

Begründung

zur 1. (vereinfachten) Änderung des Bebauungsplanes Nr. 07.080 – Heimshof –

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 1. (vereinfachten) Änderung des Bebauungsplanes Nr. 07.080 – Heimshof – liegt in der Flur 10 der Gemarkung Hamm und wird begrenzt im Norden durch die Südseite der Planstraße D des Bebauungsplanes Nr. 07.080 – Heimshof -, im Osten durch die östliche Grenze des Bebauungsplanes Nr. 07.080 – Heimshof -, im Süden von der Nordgrenze des Regenrückhaltebeckens und im Westen von der Ostgrenze des Flurstückes Nr. 168.

2. Anlass der Planung / Städtebauliches Erfordernis

Anlass der Planung ist der Wunsch des Entwicklers dieses Baugebietes, den Straßenquerschnitt der im Bebauungsplan Nr. 07.080 – Heimshof – festgesetzten Planstraßen E und F von 6,00 m auf 6,50 m zu erweitern, um genügend Raum für Besucherstellplätze und Straßenbäume zu gewinnen. Dieses Ziel ist aus städtebaulicher Sicht zu begrüßen und rechtfertigt daher dieses Änderungsverfahren. Die Grundzüge der Planung werden hierdurch nicht berührt, daher kann die Änderung im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt werden.

3. Flächennutzungsplanung

Der Flächennutzungsplan stellt den Bereich als Wohnbaufläche dar und muss nicht geändert werden.

4. Inhalt des Bebauungsplanes

4.1 Art der baulichen Nutzung

Der Bereich beiderseits der Planstraßen E und F wird wie zuvor als allgemeines Wohngebiet (WA 2a) festgesetzt. Dies entspricht dem städtebaulichen Ziel, dort Wohnbauland zu entwickeln. Wie bisher sind hier Einzel- und Doppelhäuser mit maximal zwei Vollgeschossen zulässig. Um die negativen Auswirkungen der Häufung von Kleinstwohnungen (erhöhtes Kfz-Aufkommen, erhöhter Parkplatzbedarf, erhöhtes Verkehrsaufkommen) auszuschließen, bleibt die Festsetzung bestehen, dass je Grundstück maximal 2 Wohneinheiten zulässig sind.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird nicht geändert. Die Grundflächenzahl bleibt mit 0,4, die Geschossflächenzahl bleibt mit 0,8 unverändert.

4.3 Grünflächen

Auf der Westseite der Planstraße E bleibt die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche – Spielplatz – bestehen. An dieser Stelle kann ein Kinderspielplatz Typ C entstehen.

5. Erschließung

Das Baugebiet wird über die Planstraße D erschlossen, von der die Planstraßen E und F nach Süden abzweigen. Diese werden mit einem Querschnitt von je 6,50 m ausgebildet und erhalten am Ende je einen Wendeplatz mit einer Breite von 14,00 m. Die Planstraßen E und F werden durch einen 3,0 m breiten Fuß- und Radweg miteinander verbunden.

Besucherstellplätze werden auf den Wendeplätzen sowie in der Höhe des geplanten Spielplatzes auf der Westseite der Planstraße E errichtet. Die auf 6,50 vergrößerte Breite der Planstraßen E und F ermöglicht zusätzlich den Bau von Parallelparkplätzen außerhalb der Bereiche von Garagen- und Stellplatzzufahrten.

6. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Da der Bereich nicht erstmalig überplant wird, sondern bereits ein rechtskräftiger Bebauungsplan für dieses Gebiet besteht, der eine vollständige Bebauung zulässt, ist keine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung notwendig.

7. Umweltprüfung

Eine Umweltprüfung ist für vereinfachte Bebauungsplanänderungen nicht erforderlich.

8. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Für die Entwässerung der Gärten und der Straßen werden Geh-, Fahr- und Leitungsrechte festgesetzt. Entlang der hinteren Grundstücksgrenzen verlaufen 1,50 m breite sogenannte Dungwege, die eine Entwässerungsfunktion besitzen. Über diese Wege wird überschüssiges Niederschlagswasser aus den Gärten nach Süden in das Regenrückhaltebecken abgeleitet. Die Wege sind daher auf kompletter Länge freizuhalten.

Für die Entwässerung der Planstraßen E und F werden zwischen den beiden Wendeplätzen und dem Regenrückhaltebecken zwei Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Stadt Hamm festgesetzt.

Hamm, 27.09.2007

gez. Schulze Böing
Stadtbaurätin

gez. Muhle
Leitender städtischer Baudirektor