

Begründung zur 2. Änderung des
Bebauungsplanes B01
„Am Klausenhof“
im Ortsteil Dingden



Stadt Hamminkeln

Der Bürgermeister

Brüner Straße 9, 46499 Hamminkeln
FD 61 Bauleitplanung

Inhaltsangabe:

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

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 Nachverdichtungspotentiale genutzt werden. Eine solche Möglichkeit ergibt sich im Bereich der Krechtinger Str. / Ecke An der Sägemühle

Hier befindet sich nach derzeitigen Festsetzung des gültigen Bebauungsplanes B01 „Am Klausenhof“ eine WR-Fläche, die zwar schon bebaut ist, aber noch zusätzliches Nutzungspotential bietet, das im Rahmen der familiären Entwicklung genutzt werden soll.

Daher soll hier auf 2 Grundstücken die Möglichkeit geschaffen werden, neben der bereits vorhandenen Bebauung zusätzlichen Wohnraum zu schaffen. Dies ist jedoch aufgrund der derzeitigen Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht möglich, so dass eine Änderung erforderlich wird. Mit dieser Zielsetzung hat der Rat der Stadt Hamminkeln am 29.09.2022 den Aufstellungsbeschluss für die 2. Änderung des Bebauungsplans B01 „Am Klausenhof“ beschlossen.

Da hier unter Beibehaltung der Art der baulichen Nutzung lediglich die überbaubaren Flächen und das Maß der baulichen Nutzung angepasst werden, sind die Grundzüge der Planung nicht berührt, so dass die Änderung im vereinfachten Verfahren gemäß §13 Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt wird.

Mit der Änderung wird keine Zulässigkeit von Vorhaben 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. Ferner bestehen keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

2 Standort

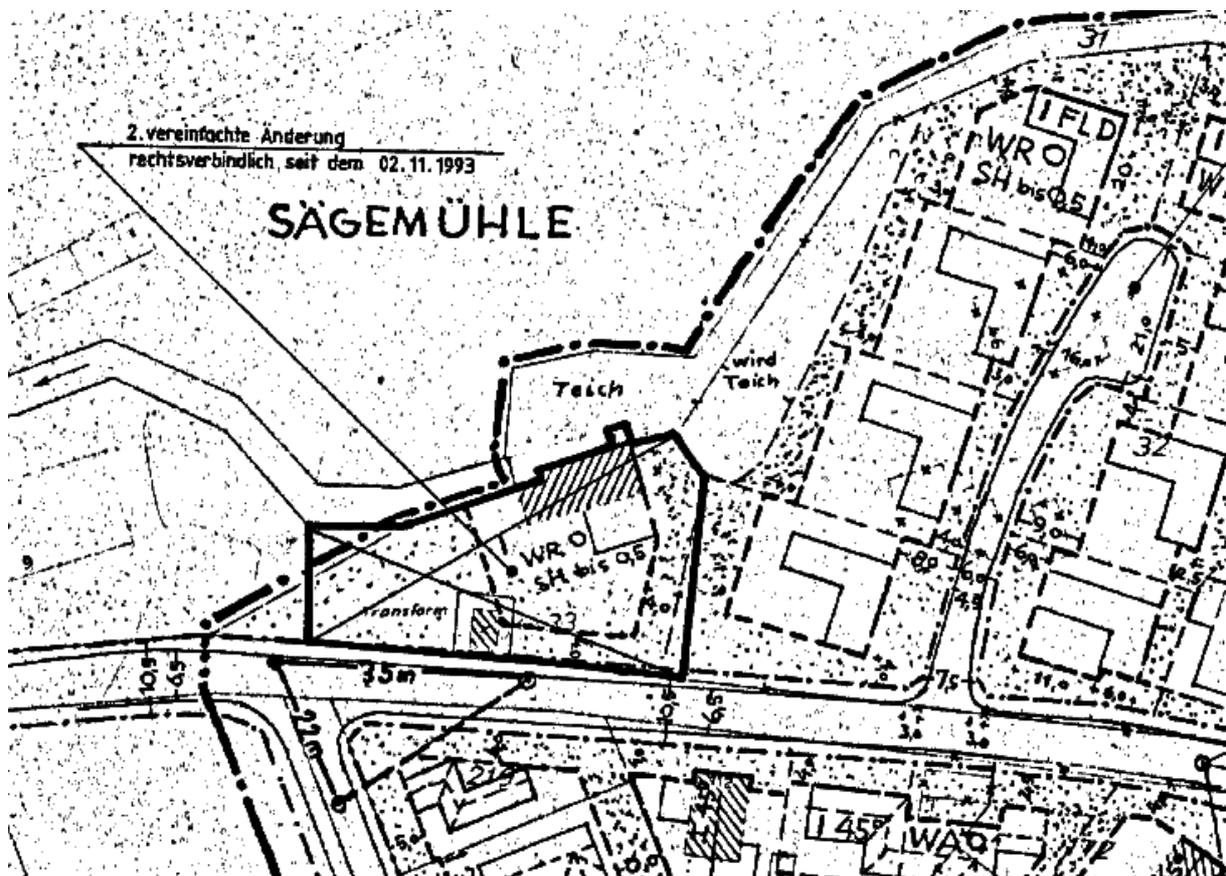
2.1 Lage in der Örtlichkeit

Der Änderungsbereich liegt im Osten der Ortslage im Einmündungsbereich Krechtinger Straße / An der Sägemühle. Hier handelt sich jeweils um gemeindliche Erschließungsstraßen. In der Örtlichkeit befinden sich dort 2 mit Einfamilienwohnhäusern bebaute Grundstücke, die in ein größeres Wohngebiet eingebettet sind. Unmittelbar nördlich an den Änderungsbereich angrenzend befindet

sich der Mumbecker Bach, der sich teichartig aufweitet und die Wohnbebauung nach Norden abschließt. Das Höhenniveau fällt von Osten nach Westen um rund 1 m ab.

2.2 Planungsrechtliche Situation

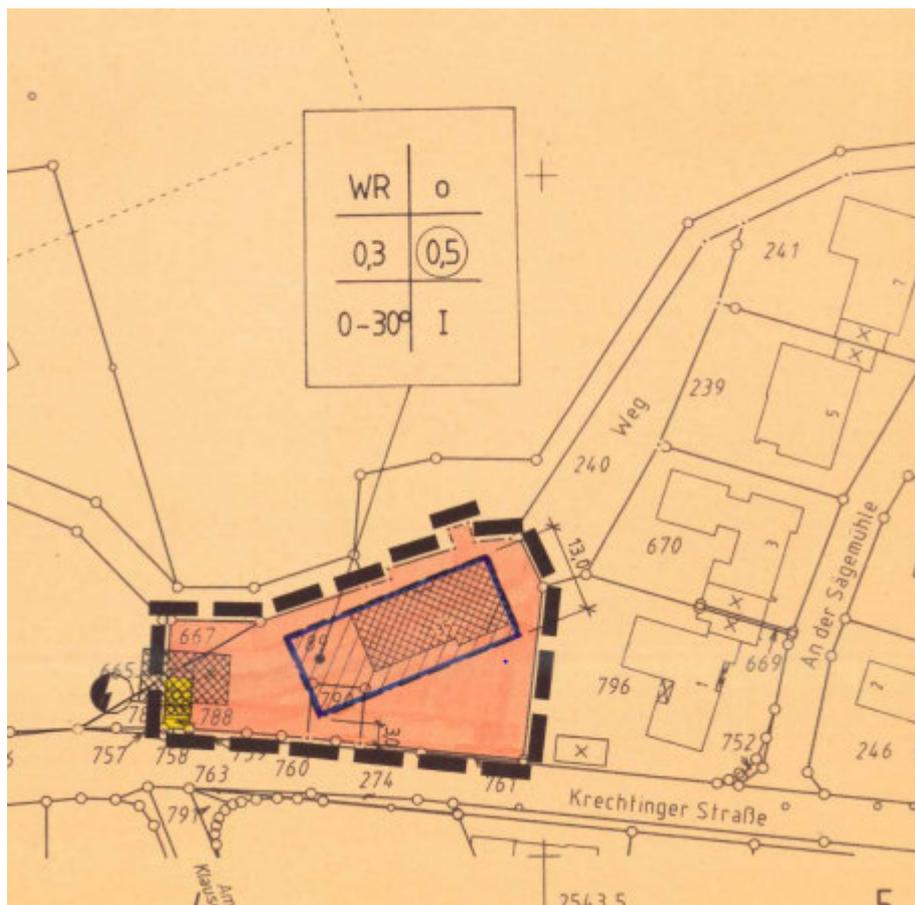
Die betroffenen Grundstücke liegen im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. B01 „Am Klausenhof“. Dieser bereits seit dem 21.06.1965 rechtsverbindliche Plan sieht im Rahmen eines WR-Gebietes eingeschossige, straßenrandbegleitende Bebauung teils mit Flachdächern, teils mit geneigten Dächern vor.



Auszug B-Plan Nr. 1 nördlich Krechtinger Straße

Anfang 1985 wurde die zwingende Flachdachbebauung auf den Grundstücken an der Straße Sägemühle durch den Erlass einer Gestaltungssatzung aufgehoben. Im Jahre 1993 wurde für ein Einzelgrundstück unmittelbar an der Krechtinger Straße eine vereinfachte Änderung durchgeführt, die im Wesentlichen lediglich eine Neuordnung der überbaubaren Grundstücksfläche beinhaltet. Dieses Grundstück sowie das östlich benachbarte Eckgrundstück bilden den Geltungsbereich der vorliegenden Änderung.

Auszug 2. vereinfachte Änderung



2.3 Bauliche Situation

Das Umfeld des Änderungsbereiches ist geprägt durch Einfamilienhausbebauung. Innerhalb des Plangebietes befinden sich auf den beiden Grundstücken jeweils 1 Wohnhaus mit Nebengebäuden, wobei sich das Gebäude auf dem westlichen Grundstück nicht im vorderen Bereich an der Straße liegt, sondern sich rückversetzt entlang des Mumbecker Baches befindet.

3 Planungsvorgaben

3.1 Regionalplan

Im Regionalplan, vormals Gebietsentwicklungsplan- (GEP99) für den Regierungsbezirk Düsseldorf ist das Plangebiet als allgemeiner Siedlungsbereich dargestellt. Der in Aufstellung befindliche Regionalplan für das Verbandsgebiet des RVR, zu dem auch die Stadt Hamminkeln gehört, sieht ebenfalls allgemeinen Siedlungsbereich vor.

3.2 Flächennutzungsplanung

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist der Änderungsbereich als Wohnbaufläche dargestellt. Da die bestehende Wohnnutzung beibehalten werden soll, ist eine

Anpassung der Darstellung nicht notwendig. Der Bebauungsplan mit seiner Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung entwickelt sich aus dem Flächennutzungsplan.

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

4.1 Art der baulichen Nutzung

4.1.1 WR-Gebiet

Entsprechend der planerischen Zielsetzung bleibt im Änderungsbereich ein WR-Gebiet festgesetzt, da auch weiterhin lediglich eine reine Wohnnutzung möglich sein soll. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 3 Abs. 3 werden ausgeschlossen, da sie nicht dem Planungsziel entsprechen. Diese Festsetzung entspricht der bisherigen Festsetzung im Bebauungsplan.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

4.2.1 Geschossigkeit und Höhe baulicher Anlagen

In Hinblick auf die Bestandsbebauung im nachbarschaftlichen Umfeld wird für den östlichen Änderungsbereich (Ecke An der Sägemühle) weiterhin eine 1-geschossige Bauweise festgesetzt. Für das westliche Grundstück wird die Geschossigkeit im Sinne der Nachverdichtung auf 2 Vollgeschosse erhöht. 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. Die Höhentopographie der beplanten Grundstücke lässt eine 2-geschossige Bauweise im linken Teil des Änderungsbereiches zu. Das 2-geschossige Gebäude ist durch die max. Gebäudehöhe ca. 1 m niedriger als der First des 1-geschossigen Gebäudes im rechten Teil.

4.2.2 Grund- und Geschossflächenzahl, Baumassenzahl

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. Hierbei wird eine Ausnahmeregelung festgesetzt, wonach eine Überschreitung bis zu 0,6 möglich ist, wenn dies durch Kellergeschosse bedingt ist, deren Oberfläche (Decke) zu begrünen sind. Dies ist in dem beabsichtigten teilweisen Abriss von Gebäudebestand begründet, wobei das Kellergeschoß erhalten bleiben soll.

Die Festsetzung einer Geschossflächenzahl im westlichen Teil, nördlich der Krectinger Straße, wird durch eine Baumassenzahl ergänzt, um hier das Maß der Verdichtung zusätzlich zu begrenzen.

4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Die Bauweise bleibt unverändert als offen festgesetzt. Die Festsetzung folgt damit der Planungsabsicht, auf den Grundstücken eine Wohnraumverdichtung zu erreichen.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird entsprechend den beabsichtigten baulichen Erweiterungsmaßnahmen vergrößert und im Bereich der Krectinger Straße aufgeweitet.

5 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die „Krectinger Straße“ und über die Straße „An der Sägemühle“. Es handelt sich um voll ausgebaute gemeindliche Erschließungsstraßen, die bestimmt und in der Lage sind, den Erschließungsverkehr aufzunehmen. Die verkehrliche Erschließung ist somit in vollem Umfang gesichert.

6 Abwassertechnische Erschließung

Die abwassertechnische Erschließung erfolgt über die bestehende Kanalisation in der „Krectinger Straße“. Dort sind sowohl ein Schmutzwasserkanal als auch ein Regenwasserkanal vorhanden. Die bereits bestehenden Anschlüsse sind zu nutzen.

Da die Grundstücke im Änderungsbereich bereits seit vielen Jahrzehnten bebaut sind, ist die örtliche Versickerung von anfallendem Regenwasser nicht verpflichtend. Eine Versickerung auf freiwilliger Basis wäre aber bei Vorliegen der rechtlichen Voraussetzungen möglich.

7 Versorgungsträger und Leitungen

Die Grundstücke im Änderungsbereich sind versorgungstechnisch über Leitungen in der „Krechtinger Straße“ bzw. „An der Sägemühle“ erschlossen. Dieses gilt auch für die ergänzende Bebauung.

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 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.

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:

Hinsichtlich der Nachbarschaftslage zum Mumbecker Bach werden im Uferbereich keine Erweiterungen vorgenommen. Letztere sind im dem Bach abgesandten Grundstücksbereich vorgesehen. Somit rückt die Bebauung nicht noch näher an den Bach heran. Im Zuge von Umbau und Abrissarbeiten ist sicherzustellen, dass eine Beeinträchtigung des Wasserlaufes (z.B. durch Eintrag von Bauschutt etc.) ausgeschlossen ist. Gleiches gilt für mögliche

Einträge in das Grundwasser. Unter diesen Voraussetzungen sind keine zusätzlichen Beeinträchtigung des Schutzgutes 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 Artenschutz

Zu dieser Bebauungsplanung wurde ein Artenschutzgutachten erstellt (Firma OEKOPLAN Ingenieure GmbH & Co. KG (Stand Dezember 2022)). 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 Denkmalschutz

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

11 Altlasten

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

12 Hochwasserschutz

Im Regionalplan ist der Änderungsbereich als allgemeiner Siedlungsbereich dargestellt. Eine Darstellung als Überschwemmungsbereich ist nicht erfolgt, da sich im Regionalplan Siedlungsbereichsflächen und Überschwemmungsbereichsflächen nicht überlagern dürfen.

Am 30.10.2014 trat die ordnungsbehördliche Verordnung zur Festsetzung des Überschwemmungsgebiets „Issel-System“ in Kraft. Für den Geltungsbereich

der Bebauungsplanänderung sind trotz der direkten Nachbarschaftslage zum Mumbecker Bach keine Überschwemmungsflächen festgesetzt. Ebenso ergibt sich kein Hinweis auf die Lage in einem Risikogebietes im Zuge von extremen Überschwemmungsereignissen.

13 Bodenordnung und Planumsetzung

Größe und Zuschnitt der vorhandenen Grundstücke bleiben unverändert. Bodenordnerische Maßnahmen zur Planumsetzung sind nicht erforderlich.

Aufgestellt:

Hamminkeln, im Januar 2023

Stadt Hamminkeln

Stadt Hamminkeln

Der Bürgermeister

Der Bürgermeister

Fachdienste Bauleitplanung

i.A.

gez.

gez.

Boshuven

Romanski

Stadtplaner

Bürgermeister