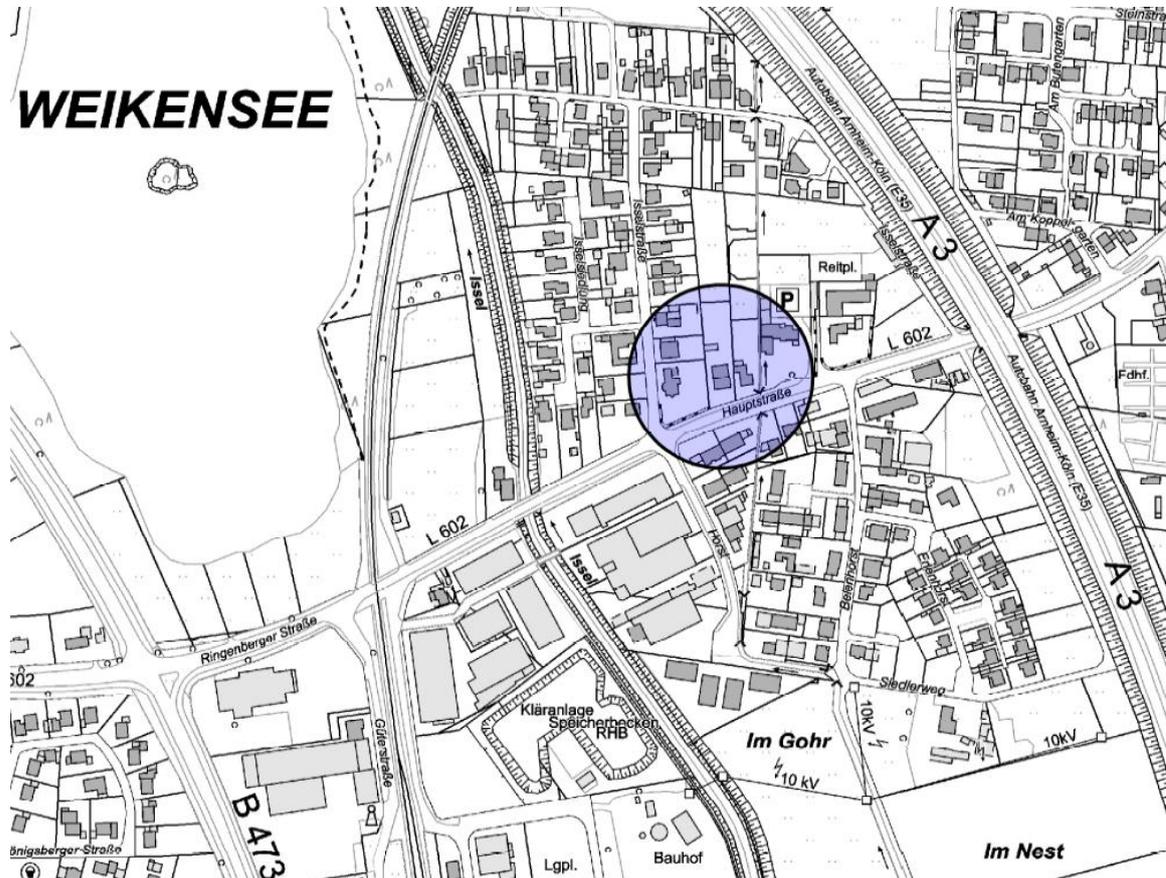


# Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Schüllemorgen“ in Ringenberg



Der Bürgermeister

Stadt  
Hamminkeln

Brüner Straße 9, 46499 Hamminkeln  
FD 61 Stadtplanung

# Begründung

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Schüllemorgen“ in der Stadt Hammin-  
keln, Ortsteil Ringenberg

<b>1</b>	<b>Planungsanlass und allgemeine Zielsetzung .....</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Der Geltungsbereich.....</b>	<b>6</b>
2.1	Lage in der Örtlichkeit .....	6
2.2	Planungsrechtliche Situation .....	6
2.3	Bestandssituation.....	7
<b>3</b>	<b>Planungsvorgaben.....</b>	<b>7</b>
3.1	Regionalplan.....	7
3.2	Flächennutzungsplanung .....	8
3.3	Umwelt und Naturschutz .....	8
<b>4</b>	<b>Planungsrechtliche Festsetzungen .....</b>	<b>8</b>
4.1	Art der baulichen Nutzung.....	8
4.1.1	WA-Gebiet .....	8
4.2	Maß der baulichen Nutzung .....	8
4.2.1	Geschossigkeit und Höhe baulicher Anlagen .....	8
4.2.2	Grund- und Geschossflächenzahl .....	9
4.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche .....	9
<b>5</b>	<b>Verkehrliche Erschließung.....</b>	<b>9</b>
<b>6</b>	<b>Abwassertechnische Erschließung.....</b>	<b>9</b>
<b>7</b>	<b>Versorgungsträger und Leitungen .....</b>	<b>10</b>
<b>8</b>	<b>Umweltauswirkungen .....</b>	<b>10</b>
<b>9</b>	<b>Immissionsschutz.....</b>	<b>11</b>
<b>10</b>	<b>Belange des Artenschutzes .....</b>	<b>12</b>
<b>11</b>	<b>Denkmalschutz.....</b>	<b>12</b>
<b>12</b>	<b>Altlasten.....</b>	<b>12</b>
<b>13</b>	<b>Kampfmittel .....</b>	<b>13</b>
<b>14</b>	<b>Hochwasserschutz .....</b>	<b>13</b>
<b>15</b>	<b>Bodenordnung und Planumsetzung .....</b>	<b>13</b>
<b>16</b>	<b>Flächenbilanz .....</b>	<b>13</b>

Anlagen:

Artenschutzgutachten der Firma OEKOPLAN Ingenieure GmbH & Co. KG (Stand  
Februar 2018)

## **1 Planungsanlass und allgemeine Zielsetzung**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 5 „Schüllemorgen“ umfasst in Ringenberg ein größeres Gebiet nördlich der Hauptstraße und westlich der A 3, welches in Teilen schon durch Altbebauung genutzt wird. Der Bebauungsplan hatte die Zielsetzung, durch Festsetzung einer Erschließungsstraße in Form eines öffentlichen Stichweges rückwärtige bislang unbebaute Grundstücksflächen einer Baulandnutzung zuzuführen. Der Bebauungsplan ist seit dem 18.08.1999 rechtsverbindlich. Eine Baulanderschließung im o.g. Sinne ist aufgrund von entgegenstehenden Eigentümerinteressen seitdem nicht erfolgt. Von daher wäre hier der klassische Fall gegeben, Bauflächen wegen fehlender Umsetzungsperspektive zurückzunehmen und an anderer Stelle neu auszuweisen. In Ringenberg fehlt es derzeit allerdings an tragfähigen und umsetzbaren Alternativstandorten, so dass die Einleitung derartiger Planungsschritte bislang unterblieben ist.

Da auch noch vorhandene Baulücken in bestehenden Baugebieten nur in seltenen Fällen einer zweckbestimmten Nutzung zugeführt werden, besteht in Ringenberg faktisch nahezu keine Baumöglichkeit für Wohnhäuser, insbesondere für kleinere Mehrfamilienwohnhäusern mit Mietwohnungen, die auch in Ringenberg nachgefragt sind.

Vor diesem Hintergrund wurde versucht, im Bebauungsplangebiet „Schüllemorgen“ zumindest eine Teilfläche für Wohnbaunutzung zu aktivieren. Im Fokus stand dabei eine Baumöglichkeit auf den Grundstücken Hauptstraße 1 und 3 (Parzelle 1821 und 1817) und den nördlich angrenzenden Freiflächen. Die Freifläche nördlich der Parzelle 1817 ist bereits vor vielen Jahren auf Grundlage des gültigen Bebauungsplanes in Baugrundstücke aufgeteilt worden. Auf der Parzelle 1821 (ehemals Hauptstraße 1) hat sich durch einen Eigentümerwechsel und Abriss des Altbestandes die grundsätzliche Möglichkeit ergeben, rückwärtige Grundstücksteile baulich zu nutzen.

Vor diesem Hintergrund wurde ein Baukonzept (siehe folgende Abbildung) erarbeitet mit einer Stichwegerschließung direkt zur Hauptstraße.



Im Rahmen verschiedenster Kontakte und Gespräche ist jedoch deutlich geworden, dass hinsichtlich der Flächeninanspruchnahme für öffentliche Wegeflächen keine Einigung zwischen den betroffenen Grundstückseigentümern erzielt werden konnte und somit zumindest zeitnah keine bauliche Umsetzung des Konzeptes zu erwarten ist.

Da für Ringenberg jedoch durchaus dringender Wohnbedarf vorhanden ist, wurde eine Teillösung für die Parzelle erarbeitet, für die ganz konkretes Interesse zur baulichen Entwicklung besteht. Hier wird auf der Parzelle 1821 im rückwärtigen Gartenbereich ein 2. Baufenster hinzugefügt,

welches auf privater Basis über die Bestandszufahrt zur Hauptstraße erschlossen wird.

Die Bebauungsplanänderung besteht im Wesentlichen aus der Schaffung einer zusätzlichen überbaubaren Grundstücksfläche auf dem rückwärtigen Grundstücksteil der Parzelle 1821. Die Erschließung erfolgt auf privater Basis zur Hauptstraße. Durch die Lage dieser Erschließung an der östlichen Grundstücksgrenze besteht zumindest langfristig die Option, unter Hinzunahme eines Grundstückstreifens auf der Parzelle 1817 eine weitergehende (öffentliche) Erschließung der nördlich anschließenden Grundstücksparzellen zu ermöglichen.



Die Bebauungsplanänderung wird gemäß §13a Baugesetzbuch (BauGB) „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Dies ist möglich, wenn ein Bebauungsplan oder eine Änderung für die Widernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung aufgestellt wird.

Der Schwellenwert von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> Grundfläche oder versiegelter Fläche wird deutlich unterschritten (Planbereichsgröße ca. 1874 m<sup>2</sup>) und Vorhaben, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, sind nicht vorgesehen. Auch die in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete) werden durch die Planung nicht berührt. In diesem beschleunigten Bebauungsplanverfahren kann nach §13a Baugesetzbuch (BauGB) von den Verfahrensschritten der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, der Umweltprüfung und der Erstellung eines Umweltberichtes einschließlich der Eingriffsregelung abgesehen werden.

## **2 Der Geltungsbereich**

### **2.1 Lage in der Örtlichkeit**

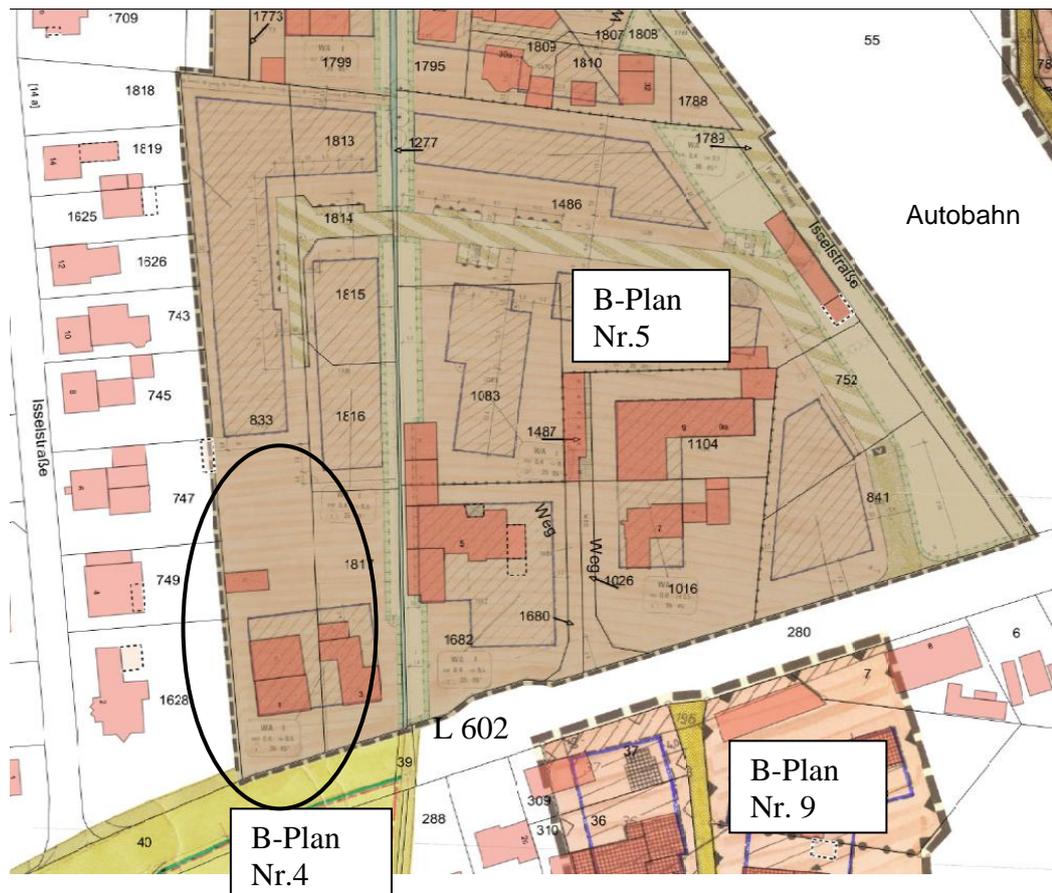
Der von dieser Bebauungsplanänderung erfasste Bereich befindet sich in der Ortslage Ringenbergs westlich der Autobahn A3 und unmittelbar nördlich der Hauptstraße (L602).

Im Osten und Westen wird der Geltungsbereich durch mit Wohnhäusern bebaute Grundstücke begrenzt, im Süden folgt die bereits erwähnte Hauptstraße (L 602), im Norden schließen sich unbebaute Frei- und Wiesenflächen an.

### **2.2 Planungsrechtliche Situation**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 5 „Schüllemorgen“ umfasst die gesamten Grundstücksflächen östlich und nördlich des Änderungsgrundstückes und zwar östlich bis zur Autobahn bzw. nördlich bis zur Isselstraße. Hier ist WA-Gebiet festgesetzt mit einer überwiegend eingeschossigen Bebauung. Der Änderungsbereich liegt in der äußersten südwestlichen Ecke des Geltungsbereiches.

Westlich des Änderungsbereiches erstreckt sich ein Wohngebiet (Isselsiedlung) ohne Bebauungsplan. Südlich der Hauptstraße schließt sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4 „Gewerbegebiet an der Issel“ (GE-Festsetzung) an. Darauf folgt nach Osten ein Wohnhausgrundstück (§ 34 BauGB) und anschließend der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 9 „Belenhorst (WA-Gebiets-Festsetzung).



### 2.3 Bestandssituation

Der Planbereich war bis zum vergangenen Jahr mit einem Wohnhaus incl. Nebengebäuden bebaut, welches aber zwischenzeitlich vollständig abgerissen wurde. Derzeit befindet sich dort eine Frei- und Grünfläche ohne Gehölzbestand. Unmittelbar östlich angrenzend befindet sich ein Wohnhaus mit teilweise grenzständigen Anbauten. Nördlich angrenzend erstrecken sich weitere Grünflächen bzw. Wiesenflächen. Westlich schließen sich Ziergärten der Wohngebäude Isselstraße 2, 4 und 6 an. Im Süden verläuft die Hauptstraße mit angrenzender Wohnbebauung (Belenhorst 1 u. 3, Hauptstraße 2c u. 2d). Auf den Grundstücken Belenhorst 1 und 3 ist trotz Festsetzung eines GE-Gebietes (Bebauungsplan Nr. 4) schon seit langer Zeit eine Wohnbebauung vorhanden.

## 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 das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Die geplante Nutzung entwickelt sich damit aus dem Flächennutzungsplan.

Nach Westen, Norden und Osten schließen sich weitere Wohnbauflächen an. Im Süden befindet sich eine gemischte Baufläche und weitere Wohnbauflächen.

### **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-Habitatrichtlinie (FFH-Richtlinie).

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

## **4 Planungsrechtliche Festsetzungen**

Ziel der Bebauungsplanänderung ist die Schaffung einer zusätzlichen Baumöglichkeit für Wohnbebauung im Änderungsbereich durch Ausweisung eines zweiten rückwärtig gelegenen Baufeldes. Damit soll kleinteilig örtlicher Wohnbedarf in Ringenberg gedeckt werden.

### **4.1 Art der baulichen Nutzung**

#### **4.1.1 WA-Gebiet**

Entsprechend der planerischen Zielsetzung wird im Änderungsbereich WA-Gebiet festgesetzt. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 werden ausgeschlossen, da sie nicht dem Planungsziel entsprechen. Diese Festsetzung entspricht der bisherigen Festsetzung im Bebauungsplan. Sie bleibt damit unverändert.

### **4.2 Maß der baulichen Nutzung**

#### **4.2.1 Geschossigkeit und Höhe baulicher Anlagen**

In Hinblick auf die Bestandsbebauung im nachbarschaftlichen Umfeld wird eine 1-geschossige Bauweise festgesetzt. Darüber hinaus ist mittels Angabe von Sockel- Trauf- und Gebäudehöhe eine weitere Höhenbegrenzung festgesetzt.

Damit wird gewährleistet, dass sich die geplanten Gebäude trotz ihres Mehrfamilienhauscharakters hinsichtlich Größe und Baumasse noch in das Umfeld einfügen.

#### **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 0,4 als Höchstmaß festgesetzt.

Die Festsetzung einer Geschossflächenzahl entfällt, da nur ein Vollgeschosß zulässig ist.

#### **4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**

Die Bauweise wird als offen mit der Einschränkung auf Einzelhäuser festgesetzt. Die Festsetzung folgt damit der Planungsabsicht, auf dem Grundstück je Baufenster ein freistehendes Mehrfamilienhaus zu errichten.

Die überbaubare Grundstücksfläche ist in 2 hintereinander liegende Baufenster unterteilt. Damit wird die angedachte Bebauungsstruktur mit 2 freistehenden Gebäuden erzwungen sowie die Lage und Stellung der Gebäude eindeutig festgelegt. Aufgrund des Grundstückszuschnittes kommen nur 2 hintereinander angeordnete Baufenster in Betracht. Es ergibt sich daraus eine Hinterliegerbebauung in 2. Reihe, die allerdings bereits in der östlichen Nachbarschaft anzutreffen ist und damit keinen Fremdkörper in der Bebauungsstruktur darstellt.

### **5 Verkehrliche Erschließung**

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Hauptstraße. Die vorhandene Zufahrt ist zu nutzen. Die verbleibende Grenzlänge zur Hauptstraße ist mit einem Zu- und Abfahrtsverbot belegt. Damit sind zusätzliche Zufahrten und Zugänge ausgeschlossen. Die Erschließung des hinterliegenden 2. Baufensters erfolgt auf privater Basis über die vorhandene Zufahrt.

### **6 Abwassertechnische Erschließung**

Der Schmutzwasseranschluss des Grundstückes erfolgt an den bestehenden Abwasserkanal in der Hauptstraße. Dort war auch der mittlerweile abgerissene Altbestand angeschlossen. Der vorhandene Schmutzwasseranschluss ist zu nutzen, dies gilt auch für die hinterliegende Baumög-

lichkeit. Es erfolgt eine Weiterleitung über das Pumpwerk Ringenberg und den Betriebspunkt Hamminkeln zur Zentralkläranlage.

Das anfallende Regenwasser ist auf dem Grundstück schadlos zur Versickerung zu bringen. Auch dies war im Rahmen der Nutzung des Altbestandes so der Fall. Ein Anschluss an einen Regenwasserkanal oder Mischwasserkanal ist nicht gegeben.

Die Versickerung des Regenwassers ist bereits Bestandteil der Regelungen im rechtskräftigen Bebauungsplan „Schüllemorgen“. Von daher verbleibt es bei der bislang bestehenden Regelung.

Die Beantragung einer entsprechenden wasserbehördlichen Erlaubnis erfolgt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

## **7 Versorgungsträger und Leitungen**

Das Grundstück war bislang versorgungstechnisch über Leitungen in der Hauptstraße erschlossen. Dieses gilt auch für die Neubebauung.

Vorhandene Anschlüsse sind zu nutzen und ggf. zu erneuern. Für die Bebauung auf dem hinteren Baufenster sind die Versorgungsleitungen auf privater Basis herzustellen.

## **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 einer Wohnbebauung in einem bestehenden Wohngebiet 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, da durch geeignete Maßnahmen (s. Kapitel 9 u. 12) ein ausreichender Schutz sichergestellt werden kann.

### **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 zusätzlich versiegelten Flächen ist auf dem Grundstück zu versickern. Aufgrund der Grundwassersituation mit teilweise hoch anstehendem Grundwasser ist lediglich eine Muldenversickerung möglich. Es stehen ausreichend Grundstücksflächen auch für eine Versickerung zur Verfügung. Aufgrund der geplanten Nutzung 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 Wohngebiets 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 Immissionsschutz**

Der Planbereich liegt insbesondere im Lärmeinwirkungsbereich der Autobahn A3. Dazu ist bei der Aufstellung des Bebauungsplanes bereits ein Schallschutzgutachten erstellt worden. (Bericht TÜV Rheinland vom 19.01.1994) Danach sind für einen Standort im aktuellen Änderungsbereich (nördliches Baufenster) Beurteilungspegel von 62 db(A) tags und 52 db(A) nachts errechnet worden. Der Berechnung lag eine Verkehrsbelastung von 32.540 Kfz/24h (DTV-Wert aus 1990) zugrunde. Zwischenzeitlich hat sich die Verkehrsbelastung deutlich erhöht. Der DTV-Wert für 2015 beträgt 40516 Kfz/24h. Damit geht eine Pegelerhöhung um rund 1 db(A) einher.

Diese Werte decken sich auch mit den Ergebnissen und Darstellungen der Lärmkarten gemäß Umgebungslärmrichtlinie. Danach ist für den Änderungsbereich mit einer Lärmbeaufschlagung von ca. 63 db(A) tags und ca. 53 db(A) nachts zu rechnen. Da aufgrund der Dammlage der Autobahn aktive Lärmschutzmaßnahme im Plangebiet wirkungslos sind, wird auf die bisherige Regelung zurückgegriffen und passive Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt.

## 10 Belange des Artenschutzes

Zu dem Plan und Bauvorhaben ist eine Artenschutzprüfung erstellt worden (Firma OEKOPLAN Ingenieure GmbH & Co. KG (Stand Februar 2018)). Danach kann zusammenfassend festgestellt werden, dass **aufgrund der bereits vorgenommenen Baufeldfreimachung mit artenschutzrechtlichen Konflikten nicht zu rechnen ist. Verbotstatbestände gem. §§ 44 Abs. 1 Nr. 1-4 BNatSchG liegen nicht vor.**

~~das Eintreten von Verbotstatbeständen n bei diversen Fledermausarten nicht gänzlich ausgeschlossen werden kann. Allerdings können unter Berücksichtigung diverser Vermeidungsmaßnahmen diese Tatbestände vermieden werden.~~

## 11 Denkmalschutz

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

## 12 Altlasten

Aus dem Altlastenkataster des Kreises Wesel ergeben sich keine Hinweise auf Altlasten im Plangebiet. Im Umkreis von 100 m besteht die Altlastenverdachtsfläche 3-17 (ehemalige Tankstelle Hauptstraße). Diese wurde im Jahre 1994 begutachtet. Das Institut für Sicherheitsforschung und Umwelttechnik hat in seinem Gutachten vom 30.09.1994 festgestellt, dass die vorgenommenen Bodenproben keine umweltrelevanten Konzentrationen aufweisen. Weiterhin ist aufgrund der Untersuchungsergebnisse des Bodens eine Grundwassergefährdung ausgeschlossen. Eine Gefährdung der benachbarten Wohnbebauung kann somit ausgeschlossen werden.

### **13 Kampfmittel**

Das Auftreten von Kampfmittelfunden ist nicht auszuschließen. Vor Baubeginn sind eventuell erforderliche Maßnahmen mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Düsseldorf, Postfach 30 08 65, 40408 Düsseldorf, abzustimmen.

### **14 Hochwasserschutz**

Das Plangebiet liegt in erweiterter Nachbarschaftslage zur Issel. Der Planbereich ist durch eine Hochwasserschutzanlage vor Hochwasser geschützt. Nach der gültigen Überschwemmungsgebietsverordnung „Isselsystem“ vom 14.10.2014 liegt das Plangebiet nicht in einem förmlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet. Dennoch kann es bei extremen Hochwasserereignissen zu einer Überflutung des Plangebietes kommen. Derzeit wird für die Issel ein Hochwasserschutzkonzept erstellt, das verschiedenste Maßnahmen vorsieht, die den Hochwasserschutz auch in der Ortslage Ringenberg nachhaltig verbessern sollen. Hinsichtlich der Umsetzung dieser Maßnahmen soll bis Ende 2018 ein für den Hochwasserschutz an der Issel zuständiger Zweckverband gegründet werden.

### **15 Bodenordnung und Planumsetzung**

Das Plangebiet besteht aus einem großen zusammenhängenden Grundstück. Bodenordnende Maßnahmen sind daher nicht durchzuführen.

### **16 Flächenbilanz**

Bestand	Fläche in qm
WA-Gebiet	1.874
davon überbaubare Grundstücksfläche	425
Gesamt	<b>1.874</b>
Planung	Fläche in qm
WA-Gebiet	1.874
davon überbaubare Grundstücksfläche	540
Gesamt	<b>1.874</b>

Aufgestellt:

Hamminkeln, im September 2018

Stadt Hamminkeln  
Der Bürgermeister  
Fachdienste Bauleitplanung  
. i.A.

Stadt Hamminkeln  
Der Bürgermeister

gez. Boshuven  
Stadtplaner

gez. Romanski  
Bürgermeister