

Bebauungsplans Nr. 01.156 - Kentroper Weg / Heßlerstraße -

Begleittext zur Besprechungsmöglichkeit

Der Öffentlichkeit wird Gelegenheit gegeben, sich im Rahmen dieser Besprechungsmöglichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und über voraussichtliche Auswirkungen zu informieren und diese zu erörtern.

Räumlicher Geltungsbereich

Bei dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 01.156 - Kentroper Weg / Heßlerstraße - handelt es sich um den in der Gemarkung Hamm (Flur 23) liegenden Bereich zwischen

- dem südlichen Straßenrand des Kentroper Weges (Flurstückes 292)
- dem östlichen Straßenrand der Heßlerstraße (Flurstückes 35)
- dem nördlichen Straßenrand der Marker Allee (Flurstück 1267) und
- dem westlichen Straßenrand der Josef-Wiefels-Straße (Flurstück 579)

Beschreibung des Plangebietes | Städtebaulicher Bestand

Das ca. 26.000 m² große Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 01.156 umfasst den Baublock zwischen dem Kentroper Weg im Norden, der Heßlerstraße im Westen, der Marker Allee im Süden und der Josef-Wiefels-Straße im Osten. Dieser Baublock ist durch Wohngebäude und den nördlichen Teilbereich des Schulstandorts der Friedensschule geprägt.

Mehrfamilienhäuser mit bis zu vier Vollgeschossen befinden sich in der Heßlerstraße und in der Josef-Wiefels-Straße. Die Wohngebäude im Kentroper Weg weisen überwiegend zwei Vollgeschosse auf.

Gewerbliche Nutzungen sind ausschließlich im Kentroper Weg Nr. 2 (Dienstleistung) und Nr. 16 (genehmigte Nutzung als Gaststätte, Reha- und Fitnessraum und Gymnastikhalle) vorhanden.

Das Umfeld des Baublockes ist ebenfalls vorwiegend durch Wohnnutzung geprägt. Das Plangebiet weist eine hohe Lagegunst aufgrund der Nähe zu Infrastruktureinrichtungen wie Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Verwaltungen etc. auf. Jedoch präsentiert sich der Planbereich städtebaulich in Teilbereichen noch in einem unstrukturierten, oft mindergenutzten Zustand. So finden sich z.B. im Blockinnenbereich auf einigen Grundstücksflächen wenig gestaltete Nebenanlagen (z.B. Parkplätze).

Planungsanlass | Ziel der Planung

Das Aufstellungsverfahren des Bebauungsplans Nr. 01.156 – Kentroper Weg / Heßlerstraße – verfolgt die Zielsetzung, planungsrechtliche Voraussetzungen zur Realisierung einer innenstadtnahen Wohnbebauung zu schaffen.

Um dem Bedarf an innenstadtnahem Wohnraum zu begegnen hat der Rat am 10.12.2019, für den Baublock südlich des Kentroper Weges und westlich der Heßlerstraße, die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 01.156 - Kentroper Weg / Heßlerstraße - beschlossen.

Im Rahmen dieses Aufstellungsverfahrens soll für den Baublock eine städtebaulich geordnete Entwicklung sichergestellt werden. Hierbei sieht die Planung neben der Sicherung der bestehenden Wohnbebauung und des Schulstandortes die wohnbauliche Entwicklung des

Blockinnenbereich vor. Die positiven Entwicklungspotenzialchancen basieren auf der Lagegunst des Plangebietes.

Bei der Entwicklung des Plangebietes ist zu beachten, dass für die Bebauung entlang der Heßlerstraße der städtebauliche Rahmenplan „Stadt Hamm - Perspektive Innenstadt 2030“ gilt. Die übrigen Bereiche des Baublockes befinden sich nicht im Geltungsbereich des Rahmenplans. Dennoch sollen auch hier die städtebaulichen Zielsetzungen des Rahmenplans, wie z.B. die Verbesserung der räumlichen und gestalterischen Qualität der Innenstadt etc., verfolgt werden.

Die Aufrechterhaltung des im derzeit rechtsverbindlichen Baugebietsplan (Heßlerstraße / Kentroper Weg) festgesetzten Mischgebietes entspricht nicht mehr der tatsächlichen Entwicklung im Siedlungsquartier des Kentroper Weges. Die ehemals auch gewerblich vorhandenen Strukturen sind deutlich zurückgegangen. Eine Anpassung des Planungsrechtes an die veränderte Sachlage und mit Blick auf die zusätzlichen wohnbaulichen Entwicklungspotenziale ist Ziel dieses Verfahrens. Der heutige Nutzungsschwerpunkt ist eindeutig der Wohnfunktion zuzuordnen.

Planungsrechtliche Bestandssituation (verbindliche Bauleitplanung)

Für das Plangebiet liegt kein rechtskräftiger Bebauungsplan vor. Die planungsrechtliche Beurteilung des Untersuchungsgebietes erfolgt auf Grundlage des Baugebietsplanes i.V.m § 34 BauGB. Der Baugebietsplan weist, auf Grundlage der Baunutzungsverordnung aus dem Jahr 1968, den nordwestlichen Bereich des Geltungsbereichs als ein Mischgebiet und die übrigen Wohnflächen als ein allgemeines Wohngebiet mit jeweils einer geschlossenen Bauweise und drei Vollgeschossen aus. Für den Süden des Baublockes ist ein Schulstandort festgesetzt.

Vorbereitende Bauleitplanung (FNP)

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Hamm stellt den Schulstandort als eine Fläche für Gemeinbedarf mit der Spezifizierung „Anlagen und Einrichtungen für Bildung und Forschung“ dar. Die übrigen Flächen des Baublockes sind als Wohnbauflächen ausgewiesen. Der Bebauungsplan kann somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB inhaltlich aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans abgeleitet werden.

Bebauungsplan

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 01.156 - Kentroper Weg / Heßlerstraße - werden auf Grundlage der bestehenden Bebauung des Blockes sowie der städtebaulichen Entwürfe für den Baublockinnenbereich bestimmt.

Zur Sicherung des Schulstandortes wird die Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Schule getroffen. Die übrigen Flächen des Baublockes werden zur Realisierung der wohnbaulichen Entwicklung als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Planung | Erläuterung der städtebaulichen Entwürfe

Die Wohnbebauung entlang der Heßlerstraße, dem Kentroper Weg und der Josef-Wiefels-Straße soll planungsrechtlich gesichert werden. Selbiges gilt für den nördlichen Schulstandort der Friedensschule an der Marker Allee. Hierfür werden die bestehenden Strukturen in die Planung übernommen. Lediglich an der Heßlerstraße ist die Schließung einer Baulücke vorgesehen. Darüber hinaus sieht die Planung den baulichen Ersatz des Gebäudes Kentroper Weg Nr. 16 vor.

Der Blockinnenbereich soll wohnbaulich entwickelt werden. Als Bebauung wird für diesen Bereich eine aufgelockerte bauliche Ergänzung angestrebt. Die vorliegenden städtebaulichen Entwürfe (s. Anlage) stellen denkbare Varianten dar.

Der Innenbereich des Baublockes wird in jeder Variante durch einen Stich mit Wendehammer für ein dreiachsiges Müllfahrzeug vom Kentroper Weg aus erschlossen. Lösungen zur Unterbringung der Stellplätze sind sowohl oberirdisch als auch unterirdisch (in einer Tiefgarage) vorstellbar. Werden die Stellplätze oberirdisch als Sammelanlage errichtet ist deren Ausrichtung aus nachbarschutzrechtlicher Sicht zur Schule hin orientiert sinnvoll.

Qualitativ hochwertige Mehrfamilienhäuser mit zwei Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss sind in den Entwürfen als ergänzende Bebauung im Blockinnenbereich angedacht. Die entstehende Bebauung soll jeweils in eine hochwertige und stark begrünte Freiraumgestaltung eingebunden werden. Maßnahmen zur Klimawandelanpassung wie u.a. die Errichtung einer Dachbegrünung oder Anlagen zur Nutzung der Solarenergie sowie anderer erneuerbarer Energiequellen werden bei der Planung berücksichtigt. Die E-Mobilität sowohl für den PKW als auch für das Rad wird ebenfalls bedacht.