Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a BauGB zum Bebauungsplan Nr. 02.118 - An der Brandheide -

Der circa 3,1 ha große Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 02.118 - An der Brandheide - liegt im Stadtbezirk Hamm-Uentrop, dort im Ortsteil Braam-Ostwennemar. Östlich der Straße Brandheide schließt sich die hier behandelte, derzeit ackerbaulich genutzte Fläche an.

Das Plangebiet setzt entlang der Straße Brandheide sowie im südlichen Bereich zusätzlich in weiteren Bautiefen ein Allgemeines Wohngebiet fest. Aufgrund der aus artenschutzrechtlichen Gründen zur östlich des Plangebietes liegenden Kiebitz-Kolonie einzuhaltenden Abstände von geplanter Bebauung wird nur ein etwa ein Hektar großer Bereich als Wohnbaufläche ausgewiesen. Die entlang der Straße Brandheide geplante Straßenrandbebauung soll über diese bestehende Verkehrsfläche, die außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans liegt, erschlossen werden. Die Erschließung der im südlichen Planbereich vorgesehenen Grundstücke im rückwärtigen Bereich soll durch eine von der Brandheide abgehende, öffentliche und mit einem Wendehammer endende Stichstraße erfolgen. Rechts und links der Einmündung zu dieser Stichstraße wird an der Straße Brandheide jeweils ein Mehrfamilienhaus für bis zu fünf Wohneinheiten vorgesehen. Die sonstige Bebauung entlang der Brandheide ist als Einfamilienhäuser in Form von freistehenden Einzelhäusern oder Doppelhäusern geplant. Im rückwärtigen Bereich, der sich im Südosten anschließt, sollen dagegen die Einfamilienhäuser nur als freistehende Einzelhäuser zugelassen werden. So können insgesamt etwa 25 bis 30 neue Wohneinheiten entstehen. Der übrige circa zwei Hektar große, östlich gelegene Bereich soll durch die Anlage einer extensiven Feucht- und Nasswiese ökologisch aufgewertet werden und gleichzeitig als Retentionsfläche dienen.

Der Rat der Stadt Hamm hat am 15.03.2016 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 02.118 - An der Brandheide - beschlossen.

Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange und der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

1. Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 (1) BauGB

Im Zeitraum vom 24.03.2016 bis einschließlich zum 24.04.2016 ist mit den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB eine frühzeitige Beteiligung (Scoping) durchgeführt worden. Die in diesem Rahmen abgegebenen Hinweise und Anregungen sind in den anschließend erarbeiteten Bebauungsplanentwurf bzw. zunächst seine beiden städtebaulichen Varianten eingearbeitet worden.

2. Bürgerversammlung gemäß § 3 (1) BauGB

Im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB ist am 10.09.2016 im Freiherr-vom-Stein-Gymnasium eine Bürgerversammlung durchgeführt worden. Hier bot sich die Möglichkeit, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und ihre voraussichtlichen Auswirkungen zu informieren und diese zu erörtern.

Teilweise bereits während der Vorträge, zum Teil in einer anschließenden Frage- und Diskussionsrunde sowie auch im Anschluss an die sowie im Nachgang der Veranstaltung per Mail oder im Gespräch sind von Bürgerinnen und Bürgern Fragen gestellt und Meinungen geäußert worden. So wurden vielfach Verständnisfragen zu den artenschutzrechtlichen Belangen gestellt, etwa zur vorgestellten Kulissenwirkung und der Kiebitzpopulation. Die vorgeschlagenen Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen (Sichtschutzhecke bzw. Anlage einer Feuchtwiese / Retentionsfläche) wurden diskutiert. Zu den beiden städtebaulichen Entwurfsvarianten wurden Einschätzungen etwa zur Lage der geplanten Mehrfamilienhäuser, dem Bedarf an Ein- oder Mehrfamilienhäusern und der

verkehrlichen Erschließung geäußert. Des Weiteren wurden über den eigentlichen Geltungs- und Planungsbereich des Bebauungsplans hinausgehende Belange wie die bauliche Entwicklung nahe gelegener Flächen und der Straßenausbau sowie die dauerhafte Abgrenzung des Siedlungsbereiches durch die geplante Hecke angesprochen. Das weitere Bebauungsplanverfahren sowie ein möglicher Zeitplan bis hin zur Vermarktung und Erschließung wurden erläutert.

Im Anschluss an die Bürgerversammlung ist aus einem städtebaulichen Entwurf der nun vorliegende Entwurf des Bebauungsplans entwickelt worden. Hierzu wurde die vorgestellte Variante, die eine öffentliche Straße mit Wendehammer zur Erschließung der im südlichen Bereich rückwärtig gelegenen Grundstücke beinhaltet, ausgewählt, aber aufgrund der von Bürgerinnen und Bürgern vorgebrachten Anregungen verändert. So sind die zwei Mehrfamilienhäuser nun nicht mehr am Rand des ausgewiesenen Wohnbaugebietes in direkter Nachbarschaft zu bereits vorhandener Wohnbebauung, sondern in dessen zentralen Bereich integriert vorgesehen.

3. Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB

Vom 09.04.2020 bis einschließlich zum 11.05.2020 hat gemäß § 3 (2) BauGB die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans stattgefunden.

Einem vorgebrachten Wunsch nach der Ermöglichung von Flachdach-Bungalows konnte aus städtebaulichen Grundsatzüberlegungen zur Einpassung in die bauliche Umgebung nicht entsprochen werden.

Auf eine Anregung hin wurde die Festsetzung zu Garagen, Carports und Stellplätzen im Bereich der beiden geplanten Mehrfamilienhäuser derart geändert, dass sie nicht nur in den seitlichen Grenzabständen, sondern im gesamten Bereich bis zur seitlichen Grundstücksgrenze zulässig sind.

4. Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB ist parallel zur öffentlichen Auslegung im Zeitraum vom 09.04.2020 bis einschließlich zum 11.05.2020 durchgeführt worden.

In diesem Zusammenhang sind vorhandene Gas- und Wasserleitungen bzw. ihr Schutzstreifen durch Eintragung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes zugunsten der Stadtwerke und dadurch erforderliche Verschiebungen von Baugrenzen und eines Pflanzgebotes berücksichtigt worden.

6. Änderung vor Satzungsbeschluss gemäß § 4a (3) BauGB

Der von den genannten Änderungen betroffene Grundstückseigentümer ist im Rahmen einer gemäß § 4a (3) BauGB durchgeführten Änderung vor Satzungsbeschluss in der Zeit vom 24.04.2020 bis einschließlich zum 11.05.2020 beteiligt worden. Dieser hat sein Einverständnis erklärt.

Gründe für die Wahl des Plans nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten

Im Jahr 2007 ist zwischen der damals noch Salzgitter Grundstücks- und Beteiligungsgesellschaft mbH benannten Gesellschaft (heute TUI Immobilien Services GmbH) und der Stadt Hamm die phasenweise Realisierung der Planungen des Bebauungsplans Nr. 02.061 - Am Schwimmbad - abgestimmt worden. Die Fläche östlich der Straße Brandheide in Verlängerung des Malvenweges stellt hierbei nach der Entwicklung des Bebauungsplans Nr. 02.109 - Grüner Winkel - den letzten größeren unbebauten Abschnitt dar. Die Nachfrage aus der Bevölkerung nach den aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 02.109 -

Grüner Winkel - angebotenen Grundstücken zeigt den Bedarf nach Wohnraum in diesem Bereich auf.

Das zuvor durch den Bebauungsplan Nr. 02.061 ausgewiesene Kleinsiedlungsgebiet entspricht nicht mehr den heutigen Bebauungs- sowie Vermarktungsansprüchen und sollte in Einvernehmen der Grundstückseigentümerin sowie der Stadt Hamm an die sich in der Umgebung befindlichen Dichtewerte eines Allgemeinen Wohngebietes angepasst werden. Zudem sollte der dem Bebauungsplan zugrunde liegende städtebauliche Entwurf unter anderem in der Art verändert werden, dass eine durchgängige Verbindung der Straßen Brandheide und Bimbergsheide über die Verlängerung des Malvenweges mit Abschluss durch einen Wendehammer und Anlage eines Fuß- und Radweges nicht mehr vorgesehen werden sollte. Da auf einer östlich des Plangebietes gelegenen Vertragsnaturschutzfläche eine Kolonie der planungsrelevanten und auf der Roten Liste der gefährdeten Arten eingetragenen Vogelart Kiebitz brütet, ist zudem zur Einhaltung von Schutzabständen und zur Vermeidung von negativen Einwirkungen auf die Kolonie eine Anpassung bzw. Verkleinerung des baulich überplanten Bereiches erforderlich. Aufgrund der aus artenschutzrechtlichen Gründen zur östlich des Plangebietes liegenden Kiebitz-Kolonie einzuhaltenden Abstände von geplanter Bebauung ist nun nur noch ein etwa ein Hektar großer Bereich als Wohnbaufläche ausgewiesen worden. Der übrige circa zwei Hektar große, östlich gelegene Bereich soll durch die Anlage einer extensiven Feucht- und Nasswiese ökologisch aufgewertet werden und gleichzeitig als Retentionsfläche dienen.

Im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung sind zwei Planungsalternativen untersucht worden. Die beiden städtebaulichen Varianten unterschieden sich dabei in der Art der Erschließungsstruktur (öffentliche Straße oder private Stichwege) und der Lage der jeweils zwei projektierten Mehrfamilienhäuser im Plangebiet. Zur Einpassung in die umliegende städtebauliche Struktur wurde die Variante mit der öffentlichen Stichstraße gewählt, aber in ihrer Lage der Mehrfamilienhäuser auf Nachfrage der Nachbarn angepasst.

Der Bebauungsplan wurde im sogenannten Vollverfahren gemäß §§ 2ff BauGB inklusive Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt. Trotz Verkleinerung der als Allgemeines Wohngebiet ausweisbaren Fläche auf weniger als einen Hektar, wurde das Verfahren nicht auf das beschleunigte Verfahren gemäß § 13b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren) umgestellt. Die Voraussetzungen (Schaffung von Wohnnutzungen auf Flächen im Anschluss an im Zusammenhang bebaute Ortsteile mit einer Grundfläche von weniger als 10.000 m²) wären hierfür eigentlich gegeben. Es wurden somit eine Umweltprüfung durchgeführt und ein Umweltbericht erarbeitet und die Ergebnisse berücksichtigt. Den Belangen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung soll durch verschiedene Festsetzungen des Bebauungsplans Rechnung getragen werden.

Mit der Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen werden alle erheblichen und nachhaltigen bau-, anlagen- und betriebsbedingten Beeinträchtigungen, die durch die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 02.118 hervorgerufen werden, ausgeglichen. Zudem stellt die Anlage einer extensiven Feucht- und Nasswiese neben ihrer entwässerungstechnischen Funktion eine ökologische Verbesserung für das Kiebitz-Habitat dar.

Hamm, den 29.06.2020

i.A.

gez.
Muhle
Ltd. städt. Baudirektor