

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 03.039 -Heideweg-, 6. (vereinfachte) Änderung

1. Räumlicher Geltungsbereich

Die 6. (vereinfachte) Änderung des Bebauungsplanes Nr. 03.039 -Heideweg- betrifft den Bereich der Gemarkung Westtünnen, Flur 1, Flurstücke 233, 1830, 1832 und 1833.

2. Anlass der Planaufstellung

Der Bebauungsplan Nr. 03.039 ist seit 1983 rechtskräftig.

An die Stadt Hamm ist der Wunsch herangetragen worden, innerhalb des Änderungsbereiches die überbaubare Fläche einer vorgesehenen Bebauung anzupassen. Der rechtsgültige Bebauungsplan regelt für den Änderungsbereich die Bebauung durch eine schräg verlaufende überbaubare Fläche. Der Investor und Eigentümer hat angeregt, diese Fläche parallel zum Erschließungsweg anzuordnen, um hier die Gartenflächen für die Wohnbebauung attraktiver gestalten zu können.

Weiterhin wurde vorgeschlagen, die Geschossigkeit auf 2 Vollgeschosse zu erhöhen.

3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Hamm ist der Bereich des Bebauungsplanes als Wohnbaufläche dargestellt.

4. Bestand innerhalb und außerhalb des Plangebietes

In der Umgebung sind Ein- und Zweifamilienwohngebäude in 1-, bis 2-geschossiger Bauweise entstanden. Nur wenige Grundstücke sind noch nicht bebaut. Innerhalb des Änderungsbereiches liegt ein Grundstück brach, auf dem 3 Wohngebäude entstehen sollen.

5. Inhalt des Bebauungsplanes

Im Einzelnen wird eine überbaubare Fläche parallel zum Erschließungsweg angepasst. Weiterhin wird für diesen Bereich des Flurstückes 1830 die Dachneigung mit max. 45° neu festgesetzt. Ursprünglich wurde eine Festsetzung der Dachneigung ausgelassen. Weiterhin wird die Geschossigkeit von I auf II erhöht. Mit der Erhöhung der Geschossigkeit wird eine Maximale Traufhöhe von 4,50 m festgeschrieben. Beide Festsetzungen (Dachneigung und Geschossigkeit) dienen der besseren Ausnutzung der Gebäude unter Berücksichtigung der Höhenlage der Umgebungsbebauung. Diese Festsetzung der Höhenlage wird durch die textlichen Festsetzungen zur Bestimmung der Traufhöhe unterstützt.

Die Festsetzung der Bebaubarkeit mit Einzel- und Doppelhäusern bleibt, entsprechend der bisherigen Festsetzung für die einzelnen Änderungsbereiche, bestehen.

Damit eine weitere Verdichtung der Bebauung ausgeschlossen wird, ist eine Mindestgrundstücksbreite von 15,00 m für das Flurstück 1830 sowie eine Begrenzung auf 2 Wohnungen pro Gebäude für den Geltungsbereich festgeschrieben.

Ziel dieser Bebauungsplanänderung ist die Nutzbarmachung der Freifläche innerhalb des Änderungsbereiches. Die Festsetzung des alten Planungsrechtes WA (Allgemeines Wohngebiet) wird für den gesamten Änderungsbereich übernommen.

Diese Änderung entspricht der vor Ort anzutreffenden Gebäude- und Nutzungsstruktur und unterstützt die städtebaulichen Ziele einer Aktivierung bereits erschlossener Grundstücke.

Die Örtlichen Bauvorschriften sollen den Änderungsbereich in das städtebauliche Gesamtbild eingliedern und wurden teilweise aus dem bisher bestehenden Planungsrecht übernommen.

6. Erschließung

Über die Langhansstraße und den Heideweg ist das Plangebiet an das städtische und überörtliche Straßennetz angebunden.

7. Entwässerung des Plangebietes

Das Baugebiet ist weitgehend bebaut. Die Erschließung ist abgeschlossen.

8. Eingriff in Natur und Landschaft

Durch die vorgesehen Änderung entsteht kein zusätzlicher Eingriff in Natur und Landschaft, eine Eingriffsbilanzierung entfällt daher.

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. Die Vorschriften über das Monitoring (Überwachung) gem. § 4c sind nicht anzuwenden.

Auch wenn Hinweise auf artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nicht vorliegen, sind Bauherren grundsätzlich für die Einhaltung der Vorschriften zum Artenschutz gem. BNatSchG verantwortlich.

9. Altlasten

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

10. Denkmalschutz

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

11. Hinweise Bergbau

Unter dem gesamten Gebiet der Stadt Hamm geht 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.

12. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Hamm, 10.01.2011

gez. Schulze Böing
Stadtbaurätin

gez. Muhle
Ltd. städt. Baudirektor