

Begründung

zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 07.066 - Langenhövel - für den Bereich der Flurstücke 104, 105, 298 und 474, Flur 10, Gemarkung Heessen.

1. Planerfordernis

Für den Bereich zwischen der Kleistraße, Langenhövel und Heessener Dorfstraße besteht seit dem 22. Juni 1986 der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 07.066 - Langenhövel -.

Für ein Teilgebiet dieses Planbereiches (ca. 10.100 m²) hat der Rat der Stadt Hamm am 28. März 1990 den Beschluß zur 2. Änderung gefaßt.

Am 5. Juli 1988 war die 1. (vereinfachte) Änderung beschlossen worden, die nur die beiden Grundstücke Langenhövel, Haus-Nr. drei und fünf, umfaßte.

Der Geltungsbereich der 2. Änderung erstreckt sich auf die unbebaute Fläche östlich der St. Stephanus-Kirche und schließt die Grundstücke der Kath. Kirche und des Küstereigebäudes an der Heessener Dorfstraße mit ein.

Der Rat der Stadt Hamm hat am 27. Jan. 1988 beschlossen, für den Bereich des Stadtteilzentrums von Heessen eine mehrstufige Rahmenplanung erstellen zu lassen. Ergänzend dazu ist am 30. Aug. 1989 beschlossen worden, diese städtebauliche Rahmenplanung um den Bereich des Ortskernes Heessen Dorf zu erweitern.

Innerhalb dieser Rahmenplanung (Planungsbüro "architekturfabrik Aachen") ist auch ein Gestaltungs- und Baukonzept für den Bereich um die St. Stephanus-Kirche, als Teilgebiet des sog. Maßnahmenschwerpunktes, entwickelt worden. Die Planungsvorschläge beinhalten eine geänderte Erschließung und Bebauung sowie der Form der Kirche entsprechend angeordnete Giebelhäuser ("Kirchringbebauung").

In die Bebauungsplanänderung einbezogen wird auch das Küstereigebäude an der Heessener Dorfstraße 22; für dieses ist nach dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 07.066 aus verkehrsplanerischen Gründen keine überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.

...

Um diese Vorschläge des Rahmenplanes Heessen (Teilbereich Heessen Dorf) zu berücksichtigen, ist die Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 07.066 - Langenhövel -, insbesondere aus den o. g. stadtgestalterischen bzw. städtebaulichen Gründen, erforderlich.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 07.066 ist gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt; dieser stellt für den Geltungsbereich Wohnbaufläche bzw. für das Kirchengrundstück Fläche für den Gemeinbedarf dar.

Mit dem Inkrafttreten der 2. Änderung treten die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 07.066 außer Kraft, soweit sie durch den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung erfaßt werden.

2. Bestand

Der Geltungsbereich umfaßt im wesentlichen eine z.Z. ungenutzte Fläche von 1,0 ha und liegt unmittelbar an der westlich angrenzenden St. Stephanus-Kirche; das Plangebiet hat daher eine direkte Sichtbeziehung zu diesem Baudenkmal.

Die vorhandenen neuen Wohngebäude an der nördlich angrenzenden Kleistraße sind zweigeschossig und haben Krüppelwalmdächer. Die ältere Bebauung im westlichen und südlichen Bereich ist ebenfalls überwiegend zweigeschossig; die z. T. historisch erhaltenen Fassaden an der Heessener Dorfstraße prägen durch das Ziegelmauerwerk das Ortsbild, wobei die traufständige Bebauung mit Satteldächern, meist 45° geneigt, dominiert.

Südlich an das Plangebiet angrenzend verläuft als Fußweg das sog. "Pättchen", das gem. dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 07.066 als verkehrsberuhigter Anliegerweg ausgebaut werden soll; die zu erhaltenen Kopfweiden sind von der Planänderung nicht betroffen. Süd-westlich vom Plangebiet, in ca. fünfminütiger fußläufiger Entfernung, befindet sich der alte Heessener Dorfplatz mit Geschäften für den täglichen Bedarf. Er soll entsprechend dem Rahmenplankonzept durch eine Neugestaltung städtebaulich aufgewertet werden.

3. Inhalt der Bebauungsplanänderung

3.1 Denkmalschutz

Die kath. St. Stephanus-Kirche an der Heessener Dorfstraße (Baujahr 1876) ist als große Hallenkirche in Ziegeltechnik mit einer Schieferdeckung auf Walmdach erbaut.

Sie ist am 09.12.1985 in die Denkmalliste für die Baudenkmäler der Stadt Hamm gem. § 3 Denkmalschutzgesetz NW eingetragen worden.

Der südliche ca. 90 m² große eingeschossige Anbau der Pfarrkirche (Baujahr 1956) gehört nicht zum eingetragenen Baudenkmal.

Entsprechend der o. g. Denkmaleigenschaft sind für die Kirche Bau - linien bzw. für den Anbau Baugrenzen - maximal ein Vollgeschoß - festgesetzt. In Anlehnung an die heutige Grundstücksausnutzung werden die Flurstücke 105/298 als Fläche für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung "Kirche", mit einer Grundflächenzahl von 0,5 fest - gesetzt.

3.2 Bauliche Nutzung

Entsprechend dem wirksamen Flächennutzungsplan wird für die Flur - stücke 104/474 "reines Wohngebiet" (WR/WR1) bzw. "allgemeines Wohn - gebiet" (WA) festgesetzt.

Die Festsetzung "WR" soll ein ruhiges Wohnen mit möglichst geringem Anlieferverkehr in verkehrsberuhigten Anliegerwegen ermöglichen. Aus dem gleichen Grund werden für das WA-Gebiet an der Heessener Dorf - straße die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1-5 BauNVO ausnahmsweise zulassungs - fähigen Nutzungen (z.B. Gewerbebetriebe, Tankstellen) grundsätzlich ausgeschlossen (textliche Festsetzung Nr. 1).

Im Hinblick auf die Sichtbeziehung zur Kath. Pfarrkirche wird für das WA/WR1-Gebiet ein einheitliches Nutzungsmaß von zwei Vollgeschossen - zwingend - mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und Geschoßflächen - zahl von 0,8 festgesetzt. Dadurch wird den Belangen eines homogenen Orts- und Landschaftsbildes im Bereich der Kirche als Baudenkmal be - sonders Rechnung getragen. Die Dominanz der Stephanus-Kirche bleibt dadurch ebenfalls gewahrt. Diesem Planungsziel dient ebenfalls die Festsetzung der offenen Bauweise bzw. von Einzelhäusern für die östlich angrenzenden Grundstücke.

In den östlich gelegenen WR-Gebieten soll die Zweigeschossigkeit nur als Höchstgrenze gelten, da in diesem Bereich auch eine eingeschossige Wohnbebauung städtebaulich angemessen ist.

Um Beeinträchtigungen städtebaulicher bzw. stadtgestalterischer Art zu verhindern, sind in unmittelbarer Nachbarschaft zur Kirche geson - derte Festsetzungen zur Traufhöhe notwendig. Daher wird für die Traufen innerhalb des WR-1-Gebietes gem. § 16 Abs. 2-4 BauNVO eine Mindesthöhe von 6,0 m sowie als Höchstgrenze 6,6 m festgesetzt (vergl. Abschn. 3.4 Örtliche Bauvorschriften).

In diesem Zusammenhang soll im gesamten Plangebiet der Gefahr einer zu starken Verdichtung durch Festsetzung von Mindestgrundstücksbreiten von 7 m bzw. 13 m für Einzelhäuser entgegengewirkt werden (textliche Festsetzung Nr. 3.1/3.2).

Zur Betonung des angestrebten ruhigen und durchgrünzten Charakters des Neubaugebietes werden im gesamten Plangebiet Garagen und Neben - anlagen im Vorgartenbereich ausgeschlossen (textliche Festsetzung Nr. 2).

Aus verkehrsplanerischen Gründen war im rechtsverbindlichen Bebauungs - plan Nr. 07.066 für das Gebäude Heessener Dorfstraße 22 keine überbau - bare Grundstücksfläche festgesetzt. Da der Kreuzungsbereich Heessener Dorfstraße - Kleistraße - Sundern umgestaltet werden soll (Rückbau), ist für dieses Grundstück durch Festsetzung von Baulinie/Baugrenzen eine überbaubare Grundstücksfläche vorgesehen.

3.3 Grünplanung

Ein wichtiger Leitgedanke im Sinne des § 1 Abs. 5 BauGB, der einen sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden vorschreibt,

ist die angestrebte Durchgrünung des Neubaugebietes mit einem möglichst geringen Anteil versiegelter Flächen.

Die im Abschnitt 3.2 erläuterten Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung dienen diesem Planungsziel und werden ergänzt durch Festsetzungen zur Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sowie durch örtliche Bauvorschriften (z.B. Stellplatzgestaltung).

Die im Verlauf des "Pättchens" vorhandene das Ortsbild prägende Grünschneise (Kopfweiden etc.) soll an der südlichen Grenze des Plangebietes (Planstraße B) durch Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB erhalten bzw. ergänzt werden; dies gilt in gleichem Maße für das erhaltenswerte und zu ergänzende Grün (Bäume und Sträucher) an der südlichen Grenze des Kirchengrundstückes.

Durch diese Festsetzungen wird den Forderungen des Rahmenplanes, insbesondere zur weitgehenden Erhaltung des Charakters des "Pättchens", aus stadtoökologischer Sicht Rechnung getragen.

Für einen Zuwachs von maximal 80 Einwohnern im Planbereich ergibt sich ein Spielflächenbedarf von ca. 200 m²; dieser wird durch die Festsetzung eines Kleinkinderspielplatzes von ca. 490 m² im nordöstlichen Bereich gedeckt. Gleichzeitig kann damit der Bedarf im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 07.066 gedeckt werden. Gegenüber dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 07.066 ist der Spielplatz nur über die geplanten Fuß- und Radwege zu erreichen, so daß Verkehrsgefährdungen für spielende Kinder ausgeschlossen werden. Zum Schutz der benachbarten Wohngebäude wird als Einfriedung ein 3 m breiter Pflanzstreifen festgesetzt.

3.4 Örtliche Bauvorschriften

Bebauungspläne haben gem. § 1 Abs. 5 Nr. 4 BauGB die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes zu berücksichtigen. In diesem Sinne werden für das Neubaugebiet örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen sowie die Gestaltung der KFZ-Stellplätze gem. § 81 Abs. 1 Nr. 1 und 4 BauONW erlassen.

Die gesamte Umgebung des Plangebietes ist geprägt durch Einzelhäuser, vorwiegend zweigeschossig und traufständig mit Satteldach (45°). Die wesentlichen Vorschriften beziehen sich daher auf das Fassadenmaterial, die Firstrichtung sowie die Dachform und -neigung.

Um grobe Verunstaltungen zu vermeiden, werden zusätzlich die Größe von Dachgauben/-einschnitten begrenzt sowie eine einheitliche Dachfarbe und Dacheindeckung vorgeschrieben.

Zur besseren Einfügung von Stellplätzen im Vorgartenbereich, mit der Zielsetzung eines grünbestimmten Straßenraumes, sind Vorschriften zur Befestigung (Rasengitter- und Rasenkammersteine) aus gestalterischen Gründen notwendig. Diese beziehen sich ausdrücklich nicht auf die seitlichen Abstandsflächen, die in der Regel als Garagenzufahrt dienen.

Aus den gleichen Gründen sollen Carports rankartig eingegrünt werden.

Um die Bedeutung der St. Stephanus-Kirche als Baudenkmal auch stadtgestalterisch zu akzentuieren, sind besondere Anforderungen

im Hinblick auf das Einfügen der geplanten Kirchringbebauung (WR-1-Gebiet) notwendig und zur städtebaulichen Ordnung erforderlich.

In Ergänzung zu den festgesetzten Baulinien und der einheitlichen Traufhöhe von mindestens 6,0 m und höchstens 6,6 m wird eine Dachneigung von 45°, Giebelständigkeit und als Fassadenmaterial roter bis rotbrauner Klinker vorgeschrieben. Als zusätzliche Vorschrift für das WR-1-Gebiet wird aufgenommen, Garagen mit einem Satteldach zu versehen; dadurch wird ein gestalterisch harmonischer Gesamteindruck von Kirchringbebauung und Kirche gewährleistet.

Unter diesem Gesichtspunkt ist auch die vorgeschriebene rote Dachendeckung zu sehen; sie soll dazu beitragen, insbesondere der Kirchringbebauung ein besonders prägnantes Gesicht zu verleihen und die städtebauliche Bedeutung im Kontext zum historisch gewachsenen Ortsbild herauszustellen.

Daher sollen auch geringfügige farbliche Abweichungen von der roten Dachfarbe nicht zugelassen werden.

3.5 Erschließung

3.51 Verkehrsflächen

Die innere Erschließung des Geltungsbereiches zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 07.066 erfolgt über die Planstraße A 1, die als öffentlicher Anliegerweg mit einem Querschnitt von 6,50 m verkehrsberuhigt ausgebaut werden soll. Dadurch können ca. 9 Grundstücke erschlossen werden (Verkehrsfläche: ca. 600 m²); gleichzeitig sollen in diesem als Mischfläche gestalteten Anliegerweg Parkplätze sowie straßenbegleitendes Grün integriert werden.

Die Neubebauung nördlich der St. Stephanus-Kirche wird über einen privaten Anliegerweg, der als mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche (3,0 m breit) festgesetzt wird, erschlossen.

Die Anbindung des geplanten Spielplatzes soll zusätzlich über einen Fußweg zur Planstraße A 1 erfolgen.

Die erforderliche Zuwegung zur Straße "Langenhövel" ist über die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan festgesetzte Planstraße A gewährleistet; diese ist vollständig im Eigentum der Stadt Hamm (Flurstück 303).

3.52 Ver- und Entsorgung

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Mischsystem zur Kläranlage Mattenbecke. Die Versorgung mit Wasser und Energie ist durch das Netz der Stadtwerke Hamm GmbH gewährleistet. Der notwendige Standort für eine Transformatorstation ist planungsrechtlich gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB als Versorgungsfläche an der Planstraße A 1 gesichert.

3.6 Festsetzungen und Kennzeichnungen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist dick gestrichelt umrandet (§ 9 Abs. 7 BauGB). Gemäß § 9 Abs. 1 BauGB (i.v.m. BauNVO) werden festgesetzt:

- Art und Maß der baulichen Nutzung
- Bauweise
- Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen
- Mindestmaße für die Breite der Baugrundstücke
- Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung
- Verkehrsflächen
- Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung
- Versorgungsfläche
- öffentliche Grünfläche
- Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Aufgrund der im § 9 Abs. 4 BauGB enthaltenen Ermächtigungsnorm, werden örtliche Bauvorschriften gem. § 81 Abs. 1 und Abs. 4 BauONW als Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen.

Der Bebauungsplan bildet, soweit erforderlich, die Grundlage für Maßnahmen der Bodenordnung und Enteignung.

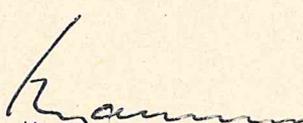
3.7 Altlasten

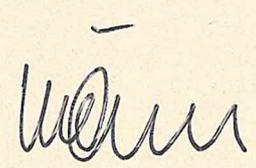
Im Umweltschutzbericht Nr. 1 der Stadt Hamm vom März 1987 werden für das Plangebiet keine Aussagen zu Altablagerungen und Altstandorten getroffen; für einen Altlastenverdacht bestehen keine Anhaltspunkte.

4. Kosten

Die Kosten, die der Stadt Hamm durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen im Bereich des gesamten Bebauungsplanes Nr. 07.066 entstehen, sind überschlägig mit ca. 2.100.000,-- DM ermittelt worden; innerhalb des Änderungsbereiches betragen die Baukosten ca. 260.000,-- DM. Soweit Zuschüsse und Beiträge Dritter (auch Erschließungsbeiträge im Sinne der §§ 127 ff BauGB bzw. § 8 KAG) erlangt werden können, hat die Stadt nur die um diese Beiträge verringerten Kosten zu tragen.

Hamm, den 30.09.1991


Dr. Kraemer
Stadtdirektor


Dipl.-Ing. Möller
Ltd. städt. Baudirektor