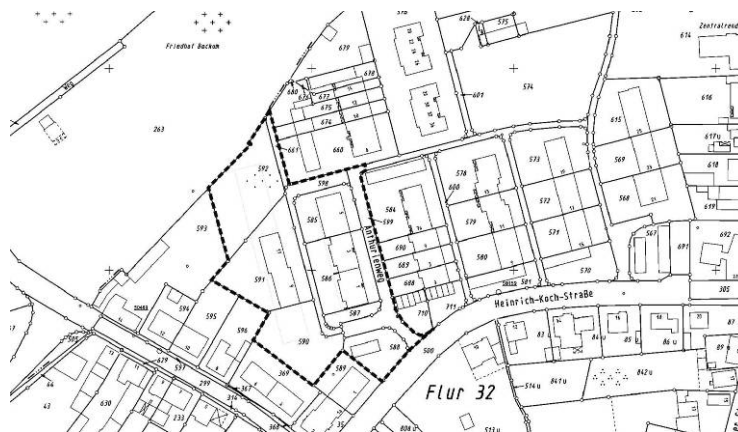


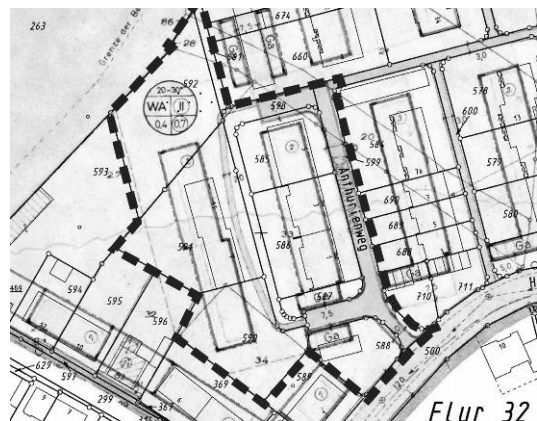
Begründung zur 6. (vereinfachten) Änderung des Bebauungsplan Nr. 06.037 - Resedastraße –

Für den westlichen Teilbereich des Siedlungsquartiers am Anthurienweg, zwischen der Heinrich-Koch-Straße im Süden und dem Friedhof Bockum im Norden, entlang der Ostgrenze des Anthurienweges, Flurstück 599, Flur 32, Gemarkung Bockum-Hövel, in nordwestliche Richtung bis zur ersten Rechtskurve folgend, im Kurvenradius nach Nordosten abknickend auf die Nordgrenze des Anthurienweges, Flurstück 599, nach Westen abknickend entlang der Nordgrenzen der Flurstücke 599 u. 598, nach Norden abknickend entlang der Ostgrenze des Flurstückes 661, nach Südwesten abknickend entlang der Nordgrenzen der Flurstücke 661 u. 592, nach Südosten abknickend entlang der Westgrenze des Flurstückes 592, nach Südwesten abknickend entlang der Nordwestgrenze des Flurstückes 591, nach Südosten abknickend entlang der Südwestgrenze des Flurstückes 591, nach Südwesten abknickend entlang der Nordwestgrenze des Flurstückes 590, nach Südosten abknickend entlang der Südwestgrenze des Flurstückes 590, nach Nordosten abknickend, entlang der Südostgrenze des Flurstückes 590, nach Südosten abknickend entlang der Südwestgrenze des Flurstückes 588, nach Nordosten abknickend entlang der Südostgrenzen der Flurstücke 588 u. 599.



Festsetzung des rechtskräftigen Bebauungsplanes

Für den Siedlungsbereich am Anthurienweg zwischen der Heinrich-Koch-Straße und dem Friedhof Bockum gelegen, setzt der seit dem 15.03.1967 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 06.037 ein allgemeines Wohngebiet fest. Das Maß der baulichen Nutzung wird auf eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,7 beschränkt. Die städtebauliche Figur, die durch den Bebauungsplan in diesem Siedlungsabschnitt vorgegeben wurde, sah die Errichtung von zwingend zweigeschossigen (Zeilen)bauten vor, die in einer Nord-Süd Richtung von der Heinrich-Koch-Straße abgehen.



Erschlossen wird das Quartier von der Heinrich-Koch-Straße über den Anthurienweg, von dem sich ein Ringstraßensystem um die einzelnen Baufenster entwickelt. An diesem Erschließungssystem orientiert, liegen ebenfalls die über Baulinien und Baugrenzen festgesetzten Garagenflächen.

Änderungserfordernis

Das Quartier am Anthurienweg ist zwischenzeitlich fast vollständig bebaut. Im westlichen Bereich des Siedlungsquartiers ist derzeit ein Teil der hier festgesetzten Erschließungsschleife jedoch nur als Baustraße provisorisch ausgebaut.

Von dieser Schleife zweigt eine städtische Grundstücksfläche nach Norden Richtung Friedhof Bockum ab, die als Zuwegung zum Friedhof genutzt wird. Auch dieser Weg soll nun endgültig hergestellt werden.

Für die endgültige Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen und der anschließenden Erhebung von Erschließungsbeiträgen ist die Übereinstimmung mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes zwingende Voraussetzung. Im Umlegungsverfahren 22/77/32 „Dahlienweg“ wurden die Grundstücksflächen der o.a. Erschließungsschleife sowie der Einmündungsbereich des Anthurienweges aber abweichend von den Festsetzungen des Bebauungsplanes zugeteilt und entsprechend parzelliert.

Eine Fußwegeverbindung zum Friedhof sieht der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 06.037 nicht vor.

Im Rahmen der geplanten Änderung des Bebauungsplanes sind die hier festgestellten Unstimmigkeiten zwischen dem tatsächlichen Ausbau bzw. der Lage der für einen Ausbau vorgesehen Wegeparzellen und den Festsetzungen des Bebauungsplanes zu beheben.

Darüber hinaus ergeben sich im Änderungsbereich noch weitere Abweichungen von den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes, die durch Verschiebungen der errichteten Baukörper aus den festgesetzten Baufenstern verursacht wurden.

Neben der vorstehenden erschließungs- und beitragsrechtlichen Notwendigkeit zur Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes macht es daher Sinn, im Rahmen dieses Verfahrens auch die überbaubaren Grundstücksflächen an die tatsächliche Gebäudesituation anzupassen.

Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 06.037 war ein Erlass wirksam, der einen Abstand zwischen Wohnbebauung und Grabstellen auf Friedhöfen von min. 30 m vorsah. Aufgrund des o.a. Erlasses ist dem Flurstück 592 im rechtskräftigen Bebauungsplan lediglich eine kleinere überbaubare Grundstücksfläche zugeteilt worden, die selbstständig jedoch nicht bebaubar ist. Dieser Erlass ist mittlerweile zwar aufgehoben, es besteht derzeit jedoch keinerlei Interesse an einer Bebaubarkeit der o.a. Grundstücksfläche. Aufgrund der liegenschaftlichen Situation macht die Beibehaltung der festgesetzten, grundstücksübergreifenden Baugrenzen wenig Sinn, so dass auf Wunsch der Eigentümer die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche an dieser Stelle reduziert und auf den Bereich der vorhandenen Baukörper des Flurstückes 591 zurückgenommen werden kann.

Inhalt der geplanten Änderung

Die öffentliche Verkehrsfläche des Anthurienweges wird in den Grenzen der aktuell ausparzellierten Grundstücksfläche der Flurstücke 598 u. 599 festgesetzt.

Der westliche Bereich des Anthurienweges, der entlang der bestehenden Gebäude Nr. 9 u. 11 verläuft, ist mit einer Breite von 3,0 m verkehrstechnisch für eine Umfahrt mit Begegnungsverkehr nicht geeignet. Aktuell dient dieser Abschnitt der öffentlichen Verkehrsfläche ausschließlich der verkehrstechnischen Erschließung der o.a. Wohnhäuser, deren notwendige Stellplätze sich hieran anschließen. Eine Umfahrt ist im aktuellen Ausbauzustand faktisch jedoch nicht gegeben, da eine Teilfläche der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche sich als unbefestigter Teil eines Gartenbereiches (Rasenfläche) präsentiert.

Der auf eine Grundstückszufahrt reduzierte Querschnitt der öffentlichen Verkehrsfläche sowie der Ausbauzustand des betroffenen Teilstückes des Anthurienweges entsprechen sicherlich nicht mehr heutigen Ansprüchen an eine umlaufende Erschließungsstraße. Gleichwohl lässt die städtebauliche Istsituation insbesondere die eigentumsrechtlichen Gegebenheiten wenig Spielraum für eine verkehrlich wünschenswerte Erweiterung des Straßenquerschnittes. Andererseits ist die Funktionsfähigkeit dieses Erschließungsweges durch die jahrelange

Nutzung nachgewiesen, so dass ein Planerfordernis zur Änderung dieser Situation nicht besteht.

Die verkehrliche Grundkonzeption einer ringartigen Erschließung im rechtskräftigen Bebauungsplan soll aber weiterhin verfolgt und im Zuge des Ausbaus der geplanten Fuß- u. Radwegeverbindung zum Friedhof nun auch endlich realisiert werden. Prinzipiell soll hierbei allerdings auf die o.a. verkehrstechnischen Gegebenheiten der schmalen Fahrbahn sowie auch auf die seit Jahren zur Gewohnheit gewordene städtebauliche Situation der fehlenden Umfahrt Rücksicht genommen werden. Aus diesem Grund wird auf eine Öffnung der Umfahrt für den motorisierten Verkehr verzichtet und das derzeit unbefestigte Teilstück der öffentlichen Verkehrsfläche lediglich als Fuß- u. Radwegefläche festgesetzt. Dieser Fuß- u. Radweg soll dann nach einer Unterbrechung von wenigen Metern weiter nach Norden, Richtung Friedhof Bockum, fortgeführt und als weitere Zuwegung zum Friedhof ausgebaut werden. Insofern erhält die städtische Grundstücksfläche, Flurstück 661 nun die Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“.

Die im Änderungsbereich liegenden festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen werden in ihrer räumlichen Lage an den vorhandenen Baukörpern angepasst.

Diese Prämisse wird auch im westlichen Teil des Änderungsbereiches verfolgt. So wird die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche an den bestehenden Baukörper ausgerichtet und an seinem nördlichen Endbereich bis an die Baukante der bestehenden Wohngebäude Nr. 9 u. 11 des Flurstückes 591 zurückgenommen.

Das Flurstück 592 enthält nunmehr keine Festsetzung einer überbaubaren Grundstücksfläche. Da eine eigenständige Bebaubarkeit dieses Flurstückes schon nach den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes nicht gegeben ist, werden die tatsächlichen Nutzungsoptionen dieses Flurstückes auf dem derzeitigen Stand erhalten bleiben.

Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt für die Baufelder keine besondere Bauweise fest. Die planungsrechtliche Vorschrift über die Bauweise regelt dem Grunde nach die Frage des Grenzanbaus. Trifft der Bebauungsplan keine Festsetzung über die Bauweise, bestimmt sich die Frage des Grenzanbaus im Weiteren nach den Vorschriften der Landesbauordnung BauO NRW. So auch in diesem Fall. Die zwischenzeitlich entstandene Siedlungsstruktur enthält charakteristische Merkmale einer geschlossenen Bauweise. Diese geschlossene Bauweise wird für die bestehenden Strukturen nun planungsrechtlich im Änderungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommen.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan sind die östliche und südliche Grenze der überbaubaren Grundstücksflächen mit einer Baulinie versehen. Die einengende Festsetzung von Baulinien (auf ihnen muss gebaut werden) verfolgt in der Regel eine bestimmte städtebauliche Zielrichtung. Diese Zielrichtung ist jedoch im Verfahren des rechtskräftigen Bebauungsplanes nicht dokumentiert worden und lässt sich heute nur noch vermuten.

Durch eine wiederholende gleichmäßige Anordnung von Baulinien (auf der Ost- u. Südseite) und Baugrenzen (auf der Nord- und Westseite) sollte hierdurch möglicherweise ein gleich bleibender Abstand von Gebäudekante zu den Wegeflächen vorgegeben werden.

Mit der zwischenzeitlichen Realisierung der vorhandenen Wohngebäude ist die städtebauliche Entwicklung abgeschlossen. Nach den mit der Errichtung der Gebäude einhergehenden Überschreitungen der festgesetzten Baulinien macht eine Aufrechterhaltung dieser restriktiven Festsetzung planungsrechtlich nunmehr wenig Sinn. Insofern werden die festgesetzten Baulinien durch Baugrenzen ersetzt.

Ähnliches gilt für die festgesetzte städtebauliche Anordnung der Garagen. Im Änderungsbereich sind die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen der Garagen direkt an den öffentlichen Verkehrsflächen angeordnet. Notwendige Aufstell- und Rangierflächen sowie der Raum für das Öffnen normaler Garagentore würden somit in der öffentlichen Verkehrsfläche liegen. Ein Umstand, der nach heutigen verkehrstechnischen Erkenntnissen nicht mehr

tragfähig ist. Abgesehen hiervon, wurden die Garagen im Änderungsbereich auf anderen Grundstücksflächen außerhalb der hierfür vorgesehenen Baufenster erstellt.

Garagen zählen zu den Nebenanlagen und sind im allgemeinen Wohngebiet allgemein zulässig. Eine räumliche Festlegung von Garagenflächen macht planungsrechtlich nur in Zusammenhang besonderer städtebaulicher Umstände Sinn. Diese besonderen Umstände sind in diesem Fall aber nicht (mehr) gegeben. Die Festsetzungen der überbaubaren Grundstücksfläche der Garagen werden aus dem Bebauungsplan daher ersatzlos herausgenommen.

Überprüfung weiterer Rechtsvorschriften

Eingriffe in Natur und Landschaft sowie deren Ausgleich

Nach § 1 a Abs. 4 BauGB ist ein Ausgleich für ökologische Eingriffe nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Ein ökologischer Ausgleich ist bei Änderungen von bestehenden Baurechten nur dann erforderlich, wenn zusätzliche und damit neu geschaffene Nutzungsrechte entstehen. Insoweit findet die Regelung des § 1 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB auch hier Anwendung.

Mit der geplanten Änderung werden zum einen neue Verkehrsflächen, die zu einer zusätzlichen Flächenversiegelung führen, zugelassen. Andererseits werden bestehende überbaubare Grundstücksflächen und damit potentielle Versiegelungen wieder aus dem Plangebiet entfernt.

Im Vergleich zu den Eingriffsoptionen des rechtskräftigen Bebauungsplans wirken sich die geänderten Nutzungsbestimmungen in der Summe positiv auf die Bilanzierung des planungsrechtlich induzierten ökologischen Eingriffspotentials aus. Ein Ausgleichserfordernis an dieser Stelle besteht daher nicht.

Alle anderen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 06.037 - Resedastraße - bleiben von den Änderungsinhalten unberührt.

Hamm, den 19.02.2009

gez. Schulze Böing
Stadtbaurätin

gez. Haggenev
Ltd. städt. Baudirektor

Bebauungsplan Nr. 06.037 - Resedastraße - 6. (vereinf.) Änderung

A. Zulässiger Nutzung (Eingriff) gem. rechtskräftigen Bebauungsplan							
Flächen Nr. (s. Plan Ausgangs- situation)	Biotoptyp (lt. Biotop- typenwertliste)	An- zahl	Fläche (m²)	Grundwert A (lt. Biotop- typen- wertliste)	Gesamt- korrektur- faktor	Gesamt- wert	Einzel- flächen- wert
1	Netto Baulandfläche		6.600,00				
	hiervon:						
1.1	überbaubare Grundstücksfläche		1.883,00	0	1	0	0,00
1.2	Garagen		190,00	0	1	0	0,00
1.3	weitere potentielle Nebenanlagen (GRZ)		1.811,00	0	1	0	0,00
1.4	mind. Gartenfläche		2.716,00	0,3	1	0,3	814,80
2	Verkehrsfläche		1.070,00	0	1	0	0,00
Gesamtfläche			7.670,00	Gesamtflächenwert A			814,80

B. geplante Nutzung (Eingriff) gemäß Änderung des Bauleitplanes							
Flächen Nr. (s. Plan Zustand gem. Bauleitplan)	Biotoptyp (lt. Biotop- typenwertliste)	gepl. An- zahl	Fläche (m²)	Grundwert A (lt. Biotop- typen- wertliste)	Gesamt- korrektur- faktor	Gesamt- wert	Einzel- flächen- wert
1	Netto Baulandfläche		6.336,00				
	hiervon:						
1.1	überbaubare Grundstücksfläche		1.638,00	0	1	0	0,00
1.2	potentielle Nebenanlagen		1.879,00	0	1	0	0,00
1.3	mind. Gartenfläche		2.819,00	0,3	1	0,3	845,70
2	Verkehrsfläche		1.334,00	0	1	0	0,00