

## Begründung zur 2. (vereinfachten) Änderung des Bebauungsplanes Nr. 07.080 – Heimshof -

### 1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich liegt in den Fluren 9 und 10 der Gemarkung Heessen und wird begrenzt von den westlichen Grenzen der Flurstücke 167, 148 und 146 aus der Flur 9, von der südlichen Grenze des Flurstückes 146 und ihrer östlichen Verlängerung um 72 m, einer 63 m langen, nach Norden abknickenden Linie, einer 25 m langen, nach Westen abknickenden Linie, der südlichen Grenze der Straße Op de Heyde, der östlichen Grenze der Heinrich-Wältermann-Straße und der nördlichen Grenze des Flurstückes 167 aus der Flur 9.

Er umfasst somit die fünf Baufelder, die nordwestlich, westlich und östlich an den zentralen Platz im Baugebiet Heimshof angrenzen.

### 2. Erfordernis der Planung

Die Randbebauung des zentralen Platzes im Baugebiet Heimshof soll an die aktuellen wohnungswirtschaftlichen Erfordernisse angepasst werden. Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 07.080 – Heimshof – war davon ausgegangen worden, dass es eine große Nachfrage nach Mehrfamilienhäusern gibt, und die für dieses Marktsegment vorgesehenen sechs Baufelder sind um den zentralen Platz herum angeordnet worden. Um kräftige Kubaturen zu erzielen, ist eine zwingend dreigeschossige Bauweise festgesetzt worden. Gegenwärtig ist eine Nachfrage nach größeren Mehrfamilienhäusern an dieser Stelle nur bedingt gegeben. Daher soll das Festsetzungsgefüge so gelockert werden, dass auch eine zweigeschossige Bauweise zulässig ist. Auf diese Weise können hochwertige Stadthautypen z.B. mit je 4 Wohneinheiten entstehen, für die an dieser Stelle eine Nachfrage besteht und die sich städtebaulich gut in die umgebende Bebauung einfügen würden. Die Grundzüge der Planung werden durch diese Änderung nicht berührt. Daher kann dieses Verfahren als vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 07.080 – Heimshof – durchgeführt werden.

### 3. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt den Änderungsbereich als Wohnbaufläche dar. Da der Bebauungsplan den Änderungsbereich auch künftig als Allgemeines Wohngebiet festsetzen wird, ist die Planung aus dem FNP entwickelt, so dass der FNP nicht geändert werden muss.

### 4. Art und Maß der baulichen Nutzung

Die folgenden vier Festsetzungen werden geändert:

Zur Zeit ist im Änderungsbereich eine zwingende Dreigeschossigkeit festgesetzt. Künftig wird eine Bebauung mit mindestens zwei und höchstens drei Geschossen festgesetzt. Damit wird eine Bebauung mit einer ausreichend kräftigen Kubatur erzielt, die den zentralen Platz des Baugebietes Heimshof an seinen Platzrändern gut fassen kann. Außerdem gestalten sich dadurch die Übergänge zu der benachbarten, i.d.R. zweigeschossigen Bebauung harmonischer.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird in dem Änderungsbereich von 0.4 auf 0.5 erhöht, um die Ausnutzbarkeit der Grundstücke zu verbessern.

Zum jetzigen Zeitpunkt ist eine Bebauung im Änderungsbereich nur mit einem Flach-, Pult- oder Tonnendach zulässig. Künftig sind zusätzlich auch Satteldächer und Zeltdächer zulässig. Damit werden der Gestaltung der Bauflächen um den zentralen Platz herum neue Spielräume eröffnet, und die dem Plan zugrunde liegende strenge Symmetrie kann durch eine vielfältigere Dachlandschaft aufgelockert werden.

Die überbaubare Fläche auf dem nordwestlichen Baufeld wird geringfügig vergrößert. Die südliche Baugrenze wird um 2 m nach Süden verschoben, so dass dort eine größere Gebäudetiefe ermöglicht wird. Dies ermöglicht eine flexiblere Grundrissgestaltung.

Bei den Themenbereichen Erschließung, Grünflächen, Entwässerung und Schallschutz ergeben sich durch die geplanten Änderungen keine Auswirkungen.

Ökologisch ist die vorgesehene Änderung ausschließlich mit Vorteilen verbunden. Die Gesamtanzahl der Wohneinheiten im Änderungsbereich kann durch die mögliche reduzierte Geschossigkeit geringer ausfallen. Damit könnte voraussichtlich auch die Zahl der Autos im Quartier abnehmen. Weniger Grundstücksflächen würden für Parkplätze versiegelt, und die Verkehrsbelastung der Wohnstraßen würde ebenfalls abnehmen.

Hamm, den 13.11.2008

gez. Schulze Böing  
Stadtbaurätin

gez. Muhle  
Dipl.-Ing.