

Begründung zur 7. Änderung des
Bebauungsplanes BM7
„Stockkamp“
im Ortsteil Dingden



Stadt Hamminkeln

Der Bürgermeister

Brüner Straße 9, 46499 Hamminkeln

FD 61 Stadtplanung

Inhaltsangabe:

1	Planungsanlass und allgemeine Zielsetzung	3
2	Standort	4
2.1	Lage in der Örtlichkeit	4
2.2	Planungsrechtliche Situation	4
2.3	Bauliche Situation	4
3	Planungsvorgaben	4
3.1	Regionalplan	4
3.2	Flächennutzungsplanung	4
3.3	Umwelt und Naturschutz	5
4	Planungsrechtliche Festsetzungen	5
4.1	Art der baulichen Nutzung	5
4.1.1	MI-Gebiet	5
4.2	Maß der baulichen Nutzung	5
4.2.1	Geschossigkeit und Höhe baulicher Anlagen	5
4.2.2	Grund- und Geschossflächenzahl	5
4.2.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	6
5	Verkehrliche Erschließung	6
6	Abwassertechnische Erschließung	6
7	Versorgungsträger und Leitungen	6
8	Umweltauswirkungen	6
9	Artenschutz	8
10	Immissionsschutz	8
11	Denkmalschutz	8
12	Altlasten	8
13	Hochwasserschutz,	8
14	Bodenordnung und Planumsetzung	8
15	Kosten	9
16	Flächenbilanz	9

1 Planungsanlass und allgemeine Zielsetzung

Der Ortsteil Dingden nimmt neben Hamminkeln die Funktion eines Siedlungsschwerpunktes im Gemeindegebiet war. Dort sollen sowohl die gewerbliche als auch die Wohnbauentwicklung vorangetrieben werden. Dazu wurden in der jüngeren Vergangenheit im Rahmen der Innenentwicklung 2 Wohnbaugebiete geplant (östlich des Freibades und auf dem ehemaligen Aschenplatz), die den kurz- und mittelfristigen Bedarf decken sollen.

Daneben sollen aber auch innerhalb der Ortslage kleinteilige Nachverdichtungs- potentiale genutzt werden. Eine solche Möglichkeit ergibt sich im Bereich des Ortskernes an der Straße „Stockkamp“.

Hier steht nach der derzeitigen Festsetzung des gültigen Bebauungsplanes BM7 Stockkamp eine MI-Fläche, die aufgrund ihrer Grundstücksgröße und bei Beseitigung des derzeitigen Gebäudebestandes erhebliches Verdichtungspotenzial aufweist.

Daher soll hier die Möglichkeit gegeben werden, innerörtlich zusätzlichen Wohnraum zu schaffen. Mit dieser Bebauungsplanänderung soll daher Baurecht für die Errichtung eines Gebäudes mit 13 Wohneinheiten geschaffen werden.

Mit dieser Zielsetzung hat der Rat der Stadt Hamminkeln am 09.04.2025 den Aufstellungsbeschluss für die 2. Änderung des Bebauungsplans BM7 Stockkamp beschlossen.

Die Bebauungsplanänderung wird gemäß §13a Baugesetzbuch (BauGB) „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Dies ist möglich, wenn ein Bebauungsplan für die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung aufgestellt wird. Im vorliegenden Fall handelt es sich eindeutig um einen Maßnahmen der Nachverdichtung, da im hier im innerdörflichen Kernbereich ein bislang untergenutztes Grundstück einer zusätzlichen Bebauung zugeführt werden soll.

Durch die vorliegende Änderung wird auch keine Zulässigkeit eines Vorhabens vorbereitet oder begründet, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Auch die in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und europäische Vogelschutzgebiete) werden durch die Planung nicht berührt. Der Schwellenwert von weniger als 20.000 m² Grundfläche oder versiegelter Fläche wird, deutlich unterschritten (Planbereichsgröße 1355 m²). Damit liegen die Voraussetzungen für ein Verfahren nach §13a Baugesetzbuch (BauGB) vor.

2 Standort

2.1 Lage in der Örtlichkeit

Der Änderungsbereich liegt inmitten der Ortslage im Umfeld der Kirche. Es handelt sich in der Örtlichkeit um ein bebautes Grundstück, dessen aufstehendes Gebäude lange Zeit zu Wohn und Büro Zwecken genutzt wurde und nunmehr überwiegend leer steht. Südlich dieser Grundstücksfläche befindet sich die Thingstraße/Stockkamp, südöstlich ein Parkplatz mit einer Pizzeria und nördlich weitere Wohnbebauung.

2.2 Planungsrechtliche Situation

Die betroffenen Grundstücke liegen im rechtsverbindlichen Bebauungsplan BM7 Stockkamp aus dem Jahre 1970. Dieser sieht eine Ergänzung der bereits vorhandenen Bebauung MI-Gebiet mit zwei- bzw. eingeschossiger Bebauung vor. Dabei blieb jedoch bei der Festsetzung der überbaubaren Flächen die bereits damals vorhandene Grundstücks- und Bebauungssituation, sowie der bestehende öffentliche Parkplatz unberücksichtigt, so dass sich daraus weder eine nachhaltige Nutzung des Altbestandes noch eine sinnvolle Neubebauung ableiten lässt.

2.3 Bauliche Situation

Innerhalb des Plangebietes befindet sich auf der südlichen Teilfläche das Bestandsgebäude, das vor Aufstellung des bestehenden Bebauungsplanes bereits existierte.

Der nordöstliche und nordwestliche Teil des Geltungsbereiches ist unbebaut. Im Nordwesten schließen sich Gebäude in eingeschossiger Bauweise an.

3 Planungsvorgaben

3.1 Regionalplan

Im Regionalplan -vormals Gebietsentwicklungsplan- für den Regierungsbezirk Düsseldorf ist das Plangebiet als allgemeiner Siedlungsbereich dargestellt.

3.2 Flächennutzungsplanung

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist der Änderungsbereich als gemischte Baufläche dargestellt. Da die Art der baulichen Nutzung unverändert bleiben soll, wird der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der Flächennutzungsplan muss dementsprechend nicht angepasst werden.

3.3 Umwelt und Naturschutz

Eine UVP-Pflicht liegt für die Aufstellung dieses Bebauungsplanes nicht vor, da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt.

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

Das Plangebiet ist nicht Bestandteil des rechtskräftigen Landschaftsplanes des Kreises Wesel. Geschützte Einzelobjekte existieren nicht.

4 Planungsrechtliche Festsetzungen

4.1 Art der baulichen Nutzung

4.1.1 MI-Gebiet

Entsprechend der planerischen Zielsetzung wird auf Grund der Lage im Ortskern im Änderungsbereich am MI-Gebiet festgehalten. Die Zulässigkeit wird jedoch für dieses Grundstück auf die geplante Wohnnutzung beschränkt. Der Mischgebietscharakter des Baugebietes bleibt jedoch durch die vorhandene gemischte Nutzung im direkten Umfeld und in der Nachbarschaft gewährleistet.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

4.2.1 Geschossigkeit und Höhe baulicher Anlagen

In Hinblick auf die Bestandsbebauung im nachbarschaftlichen Umfeld wird eine 2-geschossige Bauweise plus Staffelgeschoss festgesetzt. Darüber hinaus ist mittels Angabe von Sockel- Trauf- und Gebäudehöhe eine weitere Höhenbegrenzung festgesetzt. Dadurch wird gewährleistet, dass sich die Neubebauung in das unmittelbare Umfeld einfügt.

4.2.2 Grund- und Geschossflächenzahl

Die gem. § 17 BauNVO 1990 mögliche Obergrenze für die Grundflächenzahl wird als Höchstzahl ausgewiesen. Damit ist die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,6 als Höchstmaß festgesetzt, so dass eine der Lage im Ortskern angemessene Verdichtung erreicht werden kann.

Die Festsetzung einer Geschossflächenzahl wird auf 1,2 ebenfalls als Höchstmaß festgesetzt.

4.2.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Die Bauweise wird als offen festgesetzt. Die überbaubare Grundstücksfläche für das geplante Mehrfamilienhaus ist in einem einzigen Baufenster im südlichen der Straße und dem Parkplatz zugewandten Grundstücksteil festgesetzt. Daraus ergibt sich die Situation, dass der öffentliche Raum (Parkplatz und Stockkamp) wie bisher von einem Baukörper eingefasst wird.

5 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt unmittelbar über die vorhandene Erschließungsstraße „Stockkamp“, die Teil des innerörtlichen Straßennetzes ist. Die vorhandene Zufahrt des Baufensters ist zu nutzen. Die verkehrliche Erschließung ist somit gesichert.

6 Abwassertechnische Erschließung

Der Schmutzwasseranschluss des Grundstückes erfolgt an den bestehenden Abwasserkanal. Die Einleitung erfolgt über den bestehenden Kanalanschluss in den Mischwasserkanal im Stockkamp.

Das anfallende Regenwasser (RW) kann an die vorhandene Regenentwässerung mit Ableitung in den Mischwasserkanal angeschlossen werden. Eine örtliche Versickerung des Regenwassers auf dem Grundstück ist grundsätzlich auch möglich. Die Beantragung einer entsprechenden wasserbehördlichen Erlaubnis hat im Rahmen des Bauantragsverfahrens zu erfolgen.

7 Versorgungsträger und Leitungen

Das Grundstück ist versorgungstechnisch über Leitungen in der Straße „Stockkamp“ erschlossen. Vorhandene Anschlüsse sind zu nutzen und ggf. zu ergänzen.

8 Umweltauswirkungen

Aufgrund des gewählten Änderungsverfahrens wurde kein separater Umweltbericht erstellt. Im Folgenden werden daher die einzelnen Schutzgüter kurz betrachtet.

Mensch:

Bei der Planung handelt es sich um die kleinteilige Ergänzung bzw. Änderung einer Wohnbebauung in einem bestehenden Baugebiet im Rahmen einer

Nachverdichtung. Es ist davon auszugehen, dass weder von der zusätzlich möglichen Wohnbebauung noch von den Nutzungen in der Umgebung Wirkungen ausgehen, die das Schutzgut beeinträchtigen.

Boden:

Durch die zusätzlich mögliche Bebauung kommt es gegenüber dem heutigen Planungsrecht zu einer geringfügigen weiteren Versiegelung des Bodens. Hierdurch wird die Beanspruchung des Schutzgutes erhöht. Alle weiteren Flächen bleiben in ihrer Funktion erhalten.

Tiere und Pflanzen:

Mit der möglichen Bebauung der vorhandenen Freifläche geht Lebensraum für Tiere und Pflanzen verloren. Da es sich hier um eine Frei- und Grünfläche ohne Gehölzbestand handelt, die bis vor kurzem zum überwiegenden Teil mit einem Wohnhaus incl. Nebengebäude bebaut war, ist der Funktionsverlust als gering einzustufen. Mit den künftig neu entstehenden Gartenflächen wird kleinteilig neuer Lebensraum für Tiere und Pflanzen geschaffen, so dass kein kompletter Funktionsverlust eintritt.

Wasser:

Das Niederschlagswasser der versiegelten Flächen soll dem vorhandenen Mischwasserkanal zugeführt werden. Damit verbleibt es bei der derzeit bestehenden Entwässerungssituation. Aufgrund der Grundwassersituation ist eine Rigolenversickerung nach Genehmigung der UWB möglich.

Aufgrund der geplanten Nutzung als Wohngrundstück sind Schadstoffeinträge in das Grundwasser nicht zu befürchten. Eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes ist nicht zu erwarten.

Klima Luft

Auch hier sind keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes zu erwarten.

Landschaft

Der Änderungsbereich befindet sich inmitten eines bestehenden Siedlungsbereich und hat somit keinen Einfluss auf das Landschaftsbild. Von daher sind Beeinträchtigungen dieses Schutzgutes nicht zu erwarten.

Kultur- u. Sachgüter:

Die geplanten Festsetzungen führen zu keiner zusätzlichen Beeinträchtigung des Schutzgutes.

9 Artenschutz

Zu dieser Bebauungsplanung wurde ein Artenschutzgutachten erstellt (Firma OEKOPLAN Ingenieure GmbH & Co. KG (Stand März 2025)). Das Gutachten kommt abschließend zu dem Ergebnis, dass durch die vorliegende Planung Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 – 4 BNatSchG nicht vorliegen. Besondere Festsetzungen bezüglich des Artenschutzes werden im Bebauungsplan nicht getroffen.

10 Immissionsschutz

Aufgrund der Nachverdichtung im geringen Umfang ist keine signifikante Änderung der Verkehrsbelastung zu erwarten.

11 Denkmalschutz

Belange des Denkmalschutzes sind nicht betroffen. Im Plangebiet befinden sich keine Denkmäler bzw. Bodendenkmäler.

12 Altlasten

Innerhalb des Plangebietes und im näheren Umkreis (100 m) gibt es keinerlei Hinweise auf Altlasten oder Altablagerungen.

13 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. Ebenso ergibt sich kein Hinweis auf die Lage in einem Risikogebietes im Zuge von extremen Überschwemmungsereignissen.

Aus den Darstellungen zu Starkregengefahren des Landes NRW ergibt sich der Hinweis, dass bei extremen Starkregenereignissen Teile des beplanten Grundstückes einer Überschwemmungsgefahr ausgesetzt sind. Die geplante Bebauung soll ohne Keller und mit einer ausreichenden Sockelhöhe errichtet werden, so dass Schäden durch extremen Starkregen vermieden werden können.

14 Bodenordnung und Planumsetzung

Die für die neue Bebauung notwendige Bildung der Grundstückspartellen incl. privater Zufahrtsfläche ändert sich nicht. Daher sind zusätzliche bodenordnerische Maßnahmen zur Planumsetzung nicht erforderlich.

15 Kosten

Herstellungskosten für die Errichtung zusätzlicher öffentlicher Erschließungsanlagen fallen für die Stadt Hamminkeln nicht an. Die Erschließung erfolgt auf privater Basis. Sämtliche anfallenden Planungs-, Erschließungs- und Baukosten werden von Privaten übernommen.

16 Flächenbilanz

Bestand	Fläche in qm
MI-Gebiet	1.355
Gesamt	1355
Planung	Fläche in qm
MI-Gebiet	1355
Gesamt	1355

Aufgestellt:

Hamminkeln, im April 2025

Stadt Hamminkeln

Der Bürgermeister

Fachdienste Bauleitplanung

Gez. i.A.

Boshuven

Stadtplaner

Stadt Hamminkeln

Der Bürgermeister

gez.

Romanski

Bürgermeister