

## Begründung

zur 1. (vereinfachten) Änderung des Bebauungsplanes Nr. 07.047

für den Bereich zwischen der Westgrenze der Flurstücke 421 und 422, Flur 9, Gemarkung Heessen, der Nordgrenze der Flurstücke 807 und 804, ca. 28 m entlang der Ostgrenze des Flurstückes 769 (Amtsstraße) nach Osten abknickend, nach ca. 12 m nach Süden 3 m verschwenkend, weiter Richtung Osten verlaufend bis auf die Ostgrenze des Flurstückes 803.

### Erfordernis der Planänderung

Der Bebauungsplan Nr. 07.047 ist seit dem 21.09.1964 rechtsverbindlich.

Er setzt für den o.a. Änderungsbereich ein Mischgebiet mit einer zwingenden 4-geschossigen Bauweise entlang der Amtsstraße und einer 1-geschossigen Bauweise auf dem hinteren Baugrundstück fest. Die Ausnutzungskennziffern sind für die Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,3 und für die Geschosflächenzahl (GFZ) auf 1,0 festgesetzt.

Die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche gibt den damaligen Bestand des Bauhofes der ehem. Stadt Heessen wieder.

Nachdem sich abzeichnet, daß im Rahmen einer Neuorganisation der Bauhöfe der Stadt Hamm der Standort Heessen frei wird, besteht die städtebauliche Notwendigkeit, die Nachnutzung für einen Teil des Bauhofgeländes planungsrechtlich neu zu ordnen.

Für den Bereich des Ortskerns Heessen wurde 1990 eine Rahmenplanung erarbeitet und vom Rat der Stadt Hamm beschlossen, die die Leitlinie für die weitere städtebauliche Entwicklung festlegt. Hier wurde bereits in einem angeführten Katalog für langfristige Maßnahmen u.a. der Abbruch des Bauhofes und der Neubau auf dem betroffenen Gelände angeregt.

Auch in einem 1992 durchgeführten städtebaulichen Wettbewerb sah der Entwurf des Preisträgers die räumliche Fassung des Heessener Marktplatzes u.a. durch eine Bebauung vor, die auch das Grundstück des Bauhofs mit integrierte. Vorgesehen war, die Straßenrandbebauung des Gebäudes Amtsstraße 25 durch den direkten Anschluß an das bestehende Gebäude aufzunehmen und die Bebauung auf dem hinteren Grundstücksteil der Bauhoffläche fortzuführen.

Diese städtebauliche Entwicklung des Bauhofgrundstückes soll nun umgesetzt werden. Im Interesse einer der Lage im Siedlungszusammenhang angepaßten Ausnutzung sollte die Bebauung sowohl straßenbegleitend zur Amtsstraße den südlichen angrenzenden Gebäudebestand arrondieren als auch die Möglichkeit der Weiterführung der Bebauung nach Osten ermöglichen.

Durch die 1. (vereinfachte) Änderung des Bebauungsplanes Nr. 07.047 soll die o.g. Entwicklung planungsrechtlich ermöglicht und gesichert werden.

### Geplante Änderung

Konkret können auf dem Grundstück zwei Gebäude errichtet werden, wobei das erste Gebäude angrenzend an das bestehende Haus Amtsstraße 25 sich in einer geschlossenen, zwingend 3-geschossigen Bauweise entlang der öffentlichen Verkehrsfläche der Amtsstraße entwickelt.

Damit sich die zu errichtende Bebauung an das bestehende nachbarliche Gebäude in der Höhenentwicklung seiner Fassade anpaßt, wird die Traufhöhe entsprechend der vorhandenen Traufhöhe auf max. 73,00 m ü.NN festgesetzt.

2

Dies kommt einer Fassadenhöhe von ca. 9,50m gleich.

Der Charakter der bestehenden Straßenrandbebauung soll auch hier weitergeführt werden. Die im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 07.047 festgesetzte Baulinie wird daher übernommen.

Durch die Festsetzung eines Sattel- bzw. Mansarddaches kann sowohl die Dachform des Nachbarhauses Amtstraße 25, als auch die markante Dachform des nördlich angrenzenden Verwaltungsgebäudes aufgenommen werden.

Bezogen auf dies Gebäude soll die Dachneigung 45° betragen.

Diese Festsetzungen tragen mit zur besseren Integration des geplanten Gebäudes in das bestehende Siedlungsgefüge bei.

Ein weiteres Gebäude soll auf dem hinteren Grundstücksteil des Baugrundstückes errichtet werden können.

Dieses zweite Gebäude wird durch die Festsetzung einer überbaubaren Grundstücksfläche auf dem östlichen Grundstücksbereich planungsrechtlich gesichert. Die Bauweise wird offen mit einer zwingenden Zweigeschossigkeit festgesetzt.

Mit der Festsetzung einer um ein Geschöß niedrigeren Bauweise wird der Bebauungsstruktur der östlich angrenzenden Wohnhäuser Am Beckhof Rechnung getragen.

Die bauliche Höhenentwicklung soll hier nicht allein durch die Geschossigkeit geregelt werden; es wird eine max. Traufhöhe von 71,50 m ü.NN festgesetzt. Somit wird die Fassadenhöhe auf 7,90 m beschränkt.

In Angleichung an das geplante Gebäude entlang der Amtsstraße soll die Dachneigung ebenfalls 45° betragen.

Für beide geplanten überbaubaren Grundstücksflächen bleibt die Festsetzung des Gebietscharakters eines Mischgebietes (MI) bestehen.

Mit der 1.(vereinfachten) Änderung des Bebauungsplanes Nr. 07.047 wird für den Änderungsbereich die Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 1990 planungsrechtliche Grundlage. Gemäß § 6 BauNVO dienen Mischgebiete dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Es sind die gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen von Tankstellen und Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO unzulässig.

Die Ausnutzungskennziffern werden den Bestimmungen der BauNVO von 1990 angepaßt. Die Obergrenzen für Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung werden für die Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,6 und für die Geschößflächenzahl (GFZ) auf 1,2 festgesetzt.

Für die Sicherung der Erschließung des hinteren Baugrundstückes wird entlang der nördlichen Grenze des Änderungsbereiches ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und der Versorgungsträger festgesetzt.

Die in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässigen Stellflächen für Pkw sollen aus städtebaulichen Gründen nur als Stellplätze oder offene Carports errichtet werden.

Damit sollen Garagenhöfe verhindert werden, die den zur Verfügung stehenden begrenzten Raum zu einer versiegelten "Hinterhoffläche" verkommen lassen würden.

Desweiteren sind diese Stellplatzflächen mit Pflasterrasen, Rasengittersteinen oder mit Schotterrassen zu erstellen und bieten somit eine weitere Eingrünungskapazität.

3

Neben den Stellplätzen und Garagen können gem. § 14 (1) BauNVO sog. Nebenanlagen in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden. Da die in einem Mischgebiet zulässigen Gewerbeformen solche Nebenanlagen benötigen könnten, sollen diese im Gegensatz zu den Garagen weiterhin zulässig bleiben. Allerdings sind hierfür aufgesetzte Flachdächer bis 20° fachgerecht zu begrünen. Ausnahmen können bei entsprechenden Ersatzmaßnahmen zugelassen werden.

Auch diese Maßnahme soll der Sicherung eines qualitativ hochwertigen Wohnumfeldes dienen und dem Versorgungszentrum Heessener Markt zugute kommen.

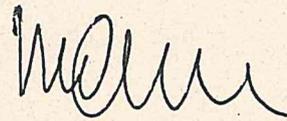
Aufgrund der Prognose des Verkehrsaufkommens für das Jahr 2005 auf der Amtsstraße entstehen an den westlichen und nördlichen Gebäudeseiten der entlang der Amtsstraße gelegenen MI-Nutzung Tag-/Nacht-Verkehrsschallimmissionen, die über den anzustrebenden Orientierungswerten der DIN 18005 liegen. Städtebauliche und räumliche Gründe schließen aktive Schallschutzmaßnahmen (Wand/Wall) aus. Zum Schutz der Aufenthalts- und Schlafräume dieses Gebäudes vor Tag-/Nacht-Schallimmissionen über 60/50 dB(A) sind daher alle der Amtsstraße zugewandten Fenster und deren Lüftungs- und Zusatzeinrichtungen mindestens entsprechend der Schallschutzklasse 2 gem. VDI-Richtlinie 2719 auszuführen.

Für die geplante Bebauung ist die Verschiebung der vorhandenen Bushaltestelle an der Amtsstraße erforderlich.

Alle anderen Festsetzungen werden unverändert übernommen. Aus städtebaulicher Sicht ist die 1. (vereinfachte) Änderung des Bebauungsplanes positiv zu bewerten. Die Grundzüge der Planung werden hierdurch nicht berührt und nachbarliche Belange sind nachteilig betroffen.

Hamm, 12.10.1995

  
Herbst  
Stadtrat

  
Möller  
Ltd. Städt. Baudirektor