

B e g r ü n d u n g

Teil A - Städtebauliche Aspekte zum Bebauungsplan- Vorentwurf Nr. 5174/016 - beiderseits Hinter der Böck -

Stadtbezirk 3 Stadtteil Hamm

1. Örtliche Verhältnisse

Das Plangebiet mit einer Größe von ca. 22 ha liegt im Stadtteil Hamm zwischen den Straßen Aderkirchweg im Osten, Auf der Böck im Süden, Auf den Steinen im Nordwesten und der Fährstraße im Norden. Grundsätzlich stellt sich das Gelände relativ eben ohne nennenswerte Geländesprünge und ohne nennenswerten Baum- und Strauchbestand dar.

Das Plangebiet ist geprägt durch eine straßenbegleitende Bebauung, überwiegend mit Wohngebäuden und dazugehörigen Hausgärten, sowie durch meist rückwärtig gelegene landwirtschaftliche Nutzungen, insbesondere Gartenbaubetriebe. Eine Wohnbebauung in zweiter Reihe ist nur in Ausnahmefällen vorzufinden, wodurch der landwirtschaftlich/gartenbaulich genutzte Innenbereich einen Großteil des Plangebietes ausmacht. Im Geltungsbereich befindet sich eine sehr heterogene Baustruktur. Diese reicht von Ein- und Mehrfamilienhäusern mit in der Regel zwei bis drei Geschossen entlang der Straßenzüge, über eingeschossige Betriebsgebäude wie z.B. Lagerhallen, bis hin zu Hofstrukturen. Zudem liegen im Innern des Plangebietes großflächige Treibhäuser.

Die Erschließung erfolgt über die oben genannten Straßen, gleiches gilt für die Ver- und Entsorgung des Gebietes. Zudem ist der Stadtteil Hamm über die Straßenbahnlinie 708 und den S-Bahn Haltepunkt Hamm, an dem die S 8, 11 und 28 hält, an den ÖPNV angebunden.

2. Gegenwärtiges Planungsrecht

Das Plangebiet wird im Gebietsentwicklungsplan 1999 als allgemeiner Freiraum und Agrarbereich dargestellt. Im Flächennutzungsplan ist der Bereich als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen.

Im Fluchtlinienplan 5174/007 ist der Aderkirchweg in einer Breite von 15 m als Verkehrsfläche festgesetzt. Zudem ist in einem Abstand von 5 m beidseitig eine Baufluchtlinie festgesetzt. Für den übrigen Geltungsbereich existiert kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan.

Straßenbegleitende Bauvorhaben werden nach § 34 BauGB (unbeplanter Innenbereich) beurteilt. Entlang des Aderkirchwegs erfolgt die Beurteilung i.V.m. § 30 (3) BauGB. Bauvorhaben in den rückwärtigen Bereichen werden nach § 35 BauGB (Außenbereich) beurteilt.

Nördlich grenzt der Bebauungsplan Nr. 5174/014, nordwestlich der Bebauungsplan Text WA 7 an; beide setzten ein Allgemeines Wohngebiet fest.

3. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

In der Vergangenheit sind vermehrt Bauanträge zur Errichtung von Wohngebäuden in zweiter Reihe bei der Bauaufsicht eingegangen, die regelmäßig als unzulässig abgelehnt wurden. Gegen die Ablehnungen wurden Klagen eingereicht. Von den Gerichten wurden die Bauvorhaben in zweiter Reihe teils nach § 34 BauGB und teils nach § 35 BauGB beurteilt und entsprechend unterschiedlich für zulässig erklärt.

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung für das Gebiet zu sichern und mehr Rechtssicherheit hinsichtlich der planungsrechtlichen Beurteilung zu erzielen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes notwendig. Vor dem Hintergrund des sehr heterogenen baulichen Bestandes und der Tatsache, dass der Gebietsentwicklungsplan und auch der Flächennutzungsplan für den fraglichen Bereich keinen Siedlungsbereich bzw. keine Bauflächen vorsehen, ist die Aufstellung eines einfachen Bebauungsplanes gem. § 30 (3) BauGB geboten und hinsichtlich einer zeitnahen Zielerreichung zweckmäßig.

Der Bebauungsplan soll durch die Festsetzung einer überbaubaren Zone entlang der Straßenzüge eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleisten und durch die

Festsetzung von Fläche für die Landwirtschaft in den rückwärtigen Bereichen die Gartenbaubetriebe und sonstigen landwirtschaftlichen Nutzungen nachhaltig sichern.

Mit den geplanten Festsetzungen ist unter Berücksichtigung der bestehenden Siedlungsstruktur und der Zielsetzung der Rechtssicherheit für die Antragssteller eine ausreichende Steuerung der städtebaulichen Entwicklung möglich. Ein darüber hinausgehendes Planungserfordernis ist nicht gegeben.

Da es sich nicht um einen qualifizierten Bebauungsplan nach § 30 (1) BauGB sondern um einen einfachen Bebauungsplan nach § 30 (3) BauGB handelt, beurteilt sich die Zulässigkeit von Vorhaben im Plangebiet im Detail nach § 30 (3) BauGB i.V.m. §§ 34 oder 35 BauGB.

4. Abwägung, Inhalt des Bebauungsplans

4.1 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1, Nr. 2 BauGB/ i. V. m. § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen entlang der Straßenzüge werden mittels Baugrenzen festgesetzt. Durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen mit einer Tiefe von 20 m wird sichergestellt, dass sich entlang der Straßenzüge die bestehende Bebauung entwickeln kann. An die überbaubaren Grundstücksflächen schließen sich rückwärtig die nicht überbaubaren Grundstücksflächen an, die als Privatgärten genutzt werden können. Entsprechend der bestehenden Struktur wird zu den Straßen, wenn der Bestand es ermöglicht, ein Vorgarten als nicht überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.

Der Bebauungsplan gewährleistet durch die Festsetzung von überbaubaren Grundstücksflächen entlang der Straßen eine geordnete städtebauliche Entwicklung, indem klar definiert wird, welche Grundstücksflächen mit einer Hauptnutzung überbaut werden dürfen. Einer aus städtebaulicher Sicht nicht gewollten ungeordneten Entwicklung in den rückwärtigen Bereich wird damit entgegengewirkt.

Weitere überbaubare Grundstücksflächen werden für die Flächen für die Landwirtschaft, ebenfalls mittels Baugrenzen, festgesetzt. Diese Festsetzung ist erforderlich, damit landwirtschaftliche bzw. gartenbauliche Hauptnutzungen innerhalb der landwirtschaftlichen Fläche planungsrechtlich zulässig sind. Die Baugrenzen entsprechen der in der Planzeichnung festgesetzten Abgrenzung der Flächen für die Landwirtschaft.

4.2 Flächen für die Landwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 18a BauGB)

Die Festsetzung von Fläche für die Landwirtschaft in den rückwärtigen Bereichen soll die bestehenden Gartenbaubetriebe und sonstigen landwirtschaftlichen Nutzungen nachhaltig sichern.

Innerhalb der Flächen für die Landwirtschaft sind Betriebe gem. § 201 BauGB (u.a. Gartenbaubetriebe) zulässig.

4.3 Verkehr (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über das bestehende Straßennetz. Die Festsetzung zusätzlicher Verkehrsflächen ist aufgrund der Planungsinhalte nicht erforderlich.

4.4 Ver- und Entsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 13 und 14 BauGB)

Da das Plangebiet nicht erstmals bebaut wird, ist die Versorgung des Gebietes mit Strom, Gas und Wasser bereits vorhanden und sichergestellt. Fernwärmeleitungen sind nicht vorhanden.

Das Plangebiet liegt im Einzugsbereich des Klärwerkes Düsseldorf-Süd. Die Straßen, die das Plangebiet erschließen, sind kanalisiert. Die Entwässerung erfolgt im Mischverfahren. Das Niederschlagswasser wird der öffentlichen Kanalisation zugeführt.

5. Soziale Maßnahmen §180 BauGB

Soziale Maßnahmen gemäß § 180 BauGB sind nicht erforderlich.

6. Bodenordnende Maßnahmen

Zur Realisierung der städtebaulichen Ziele sind keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich

7. Kosten für die Gemeinde

Es entstehen keine Kosten für die Gemeinde.

Teil B - Umweltbericht

**gemäß § 2a BauGB
zum Bebauungsplan-Vorentwurf Nr. 5174/16
- beiderseits Hinter der Böck -**

- ist im weiteren Verfahren zu erarbeiten -