Begründung

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 07.004 - Breerskamp -

für den Bereich zwischen der Südseite der 'Böckenhege' und deren geradlinige Verlängerung, Ost-/Südseite des Flurstückes 757 sowie Ostseite der Flurstücke 760 und 761, Flur 9, Gemarkung Heessen, Ostseite des 'Westhofskamp' (Flurstück 786) und Ostgrenze des Grundstückes Westhofskamp Hs.-Nr. 11.

1. Erfordernis der Planänderung

Für den Bereich zwischen Böckenhege, Heessener Dorfstraße und Vogelstraße besteht seit dem 13.03.1983 der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 07.004 - Breerskamp -.

Der Rat der Stadt Hamm hat am 27.01.1988 und 30.08.1989 beschlossen, für den Bereich des Stadtteilzentrums von Heessen eine mehrstufige Rahmenplanung erstellen zu lassen, die den Bereich des alten Ortskernes Heessen-Dorf miteinschließt.

Ein wichtiges Ziel dieses städtebaulichen Rahmenplanes ist die Erhaltung des Orts- und Straßenbildes des historisch gewachsenen Ortskernes.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 07.004 stehen diesem Ziel in Teilbereichen entgegen. Dies gilt in besonderem Maße für die östlich der Straße 'Westhofskamp' gelegenen Grundstücke. In diesem Bereich setzt der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 07.004 eine max. II-geschossige Flachdach-Bebauung fest. In unmittelbarer Nähe, westlich vom Westhofskamp und an der Heessener Dorfstraße dominiert jedoch eine II-geschossige das Ortsbild prägende Satteldach-Bebauung.

Für eine angemessene weitere städtebauliche Entwicklung und Ordnung ist es daher erforderlich, für ein Teilgebiet des Bebauungsplanes Nr. 07.004 zwischen den Straßen 'Westhofskamp' und 'Breerskamp' die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 07.004 durchzuführen.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 07.004 ist gemäß § 8 (2) BauGB aus dem wirksamen Flächennutzungsplan, der den Geltungsbereich als Wohnbaufläche darstellt, entwickelt.

Mit dem Inkrafttreten der 1. Änderung treten die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 07.004 außer Kraft, soweit sie durch den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung erfaßt werden.

2. Bestand

Der Änderungsbereich des Plangebietes umfaßt fünf Grundstücke mit einer Fläche von insgesamt 4.850 m². Bei der Bebauung am Westhofskamp handelt es sich ausschließlich um Wohnnutzung.

Die vorhandenen Altbauten prägen durch ihre homogene Gestalt als II-geschossige traufständige Bebauung mit Satteldach das Orts- und Straßenbild des alten Ortskernes; das westlich angrenzende Gebäude Westhofskamp Nr. 3 ist in der Denkmalliste eingetragen.

Der III-geschossige Neubau mit Flachdach - Westhofskamp Nr. 10 - entspricht nicht dem ortskerntypischen Straßenbild.

3. Inhalt der Bebauungsplanänderung

3.1 Maß der baulichen Nutzung

Zur Einfügung in das Ortsbild der näheren Umgebung wird südlich der Flachdach-Bebauung "2 Vollgeschosse -zwingend-" festgesetzt; der I-geschossige Anbau des Hauses Heessener Dorfstraße Nr. 36 wird planungsrechtlich gesichert.

Für die den nördlichen Abschluß bildende Bebauung an der Böckenhege wird "2 Vollgeschosse" als Höchstgrenze festgesetzt.

Für den III-geschossigen Neubau Westhofskamp Nr. 10 werden "2 - 3 Vollgeschosse" sowie eine dem Bestand entsprechende Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und Geschoßflächenzahl (GFZ) von 1,0 festgesetzt.

Im übrigen werden für die WA-Gebiete eine an die Umgebung angepaßte, städtebauliche angemessene GRZ von 0,4 und GFZ von 0,8 festgesetzt.

3.2 Überbaubare Grundstücksfläche

Die Bebauungsplanänderung schafft die planungsrechtliche Voraussetzung für eine für das Ortsbild typische Straßenrandbebauung mit einer möglichen Baulückenschließung. Die festgesetzte Bautiefe von ca. 15 m entspricht der Ausnutzung der benachbarten Grundstücke.

Der Bestand des Eckhauses Böckenhege 15 wird durch die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche planungsrechtlich gesichert; verkehrliche Ausbaumaßnahmen, wie sie 1983 noch bestanden, sind in diesem Einmündungsbereich nicht mehr vorgesehen und stehen dieser Bebauungsplanänderung nicht entgegen.

3.3 Örtliche Bauvorschriften

Zur Einfügung möglicher Neubauten und zur Erhaltung des Orts- und Straßenbildes werden gestalterische Vorschriften zur Dachform und -neigung gemäß § 81 (1) und (4) BauO NW in die Bebauungsplanänderung aufgenommen.

Im Hinblick auf die vorhandene das Ortsbild prägende Satteldachbebauung mit überwiegend 45° Dächern wird für die WA-Gebiete - mit Ausnahme des Grundstückes Westhofskamp Nr. 10 (vorhandenes Flachdach) - "Satteldach 40° - 45°" in traufständiger Anordnung festgesetzt. Damit wird der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes i.S.d. § 1 (5) Nr. 4 BauGB im besonderen Maße Rechnung getragen. Neubauten in Flachdach-Bauweise sind im Plangebiet künftig ausgeschlossen.

3.4 Verkehrsflächen

Der Endpunkt der Buslinie 11, auf der häufig Gelenkzüge eingesetzt werden, liegt im Heessener Dorf. Gewendet wird - von der Heessener Dorfstraße kommend - über den Westhofskamp und die Böckenhege.

Bedingt durch die Straßenquerschnitte und parkende Kfz wurde der Busverkehr im o.g. Bereich bisher beeinträchtigt. Daher wird der Verkehrsbetrieb der Stadtwerke Hamm prüfen, ob eine Linienveränderung oder -verlegung in Richtung Osten mit einer anderen Umfahrung oder einer Wendeschleife möglich wäre.

Bis zu einer endgültigen Lösung dieses Problemes beanspruchen die Busse im Kurvenbereich Westhofskamp - Böckenhege die gesamte Verkehrsfläche zwischen den Häusern Westhofskamp Nr. 11 und Böckenhege Nr. 15.

Da letztgenanntes Gebäude erhalten bleiben soll, wird die Straßenbegrenzungslinie im Bereich der o.g. Einmündung um ca. 2 m bis zur Gebäudekante nach Westen verschoben.

Auf der östlichen Seite ist die Straßenbegrenzungslinie deckungsgleich mit der Baugrenze für das Haus Böckenhege Nr. 15.

3.5 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.

3.6 Festsetzungen

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ist dick gestrichelt umrandet. Gemäß § 9 (1) BauGB werden festgesetzt:

- Art und Maß der baulichen Nutzung
- Bauweise
- Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen
- Verkehrsflächen

Aufgrund der im § 9 Abs. 4 BauGB enthaltenen Ermächtigungsnorm werden örtliche Bauvorschriften gemäß § 81 Abs. 1 und 4 BauO NW als Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die Bebauungsplanänderung bildet, soweit erforderlich, die Grundlage für Maßnahmen der Bodenordnung und Enteignung.

4. Kosten

Der Stadt Hamm entstehen durch die Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 07.004 keine Kosten.

Hamm, 02. Oktober 1990

Schmidt-Gothan

Schmidt-Gothan
Stadtbaurat

u
Möller

Möller
Ltd. Städt. Baudirektor