

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	WA-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
4.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	6
5	Verkehrliche Erschließung	6
6	Abwassertechnische Erschließung	6
7	Versorgungsträger und Leitungen	7
8	Umweltauswirkungen	7
9	Artenschutz	8
10	Immissionsschutz	8
11	Denkmalschutz	9
12	Altlasten	9
13	Hochwasserschutz	9
14	Bodenordnung und Planumsetzung	9
15	Kosten	9
16	Flächenbilanz	10

1 Planungsanlass und allgemeine Zielsetzung

Aufgrund seiner dörflich geprägten Siedlungsstruktur zählt Brünen zum eher ländlich geprägten Siedlungsbereich, ist aber aufgrund seiner Einwohnerzahl und der Versorgungssituation auch für eine moderate Wohn- und Gewerbeflächenentwicklung geeignet. Als Grundzentrum mit Entwicklungsoption und als Ergänzungsstandort für die beiden Siedlungsschwerpunkte Dingden und Hamminkeln obliegt Brünen eine bedeutende Funktion hinsichtlich der gesamtstädtischen Wohnbauflächenentwicklung.

Neben der Entwicklung eines Neubaugebietes im Westen der Ortslage an der Hamminkelner Straße sollen auch Wohnbaupotentiale im Innern der Ortslage im Rahmen der Innenentwicklung aktiviert werden. Eine solche Möglichkeit ergibt sich im Bereich des Höhenweges, faktisch im Zentrum der Ortslage. Dort befindet sich derzeit eine schon längere Zeit nicht mehr in Nutzung befindliche Wiesenfläche in unmittelbarer Nachbarschaft zu einem Geldinstitut und Wohnhäusern.

Hier sollte nach der derzeitigen Festsetzung des gültigen Bebauungsplanes Nr. 5 „Rohstraße“ eine Waldfläche entstehen, die allerdings selbst im Ablauf mehrerer Jahrzehnte nie entstanden ist. Durch die Insellage zwischen Wohnbebauung und der Weseler Straße und der Straße Brandsberg ist aus heutiger Sicht die Entwicklung einer Waldfläche wenig sinnvoll.

Daher soll hier kleinteilig die Möglichkeit ergeben, neben einer bereits vorhandenen und schon umgesetzten Baumöglichkeit 2 weitere Baugrundstücke für Einfamilienhäuser zu schaffen. Mit dieser Zielsetzung hat der Rat der Stadt Hamminkeln am 11.10.2018 den Aufstellungsbeschluss für die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 - Rohstrasse- beschlossen.

Die Bebauungsplanänderung wird daher 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.

Durch die vorliegende Änderung wird 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 2.213 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 Kreuzungsbereich der B 70 / K 26. Es handelt sich in der Örtlichkeit um eine als Wiese genutzte Freifläche, die sich sowohl durch deutlichen Höhenunterschied als auch durch eine Randeingrünung von den genannten Straßen abgrenzt. Südlich dieser Freifläche befindet sich ein Geldinstitut, südöstlich liegen Wohnbaugrundstücke und östlich eine Waldfläche.

2.2 Planungsrechtliche Situation

Die betroffenen Grundstücke liegen im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 5 „Rohstraße“. Dieser sieht für den südlichen Teilbereich des Grundstückes in Ergänzung der bereits vorhandenen Bebauung WA-Gebiet mit eingeschossiger Bebauung vor. Der überwiegende nördliche Teil des Grundstückes ist als Fläche für die Forstwirtschaft festgesetzt. Dort war seinerzeit die Entwicklung einer Waldfläche angedacht. Nördlich und östlich schließen sich öffentliche Verkehrsflächen (Weseler Straße, Bransberg) an.

2.3 Bauliche Situation

Innerhalb des Plangebietes befindet sich auf der südlichen Teilfläche ein in Bau befindliches Gebäude, das auf Grundlage des bestehenden Bebauungsplanes genehmigt werden konnte. Daran schließt sich nach Süden das Gebäude eines Geldinstitutes an.

Der mittlere und nördliche Teil des Geltungsbereiches ist unbebaut. Im Westen schließen sich Wohnhäuser in eingeschossiger Bauweise an. Nach Norden und Osten grenzen jeweils Straßen (Bransberg und Weseler Straße) an. Jenseits dieser Straßen befindet sich nach Norden eine Waldfläche sowie nach Osten straßenbegleitende Bebauung mit gemischter Nutzung.

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 im südlichen Teil als Wohnbaufläche und im nördlichen Teil als Fläche für Wald dargestellt. Da die

Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gem. §13a (2) BauGB durchgeführt wird, wird der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst.

Südlich und westlich schließen sich weitere Wohnbauflächen an. Im Nordwesten findet die Darstellung der Fläche für Wald seine Fortsetzung. Im Norden und Osten schließt sich die Darstellung von Verkehrsflächen für die K26, Bransberg und B70, Weseler Straße an.

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 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 wird auf die bislang nicht bebaubaren Flächen (festgesetzte Waldfläche) erweitert.

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. 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 0,4 als Höchstmaß festgesetzt.

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

4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Die Bauweise wird als offen mit der Einschränkung auf Einzel und Doppelhäuser festgesetzt. Die Festsetzung folgt damit der Planungsabsicht, auf den Grundstücken Einfamilienhäuser zu errichten.

Die überbaubare Grundstücksfläche ist in 2 hintereinanderliegende Baufenster unterteilt. Damit ergeben sich unter Berücksichtigung des schon in Bau befindlichen südlichen Baugrundstückes noch 2 voneinander getrennte Baumöglichkeiten. Die Orientierung der Baumöglichkeiten erfolgt in Ost-Westrichtung, wobei zum westlich angrenzenden Waldgrundstück ein Abstand von ca. 20 m verbleibt.

5 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über den Höhenweg, der direkten Anschluß an die Weseler Straße hat. Die vorhandene Zufahrt ist zu nutzen. Die Erschließung des hinterliegenden Baufensters erfolgt auf privater Basis über die vorhandene Zufahrt. Durch Anlegung eines Stichweges, der als gemeinschaftlich genutzter Weg mit eingetragenem Wege- und Leitungsrecht eingetragen ist/wird, ist die Erschließung der Grundstücke gesichert.

6 Abwassertechnische Erschließung

Der Schmutzwasseranschluss des Grundstückes erfolgt an den bestehenden Abwasserkanal im Höhenweg. Der bereits verlegte Mischwasseranschluss ist zu nutzen, dies gilt auch für die hinterliegenden Baumöglichkeiten. Es erfolgt eine Weiterleitung über das Pumpwerk Brünen und den Betriebspunkt Hamminkeln zur Zentralkläranlage.

Das anfallende Regenwasser ist auf dem Grundstück schadlos zur Versickerung zu bringen. Zwar ist im Höhenweg ein Mischwasserkanal vorhanden, das es sich hier aber zum überwiegenden Teil um die erstmalig mögliche Bebauung von Grundstücken handelt, hat die Versickerung Vorrang.

Im Rahmen der Überplanung einer Fläche an der Straße Mattenkamp in ca. 150 m Entfernung wurden im Zuge der Einrichtung einer Pegelmeßstelle Grundwasserstände nicht über 37,00 ü. NHN gemessen. Das Gelände im Änderungsbereich liegt bei rund 41,00 über NHN oder höher, so dass der

Grundwasserflurabstand (ca. 4 m) selbst bei ungünstigen Pegelständen als ausreichend für eine Versickerung des Regenwassers zu bezeichnen ist.

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

7 Versorgungsträger und Leitungen

Das Grundstück ist versorgungstechnisch über Leitungen im Höhenweg erschlossen. Dieses gilt auch für die Neubebauung.

Vorhandene Anschlüsse sind zu nutzen und ggf. zu ergänzen. 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 Artenschutz

Zu dieser Bebauungsplanung wurde ein Artenschutzgutachten erstellt (Firma OEKOPLAN Ingenieure GmbH & Co. KG (Stand Juni 2018)). 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

Das Plangebiet befindet sich im Immissionsbereich der Weseler Straße (B70) und des Bransberg (K26). Dabei weist die B70 mit ca. 6000 Fahrzeugen pro Tag die weitaus höhere Verkehrsbelastung auf. Aufgrund der räumlichen Nähe der B70 zum Änderungsbereich sind hier Vorkehrungen zum Lärmschutz zu treffen. Dabei scheiden wegen der örtlichen Gegebenheiten und der Topografie aktive Lärmschutzmaßnahmen in Form von Lärmschutzwänden aus. Aufgrund der Verkehrsbelastung ist mit einem Beurteilungspegel von 61,1 dB(A) tags und 53,7 dB(A) nachts für die Wohnbaugrundstücke zu rechnen. Das entspricht gemäß DIN 4109 dem Lärmpegelbereich 3 bei der Bemessung von passiven

Lärmschutzmaßnahmen. Dies gilt insbesondere für die der Weseler Straße zugewandten Ostseite der zusätzlichen Bebauung. Durch die Anordnung des Baufensters ergeben sich allerdings auf der lärmabgewandten Westseite durchaus Räume und auch geschützte Aufenthaltsbereiche im Freien mit einer geringeren Lärmbeaufschlagung. Im Bebauungsplan erfolgt eine Festsetzung von passiven Lärmschutzmaßnahmen auf Basis der DIN 4109.

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

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

14 Bodenordnung und Planumsetzung

Die für die zusätzliche Bebauung notwendige Bildung der Grundstückspartellen incl. privater Zufahrtsfläche ist bereits erfolgt. 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
WA-Gebiet	1.000
Fläche für die Forstwirtschaft bzw. Wald	1.213
Gesamt	2.213
Planung	Fläche in qm
WA-Gebiet	2.213
Gesamt	2.213

Aufgestellt:

Hamminkeln, im Juni 2019

Stadt Hamminkeln

Stadt Hamminkeln

Der Bürgermeister

Der Bürgermeister

Fachdienste Bauleitplanung

gez. Boshuven

gez. Romanski

Stadtplaner

Bürgermeister