

LWL-Denkmalpflege, Landschafts- und Baukultur in Westfalen · 48133 Münster

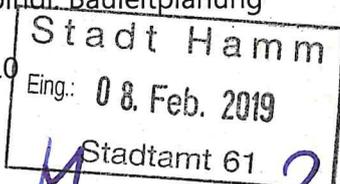
Servicezeiten: Montag-Donnerstag 08:30-12:30 Uhr, 14:00-15:30 Uhr
Freitag 08:30-12:30 Uhr

Stadt Hamm
Stadtplanungsamt – Verbindl. Bauleitplanung
Technisches Rathaus
Gustav-Heinemann-Str. 10

59065 Hamm

Ansprechpartner:
Dr. Nina Overhageböck

Tel.: 0251 - 591 4169
Fax: 0251 - 591 4025
E-Mail: nina.overhageboeck@lwl.org



Az.: NO

Münster, 01.02.2019

**1. Änderung des Flächennutzungsplanes – Schlossmühle Heessen – und
Bebauungsplan Nr. 07.093 – Schlossmühle Heessen
Hier: Beteiligung gemäß § 4 (2) BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die Beteiligung an o.g. Planungen, die durchgeführte Behördenbesprechung am 21.1.2019 sowie die Fristverlängerung zur Stellungnahme bis zum 01.02.2019.

Auch nach dem Behördentermin, der zur Klärung offener Fragen diente, bestehen weiterhin erhebliche denkmalpflegerische Bedenken gegen die Planung mit ihrer verdichteten Neubebauung im Umfeld der Schlossmühlen in Heessen und damit gegen die vorgelegte vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung. Die Flächen nördlich und südlich der Schlossstraße sind aus denkmalpflegerischer Sicht nicht für eine intensive Neubebauung geeignet, da sie innerhalb des funktional begründeten Wirkungsbereiches des Schlosses Heessen und der Schlossmühlen liegen.

Zum jetzigen Zeitpunkt drängt sich diesseitig zunehmend die Einschätzung auf, dass es dem Bauleitplanverfahren an fachgutachterlicher Expertise und städtebaulicher Detailschärfe über zu erwartende, unterschiedliche Auswirkungen auf die im überplanten Bereich gelegenen, eingetragenen Denkmäler und den erkannten Denkmalbereich mangelt. Das bisher im Beteiligungsverfahren von der Stadt Hamm ermittelte und zur Verfügung gestellte Abwägungsmaterial ist aus fachamtlicher Sicht hierfür nicht ausreichend und lässt zu viele Fragen offen. Im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB ist zum derzeitigen Zeitpunkt daher eine abschließende denkmalfachliche Beurteilung der Bauleitpläne nicht möglich ist.

Dieses betrifft insbesondere die grundsätzliche Bebaubarkeit der südlichen Uferkante mit 4 Einfamilienhäusern und die geplanten Gebäude- bzw. Geländehöhen in der Umgebung der Denkmäler. Nach Durchsicht der Unterlagen kommen wir zu dem Ergebnis, dass die Belange des

Denkmalschutzes und der Denkmalpflege gem. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB in diesem Verfahren nicht hinreichend Berücksichtigung gefunden haben.

So ist z.B. seit Mai 2017, dem Zeitpunkt der ersten Behördenbeteiligung, kein von uns empfohlenes Fachgutachten zur Klärung der denkmalfachlichen Situation von Seiten der Stadt Hamm erstellt oder beauftragt worden. Dieses musste daher in der Zwischenzeit durch unser Fachamt übernommen werden.

A. Darstellung der derzeitigen Sachlage aus Sicht des Denkmalfachamtes seit der frühzeitigen Behördenbeteiligung im April/Mai 2017:

1. Denkmalbereich Schloss Heessen mit Schlossmühlen

Nach vertiefter Prüfung der örtlichen Situation und einer intensiven Auseinandersetzung mit der Geschichte des Ortes und seiner Objekte durch das Denkmalfachamt liegen für den Bereich Schloss Heessen mit Schlossmühlen einschließlich der umgebenden Garten- und Freiflächen die Voraussetzungen für die Ausweisung eines Denkmalbereichs gemäß § 5 DSchG NRW vor. Es handelt sich bei diesem Denkmalbereich um die Umgebung des Schlosses Heessen mit seinen Garten- und Freiflächen sowie den dazugehörigen Wirtschaftsbereichen an den ehemaligen Schlossmühlen im Westen. Schloss- und Mühlenbereich sind durch einen Dammweg (ursprünglich als Allee ausgebildet) miteinander verbunden. Innerhalb des Denkmalbereiches liegen sowohl Bau- als auch Gartendenkmäler.

Das hier abgegrenzte Plangebiet der Flächennutzungsplanänderung und des Bebauungsplanes liegt innerhalb dieses erkannten Denkmalbereichs „Schloss Heessen mit Schlossmühlen“.

2. Denkmalfachliche Prüfung der Freiflächen der eingetragenen Baudenkmäler und denkmalfachliche Prüfung eines Nebengebäudes

Seit der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und unserem in diesem Zusammenhang verfassten Schreiben vom 9.5.2017 hat aufgrund geplanter Abrisse des Bestandes eine erneute denkmalfachliche Prüfung u.a. der zugehörigen Freiflächen der beiden Gebäude auf dem Gelände der Schlossmühlen stattgefunden. Hiernach kommt es:

a. zu einer Präzisierung des Denkmalwertes des Gebäudes „An der Schlossmühle 20“ – Wohn- und Wirtschaftsgebäude von 1837 (ehem. bezeichnet als „Gesindehaus (Alte Schmiede)“):

Eingetragenes Baudenkmal. Das Fachwerkgebäude ist ein quer aufgeschlossenes Doppelhaus mit zwei Dielentoren. Zugehörig ist ein Stall, der rückseitig in der Mitte des Gebäudes angefügt ist und erst später unter das abgeschleppte Dach des Haupthauses gekommen ist. Zwei zugehörige Freiflächen ergeben sich:

- zugehörige ehem. Hausgärten der beiden Haushälften auf der Ostseite
- zugehöriger ehem. Hofraum der beiden Haushälften auf der Westseite, über die auch die Zufahrt zur den Mühlen erfolgt. Primär ist diese Fläche aber der Wirtschaftshof des Baudenkmals Wohn- und Wirtschaftsgebäude von 1837.

b. zu einer Präzisierung des Denkmalwertes des Gebäudes „An der Schlossmühle 28“ Doppelmühle aus Ölmühle und Kornmühle:

Eingetragenes Baudenkmal. Als zugehörige Freifläche ist der Mühlenhof zu betrachten, der sich nordöstlich vor den beiden Gebäuden befindet. Der Mühlenhof steht in einem funktionalen Zusammenhang mit den beiden Mühlen und ist die zugehörige ehemalige Wirtschaftsfläche. Er birgt im Erdreich darüber hinaus Teile des früheren Obergrabens kurz vor dem Gebäude, der als potentielles archäologisches Denkmal gleichfalls zugehörig ist zu der Mühlenanlage.

c. zu einer negativen Beurteilung hinsichtlich des Denkmalwerts des Gebäudes „An der Schlossmühle 28 – Nebengebäude wohl ehemaliges Stallgebäude, später in Wohnnutzung:

Das Gebäude wurde von der LWL-DLBW von innen begangen. Ein Denkmalwert lässt sich nicht definieren. Das Erdgeschoss ist vielfach umgebaut und kann keinen relevanten Zeugniswert beanspruchen, das Dachwerk aus Eichenholz dagegen ist gut erhalten und könnte im späten 18. oder im frühen 19. Jahrhundert entstanden sein. Eine zugehörige Freifläche ergibt sich hier nicht.

3. Schloss Heessen mit Schlossmühlen im Fachbeitrag Kulturlandschaft zum Regionalplan Ruhr

Im Fachbeitrag Kulturlandschaft zum Regionalplan Ruhr - Erhaltende Kulturlandschaftsentwicklung (2014) sind sowohl die Lippeaue zwischen Hangfort und Hamm (Ahlen, Hamm, Lippetal) mit Schloss Heessen als auch das Ensemble „Kath. Kapelle St. Anna und ehem. Leprosenhaus“ als bedeutsamer Kulturlandschaftsbereich Nr. 561 und 564 mit seinen prägenden Merkmalen und Entwicklungszielen beschrieben worden. Sie können das Gutachten hier downloaden: <http://www.lwl.org/dlbw/service/publikationen/kulturlandschaft>

Dieser Fachbeitrag dient als Planungsgrundlage gem. § 2 Abs. 2 Nr. 5 ROG.

Darüber hinaus wird das Schloss Heessen als Teil des für Nordrhein-Westfalen bedeutsamen Kulturlandschaftsbereiches „Lippe und Hammer Parke“ (KLB 14.07) bereits im kulturlandschaftlichen Fachbeitrag zur Landesplanung in Nordrhein-Westfalen (2007/2009) als wertgebendes Merkmal genannt. Auch diesen Fachbeitrag können Sie von der o.g. Homepage der LWL-DLBW herunterladen.

B. Stellungnahme zur vorgelegten Flächennutzungsplanänderung

Es bestehen erhebliche denkmalpflegerische Bedenken gegen die vorgelegte Flächennutzungsplanänderung, da sie einerseits den Zielen des erkannten Denkmalbereiches und andererseits dem Umgebungsschutz der eingetragenen Baudenkmäler entgegensteht. Wir bitten dringend von der Möglichkeit Gebrauch zu machen, den „erkannten, aber noch nicht rechtskräftig unter Schutz gestellten Denkmalbereich im Rahmen der Bauleitplanung“ zu berücksichtigen (vgl. Davydov et al., Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen – Kommentar, 4. Auflage, 2014, S. 158). Grundsätzlich empfehlen wir die Prüfung von Standortalternativen für ein gehobenes Wohngebiet in Hamm. Unter dem Aspekt der Erhaltung der historischen Kulturlandschaft und des Umgebungsschutzes für die Denkmäler „Schlossmühlen“ und „Wohn- und Wirtschaftsgebäude von

1837“ ist die mit der Flächennutzungsplanänderung angesprochene Fläche nicht für eine Neubebauung in der vorgesehenen Dichte geeignet.

C. Stellungnahme zum vorgelegten Bebauungsplanentwurf

Es bestehen erhebliche denkmalpflegerische Bedenken gegen die vorgelegte Planung, da sie einerseits den Zielen des erkannten Denkmalbereiches und andererseits dem Umgebungsschutz der eingetragenen Baudenkmäler entgegensteht. Wir bitten dringend von der Möglichkeit Gebrauch zu machen, den „erkannten, aber noch nicht rechtskräftig unter Schutz gestellten Denkmalbereich im Rahmen der Bauleitplanung“ zu berücksichtigen (vgl. Davydov et al., Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen – Kommentar, 4. Auflage 2014, S. 158).

1. Geplante Höhenlage im Plangebiet südlich der Schlosstraße

Aufgrund der Lage im Überschwemmungsgebiet der Lippe (Gewässer 1. Ordnung) ist zur Realisierung der 5 Einzelwohnhäuser im Südosten des Plangebietes nach mündlichen Aussagen von Vertretern der Stadt Hamm und des Investors am 21.1.2019 eine großflächige künstliche Geländeerhöhung erforderlich. Hierzu finden sich weder in der Planurkunde, noch in der Begründung zum Bebauungsplan bzw. im Umweltbericht detaillierte Aussagen. Angaben zur geplanten Geländehöhe im Sinne des in der textlichen Festsetzung 2.1 „Höhe der baulichen Anlage“ genannten unteren Bezugspunktes für die festgesetzten First- und Traufhöhen bzw. die Gebäudehöhen bzw. zur vorhandenen Höhenlage fehlen oder sind nur lückenhaft vorhanden.

Eine künstliche Geländeerhöhung würde in diesem südöstlichen Bereich des Plangebiets das historisch überlieferte Erscheinungsbild des im erkannten Denkmalbereich liegenden Mühlenufers mit zur Wasserkante leicht abfallenden Freiflächen nachhaltig erheblich verändern. Aufgrund der hohen Empfindlichkeit der Denkmäler und seiner Umgebung bitten wir um eine ausführliche Erläuterung inkl. Plandarstellung und Geländeschnitten zu den geplanten Veränderungen der Geländehöhen und der baulichen Maßnahmen an den Uferbereichen in diesem Gebiet.

Es ist zu befürchten, dass durch die Anhebung des Geländes die Denkmäler „Schlossmühlen“ und „Wohn- und Wirtschaftsgebäude von 1837“ zukünftig nicht nur unterhalb des Straßenniveaus liegen werden, sondern auch, dass sie bei Regen bzw. Starkregenereignissen erheblichen Schaden nehmen werden. Im Behördentermin am 21.1.2019 wurde erläutert, dass die Schlossmühlen bspw. ca. 60 cm tiefer als die neu angelegte Straße liegen werden. Wir bitten dringend um die Klärung dieses Sachverhaltes im Rahmen des Bauleitplanverfahrens und um die Erarbeitung weiterer Unterlagen, die eine hinreichende Beurteilung zulassen.

2. Bebauung der Uferzone im erkannten Denkmalbereich

Der erteilten Ausnahme von der Freihaltung von Gewässern und Uferzonen gemäß § 61 Abs. 3 BNatSchG i.V.m. § 64 Abs. 1 LNatSchG aus Gründen des überwiegend öffentlichen Interesses (vgl. Begründung zum Bebauungsplan S. 14) steht nach Auffassung des Denkmalfachamtes das

öffentliche Interesse zum Erhalt des durch den erkannten Denkmalsbereich geschützten Erscheinungsbildes des Mühlenareals gem. § 5 DSchG NRW entgegen.

Ein, noch dazu überwiegendes, öffentliches Interesse ist auch insbesondere nicht dadurch erkenn- und nachvollziehbar, dass weite Teile des südöstlichen Uferbereiches nach Bebauung mit Einfamilienhäusern ausschließlich privat zugänglich sein werden und nur lediglich eine schmale Wegeverbindung die Durchlässigkeit für die Öffentlichkeit als Fuß- und Radweg von Norden nach Süden sichert. *„Ein Überwiegen des öffentlichen Interesses zugunsten des Antragstellers scheidet regelmäßig aus, wenn eine bauliche Anlage nicht zwingend in einer Uferzone errichtet werden muss und somit nicht zwangsweise auf eine Nähe zu einem Gewässer angewiesen ist.“* (Giesberts/Reinhardt, Umweltrecht - Kommentar, 2. Auflage 2018, S. 2514-2515). Dieses ist bei der Errichtung von Einfamilienhäusern sicherlich der Fall und sollte auch jenseits des Denkmalschutzes Grund genug sein, den Ausnahmetatbestand gem. § 61 Abs. 3 BNatSchG an dieser Stelle nicht zur Anwendung zu bringen.

Zudem sollte der historische Kanalverlauf als ehemaliger Wasserzulauf zu den Schlossmühlen aus denkmalfachlicher Sicht zukünftig als Freifläche erkennbar bleiben. Es handelt es sich hierbei nach Aussage der LWL-Archäologie um ein vermutetes Bodendenkmal (vgl. deren Stellungnahme in diesem Beteiligungsverfahren).

3. Historisch überlieferte Dammlage der Schlosstraße als Teil des Denkmalsbereiches

Aus denkmalfachlicher Sicht erhaltenswert ist die überlieferte Dammlage der Schlosstraße. Aus den schriftlichen Unterlagen ist nicht zu entnehmen, welche Auswirkungen die festgesetzten Straßenverkehrsflächen mit und ohne besondere Zweckbestimmung auf diese Dammlage haben werden. Hierzu liegt nur eine mündliche Aussage aus dem Behördentermin vom 21.1.19 vor, die besagt, dass die Dammlage erkennbar bleibt. Wir bitten jedoch aufgrund des Erhalts des historischen Erscheinungsbildes im erkannten Denkmalsbereich um eine schriftliche Darstellung im weiteren Verfahren mit Höhenangaben und Geländeschnitten, die auch die neu anzupflanzenden Bäume darstellen.

4. Höhe der geplanten Baukörper

Zur Bestimmung der genauen Gebäudehöhen der Neubauten bitten wir gemäß der textlichen Festsetzung „2.1 Höhe der baulichen Anlagen“ um die ausreichende Darstellung der unteren Bezugspunkte für die Gebäudehöhe in der Planurkunde. Ansonsten ist dieser Aspekt hinsichtlich des Umgebungsschutzes der Denkmäler nicht hinreichend beurteilungsfähig.

Die derzeit aus dem Bebauungsplan zu entnehmenden Gebäudehöhen lassen den Rückschluss zu, dass die festgesetzte Firsthöhe von max. 7 Metern des geplanten Einfamilienhaus südlich der Schlosstraße bereits ohne Hinzurechnung einer künstlichen Geländeerhöhung die Traufhöhe von 6,00-6,25 Metern des Denkmals „Wohn- und Wirtschaftsgebäude von 1837“ überschreitet. Dieses gilt es zu vermeiden. Eine vergleichbare Situation stellt sich an den Schlossmühlen mit dem nördlich der neuen Erschließungsstraße geplanten Einfamilienhaus dar.

In beiden Fällen kommt es zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Umgebungsschutzes der eingetragenen Denkmäler, da diese nach Realisierung des Vorhabens deutlich tiefer im Gelände stehen werden als die Neubebauung und durch ihre Höhe optisch bedrängt werden.

Wir widersprechen der Aussage auf S. 8 der Begründung, dass die Schlossmühlen „entsprechend dem Bestand“ eine Firsthöhe von 14 Metern besitzen. Die tatsächliche Firsthöhe beläuft sich auf knapp unter 12 Metern. Dieses würde lediglich die Festsetzung einer maximalen Firsthöhe von 12 Metern für das „WA 8“ Schlossmühlen rechtfertigen. Wir bitten im Sinne des Bestandsschutzes für das Denkmal um eine entsprechende Änderung.

5. Geplanter Bau der Gemeinschaftstiefgarage

Bereits in unserer Stellungnahme vom 9.5.2017 wurde darauf hingewiesen, dass die geplanten Baumaßnahmen – hier vor allem die Errichtung einer Gemeinschaftstiefgarage für die Mehrfamilienhausbebauung nördlich der Schlossstraße (Baufeld WA 3) – möglicherweise zu Veränderungen des Grundwasserhaushalts und damit zu Auswirkungen auf die Gründung bspw. von Schloss Heessen haben könnte. Eine Bearbeitung dieser Thematik im Umweltbericht ist nicht erfolgt. Ein entsprechendes Fachgutachten ist nicht Bestandteil dieser Behördenbeteiligung. Auch konnten die Gespräche mit der Stadt Hamm weder am 8.5.2018 noch am 21.1.19 keine ausreichende Antwort auf dies Fragen geben, so dass eine mögliche Beeinträchtigung durch die Tiefgarage auf die Denkmäler an dieser Stelle nicht abschließend beurteilt werden kann. Wir bitten dringend um die Erstellung eines klärenden Fachgutachtens.

6. Neubau gegenüber dem denkmalgeschützten Wohn- und Wirtschaftsgebäude von 1837

Auf den Neubau westlich des denkmalgeschützten Wohn- und Wirtschaftsgebäudes sollte verzichtet werden, denn die hierdurch entstehende repräsentative Raumsituation ist historisch nicht belegt (Torwirkung) und stünde im Gegensatz zur Funktion der ehemaligen Mühlen und ihrem Wohn- und Wirtschaftsgebäude mit vorgelagertem Wirtschaftshof. Vor diesem Hintergrund erscheint es nicht statthaft, aus dem Wirtschaftshof eine Anliegerstraße zu machen. Vielmehr ist der Charakter einer länglichen Freifläche vor den beiden Dielentoren hier unbedingt zu wahren. Eine gleiche Trauf- und Firsthöhe von Neubau und Denkmal ist zu vermeiden. Das Denkmal „Wohn- und Wirtschaftsgebäude von 1837“ inkl. angebautem Stall sollte umlaufend mit einer Baulinie umgrenzt werden.

Kann jedoch nicht auf den Neubau an dieser Stelle verzichtet werden, bitten wir für die beiden Neubaugebäude westlich der Straße „An der Schlossmühle“ und der beiden Denkmäler um eine Lockerung der Festsetzung hinsichtlich der Dachform. Ein Flachdach ist an dieser Stelle ebenso denkbar wie ein Satteldach.

7. Festsetzungen für den Hofbereich von Schlossmühlen und Wohn- und Wirtschaftsgebäude von 1837

Aufgrund der oben genannten Präzisierung des Denkmalwertes in Bezug auf die Freiflächen der beiden Baudenkmäler „Schlossmühlen“ sowie „Wohn- und Wirtschaftsgebäude von 1837“ bitten wir, wie im Behördentermin am 21.1.19 abgestimmt, diese als zugehörige Freifläche ohne die

Möglichkeit von weiteren Einbauten und nicht als „allgemeines Wohngebiet“ festzusetzen. Nur so kann zukünftig das historisch überlieferte Erscheinungsbild der beiden Baudenkmäler mit den ihnen grundsätzlich zugehörigen Freiflächen gewahrt bleiben.

8. Waldaufforstung und weitere Pflanzungen

Wir bitten, die erforderliche Waldaufforstung nicht innerhalb des erkannten Denkmalbereiches vorzunehmen, da es sich bei den historisch überlieferten Freiflächen um im Sinne der Landesverschönerung gestaltete Landschaft handelt.

Ebenso bitten wir, die noch an den Erschließungsstraßen zu pflanzenden Bäume (s. Begründung S. 13) im Umfeld der Denkmäler in der Planurkunde einzutragen.

Der Erhalt des historischen Erscheinungsbildes im erkannten Denkmalbereich macht es aus denkmalfachlicher Sicht auch erforderlich, zwischen der Schlossstraße und der davon nördlich geplanten Mehrfamilienhausbebauung eine Abpflanzung in entsprechender Höhe vorzusehen.

Wir bitten um eine Ergänzung der Festsetzung.

9. Städtebaulicher Vertrag

Nach Auskunft im Behördentermin am 21.1.2019 liegt ein städtebaulicher Vertrag vor. An dieser Stelle empfehlen wir dringend, die Sanierung der Denkmäler über einen städtebaulichen Vertrag an die Entwicklung der Neubauvorhaben zu koppeln.

Mit freundlichen Grüßen

i. A.



Dr. Nina Overhageböck

Durchschrift

1. Stadt Hamm
Untere Denkmalbehörde
Technisches Rathaus
Gustav-Heinemann-Str. 10
59065 Hamm
2. Bezirksregierung Arnsberg
Städtebau
Michael Gutzeit
Seibertzstr. 2
59821 Arnsberg



Für die Menschen.
Für Westfalen-Lippe.

3. Bezirksregierung Arnsberg
Denkmalangelegenheiten
Dietrich Wegmann
Seibertzstr. 2
59821 Arnsberg