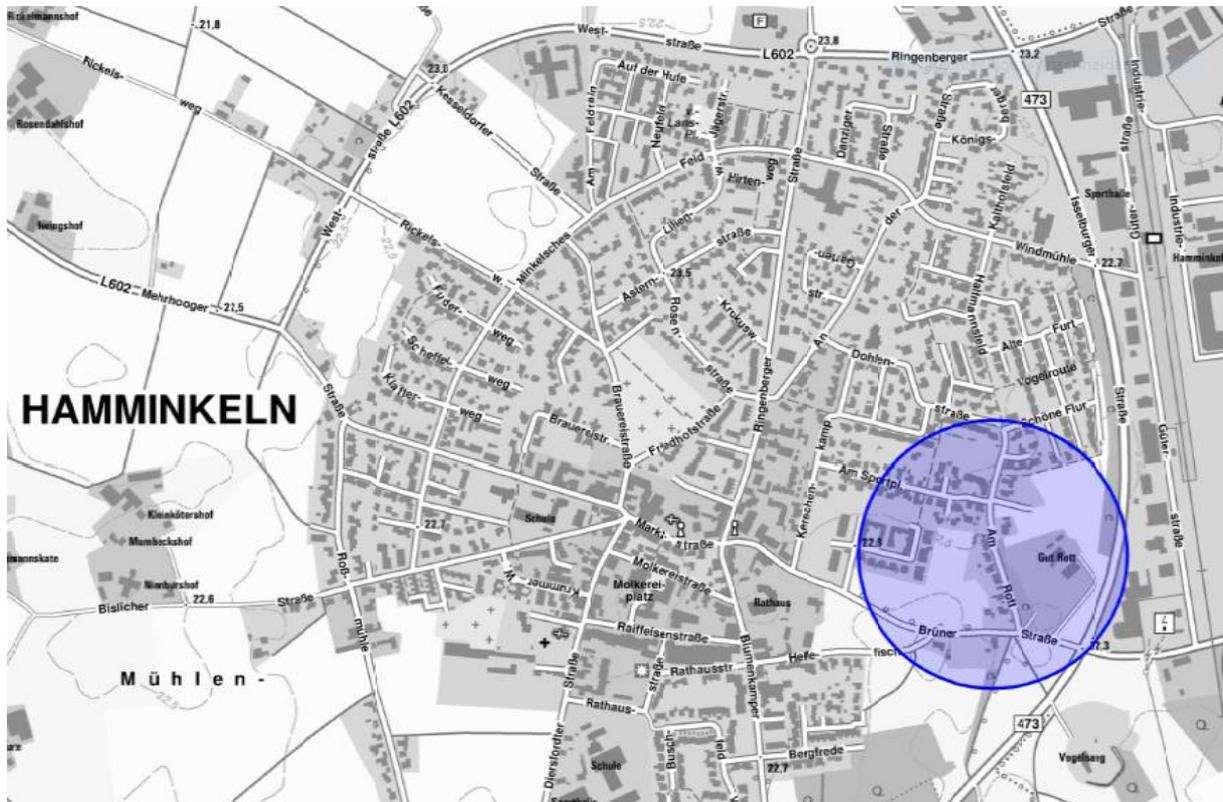


Begründung
zur
6. Änderung des Bebauungsplan Nr. 10
„Halfmannsfeld II“
in Hamminkeln,



Inhaltsangabe

1	Planungsanlass und allgemeine Zielsetzung	3
2	Planverfahren	4
3	Der Geltungsbereich	4
3.1	Lage in der Örtlichkeit	4
3.2	Planungsrechtliche und bauliche Situation	4
4	Planungsvorgaben	5
4.1	Gebietsentwicklungsplan	5
4.2	Flächennutzungsplan	5
4.3	Umweltbelange	6
5	Planungsrechtliche Festsetzungen	7
5.1	Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise.....	7
5.2	Überbaubare Grundstücksfläche	7
5.3	Fläche für die Landwirtschaft.....	7
6	Abwassertechnische Erschließung	7
7	Verkehrliche Erschließung	8
8	Versorgungsträger	8
9	Artenschutz	9
10	Denkmalbelange	9
11	Hochwasserschutz	9
12	Altlasten	10

Anlagen:

1 Planungsanlass und allgemeine Zielsetzung

Der Bebauungsplan Nr. 10 "Halfmannsfeld II" wurde 1996 rechtsverbindlich und bildet die planungsrechtliche Grundlage für ein größeres zusammenhängendes Wohnbaugebiet, dass sich westlich der B473 und nördlich der Brüner Straße erstreckt.

Die verkehrstechnische Erschließung dieses Baugebietes ist nach Bebauungsplan über 3 Anschlüsse an das bestehende Straßennetz vorgesehen. Vorhanden sind die Anschlüsse Dohlenstraße und An der Windmühle/Halfmannsfeld. Bislang nicht realisiert werden konnte der vorgesehene südliche Anschluss des Baugebietes an die Brüner Straße (kein Grunderwerb möglich). Hier wird ersatzweise die vorhandene Straße "Am Rott" als Zufahrtstraße in das Baugebiet genutzt. Gemäß Bebauungsplan sollte diese jedoch von der Brüner Straße abgebunden werden und nur noch als reine Anliegerstraße in Form einer Sackgasse genutzt werden. Stattdessen sollte etwas weiter westlich eine komplett neue Zufahrtsstraße entstehen.

Insbesondere aufgrund der verfügbaren Straßenbreite ist die Straße „Am Rott“ nicht geeignet, als vollwertige Zufahrtsstraße zu fungieren. Bereits im Jahre 2002 hat man daher durch die Aufstellung von Pollern im Übergangsbereich der Feldblumenstraße in die Dohlenstraße die Durchlässigkeit für KFZ-Verkehre im Baugebiet selbst eingeschränkt, um die Verkehrsbelastung auf der Straße „Am Rott“ zu mindern.

Da derzeit nicht absehbar ist, wann der erforderliche Grunderwerb für die gemäß Bebauungsplan vorgesehene neue Straßenführung vollzogen werden kann, wird eine Umplanung vorgenommen. Diese beinhaltet die vollständige Rücknahme der geplanten Erschließungsstraße inklusive zweier kurzer Stichwege und die davon erschlossene Baufläche. Gleichzeitig wird die geplante Sackgassensituation der Straße Am Rott aufgehoben und die Zufahrt zur Brüner Straße ertüchtigt. Faktisch beinhaltet diese Änderungsplanung die Anpassung der Planung an den heutigen Bestand. Auf dieser Grundlage soll die Straße Am Rott von der Brüner Straße bis zum jetzigen Ausbau am Anfang der Feldblumenstraße endgültig hergestellt werden.

Im geltenden Bebauungsplan befindet sich rückwärtig bzw. unmittelbar östlich des Anwesens „Am Rott 1“ noch ein Teilbaugebiet mit Baugrundstücken, dass u. a. mit Rücksicht auf die bestehende Situation noch nicht erschlossen worden ist. Dieses Gebiet soll nach Durchführung der Änderung im Zuge der anschließenden Ausbaumaßnahme erschlossen und bebaut werden.

2 Planverfahren

Die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren gem. § 13a Baugesetzbuch (BauGB), da hier zumindest indirekt bestehendes Baulandpotential aktiviert werden kann und gleichzeitig nicht erschließbares Baulandpotential gestrichen und an anderer Stelle sinnvoll eingesetzt werden kann.

- Die Änderung begründet eine Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO von weniger als 20.000 m². Mit dieser Änderung wird die zulässige Grundfläche reduziert. Sie beträgt rund 5400 m².
- Die Planung begründet kein Vorhaben, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz zur Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt.
- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht.
- Bei der Planung sind keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten.

3 Der Geltungsbereich

3.1 Lage in der Örtlichkeit

Der Änderungsbereich liegt östlich des Ortskernes von Hamminkeln unmittelbar nördlich der Brüner Straße. Diese hat die Funktion der Hauptzufahrt von Osten in den Ortskern und stellt dabei den direkten Anschluss an das überörtliche Verkehrsnetz (B473) her.

3.2 Planungsrechtliche und bauliche Situation

Der Änderungsbereich ist Teil eines größeren Bebauungsplangebietes zwischen der Brüner Straße und der weiter im Norden liegenden Straße „An der Windmühle“. Dieser Bebauungsplan beinhaltet fast ausschließlich Wohnbaufläche (WA-Gebiet) mit den notwendigen Erschließungsanlagen. Östlich angrenzend an den Änderungsbereich

befindet sich eine größere Hofanlage (Büscherhof) mit einer parkähnlichen Gartenanlage. Diese wurde im Bebauungsplan als Fläche für die Landwirtschaft (gartenbauliche Nutzung) festgesetzt.

Südlich der Brüner Straße befindet sich eine Gebäudezeile mit Wohnbebauung ohne Bebauungsplan.

Westlich des Änderungsbereiches schließt sich Wohnbebauung mit einer Mischung aus Mehr- und Einfamilienhäusern auf Grundlage des dortigen Bebauungsplanes (VEP 12 Alter Sportplatz Brüner Straße) an. Dort ist WA-Gebiet festgesetzt. Unterhalb dieses Baugebietes setzt sich entlang der Brüner Straße die Wiesennutzung aus dem Änderungsbereich fort.

Die Straße „Am Rott“ ist an ihrer Westseite zeilenartig angebaut. Dort befinden sich Wohnhäuser, die zum Teil als Nebenerwerbsstellen in den 50-er Jahren errichtet wurden. Teilweise sind dort auch bereits Wohnhäuser als Hinterlieger in „2. Reihe“ entstanden. Daran westlich anschließend befindet sich eine Wiesenfläche, die als Viehweide genutzt wird.

An der östlichen Straßenseite befindet sich der bereits erwähnte Hof „Büscher“. Landwirtschaftliche Tätigkeit findet dort allerdings nicht mehr statt.

4 Planungsvorgaben

4.1 Gebietsentwicklungsplan

Im Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf (GEP99) ist der Änderungsbereich als allgemeiner Siedlungsbereich dargestellt. Gleiches gilt für den Entwurf des Regionalplanes des RVR.

4.2 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Dies entspricht der langfristigen Zielsetzung der Stadt. Die im Änderungsentwurf festgesetzte Fläche für die Landwirtschaft ist gegenüber der umliegenden Wohnnutzung eher kleinteilig und deutlich untergeordnet.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt

4.3 Umweltbelange

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren gem. § 13a Baugesetzbuch (BauGB), weswegen von einer Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB abgesehen wird.

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder europäische Vogelschutzgebiete nach der Vogelschutz-Richtlinie liegen im Änderungsbereich oder seinem Umfeld ebenso wenig vor wie ein Lebensraumtyp nach der Fauna-Flora-Habitatrichtlinie (FFH-Richtlinie).

Das Plangebiet ist nicht Bestandteil des rechtskräftigen Landschaftsplanes „Raum Hamminkeln“ des Kreises Wesel. Geschützte Einzelobjekte existieren nicht.

Die Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Klima und Luft, Landschaft sowie Kultur- und Sachgüter sind von der Planänderung nicht negativ betroffen, da durch die Planänderung kein negativer Eingriff erfolgt.

5 Planungsrechtliche Festsetzungen

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung bleiben gegenüber dem ursprünglichen Bebauungsplan unverändert. Für die verbleibenden Bauflächen bleibt die Zielsetzung einer baulichen Nutzung im Rahmen eines Allgemeinen Wohngebietes erhalten. Aufgrund der bereits vorhandenen Wohnbebauung ergibt sich keine Notwendigkeit, die bestehenden Festsetzungen abzuändern. Gleiches gilt für die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur Bauweise.

5.2 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Fläche wird durch Baugrenzen blockartig auf den verbleibenden Baugrundstücken festgesetzt, sodass die Baumöglichkeiten in den rückwärtigen Grundstücksbereichen bestehen bleiben.

5.3 Fläche für die Landwirtschaft

Entsprechend der oben erläuterten Zielsetzung werden die Grundstücksflächen, die auf Dauer für die bislang geplante Straßenführung mit ergänzender Wohnbebauung nicht zur Verfügung stehen, auf die derzeit bestehende landwirtschaftliche Nutzung zurückgeführt. Westlich anschließend befindet sich ebenfalls noch eine Wiese, für die auch keine bauliche Entwicklungsperspektive besteht. Des Weiteren ist unmittelbar südlich der Brüner Straße eine größere Obstbaumwiese vorhanden. Somit ist die landwirtschaftliche Fläche im Änderungsbereich durchaus in einen größeren Freiflächenzusammenhang eingebunden und stellt so keinen isolierten Fremdkörper im Siedlungsbereich dar.

6 Abwassertechnische Erschließung

Die abwassertechnische Erschließung erfolgt über den Anschluss an den in der Straße „Am Rott“ vorhandenen Schmutzwasserkanal. Es erfolgt eine Weiterleitung über den Betriebspunkt Hamminkeln zur Zentralkläranlage.

Da in der Straße „Am Rott“ lediglich ein reiner Schmutzwasserkanal vorhanden ist, ist die Regenentwässerung über eine örtliche Versickerung auf den Grundstücken sicherzustellen. Die Möglichkeit der Regenwasserversickerung ist bereits bei Erstaufstellung des Bebauungsplanes überprüft worden. Sie ist schadlos möglich, eine entsprechende Festsetzung wurde seinerzeit in den Bebauungsplan aufgenommen. Die vorliegende

Änderung enthält ebenfalls eine solche Festsetzung. Die Vorgabe der örtlichen Versickerung gilt auch für das anfallende Regenwasser auf den öffentlichen Verkehrsflächen. Da die Verkehrsfläche lediglich 7 m breit ist, ist hierbei der technische und gestalterische Spielraum begrenzt. Da ein zusätzlicher Grunderwerb zur Verbreiterung der Verkehrsfläche aufgrund der örtlichen Gegebenheiten ausscheidet, verbleibt es bei der vor Ort vorhandenen Breite.

7 Verkehrliche Erschließung

Entsprechend der oben erläuterten Zielsetzung wird die geplante Erschließungsstraße durch die heutige Wiesenfläche zurückgenommen. Die Straße „Am Rott“ bleibt zur Brüner Straße geöffnet und fungiert weiterhin als Erschließungsstraße und Zufahrt in das nördlich anschließende Baugebiet.

Aufgrund der durch die verfügbare Straßenbreite eingeschränkten Leistungsfähigkeit soll jedoch Durchgangsverkehr unterbunden werden. Dies wird in geeigneter Form durch die Versetzung der bereits weiter oben erwähnten Poller im Verlauf der Feldblumen-/Dohlenstraße erfolgen. Durch eine Verschiebung der Poller um wenige Meter wird hier bewirkt, dass der Teilbereich Schöne Flur/Vogelroute nicht mehr nach Süden über die Straße „Am Rott“ angefahren werden kann. Die dortige Wohnbebauung ist dann nur noch über Dohlenstraße/Halfmannsfeld und An der Windmühle an- und abfahrbar.

Die Straßen Am Rott, Lupinenstege, Feldblumenstraße und Am Büscherhof (künftige Erschließung) bilden danach einen in sich geschlossenen Erschließungsabschnitt mit ca. 75 Wohneinheiten ohne zusätzlichen Durchgangsverkehr.

Die Verschiebung der Poller wird jedoch nicht auf der Ebene des Bebauungsplanes vollzogen, sondern es handelt sich hierbei um eine verkehrsbehördliche Maßnahme, die mit Fertigstellung der Straße „Am Rott“ zu vollziehen ist.

Damit wird erreicht, dass die Verkehrsbelastung in Verbindung mit der dadurch entstehenden Lärmbelastung in einem für Wohngebiete zumutbaren Rahmen bleibt.

8 Versorgungsträger

Die ver- und entsorgungstechnische Erschließung der verbleibenden Baufläche wird über die bestehenden Ver- und Entsorgungsleitungen in der Straße „Am Rott“ sichergestellt.

9 Artenschutz

Nach Kontrolle der über das Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV) verfügbaren Listen, die alle in Nordrhein-Westfalen aktuelle und historisch vorkommenden planungsrelevanten Arten umfassen, nach Abgleich der Angaben zum Schutzstatus, zur Rote-Liste-Einstufung sowie bei den ausgestorbenen Arten zum letzten bekannten Nachweis in Nordrhein-Westfalen, ist die aktuelle Präsenz der einzelnen im Änderungsgebiet vorkommenden Arten beurteilt worden.

Es kann nicht völlig ausgeschlossen werden, dass sich planungsrelevante Arten im diesem Bereich aufhalten bzw. sich dort in der Vergangenheit aufgehalten haben (insbesondere Wiesenfläche und angrenzende Hofanlage). Auch potenzieller Jagd- und Brutraum könnte betroffen sein. Schutzgebiete oder schützenswerte Bestandteile im Sinne der Landschaftsplanung sind allerdings nicht betroffen.

In diesem Zusammenhang ist allerdings zu betonen, dass sich durch die Bebauungsplanänderung die örtlichen Gegebenheiten nicht ändern, sondern sich die Planung vielmehr den Örtlichkeiten anpasst und damit kein tatsächlicher zusätzlicher Eingriff erfolgt. Somit wird durch die Änderungsplanung kein Verbotstatbestand gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 – 4 BNatSchG für die im Eingriffsbereich potenziell bzw. tatsächlich vorkommenden planungsrelevanten Arten ausgelöst und kein nicht ersetzbares Biotop im Sinne von § 19 Abs. 3 BNatSchG zerstört.

10 Denkmalbelange

Im Plangebiet sind keine Denkmäler und Kulturgüter vorhanden. Hinweise auf archäologische Bodenfunde sind nicht bekannt.

11 Hochwasserschutz

Am 30.10.2014 trat die ordnungsbehördliche Verordnung zur Festsetzung des Überschwemmungsgebiets „Issel-System“ in Kraft. Für den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung sind keine Überschwemmungsflächen festgesetzt.

Auf Basis der „Hochwassergefahrenkarte Rhein“ zur EG-Hochwasser-risikomanagement-Richtlinie lässt sich erkennen, dass die Flächen dieser Änderung bei Eintritt eines Extremhochwassers (HQextrem) überschwemmt werden würden. Bei einer mittleren (HQ100) bzw. hohen Wahrscheinlichkeit (HQhäufig) eines Hochwassers sind für den Bereich keine Überschwemmungsflächen dargestellt.

Aufgrund des Klimawandels nimmt die Wahrscheinlichkeit von Starkregenereignissen zu. Im vorliegenden Fall wird mit Festsetzung einer größeren Fläche für die Landwirtschaft der Versiegelungsgrad insgesamt deutlich reduziert. Insofern wirkt sich die Änderung bei Starkregenereignissen positiv aus, da der Anteil der unversiegelten Flächen zumindest gemäß Bebauungsplan abnimmt und faktisch der vorhandene Zustand erhalten bleibt.

Die bestehende Bebauung sowie die noch verbliebenen Baurechte haben sich im Sinne der Eigenvorsorge vor evtl. Schäden bei Starkregenereignissen zu schützen.

12 Altlasten

Im Änderungsbereich befindet sich keine Altlastenverdachtsfläche. Jedoch ist der Planbereich im Radius der 500m-Pufferzonen verschiedener Altlastenverdachtsflächen gelegen.

Die Flächen werden unter den Bezeichnungen 47/2 (3-50), 47/2 (3-2) und 47/2 (3-41) im Altlastenkataster des Kreises Wesel geführt.

Für die Bebauungsplanänderung sind sie nicht relevant.

Aufgestellt:

Hamminkeln, im Mai 2022

Stadt Hamminkeln

Der Bürgermeister
Fachdienst Planung
I.A.

Stadt Hamminkeln

Der Bürgermeister

gez. Boshuven
Stadtplaner

gez. Romanski
Bürgermeister