

STADT HATINGEN

Begründung

zur 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 52

“Grabenstraße“

1. Anlaß zur Planaufstellung

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 29.02.1992 den Rahmenplan für die Altstadt als städtebauliche und gestalterische Handlungsgrundlage beschlossen. Dieser Rahmenplan sieht vor, Baulücken zur städtebaulichen Arrondierung der historischen Altstadt zu schließen.

Im Bereich der Straße “Horst“ besitzt die Stadt Hattingen zwischen der ausgebauten öffentlichen Straße und den angrenzenden Grundstücken Flächen, die einer baulichen Nutzung zugeführt werden können. Da die vorhandenen Verkehrsflächen zur Erschließung in diesem Gebiet ausreichen, können die angrenzenden Flächen dem Bauland zugeordnet werden.

Die Stadt Hattingen als Eigentümerin dieser Flächen möchte damit über eine Arrondierung mit den angrenzenden Grundstücken im Sinne des Rahmenplanes eine bauliche Verdichtung im Altstadtkern ermöglichen. Aus diesem Grunde soll der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 52 “Grabenstraße“ entsprechend geändert werden.

Der Bebauungsplan Nr. 52 “Grabenstraße“ ist in seiner ursprünglichen Fassung seit dem 24.06.1972 rechtsverbindlich und setzt für den Änderungsbereich zum Teil ein Kerngebiet mit bis zu viergeschossiger Bebauung, ein Allgemeines Wohngebiet mit dreigeschossiger Bebauung, eine Gemeinbedarfsfläche sowie öffentliche und private Wegeflächen und Stellplätze fest.

2. Entwicklung aus der vorbereitenden Bauleitplanung

Der Flächennutzungsplan stellt für den Änderungsbereich gemischte Bauflächen dar. Insofern ist sichergestellt, daß das geplante Baugebiet aus dem FNP entwickelt werden kann.

3. Festsetzungen

Nördlich der Straße "Horst" soll das Kerngebiet bis zur Straßenausbaugrenze erweitert werden. Innerhalb dieser Fläche soll eine überbaubare Grundstücksfläche für eine max. zweigeschossige Bebauung festgesetzt werden. Im Bereich der Nationalbank und der Gaststätte "Einhorn" wird die Baugrenze an die bestehenden Gebäude angepaßt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird wie bisher mit GRZ 0,8 und GFZ 2,0 festgesetzt. Die Höhe der baulichen Anlagen wird durch die Festsetzung der maximalen Firsthöhe über N.N. festgelegt. Im Bestand werden die vorhandenen Firsthöhen übernommen. Die Firsthöhe für die neu ausgewiesene überbaubare Grundstücksfläche im MK-Gebiet wird auf max. 105,50 m ü. N.N. begrenzt.

Durch die Festlegung der neuen überbaubaren Grundstücksfläche mit Baulinien sollen die städtebaulichen Strukturen wie Stadtgrundriß, Baudichte und verkürzte Abstände Berücksichtigung finden und die konkrete Stellung des Gebäudes als Raumkante zur öffentlichen Erschließungsanlage festgelegt werden.

Das gleiche trifft für die südlich der Straße "Horst" ausgewiesene überbaubare Grundstücksfläche zu.

Durch die Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche wird eine bauliche Ergänzung auf den Freiflächen hinter der Gaststätte "Glocke" ermöglicht.

Das bisherige "Allgemeine Wohngebiet" - WA - und eine als Gemeinbedarfsfläche ausgewiesene Parkplatzfläche wird entsprechend der tatsächlichen Nutzung als Mischgebiet festgesetzt. Den vorhandenen Eigentums- und Nutzungsverhältnissen wird damit Rechnung getragen.

Das Maß der baulichen Nutzung im Mischgebiet wird entsprechend der verdichteten Bebauung des Altstadtkernes auf GRZ 0,6 und GFZ 1,8 festgelegt.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird durch die Festsetzung der maximalen Firsthöhe über N.N. festgelegt. Mit dieser Festsetzung kann eine II-geschossige Bebauung ausgenutzt werden.

Gestalterische Festsetzungen gemäß § 86 BauO NW werden für die Dachformen getroffen. In Anlehnung an die Gestaltungssatzung der Altstadt wird als Dachform das steil geneigte Satteldach, Walm- und Krüppelwalmdach sowie das Mansarddach festgesetzt. Dachneigungen sind nur zwischen 45° und 60° zulässig.

Damit soll sichergestellt werden, daß die Dachgestaltung mit der zum Teil denkmalgeschützten Umgebungsbebauung im Einklang steht.

4. Erschließung

4.1 Verkehr

Die ausgewiesenen Bauflächen werden bereits durch die öffentlichen Erschließungsanlagen der Augustastraße, Johannisstraße und der Straße "Horst" erschlossen. Die ausgebauten Straßenflächen werden als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt. Die privaten Wegeflächen werden mit entsprechenden Geh-, Fahr- oder Leitungsrechten planungsrechtlich gesichert.

4.2 Versorgung

Die Versorgung des Plangebietes wird durch die örtlichen Versorgungsträger sichergestellt.

4.3 Entsorgung

Die Abwasserentsorgung erfolgt über das bestehende Entwässerungsnetz der städtischen Mischwasserkanalisation.

5. Wasser- und Abfallwirtschaft

Der Geltungsbereich der Änderung befindet sich im Einzugsgebiet des Klärwerkes Hattingen. Das Niederschlagswasser soll in die nach bisherigem Recht genehmigte und vorhandene Mischwasserkanalisation eingeleitet werden. Eine Versickerung bzw. Verrieselung ist vor Ort wegen der Bebauungsdichte ohne Beeinträchtigung der angrenzenden Grundstücke nicht möglich. Ein ortsnahes Gewässer ist nicht vorhanden.

Die Haus- und Sperrmüllabfuhr wird von der Stadt Hattingen betrieben und auf der Mülldeponie des Kreises in Hattingen-Bredenscheid entsorgt. Schutz- und Überschwemmungsgebiete werden durch die Bebauungsplanänderung nicht berührt.

6. Auswirkungen der Planung

Die geplante Bebauung greift nicht in unersetzbare bzw. qualitativ bedeutende Potentiale des Naturhaushaltes ein. Die Flächen werden bereits jetzt zum Teil als Stellplätze bzw. als Teile des Baugrundstückes genutzt.

Eine Rasen- und Grünfläche von ca. 240 qm würde im Falle einer Bebauung versiegelt und vier Bäume auf dem Privatgrundstück müßten entfernt werden. Dieser Eingriff ist allerdings bereits nach dem geltenden Recht möglich, so daß ein Ausgleich nach den Bestimmungen des § 1a (3) BauGB nicht erforderlich ist. Zur Kompensation des Grünverlustes soll jedoch die Anpflanzung von 6 Rotdornbäumen beitragen.

Die durch die 7. Änderung des Bebauungsplanes möglich werdenden Nutzungen führen nur zu einer geringfügigen Zunahme des Verkehrs auf den Erschließungsstraßen "Augustastraße" und "Horst". Ausbaumaßnahmen für den Verkehr bzw. vorbeugender Immissionsschutz sind nicht erforderlich.

7. Denkmalschutz

Im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung befinden sich die denkmalgeschützten Gebäude "Horst 3" (Einhorn) und "Johannisstraße 4" (Glocke). Die Gebäude wurden im Bebauungsplan gekennzeichnet. Die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes sind zu beachten.

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler entdeckt werden. Die Entdeckung ist der Gemeinde oder dem Amt für Bodendenkmalpflege anzuzeigen.

8. Bodenordnung

Die geplante Bebauung erfordert eine Arrondierung der betreffenden Grundstücksflächen. Die Grundstückseigentümer haben dazu ihre grundsätzliche Bereitschaft erklärt. Da keine öffentlichen Erschließungsflächen benötigt werden, sollen entsprechende Maßnahmen privatrechtlich geregelt werden.

9. Kosten

Kosten für die öffentliche Erschließung fallen nicht an.

Hattingen, 25.01.1999

Der Bürgermeister
Im Auftrage

gez. Hartmann