

## **Begründung**

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

- der Nordgrenze der Schellingstraße bis zum mittleren Grenzpunkt der Südgrenze des Flurstückes 611,
- Ostgrenze und Südgrenze des Flurstückes 737,
- Ostgrenzen der Flurstücke 134, 135, 550 und die Verlängerung dieser Grenze bis zum nordöstlichsten Grenzpunkt des Flurstückes 561,
- Ostgrenzen der Flurstücke 561, 347 und 357
- Südgrenzen der Flurstücke 860 - 863,
- Westgrenze des August-Macke-Weges
- Nord- und Westgrenze des Flurstückes 869,
- Nordgrenze des Flurstückes 871,
- Ostgrenzen der Flurstücke 688, 689 und 384,
- Nordgrenze des Flurstückes 639 (Eisenbahn),
- West- und Nordgrenze des Flurstückes 1014,
- der geradlinigen Verbindung der Nordwestecke des Flurstückes 237 (Eisenbahn) zur Nordostecke des Flurstückes 918 (Wohnweg F) auf einer Länge von 204 m, sowie der rechtwinkligen Verbindung auf die Ostgrenze des Hellweges,
- der Ostgrenze des Hellweges.

## **Anlass der Planung**

Der Bebauungsplan Nr. 03.40 -Schellingstraße- ist seit 1997 rechtskräftig. Das Konzept der HGB mit einer Mischung aus Einfamilien- und Mehrfamilienhäusern stellt aus städtebaulicher Sicht unverändert eine gute Grundlage zur Entwicklung dieses Baugebietes dar. Im Planbereich lassen sich jedoch auf Grund des Marktbedarfes nach förderfähigen Grundstücken geplante, einzelne Baumaßnahmen innerhalb der festgesetzten Baufenster nicht realisieren. Insofern sollen die Baugrenzen in Teilbereichen neu geordnet werden. Um auch die Dachgeschosse einzelner Gebäude optimaler nutzen zu können, wird die festgesetzte Dachneigung für Satteldächer von 35° auf max. 40° erweitert.

## **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 4. (vereinfachten) Änderung des Bebauungsplanes Nr. 03.040 -Schellingstraße- werden:

1. zwei überbaubare Flächen auf dem Grundstück 1022 zusammengeführt,
2. eine zwischen dem Grundstück 1022 und dem August-Macke-Weg befindliche öffentliche Grünfläche -Extensive Pflege- wird um ca. 50 m<sup>2</sup> reduziert,
3. das auf dem Flurstück 1054 festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL) wird aufgehoben,
4. die überbaubaren Flächen auf den Flurstücken 1111-1115 werden zusammengeführt,
5. die überbaubaren Flächen auf den Flurstücken 986-991 begradigt,
6. die überbaubaren Flächen auf den Flurstücken 996-1003 begradigt und geringfügig vergrößert,
7. die überbaubaren Flächen auf dem Flurstück 1133 geteilt, neu festgesetzt und die Firstrichtungen aufgehoben,
8. die überbaubaren Flächen auf den Flurstücken 947, 948-957, 982-983, 996-1003 und 1121-1124 geringfügig vergrößert,

9. im Änderungsbereich wird die mit 35° festgesetzte Dachneigung auf maximal 40°, für Gebäude mit Satteldächern, erhöht,
10. die Standorte für das vorübergehende Abstellen von Müllgefäßen wurden aufgehoben.
11. die Festsetzung ED (Einzel- und Doppelhausbebauung) auf dem Flurstück 1133 wird in E (Einzelhausbebauung) geändert,
12. die Festsetzungen der Firstrichtungen auf den Flurstücken 1022, 982-983 und 948-957, 919-920, 1133 werden aufgehoben.

Die Änderungen der Baugrenzen dienen der Optimierung der Grundstücksnutzung und entsprechen auch weiterhin den städtebaulichen Zielsetzungen. Die aufgelockerte Bebauung mit Einzelhäusern, Doppelhäusern oder Hausgruppen bleibt bestehen. Die Änderungen unterstützen und fördern die Weiterentwicklung des Baugebietes, sie sind als Antwort auf die Erfordernisse des Marktes sowie die nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes geänderten Förderbestimmungen zu verstehen. Gleiches gilt auch für die Anhebung der Dachneigung um zusätzlich 5° (nur für Satteldächer). Mit diesem Angebot kann das Dachgeschoss bei Bedarf intensiver ausgenutzt werden.

### **Erschließung**

Die Erschließung des Baugebietes wird nicht verändert.

### **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. Änderungen gegenüber dem bestehenden Planungsrecht wurden nicht vorgenommen.

### **Ver- und Entsorgung des Plangebietes**

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 03.040 -Schellingstraße- ist die Ver- und Entsorgung des Plangebietes geregelt. Durch die geplante Änderung des Bebauungsplanes treten keine neuen Fakten ein, die Neuregelungen der Ver- und Entsorgung des Plangebietes erforderlich machen.

### **Eingriff in Natur und Landschaft**

Eine neue Berechnung über die mit der Verwirklichung von Baumaßnahmen verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft ist nicht erforderlich. Auf Grund des bestehenden Planungsrechts 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.

### **Altlasten**

Durch die Änderungsabsichten 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 4. (vereinfachten) Änderung unberührt.

Hamm, 20.05.2003

gez. Möller  
Stadtbaurat

gez. Haggene  
Ltd. städt. Baudirektor