

Begründung

zur 3. (vereinfachten) Änderung des Bebauungsplanes Nr. 03.060 – Caldenhofer Weg / östl. RLE – für den Bereich in der Gemarkung Westtünen, Flur 7 zwischen:
 Caldenhofer Weg – der südöstlichen Grenze des Flurstückes 49 (Haus-Nr. 190) und deren gradlinigen Verlängerung um 25,00m nach Südwesten – von diesem Punkt rechtwinklig abknickend 125,00 m nach Südosten verlaufend – von diesem Punkt rechtwinklig nach Nordost abknickend bis zum Caldenhofer Weg.

Anlass der Planaufstellung

Die System Fitness Betriebsgesellschaft BETA mbH, Caldenhofer Weg 192, 59065 Hamm, hat den Antrag gestellt, das Hauptgebäude zum Fitnessstudio umnutzen zu wollen. Mit einer umfangreichen Betriebsbeschreibung wird der Nachweis geführt, dass das Hauptgebäude durch einzelne innere Umbaumaßnahmen für die neue Nutzung vorbereitet werden soll, im Außenbereich ist keine Änderung vorgesehen.

Die Umnutzung ist städtebaulich vertretbar und wird unterstützt.

Entwicklung aus den Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Hamm stellt für den Bereich der Änderung Sondergebiet dar.

Innerhalb der dargestellten SO-Fläche ist auch der Betrieb eines Fitnessstudios möglich. Die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 03.060 -Caldenhofer Weg / östl. RLE- ist daher aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Bestand/städtebauliche Situation Plangebiet

Der Änderungsbereich befindet sich innerhalb eines städtebaulich-architektonisch ansprechenden Parks, der als "Glunz Dorf" bekannt ist. In Nachbarschaft des Glunzdorfes befinden sich 3Wohngebäude. Nördlich des Änderungsbereiches grenzen Grünflächen an.

Inhalt des Bebauungsplans

Ziel der 3. (vereinfachten) Änderung des Bebauungsplans ist es, die Weiterentwicklung des "Glunzdorfes" planungsrechtlich abzusichern und somit auch den Betrieb eines Fitnessstudios zulassen zu können.

Aus diesem Grund wird planungsrechtlich vorgesehen, das Sondergebiet (SO 1) - Verwaltung/Design/Ausstellung/Katering + private Feierlichkeiten - um den Einschrieb Fitnessstudio zu ergänzen. Alle anderen Festsetzungen: Grundflächenzahl (0,4), Geschossflächenzahl (0,8), SD (Satteldach) 25 ° - 35 ° bleiben unverändert.

Mit den textlichen Festsetzungen zur 3. (vereinfachten) Änderung werden die bereits für die 2. (vereinfachte) Änderung des Bebauungsplanes durch ein Lärmschutzgutachten ermittelten Einschränkungen in den Punkten VIII Nr. 1. bis Nr. 7. übernommen und festgeschrieben.

Erschließung des Plangebietes

Das Plangebiet ist bereits voll erschlossen. Der Planbereich wird über den Caldenhofer Weg angefahren.

Entwässerung

Da innerhalb des Plangebietes keine neuen Baulichkeiten errichtet werden, sind zusätzliche Aussagen zur Entwässerung nicht erforderlich.

Eingriff in Natur und Landschaft

Auf Grund der geringen Größe des Änderungsbereiches ist eine Umweltverträglichkeitsprüfung nicht erforderlich.

Das Plangebiet wird auch weiterhin als Sondergebiet festgesetzt. Eine Nutzungsänderung im Sinne einer weiteren Versiegelung erfolgt nicht, so dass ein zusätzlicher Eingriff in Natur und Landschaft nicht erfolgt.

Da keine Erhaltungsziele bzw. der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes tangiert werden, ist keine Umweltprüfung erforderlich, ebenso muss der Begründung kein Umweltbericht beigefügt werden.

Hamm, 02.09.2005

gez. Schulze Böing
Stadtbaurätin

gez. Haggenev
Ltd. städt. Baudirektor