

Begründung

zur 1. (vereinfachten) Änderung des Bebauungsplans Nr. 06.070 – Am Hohenhöveler Hof –

für den in der Gemarkung Bockum-Hövel (Flur 12) liegenden Bereich zwischen den Nordostgrenzen der Flurstücke 372 und 373, der Ostgrenze des Flurstücks 373, eines in Richtung Nordosten daran anschließenden Abschnitts Nordwestgrenze des Flurstücks 466, der Südostgrenzen der Flurstücke 466, 392, 377 und 938, den Westgrenzen der Flurstücke 938, 937, 988, der nordwestlichen Begrenzung des Flurstücks 988, der daran anschließenden Südwestgrenze des Flurstücks 987, des in Richtung Südwesten daran anschließenden Abschnitts der Südostgrenze des Flurstücks 323, der Südost-, der West- und der Nordgrenze des Flurstücks 962 sowie der Nordwestgrenze des Flurstücks 372.

Bei den Plangebietsflächen handelt es sich um das direkte Umfeld der historischen Bockum-Höveler Hofstelle - Hohenhöveler Hof -. Durch den Bebauungsplan Nr. 06.070 – Am Hohenhöveler Hof - sollen unter besonderer Berücksichtigung denkmalpflegerischer und grünplanerischer Bindungen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung von insgesamt 4 Wohngebäuden mit Altenwohnungen, zum Teil auch mit Behindertenwohnungen bzw. Wohnungen für betreutes Wohnen geschaffen werden.

Die verkehrliche und leitungstechnische Erschließung des überwiegenden Teils der entstehenden Wohnungen ist über einen von der Hohenhöveler Straße ausgehenden privaten Stichweg vorgesehen.

Mittels der Entstehung zweier (in direkter Nachbarschaft der ehemaligen Hofgebäude geplanter) Baukörper soll in Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde die Formation der ehemals an gleicher Stelle existenten "Drei-Seiten-Hofanlage" des Hohenhöveler Hofes wiederhergestellt werden.

Maßgebliche Zielsetzung des Bebauungsplans Nr. 06.070 - Am Hohenhöveler Hof - ist, wie bereits eingangs erläutert, im wesentlichen die Bereitstellung von Wohnbauflächen für die Errichtung von Altenwohnungen. Daher erfolgt zur Bestimmung der zulässigen Art baulicher Nutzung die Festsetzung eines "Allgemeinen Wohngebiets" (WA) gemäß § 4 BauNVO. Das Plangebiet fügt sich damit in die Struktur der baulichen Nutzung umgebender Wohnsiedlungsflächen ein.

Das zulässige Maß baulicher Nutzung wird im Bebauungsplan Nr. 06.070 - Am Hohenhöveler Hof - u.a. durch die Fixierung von Grundflächen- und Geschossflächenzahlen sowie durch Festsetzungen zur zulässigen Vollgeschossanzahl und zur zulässigen Gebäudehöhe (Firsthöhe) definiert.

So ist die zulässige Zahl der Vollgeschosse der im Norden des Geltungsbereichs bestehenden bzw. geplanten Wohnbebauung auf maximal II beschränkt. Für die bestehenden Altgebäude der ehemaligen Hofanlage des Hohenhöveler Hofes erfolgt diese Festsetzung in Anpassung an die Bestandssituation.

Für die im Süden des Geltungsbereichs geplante Wohnbebauung ist die zulässige Zahl der Vollgeschosse auf III beschränkt.

Ergänzend zu den vollgeschossbezogenen Festsetzungen trifft der Bebauungsplan Nr. 06.070 Festsetzungen zu den maximal zulässigen Firsthöhen. Für die im Norden des Geltungsbereichs geplanten Gebäude erfolgen diese Festlegungen in Anpassung an die bestehenden Gebäudehöhen der vorhandenen denkmalgeschützten Bausubstanz bzw. in Anlehnung an die an gleicher Stelle vormals bestehenden Gebäude.

Durch die genannten Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wird der Entstehung einer für das bauliche und landschaftliche Umfeld unverträglich überdimensionierten Bebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 06.070 entgegengewirkt und eine homogene Höhenentwicklung innerhalb des Baugebiets gewährleistet.

Der Änderungssachverhalt der 1. (vereinfachten) Änderung stellt sich wie folgt dar:

Die firsthöhenbezogenen textlichen Festsetzungen der Planurkunde des Bebauungsplans Nr. 06.070 – Am Hohenhöveler Hof – werden unter Punkt 2 bis Punkt 4 geändert. Bezugspunkt für die bisherigen Firsthöhenbegrenzungen ist die "Oberkante des angrenzenden natürlichen Geländes". Aufgrund des nunmehr im Rahmen der Projektentwicklung erreichten Planungsstandes und der daher erlangten genaueren Kenntnisse über die spätere Höhenlage der im Geltungsbereich des Bebauungsplans geplanten Gebäude werden die zulässigen Firsthöhen

künftig auf "Höhen über Normalhöhennull" (NHN) bezogen und damit ein höheres Maß an Festsetzungspräzision und Rechtssicherheit zu erzielt.

Neben dieser redaktionellen Neudefinition des Bezugspunktes gewährleistet die 1. (vereinfachte) Änderung zudem für die im Süden des Geltungsbereichs geplanten Gebäude (im Vergleich zum Festsetzungsinhalt des bisherigen Planentwurfes) einen geringfügigen zusätzlichen Spielraum für die zulässige Firsthöhe (max. ca.1 m). Im Rahmen der laufenden Projektentwicklung hat sich gezeigt, dass aufgrund der in Richtung Süden abfallenden Topographie des Plangebiets einzelne Seiten der Plangebäude geringfügig höher als die bisher im Bebauungsplanentwurf definierten maximalen Höhen über das natürliche Gelände hinausragen. Eine an das städtebauliche Umfeld angepasste Höhenentwicklung der Bebauung innerhalb des Plangebietes ist jedoch unverändert gewährleistet.

Die bisherigen textlichen Festsetzungen zur Definition der Firsthöhe des Entwurfes zum Bebauungsplan Nr. 06.070 (siehe auch Anlage) lauten wie folgt:

- "2. Gemäß § 16 (3) BauNVO darf eine Firsthöhe von 9,50 m - gemessen ab Oberkante des angrenzenden natürlichen Geländes - nicht überschritten werden.
- 3. Gemäß § 16 (3) BauNVO darf eine Firsthöhe von 13,00 m - gemessen ab Oberkante des angrenzenden natürlichen Geländes - nicht überschritten werden.
- 4. Gemäß § 16 (3) BauNVO darf eine Firsthöhe von 6,00 m - gemessen ab Oberkante des angrenzenden natürlichen Geländes - nicht überschritten werden."

Im Rahmen der 1. (vereinfachten) Änderung des Bebauungsplans Nr. 06.070 werden die o.g. Festsetzungen wie folgt geändert:

- "2. Gemäß § 16 (3) BauNVO darf eine Firsthöhe von 74,20 m über NHN nicht überschritten werden.
- 3. Gemäß § 16 (3) BauNVO darf eine Firsthöhe von 77,80 m über NHN nicht überschritten werden.
- 4. Gemäß § 16 (3) BauNVO darf eine Firsthöhe von 72,60 m über NHN nicht überschritten werden."

Sämtliche weiteren Festsetzungsinhalte des Bebauungsplans Nr. 06.070 bleiben unverändert.

Hamm, 12.06.2003

gez. Möller
Stadtbaurat

gez. Westphal
Dipl.-Geograph