

Begründung

zur 11. (vereinfachten) Änderung des Bebauungsplanes Nr. 07.007 – Zeche Sachsen –

1. Geltungsbereich

Der Planbereich liegt in der Flur 22 der Gemarkung Heessen und wird begrenzt im Norden von der nördlichen Grenze der Flurstücke 129, 130 und 127, im Osten von der östlichen Grenze der Flurstücke 127 und 79, im Süden von der südlichen Grenze des Flurstückes 79, im Westen von der westlichen Grenze der Flurstücke 79 und 129.

2. Städtebauliches Erfordernis und Bestandsaufnahme

Der Planbereich beinhaltet eine Teilfläche des Gewerbegebietes Zeche Sachsen. Diese Teilfläche wird durch den Alfred-Fischer-Weg erschlossen. Die Erschließung ist durch den Bebauungsplan Nr. 07.007 – Zeche Sachsen – hier sehr kleingliedrig ausgelegt worden. Ursprünglich waren hier sehr kleine Betriebseinheiten geplant, die über ein entsprechend dichtes Straßennetz zu erschließen waren.

Die Firma Hotel.de erstreckt sich derzeit über die Flurstücke 127, 130 und 129. Aufgrund anhaltenden Wachstums soll das Flurstück 79 für Erweiterungsbauten in Anspruch genommen werden. Dieses Flurstück wird durch eine im Bebauungsplan Nr. 07.007 festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche von dem bisherigen Betriebsgrundstück getrennt. Diese Stichstraße, die ausschließlich der Erschließung der vorgenannten 4 Flurstücke dient, ist nun als öffentliche Verkehrsfläche überflüssig. Die Erschließungsintensität kann auf das Bedarfsmaß zurückgenommen werden. Die nicht benötigte öffentliche Verkehrsfläche kann als Gewerbegebiet festgesetzt und dem Betriebsgrundstück zugeschlagen werden.

Die Stichstraße hätte auch dem Fußgängerverkehr zwischen dem Alfred-Fischer-Weg und der öffentlichen Grünfläche im Nordwesten gedient. Allerdings bieten sich dem Fußgänger in nur 55m bzw. 40m Entfernung zwei Alternativwege, so dass auf diese zusätzliche Fußwegeverbindung problemlos verzichtet werden kann.

Durch diese Bebauungsplanänderung werden die Grundzüge des Bebauungsplanes Nr. 07.007 – Zeche Sachsen – nicht berührt. Daher kann das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB angewendet werden.

3. Flächennutzungsplanung

Der Flächennutzungsplan stellt den Planbereich als Gewerbegebiet dar und muss daher nicht geändert werden.

4. Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung

Der gesamte Planbereich wird als Gewerbegebiet 1a festgesetzt. Diese Festsetzung bestand schon nach altem Recht für die Flurstücke 79, 127, 129 und 130, und wird jetzt auf die ehemalige Straßenparzelle ausgedehnt. Die Grundflächenzahl wird auf 0,8, die Geschossflächenzahl auf 2,0 festgesetzt. Der Bereich kann mit maximal 3 Vollgeschossen bebaut werden. Die textlichen Festsetzungen werden im Zuge der 11. (vereinfachten) Änderung des Bebauungsplanes Nr. 07.007 – Zeche Sachsen – nicht geändert.

5. Erschließung

An der Erschließung des Gewerbegebietes ändert sich durch die 11. (vereinfachte) Änderung des Bebauungsplanes Nr. 07.007 – Zeche Sachsen – nichts. Der Planbereich wird auch künftig vom Alfred-Fischer-Weg erschlossen. Der Alfred-Fischer-Weg biegt von der Anhalter Straße nach Nordosten ab und endet nach ca. 50 m in einem Wendehammer. Von dem Wendehammer zweigt ein öffentlicher Fußweg in nordöstliche Richtung ab, über den die öffentliche Grünfläche erreicht wird. Hierüber werden auch die nördlich angrenzenden Haldenflächen erreicht, die Freizeit- und Naherholungszwecken dienen.

6. Entwässerung

Durch die 11. (vereinfachte) Änderung des Bebauungsplanes Nr. 07.007 – Zeche Sachsen – ergeben sich keine Änderungen hinsichtlich der Entwässerung. Der Planbereich wird im modifizierten Trennsystem zum Mischsystem im Sachsenweg entwässert. Unter der zu entwidmenden Stichstraße liegt ein Schmutzwasserkanal, der ausschließlich der Entwässerung des künftigen Hotel.de-Betriebsgrundstückes dient. Auf der nördlichen Seite der Stichstraße ist ferner ein Mulden-Rigolensystem vorhanden, das der Ableitung des Niederschlagswassers dient.

Die vorgenannten Entwässerungssysteme werden zusammen mit der Straße an den Grundstücksbesitzer veräußert und als private Abwasseranlagen entsprechend den Anforderungen des Lippeverbandes weiter betrieben. Daher kann auch das derzeit festgesetzte Leitungsrecht zugunsten der Stadt Hamm, das für das Mulden-Rigolen-System festgesetzt wurde, künftig entfallen.

7. Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich

Durch den Verzicht auf den Ausbau der Stichstraße, die künftig als Gewerbegebiet festgesetzt wird, entstehen ökologisch ausschließlich Vorteile, da die versiegelte Fläche abnimmt. Durch die 11. (vereinfachte) Änderung des Bebauungsplanes Nr. 07.007 – Zeche Sachsen – wird folglich kein Eingriff in Natur und Landschaft ausgelöst. Auf eine Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich kann daher verzichtet werden.

8. Umweltbericht / Umweltprüfung

Gemäß § 13 (3) BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB und von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen. Bei der Beteiligung nach § 13 (2) Nr. 2 (öffentliche Auslegung) ist darauf hinzuweisen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Hamm, den 23.05.2007

gez. Schulze Böing
Stadtbaurätin

gez. Haggenev
Dipl.-Ing.