

## Begründung zum Bebauungsplan 9 a „Hoerstgen Süd“, 1. Änderung der 1. Änderung



<b>Inhalt</b>	<b>Seite</b>
I ALLGEMEINE PLANUNGSVORAUSSETZUNGEN	4
1 Anlass und Erfordernis für die Aufstellung des Bebauungsplanes	4
2 Räumlicher Geltungsbereich	5
3 Eigentumsverhältnisse und derzeitige Nutzung	5
4 Vorgaben zur Planung	5
4.1 Gegenwärtiges Planungsrecht	5
4.2 Flächennutzungsplan der Stadt Kamp-Lintfort	6
4.3 Landesentwicklungsplan, Regionalplan und Landschaftsplan	6
5 Alternativenprüfung	6
6 Städtebauliche Rahmenbedingungen	6
II PLANUNGSINHALTE UND FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS	7
7 Ziele der Planung	7
8 Städtebauliches Konzept	7
9 Art und Maß der baulichen Nutzung	7
10 Bauweise, Überbaubare Grundstücksflächen	7
11 Erschließung und Verkehr	8
12 Ver- und Entsorgung	8
13 Gewässer	9
14 Anpflanzen von Hecken	10
15 Umweltbelange, Natur und Landschaft	10
15.1 Darstellung der zu erwartenden Auswirkungen	10
15.2 Bewertung der zu erwartenden Auswirkungen	14
16 Grundwasser, Hochwasserschutz	14
17 Bergbau, Kampfmittel	15
18 Denkmalschutz, Bodendenkmalschutz	16
19 Altlasten	16
III FLÄCHENBILANZ	16
IV AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	17
20 Auswirkungen der Planung	17
21 Finanzielle Auswirkungen	17
V VERFAHREN	17

## **Anlagen**

- Anlage 1: Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans
- Anlage 2: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 9 a „Hoerstgen Süd“, 1. Änderung
- Anlage 3: Entwurf des Bebauungsplans 9 a „Hoerstgen Süd“, 1. Änderung der 1. Änderung
- Anlage 4: Städtebauliches Konzept
- Anlage 5: Textliche Festsetzungen, Hinweise und Kennzeichnungen
- Anlage 6: Fachgutachten
- Anlage 7: Abkürzungsverzeichnis

**Stand der Bearbeitung: Juli 2022**

---

Bearbeitung:

**atelier stadt & haus**

Gesellschaft für Stadt- und Bauleitplanung mbH  
Hallostraße 30  
45141 Essen

Tel: 0201/560 513-90  
mail@ash-planung.de  
www.ash-planung.de

**atelier stadt & haus**  
Gesellschaft für Stadt- und Bauleitplanung mbH



## **I ALLGEMEINE PLANUNGSVORAUSSETZUNGEN**

### **1 Anlass und Erfordernis für die Aufstellung des Bebauungsplanes**

Für den Bereich nördlich der Hoerstgener Straße, westlich der Straße Zum Langerhof und östlich der Dorfstraße besteht der Bebauungsplan Nr. 9 a „Hoerstgen Süd“, 1. Änderung mit Rechtskraft vom 22.08.1997. Der Bebauungsplan verfolgt das Ziel, anschließend an den Ortskern von Hoerstgen das Gebiet nördlich der Hoerstgener Straße einer ergänzenden Wohnbebauung zuzuführen. Die Bestandsbebauung entlang der Dorfstraße und der Hoerstgener Straße mit ihren zum Teil sehr tiefen Grundstücken wurde als Mischgebiet festgesetzt.

Ein Bauträger ist Verfügungsberechtigt über einzelne Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Es handelt sich hierbei um eine bislang gewerblich genutzte Fläche, deren Nutzung mittlerweile ausgelaufen ist. Der Bauträger beabsichtigt, auf dieser Teilfläche des bestehenden Bebauungsplans sechs Einfamilienhausgrundstücke zu entwickeln und diese an private Käufer zu veräußern. In diesem Zuge soll die bestehende Bebauung (v.a. eine bestehende eingeschossige Lagerhalle sowie ein Schuppen) abgetragen werden. Zur Sicherung der Erschließung der fünf im rückwärtigen Planbereich vorgesehenen Grundstücke soll von der Straße Zum Langerhof ausgehend eine 4 m breite verkehrsberuhigte Privatstraße errichtet werden. Ein Grundstück ist bereits heute unmittelbar von der vorhandenen öffentlichen Verkehrsfläche aus erschlossen.

Die für die Neubebauung vorgesehene Fläche ist im Bebauungsplan Nr. 9 a „Hoerstgen Süd“, 1. Änderung entsprechend ihrer bisherigen Nutzung als Mischgebietsfläche festgesetzt. Hinsichtlich der Art und dem Maß der baulichen Nutzung wäre das Vorhaben mit den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes vereinbar, allerdings ist bei einer Parzellierung von Einzelgrundstücken die Erschließung des rückwärtigen Bereiches derzeit nicht gegeben. Zur Umsetzung einer Neubebauung ist die Errichtung einer Erschließungsstraße notwendig, die im Zuge dieser 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 a „Hoerstgen Süd“, 1. Änderung planungsrechtlich gesichert werden soll. Zudem sind die großzügig bemessenen Baugrenzen an die geplante Erschließungsstraße anzupassen.

Weiterhin sollen ergänzende Festsetzungen zum Anpflanzen von Hecken im Einfahrtsbereich der geplanten Erschließungsstraße zur Abgrenzung des Bestandswohngebäudes Zum Langerhof 21 sowie einer Nebenanlage als Abstellplatz für Müllbehälter am Leerungstag erfolgen.

Aufgrund der vorgenannten Anpassungserfordernisse wird insgesamt eine Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 a „Hoerstgen Süd“ 1. Änderung erforderlich.

Die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB, da das Vorhaben eine Maßnahme der Nachverdichtung und für die Wiedernutzbarmachung von Flächen darstellt. In einem Verfahren nach § 13 a BauGB gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 BauGB. Das heißt, es kann auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange im Sinne der §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB verzichtet werden. Des Weiteren kann gemäß § 13 Abs. 3 BauGB vom Umweltbericht, von der Umweltprüfung, von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen werden.

Der übrige Geltungsbereich des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 9 a „Hoerstgen Süd“, 1. Änderung wird durch diese Änderung nicht berührt.

## **2 Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung hat eine Größe von ca. 3.165 m<sup>2</sup>. Er umfasst in der Gemarkung Hoerstgen, Flur 3 das Flurstück 415 vollständig sowie die Flurstücke 540 und 570 teilweise. Der Änderungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch das Grundstück Zum Langerhof 21 (Flurstück 409) sowie die Flurstücke 526 und 529;
- im Osten durch die Straße Zum Langerhof;
- im Süden durch die Wohngrundstücke Zum Langerhof 15 und 13 (Flurstücke 417 und 416) sowie die Flurstücke 255 und 254;
- im Westen durch zwei mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Stadt Kamp-Lintfort zu belastenden Flächen (im Nordwesten zugehörig zum Flurstück 540, im Südwesten zugehörig zum Flurstück 570) sowie die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan nachrichtlich übernommene Fläche mit wasserrechtlichen Festsetzungen (verrohrtes Gewässer „Hoerstgener Kendel“).

## **3 Eigentumsverhältnisse und derzeitige Nutzung**

Auf den Grundstücken des Änderungsbereichs befindet sich zurzeit eine längliche eingeschossige Lagerhalle mit einem schräg geneigten Flachdach und einer Grundfläche von etwa 750 m<sup>2</sup>. Nordwestlich davon steht ein kleiner Schuppen. Nördlich der Lagerhalle schließen Rasenflächen sowie im Übergang zu den Grundstücksgrenzen auch dichter Gehölzbewuchs an.

Ein Bauträger ist zum Zwecke einer Entwicklung für eine Einfamilienhausbebauung über die Grundstücke verfügbare berechtigt.

## **4 Vorgaben zur Planung**

### **4.1 Gegenwärtiges Planungsrecht**

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ist im bislang rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 9 a „Hoerstgen Süd“, 1. Änderung als Mischgebietsfläche festgesetzt. Die Grundflächenzahl ist mit 0,4 und die Geschossflächenzahl mit 0,5 festgesetzt. Des Weiteren sind nur Einzel- und Doppelhäuser in eingeschossiger, offener Bauweise zulässig.

Für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 9 a „Hoerstgen Süd“ gibt es eine Gestaltungssatzung (Satzung der Stadt Kamp-Lintfort über die Art und Gestaltung von baulichen Anlagen für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 9 a „Hoerstgen Süd“ vom 02.02.1999), die auch weiterhin fortbesteht.

#### **4.2 Flächennutzungsplan der Stadt Kamp-Lintfort**

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist der Planbereich als Wohnbaufläche dargestellt. Auf der Grundlage der Festsetzung eines Mischgebietes im rechtsverbindlichen Bebauungsplan, die grundsätzlich beibehalten werden soll, ist an dieser Stelle auch eine Wohnnutzung möglich. Die Bebauungsplanänderung ist somit trotz des Beibehaltens der Mischgebietsfestsetzung mit der Darstellung einer Wohnbaufläche im FNP vereinbar. Dem Entwicklungsgebot wird Rechnung getragen.

#### **4.3 Landesentwicklungsplan, Regionalplan und Landschaftsplan**

Da die Planungsabsichten im Einklang mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes stehen, sind auch die Vorgaben des Landesentwicklungsplanes und des Regionalplanes von der Planänderung nicht betroffen. Ebenso liegt der Geltungsbereich nicht im Landschaftsplan des Kreises Wesel.

### **5 Alternativenprüfung**

Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird die planungsrechtliche Grundlage zur Aktivierung der Potenzialfläche einer nicht länger benötigten Lagerhalle geschaffen. Insgesamt folgt die Bebauungsplanänderung dem Leitbild der Innenentwicklung zur baulichen Nutzung von untergenutzten Flächen innerhalb von erschlossenen und zusammenhängend bebauten Siedlungsbereichen. Im Sinne der Ergänzung und Arrondierung eines bestehenden Wohngebiets kann durch die Planung der bestehenden Nachfrage im Einfamilienhaussegment in der Stadt Kamp-Lintfort begegnet werden. Eine räumliche oder inhaltliche Alternative zur angestrebten Planung besteht aus den genannten Gründen nicht.

### **6 Städtebauliche Rahmenbedingungen**

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung liegt im Ortsteil Hoerstgen, welcher den westlichsten Stadtteil Kamp-Lintforts darstellt. Beim Ortsteil Hoerstgen handelt es sich um ein typisches Straßendorf, dessen längliche Siedlungsform sich entlang der Dorfstraße bzw. im nördlichen Übergang der Fackelstraße entwickelt hat. Er ist überwiegend durch Einfamilienhäuser geprägt und von landwirtschaftlichen Flächen umgeben. Im unmittelbaren Umfeld ist der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung von Wohngebäuden des Neubaugebietes Zum Langerhof sowie westlich von einer Werkstatt (Autoservice & Reifendienst) umgeben. Zudem grenzt westlich an den Änderungsbereich das Gewässer „Hoerstgener Kendel“ an.

Das Zentrum der Stadt Kamp-Lintfort liegt rund 5 km in östliche Richtung entfernt und kann über die Hoerstgener Straße mit dem PKW in etwa einer Viertelstunde erreicht werden. Im Süden an der Hoerstgener Straße befindet sich zudem die Bushaltestelle „Kamp-Lintfort Hoerstgen Ricken“, an welcher die Linie 32 verkehrt. Diese bindet das Plangebiet an die Kamp-Lintforter Innenstadt sowie die Stadt Geldern in Richtung Westen an.

## **II PLANUNGSINHALTE UND FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS**

### **7 Ziele der Planung**

Mit der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 a „Hoerstgen Süd“ 1. Änderung soll die erforderliche Erschließungsstraße für die ehemals gewerblich genutzten Flächen, auf denen die Errichtung von Einfamilienhäusern vorgesehen ist und die nicht unmittelbar an die Straße Zum Langerhof angebunden sind, planungsrechtlich gesichert werden. Die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes sollen im Grundsatz - insbesondere hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung - übernommen werden. Es sind lediglich Anpassungen bei der überbaubaren Grundstücksfläche vorgesehen.

### **8 Städtebauliches Konzept**

Der Investor strebt im Änderungsbereich die Entwicklung von insgesamt sechs Baugrundstücken für Einfamilienhäuser an. Davon sollen fünf Grundstücke mit Größen zwischen 370 und 660 qm im rückwärtigen Planbereich entstehen; ein weiteres Grundstück ist bereits heute unmittelbar von der vorhandenen öffentlichen Verkehrsfläche der Straße Zum Langerhof erschlossen. Zur Sicherung der Erschließung der fünf im rückwärtigen Planbereich vorgesehenen Grundstücke soll von der Straße Zum Langerhof ausgehend eine 4 m breite verkehrsberuhigte Privatstraße errichtet werden. Die neu zu errichtenden Gebäude sollen einen Mindestabstand von 2 m zur Verkehrsfläche aufweisen, so dass zwischen der Straße und den Häusern eine durchgängige Vorgartenzone entsteht. Die Privatstraße wird gegenüber dem nördlich angrenzenden Nachbargrundstück Zum Langerhof 21 durch eine Heckenpflanzung abgeschirmt. Im westlichen Planbereich wird angrenzend an das verrohrte Gewässer „Hoerstgener Kendel“ ein Unterhaltungstreifen vorgesehen, der die nördlich und südlich des Änderungsbereiches liegenden Flächen, die ebenfalls der Unterhaltung des Gewässers dienen, miteinander verbindet.

Die Darstellung des städtebaulichen Konzeptes kann der Anlage 3 entnommen werden.

### **9 Art und Maß der baulichen Nutzung**

Der Änderungsbereich wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) unverändert als Mischgebiet (MI) festgesetzt. Die im rechtskräftigen Bebauungsplan bereits enthaltenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie zur Bauweise werden ebenfalls unverändert beibehalten. Dort ist eine Grundflächenzahl von 0,4 sowie die Geschossflächenzahl von 0,5 bei einer maximal eingeschossigen, offenen Bauweise festgesetzt. Zudem wird die festgesetzte Mindestgröße der Baugrundstücke von 350 m<sup>2</sup> übernommen.

### **10 Bauweise, Überbaubare Grundstücksflächen**

Die Baugrenzen bzw. die überbaubaren Grundstücksflächen aus der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 a werden an die neu festgesetzte private Verkehrsfläche angepasst. So wird die

rückwärtig gelegene, fast quadratische überbaubare Grundstücksfläche durch die Erschließungsstraße eingeschnitten. In dieser Form sichern die neuen Baugrenzen einen Vorgartenbereich von mindestens 2 Metern zwischen der Verkehrsfläche und den Gebäuden. Des Weiteren wird die bislang festgesetzte überbaubare Fläche im Bereich des Unterhaltungstreifens des verrohrten Gewässers „Hoerstgener Kendel“ zurückgenommen, so dass eine Überbauung des parallel zum Gewässer liegenden Unterhaltungstreifens nicht mehr möglich ist.

Zur Ermöglichung einer Flexibilität bei der späteren Ausgestaltung der Wohngrundrisse sollen gem. § 23 Abs. 3 BauNVO die festgesetzten Baugrenzen durch Nebenanlagen, Terrassen und ihre Überdachungen sowie Wintergärten zu den Gartenseiten um bis zu 3,0 m überschritten werden können.

Die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan bestehende offene Bauweise mit der Konkretisierung „nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig“ wird unverändert in diese Änderung übernommen.

## **11 Erschließung und Verkehr**

Das Plangebiet befindet sich im Süden des Ortsteils Hoerstgen östlich der Dorfstraße. Das östliche Grundstück ist über die Straße Zum Langerhof bereits erschlossen. Zur Erschließung der abseits der öffentlichen Verkehrsfläche vorgesehenen Einzelgrundstücke ist der Bau einer neuen Erschließungsstraße erforderlich, die von der Straße Zum Langerhof rund 52 Meter westlich in den Änderungsbereich hineinführt. Diese neue Straße wird in der erforderlichen Breite von 4,0 m gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung / verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt. Bei der Dimensionierung des Einfahrtsbereiches wurde die Schleppkurve für Feuerwehrfahrzeuge berücksichtigt, da im Notfall das Befahren der Straße erforderlich ist. Zur Sicherstellung der Erschließung für alle Anlieger wird im Bebauungsplan ergänzend festgesetzt, dass die private Verkehrsfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger und einem Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorger zu belasten ist.

Die erforderlichen Stellplätze werden auf den zukünftigen Einzelgrundstücken in ausreichender Zahl nachgewiesen werden. Insbesondere in den Grenzabständen sind teilweise an beiden Gebäudeseiten Garagen mit davor liegenden Abstellmöglichkeiten für PKW vorhanden.

## **12 Ver- und Entsorgung**

Die Versorgung der geplanten Wohngebäude mit Strom, Wasser und Heizenergie ist ebenso wie der Abfluss von Schmutz- und Regenwasser durch den Anschluss an die im öffentlichen Straßenraum bestehenden Leitungen sichergestellt.

Die Entsorgung der im Änderungsbereich anfallenden Müllarten erfolgt durch die Entsorgungsunternehmen über die öffentliche Verkehrsfläche Zum Langerhof. Da ein Befahren der privaten Stichstraße durch Müllfahrzeuge nicht vorgesehen ist, wird im Eingangsbereich eine Fläche zum Abstellen von Müllbehälter am jeweiligen Leerungstag gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB ausgewiesen.

### 13 Gewässer

Unmittelbar westlich an den Änderungsbereich angrenzend verläuft das verrohrte Gewässer „Hoerstgener Kendel“. Das bauliche Konzept wurde so angepasst, dass ein gewässerbegleitender Schutzstreifen gewährleistet ist. Nördlich und südlich an den Änderungsbereich angrenzend wird im rechtsverbindlichen Bebauungsplan 9 b „Hoerstgen - Peterstraße“ 1. Änderung der Gewässerrandstreifen über die Festsetzung eines einseitigen Unterhaltungsstreifens in einer Breite von 3,5 m gesichert und als mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Fläche zugunsten der Stadt Kamp-Lintfort festgesetzt. Diese Festsetzung wird im Grundsatz auch für den Änderungsbereich übernommen, so dass sich ein durchgängiger Unterhaltungsstreifen entlang des verrohrten Gewässers (innerhalb der privaten Grundstücksflächen) ergibt. Allerdings wird für den Änderungsbereich das genannte Geh- und Fahrrecht zugunsten der LINEG festgesetzt, da diese die Unterhaltung des Gewässers übernommen hat.

Die im Zuge dieser Bebauungsplanänderung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB getroffene Festsetzung eines Geh- und Fahrrechtes zugunsten der LINEG, die die nördlich und südlich angrenzenden Flächen verbindet, ermöglicht auf den zur Verfügung stehenden Grundstücksflächen im Änderungsbereich eine Breite für diesen Unterhaltungsstreifen von ca. 3,1 m bis 3,7 m.

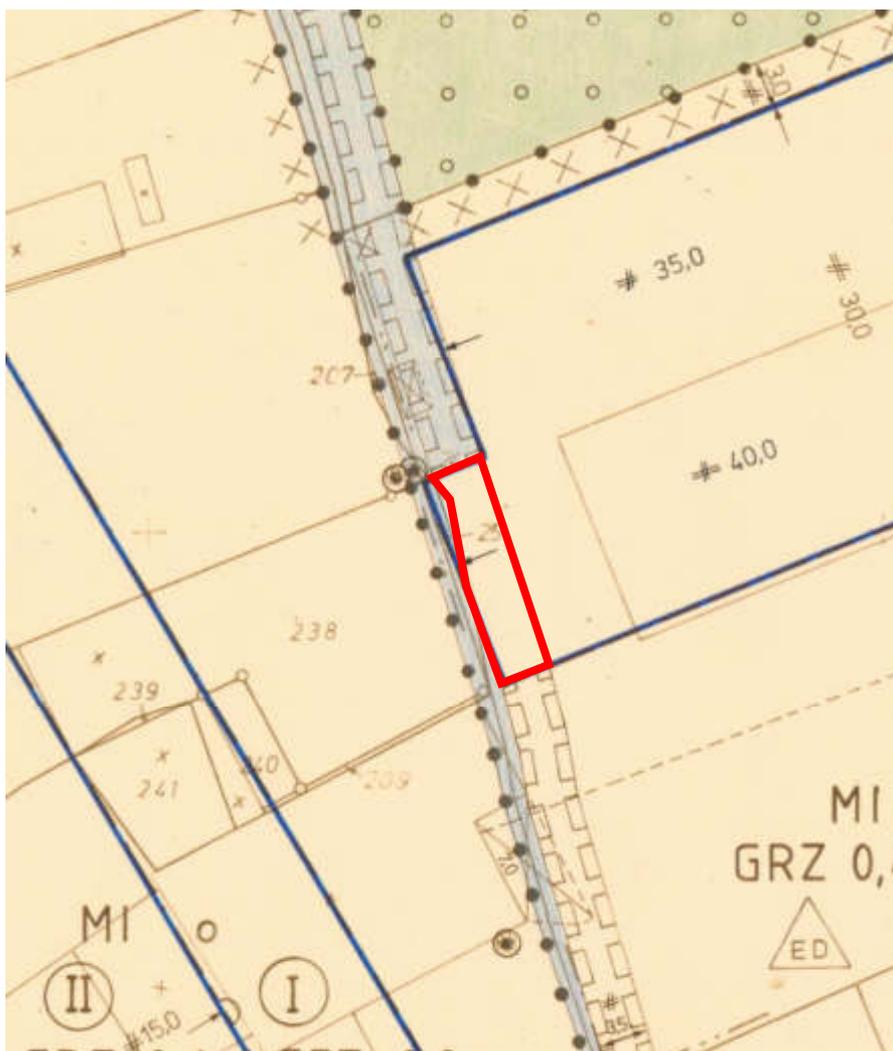


Abbildung: Ausschnitt aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan mit Kennzeichnung der Fläche, die für den Unterhaltungsstreifen mit einem Geh- und Fahrrecht festgesetzt wird

Ein solcher Streifen wird als ausreichend angesehen, da das Gewässer innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils liegt. Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile sollen gem. § 38 WHG Gewässerrandstreifen mit einer angemessenen Breite festgesetzt werden. Eine solche angemessene Breite liegt mit der Planung vor, zumal im südlich angrenzenden Bereich aufgrund der örtlichen Gegebenheiten auch kein breiterer Gewässerrandstreifen möglich ist.

## **14 Anpflanzen von Hecken**

Im Einfahrtbereich der geplanten privaten Erschließungsstraße ist zur Abschirmung des Bestandswohngebäudes (Zum Langerhof 21) ein rund 23 m langer und 1 m breiter Pflanzstreifen vorgesehen, welcher gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB als Fläche zum Anpflanzen von Hecken festgesetzt wird. Die hier vorgesehene Heckenpflanzung soll die Auswirkungen der neuen Erschließungsstraße für das Bestandsgebäude verringern und zur optischen Abgrenzung der Gartenfläche gegenüber der neuen Verkehrsfläche beitragen.

## **15 Umweltbelange, Natur und Landschaft**

Der Bebauungsplan wird auf Grundlage des § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt. Die Voraussetzungen für die Anwendung eines beschleunigten Verfahrens sind gegeben. Eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht sind gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB nicht erforderlich. Im Rahmen des beschleunigten Verfahrens ist gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB die Eingriffsregelung nicht anzuwenden, da Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder als zulässig zu bewerten sind. Gleichwohl sind die Belange des Umweltschutzes zu erfassen, zu bewerten und mit in die Abwägung einzustellen, soweit sie im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung voraussichtlich berührt werden. Hierzu erfolgt nachfolgend eine Betrachtung und Bewertung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter.

### **15.1 Darstellung der zu erwartenden Auswirkungen**

#### Schutzgut Mensch

Bei dem Änderungsbereich handelt es sich um eine derzeit nicht öffentlich zugängliche Fläche; erhebliche Emissionen gehen von ihr nicht aus.

Mit der Umsetzung der Planänderung sind keine erheblichen Auswirkungen bei Lärm und Erschütterungen (mit Ausnahme der zeitlich begrenzten Bauphase) absehbar. Das vergleichsweise niedrige Verkehrsaufkommen wird nicht zu unzumutbaren Beeinträchtigungen im Umfeld führen.

Bezüglich der landschaftsgebundenen Erholung sind keine negativen Veränderungen zu erwarten, da die Fläche weder unmittelbar noch mittelbar Teil der öffentlichen Erholungsinfrastruktur

ist. Mit dem Bau von Wohngebäuden bietet die Fläche erstmals das Potential zur Freizeitnutzung im Bereich der zukünftigen Gartenflächen.

Somit sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch insgesamt als nicht erheblich zu bezeichnen.

### Schutzgut Tiere

Im Rahmen der Bauleitplanung sind die im § 44 des Bundesnaturschutzgesetzes genannten Zugriffsverbote zum Schutz der so genannten planungsrelevanten Tier- und Pflanzenarten zu beachten. Gemäß den Angaben im Messtischblatt 4404 Moers (Quadrant 4) des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV) ist im Planungsraum grundsätzlich mit dem Vorkommen planungsrelevanter Arten zu rechnen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass es sich bei dem Planungsraum aufgrund seiner integrierten Siedlungslage vorrangig nicht um einen Lebensraum geschützter Arten handelt, wodurch ein Vorkommen ebensolcher Arten nur wenig wahrscheinlich ist.

Im Vorfeld der Umsetzung der Planung wurden die Gehölze im nördlichen Bereich gerodet. Begleitend zu den Rodungsmaßnahmen wurde im Rahmen eines Artenschutzgutachtens (Büro für Landschafts- und Freiraumplanung Leser Albert · Bielefeld GbR, Januar 2022) geprüft, ob Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG durch die Realisierung des Vorhabens erfüllt werden können (Erläuterung siehe unten unter „Anpassung im Anschluss an die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB“).

Im Zuge der Durchführung der Untersuchung ergaben sich keine Hinweise auf ein Vorkommen von Fledermäusen; eine Nutzung der Halle als Winterquartier ist auszuschließen. Hinweise auf Brutplätze von Vögeln planungsrelevanter Arten ergaben sich ebenfalls nicht. Potentiell ist es möglich, dass einige nicht planungsrelevante Vogelarten an den Gebäuden brüten. Zudem bieten die Gehölze auf dem Grundstück verschiedenen Vogelarten Brutmöglichkeiten. Folgende Konflikte könnten deshalb potentiell eintreten:

- Verlust von Fortpflanzungsstätten und Rückzugsräumen
- Tötung von Einzelindividuen, insbesondere von Jungtieren während der Brutzeit, in Abhängigkeit vom Zeitpunkt der Arbeiten

Der Abriss des Gebäudes und die Rodung der Gehölze kann, zumindest vorübergehend, zu einem Verlust der Brutplätze führen. Da im Umfeld ausreichend Ersatzquartiere bestehen und die potentiell betroffenen Arten häufig neue Brutplätze aufsuchen, ist ein Ausweichen innerhalb des Umfeldes möglich. Das LANUV weist darauf hin, dass diese Arten sich in Nordrhein-Westfalen derzeit in einem landesweit günstigen Erhaltungszustand befinden und durch derartige Vorhaben nicht von populationsrelevanten Beeinträchtigungen bedroht sind. Ebenso ist bei ihnen keine Beeinträchtigung der ökologischen Funktion ihrer Lebensstätten zu erwarten. Die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang wird weiterhin erfüllt.

Bei einem Abbruch während der Brutzeit der Vögel kann es zu Störungen sowie zur Tötung von Einzelindividuen kommen. Dieses gilt insbesondere für Jungtiere, wenn diese noch nicht flügge sind und den Neststandort noch nicht eigenständig verlassen können.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere sind insgesamt als gering zu bezeichnen.

Ursprünglich sollte der Abriss der Halle bis zum 28.01.2022 erfolgt sein. Dies war nach Angaben des Investors bisher jedoch nicht möglich. Daher sind entsprechend den Ausführungen im Artenschutzgutachten in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde weitere Maßnahmen (z.B. Bauzeitenregelung, Besatzkontrolle, ökologische Baubegleitung) vorzusehen. Daher wird folgender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen:

„Bei einem Abbruch der Halle während der Brutzeit der Vögel kann es zu Störungen sowie zur Tötung von Einzelindividuen kommen. Dieses gilt insbesondere für Jungtiere, wenn diese noch nicht flügge sind und den Neststandort noch nicht eigenständig verlassen können. Daher sind in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde weitere Maßnahmen (Bauzeitenregelung, Besatzkontrolle, ökologische Baubegleitung) vorzusehen.“

Zusammenfassend wurde durch das Artenschutzgutachten festgestellt, dass in Folge der Rodungs- und Abrissarbeiten keine Artenschutzrechtlichen Konflikte zu erwarten sind, sofern die o.g. notwendigen Abstimmungen mit der unteren Naturschutzbehörde in Bezug auf eine ökologische Baubegleitung berücksichtigt werden.

#### Schutzgut Pflanzen / Biotop

Der Änderungsbereich ist zum großen Teil durch ein Hallengebäude sowie die umgebenden befestigten Flächen geprägt. Im nördlichen Bereich finden sich Rasenflächen und Gehölzbestand, der vorwiegend aus Büschen und Sträuchern besteht.

Die Vegetation wird voraussichtlich vollständig entfallen; somit ist die Fällung kleinerer Bäume und Sträucher zur Umsetzung der geplanten Nutzung erforderlich. Da aber Teile der Fläche (insbesondere der heutige Hallenbereich mit der südlich angrenzenden befestigten Fläche) entsiegelt und begrünt werden, sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen/Biotop insgesamt als gering zu bezeichnen. Zudem ist zu berücksichtigen, dass die Auswirkungen auf das Schutzgut bereits heute auf der Grundlage der bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 9 a zulässig wären.

#### Schutzgut Schutzgebiete

Die Vorhabenfläche liegt außerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes des Kreises Wesel. Eine Beeinträchtigung von konkreten und ortsspezifisch abgeleiteten Schutzziele des Landschaftsrechts ist daher auszuschließen.

Im direkten Einwirkungsbereich sind keine gesetzlich geschützten Biotop oder Landschaftsbestandteile vorhanden. Es sind weder Bau- oder Bodendenkmale noch sonstige Schutzgebiete oder sonstige Gebiete gemäß Nr. 2.3 der Anlage 3 des UVPG betroffen.

Es sind daher insgesamt keine Auswirkungen auf das Schutzgut Schutzgebiete zu erwarten.

#### Schutzgut Klima

Die Vorhabenfläche ist zu klein, um eigene Klimatoptypen auszubilden. Bestimmend für den siedlungsklimatischen Zustand sind die umgebenden Nutzungen. Aufgrund des bereits beste-

henden Versiegelungsgrades sind Veränderungen auf der Ebene der Klimatotypen im Vergleich zum Bestand auszuschließen. Wirkungen über die Vorhabenfläche hinaus sind generell nicht zu erwarten.

Somit sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Klima insgesamt als nicht erheblich zu bezeichnen.

#### Schutzgut Luft

Aufgrund fehlender Emittenten im Umfeld ist im Plangebiet von einer lagebedingten, geringen Hintergrundbelastung durch Schadstoffe auszugehen. Das Vorhaben selbst führt zu keinen erheblichen Veränderungen der Luftschadstoffsituation, da keine schadstoffemittierenden Nutzungen zulässig sind. Das mit dem geringen Verkehrsaufkommen im Plangebiet zu erwartende zusätzliche Schadstoffaufkommen ist insgesamt als unerheblich zu bezeichnen.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Luft sind insgesamt als nicht erheblich zu bezeichnen.

#### Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer sind im Vorhabengebiet nicht vorhanden; allerdings verläuft unmittelbar westlich angrenzend an den Änderungsbereich das verrohrte Gewässer „Hoerstgener Kendel“. Beeinträchtigungen des Gewässers sind nicht zu befürchten; im Gegenteil wird erstmalig ein durchgehender Unterhaltungstreifen entlang des östlichen Gewässerrandes ermöglicht.

Relevante Veränderungen auf die Grundwassersituation sind aufgrund der Kleinflächigkeit des Vorhabens und der aktuell befestigten bzw. versiegelten Oberflächengestaltung nicht zu erwarten.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind insgesamt als nicht erheblich zu bezeichnen.

#### Schutzgut Boden / Fläche

Da im Änderungsbereich Flächen in Anspruch genommen werden, die bereits heute teilweise baulich überformt und versiegelt sind, sind insgesamt keine erheblichen Auswirkungen auf die Funktionen des Bodens zu befürchten. Zudem wären Eingriffe in das Schutzgut auf der Grundlage der bestehenden Festsetzungen bereits heute zulässig.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden / Fläche sind insgesamt als nicht erheblich zu bezeichnen.

#### Schutzgut Landschaftsschutz / Landschaftspflege

Die durch randliche Gehölzbestände eingegrünte, im südlichen Bereich aber weitgehend befestigte oder versiegelte Fläche weist keinen eigenständigen Charakter oder Eigenart auf, der in Hinblick auf die Landschaftsstruktur von besonderer Bedeutung wären. Schutzwürdige Elemente im Hinblick auf größere landschaftsräumliche Einheiten sind nicht vorhanden; Blickbeziehungen über längere Distanzen sind aufgrund der Lage im Siedlungszusammenhang nicht gegeben.

Somit sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsschutz/Landschaftspflege insgesamt als nicht erheblich zu bezeichnen.

### Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung sind keine Bau- und Bodendenkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes des Landes Nordrhein-Westfalen bekannt. Auch andere Kultur- und Sachgüter mit besonderer Bedeutung sind von der Planung nicht betroffen.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter sind insgesamt als nicht erheblich zu bezeichnen.

### Achtungsabstände zu Störfallbetrieben

Das Plangebiet liegt außerhalb der festgelegten Achtungsabstände zu Störfallbetrieben.

### Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen

Die Auswirkungen von Vorhaben auf den Naturhaushalt bestehen in der Regel in der Versiegelung von Boden sowie in der Zerstörung von Biotopen. Als sekundäre Auswirkungen der Bodenversiegelung ist die Verringerung des Lebensraums für Flora und Fauna, die Verhinderung der Neubildung und Speicherung von Grundwasser, die Beeinträchtigung der Luft- und Klimaregulation sowie der von intaktem Boden abhängigen Funktionen für die land- oder forstwirtschaftliche Produktion oder als Lebens- und Erholungsraum zu nennen.

Aufgrund des vorhandenen Versiegelungsgrades und der geringen Größe des Plangebietes sind die vorgestellten Wechselwirkungen bei dem hier geprüften Vorhaben irrelevant.

## **15.2 Bewertung der zu erwartenden Auswirkungen**

Negative Auswirkungen auf den Naturhaushalt sind dauerhaft durch eine Nutzung und die Beseitigung des zwischenzeitlich aufgekommenen Gehölzbestandes zu erwarten. Diese Auswirkungen würden aber auch bei einer Nutzung auf der Grundlage der Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes entstehen.

Belastungen durch baubedingten Lärm und Verschmutzungen werden temporär auftreten, aber keine unzumutbaren Beeinträchtigungen für die angrenzenden Anwohner darstellen.

Zusammenfassend ist davon auszugehen, dass mit der Änderung des Bebauungsplanes keine zusätzlichen negativen Auswirkungen auf die zu prüfenden Schutzgüter zu erwarten sind.

## **16 Grundwasser, Hochwasserschutz**

### Grundwasser

Laut Aussage der LINEG ist vor Baubeginn der höchste zu berücksichtigenden Grundwasserstand bei der LINEG anzufragen. Der Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

### Hochwasser

Gemäß den Hochwassergefahrenkarten der Bezirksregierung Düsseldorf liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes fast vollständig außerhalb möglicher Hochwasserrisikogebiete. Al-

lein der südwestliche Randbereich ist möglicherweise in sehr geringfügigem Ausmaß als Überschwemmungsbereich des Rheins im Falle eines Hochwasserereignisses niedriger Wahrscheinlichkeit ( $HQ_{\text{extrem}}$ ), welches statistisch seltener als einmal pro Jahrhundert auftritt, betroffen. In den Bebauungsplan wird in Bezug auf mögliche Überschwemmungen eine nachrichtliche Übernahme gem. § 9 Abs. 6 a BauGB in Textform aufgenommen. Die zeichnerische Darstellung der überschwemmten Gebiete ist im vorliegenden Fall nicht erforderlich, da der Planbereich ausweislich der großmaßstäblichen Karten wenn überhaupt nur unmittelbar an der Grenze betroffen ist. Eine Darstellung im Bebauungsplan wäre bei dieser äußerst geringen Größe nicht erkennbar, zumal es sich ausschließlich um Gartenflächen handelt, die geringfügig um wenige Zentimeter überschwemmt werden könnten. Da es sich bei den möglichen Überschwemmungsflächen um die Randbereiche der zukünftigen Gärten handelt, sind im Fall eines Hochwasserereignisses Gefahren für Leib und Leben sowie erhebliche Sachschäden weitgehend auszuschließen. Zudem ist der tatsächliche Eintritt eines solchen Szenarios angesichts verlässlicher Schutzeinrichtungen und der Seltenheit eines extremen Hochwassers jedoch relativ unwahrscheinlich. Aus diesem Grund sind Maßnahmen zum Hochwasserschutz innerhalb des Plangebietes als unverhältnismäßig zu beurteilen bzw. nicht erforderlich. Darüber hinaus ist bei den geplanten Nutzungen davon auszugehen, dass Personen das Gebiet im Ernstfall rechtzeitig verlassen können. Weitere Informationen können den Hochwassergefahren- und Hochwasserrisikokarten der Bezirksregierung Düsseldorf auf der Internetseite [www.flussgebiete.nrw.de](http://www.flussgebiete.nrw.de) entnommen werden.

### Starkregen

Für Nordrhein-Westfalen liegen Starkregenhinweiskarten des Bundesamtes für Kartographie und Geodäsie (BKG) vor. Diese wurden durch das Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen (LANUV) im Fachinformationssystem Klimaanpassung (<http://www.klimaanpassung-karte.nrw.de/>) veröffentlicht. Im Plangebiet sind in den Starkregenhinweiskarten für die Szenarien „seltener Starkregen“ und „extremer Starkregen“ überschwemmte Bereiche ausgewiesen. Hierbei handelt es sich bei den möglichen Überschwemmungsflächen um die Randbereiche der zukünftigen Gärten, die bei einem extremen Starkregen um bis zu 0,4 m überschwemmt werden könnten. Um über diese grundsätzlich bestehende Gefahr von Starkregenereignissen sowie die o.g. Starkregenhinweiskarten zu informieren, wird ein Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen. In diesem Zusammenhang ist zu erwähnen, dass - ausweislich der Starkregenhinweiskarten - die umgebenden bereits bebauten Flächen ebenfalls von Starkregenereignissen betroffen sein können.

## **17 Bergbau, Kampfmittel**

### Bergbau

Der Planbereich liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Humboldt 2“ im Eigentum der RAG Aktiengesellschaft in Essen. Die Einwirkungen des im Bebauungsplanbereich umgegangenen senkungsauslösenden Steinkohlenbergbaus sind nach allgemeiner Lehrmeinung inzwischen abgeklungen; mit bergbaulichen Einwirkungen auf die Tagesoberfläche ist nicht mehr zu rechnen. Die Grundstückseigentümer sind dennoch gehalten, im Zuge der Planung

zwecks eventuell notwendiger Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen mit der RAG Aktiengesellschaft Kontakt aufzunehmen.

Ferner liegt das o. g. Vorhaben über dem Bewilligungsfeld „West-Gas“. Die Bewilligung gewährt das Recht zur Aufsuchung und Gewinnung von Kohlenwasserstoffen. Rechtsinhaberin der Bewilligung ist die Mingas GmbH in Essen.

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans 9 b „Hoerstgen - Peterstraße“ 1. Änderung ist gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB als Fläche gekennzeichnet, unter der der Bergbau umgeht. Diese Kennzeichnung wird auch für die erneute Änderung übernommen.

#### Kampfmittel

Luftbilder aus den Jahren 1939 -1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf vermehrte Bodenkampfhandlungen und Bombenabwürfe. Der Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) der Bezirksregierung Düsseldorf empfiehlt eine Überprüfung der zu überbauenden Fläche auf Kampfmittel im gesamten Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung. Ein entsprechender Hinweis auf das Vorhandensein von Kampfmitteln und die vorgeschlagene Überprüfung wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

### **18 Denkmalschutz, Bodendenkmalschutz**

Das Vorhandensein von Bodendenkmälern im Plangebiet ist nicht bekannt; Belange der Bodendenkmalpflege stehen der Umsetzung des Bebauungsplanes somit nicht entgegen. Da trotzdem nicht bekannte Bodendenkmäler vorhanden sein könnten, wird in der Bebauungsplanänderung auf die Meldepflicht bei der Entdeckung von Bodendenkmälern nach §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW hingewiesen.

Baudenkmäler sind im Planbereich oder der nahen Umgebung nicht vorhanden.

### **19 Altlasten**

Hinweise auf das Vorhandensein von Altlasten liegen trotz der bisherigen gewerblichen Nutzung nicht vor. In den Bebauungsplan wird ein Hinweis aufgenommen, dass falls im Rahmen der Bau-tätigkeiten unerwartete Vorkommnisse eintreten sollten (z.B. ungewöhnliche Verfärbungen oder Gerüche im Boden), die Fachbehörde (FD 66-1-1 bei der Kreisverwaltung Wesel) umgehend davon unterrichtet werden muss.

## **III FLÄCHENBILANZ**

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst eine Fläche von ca. 3.165 m<sup>2</sup>. Davon werden rund 2.945 m<sup>2</sup> als Mischgebiet (MI) festgesetzt. Die übrigen 220 m<sup>2</sup> entfallen auf die private Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“.

## **IV AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG**

### **20 Auswirkungen der Planung**

Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden die planungsrechtlichen Grundlagen zur Realisierung von sechs Einfamilienhäusern mit der notwendigen Erschließung im Ortsteil Hoerstgen geschaffen. Dazu wird der rechtsgültige Bebauungsplan Nr. 9 a „Hoerstgen Süd“, 1. Änderung erneut geändert, wobei die bestehenden Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung übernommen werden.

Neben der neu festgesetzten privaten Erschließungsstraße findet lediglich eine Anpassung der Baugrenzen statt. Zusätzlich sind die Festsetzungen einer Fläche zum Anpflanzen von Hecken sowie eines Abstellplatzes für Müllbehälter vorgesehen. Zur Umsetzung der Planung ist der Rückbau der bestehenden Lagerhalle sowie eines Gartenschuppens im nördlichen Planbereich erforderlich.

Unmittelbar westlich angrenzend an den Änderungsbereich verläuft das verrohrte Gewässer „Hoerstgener Kendel“. Im Zuge dieser Bebauungsplanänderung wird die bislang an das Gewässer anschließende überbaubare Grundstücksfläche zur Gewährleistung eines Unterhaltungstreifens zurückgenommen. Somit wird erstmalig planungsrechtlich ein durchgehender Unterhaltungstreifen entlang des Verlaufs des Gewässers in einer Breite von mehr als 3 m gesichert.

Eine geringfügige Zunahme der Verkehrsmengen im Bereich der Straße Zum Langerhof ist durch die Wohnbebauung zu erwarten. Aufgrund der geringen Zahl an möglichen Wohneinheiten kann der Neuverkehr jedoch verträglich am Standort aufgenommen werden. Erhebliche Beeinträchtigungen des Umfeldes sind insgesamt nicht zu befürchten.

Insgesamt handelt es sich um eine kleinteilige städtebauliche Nachverdichtung innerhalb einer im Zusammenhang bebauten Siedlung. Somit sind die Auswirkungen der Planung als geringfügig und vertretbar einzuschätzen.

### **21 Finanzielle Auswirkungen**

Sämtliche Kosten für die Bebauungsplanänderung werden durch den Investor übernommen.

## **V VERFAHREN**

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB aufgestellt. Auf die Durchführung der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 wird verzichtet. Ebenso wird von der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen. Das Monitoring nach § 4 c BauGB ist nicht anzuwenden.

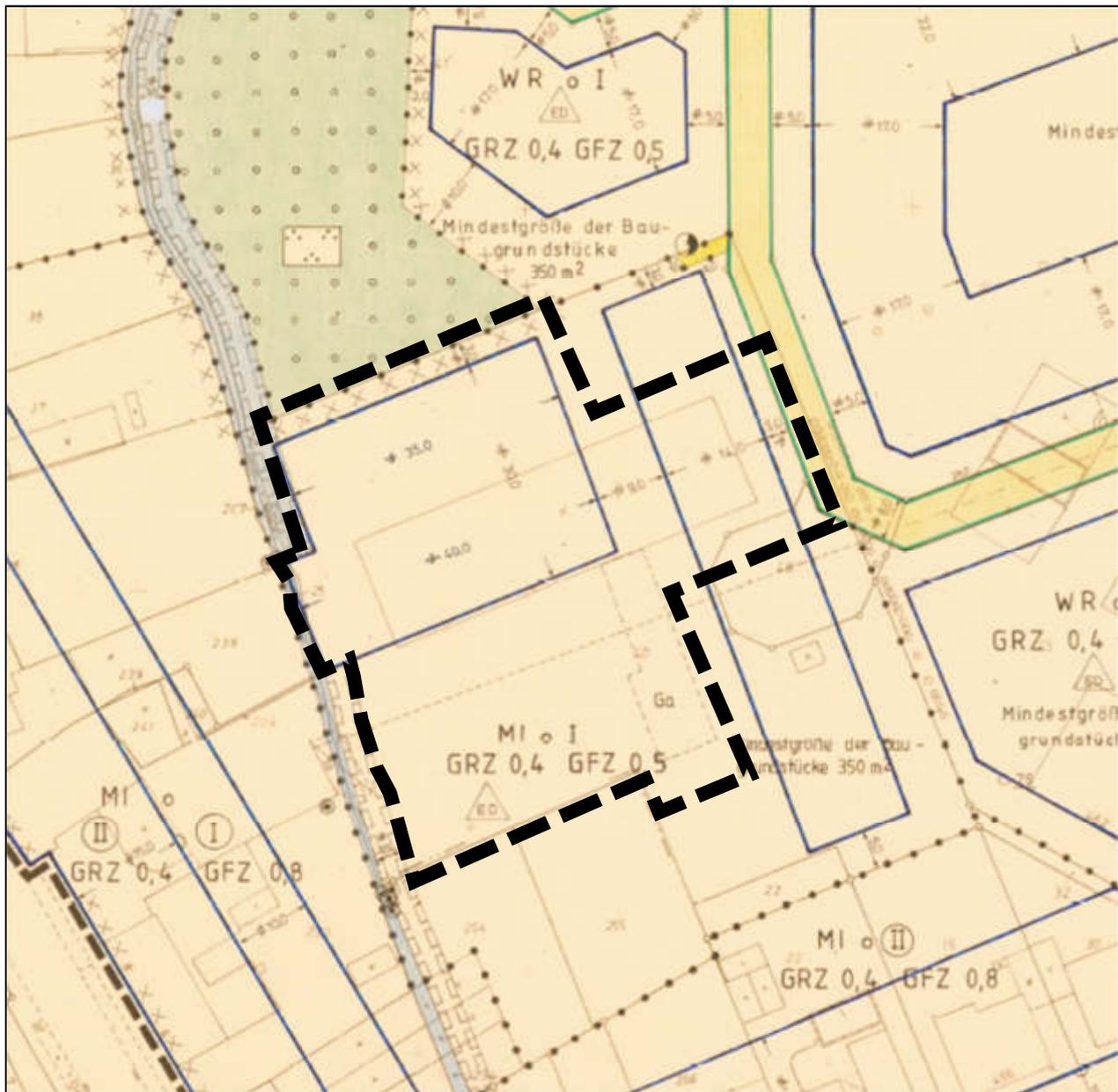
<b>Verfahrensschritt</b>	<b>Zeitraum</b>
Frühzeitige Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB	04.01.-28.01.2022
Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur Offenlage	<b>STE A</b> 22.02.2022
Öffentliche Auslegung	25.03.-25.04.2022
Satzungsbeschluss	<b>STE A</b> 17.05.2022 <b>HFA</b> 07.06.2022 <b>Rat</b> 21.06.2022
Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses im Amtsblatt	14.07.2022

## Anlagen

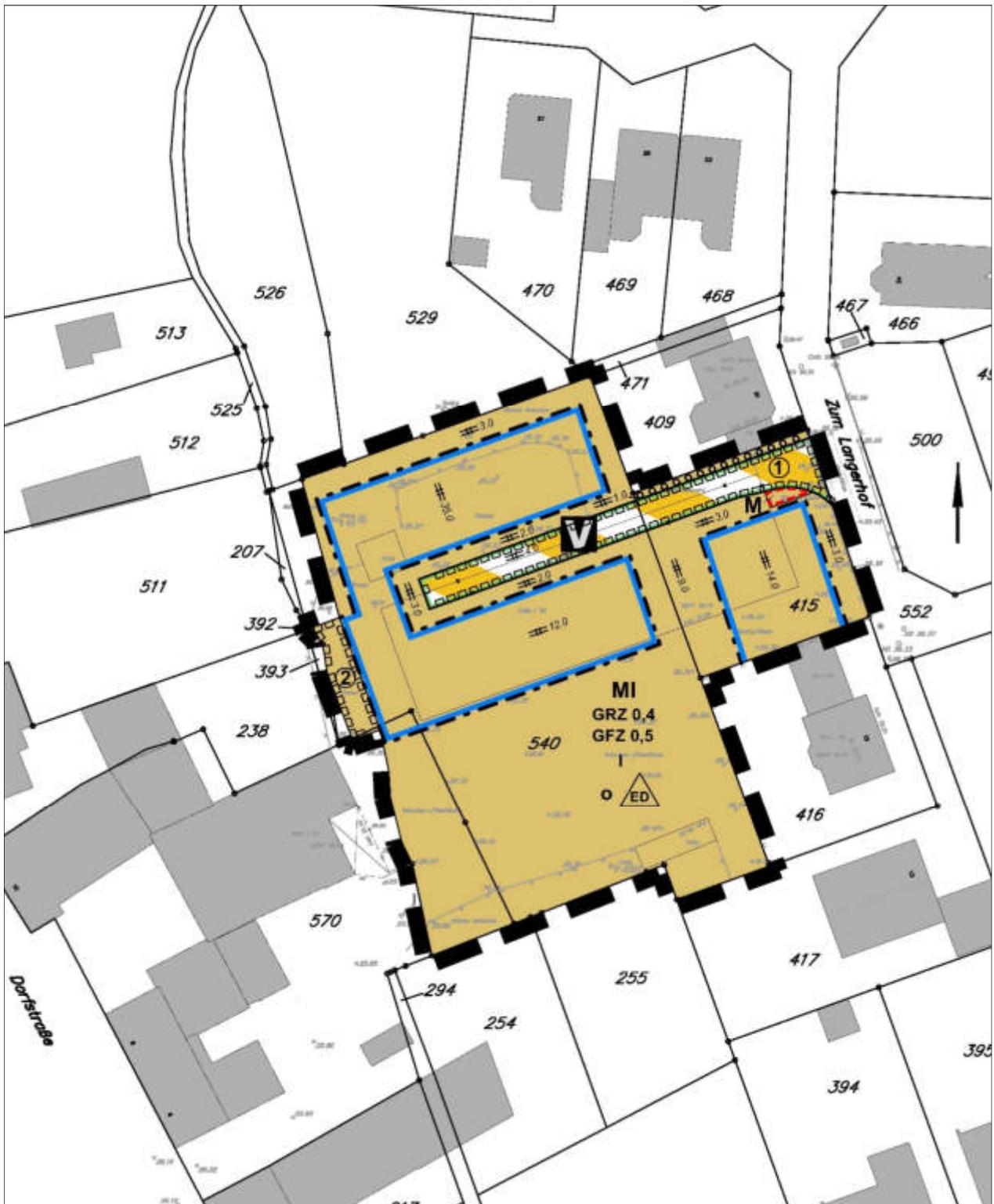
### Anlage 1: Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans



Anlage 2: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 9 a „Hoerstgen Süd“, 1. Änderung



Anlage 3: Entwurf des Bebauungsplans 9 a „Hoerstgen Süd“, 1. Änderung der 1. Änderung



Anlage 4: Städtebauliches Konzept



## **Anlage 5: Textliche Festsetzungen, Hinweise und Kennzeichnungen**

### **Textliche Festsetzungen**

#### **Überbaubare Grundstücksflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO)

Die Baugrenzen dürfen durch an Gebäude anschließende Nebenanlagen, Terrassen und ihre Überdachungen sowie Wintergärten zu den hinteren Gartenflächen um bis zu 3,00 m überschritten werden.

#### **Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

1. Die festgesetzte und mit 1 bezeichnete Fläche ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger und einem Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorger zu belasten.
2. Die festgesetzte und mit 2 bezeichnete Fläche ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Linksniederrheinischen Entwässerungs-Genossenschaft (LINEG) zu belasten.

#### **Flächen für den Erhalt sowie das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

In dem zur Anpflanzung von Hecken festgesetzten Bereich sind heimische, standortgerechte Heckengehölze (mindestens 4 Pflanzen je lfdm) anzupflanzen. Diese Anpflanzungen sind dauerhaft als mindestens 50 cm breite, mindestens 1,0 m hohe Hecke zu erhalten; ausfallende Heckenpflanzen sind entsprechend nachzupflanzen.

### **Kennzeichnung**

#### **Bergbau** (§ 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB)

Der Planungsbereich liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Humboldt 2“ im Eigentum der RAG Aktiengesellschaft, Im Welterbe 10 in 45141 Essen. Die Einwirkungen des im Bebauungsplanbereich umgegangenen senkungsauslösenden Steinkohlenbergbaus sind nach allgemeiner Lehrmeinung inzwischen abgeklungen. Die Grundstückseigentümer sind dennoch gehalten, im Zuge der Planung zwecks eventuell notwendiger Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen mit der RAG Aktiengesellschaft Kontakt aufzunehmen.

Es wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet über dem Bewilligungsfeld „West-Gas“ liegt und die Bewilligung das Recht zur Aufsuchung und Gewinnung von Kohlenwasserstoffen gewährt. Rechtsinhaberin der Bewilligung ist die Mingas GmbH, Rüttenscheider Straße 1-3 in 45128 Essen.

## Nachrichtliche Übernahme

### Hochwasser (§ 9 Abs. 6 a BauGB)

Gemäß den Hochwassergefahrenkarten der Bezirksregierung Düsseldorf könnten sehr kleine Teilflächen im südwestlichen Planbereich bei Versagen von Hochwasserschutzeinrichtungen im Falle von Hochwasserereignissen niedriger Wahrscheinlichkeit ( $HQ_{\text{extrem}}$ ) von Überschwemmungen betroffen sein. Weitere Informationen können den Hochwassergefahren- und Hochwasserrisikokarten der Bezirksregierung Düsseldorf auf der Internetseite [www.flussgebiete.nrw.de](http://www.flussgebiete.nrw.de) entnommen werden.

## Hinweise

### Niederschlagswasser

Die Versickerung von Niederschlagswasser in technischen Einrichtungen (z.B. Mulden/ Rigolen) bedarf einer wasserbehördlichen Erlaubnis. Eine ortsnahe Versickerung von Niederschlagswasser setzt voraus, dass der Untergrund frei von Belastungen und versickerungsfähig ist. Eine Versickerung von Oberflächenwasser ist nur in natürlichen und nicht verunreinigten Böden möglich. Eine Durchsickerung von Auffüllungen ist nicht zulässig. Dezentrale Versickerungsanlagen sind gemäß Arbeitsblatt DWA A 138 zu bemessen und zu betreiben.

### Entwässerung

Werden wasserrechtliche Benutzungstatbestände ausgeübt, so sind für diese vor Ausübung der Benutzung wasserrechtliche Erlaubnisse gem. § 8 WHG schriftlich bei der unteren Wasserbehörde des Kreises Wesel zu beantragen.

Benutzungen im Sinne des § 9 WHG sind z.B.:

- Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser
- Entnahme von Grundwasser (dauerhaft und / oder temporär)
- Einbau von Recycling-Material
- Nutzung von Erdwärme

### Versorgungsleitungen

Bei Tiefbauarbeiten dürfen keine Maßnahmen vorgenommen werden, die den Bestand oder die Betriebssicherheit von Versorgungsleitungen und -kabeln gefährden. Hierzu gehört auch, dass die Überdeckung von Leitungen nicht wesentlich verändert wird und keine tief wurzelnden Bäume über bzw. in unmittelbarer Nähe von Leitungen und Kabeln gepflanzt werden. Die vom DVGW-Regelwerk herausgegebenen „technischen Mitteilungen über Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ - GW125 Februar 2013 — sind zu berücksichtigen. Alle Arbeiten in der Nähe von Versorgungsanlagen sind mit dem jeweiligen Betreiber abzustimmen. Das Merkblatt für „Baumstandorte und unterirdische Versorgungsanlagen“, herausgegeben von der Forschungsanstalt für Straßen- und Verkehrswesen, ist zu beachten. Danach bestehen in der Regel keine Bedenken, wenn ein horizontaler Abstand zwischen der Stammachse des

Baumes und der Außenkante der Versorgungsleitungen bzw. -kabeln von mindestens 2,5 m eingehalten wird. Sollten ausnahmsweise Bäume in geringerem Abstand als 2,5 m von den Versorgungsleitungen bzw. -kabeln entfernt gepflanzt werden, so sind mit dem jeweiligen Betreiber abzustimmende Sicherungsmaßnahmen durchzuführen, die zu Lasten des Verursachers gehen.

### **Grundwasserstand**

Vor Beginn der Bauarbeiten ist der höchste zu berücksichtigende Grundwasserstand bei der Linksniederrheinischen Entwässerungsgenossenschaft - Verwaltung Friedrich-Heinrich-Allee 64, 47475 Kamp-Lintfort - zu erfragen.

### **Bodendenkmäler**

Auf die Meldepflicht bei der Entdeckung von Bodendenkmälern nach §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW wird hingewiesen. Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Xanten, Augustusring 3, 46509 Xanten, unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Entdeckungsstätte sind zunächst unverändert zu erhalten. Bei der Vergabe von Ausschachtungs-, Kanalisations- und Erschließungsaufträgen sowie bei der Erteilung von Baugenehmigungen sollen die Bauherren bzw. die ausführenden Baufirmen auf die Meldepflicht hingewiesen werden.

### **Kampfmittel**

Luftbilder aus den Jahren 1939 -1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf vermehrte Bodenkampfhandlungen und Bombenabwürfe. Der Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) der Bezirksregierung Düsseldorf empfiehlt eine Überprüfung der zu überbauenden Fläche auf Kampfmittel im gesamten Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung. Die Beauftragung der Überprüfung erfolgt über das Formular Antrag auf Kampfmitteluntersuchung auf der Internetseite des KBD. Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeneiveau von 1945 abzuschleifen.

Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. empfiehlt der KBD zusätzlich eine Sicherheitsdetektion. Das Merkblatt für Baugründeingriffe auf der Internetseite des KBD ist dabei zu beachten. Die Internetseite des KBD lautet:

(<http://www.brd.nrw.de/ordnungsfahrenabwehr/kampfmittelbeseitigung/index.jsp>)

### **Altlasten**

Das Vorhandensein von Altlasten ist im Planbereich nicht bekannt. Sollten im Rahmen der Bauarbeiten unerwartete Vorkommnisse eintreten (z.B. ungewöhnliche Verfärbungen oder Gerüche im Boden) muss die Fachbehörde (FD 66-1-1 bei der Kreisverwaltung Wesel) umgehend davon unterrichtet werden.

### **Starkregenereignisse**

Durch Starkregenereignisse können Überschwemmungen hervorgerufen werden. Für Nordrhein-Westfalen liegen Starkregenhinweiskarten des Bundesamtes für Kartographie und Geodäsie

(BKG) vor. Diese wurden durch das Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen (LANUV) im Fachinformationssystem Klimaanpassung unter <http://www.klimaanpassung-karte.nrw.de/> veröffentlicht. Im Plangebiet sind in den Starkregenhinweiskarten für die Szenarien „seltener Starkregen“ und „extremer Starkregen“ überschwemmte Bereiche ausgewiesen. Die auf dem Grundstück liegenden Überschwemmungsbereiche können bei einem extremen Starkregen um bis zu 0,40 m überschwemmt werden.

### **Sachgemäße Beachtung artenschutzrechtlicher Belange**

Bei einem Abbruch der Halle während der Brutzeit der Vögel kann es zu Störungen sowie zur Tötung von Einzelindividuen kommen. Dieses gilt insbesondere für Jungtiere, wenn diese noch nicht flügge sind und den Neststandort noch nicht eigenständig verlassen können. Daher sind in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde weitere Maßnahmen (Bauzeitenregelung, Besatzkontrolle, ökologische Baubegleitung) vorzusehen.

**Anlage 6: Fachgutachten**

- B-Plan 9 a „Hoerstgen Süd“- 1. Änderung der 1. Änderung, Artenschutzgutachten, Abschlussbericht Januar 2022, Büro für Landschafts- und Freiraumplanung Leser-Albert-Bielefeld GbR, Bochum

**Anlage 7: Abkürzungsverzeichnis**

BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BNatschG	Bundesnaturschutzgesetz
FNP	Flächennutzungsplan
LANUV	Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW
StEA	Stadtentwicklungsausschuss
WHG	Wasserhaushaltsgesetz