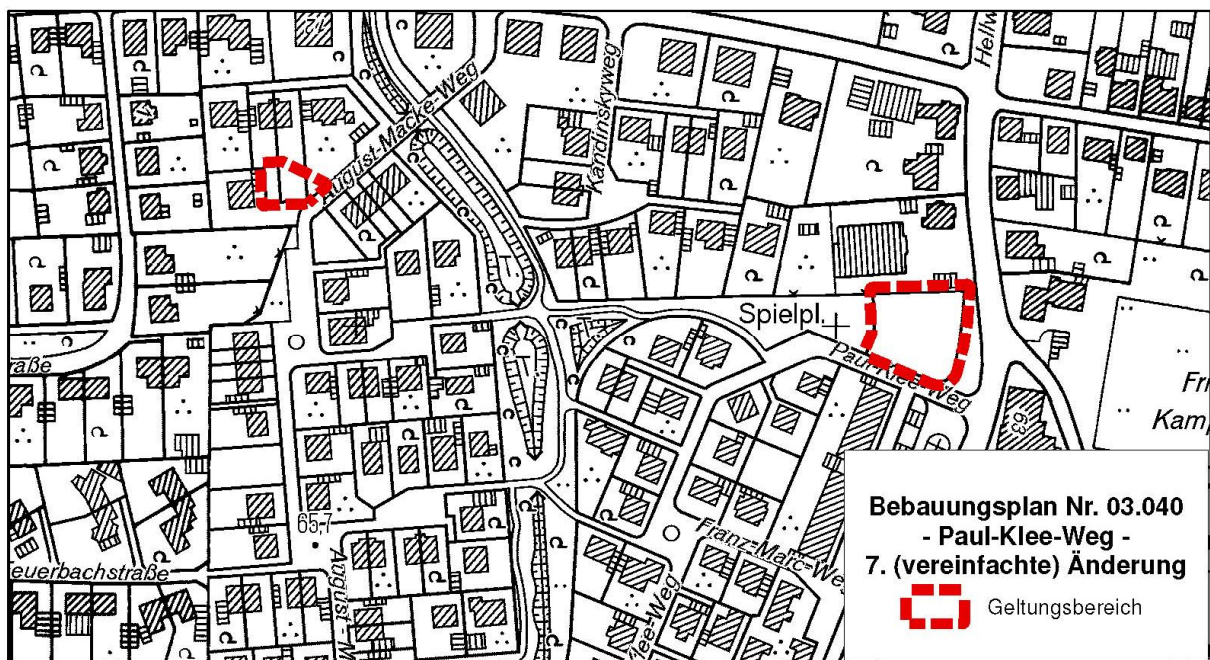


**Begründung
zum Bebauungsplan Nr. 03.040 -Schellingstraße-,
7. (vereinfachte) Änderung**

1. Räumlicher Geltungsbereich

Die 7. (vereinfachte) Änderung des Bebauungsplans Nr. 03.040 - Schellingstraße – besteht aus zwei räumlich getrennten Bereichen und beinhaltet 1. die Änderung einer öffentlichen Grünfläche in private Grünfläche am August-Macke-Weg und 2. eine Erweiterung der überbaubaren Fläche eines 1.223 m² großen Grundstückes am Paul-Klee-Weg.

Die 7. (vereinfachte) Änderung des Bebauungsplanes Nr. 03.040 -Schellingstraße- betrifft den Bereich 1.- der Gemarkung Berge, Flur 4, Flurstücke 1028,1030 und 1032 und 2.- der Gemarkung Berge, Flur 4, Flurstück 917.



2. Anlass der Planaufstellung

Der Bebauungsplan Nr. 03.040 ist seit 1997 rechtskräftig. Innerhalb dieses Plangebietes sind in der Mehrzahl Ein- und Zweifamilienwohngebäude an errichtet worden. An der Schellingstraße entstanden auch Geschosswohngebäude.

Zu Zeit ist eine öffentliche Grünfläche (1.Teil der Änderung) am August-Macke-Weg im Bebauungsplan Nr. 03.040 festgesetzt. Diese Fläche befindet sich in Privatbesitz und wird als Wohngarten genutzt. Die Nutzung dieser Fläche als Grünfläche soll erhalten bleiben jedoch als private Grünfläche.

Vereinzelte Flächen sind einer Bebauung noch nicht zugeführt worden. Dazu zählt auch das Flurstück 917 (Paul-Klee-Weg / Hellweg) innerhalb des 2. Änderungsbereiches.

Auf dieser Fläche soll ein Mehrfamilienwohngebäude mit bis zu 14 Wohneinheiten entstehen. Auf Grund der Vorplanungen ist die im Bebauungsplan festgesetzte überbaubare Fläche unzureichend.

3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die Grünfläche (1. Teil der Änderung) am August-Macke-Weg ist im Flächennutzungsplan der Stadt Hamm als Grünfläche dargestellt.

Im 2. Teil des Änderungsbereiches (Flurstück 917) wird eine Teilfläche als Grünfläche und eine Teilfläche als Wohnbaufläche dargestellt. Auf Grund der Festsetzung des Bebauungsplanes als Wohnbaufläche und der fehlenden Parzellenschärfe des Flächennutzungsplanes ist jedoch eine Nutzung des Flurstückes 917 als Wohnbaufläche auch weiterhin möglich.

Die 7. (vereinfachte) Änderung des Bebauungsplans Nr. 03.040 - Schellingstraße - kann somit gemäß § 8 (2) BauGB als inhaltlich aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abgeleitet gelten.

4. Bestand innerhalb und außerhalb des Plangebietes

Im Planbereich des Bebauungsplanes 03.040 sind in der Mehrzahl ein- und Zweifamilienhäuser entstanden. Entlang der Schellingstraße sind Miethäuser mit bis zu 8 Wohnungen errichtet worden.

5. Inhalt des Bebauungsplanes

Innerhalb des Änderungsbereiches zu 1., am August-Macke-Weg, ist eine Öffentliche Grünfläche mit dem Einschrieb „Extensive Pflege“ im Bebauungsplan Nr. 03.040 festgesetzt. Diese Fläche befindet sich in Privathand und soll nicht öffentlich zugänglich bleiben. Daher soll die Grünfläche als „Private Grünfläche“ ergänzend mit der Zweckbestimmung „Gartenland“ festgesetzt werden.

Auf dem Flurstück 917 (Änderungsbereich zu 2.) soll ein Mehrfamilienwohngebäude mit bis zu 14 Wohneinheiten entstehen. Auf Grund der Vorplanungen ist die im Bebauungsplan festgesetzte überbaubare Fläche unzureichend.

Um das Bauvorhaben zu realisieren, ist die Erweiterung der überbaubaren Fläche auf dem Flurstück 917 erforderlich. Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird von 0,8 auf 1,0 erhöht. Das Gebäude soll mit einem Pultdach versehen werden, so dass die Festsetzung von ZD (Zeldach), SD (Satteldach) in PD (Pultdach) angepasst wird. Die bisherige Höhenbegrenzung des Gebäudes mittels einer Höhenfestsetzung über die Traufhöhe (TH max. 7,50m) wird durch eine Firsthöhenfestsetzung (FH max. 9,50m) ersetzt. Dies gewährleistet in Kombination mit der vorgesehenen Dachform eine angemessene Ausnutzbarkeit. Die bisher festgesetzte mögliche Geschossigkeit von II-III bleibt unverändert.

Ein Bebauungsplan stellt dem Architekten einen Rahmen bereit, in dem er seine Bauobjekte kreiert. Der Bebauungsplan 03.040 gibt dem Entwerfer einen relativ großen Spielraum. Dies ist auch ersichtlich an den im Bebauungsplanbereich entstandenen unterschiedlichen Gebäudetypen.

Die architektonische Ausgestaltung des geplanten Gebäudes und Ausnutzung des Grundstückes können daher auch als Solitäre besondere Akzente setzen. Die Dachform „Pultdach“ ist bereits in weiten Bereichen zulässig und stellt so keinen Ausnahmefall dar. Das geplante Bauobjekt ist städtebaulich verträglich und fügt sich in die Gesamtsituation des Randbereiches Schellingstraße ein.

In dem Änderungsplan sind zusätzlich Hinweise in den textlichen Festsetzungen eingetragen, die die Firsthöhe im WA-5 Gebiet definiert (Punkt 1.3). Zusätzlich sind die Hinweise mit Texten zur Artenschutzrechtlichen Vorprüfung, zu Kampfmitteln und zum Denkmalschutz eingetragen worden.

6. Erschließung

Über die Schellingstraße und den Hellweg ist das Plangebiet an das städtische und überörtliche Straßennetz angebunden.

7. Artenschutzrechtliche Vorprüfung

Eine Artenschutzrechtliche Vorprüfung für das Flurstück 917 ist durchgeführt worden. Als Fazit der Untersuchung wird festgestellt, dass bei der Durchführung des Vorhabens nicht gegen die Verbote des § 44 Abs.1 BNatSchG verstoßen werde.

8. Entwässerung des Plangebietes

Das Baugebiet ist weitgehend bebaut. Die Erschließung ist abgeschlossen. Die Entwässerungssatzung der Stadt Hamm für den Bereich des Plangebietes Schellingstraße ist Grundlage für die Genehmigung von Baugesuchen.

9. Eingriff in Natur und Landschaft

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 abgesehen; § 4c ist nicht anzuwenden.

10. Altlasten

Hinweise auf Altlasten im Planbereich sowie im angrenzenden Bereich sind z. Z. nicht bekannt.

11. Denkmalschutz

Belange des Denkmalschutzes sind nicht betroffen. Im Falle kulturhistorisch interessanter Funde (Bodendenkmäler) sind im Rahmen der Realisierung die Vorschriften des Denkmalschutzes zu beachten.

13. Hinweise Bergbau

Unter dem gesamten Gebiet der Stadt Hamm ging der Bergbau umher. Zur Berücksichtigung der Belange des Bergbaus ist im Bebauungsplan ein genereller Hinweis in Form einer entsprechenden Kennzeichnung gemäß § 9 (5) Nr. 2 BauGB enthalten.

14. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Hamm, 01.08.2013

gez. Schulze Böing
Stadtbaurätin

gez. Muhle
Ltd. Städt. Baudirektor

Abschlusstabelle Begründung

Name des Verfahrens	7. (vereinfachte) Änderung des Bebauungsplanes Nr. 03.040	
Lage des Plangebietes	- Stadtbezirk Hamm-Rhynern - Ortsteil Berge - Lage teilweise am August-Macke-Weg, und teilweise im Eckbereich des Paul-Klee-Weges und des Hellweges	
Struktur des Plangebietes (Bestand)	- Nutzungsarten sind Wohnbaufläche und Grünfläche - aufgelockertes Wohnbaugebiet mit großzügigen Gründurchbrüchen	
Charakteristik der Planung / geplante Nutzungs- bzw. Bebauungsstruktur	- Ziel des Bebauungsplanes ist die Erweiterung einer überbaubaren Fläche und die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche als Private Grünfläche	
Art des Verfahrens	Vereinfachtes Änderungsverfahren gemäß § 13 BauGB	
Verfahrensverlauf	Aufstellungsbeschluss <i>oder</i> Änderungsbeschluss	Nicht erforderlich
	Scoping gem. § 4 (1) BauGB	Nicht erforderlich
	Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB	Nicht erforderlich
	Landesplanerische Abstimmung	Nicht erforderlich
	Betroffenenbeteiligung gem. § 13 und Behördenbeteiligung gem. § 13 (2) i.V.m. § 4 (2) BauGB	vom 07.09.2012 bis einschl. 12.10.2012
	Offenlegungsbeschluss	Nicht erforderlich
Vorbereitende Bauleitplanung (FNP)	Gilt als inhaltlich aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abgeleitet.	
Relevante vorbereitende Planungen	- Bestehendes Planungsrecht	
Organisation der Erschließung	- Die Grundstücke sind voll erschlossen. Der Ausbau ist abgeschlossen	
Planausweisung / Dichtewerte	- Art der baulichen Nutzung: Allgemeines Wohngebiet (WA) - Grundflächenzahl 0,4, Geschossflächenzahl 1,0 - Anzahl Vollgeschosse II bis III - max. Firsthöhen 9,50m - offene Bauweise - keine. Begrenzung von WE pro Wohngebäude evtl. - örtliche Bauvorschriften die die bereits vorhandenen Bauvorschriften auf das Grundstück abstimmen.	
Grünflächen	- Festsetzung privater Grünflächen (Zweckbestimmung Gartenland)	
Verkehr	- Parken: Stellplatznachweise auf privater Grundstücksfläche. - ÖPNV: Nächstgelegene Buslinien auf der Schellingstraße – Linie 7,	
Entwässerung	- Wahl des Entwässerungssystems gem. Satzung der Stadt Hamm - Niederschlagswasserableitung: Versickerung auf dem Grundstück	
Kompensationsmaßnahmen /	Im vorliegenden Planungsfall nicht vorgesehen (§ 13 BauGB).	

Ausgleichsflächen		
Sonstige Anmerkungen	- keine	
Gutachten	Artenschutz	vom 29.09.2012
	Immissionsschutz	-
	Verkehr	-...
	Hydrogeologie / Boden	-...
	Altlasten	-...
	Vorprüfung des Einzelfalls	-...
	Sonstige	- ...
Flächenbilanzierung	Gesamtfläche (Plangebiet)	ca. 1.622 m²
	Grundstücksflächen Wohnen (WA / WR)	ca. 1.223 m ² (75,4 %)
	Gewerbe (GE)	-...
	Industrie (GI)	-...
	Sondergebiete (SO)	-...
	Mischgebiete (MI / MK)	-...
	Verkehrsflächen	-...
	Öffentliche Grünflächen	-...
	Private Grünflächen	ca. 399 m ² (24,6 %)
	...	-...