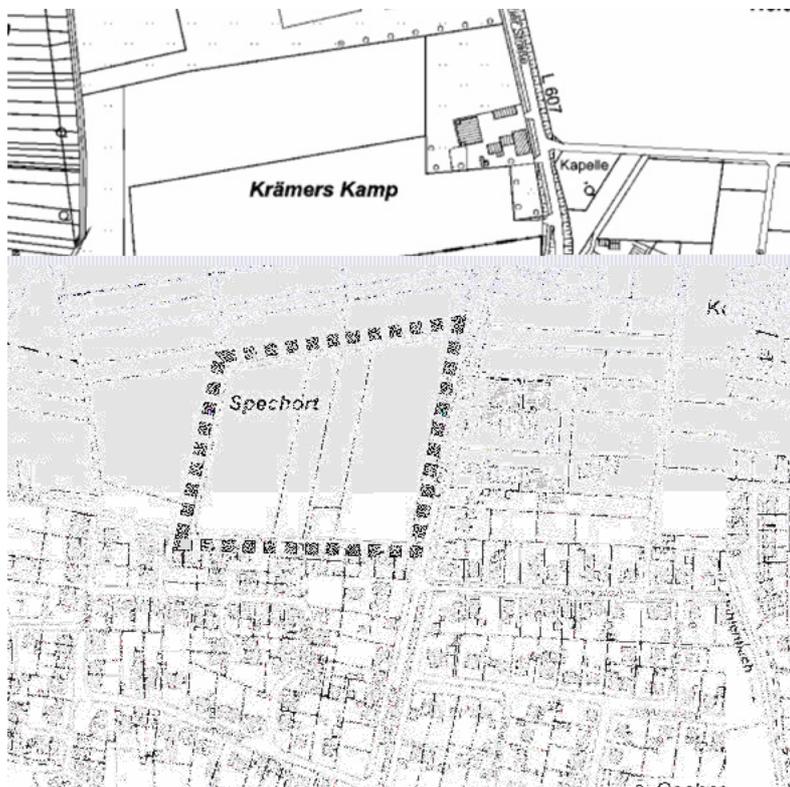


Bebauungsplan Nr. 55 „Spechort“

Entscheidungs- Begründung

Stand: Satzungsbeschluss (einschl. Änderungen und Ergänzungen gem. Ratsbeschluss vom 30.03.2022)

Gemeinde Schermbeck



1	Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele	3	Inhaltsverzeichnis
1.1	Aufstellungsbeschluss und räumlicher Geltungsbereich	3	
1.2	Planungsanlass und Planungsziel	3	
1.3	Derzeitige Situation	4	
1.4	Planverfahren	4	
1.5	Planungsrechtliche Vorgaben	5	
2	Städtebauliche Konzeption	5	
3	Festsetzungen zur baulichen Nutzung	6	
3.1	Art der baulichen Nutzung	6	
3.2	Maß der baulichen Nutzung	7	
3.2.1	Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl	7	
3.2.2	Geschossigkeit und Baukörperhöhen	7	
3.3	Bauweise und überbaubare Fläche	7	
3.4	Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten	8	
3.5	Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen	9	
3.6	Bauliche Gestaltung	9	
4	Erschließung	10	
4.1	Internes Erschließungsnetz	10	
4.2	Ruhender Verkehr	11	
4.3	Rad- und Fußwegenetz	12	
4.4	Öffentlicher Personennahverkehr	12	
5	Natur und Landschaft / Freiraum	12	
5.1	Artenschutz	12	
5.2	Festsetzungen zur Grünplanung	13	
6	Sonstige Belange	15	
6.1	Ver- und Entsorgung	15	
6.2	Altlasten und Kampfmittelvorkommen	16	
6.3	Immissionsschutz	17	
6.4	Belange des Denkmalschutzes	18	

Gutachten

- 1) Immissionsschutz-Gutachten – Schallimmissionsgutachten zur Erweiterung des Bebauungsplangebietes „Erlar Straße West“ in Schermbeck, Bericht Nr. 105 0641 18, Uppenkamp und Partner. Ahaus, August 2018 mit Aktualisierung vom 31.05.2021
- 2) Artenschutzfachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 55 „Spechort“, Wolters Partner Stadtplaner GmbH, Coesfeld. April 2020
- 3) Baugrunduntersuchung zur Versickerung von Niederschlagswasser sowie für den Kanal- und Straßenbau, Hinz Ingenieure mbH. Münster. Dezember 2020
- 4) Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan Nr. 55 „Spechort“ in Schermbeck, Runge IVP. Düsseldorf. März 2021

1 Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele

1.1 Aufstellungsbeschluss und räumlicher Geltungsbereich

Der Planungs- und Umweltausschuss der Gemeinde Schermbeck hat in seiner Sitzung am 20.11.2019 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 55 „Spechort“ gefasst, um im nördlichen Bereich der Gemeinde die planungsrechtlichen Voraussetzungen für stark nachgefragte Wohnbaugrundstücke zu schaffen.

Der ca. 3 ha große Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 735, 736, 1188, 1425, 1426 sowie teilweise die Flurstücke 730, 1187, 1189, Flur 2, Gemarkung Schermbeck und wird begrenzt durch

- landwirtschaftlich genutzten Freiraum im Norden und Westen,
- die Erler Straße mit Baumbestand und Fuß- und Radweg im Osten sowie
- angrenzende Wohnbebauung im Süden.

Die Grenzen des Plangebietes sind gem. § 9 (7) BauGB entsprechend in der Planzeichnung des Bebauungsplanes festgesetzt.

1.2 Planungsanlass und Planungsziel

Die Gemeinde Schermbeck hat in den letzten Jahren versucht, die Nachfrage nach Wohnbauflächen durch eine verstärkte Innenentwicklung zu decken. Es besteht jedoch immer noch ein dringender Bedarf an weiteren Baugrundstücken, der in den bestehenden Wohngebieten nicht gedeckt werden kann.

Dieser Bedarf wird zunächst anhand der Bewerberliste der Gemeinde dokumentiert, die derzeit eine Bewerberzahl von 210 Bewerbern aufweist. Dem steht eine durch die Gemeinde vermarktbare Zahl von lediglich 14 Baugrundstücken im Baugebiet Borgskamp am westlichen Ortsrand Schermbecks entgegen.

Neben planerischen Maßnahmen der Innenentwicklung ist die Gemeinde seit Jahren intensiv bemüht bestehende Baulücken im Siedlungsgebiet einer Bebauung zuzuführen. Aufgrund fehlender Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer können hier jedoch nur in sehr geringem Ausmaße Baugrundstücke aktiviert und einer Bebauung zugeführt werden. Gleichzeitig besteht für Schermbeck trotz stagnierender Bevölkerungszahlen weiterhin ein Bedarf zur Neuausweisung von Wohnbauflächen, da die Zahl der Haushalte stetig zunimmt und die Haushaltgröße weiterhin abnimmt.

Ziel der Planung ist es daher, im Anschluss an den derzeitigen Siedlungsrand auf einer bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche weiteres Wohnbauland vorzubereiten.

Entsprechend der derzeit bestehenden Nachfrage soll ein Wohnquartier in einer Mischung aus Einfamilienhäusern (Einzel- und Doppelhäuser) und Mehrfamilienhäuser realisiert werden. Es soll die Möglichkeit

zur Integration von innovativen Wohnkonzepten für Mehrgenerationen-Wohnen und junge Familien bestehen und den Anforderungen des Klimawandels Rechnung tragen.

Vor diesem Hintergrund hat die Gemeinde Schermbeck beschlossen, mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes die planungsrechtlichen Grundlagen für eine Wohnbauentwicklung am nördlichen Siedlungsrand der Ortslage Schermbeck zu schaffen.

1.3 Derzeitige Situation

Das ca. 3 ha große Plangebiet liegt am nördlichen Siedlungsrand von Schermbeck unmittelbar westlich der Erler Straße bzw. nördlich der Straße „Im Bruch“ in ca. 900 m Entfernung zum Ortskern.

In der Örtlichkeit stellt sich das Plangebiet derzeit als landwirtschaftliche Nutzfläche ohne prägende Grünstrukturen dar.

Südlich schließt ein Wohngebiet mit ein- bis zweigeschossiger Einzel- und Doppelhausbebauung an (Reines Wohngebiet), östlich der Erler Straße befinden sich gewerblich genutzte Flächen (Autohaus und Kfz-Werkstatt, Betrieb für Werbetechnik, Autolackierbetrieb).

Der weitere landwirtschaftlich genutzte Freiraum verläuft nördlich und westlich des Geltungsbereichs.

Relevante Grünstrukturen befinden sich außerhalb des Plangebietes entlang der Erler Straße in Form einer Gehölzreihe sowie südwestlich des Plangebietes in Form einer kleinen, mit Bäumen bestandenen Brachfläche.

1.4 Planverfahren

Die Gemeinde Schermbeck beabsichtigt die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 55 „Spechort“ auf der Grundlage des § 13b BauGB und den danach geltenden Verfahrensvorschriften gem. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchzuführen.

Die Voraussetzungen des § 13b BauGB sind hierbei erfüllt: Das Plangebiet verfügt – trotz der Plangebietsgröße von ca. 3 ha – über eine Grundfläche von weniger als 10.000 qm, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Zudem ist der Satzungsbeschluss bis zum 31.12.2021 geplant.

Auch die Vorschriften des § 13a BauGB, nach denen sich das Verfahren richtet, werden erfüllt:

Durch die Planung wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, nicht begründet. Auch Beeinträchtigungen der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH) oder der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind nicht zu befürchten.

Damit entfallen die Pflicht zur Durchführung einer frühzeitigen Bürger- und Behördenbeteiligung gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB, die Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB nebst Umweltbericht gem. § 2a BauGB sowie die zusammenfassende Erklärung gem. § 10 (4) BauGB. § 4 c BauGB (Monitoring).

Aufgrund der geringen Größe der zulässigen Grundfläche finden auf den Bebauungsplan die Vorschriften des § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Anwendung. Demnach gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Aufgrund von Änderungen nach der Öffentlichen Auslegung erfolgte gem. § 4a (3) Satz 4 BauGB eine erneute Öffentliche Auslegung.

1.5 Planungsrechtliche Vorgaben

• Flächennutzungsplanung

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als „Wohnbaufläche“ dargestellt. Die geplante Wohnbauentwicklung ist demzufolge aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

• Bebauungsplanung

An das Plangebiet grenzt südlich der seit 1989 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 15 „Erler Straße West“ an, der ein „Reines Wohngebiet“ gem. § 3 BauNVO mit einer maximal ein- bzw. zweigeschossigen, offenen Bauweise und eine Grundflächenzahl von 0,4 festsetzt.

Südöstlich des Plangebiets gilt der Bebauungsplan Nr. 10 „Kerkerfeld-West“, der seit 1994 rechtskräftig ist. In diesem ist ein „Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

• Landschaftsplan

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Landschaftsplanes Hünxe / Schermbeck des Kreises Wesel ohne dass dieser Festsetzungen für das Plangebiet trifft.

• Natura 2000

Das nächstgelegene FFH Schutzgebiet „Lichtenhagen“ (DE-4207-301) befindet sich westlich des Plangebietes in einem Abstand von ca. 1.700 m. Aufgrund der geplanten Nutzung ist eine Beeinträchtigung des FFH-Gebietes durch die Planung nicht zu befürchten.

2 Städtebauliche Konzeption

Das städtebauliche Konzept sieht aufgrund der weiterhin bestehenden Nachfrage in Schermbeck überwiegend eine Bebauung mit zweigeschossigen Einzel- und Doppelhäusern vor. Im zentralen Bereich

des Plangebietes sollen darüber hinaus insgesamt fünf zweigeschossige Mehrfamilienhäuser mit jeweils maximal 6 Wohneinheiten errichtet werden.

Mit einer Parzellentiefe von durchschnittlich ca. 25 m besteht die Möglichkeit einer flexiblen Einteilung der Grundstücksgrößen. Es können so insgesamt ca. 44 neue Baugrundstücke für Einfamilienhäuser und 30 Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern geschaffen werden.

Die Haupterschließung des Wohngebietes erfolgt durch eine Anbindung an die Erler Straße im Südosten des Plangebietes. Weiter nördlich ist ein Anschluss an die Erler Straße auf Grund der gegebenen topographischen Verhältnisse nicht möglich.

Die Haupterschließung verläuft gradlinig von Osten (Einfahrt in das Plangebiet) nach Westen. Richtung Norden gehen zwei Wohnstraßen ab, welche weiter nördlich durch eine weitere Ost-West-Straße miteinander verbunden sind. Von dieser gehen nach Norden drei Stichstraßen mit Wendehammer ab, die umgeben von den geplanten Wohnhäusern Wohnhöfe bilden. Im Hinblick auf eine spätere Erweiterung sind hier entsprechende Anbindungen in nördlicher Richtung bereits vorgesehen und werden planungsrechtlich gesichert.

Nach Süden ist das Plangebiet über einen Fuß- und Radweg an die Straße „Im Bruch“ und an das angrenzende Wohngebiet angebunden. Im zentralen Bereich des Plangebietes ist im Bereich der Mehrfamilienhäuser eine zentrale öffentliche Grünfläche vorgesehen, die als Spielplatz und/oder auch als gemeinschaftliche Grünfläche im Quartier genutzt werden kann.

Auf Grund der Ausrichtung des Plangebietes, in Verbindung mit der flexiblen Firstrichtung sind die Baukörper für eine energetische Nutzung der Sonneneinstrahlung gut geeignet. Darüber hinaus enthält der Bebauungsplan verschiedene Festsetzungen, die die Versiegelung von Flächen minimieren und die abflusswirksamen Flächen im Hinblick auf Starkregenereignisse reduzieren sollen. Dies betrifft insbesondere auch die Vorgartenflächen, für die ein Mindestmaß an Begrünung gesichert und somit „Schottergärten“ vermieden werden sollen.

3 Festsetzungen zur baulichen Nutzung

3.1 Art der baulichen Nutzung

Die Bauflächen im Plangebiet werden als „Allgemeines Wohngebiet“ gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Die sonst nur ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 (3) BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, um innerhalb des Plangebiets eine höchst mögliche Wohnqualität sicherzustellen und keine Nutzungen

anzusiedeln, die ein erhöhtes Verkehrsaufkommen erzeugen und damit zu einer übermäßigen Belastung der Wohnstraßen führen würden. Für diese Nutzungen hat die Gemeinde Schermbeck ein ausreichendes Angebot an anderer Stelle im Gemeindegebiet.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

3.2.1 Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird im Plangebiet im Sinne eines sparsamen Baulandverbrauches und der wirtschaftlichen Ausnutzung der Grundstücke entsprechend den Orientierungswerten für Obergrenzen gem. § 17 BauNVO mit 0,4 festgesetzt. Diese GRZ darf gem. § 19 (4) BauNVO durch Stellplätze mit ihren Zufahrten, Garagen und Nebenanlagen um max. 50% überschritten werden. Für das mit WA 3 gekennzeichnete Wohngebiet, in dem die Errichtung von Mehrfamilienhäusern vorgesehen ist, wird abweichend davon festgesetzt, dass eine Überschreitung der Grundflächenzahl durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 zulässig ist, um damit die Anlage von Tiefgaragen zu erleichtern.

Die Festsetzung einer Geschossflächenzahl erübrigt sich, da durch die Kombination von festgesetzter GRZ und Geschossigkeit das Erreichen bzw. das Überschreiten der zulässigen Obergrenze gemäß BauNVO nicht möglich ist.

3.2.2 Geschossigkeit und Baukörperhöhen

Im Plangebiet wird eine maximal zweigeschossige Bebauung mit einer maximalen Traufhöhe von 5,50 m bis 7,00 m und einer maximalen Gebäudehöhe von 10,00 m festgesetzt. Ausgenommen sind die mit WA 3 gekennzeichneten Bauflächen. Aufgrund der hier verbindlich vorgesehenen Bebauung mit Flachdächern wird von der Festsetzung einer Traufhöhe abgesehen.

Damit wird sowohl auf die südliche Nachbarbebauung als auch auf die Ortsrandlage Rücksicht genommen. Oberer Bezugspunkt für die festgesetzte Gebäudehöhe ist die Oberkante der Dachhaut (inkl. Attika). Als Traufhöhe gilt der Schnittpunkt der Außenkante der senkrecht aufgehenden Wand mit der Oberkante Dachhaut.

Unterer Bezugspunkt der festgesetzten Gebäude- und Traufhöhe ist die mittlere Höhe der an das Grundstück angrenzenden Erschließungsstraße. Entsprechende Bezugspunkte der Straßenhöhe sind im Bebauungsplan festgesetzt.

3.3 Bauweise und überbaubare Fläche

Entsprechend der städtebaulichen Konzeption wird das Plangebiet im Hinblick auf die Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhäusern

gegliedert. Während im WA 1 eine Mischung von Einzel- und Doppelhäusern zulässig ist, sind in dem zur Erler Straße orientierten Bereich nur Doppelhäuser zulässig, die eine weitgehend geschlossene bebauungskante zur Erler Straße bilden. In den mit WA3 und WA 4 gekennzeichneten Bereichen des Plangebietes sind demgegenüber nur Einzelhäuser vorgesehen.

Die überbaubaren Flächen werden im Allgemeinen mit Baugrenzen relativ großzügig festgesetzt, um private Realisierungsvorstellungen auf den jeweiligen Grundstücken nicht unnötig einzuengen. In der Regel weisen diese einen Abstand von 3 m zur Straßenverkehrsfläche auf und besitzen eine Tiefe zwischen 12 und 14 m.

In dem mit WA 2 gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebiet im Osten des Plangebietes entlang der Erler Straße werden die überbaubaren Flächen abgerückt von der inneren Erschließungsstraße im Osten der Baugrundstücke festgesetzt, um in Richtung Westen auf der dem Lärm der Erler Straße abgewandten Seite die ruhigeren Gartenzonen der Wohngebäude realisieren zu können. Die Lage der überbaubaren Flächen berücksichtigt dabei auch die durch den Gewerbelärm stärker belasteten Flächen am östliche Plangebietsrand, die in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichnet sind (s. Pkt. 6.3).

Städtebauliche Gründe für restriktivere Festsetzungen der überbaubaren Flächen u. a. mit Baulinien liegen nicht vor.

Lediglich in dem mit WA 3 gekennzeichneten Wohngebiet, das der Errichtung von Mehrfamilienhäusern dient, werden je möglichen Standort eines Baukörpers einzelne überbaubare Flächen festgesetzt, um Größe und Verdichtung der Bebauung in diesem Teilgebiet verträglich zu steuern.

3.4 Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten

Im Bebauungsplan wird die Zahl der Wohneinheiten je Wohngebäude begrenzt, um eine übermäßige Verdichtung der einzelnen Grundstücke und die damit verbundenen negativen städtebaulichen Auswirkungen durch einen nicht vorhersehbaren zusätzlichen privaten Stellplatzbedarf und ein erhöhtes Verkehrsaufkommen zu vermeiden. Aus diesem Grunde wird festgesetzt, dass innerhalb der mit WA 1, WA 2 und WA 4 gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebiete je nach Zulässigkeit der verschiedenen Bauweisen je Einzelhaus maximal 2 Wohneinheiten und je Doppelhaushälfte maximal 1 Wohneinheit zulässig ist. Damit wird die Möglichkeit eröffnet innerhalb von Einfamilienhäusern eine weitere Einliegerwohnung zu integrieren.

in dem mit WA 3 gekennzeichneten Wohngebiet sind je Wohngebäude maximal 6 Wohneinheiten zulässig, um hier entsprechend der großen Nachfrage in Schermbeck auch die Errichtung von Wohnungen im Geschosswohnungsbau zu ermöglichen.

3.5 Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Um die Gartenzonen als Ruhezone von baulichen Anlagen weitgehend frei zu halten, wird die Zulässigkeit von Garagen auf die Bereiche innerhalb der Baugrenze bzw. auf die entsprechend mit „GA“ festgesetzten Flächen, die sich in den seitlichen Abstandsflächen von Eckgrundstücken befinden.

Um gleichzeitig die Unterbringung des ruhenden Verkehrs auf dem Grundstück zu ermöglichen, sind Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, wobei innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Vorgartenflächen nur maximal 2 Stellplätze zulässig sind, um sicherzustellen, dass diese Flächen nicht vollständig versiegelt (s. Pkt. 5.2) werden.

Um positive Auswirkungen auf das Kleinklima, den Wasserhaushalt und die Artenvielfalt im Plangebiet zu erzeugen, dürfen offene, ebenerdige Stellplätze, deren Zufahrten sowie Garagenzufahrten nur mit wasserdurchlässigen Materialien (z. B. Porenpflaster, offenfugige Plasterungen, Rasengittersteine, Schotterrasen o. ä.) angelegt werden (s. Pkt. 5.2).

3.6 Bauliche Gestaltung

Für das Wohnquartier sollen gestalterische Festsetzungen gem. § 89 BauONW i.V. m. § 9 (4) BauGB getroffen werden, um einige grundsätzliche Leitlinien für eine dem örtlichen Charakter entsprechende Gestaltung der Baukörper und damit des Wohnquartiers zu sichern:

Im Bezug auf die Dachform der künftigen Gebäude wird eine Gliederung des Baugebietes entsprechend den verschiedenen vorgesehenen Bauformen vorgenommen, um somit ein insgesamt vielfältiges aber dennoch geordnetes Siedlungsbild zu erzeugen:

- In dem mit WA 1 und WA 4 gekennzeichnetem Allgemeinen Wohngebiet sind nur Dächer mit einer Dachneigung von 0° - 35° zulässig..
- In dem mit WA 2 gekennzeichnetem Allgemeinen Wohngebiet sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 35° zulässig.
- In den mit WA 3 gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebieten sind nur Flachdächer mit einer Dachneigung von 0° - 5° zulässig.

Bei aneinander gebauten Doppelhäusern ist die gleiche Dachform und -neigung zu verwenden

Dachaufbauten sind innerhalb des Plangebietes grundsätzlich unzulässig.

Im Hinblick auf die Gestaltung der Außenwände der Gebäude wird festgelegt, dass bei aneinanderggebauten Doppelhäusern die

Außenwandflächen der Hauptgebäude grundsätzlich als rotes oder braunes Sicht-/Verblendmauerwerk auszuführen sind. Eine andere Farbe des Sicht- Verblendmauerwerks sowie andere Materialien (z. B. Holzverschalungen oder Putzbauten) sind ebenfalls zulässig, soweit sich die Grundstückseigentümer / Erbbauberechtigten auf eine einheitliche Farbe und das gleiche Material geeinigt haben. Hiermit wird sichergestellt, dass Doppelhäuser in einem einheitlichen Gestaltungsbild realisiert werden, ohne die Bauherren zu sehr in der Gestaltung der Gebäude einzuschränken. Weitergehende Einschränkungen zur Gestaltung der Außenwände werden im Sinne vielfältiger Bebauungsmöglichkeiten für die Bauherren nicht getroffen.

Im Sinne eines einheitlichen Siedlungsbildes sind geneigte Dächer mit anthrazitfarbenen, schwarzen, roten oder braunen Dachpfannen (Tonziegel) oder Dachsteinen einzudecken. Zulässig sind außerdem Dacheindeckungen zur Solarenergienutzung.

Für aneinanderggebauten Doppelhäusern sind die Dächer grundsätzlich mit anthrazitfarbenen Dachpfannen oder Dachsteinen einzudecken. Andere Farben sind im Rahmen der sonstigen Festsetzungen zur Dacheindeckung (s.o.) ebenfalls zulässig, soweit sich die Grundstückseigentümer / Erbbauberechtigten auf eine einheitliche Farbe geeinigt haben.

Um in den engen öffentlichen Straßenräumen ein aufgelockertes Bild der Vorgartenbereiche zu sichern, ist die Abgrenzung der Vorgärten zur öffentlichen Verkehrsfläche in den mit WA 1, WA 3 und WA 4 gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebieten grundsätzlich mit Hecken in einer maximalen Höhe von 1,20 m vorzunehmen. Zäune sind nur hinter der Hecke in der gleichen Höhe zulässig. Bei Eckgrundstücken, deren rückwärtige Gartenzonen vom öffentlichen Straßenraum aus einsehbar sind, sind Einfriedungen ausnahmsweise bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig. Diese Regelung wird auch im WA 2 zur Anwendung gebracht, da hier die Gartenflächen der Gebäude direkt zur Erschließungsstraße orientiert sind.

4 Erschließung

4.1 Internes Erschließungsnetz

Wie bereits unter Pkt. 2 beschrieben, wird das Wohngebiet über eine Zufahrt von der Erler Straße (L 607) im Osten an das bestehende Straßennetz angebunden.

Die hierzu erstellte Verkehrsuntersuchung* führte zu dem Ergebnis, dass diese Zufahrt auch unter Berücksichtigung der zukünftigen Verkehrsbelastung bei einer evtl. Erweiterung des jetzt geplanten

* Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan Nr. 55 „Spechort“ in Schermbeck, Runge IVP. Düsseldorf. März 2021

Wohngebietes ausreicht, um den Quell- und Zielverkehr mit sehr guter Qualität abzuwickeln.

Allerdings sollte der entlang der „Erler Straße“ verlaufende Fuß- und Radweg zukünftig auf einer Länge von 20 m im Bereich der geplanten Einmündung mit einem Abstand von 2 m an die Fahrbahn der L 607 heranschwenken. Hierdurch ist gewährleistet, dass die Radfahrer auf der „Erler Straße“ die Einmündung bevorrechtigt queren können. Eine entsprechende Abstimmung mit dem Straßenbaulastträger der L 607 wurde im Vorfeld des eigentlichen Bauleitplanverfahrens bereits durchgeführt.

Eine Erschließung über die südlich verlaufende Straße „Im Bruch“ soll nicht erfolgen. Diese wird weiterhin lediglich als landwirtschaftlicher Weg sowie als Fuß- und Radweg genutzt, welcher im Notfall als zweite Ausfahrt aus dem Plangebiet genutzt werden kann. Entsprechende bauliche Maßnahmen, die eine Befahrung des Weges durch motorisierte Verkehre vermeiden, werden seitens der Gemeinde im Rahmen der Umsetzung der Planung geprüft.

Die Erschließung des Plangebietes verläuft als Sammelstraße auch im Hinblick auf eine spätere Erweiterung des Baugebietes in westlicher Richtung gradlinig von Osten (Einfahrt in das Plangebiet) nach Westen im Trennprofil in einer Breite von 9,5 m.

Von dieser Erschließung gehen Richtung Norden zwei Wohnstraßen ab (eine im westlichen Plangebiet, eine im östlichen Plangebiet), welche weiter nördlich durch eine weitere Ost-West-Straße miteinander verbunden sind. Nach Norden bilden eine Stichstraße und ein Erschließungsring den vorläufigen Abschluss des Baugebietes, die im Falle einer zukünftigen Erweiterung des Baugebietes zur Anbindung der Erweiterungsflächen dienen.

Mit einer Breite von 7,0 m wird in den Wohnstraße eine temporeduzierende Gestaltung mit Baumstandorten und (Besucher-) Parkplätzen ermöglicht.

4.2 Ruhender Verkehr

Die Zahl der PKW in Bezug auf die Einwohnerzahlen ist in den letzten Jahren in Schermbeck erkennbar gestiegen, was maßgeblich auf die Lage im ländlichen Raum und die hohe Zahl an Berufspendlern in Schermbeck zurückzuführen ist. Dies hat in verschiedenen Baugebieten der Gemeinde zu einer Erhöhung des Parkdrucks geführt, der zum großen Teil auf den öffentlichen Straßenraum wirkt. Um hier einer städtebaulich unerwünschten Tendenz des Zuparkens der Straßen entgegenzuwirken, sollte auch auf den privaten Grundstücksflächen ausreichender Parkraum angeboten werden.

Gemäß § 48 Abs. 2 Satz 2 in Verbindung mit § 89 Abs. 2 der Landesbauordnung und § 9 Abs. 4 BauGB können die Gemeinden die Zahl

der notwendigen Stellplätze nach der aktuellen Novellierung der Landesbauordnung zum 01.01.2019 im Bebauungsplan verbindlich festsetzen. Aufgrund der Lage Schermbecks im ländlichen Raum und der damit verbunden eher geringen Intensität der Nutzung des öffentlichen Nahverkehrs ist von einer hohen Bedeutung des motorisierten Individualverkehrs für die Mobilität der Bewohner des geplanten Quartiers auszugehen. Für das neue Wohngebiet Spechort wird daher im Bebauungsplan festgesetzt, dass je Wohneinheit im Baugenehmigungsverfahren zwei separat anfahrbare Stellplätze nachzuweisen sind. Dies entspricht im Übrigen der Vorgehensweise in den anderen Neubaugebieten in Schermbeck in den letzten Jahren. Abweichend hiervon sind für Wohneinheiten bis 60 qm Wohnfläche je Wohneinheit 1,5 Stellplätze nachzuweisen. Ergibt sich für das jeweilige Grundstück eine ungerade Stellplatzzahl, so ist diese auf die nächste ganze Zahl aufzurunden.

4.3 Rad- und Fußwegenetz

Die festgesetzten Verkehrsflächen werden entweder im Trennprofil mit Fahrbahn und Gehwegen oder als Mischverkehrsfläche mit anschließender Beschilderung als „verkehrsberuhigter Bereich“ gem. Verkehrszeichen 325/326 StVO ausgebaut. In derartigen Straßen mit reinem Ziel- und Quellverkehr und einer zulässigen Geschwindigkeit von max. 30 km/h sind gesonderte Radwege nicht erforderlich bzw. vorgesehen.

Die südlich verlaufende Straße „Im Bruch“ wird über einen Fuß- und Radweg an das Plangebiet angebunden.

Der östlich des Plangebietes entlang der „Erler Straße“ verlaufende Fuß- und Radweg soll, wie oben beschrieben, an die Fahrbahn der L 607 heranschwenken, um den Radfahrer eine bevorrechtigte Querung der Einmündung zu ermöglichen.

4.4 Öffentlicher Personennahverkehr

Die nächste Bushaltestelle „Schetterstraße“ befindet sich direkt östlich des Plangebietes an der Erler Straße und wird von der Buslinie 71 angefahren, die eine Anbindung an Raesfeld sicherstellt.

5 Natur und Landschaft / Freiraum

5.1 Artenschutz

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde ein Artenschutzfachbeitrag* (Artenschutzprüfung Stufe I [ASP I]) erarbeitet, welcher untersucht, ob im Plangebiet Vorkommen europäisch geschützter Arten aktuell bekannt oder zu erwarten sind und bei welchen dieser Arten aufgrund der Wirkungen des Vorhabens Konflikte mit

* Artenschutzfachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 55 Spechort, Wolters Partner Stadtplaner GmbH, Coesfeld. April 2020

artenschutzrechtlichen Vorschriften gem. § 44 (1) BNatSchG nicht ausgeschlossen werden können.

Bei Durchführung des Planvorhabens wird eine derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzte Ackerfläche am nördlichen Ortsrand der Gemeinde Schermbeck durch die Entwicklung einer Wohnbaufläche überplant. Da mit der Durchführung des Vorhabens keine Gehölzentfernungen bzw. kein Gebäudeabbruch verbunden ist, können die damit regelmäßig verbundenen artenschutzrechtlichen Konflikte ausgeschlossen werden. Darüber hinaus stellt das Plangebiet nach Auswertung der vorhandenen Daten kein essentielles Nahrungshabitat für anderweitig geschützte Arten dar. Im Sinne der gebotenen Worst-Case-Betrachtung können jedoch Fortpflanzungs- und Ruhestätten im auswirkungsrelevanten Umfeld zum Plangebiet - insbesondere im Bereich einer angrenzenden Brache - nicht mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.

Artenschutzrechtliche Konflikte gem. § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG gegenüber planungsrelevanten / europäischen Vogelarten sind mit Umsetzung des Vorhabens nicht anzunehmen, können jedoch durch die Einhaltung einer Bauzeitenregelung sicher ausgeschlossen werden. Erhebliche Störungen i. S. d. § 44 (1) Nr. 2 BNatSchG mit Auswirkungen auf den Erhaltungszustand der lokalen Population können unter Beachtung einer Bauzeitenregelung ebenfalls sicher ausgeschlossen werden. In dieser Hinsicht ist ein Baubeginn, einschließlich einer Baufeldräumung, nicht während der Brutzeit, d.h. nicht zwischen dem 01.03. - 30.09. eines jeden Jahres möglich.

Eine tatbestandsgemäße Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten i.S. des § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG ist nicht zu erwarten. Potentiell geeignete Bruthabitate liegen außerhalb des Plangebietes. Die ökologische Funktion im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang bleibt erhalten.

Eine Ausnahme von einer Bauzeitenregelung ist möglich, sofern vor dem Eingriff und in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde der fachgutachterliche Nachweis erbracht werden kann, dass mit Umsetzung des Vorhabens während der Brutzeit keine artenschutzrechtlichen Konflikte verbunden sind.

5.2 Festsetzungen zur Grünplanung

Zur landschaftlichen Einbindung des Wohngebietes erfolgt durch eine überlagernde Festsetzung von Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen im Bereich der zukünftigen Wohnbaufläche eine rund 5 m breite Eingrünung gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB. Dabei sind alle gemäß zeichnerischer Festsetzung zu bepflanzenden Flächen mit einheimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern im Pflanzabstand 1 x 1 m flächendeckend zu bepflanzen.

Diese Flächen sind dauerhaft zu erhalten. Ausfall ist durch Neu-
pflanzungen mit gleichartigen heimischen, standortgerechten Gehöl-
zen zu ersetzen.

Liste der wahlweise zu verwendenden Gehölze und Mindestqualitäten:

Sträucher - IStr 2xv (60/80, 80/100, 100/150):

<i>Cornus sanguinea</i>	Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Hasel
<i>Crataegus spec.</i>	Weißdorn
<i>Lonicera xylosteum</i>	Heckenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Ribes rubrum</i>	Rote Johannisbeere
<i>Rubus idaeus</i>	Himbeere
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Viburnum opulus</i>	Schneeball

Bäume II. Ordnung - HST, StU 14/16 bzw. Hei (150/175):

<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarz-Erle
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide
<i>Salix cinerea</i>	Grau-Weide
<i>Salix fragilis</i>	Bruch-Weide
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche

Bäume I. Ordnung - HST, StU 14/16:

<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn
<i>Fraxinus excelsior</i>	Eberesche
<i>Quercus robur</i>	Eiche
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde

Um negative Folgen für das Mikroklima, die Artenvielfalt und auch den
Wasserhaushalt zu vermeiden, sollen sog. Schotter- oder Kiesgärten
planungsrechtlich verhindert werden. Es wird daher für die Vorgarten-
flächen eine Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB in den Be-
bauungsplan aufgenommen. Danach sind im Bebauungsplan
gekennzeichneten Vorgartenflächen als Grünfläche anzulegen, zu be-
pflanzen und dauerhaft zu pflegen. Um die Erschließung und Nutzbar-
keit der Grundstücke sicherzustellen, sind hiervon die für die Anlage
von Zufahrten, Zuwegungen und Stellplätzen notwendigen Flächen
ausgenommen.

Um darüber hinaus im Sinne der Klimaanpassung den Anteil unversiegelter Flächen im Plangebiet zu steigern werden folgende Festsetzungen gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB getroffen.

- Bei der Errichtung von Gebäuden mit Flachdach sind die Dachflächen zu mind. 75 % extensiv zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Dachflächen von Garagen sind vollständig zu begrünen.
- Dachflächen von Tiefgaragen sind zu einem Anteil von mind. 75 % zu begrünen.
- Offene, ebenerdige Stellplätze, deren Zufahrten sowie Garagenzufahrten und sonstige Zuwegungen auf dem Baugrundstück dürfen nur mit wasserdurchlässigen Materialien (z.B. Porenpflaster, offenfugige Plasterungen, Rasengittersteine, Schotterrasen o.ä.) angelegt werden.

6 Sonstige Belange

6.1 Ver- und Entsorgung

• Gas-, Strom- und Wasserversorgung

Die Strom- und Wasserversorgung kann durch den Anschluss an die bestehenden Leitungsnetze im Süden und Osten sichergestellt werden.

Für das Plangebiet ist ein kaltes Nahwärmenetz mit einer zentralen Wärmequelle (Erdwärmesonden) und dezentralen Wärmepumpen (Sole-Wasser) geplant. Dabei wird die Wärme aus insgesamt ca. 50 Erdwärmesonden zentral im Plangebiet entnommen und über das Verteilnetz zu den Verbrauchern transportiert. In den Wohngebäuden werden Wärmepumpen eingesetzt, die das Wärmenetz als Quelle nutzen und die Verbraucher je nach Bedarf mit Wärme versorgen. Zudem kann die kalte Nahwärme die Gebäude zusätzlich temperieren.

Die Positionierung der Sonden ist im Bereich der Grünflächen oder unter Parkplätzen vorgesehen. Eine exakte Positionierung und Dimensionierung der Sonden erfolgt zu einem späteren Zeitpunkt im Rahmen der Ausführungsplanung. Sollte sich herausstellen, dass eine zweite Wärmequelle, wie die Umgebungsenergie, die Effizienz der Wärmeversorgung erhöht, kann diese im Rahmen der Ausführungsplanung in das Konzept integriert werden

Die Sondenanbindeleitungen werden unterirdisch zu einem Haupt-Verteilerschacht geführt. Ggf. sind für die Sonden kleinere Unter-Verteilerschächte notwendig, die dann zu einem Haupt-Verteiler zusammengeführt werden. Die Schachtdeckel der Verteilerschächte können je nach Anforderung begehbar und/ oder befahrbar sein und müssen frei zugänglich bleiben. Für das erforderliche Technikgebäude wird im

Bebauungsplan am nordwestlichen Rand des geplanten Spielplatzes eine Fläche von ca. 60 qm vorgehalten.

Da das Wärmenetz die Wärme aus einer erneuerbaren Quelle (Erdwärme) bezieht, werden die Gebäude zu ca. 75 % mit erneuerbarer Energie beheizt. Die restlichen 25 % stammen aus dem elektrischen Stromverbrauch in der Wärmepumpe.

Vor diesem Hintergrund wird eine Anschlussquote von 100 % angestrebt, um eine möglichst effiziente Wärmeversorgung für das gesamte Gebiet aufzubauen. Diese soll in einer separaten Satzung über das Gemeinderecht verankert werden.

- **Abwasserbeseitigung**

Eine Versickerung des Niederschlagswassers ist auf Grund der Bodenverhältnisse nicht möglich*. Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem. Das Schmutzwasser kann durch die Erweiterung der bestehenden Netze abgeleitet werden. Für das Niederschlagswasser sind im Plangebiet Maßnahmen zur Rückhaltung in Form von Staukanälen vorgesehen mit gedrosselter Ableitung in Richtung des Schermbecker Mühlenbachs.

* Baugrunduntersuchung zur Versickerung von Niederschlagswasser sowie für den Kanal- und Straßenbau, Hinz Ingenieure mbH. Münster. Dezember 2020

- **Abfallbeseitigung**

Die Abfallbeseitigung erfolgt vorschriftgemäß durch ein von der Gemeinde Schermbeck konzessioniertes Unternehmen.

6.2 Altlasten und Kampfmittelvorkommen

- **Altlasten**

Altlasten, Altstandorte und Altablagerungen sind aufgrund der derzeitigen und früheren Nutzung im Plangebiet nicht bekannt oder zu vermuten.

- **Kampfmittel**

Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf vermehrte Bombenabwürfe. Insbesondere existiert ein konkreter Verdacht auf Kampfmittel bzw. Militäreinrichtungen des 2. Weltkrieges (Schützenloch, Laufgraben, Stellung und militärische Anlage). Es wird eine Überprüfung der zu überbauenden Fläche auf Kampfmittel im ausgewiesenen Bereich der beigefügten Karte sowie der konkreten Verdachte empfohlen. Die Beauftragung der Überprüfung erfolgt über das Formular -Antrag auf Kampfmitteluntersuchung-.

Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeniveau von 1945 abzuschleifen. Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. wird eine

Sicherheitsdetektion empfohlen. In diesem Fall ist auf der Internetseite der Bezirksregierung Düsseldorf -Kampfmittelbeseitigung- das Merkblatt für Baugrundeingriffe zu beachten. Weitere Informationen finden Sie ebenfalls auf der v. g. Internetseite .

6.3 Immissionsschutz

Das Plangebiet unterliegt Verkehrsemissionen aus der direkt angrenzenden Erler Straße sowie Gewerbeemissionen durch die östlich der Erler Straße vorhandenen Gewerbebetriebe.

Um dem allgemeinen Grundsatz der Konfliktbewältigung Rechnung zu tragen, wurde im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes ein Immissionsgutachten** erstellt, welches die Auswirkungen der östlich angrenzenden Erler Straße sowie der vorhandenen Gewerbebetriebe im östlichen Umfeld untersucht.

** Immissionsschutz-Gutachten – Schallimmissionsgutachten zur Erweiterung des Bebauungsplangebietes „Erler Straße West“ in Schermbeck, Bericht Nr. 105 0641 18, Uppenkamp und Partner, Ahaus, August 2018 mit Aktualisierung vom 31.05.2021

- **Verkehrslärm**

Das Immissionsgutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 von 55 dB(A) im Tageszeitraum bzw. 45 dB(A) im Nachtzeitraum für Allgemeine Wohngebiete (WA) bei freier Schallausbreitung in weiten Teilen den Plangebietes eingehalten werden. Am östlichen Plangebietsrand werden jedoch in einem ca. 23 m breiten Streifen entlang der Erler Straße die Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete um bis zu 6 dB im Tageszeitraum überschritten. Im Nachtzeitraum wird der Orientierungswert von 45 dB(A) bis zu einer Tiefe von 35 m entlang der Erler Straße überschritten. Daher sind zur Wahrung gesunder Wohnverhältnisse Lärmminierungsmaßnahmen erforderlich.

Im Allgemeinen ist aktiver Lärmschutz an der Emissionsquelle dem passiven Lärmschutz an den Gebäuden Vorrang zu geben. Eine Schallschutzwand auf der gesamten Länge der östlichen Plangebietsgrenze würde erst ab 5 m Höhe einen entsprechenden Effekt aufweisen, wobei es nachts dann in einigen Bereichen immer noch zu geringen Überschreitungen kommen würde. Daher ist ein aktiver Schallschutz sowohl aus immissionsschutzrechtlicher Sicht als auch aus städtebaulicher Sicht nicht zielführend.

Der Schutz der Freibereiche wird im vorliegenden Fall sichergestellt, indem die Gebäude im Osten der Grundstücke angeordnet werden und somit den Schallschutz der Gartenflächen sicherstellen.

Für die Nachtzeit, in der sich die Menschen überwiegend im Innenraum aufhalten, kann der Immissionsschutz durch passive Schallschutzmaßnahmen (günstige Wohngrundrissgestaltung, Lärmschutzfenster, integrierte Lüftungseinrichtung) erreicht werden:

Zum Schutz vor Lärmeinwirkungen durch den Straßenverkehr der Erler Straße werden bei der baulichen Errichtung oder baulichen Änderung

von Räumen, die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Die Lärmpegelbereiche zur Bestimmung des erforderlichen $R'_{w,ges}$ des Außenbauteils sind zu kennzeichnen.

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)	Erforderliches $R'_{w,ges}$ des Außenbauteils in dB
II	56 bis 60	30
III	61 bis 65	35
IV	65 bis 70	40

Fenster von nachts genutzten Räumen (i.d.R. Schlaf- und Kinderzimmer) sind innerhalb des Plangebietes – sofern die Fassaden zur Lärmquelle ausgerichtet sind und höhere Außengeräuschpegel als $L_m = 45$ dB(A) [DIN 18005-1 Bbl. 1] vorliegen – zu Lüftungszwecken mit einer schalldämmenden Lüftungseinrichtung auszustatten (Bereich in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichnet). Das Schalldämm-Maß von Lüftungseinrichtungen / Rollladenkästen ist bei der Berechnung des resultierenden Bau-Schalldämm-Maßes $R'_{w,ges}$ zu berücksichtigen.

Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises nach [DIN 4109-2] ermittelt wird, dass durch die Errichtung vorgelagerter Baukörper oder sonstiger baulicher Anlagen aufgrund der verminderten Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren.

- **Gewerbelärm**

Die Untersuchungen haben ergeben, dass die bestehenden Betriebe durch die geplante Wohnbebauung (WA) nicht eingeschränkt werden. In einem geringen Teilbereich an der östlichen Plangebietsgrenze treten Überschreitungen der Richtwerte der TA Lärm auf. Die entsprechenden Teilflächen sind im Bebauungsplan differenziert nach der Höhenlage möglicher Immissionsorte gekennzeichnet. Für die betroffenen Flächen wird festgesetzt, dass in den als lärmvorbelastet gekennzeichneten Bereichen Fenster von Aufenthaltsräumen, die dem dauernden Aufenthalt von Menschen dienen, in den jeweils benannten Geschossen ausgeschlossen sind.

Da die betroffenen Grundstücke ihre Freibereiche aufgrund der östlich verlaufenden Erler Straße auf der westlichen d. h. lärmabgewandten Seite der Bebauung haben, ist eine Beeinträchtigung der Freibereiche durch den gewerblichen Lärm nicht zu befürchten.

6.4 Belange des Denkmalschutzes

Bau- oder Bodendenkmäler sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden.

Sollten bei Bodeneingriffen Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden, ist die Entdeckung der Gemeinde Schermbeck oder dem Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Xanten, Geldener Str. unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSchG). Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan mit aufgenommen.

Bearbeitet im Auftrag der Gemeinde Schermbeck
Coesfeld, im März 2022

WOLTERS PARTNER
Stadtplaner GmbH
Daruper Straße 15 · 48653 Coesfeld