

Begründung

Zur 5. (vereinfachten) Änderung des Bebauungsplanes Nr. 03.040 –Schellingstraße- für den Bereich der Gemarkung Berge, Flur 4, zwischen:

- Nordgrenze des Flurstückes 1014
 - der gradlinigen Verbindung der Nordwestecke des Flurstückes 237 (Eisenbahn) zur Nordostecke des Flurstückes 918 (Paul-Klee-Weg) auf einer Länge von 204m
 - Südgrenze des Paul-Klee-Weges
 - Ostgrenze der Flurstücke 957, 956 und 952 und deren Verlängerung bis zur Nordgrenze des Flurstückes 1133
 - Nordgrenze, Ostgrenze und Südgrenze des Flurstückes 1133
 - Südöstliche Grenze des Flurstückes 934
 - Südgrenze des Paul-Klee-Weges
- Ostgrenze des Flurstückes 829 und der Verlängerung bis zur Nordgrenze des Flurstückes 1014.

Anlass der Planaufstellung

Der Bebauungsplan Nr. 03.040 -Schellingstraße- ist seit 1979 rechtskräftig. Das Konzept der Hammer Gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaft (HGB) mit einer Mischung aus Einfamilien- und Mehrfamilienhäusern in unterschiedlichen Bauformen stellt aus städtebaulicher Sicht eine unverändert gute Grundlage zur Entwicklung dieses Planbereiches dar.

Während sich im Eigentumsbau unterschiedliche Wohnformen (Einzel-, Doppel-, Reihenhäuser) etabliert haben, besteht für die Realisierung von Miethäusern im mehrgeschossigen Wohnungsbau kein Bedarf mehr. Vielmehr stellt das Reihenhäuser auf Mietbasis eine gute Alternative dar.

Diese Wohnform soll in unterschiedlicher Angebotsbreite für unterschiedliche Familiengrößen in zwei Baufeldern des Bebauungsplanes angeboten werden. Der Wunsch wurde an die Verwaltung herangetragen. Aus städtebaulich architektonischen Gründen soll das Bauvorhaben unterstützt werden.

Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Hamm stellt für den Planbereich Wohnbauflächen dar, die Änderung ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Inhalt der Bebauungsplanänderung

Im Rahmen der 5. (vereinfachten) Änderung dieses Bebauungsplanes werden die Traufhöhen im Änderungsbereich von 7,50 m auf 6,50 m verändert. Die II-Geschossigkeit bleibt erhalten, mit einer Satteldachkonstruktion von maximal 40 ° wird ein ausreichender Dachgeschossausbau weiterhin möglich. Die Festsetzung eines Zeltdaches wird aufgehoben.

Zur Angleichung der Festsetzungen werden in den Textlichen Festsetzungen gem. § 9 (1) und (2) BauGB die Punkte 1.1 (Traufhöhe), 2.1 (Orientierungswerte der DIN 18005 für WA-Bereiche) und in den örtlichen Bauvorschriften gemäß § 86 (1) und (4) BauONRW in dem Punkt 1.2 (Grundstücksbegrünung) um den Einschrieb WA₅ ergänzt, ohne dass die Inhalte verändert werden.

Erschließung

Die Erschließung des Baugebietes (5. (vereinfachte) Änderung) wird nicht verändert. Beide Bauflächen, nördlich und südlich des Franz-Marc-Weges, werden über private Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (G,F,L-Rechte) erschlossen.

Örtliche Bauvorschriften

Mit dem Bebauungsplan wurden „Örtliche Bauvorschriften“ gemäß § 86 Abs. 1 BauO NRW zur Sicherung der notwendigen gestalterischen Leitsätze erlassen und als Festsetzungen gemäß § 86 Abs. 4 BauO NRW in den Bebauungsplan übernommen. Diese gelten unverändert auch für die 5. (vereinfachte) Änderung.

Ver- und Entsorgung des Plangebietes

Die Ver- und Entsorgung des Bebauungsplanes Nr. 03.040 -Schellingstraße- ist von dem Erschließungsträger HGB bereits fertiggestellt. Für den Bereich der 5. (vereinfachten) Änderung sind die privaten Ver- und Entsorgungsleitungen im Rahmen des Bauantragsverfahren zu regeln. Zusätzliche Veränderungen ergeben sich nicht.

Eingriff in Natur und Landschaft

Eine neue Berechnung über die mit der Verwirklichung von Baumaßnahmen verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft ist nicht erforderlich. Durch die vorliegende Bebauungsplanänderung werden weitere Ausgleichsmaßnahmen nicht ausgelöst. Die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) ist nicht erforderlich.

Denkmalschutz

Erhaltenswerte Bausubstanz bzw. Baudenkmäler sind im Planbereich nicht vorhanden. Sofern Bodendenkmäler bei den Bauarbeiten gefunden werden, sind die Bauarbeiten einzustellen und die Funde dem Amt für Bodendenkmalpflege anzuzeigen. Die Entdeckungsstätte ist mindestens drei Tage in unverändertem Zustand zu erhalten. Ein entsprechender Hinweis ist in die textlichen Festsetzungen mit aufgenommen.

Altlasten

Für den Änderungsbereich ergeben sich keine neuen Untersuchungsnotwendigkeiten.

Bodenordnende Maßnahmen

Maßnahmen der Bodenordnung sind nicht erforderlich.

Schlussbemerkung

Die Ausführungen der Ursprungsbegründung vom 20.02.1996 bleiben von dieser 5. (vereinfachten) Änderung unberührt.

Hamm, den 06.07.2004

gez. Schulze Böing
Stadtbaurätin

gez. Haggenev
Ltd. Städtischer Baudirektor