

Zusammenfassende Erklärung

gemäß § 10 Abs. 4 BauGB

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 13 „Am Hellmannsweg“ im Ortsteil Mehrhoog

1. Zusammenfassende Erklärung

Der Rat der Stadt Hamminkeln hat am 10.10.2019 den abschließenden Satzungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 13 gefasst. Mit der Bekanntmachung am 24.03.2020 im Amtsblatt der Stadt Hamminkeln wurde dieser Bebauungsplan rechtskräftig. Diese zusammenfassende Erklärung enthält Angaben zur Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange, sowie der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und aus welchen Gründen der Plan gewählt wurde.

2. Inhalte und Ziele

Der Ortsteil Mehrhoog bildet mit seinen rund 6000 Einwohnern den drittgrößten Siedlungsbereich im Gefüge der Stadt Hamminkeln. Auch hier ist aktuell ein verstärkter Siedlungsdruck festzustellen, der nicht nur durch die veränderten Wohnbedürfnisse im Zuge des demografischen Wandels bestimmt ist, sondern auch die klassischen Wohnbedürfnisse im Zuge des selbstgenutzten Einfamilienhausbaus für junge Familien erkennen lässt.

Die Stadt Hamminkeln ist bestrebt, durch verschiedene Projekte das bestehende und künftige Wohnungsangebot an die erkennbaren Bedürfnisse anzupassen.

So sind in der jüngeren Vergangenheit die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Pflegeheimes und ergänzender Wohnnutzung in Form seniorengerechter barrierefreier Wohnungsangebote geschaffen worden. Die Projekte sind baulich umgesetzt.

In einem nächsten Schritt sollen zumindest kleinteilig Wohnungsangebote für das Segment des selbstgenutzten Einfamilienhausbaus insbesondere für junge Familien geschaffen werden. Da in Mehrhoog aufgrund eigentumsrechtlicher Restriktionen nahezu keine städtebaulich sinnvollen Standorte zur Verfügung stehen, wird im vorliegenden Fall auf die einzige verfügbare Fläche zurückgegriffen, auch wenn hier nur eine kleinteilige Entwicklung mit relativ hohem Erschließungsaufwand möglich ist.

Der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan schafft die planungsrechtliche Grundlage für die Errichtung eines kleinteiligen Wohnbaugebietes am Hellmannsweg auf einer ehemals gärtnerisch genutzten Freifläche. Im Parallelverfahren wurde die notwendige Änderung des Flächennutzungsplanes (60. Änderung) durchgeführt.

Der Rat der Stadt Hamminkeln hat am 06.12.2018 einen entsprechenden Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan gefasst.

Zu der vorliegenden Planung wurden folgende Gutachten erstellt:

- Umweltbericht, Büro OEKOPLAN Ingenieure GmbH & Co. KG aus Juni 2019
- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag, Büro OEKOPLAN Ingenieure GmbH & Co. KG aus Juni 2019
- Artenschutzgutachten, Büro OEKOPLAN Ingenieure GmbH & Co. KG aus Juni 2019
- Baumfachliche Beurteilung von 4 Eichen, Sachverständigenbüros Dr. Jürgen Kutscheidt aus Dezember 2017
- Orientierende altlastentechnische Bodenuntersuchung, Firma Geokom vom 28.11.2016
- Versickerungsgutachten, Büro Dr. Thorsten Böcke vom 19.02.2019

Der Bebauungsplan sieht eine Bebauung mit Einfamilienwohnhäusern vor, die über private Stichwege erschlossen werden. Die öffentliche Erschließung wird durch den Hellmannsweg sichergestellt. Um dies zu ermöglichen, bedarf es einer Anhöhung des Geländeniveaus. Im Zuge des Aufstellungsverfahrens wurde insbesondere der Erhalt von 4 großkronigen Straßenbäumen am Hellmannsweg diskutiert. Im Ergebnis wurde im Bebauungsplan der dauerhafte Erhalt dieser Bäume berücksichtigt.

3. Beurteilung der Umweltbelange

Für die Flächennutzungsplanänderung ist ein Umweltbericht durch die Firma OEKOPLAN Ingenieure GmbH & Co. KG (Stand Juni 2019) erstellt worden. Als Ergebnis ist fest zu halten, dass bei Durchführung der Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen der betrachteten Schutzgüter zu erwarten sind.

Das Artenschutzgutachten (Firma OEKOPLAN Ingenieure GmbH & Co. KG (Stand Juni 2019) kommt abschließend zu dem Ergebnis, dass durch die vorliegende Planung Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 – 4 BNatSchG nicht vorliegen.

4. Stellungnahmen zu umweltrelevanten Themen

Im Rahmen der Verfahrensschritte wurden Stellungnahmen zu den Schutzgütern Mensch (Geräuschmissionen), Tiere und Pflanzen (Artenschutz), Boden (Schutzwürdigkeit), Landschaft (Landschaftsplan), Wasser und Wald abgegeben.

5. Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung:

| Im Zuge des Aufstellungsverfahrens fand am 20.03.2019 eine Öffentlichkeitsbeteiligung statt. Hierbei wurden wesentlichen Stellungnahmen abgegeben, die nachfolgend aufgeführt sind. | |
|--|--|
| Stellungnahmen | Art und Weise der Berücksichtigung |
| Schaffung einer Fußwegverbindung vom Hellmannsweg durch das geplante Baugebiet um Spielplatz. | Die Erschließung der Baugrundstücke erfolgt über Privatwege. Aufgrund der geringen Länge dieser Wege ist dies nicht nur für den Vorhabenträger, sondern auch für die Stadt die günstigste Lösung, da die |

| | |
|--|--|
| | <p>Stadt keine zusätzlichen öffentlichen Verkehrsflächen in ihre Baulast aufnehmen muss. Für die Anbindung des Spielplatzes wäre ein Stichweg unter Wegfall mindestens eines Garagenstellplatzes zu verlängern und als öffentliche Verkehrsfläche anzulegen. Da für die vorhandene Wohnbebauung und auch die geplante Bebauung der Spielplatz über den Eulenberg und Schwalbenweg auf kurzem Wege erreicht werden kann, wird aufgrund des Aufwandes auf eine Wegeverbindung vom Hellmannsweg zum Spielplatz verzichtet</p> |
|--|--|

| <p>Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden hat in der Zeit vom 10.04.2019 bis zum 13.05.2019 stattgefunden. Hierbei wurden folgende wesentliche Stellungnahmen abgegeben:</p> | |
|--|---|
| Stellungnahmen | Art und Weise der Berücksichtigung |
| <p><i>Bezirksregierung Düsseldorf Dez. 35 (Schreiben vom 13.05.2019)</i> Empfehlung zur Beteiligung des LVR - Amt für Denkmalpflege im Rheinland/Pulheim und des LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland/Bonn, sowie der zuständigen kommunale Untere Denkmalbehörde zur Wahrung sämtlicher denkmalrechtlicher Belange.</p> | <p>Das LVR-Amt für Denkmalpflege im Rheinland und das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland sowie die kommunale Untere Denkmalbehörde wurden beteiligt.</p> |
| <p><i>Bezirksregierung Düsseldorf Dez. 54 (Schreiben vom 13.05.2019)</i> Das Plangebiet befindet sich in den Risikogebieten des Rheins, die bei einem Versagen oder Überströmen von Hochwasserschutzeinrichtungen ab einem mittleren Hochwasser (HQ100) überschwemmt werden können. Zum 05.01.2018 sind geänderte Anforderungen für Risikogebiete im WHG und BAUGB in Kraft getreten. Risikogebiete im Sinne des § 78b Abs. 1 WHG, d. h. überschwemmte Gebiete bei einem seltenen bzw. extremen Hochwasserereignis (HQextrem), sind gemäß § 5 Abs. 4a BauGB im Flächennutzungsplan und gemäß § 9 Abs. 6a BauGB im Bebauungsplan nachrichtlich zu übernehmen.</p> | <p>Der Hinweis wurde mit folgender Formulierung aufgenommen: Das Plangebiet befindet sich in den Risikogebieten des Rheins, die bei einem Versagen oder Überströmen von Hochwasserschutzeinrichtungen ab einem mittleren Hochwasser (HQ100) überschwemmt werden können</p> |
| <p><i>Kreis Wesel (Schreiben vom 15.05.2019)</i></p> | |

| | |
|--|---|
| <p><i>Untere Landschaftsbehörde</i> Hinweis auf Lage im rechtskräftigen Landschaftsplan, Berücksichtigung einer ortsrandeinbindenden Eingrünung</p> | <p>Eine ortsrandeinbindende Eingrünung nach Süden erfolgt durch den Erhalt der Eichen am Hellmannsweg. Nach Osten (derzeit Acker) wird auf eine Eingrünung verzichtet, da aufgrund der Darstellung als Allgemeiner Siedlungsbereich im Regionalplan hier mittel bis langfristig eine Bebauung entstehen wird.</p> |
| <p><i>Kreis Wesel (Schreiben vom 15.05.2019)</i> <i>Untere Wasserbehörde</i> Die zu planenden privaten und kommunalen Versickerungseinrichtungen bedürfen jeweils einer wasserrechtlichen Erlaubnis, die beim Kreis Wesel zu beantragen sind. Die Planung und Dimensionierung dieser Einrichtungen ist gemäß Bodengutachten, aufgestellt durch Dr. Torsten Böcke, 19.02.2019, und unter Beachtung des DWA Arbeitsblattes A 138 vorzunehmen.</p> | <p>Für die privaten und kommunalen Versickerungseinrichtungen wird jeweils eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Kreis Wesel beantragt.</p> |
| <p><i>Kreis Wesel (Schreiben vom 15.05.2019)</i> <i>(Untere Bodenschutzbehörde)</i> Altlasten und Altablagerungen sind nicht bekannt. Auch liegen keinerlei Informationen über eingetretene Schadensfälle aufgrund der vormaligen Nutzung als Gärtnerei vor. Hinweis auf sehr schutzwürdige Böden und Beschränkung der Inanspruchnahme auf das unerlässliche Maß</p> | <p>Auf die Schutzwürdigkeit der Böden im Plangebiet wird im Umweltbericht bereits ausführlich hingewiesen. Die Inanspruchnahme von Böden wird auf das unerlässliche Maß beschränkt.</p> |
| <p><i>Landesbetrieb Wald und Holz NRW</i> <i>(Schreiben vom 09.05.2019)</i> Fehlende Ersatzaufforstungsfläche resultierend aus der Neubebauung am Eulenberg aus 1999, die auf dem Spielplatzgrundstück hätte angelegt werden müssen. Bedenken gegen die Inanspruchnahme eines Geländestreifens unmittelbar nördlich des geplanten Baugebietes zum Ausgleich des entstehenden Höhenunterschiedes, da dieser Streifen auch Teil der seinerzeitigen Ersatzaufforstungsmaßnahme war.</p> | <p>Die Problematik der fehlenden Ersatzaufforstung im Bereich des Spielplatzes wird bilateral zwischen der Stadt Hamminkeln und dem Landesbetrieb Wald und Holz geregelt. Die Planung wird entsprechend angepasst. Der Geltungsbereich wird im nördlichen Teil reduziert. Die geplante öffentliche Grünfläche entfällt. Der Ausgleich des Höhenunterschiedes erfolgt durch bauliche Maßnahmen auf dem Flurstück 1520.</p> |

| | |
|---|---|
| <p><i>Deutsche Bahn AG (Schreiben vom 15.04.2019)</i> Hinweis auf Nachbarschaftslage zur Bahnstrecke und bestehenden Immissionen. Schutz- oder Entschädigungsansprüche können nicht geltend gemacht werden.</p> | <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Planbereich liegt außerhalb des Einwirkungsbereich der Bahnlinie</p> |
|---|---|

| <p>Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB des Planentwurfs hat in der Zeit vom 29.07.2019 bis zum 29.08.2019 stattgefunden. Hierbei wurden folgende wesentliche Stellungnahmen abgegeben:</p> | |
|--|---|
| Stellungnahmen | Art und Weise der Berücksichtigung |
| <p><i>Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigungsdienst (Schreiben vom 15.08.2019)</i> Der Kampfmittelbeseitigungsdienst empfiehlt eine Überprüfung der zu überbauen Flächen auf Kampfmittel. Darüber hinaus wird die weitere Vorgehensweise erklärt.</p> | <p>Der Bebauungsplan enthält bereits einen entsprechenden Hinweis, der vom Vorhabenträger zu beachten ist</p> |
| <p><i>Kreis Wesel (Schreiben vom 27.08.2019)</i> Keine Bedenken, hinsichtlich des Artenschutzes erfolgt ein Hinweis auf das notwendige Vorgehen, falls sich während der Bauphase Hinweise auf Vorkommen geschützter Arten ergeben.</p> | <p>Das Artenschutzrecht ist unmittelbar geltendes Recht und durch die Bauausführenden zu beachten. Ein Hinweis im Bebauungsplan ist nicht erforderlich.</p> |
| <p><i>Landesbetrieb Wald und Holz NRW (Schreiben vom 01.08.2019)</i> Hinweis auf fehlende Ersatzaufforstungsfläche resultierend aus der Neubebauung am Eulenberg aus 1999, die auf dem Spielplatzgrundstück hätte angelegt werden müssen.</p> | <p>Eine entsprechende Ersatzaufforstung wird in Abstimmung mit dem Landesbetrieb auf einer Fläche außerhalb des Plangebietes durchgeführt.</p> |

6. Planungsalternativen

Im Ortsteil Mehrhoog sind derzeit aufgrund von Eigentumsrestriktionen keine sonstigen Bauflächen verfügbar, die städtebaulich sinnvoll entwickelt werden können. Daher handelt es sich hier um den aktuell einzig möglichen Standort.

Alternativ wäre nur der Verzicht auf die bauliche Entwicklung des Planstandortes in Frage gekommen. Diese Alternative wurde jedoch mit Blick auf den aktuellen Bedarf verworfen.

Aufgestellt:
Hamminkeln, im März 2020

Stadt Hamminkeln
Der Bürgermeister
Fachdienst Bauleitplanung
i.A.

Stadt Hamminkeln
Der Bürgermeister
Vorstandsbereich III

gez. Boshuven
Stadtplaner

gez. Romanski
Bürgermeister