, ob und inwieweit im bereich des Plangebietes oberflächennaher Bergbau umgegangen ist, der auch heute noch einwirkungsrelevant sein kann, lässt sich letztendlich erst nach der Durchführung von Erkundungsmaßnahmen abschließend beantworten.
Hinsichtlich einer gutachterlichen Einschätzung der bergbaulichen Verhältnisse insbesondere für den nördlichen Bereich empfehle ich Ihnen, einen Sachverständigen einzuschalten, und auf der Grundlage dieser Untersuchungsergebnisse eine Kennzeichnung gem. § 5 Abs.3 (bzw. § 9 Abs.5 Nr.2) BauGB vorzunehmen."
Eine gutachterliche Untersuchung ist beabsichtigt aber noch nicht durchgeführt. Bis zu einem etwaigen Nachweis der bergbaulichen Unbedenklichkeit wird das gesamte Plangebiet mit einer Signatur umgrenzt, die es kenntlich macht als eine Fläche, unter der der Bergbau umgeht bzw. umgegangen ist.

Baugrund

Im gesamten Plangebiet stehen laut Bodengutachten der Firma Borchert + Lange, Essen, gewachsene und ausreichend tragfähige Böden an. Für normale Gründungslasten sind keine zusätzlichen Gründungsmaßnahmen erforderlich.

8.2 Bodenbelastungen

Im Rahmen der Bodenerkundungen sind keinerlei Hinweise auf schädliche Bodenverunreinigungen festgestellt worden.

Die Fläche des überplanten Gebietes wird seit historischer Zeit als Gartenland genutzt.

Die eingesehene Altlastenkarte des Umweltamtes der Stadt Hattingen weist keinerlei Verdachtsflächen bezüglich schädlicher Verunreinigungen im Hinterland der Wohnhäuser Essenerstraße 28-30 in Hattingen-Niederwenigern auf.

9. Bodenordnende Maßnahmen

Der Vorhabenträger hat die Grundstücksflächen des Plangebiets erworben und somit die Verfügungsgewalt über Grund und Boden erlangt. Die Grundstücksbildung der Baugrundstücke und der Erschließungsflächen wird er eigenständig auf der Grundlage der

dargelegten Planung betreiben. Ein förmliches Verfahren zur Regelung der Bodenneuordnung ist nicht erforderlich.

10. Städtebauliche Daten

Fläche des Plangebietes	:	3.796 qm
davon :		
- private Verkehrsfläche :	:	595 qm
- Nettobauland :	:	2.461 qm
- Flächen zum Anpflanzen	:	740 qm
- Anzahl der geplanten Wohneinheiten :	:	9
- Anzahl der geplanten Stellplätze	:	22

11. Kosten

Kosten entstehen der Stadt Hattingen nicht. Die Gesamterschließung wird vom Vorhabenträger erbracht.

12. Unterschriften

Hattingen, den..... Hattingen, den.....

_____	_____
Der Vorhabenträger	Stadt Hattingen