

Zusammenfassende Erklärung

gemäß § 10a Abs. 1 BauGB

Bebauungsplan Nr. 3 „Siemensweide“ der Stadt Hamminkeln für den Ortsteil Wertherbruch

1. Zusammenfassende Erklärung

Der Rat der Stadt Hamminkeln hat am 29.09.2022 den Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 3 „Siemensweide“ gefasst. Mit der Bekanntmachung am 02.02.2023 im Amtsblatt der Stadt Hamminkeln wurde der 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 Wertherbruch stellt einen kleinen zusammenhängenden Siedlungsbereich mit insgesamt rund 1.000 Einwohnern (inklusive der Außenbereiche) dar.

Der ursprünglich in Form eines Straßendorfes rein landwirtschaftlich geprägte Siedlungsansatz ist im Laufe der Zeit durch Wohnbauflächen ergänzt worden. Dieses geschah hauptsächlich in den 70er Jahren. Mittlerweile ist die Wohnnutzung im Erscheinungsbild des Ortes überwiegend. Vollerwerbsbetriebe befinden sich nur noch weitgehend außerhalb des Ortes in der freien Flur oder am Ortsrand. Lediglich die Warengenossenschaft mitten im Ort stellt noch eine landwirtschaftlich geprägte aktive Nutzung dar.

Die im Laufe der Jahre entstandenen Wohnbaugrundstücke wurden insbesondere benutzt, um den Wohnbauflächenbedarf zu decken, der sich aus dem landwirtschaftlich genutzten Umfeld ergab.

Bedingt durch den landwirtschaftlichen Strukturwandel und den Modalitäten der Hofnachfolge ist auch heute noch ein gewisser Bedarf nach Wohnbauland, insbesondere aus dem näheren Umfeld, festzustellen.

Letztmalig wurde Anfang der 1990er Jahre kleinteilig an der Wertherbrucher Straße Bauland geschaffen und in den Jahren danach bebaut. Seitdem beschränkt sich die Wohnbautätigkeit auf die Umnutzung ehemals landwirtschaftlich genutzter Gebäude zu Wohnzwecken auf der Grundlage des § 35 Abs. 4 Nr. 1 BauGB und vereinzelte Baulückenschließungen.

Zur Konkretisierung des örtlichen Bedarfs wurde durch Akteure der Zukunftswerkstatt des örtlichen Vereins „Alte Herrlichkeit Wertherbruch“ eine Bedarfsabfrage durchgeführt. An dieser Abfrage haben sich 38 Personen beteiligt und Bedarf angemeldet. Dabei ist der Wunsch nach einem Einfamilienhaus sehr dominant, andere Wohnformen wie z.B. seniorengerechtes Wohnen in kleineren Mehrfamilienhäusern werden nur in geringem Umfang nachgefragt. Die Abfrage belegt, dass ein signifikanter örtlicher Bedarf vorhanden ist und das angedachte Baugebiet mit 15 Baugrundstücken (davon 13 Einfamilienhäuser und 2 Mehrfamilienhäuser) eine bedarfsgerechte Planung für die Zukunft darstellt.

Der hier vorliegende Bebauungsplan soll diesen Bedarf in kleinteiligem Rahmen für die nächsten 2 Jahrzehnte absichern. Dazu soll ein Wohngebiet von rund 1,2 ha auf einer bislang landwirtschaftlich genutzten Fläche entstehen. Mit der Planung sollen

ca. 21 Wohneinheiten realisiert werden. Die Stadt Hamminkeln hat diese Fläche bereits erworben und wird sie selbstständig erschließen und vermarkten. Parallel zu dieser Bebauungsplanaufstellung wurde die 50. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt. Dort wurde eine Wohnbaufläche dargestellt, damit sich der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Zu der vorliegenden Planung wurden folgende Gutachten erstellt:

- Ergebnisse einer versickerungstechnischen Bodenuntersuchung, Firma Geokom, Dinslaken, 05.12.2018
- Umweltbericht, Firma OEKOPLAN Ingenieure GmbH & Co.KG, 13.08.2021
- Landschaftspflegerischer Begleitplan, Firma OEKOPLAN Ingenieure GmbH & Co.KG, 13.08.2021
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Firma OEKOPLAN Ingenieure GmbH & Co.KG, 13.08.2021

3. Beurteilung der Umweltbelange

Für die Flächennutzungsplanänderung ist ein Umweltbericht durch die Firma OEKOPLAN Ingenieure GmbH & Co. KG 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) 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 wesentliche Stellungnahmen zu den Schutzgütern Mensch (Hochwasserrisiken), Tiere und Pflanzen (Artenschutz), Natur und Landschaft (Ausgleich und Ersatz, Landschaftsplan, Landschafts- und Ortsbild) abgegeben.

5. Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung:

Im Zuge des Aufstellungsverfahrens fand am 04.10.2021 eine Öffentlichkeitsbeteiligung statt.

Im Rahmen dieser Beteiligung sind keine relevanten Anregungen bzw. Stellungnahmen vorgetragen worden.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden hat in der Zeit vom 24.02.2022 bis zum 24.03.2022 stattgefunden. Hierbei wurden folgende wesentliche Stellungnahmen abgegeben:

Stellungnahmen	Art und Weise der Berücksichtigung
<p><i>Bezirksregierung Düsseldorf (Schreiben vom 23.03.2022)</i> Anpassung des Hinweises auf Hochwassergefahren Prüfung der Auswirkungen von potentiellen Starkregenereignissen</p>	<p>Der Hinweis wird angepasst</p> <p>Der Hinweis wird beachtet. Im Bebauungsplan sind gesonderte Freiflächen festgelegt, die bei Starkregenereignissen anfallendes Oberflächenwasser aufnehmen und bei Bedarf in die angrenzende Ackerfläche abführen können. Gleichzeitig wird das Geländeniveau im Baugebiet in Bezug auf den benachbarten Acker angehoben, um den Abfluss zu gewährleisten.</p>
<p><i>Kreis Wesel (Schreiben vom 25.03.2022)</i> <i>Untere Naturschutzbehörde</i> Anregung zur Ergänzung einer Gehölzliste zur geplanten Eingrünung des Baugebietes, Hinweise zur Eingriffsregelung (Nachweis Ökopunkte) und zum Artenschutz <i>Untere Wasserbehörde</i> Anregung einer zwingenden Festsetzung zur Dachbegrünung und Ergänzung einer textlichen Festsetzung zur Einleitung von anfallendem Regenwasser in den Kanal</p>	<p>Die textlichen Festsetzungen werden insbesondere um eine Pflanzliste mit einheimischen Gehölzen ergänzt. Die Hinweise zur Eingriffsregelung und zum Artenschutz werden beachtet.</p> <p>Ein Zwang zur Dachbegrünung wird nicht festgesetzt. Sie ist auf freiwilliger Basis möglich.</p> <p>Hinsichtlich der Einleitung von Regenwasser in den Kanal herrscht Anschluß- und Benutzungszwang. Eine zwingende Festsetzung ist nicht erforderlich. Es erfolgt ein Hinweis im Bebauungsplan.</p>

Die **öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB** des Planentwurfs hat in der Zeit vom 27.06.2022 bis zum 29.07.2022 stattgefunden. Hierbei wurden folgende wesentliche Stellungnahmen abgegeben:

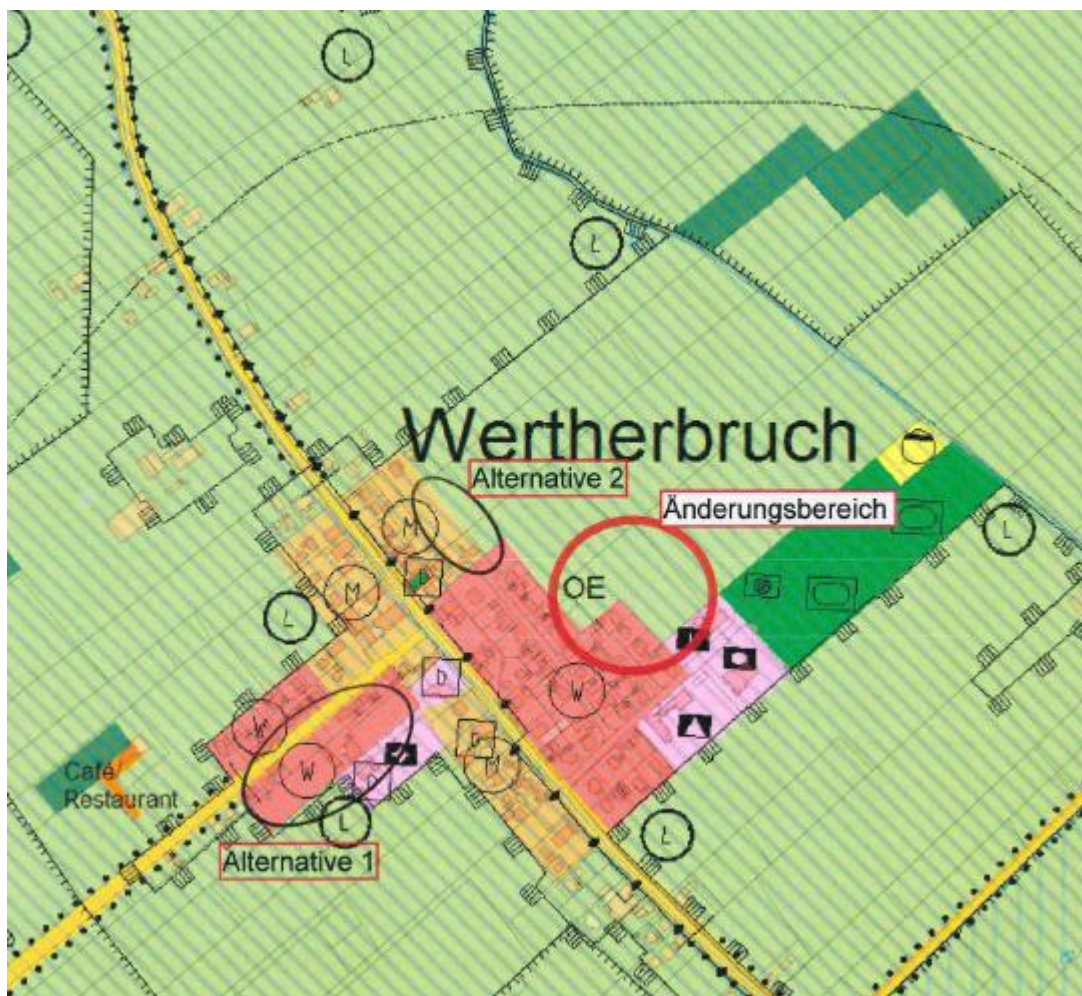
Stellungnahmen	Art und Weise der Berücksichtigung
<p><i>Bezirksregierung Düsseldorf (Schreiben vom 01.08.2022)</i> Hinweis auf den Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz (BRPH) und Beachtung der dort festgelegten Ziele und Grundsätze</p>	<p>Die Beachtung der Ziele und Grundsätze werden in der Begründung thematisiert. Darüber hinaus sind im Bebauungsplanes konkrete Festsetzungen hinsichtlich der Abwehr von Gefahren bzw. Schäden getroffen worden. (Ausweisung von gesonderten Freiflächen)</p>
<p><i>Kreis Wesel (Schreiben vom 08.07.2022)</i> <i>Untere Naturschutzbehörde</i></p>	

<p>Der Nachweis der Kompensation über das Ökokonto ist zu erbringen. Anregung zur Ergänzung einer Gehölzliste zur geplanten Eingrünung des Baugebietes. <i>Untere Wasserbehörde</i> Hinweis auf die Ableitung Regenwasser nach Ortsrecht. Auf Außenflächen, die nicht an den Kanal angeschlossen sind, dürfen keine Arbeiten durchgeführt werden, bei denen Abwasser mit wassergefährdenden Stoffen anfällt.</p>	<p>Der Nachweis wird erbracht. Eine Gehölzliste ist im Bebauungsplan enthalten. Die Hinweise werden mit Hinweis auf unmittelbar geltendes Recht zur Kenntnis genommen.</p>
--	---

6. Planungsalternativen

Die Stadtverwaltung hatte im Rahmen der oben bereits erwähnten 50. Änderung des Flächennutzungsplanes zwei weitere potentielle Erweiterungsstandorte im Ortsteil Wertherbruch auf Machbarkeit und Flächenverfügbarkeit geprüft.

Diese sind in der nachfolgenden Übersicht als Alternative 1 und Alternative 2 gekennzeichnet.



Standort 1 liegt an der Wertherbrucher Straße. Hier handelt es sich um eine weitgehend unbebaute Fläche. Diese ließe sich aufgrund ihrer Lage und Form in Verbindung mit bestehenden Baurechten und den Eigentumsverhältnissen nur durch eine einseitig angebaute Stichstraße erschließen. Nach überschlägiger Berechnung wäre der Erschließungsaufwand so hoch, dass die Grundstücke zu einem ortsüblichen Preis nicht mehr vermarktbar wären. Daher wurde dieser Standort nicht weiterverfolgt.

Bei Standort 2 handelt es sich um eine Erweiterungsfläche am Ende der Wiesenstraße, die zum Teil in einer Mischgebietsdarstellung liegt. Hier hat sich ergeben, dass aufgrund verschiedener Eigentümerinteressen keine Flächenverfügbarkeit hergestellt werden konnte, die eine sinnvolle Erschließung und Aufteilung der Baugrundstücke ermöglicht hätte.

Deshalb wurde auch diese Fläche verworfen und der Standort „Am Glockenkamp“ ausgewählt, da dieser derzeit der einzig verfügbare und wirtschaftlich erschließbare Standort darstellt.

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:
Hammingeln, im Januar 2023

Stadt Hammingeln
Der Bürgermeister
Fachdienst Bauleitplanung
i.A.

Gez.

Boshuven
Stadtplaner

Stadt Hammingeln
Der Bürgermeister
Vorstandsbereich I

Gez.

Romanski
Bürgermeister