

Begründung zur 7. (vereinfachten) Änderung des Bebauungsplanes
Nr. 04.024 - Virchowstraße -

für den Bereich zwischen Virchowstraße - Haedenkampstraße - südliche Grundstücksgrenzen der Grundstücke Gemarkung Pelkum, Flur 15, Flurstücke 396, 982, 983 und 625 (Haedenkampstraße Hs.-Nr. 22 - 26 und Stellplatzgrundstück) - westliche Grundstücksgrenzen der Grundstücke Gemarkung Pelkum, Flur 15, Flurstücke 346, 362 und 361 (Virchowstraße Hs.-Nr. 55, 53 und 51).

Der Bebauungsplan Nr. 04.024 setzt im Änderungsbereich eine max. III- und IV-geschossige Bebauung fest. Im unmittelbarer Nachbarschaft sind Gebäude mit 2 bis 3 Geschossen errichtet worden. Die nunmehr geplante Bebauung auf dem Grundstück Gemarkung Pelkum, Flur 15, Flurstück 1024 soll sich dieser Bebauung anpassen. Daher wird die zulässige Geschossigkeit von IV auf III reduziert. Gleichzeitig wird die GFZ (Geschoßflächenzahl) von 1,1 auf 1,0 vermindert, um eine weitere Verdichtung der Bebauung zu verhindern.

Nach dem alten Planungsrecht kann die Restfläche des noch nicht bebauten Grundstücks (Flurstück 1024) nur im Süden bebaut werden. Die vorhandene Bebauung mit den Häusern Nr. 2 - 8, im Norden der Grundstücke plaziert, verlangt jedoch ein Eingehen und Sichanfügen auch des neuen Gebäudes. Daher wird die nördliche Baugrenze in östlicher Richtung verlängert. Die südliche Baugrenze wird in einem Abstand von ca. 17 m festgelegt. Diese Verschiebung der überbaubaren Fläche nach Norden ermöglicht den zukünftigen Bewohnern des geplanten Gebäudes eine bessere Ausnutzung der nach Süden orientierten Garten- und Balkonbereiche.

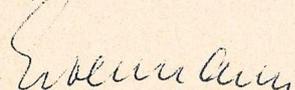
Der Verbindungsweg zwischen den Gemeinschaftsstellplätzen und den Wohnungen Hs.-Nr. 4 - 8 ist bereits bis zum Haus Nr. 8 hergestellt. Eine weitergehende Sicherung der restlichen Wegefläche ist notwendig. Damit keine Stellplätze in den Gartenbereichen eingerichtet werden und somit eine zusätzliche Versiegelung ausgeschlossen ist, wird entlang der Virchowstraße zu den Gebäudegrundstücken der Häuser Nr. 4 - 10 ein Zu- und Abfahrtsverbot festgesetzt. Die hierfür erforderlichen Standorte der Stellplätze sind auf dem östlich anschließenden Gemeinschaftsgaragengrundstück bestimmt und festgesetzt.

Die beabsichtigte Änderung ist unter der Berücksichtigung aller möglichen nachbarlichen Belange geprüft und abgewogen worden. Negative Auswirkungen haben sich nicht ergeben, Abwehransprüche sind nicht erkennbar. Insofern ist die hier beabsichtigte Planänderung unter Würdigung öffentlicher und privater Belange gegeneinander und untereinander vereinbar und städtebaulich vertretbar.

Die Grundzüge des Bebauungsplanes Nr. 04.024 - Virchowstraße - werden nicht berührt.

Kosten entstehen der Stadt Hamm durch die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 04.024 nicht.

Hamm, 25. Mai 1994



Dr. Estermann
Stadtrat



Möller
Ltd. Städt. Baudirektor