

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 52 der  
Stadt Hattingen

"Grabenstraße"

Diese Begründung gehört zum Bebauungsplan Nr. 52

"Grabenstraße".

Die Aufstellungsvermerke auf dem Plan gelten auch  
für diese Begründung.

Hattingen, den 21.9.1970

Der Stadtdirektor  
I.A.



*Y. von Arn*  
Städt. Baudirektor

Diese Begründung hat zusammen mit dem Bebauungsplanentwurf  
gemäß § 2 Abs. 6 des Bundesbaugesetzes (BBauG) in der Zeit  
vom 3.5.1971..... bis einschließlich 3.6.1971..... öffentlich  
ausgelegen.

Hattingen, den 4.6.1971

Der Stadtdirektor  
I.A.



*Y. von Arn*  
Städt. Baudirektor

Gehört zur Vfg. v. 7. 3. 1972  
Az. FB2-125.4 (Hattingen 52)

Landesbaubehörde Ruhr

## 1 Allgemeine Begründung

Bei der Erarbeitung der städtebaulichen Grundkonzeption stellte sich heraus, daß die Planung sich nicht nur auf den eigentlichen mittelalterlichen Stadtkern beschränken konnte, weil die Funktionen der Stadtmitte (Gewerbe, Markt, Verwaltung usw.) seit langem über diesen Kern hinausgewachsen waren. Die Aufgabe weitet sich hierdurch von einer ursprünglich vielleicht allzu engen "Altstadt-sanierung" zur Neugestaltung der gesamten Innenstadt aus.

Nach den nunmehr vorliegenden Überlegungen der Gemeinde ist die Innenstadt in folgende Bereiche zu gliedern:

T-förmiger Geschäftsbereich, in dem die Straßen überwiegend als Fußgängerbereiche mit rückwärtiger Andienung der Geschäfte ausgebildet werden. Der südliche Teil dieses Gebietes soll durch den Bau eines Kaufhauses und durch die Errichtung eines Haltepunktes aller Verkehrssysteme, und zwar der Stadtbahn, S-Bahn und Omnibuslinien, in einem Punkt aufgewertet werden.

Bereich Verwaltung und öffentliche Dienste rund um den heutigen Marktplatz. Hier ist eine abwechslungsreiche Folge von Park- und Grünflächen zwischen großformatigen Baukomplexen vorgesehen.

Attraktiver Wohnbereich in dem mittelalterlichen Stadtkern rund um die Kirche. Die hier vorhandenen Altbauten sollen objektweise saniert werden. Teilweise ist auch ein Abbruch vorgesehen. Es soll eine Auflockerung durch weitere Platzbildungen (zugleich Parkplätze) erreicht werden, zum Teil sollen auf den vorhandenen Abbruchflächen Neubauten errichtet werden. Das Ziel ist, gerade dieses Gebiet durch gezielte Maßnahmen besonders aufzuwerten.

Ein Beispiel dafür, daß viele Probleme der Altstadt außerhalb ihrer Mauern gelöst werden müssen, ist der Verkehr: Das zukünftige Verkehrsgerüst wird durch ein sog. äußeres Tangenten<sup>\*</sup>viereck, das die Innenstadt umfaßt und entlastet, gebildet. Zwei Tangenten und ein System kleiner Andienungsstraßen sollen den Verkehr auf den Innenstadtbereich verteilen. Nahe des Geschäftszentrums ist der Bau von Parkhäusern geplant.

Die hier grob umrissene städtebauliche Planung ist in ihren Grundzügen in dem allgemeinen (nicht qualifizierten) Bebauungsplan "Innenstadt" für den gesamten Innenstadtbereich festgelegt. Sog. qualifizierte Festsetzungen werden Zug um Zug je nach Dringlichkeit, in ergänzenden Bebauungsplänen getroffen. Bei der Durchführung der Erneuerung hat sich die Stadt Hattingen auf klar umrissene Gebiete, sog. "Aktivzonen", beschränkt. Diese Absicht ermöglicht u. a. Schwerpunktbildungen, die zur Folge haben, daß mit verhältnismäßig geringem öffentlichen Aufwand der Prozeß der Erneuerung an mehreren Stellen gezielt eingeleitet werden kann.

\* innere

2 Spezielle Begründung

2.1 Räumlicher Geltungsbereich und hauptsächliche Funktion

Der Planbereich wird begrenzt durch die Schulstraße, die Talstraße, EmschesträÙe, Johannisstraße, Heggerstraße, Oststraße. Er umfaÙt einen Teil des mittelalterlichen Stadtkerns und einen wichtigen Geschäftsbereich der Oberstadt.

2.2 Erschließung

Im Rahmen der grundsätzlichen Verkehrsplanung für die gesamte Innenstadt soll

2.21 die Heggerstraße zur Fußgänger-Einkaufsstraße umgewandelt werden; die vorhandenen, bzw. neu zu errichtenden Geschäfte sollen über eine rückwärtige Andienungsschleife erschlossen werden,

2.22 die Augustastraße bis zur Schulstraße als innerstädtische Ost-West-Tangente verlängert werden,

2.23 die Schulstr. bis zur B 51 an der Stadtmauer entlang als innerstädtische Nord-Süd-Tangente verlängert werden,

2.24 die bestehende Fußwegverbindung im Verlauf des alten Grabens weiter ausgebaut werden. Der Weg zum Einkaufen soll unmittelbar durch öffentliche Grünanlagen an Spielplätzen. Sitz- und Aussichtsterrassen vorbeiführen. Querverbindungen werden zum Kirchplatz und zur Schwimmhalle, direkte Zugänge zum Kulturhaus und dem ev. Gemeindezentrum geschaffen.

2.25 Zufahrt Johannisstraße

Die Festsetzung der Verkehrsfläche für die Zufahrt von der Augustastraße zur Johannisstraße weicht durch ihre winkelige Begrenzung und ihre großzügige Ausweisung von den anderen Straßenbegrenzungen ab. Die Gründe dafür liegen in der noch nicht ganz geklärten Weiterführung.

2.3 Baugrundstücke für den Gemeinbedarf

2.31 Kulturhaus

Die Stadt Hattingen hat z. Zt. keine Anlagen, die für kulturelle Aufgaben geeignet sind, wie sie die Neue Stadt Hattingen benötigen wird. Bedenkt man außerdem, daß in Zukunft der Bedarf an Gemeinschaftseinrichtungen zur Freizeitgestaltung und Bildung erheblich ansteigen wird, so erscheint es richtig, bei Neuplanungen in der Innenstadt entsprechende Anlagen vorzusehen. Der vorgeschlagene Standort "über der Altstadt" ist zentrumsnah und unmittelbar neben innerstädtischen Grünanlagen, sportlichen (Schwimmhalle) und kirchlichen Einrichtungen gelegen.

Festsetzungen:

Die Baugrenzen zeigen die Ordinaten an, die der neue Baukörper aufweisen sollte. Es handelt sich um Ausrichtungen, die durch die bestehende Schwimmhalle und die geplante Bebauung entlang der Augustastraße bestimmt sind.

2.32 Evangelische Kirche

Programm: Unterrichts- und Versammlungsräume,  
Gemeindehaus,  
Erweiterung des bestehenden Kindergartens  
oder Neubau für 90 - 100 Kinder.

Für das Gemeindehaus mit den dazugehörigen Einrichtungen (z.B. Stellplätze und Ballspielplatz) ist ein Baugrundstück von ca. 3.500 qm festgesetzt. Der Kindergarten und eventuelle Altenwohnungen sind im WA-Gebiet Emschestraße/Grabenstraße, nördl. Talstraße, zugelassen.

Zufahrtsmöglichkeit von der Emschestraße und der Stichstraße, die zur Johannisstraße führt.

2.33 Baugrundstück für den Gemeinbedarf - Parkhaus -

Programm: Parkhaus für mind. 300 Plätze, außerdem  
evtl. Tankstelle im Erdgeschoß.

Auf diesem Grundstück liegt auch die Zufahrt und ein Teil der Umfahrt des Andienungshofes für die Geschäfte an der Heggerstraße. Die dafür benötigten Flächen sind als Belastungsflächen ausgewiesen und mit A 1 gekennzeichnet. Diese Flächen können überbaut werden, wenn eine lichte Höhe von 4,5 m über dieser Andienungsebene freigehalten wird. Die Andienungsebene wird mit ca. 3 % Gefälle zur Augustastraße an die Augustastraße angeschlossen.

2.4 Baugebiete

2.41 MK-Gebiete an der Heggerstraße

Merkmale: Haupt-Einkaufsstraße mit überwiegend geschäftlicher Nutzung.

Die Umwandlung der Heggerstraße zur Fußgängerstraße erfordert eine rückwärtige Andienung mit Zufahrt von der Augustastraße her. Diese bildet auch die Zufahrt zum Parkhaus, zu den Stellplätzen und etwaigen privaten Tiefgaragen. Da Käufer also auch von der 'Rückseite' in die Kaufgeschosse gelangen können, sollte die Front durch Passagen durchlässig gemacht werden. Hierdurch ergibt sich außerdem eine Verlängerung der Schaufensterflächen entlang der Passagen.

Die Geschoßhöhe beträgt max. 5 Geschosse.

Der öffentliche Fußweg an der Augustastraße soll im Bereich der Einfahrt in der Art von Arkaden verbreitert werden, damit eine bessere Übersicht gegeben ist. Die Baugrenze ist also für das ebenerdige Geschoß entsprechend zurückgelegt worden. In den Obergeschossen läuft die Baugrenze dann wieder durch. Die lichte Höhe unter der Austragung, ausschließlich im Bereich 'Parkhauszufahrt', soll an der geringsten Stelle mind. 3,0 m betragen.

Festsetzungen: Auf dem Grundstück Heggerstraße 42 ist eine Fußgänger-Passage als Belastungsfläche festgesetzt und durch A 2 gekennzeichnet. Sie bildet eine wichtige Verbindung zwischen Roonstraße (Rathhaus, Marktplatz, Sparkasse, Finanzamt) und Parkhaus bzw. Graben.

Die Gebäude sind als tiefe 2-geschossige Ladentrakte geplant mit Aufbauten an der Heggerstraße und Augustastraße für Wohnungen und Büros. Mehr als 50 % der Geschoßfläche werden für geschäftliche Zwecke genutzt, so daß MK zur Anwendung kommt. Außerdem kann, entsprechend der Neufassung der BauNVO vom 26. Nov. 1968, bei der Errichtung von Garagengeschossen zusätzlich die Geschoßfläche entsprechend erhöht werden. Diese Fläche von Tiefgaragen, die oben angerechnet wird, soll höchstens 1.000 qm betragen. Eine solche Tiefgarage gehört dann nach § 1 GarVO noch zu den Mittelgaragen

Belastungsflächen: Die rückwärtigen, nicht überbauten Grundstücksflächen dienen der hinteren Andienung; sie sind als Belastungsflächen festgesetzt und mit A gekennzeichnet. Die Höhenlage dieser Fläche muß auf die Belastungsfläche im Bereich des Parkhaus-Grundstückes abgestimmt werden, damit die Zufahrt gegeben ist. Sie ist mit ca. 3 % Gefälle an die Augustastraße angeschlossen.

2.42 WA-Gebiet Oststraße/Schulstraße

Die Grundstücke an der Oststraße/Schulstraße sind durch die Planung des Parkhauses in ihren rückwärtigen Bereichen gekürzt worden. Damit bei einer Neuplanung der Wohngebäude für die Grundstückseigentümer keine Einbuße an Geschoßfläche entsteht, können zur Grundstücksfläche Flächenanteile von außerhalb des Baugrundstückes festgesetzten Gemeinschaftsanlagen hinzugerechnet werden (Neufassung der BauNVO vom 26. Nov. 1968, § 21 a).

Beispiel: Schulstraße 33

jetzige Geschoßfläche		530 qm
Grundstück nach Neuordnung		330 qm
neue Geschoßfläche		
bei 0,4 (1,0)	330 qm	
* ca. 8 St (Annahme)		
8 x 25 qm	200 qm	530 qm

2.43 Baublock Emschestraße/Johannisstraße

Jetziger Zustand		
Höchste Nutzung	GRZ 0,81	GFZ 2,47
geringste Nutzung	0,43	0,73
überwieg. Nutzung		
(4 von 5 vorh. Grundstücken) i.M.	0,7	1,8
Nutzung des Gesamtbereiches i.M.	0,56	1,2

Neufestsetzung  
Ziel: Erhaltung des Bestandes, mit Anbaumöglichkeit für  
Johannisstraße 4 (ca. 200 qm Grundfläche, ca. 500 qm Geschoß-  
fläche).

Ermittlung der neuen Festsetzung  
Größe des Gesamt-Bereiches:

			ca. 1.900 qm
Bestehende <u>Grundfläche</u>	963 qm		
+ Erweiterung	200 qm	-	1.150 qm
Bestehende <u>Geschoßfläche</u>	1.994 qm		
+ Erweiterung	500 qm	-	2.500 qm
Neufestsetzung	0,6	(1,3)	

Die Neufestsetzung liegt zwar über den Höchstwerten der BauNVO,  
aber doch erheblich unter der überwiegenden Nutzung (siehe oben).

2.44

Baublock Emschestraße/Grabenstraße/nördl. Talstraße

Jetziger Zustand		
höchste Nutzung	GRZ 1,0	GFZ 2,08
geringste Nutzung	0,15	0,3
Nutzung des Gesamtbereiches i.M.	0,38	0,8
Neufestsetzung		

Ziel: Verdünnung des Bestandes im Bereich der schlechten Bau-  
substanz und Erweiterungsmöglichkeit für Emschestraße 30  
(ca. 500 qm Grundfläche, ca. 1.200 qm Geschoßfläche).

Neufestsetzung 0,4 (0,9)

2.5

Erhaltenswerte Gebäude

Gem. Auszug aus dem Schreiben des Landeskonservators von West-  
falen-Lippe vom 3.3.64 an die Stadt Hattingen sind folgende Ge-  
bäude erhaltenswert:

Haus Emschestraße	44
" "	46
" Johannisstr.	2

2.6

Städtebaulich-räumliche Gliederung

Der mittelalterliche Kern kann mit einem Kleeblatt verglichen  
werden, das aus dem ovalen Kirchplatz besteht, um den sich  
weitere Baublöcke mit Innenhöfen, z. T. mit Durchblicken zum  
Kirchplatz gruppieren.

Um dieses "Kleeblatt" legt sich der Grüngürtel im Verlauf des  
alten Grabens mit einer wichtigen Fußwegverbindung von der B 51  
zur Augustastraße. Die neue Augustastraße bildet den Abschluß  
der Altstadt. Dieser soll noch verstärkt werden durch eine ge-  
schlossene Baufront entlang der Augustastraße und die terrassierte  
Ausformung des öffentlichen Grünraums südlich davon. In den Be-  
bauungsplan-Bereich fallen drei der anfangs beschriebenen Bau-  
blöcke, die mehr oder weniger durch Neubauten ergänzt werden  
können. Das Thema des Innenhofes - gepflastert oder begrünt -

soll bei Neuplanungen entsprechende Berücksichtigung finden. Baugruppen, die an dem öffentlichen Grünraum angrenzen, müssen Ihre Grünflächen darauf abstimmen. Die in die Hangneigung vorgesehenen neuen Gebäude sollen in Grundriß und Aufriß gestaffelt und dabei möglichst der Umrißlinie des Kirchplatzes entsprechend gestaltet werden. Zugänge vom Grünraum, besonders bei den Gemeinschaftsanlagen, sind erwünscht.

2.7 Aufhebung bestehender ortsbaurechtlicher Festsetzungen

Folgende ortsbaurechtliche Festsetzungen werden durch die neuen Festsetzungen überholt und durch gesonderten Ratsbeschluß aufgehoben:

- a die Vorschriften der "Verordnung über die Regelung und Abstufung der Bebauung in der Stadt Hattingen (Ruhr)" vom 15. 6. 1961 (Amtsblatt für den Reg.-Bez. Arnsberg, Ausgabe A, vom 24. 6. 1961, S. 313), und zwar der Nr. 79 und Nr. 111.
- b Bebauungspläne (früher Fluchtlinienpläne) Nr.
  - "F 5" förmlich festgestellt am 2.4.1906,
  - "F 6" " " am 2.4.1906,
  - "F 9" " " am 2.4.1906,
  - "F 10" " " am 2.4.1906,
  - "F 11" " " am 2.4.1906,
  - "F 35" " " am 1.8.1912.

2.8 Bodenordnung

Für den Planbereich, bzw. Teilstücke davon, ist ein Umlegungsverfahren nach § 45 BBauG eingeleitet worden.

2.9 Überschlägig ermittelte Kosten für die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen

Grundstückserwerb für öffentliche Verkehrs- und Grünflächen	380.000 DM
Gebäudeentschädigung für öffentl. Verkehrs- und Grünflächen	1.398.900 DM
Abbruchkosten	82.700 DM
Umzug- und Verlagerungskosten für Mietparteien in Wohnungen und für die Auslagerung der im Geltungsbereich liegenden gewerbl. Betriebe	61.300 DM
Erschließungsmaßnahmen:	
Straßenbau	900.000 DM
Straßenbeleuchtung	25.000 DM
Kanalisation	200.000 DM
Grünanlagen	100.000 DM

insgesamt: 3.147.900 DM  
=====

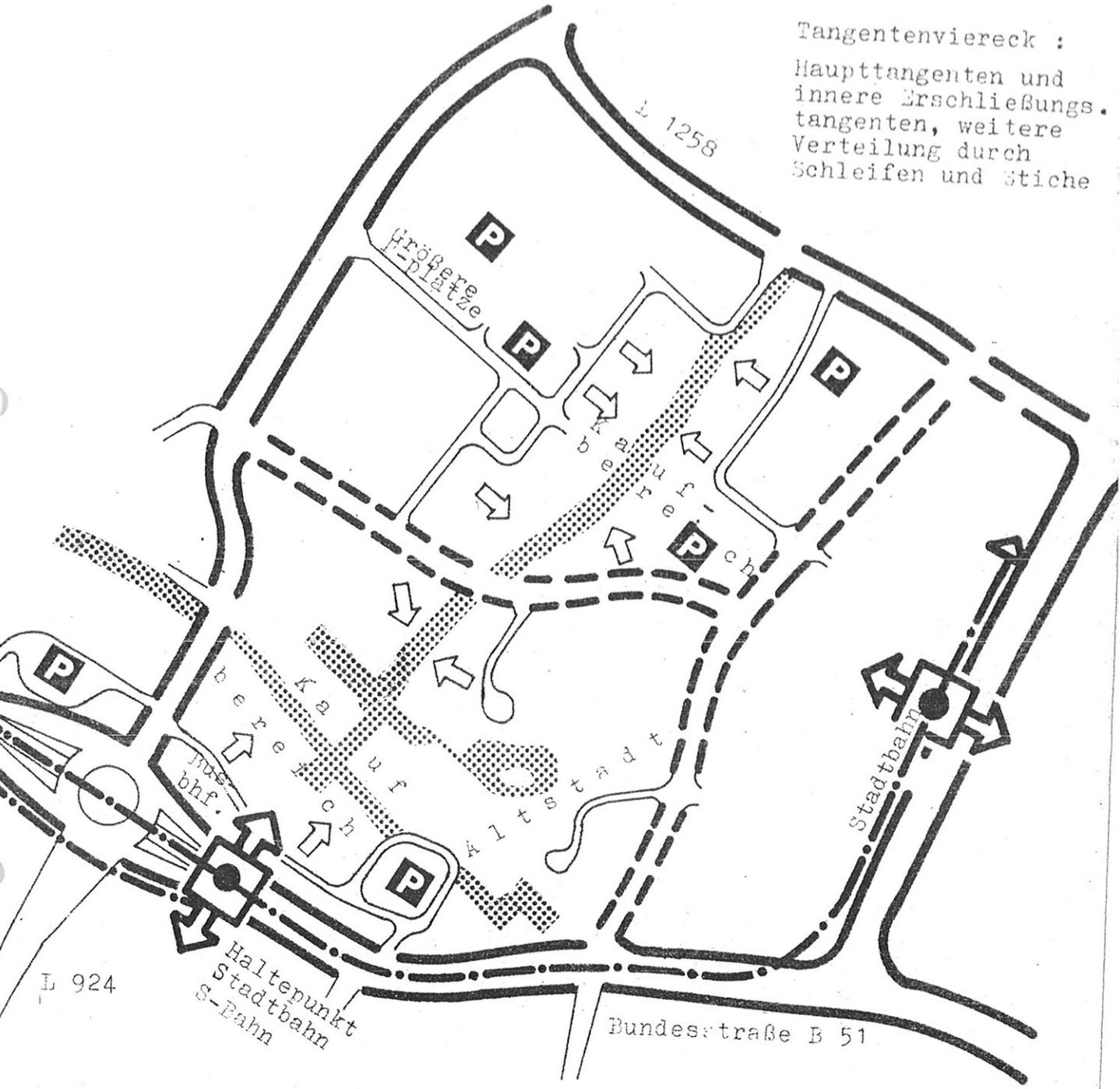


Vereinfachte Skizze  
 1 : 5000 DIN A 4  
 Städtebaul.  
 Gliederung  
 (Funktionsbereiche)

*EMAELE*

# PLANUNG STADTKERN HATTINGEN

Tangentenviereck :  
 Haupttangente und  
 innere Erschließungs-  
 tangente, weitere  
 Verteilung durch  
 Schleifen und Stiche



Vereinfachte Skizze  
 1 : 5000 DIN A 4

Verkehr  
*W. Zele*

# PLANUNG STADTKERN HATTINGEN