Begründung zur 1. (vereinfachten) Änderung des Bebauungsplanes Nr. 04.008 - Ziegelstraße -

für den Bereich Gemarkung Wiescherhöfen, Flur 7 zwischen nördliche Grenze der Grundstücke Am Gallberg 28 und Stadionstraße Hs.-Nr. 17 - 7 (ungerade Hausnummern) - östlicher Grenze des Grundstückes Ziegelstraße Hs.-Nr. 32 - südliche und östliche Grenze des Grundstückes Ziegelstraße Hs.-Nr. 34 - östliche grenze der Flurstücke 670 und 506, Gemarkung Wiescherhöfen, Flur 7 - südliche Grenze des Grundstückes Peterstraße Hs.-Nr. 38 - östliche Grenze der Grundstücke Peterstraße Hs.-Nr. 38 und 36 sowie des Flurstückes 624, Gemarkung Wiescherhöfen, Flur 7 - südliche Grenze des Grundstückes Peterstraße Hs.-Nr. 48 - westliche Grenze der Grundstücke Am Gallberg Hs. Nr. 2 - 8 - südliche Grenze des Grundstückes Am Gallberg Hs.-Nr. 8 - westliche Grenze der Straße Am Gallberg.

Im o.g. Bereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 04.008 - Ziegelstraße - ist die Bebauung entsprechend der bestehenden Festsetzung "Flachdach" (FD) realisiert.

Aufgrund der in dem o.a. Bereich immer häufiger auftretenden Probleme mit der Dichtigkeit der Flachdächer in Verbindung mit dem Wunsch auf Erweiterung des Wohnraumes, soll der Bebauungsplan geändert werden.

Um ein städtebaulich-gestalterisch homogenes Erscheinungsbild dieses Siedlungsbereiches auch zukünftig zu sichern, wird für den Geltungsbereich dieser Änderung die bestehende Festsetzung "Flachdach" in "Satteldach" (SD) geändert. Durch Örtliche Bauvorschriften gemäß § 81 (1) und (4) BauO NW wird die Gestaltung der Dächer der unterschiedlich vorhandenen Haustypen gesichert und in den Bebauungsplan als Festsetzung übernommen.

Aus gestalterischen Gründen wird innerhalb des Änderungsbereiches einheitlich die Dachform "Satteldach" (SD) festgesetzt. Die für diesen Dachtyp festgesetzte, der Umgebungsbebauung angeglichene Dachneigung von 35°, gewährleistet wirtschaftliche Ausbaumöglichkeiten des Dachraumes und sichert gleichzeitig eine einheitliche Entwicklung der Dachlandschaft.

Die Gebäude sind, bedingt durch die Ausführung mit Flachdächern, in unterschiedlichen Abmessungen errichtet. Um überdimensionierte Dachkonstruktionen auszuschließen, werden Hauptfirstrichtungen festgesetzt.

Um den Charakter eines "aufgelegten" Daches durch einen schattenwerfenden Dachrand zu verstärken, sind an den Traufen Dachüberstände anzuordnen. An den Traufen baulich zusammenhängender Gebäude sind aus Gründen der Einheitlichkeit gleiche Dachüberstände zu schaffen.

Auf Grund der unterschiedlich ausgenutzten Bereiche sind in dem WA- und $WR_{1, 2}$-Gebieten und den WR_3-Gebiet unterschiedliche Drempelhöhen festgesetzt. In den WA, $WR_{1, 2}$-Gebieten sind Drempelhöhen von 40 cm zulässig. Die konstruktiv bedingte Höhe soll eine nachträgliche Errichtung der Satteldächer gewährleisten und das derzeitige Erscheinungsbild dieses Bereiches festigen.

des Bebauungsplanes die vorhandene Gebäudestruktur in diesem Bereich festgeschrieben und von "nur Hausgruppen zulässig" in "geschlossene Bebauung" (g) geändert. Gleichzeitig wird im westlichen Bereich (Am Gallberg Hs.-Nr. 26) die überbaubare Fläche erweitert.

Der Ausbau der Stichstraße (Peterstraße Hs.-Nr. 36 - 46) ist im südlichen Bereich entgegen den Festsetzungen des Bebauungsplanes ausgeführt. Es wird daher die öffentliche Verkehrsfläche in diesem Bereich um 6 m nach Süden verlängert und neu festgesetzt.

Mit dem Inkrafttreten dieser Änderung werden für den o.g. Bereich die bisherigen gestalterischen Festsetzungen außer Kraft gesetzt.

Die Änderung des Bebauungsplanes ist unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar und städtebaulich wünschenswert.

Die Grundzüge des Bebauungsplanes Nr. 04.008 werden nicht berührt.
Kosten entstehen der Stadt Hamm durch die Planänderung nicht.

Hamm, 04. Januar 1995

Hamerla
Stadtdirektor

Westphal
Dipl.-Geogr.