

Begründung zur 1. (vereinfachten) Änderung des Bebauungsplanes Nr. 06.039
- Prozessionsweg -

Für den Bereich zwischen Ostgrenze des Grundstückes Bockumer Heide Nr. 127, Südgrenzen der Grundstücke Bockumer Heide Nr. 55 - 127, Westgrenze der Grundstücke Bockumer Heide Nr. 41 - 55, Nordgrenzen der Grundstücke Bockumer Heide Nr. 41 und 71 und deren geradlinige Verlängerung nach Osten bis zum Grundstück Bockumer Heide Nr. 127

liegt ein Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes vor.

In diesem Teilbereich des o.a. Bebauungsplanes soll die rechtsverbindliche gestalterische Festsetzung 0° (=Flachdach) in Satteldach geändert werden.

Die Ausbildung der Gebäude mit Flachdächern hatte zur Folge, daß bei einer Reihe der Dächer Probleme mit der Dichtigkeit auftraten. Eine Sanierung brachte nicht immer den gewünschten Erfolg. Dies sowie der Wunsch nach Schaffung von zusätzlichem Wohnraum führte zum Antrag, den Bebauungsplan entsprechend zu ändern.

Die Umgebung des Änderungsbereiches wird im Westen durch eine II-geschossige Satteldachbebauung geprägt. Im Süden schließt sich eine zusammenhängende I-geschossige Bebauung an, die einheitlich durch Wohngebäude mit einer festgesetzten Dachneigung von 20° - 30° bestimmt wird.

Um sicherzustellen, daß sich die angestrebte Änderung der Dachform nicht negativ auf die Umgebung auswirkt, ist eine Untersuchung der einzelnen Dächer bezüglich Firstrichtung, Dachneigung, Besonnung und Beschattung sowie planungsrechtlichen Auswirkungen durchgeführt worden.

Die Ergebnisse sind nach sorgfältiger Prüfung und Abwägung in die Änderung eingeflossen.

Damit wird gewährleistet, daß die Siedlung auch nach der Realisierung der Umbaumaßnahmen ein städtebaulich gestalterisch homogenes Erscheinungsbild bietet. Um die geplanten Umbaumaßnahmen in die Umgebungsbebauung einzufügen, wird als Dachform das Satteldach mit einer Neigung von 30° - 40° vorgeschrieben.

Diese festgesetzte Dachform und -neigung gewährleistet einen wirtschaftlichen Dachausbau und sichert gleichzeitig eine einheitliche Entwicklung der Dachlandschaft.

Aufgrund der Siedlungsrandlage des Änderungsbereiches wird aus gestalterischen Gründen eine einheitliche Hauptfirstrichtung vorgegeben.

Durch die Festlegung einer max. Drempeelhöhe sowie eines max. Dachüberstandes ist sichergestellt, daß einerseits die Hausproportionen durch einen hohen Drempeel nicht nachteilig beeinflußt und andererseits störende Traufversprünge und Dachüberstände zu den Nachbargebäuden vermieden werden. Zur Gewährleistung eines einheitlichen Erscheinungsbildes sind für die Dacheindeckung in Angleichung an den Bestand nur anthrazitfarbene oder braune Dachziegel/-steine zulässig.

Um in den relativ dicht zusammenstehenden Gebäudegruppen eine Unruhe in der Entwicklung der Dachlandschaft zu vermeiden, sind Dachgauben und Dacheinschnitte unzulässig.

Aufgrund der vorhandenen Gebäudetiefen reichen die Giebelseiten für die Belichtung der Aufenthaltsräume aus. Zusätzlich werden Dachflächenfenster bis zu 2,5 m² Größe zugelassen.

...

Entscheidend für das positive Bild der Straßenräume ist ein Gestaltungsrahmen im Erscheinungsbild der Giebelfassade.

Im Sinne einer rahmensetzenden Gestaltung und als kleinstmöglichen Eingriff wurde im Hinblick auf die Fassadengestaltung ein Negativkatalog von bestimmten ortsuntypischen Materialien erarbeitet.

Für die gestalterische Einbindung der Dachumbauten in die Umgebung sind nicht nur die Dachform/-neigung und Dachmaterialien, sondern auch die zukünftige Höhenentwicklung der Gebäude, insbesondere die Firsthöhe, von Bedeutung.

Die Umgebungsbebauung weist eine Firsthöhe (FH) von 6,5 - 10,0 m auf.

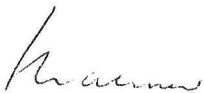
In Anlehnung an die Umgebungsbebauung werden deshalb die planungsrechtlichen Festsetzungen dahingehend ergänzt, daß die Firsthöhe (FH) nunmehr auf max. 10,5 m begrenzt wird.

Um auch Aufenthaltsräume im Dachgeschoß zu ermöglichen, ist es notwendig, die festgesetzte Geschoßflächenzahl von max. 0.7 auf max. 0.8 anzuheben.

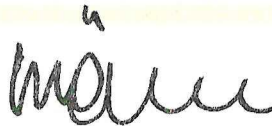
Durch diese Änderung und Ergänzung werden die Grundzüge der Planung jedoch nicht berührt und die Änderung kann als vereinfachte Änderung gemäß § 13 (1) BauGB durchgeführt werden.

Der Stadt entstehen durch diese Planänderung keine Kosten.

Hamm, 26.05.1989



Dr. Kraemer
Stadtdirektor



Möller
1. Stdt. Baudirektor