

Begründung zur

1. (vereinfachten) Änderung des Bebauungsplan Nr. 06.074 – Wohnpark Schulze Everding –

Der seit dem 19.09.2008 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 06.074 – *Wohnpark Schulze Everding* – verfolgt u.a. das städtebauliche Ziel, die ehem. landwirtschaftlich genutzten Grundstücksflächen zwischen der *Horster Straße* im Norden, der Berliner Straße im Süden, der Barsener Straße im Westen sowie der Stefanstraße im Osten wohnbaulich zu entwickeln.

Im Zuge der nachgeschalteten Entwicklungsschritte (Ausbauplanung, Grundstückszuschnitte und der Antragsverfahren auf Baugenehmigung) hat sich jedoch gezeigt, dass die zwischenzeitlich konkret vorliegenden Anforderungen an eine Umsetzung der Planung von einzelnen Festsetzungsdetails abweichen.

Um diesen konkreten Anforderungen gerecht zu werden, ist der Bebauungsplan in den nachstehenden textlichen und graphischen Festsetzungen inhaltlich zu modifizieren.

Die Festsetzungsänderungen umfassen folgende Bereiche / Inhalte:

1. die Anpassung des Anschlusspunktes der Quartiersstraße „*Am Eversbach*“ an die *Horster Straße* im Sinne eines verkehrsgerechten Ausbaus – inklusive der Errichtung einer neuen Haltestelle für den ÖPNV
2. die Anpassung der planungsrechtlichen Vorgaben im Bereich der Hofstelle Schulze Everding bezüglich des zu erhaltenden Baumbestandes und der veränderten Lage und Ausdehnung des Hofplatzes
3. die Anpassung der öffentlichen Erschließungsstraßen im Quartiersinneren an das vorliegende Straßenausbaukonzept des 1. Bauabschnittes
4. die Verlagerung der Trafostation von der Krecktingstraße zur besseren Versorgungsmöglichkeit des neuen Wohnquartiers
5. die Anpassung des Querschnittes des südlichen Entwässerungsgrabens in der öffentlichen Grünfläche an den geplanten Ausbau
6. die Anpassung der baulichen Höhenbeschränkung für eine größere architektonische Gestaltungsfreiheit
7. die räumlichen Zuordnung von Garagen
8. die Anpassung der Festsetzung der Dachgauben und –einschnitte mit Blick auf eine verbesserte Nutzungsmöglichkeit sowie
9. die konkretisierte Definition der Pultdachformen, mit Blick auf eine energetisch zweckmäßige Ausrichtung.

Die jeweiligen Erfordernisse zur Anpassung des bestehenden Planungsrechts werden nachstehend für die o.a. Punkte im Detail näher erläutert.

1. Anpassung des Anschlusspunktes *Am Eversbach* / *Horster Straße*:

1.1. Änderungserfordernis

Im Einmündungsbereich der nördlichen Quartierszufahrt *Am Eversbach* (im B-Plan „Planstraße B“) zur *Horster Straße* hat eine verkehrstechnische Prüfung gezeigt, dass bei dem erwarteten Verkehrsaufkommen auf der *Horster Straße* in Kombination mit dem Ziel- und Quellverkehr des neuen Quartiers die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs an dieser Stelle nur durch die Errichtung einer Aufweitung des Straßenquerschnitts für Linksabbieger in der *Horster Straße* gewahrt bleibt.

Für diese Aufweitung der Fahrbahn ist jedoch der vorhandene Querschnitt der *Horster Straße* nicht ausreichend. Der Fahrbahnquerschnitt muss daher in einem räumlich begrenzten Streifen östlich der projektierten Einmündung der Straße *Am Eversbach* erweitert werden. Gleichzeitig ist der Kurvenradius auf der Westseite des Knotenpunktes den verkehrstechnischen Ansprüchen anzupassen.

Mit dem neuen Wohnquartier wird die Errichtung von rd. 140 bis 200 neuen Wohneinheiten für den Siedlungsbereich im Nordwesten von Bockum-Hövel erwartet. Die hiermit verbundene Zunahme an

Bewohnern im Siedlungsbereich der *Horster Straße* macht die Einrichtung eines zusätzlichen Haltepunktes für den öffentlichen Nahverkehr an der *Horster Straße* sinnvoll. Nach Prüfung des optimalen Standortes soll dieser Haltepunkt nun im Nahbereich zum Verkehrsknoten *Am Eversbach / Horster Straße* platziert werden. Der projektierte Standort der Haltestelle steht im räumlichen Zusammenhang mit der beschriebenen verkehrsbedingten Aufweitung des Knotenpunktes *Am Eversbach / Horster Straße*. Für die Umsetzung der Haltestelle müssen daher weitere Grundstücksflächen in Anspruch genommen und in den Querschnitt der Abbiegespur eingefügt werden. Die Erweiterung des Straßenquerschnitts der *Horster Straße* nach Süden in den Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes macht für eine Umsetzung der Planung die Anpassung des Planungsrechtes an den projektierten Ausbau erforderlich.

Der rechtskräftige Bebauungsplan trifft für die Bereiche südlich der vorhandenen Trasse der *Horster Straße* nachstehende Festsetzungen:

Westlich der Straße *Am Eversbach* sind die Grundstücksflächen an der ehem. Hofstelle Schulze Everding als allgemeines Wohngebiet (WA-Gebiet) ausgewiesen.

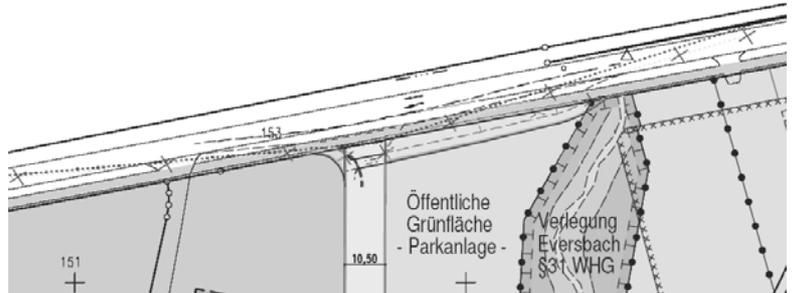
Östlich der Straße *Am Eversbach* schließt sich der Bereich der festgesetzten öffentlichen Grünflächen mit ihren unterschiedlichen Zweckbestimmungen an. Für die von der Querschnittserweiterung im Wesentlichen betroffene Grundstücksfläche setzt der rechtskräftige Bebauungsplan die Zweckbestimmung „Parkanlage“ fest.

1.2. Inhalt der Änderung

Im Einmündungsbereich der Quartierszufahrt *Am Eversbach* wird die öffentliche Verkehrsfläche der *Horster Straße* östlich der Einmündung der Straße *Am Eversbach* auf einer Länge von rd. 60 m um bis zu rd. 6 m nach Süden erweitert.

Westlich der Einmündung wird ein verkehrstechnisch benötigter Kurvenradius festgesetzt.

Die geplanten Ausbaudetails sind zum besseren Verständnis der Maßnahme auch über den Geltungsbereich des Bebauungsplanes hinausgehend nachrichtlich dargestellt.



2. Anpassung an den Baumbestand an der Hofstelle:

2.1. Änderungserfordernis

Mit der Hofstelle Schulze Everding hat sich am Rand des neuen Baugebiets noch ein städtebauliches Kleinod erhalten. Insbesondere die innere Hofsituation mit der Gebäudekonfiguration eines Dreiseitenhofes, dem denkmalgeschützten Speicher und dem den Innenhof flankierenden, raumprägenden Baumbestand führt zu diesem attraktiven städtebaulichen Erscheinungsbild.

Ziel des rechtskräftigen Bebauungsplanes ist es, jene städtebauliche Wirkung insgesamt zu bewahren. Aus diesem Grund setzt der rechtskräftige Bebauungsplan u.a. zum Innenhof orientierte Baulinien fest, auf denen zukünftige Baukörper zwingend errichtet werden müssen, so dass bei Abgang der Wirtschaftsgebäude der Charakter des Seitenhofs wieder hergestellt wird.

Es wurde jedoch festgestellt, dass die Lage der festgesetzten Baulinie des südlich an den Innenhof angrenzenden Baufensters mit den Standorten der hier vorhandenen Laubbäume kollidiert. Um die Baumstandorte planungsrechtlich nicht zu opfern, ist das betroffene Baufenster inklusive Baulinie bis auf die nördliche Gebäudekante des vorhandenen Wirtschaftsgebäudes nach Süden zu verschieben.

Aus städtebaulicher Sicht stellen die Raumkanten bildenden Laubbäume des Hofes ein wesentliches Element der Kleinod prägenden Struktur der Gesamtanlage dar. Daher werden die für das Hofbild bedeutsamen Laubbäume planungsrechtlich gesichert. Dies gilt für die den Hofplatz flankierenden Baumreihen im Osten, Westen und Süden.

Die vorstehende Verschiebung des Baufensters nach Süden sowie liegenschaftliche Belange machen ebenfalls eine nachfolgende Verschiebung der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche des Hofplatzes nach Süden sinnvoll. Das Schieben der gesamten Platzfläche nach Süden trägt der veränderten Lage des südlichen Baufensters Rechnung. Durch den Erhalt des Abstandes von der festgesetzten Baulinie

zur Verkehrsfläche kann die Voraussetzung dafür geschaffen werden, dass die entstehende nach Norden ausgerichtete Freifläche (Vorgartenfläche) des zukünftigen Baukörpers den städtebaulichen Bezug zum Hofplatz behält und adäquat genutzt werden kann. Auch gleicht sich die öffentliche Verkehrsfläche dadurch mehr der jetzigen Situation des Hofplatzes an, so dass die platzbegrenzende Raumwirkung der vorhandenen Baumstandorte dem derzeitigen Eindruck eher entspricht. Die östliche Begrenzung der öffentlichen Verkehrsfläche wird den aktuellen Baumstandorten angepasst und verläuft nun in einem Abstand von rd. 2,4 m westlich parallel zum jeweiligen Baumstamm.

Die Hofstelle Schulze Everding soll sich von einem landwirtschaftlich genutzten Drei-Seiten-Hof zu einem attraktiven Wohnhof wandeln, in dem sich auch besondere Wohnformen entwickeln können. Der Erhalt der städtebaulichen Attraktivität des Innenhofes ist u.a. Bestandteil dieser planungsrechtlichen Zielsetzung.

Der Innenbereich übernimmt für den Wohnhof u.a. eine wichtige erschließungstechnische Funktion. Die räumliche Zuordnung der Baufenster zur öffentlichen Verkehrsfläche des Innenhofes prädestiniert diesen Bereich für die Aufnahme zumindest eines Teils der vorhabenbezogenen notwendigen Stellplatzflächen. Die Errichtung entsprechender Anlagen für den ruhenden Verkehr auf den unmittelbar an die öffentliche Verkehrsfläche angrenzenden Grundstücksflächen bedeutet zwar für die zukünftigen Nutzer eine gewisse Qualität. Gleichwohl sollte das o.a. städtebauliche Ziel, die Qualitäten der Hofanlage zu erhalten, nicht durch eine Anlage von einzelnen Garagen oder gar Garagenhöfen sowie größeren Stellplatzanlagen beeinträchtigt werden. Insofern ist für die städtebauliche Qualität der Hoffläche ein sensibler Umgang mit den potentiellen Abstellflächen für Pkw's von großer Bedeutung.

Das typische Erscheinungsbild von Garagen, mit den durchweg geschlossenen, ungestalteten Wandseiten, bildet grundsätzlich eine optisch wenig reizvolle Barriere, die sich störend auf die erhaltenswerten Blickbeziehungen der (zukünftigen) Hofgebäude untereinander auswirkt. Ein ähnlicher Störgrad für die Hofqualität geht in der Regel von einer größeren Stellplatzanlage aus. Gleichwohl soll es den zukünftigen Bauherren weiterhin möglich sein, einen gewissen Anteil der notwendigen Stellplätze auch in dem in Rede stehenden Bereich der Hoffläche unterzubringen.

Auch wenn Garagen in dem Hofbereich zwischen der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche und der überbaubaren Grundstücksfläche nicht zulässig sein sollen, soll, wenn gewünscht, hier doch dem möglichen Bedürfnis der zukünftigen Anwohner nach einem Wetterschutz für die untergebrachten Fahrzeuge ausreichend Rechnung getragen werden. Daher sind in diesem Bereich der Grundstücksflächen Überdachungen der Stellplätze (z.B. als Carports) unter der Bedingung ausnahmsweise zulässig, dass das Erscheinungsbild weiterhin offen gestaltet ist und die Überdachung sich optisch zurückhält. Dies wird über eine zwingende Dachbegrünung gewährleistet.

Der verbleibende Teil der notwendigen Stellplätze ist zwingend auf den restlichen, zurückliegenden Grundstücksflächen (im seitlichen Grenzabstand o. rückwärtigen Grundstücksbereichen) nachzuweisen. Hinsichtlich der Anzahl und Ausgestaltung der Stellplätze (u. Garagen) werden hier keine Regelungen getroffen.

2.2. Inhalt der Änderung

Das den Hofplatz im Süden begrenzende Baufenster wird um rd. 7 m weiter nach Süden bis auf die derzeitige Gebäudekante des vorhandenen Wirtschaftsgebäudes verschoben.

Die öffentliche Verkehrsfläche des Hofplatzes „Leni-Schulze - Everding-Platz“ wird um rd. 4 m nach Süden verschoben und im Osten um rd. 2,5 bis 3,5 m gekürzt. Im Westen verläuft die Straßenbegrenzungslinie auf der Ostgrenze des Flurstückes 149, Flur 35 Gemarkung Bockum-Hövel.

Die raumprägenden Laubbäume des Hofplatzes werden über die Festsetzung von Flächen zur Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen nach § 9 (25) b BauGB gesichert. Die Standorte der Einzelbäume werden nachrichtlich dargestellt.

Durch die aufgenommene textl. Festsetzungen Nr. 7 c) werden im Bereich des Innenhofes die Einrichtungen notwendiger Stellplatzanlagen neu geregelt. In den Freiflächenbereichen zwischen der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche des Hofplatzes und den überbaubaren Grundstücksflächen ist die Errichtung von Garagen grundsätzlich nicht zulässig.



Ausnahmsweise zulässig ist hier lediglich die Errichtung von max. 50% der notwendigen Stellplätze sowie deren Überdachung. Bei der Überdachung sind die Seitenwände offen zu halten und die Dachkonstruktion mit einer extensiven Dachbegrünung auszuführen.

3. Anpassung an Erschließungskonzeption

3.1. Änderungserfordernis

Das planungsrechtlich festgesetzte Erschließungssystem des Baugebiets Wohnpark Schulze Everding baut auf eine von West nach Ost verlaufende Verkehrsmittelachse auf, von der einzelne Stichstraßen nach Norden und Süden abgehen. Diese Stichstraßen bilden jeweils eigenständige Wohnhöfe, die über Fuß- und Radwege an die das geplante Wohngebiet umgreifenden öffentlichen Grünflächen angebunden sind.

Im Nachgang zur Rechtskraft des Bebauungsplanes wurde eine zweckmäßige Grundstücksteilung vorgenommen, die eine zielgerichtete Vermarktung der Grundstücksflächen ermöglichen sollte. Dabei zeigte sich, dass die Aufteilung der öffentlichen Verkehrsflächen eine nachfragegerechte Grundstücksaufteilung für einen Teil der im südlichen Quartiersrand liegenden Grundstücksflächen entlang der festgesetzten Fuß- und Radwege erschwert. Die Berücksichtigung der festgesetzten Fuß- und Radwege hätte an diesen Stellen regelmäßig die Teilung in große, weit über der marktgängigen Nachfrage nach 400 m² großen Grundstücksflächen bedeutet.

Der zwischenzeitlich erstellte Ausbauplan sowie der aktuelle Katasterplan für den anstehenden 1. Bauabschnitt (östliches Quartier) haben diesen Umstand berücksichtigt und weichen tlw. in den Abschnitten der Fuß- u. Radwegeflächen im Detail von den Festsetzungen des Bebauungsplanes ab. Die geplanten Fuß- und Radwege wurden eingekürzt. Das nicht mehr zweckgebundene Teilstück wurde der allgemein nutzbaren öffentlichen Verkehrsfläche für den Zufahrtbereich der hieran angeschlossenen Grundstücksflächen zugeschlagen und aus verkehrstechnischen Gründen auf 4,0 m aufgeweitet. Zur planungsrechtlichen Sicherung dieser Ausbauplanung ist der Bebauungsplan an den betroffenen Teilstücken anzugleichen.

In diesem Zusammenhang ist es für den noch kommenden 2. Bauabschnitt (Quartier West) in Anlehnung an die o.a. nachfragegerechte Grundstücksaufteilung ebenfalls zweckmäßig, sich an der Grundstücksaufteilung des 1. Bauabschnittes zu orientieren. Die Länge der auf der Südseite des Quartiers verlaufenden Fuß- und Radwege soll daher gleichfalls eingekürzt und die Festsetzung der Verkehrsfläche an den technischen Bedarf für die Nutzung als potenzielle Zufahrt der hier anliegenden Grundstücksflächen angepasst werden.

Die räumlich definierten Bereiche, in denen bestimmte Siedlungselemente, bauliche Vorgaben und die städtebauliche Ausrichtung im Baugebiet verteilt sind, orientieren sich an der Abfolge der jeweiligen Wohnstiche /-höfe und sind sowohl im Quartier West als auch im Quartier Ost in einem gleichmäßigen Rhythmus aufgeteilt.

Im Vergleich zum Quartier Ost (Bauabschnitt 1) sind im westlichen Quartier (Bauabschnitt 2) die überbaubaren Grundstücksflächen, die sich an den südlichen Stichstraßen und östlich der festgesetzten Fuß- und Radwege entwickeln sollen, in einem größeren Abstand zur südlichen Grundstücksgrenze (öffentliche Grünfläche) festgesetzt. Hierdurch sollten - der festgesetzten baulichen Besonderheit in den Kopfbereichen der Wohnhöfe Rechnung tragend - die hier liegenden zukünftigen Grundstücksflächen einen großzügigen nach Süden ausgerichteten Freiflächenanteil erhalten. Dies impliziert für die hier liegenden Baufenster gleichzeitig aber eine Aufteilung in große Baugrundstücke.

Im Sinne einer nachfragegerechten, flexiblen Aufteilung der Grundstücksflächen wirkt sich die o.a. planungsrechtliche Vorgabe nach den Erfahrungen aus dem Bauabschnitt 1 jedoch eher ungünstig aus. Ein Hauptentwicklungsziel sollte es hier aber weiterhin sein, nachfrageorientierte Baugrundstücke zur Verfügung stellen zu können. Insofern sollte sich auch die Aufteilung der Baugrundstücke flexibel gestalten.

In Anlehnung an die Lage der Baufenster im 1. Bauabschnitt werden daher die in Rede stehenden überbaubaren Grundstücksflächen gleichzeitig mit der vorab beschriebenen Angleichung der öffentlichen Verkehrsfläche nach Süden erweitert.

Auch für die Baufenster an der Barsener Straße trifft dieses o.a. Entwicklungsziel zu. Insofern werden auch hier die überbaubaren Grundstücksflächen zweckmäßig erweitert.

Innerhalb des mit Index 6 bezeichneten Baufensters sieht die städtebauliche Konzeption auch die Möglichkeit einer Fortführung der Ansiedlung von Mehrfamilienhäusern entlang der Barsener Straße vor. Der rechtskräftige Bebauungsplan trägt dieser Konzeption bereits Rechnung und trifft hierfür entsprechende Festsetzungen, die die Errichtung von giebelständigen, zwingend 2-geschossigen Wohnhäusern ohne Beschränkung der Wohneinheiten ermöglichen.

Die Anlage von Mehrfamilienhäusern bedarf allerdings auch einer besonders flexiblen Möglichkeit, Grundstücksflächen für den Nachweis der notwendigen Stellplätze nutzen zu können. Allerdings steht im rechtskräftigen Bebauungsplan die textl. Festsetzung Nr. 7 – in der die räumliche Zuordnung von Stellplätzen, Garagen und Carports definiert wird – diesem Bedarf entgegen.

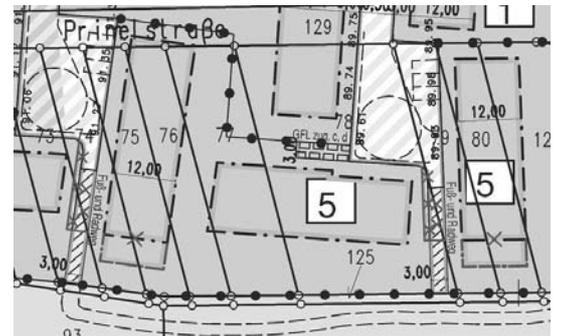
3.2. Inhalt der Änderung

Im Quartier Ost wird die Festsetzung der öffentlichen Verkehrsfläche sowie der Fuß- u. Radwege an den vorhandenen Ausbauplan bzw. das Kataster angepasst.

Im Quartier West (noch ausstehenden 2. Bauabschnitt) werden die festgesetzten Fuß- u. Radwege an den südlichen Wohnhöfen auf einer Länge von bis zu 10 m gekürzt. Das verbleibende Teilstück wird der öffentlichen Verkehrsfläche der Wohnanlage zugeordnet und der Querschnitt aus verkehrstechnischen Gründen auf 4 m verbreitert.

Die westlich dieser verkehrlichen Anpassung liegenden überbaubaren Grundstücksflächen werden nach Süden bis auf einen Abstand von 5,0 m zur südlich gelegenen Grundstücksgrenze der öffentlichen Grünfläche erweitert.

Die Baufenster westlich der Barsener Straße mit dem Index 6 bzw. 4 werden nach Süden im Mittel um 12,0 bzw. um 7,0 m erweitert. Für die mit Index 6 bezeichneten Baugrundstücke wird die Festsetzung Nr. 7 (Stellplätze u. Garagen) aus dem Festsetzungsgefüge herausgenommen.



4. Anpassung der Trafostation

4.1. Änderungserfordernis

Die Absicht, die Grundstücksflächen im Umfeld der Hofanlage Schulze Everding wohnbaulich zu entwickeln, besteht bereits seit Ende der 1960er Jahren. Zur Anbindung des neuen Siedlungsquartiers an die kommunale Stromversorgung, haben die Stadtwerke sehr frühzeitig im Bereich der Krecktingstraße die Errichtung einer Trafostation geplant. Diese Planung hat der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 06.074 aufgenommen und das betroffene Flurstück Nr. 146 der Stadtwerke an der Krecktingstraße als Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Trafostation festgesetzt.

Im Zusammenhang mit der aktuellen Erschließungssystematik und der städtebaulichen Aufteilung des Baugebiets "*Wohnpark Schulze Everding*" haben die Stadtwerke aus technischen Gründen von ihrem ursprünglichen Versorgungskonzept Abstand genommen. Für die optimale Versorgung wird nun ein zentraler Standort im Baugebiet favorisiert. Dieser ist im Bereich der öffentlichen Grünfläche gefunden und im Rahmen der Erschließungsplanung berücksichtigt worden.

Es gilt nun diesen Standort der Trafostation auch planungsrechtlich zu sichern.

Der ehem. Standort an der Krecktingstraße wird somit nicht mehr benötigt und kann in die Struktur der öffentlichen Grünfläche integriert werden.

4.2. Inhalt der Änderung

In der festgesetzten zentralen von Nord nach Süd verlaufenden und zwischen dem 1. und 2. Bauabschnitt liegenden öffentlichen Grünfläche wird das südlich der öffentlichen Verkehrsfläche liegende Flurstück 220 der Stadtwerke als Fläche für die Versorgung mit der Zweckbestimmung „Trafostation“ festgesetzt.

Der ehem. Standort der Trafostation an der Krecktingstraße wird aus dem Festsetzungskatalog des Bebauungsplanes Nr. 06.074 herausgenommen und durch die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche ersetzt.

5. Anpassung des Entwässerungsgrabens

5.1. Änderungserfordernis

Innerhalb der am südlichen Quartiersrand verlaufenden öffentlichen Grünfläche wird das Oberflächenwasser der angeschlossenen Grundstücke entwässerungstechnisch über einen Graben nach Osten in das Regenrückhaltebecken geführt. In der Planzeichnung des rechtskräftigen Bebauungsplanes ist dieser Graben als Schnitt nachrichtlich mit dargestellt.

Im Zuge der detaillierten Ausbauplanung haben sich die Dimensionen des Grabenquerschnittes jedoch leicht verändert.

5.2. Inhalt der Änderung

Der geänderte technische Ausbau des Entwässerungsgrabens wird in der dargestellten graphischen Schnittzeichnung aufgenommen.

6. Anpassung der baulichen Höhenentwicklung

6.1. Änderungserfordernis

Die besondere Lagegunst des Siedlungsbereiches macht das Baugebiet „*Wohnpark Schulze Everding*“ zu einem hochwertigen Wohnstandort im Stadtbezirk Bockum-Hövel. Diesem Anspruch soll auch städtebaulich durch die Entwicklung eines entsprechenden Leitbildes Rechnung getragen werden, das sich im Festsetzungsgefüge des rechtskräftigen Bebauungsplanes wiederfindet. So ist es auch Zielsetzung, eine städtebaulich harmonische Gestaltung des Baugebietes zu erreichen. Diesem Leitbild sollen auch die festgesetzten Regelungen zur Höhenentwicklung der Gebäude Rechnung tragen. Über die Definition von Mindest- und Maximalhöhen in den Trauf- und Firstbereichen sollen zu große Höhendifferenzen in der Dachansicht eines Straßenbildes vermieden werden.

Im Zuge der baulichen Entwicklung und der eingegangenen Bauanfragen hat sich jedoch ergeben, dass tlw. die vorgegebene Höhenvarianz im First- und Traufbereich letztlich zu wenig Spielraum für eine gewünschte architektonische Gestaltungsvielfalt bietet. Insbesondere für potentiell kleine Haustypen bedeuten die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgelegten Mindesthöhen im First eine unvermutet schwer erreichbare Vorgabe. Insgesamt soll der Spielraum für die baulichen Höhen um ein städtebaulich vertretbares Maß – i.d.R. um 0,5 m bis 1,0 m – erweitert werden. In diesem Zusammenhang werden die festgesetzten Mindest-Firsthöhen in den Bauflächen der WA-Gebiete mit dem Index 1, 2, 3, 4, u. 6 um 0,5 m gesenkt. Zudem wird im WA 4-Gebiet die maximale Firsthöhe um 0,5 m angehoben. Auch wird die Dachneigung in den WA 1-Gebieten ein wenig abgeflacht, um diese an die Neigung der umliegenden Baugebiete anzupassen.

In den WA 5-Gebieten beträgt die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte Varianz in der Höhenentwicklung im Trauf- und Firstbereich nur 0,5 m. Dieser sehr enge Spielraum hat sich bezogen auf die Nutzungsansprüche der Bauherren als teilweise problematisch erwiesen. Daher sollen auch in diesen Bereichen die Spielräume für die Traufhöhe auf 1,0 m und im Firstbereich auf 1,5 m erhöht werden.

6.2. Inhalt der Änderung

In den WA 1-Gebieten wird die mind. Firsthöhe von 9,0 m auf 8,5 m gesenkt. Gleichzeitig wird die zulässige Dachneigung von derzeit 40 – 48° auf 35 bis 45 ° festgesetzt und den übrigen Baugebieten angepasst.

Für die Baugebiete mit dem Index WA 2, 3, 4 u. 6 wird die zulässige Mindest-Firsthöhe von 9,5 m auf 9,0 m gesenkt. Zudem wird in den WA 4 – Gebieten die maximale Firsthöhe von 10,0 m auf 10,5 m erhöht, so dass für den Firstbereich in den vorstehenden Gebieten eine einheitliche Varianz von 1,5 m zur Verfügung steht.

In den WA 5-Gebieten wird die maximale Traufhöhe von 6,0 auf 6,5 m und die maximale Firsthöhe von 7,5 m auf 8,5 m erhöht.

Insgesamt verbleibt die hierdurch vorgegebene Höhenvarianz von 1,0 bis 1,5 m in den einzelnen Trauf- bzw. Firsthöhen in einem städtebaulich akzeptablen Rahmen, der mit der o.a. Zielsetzung eines städtebaulich harmonischen Gesamtbildes noch gut zu vereinbaren ist.

7. räumliche Zuordnung der Garagen

7.1. Änderungserfordernis

Nr. 7 der textlichen Festsetzungen regelt die räumliche Anordnung von Stellplätzen und Carports im Baugebiet. Hiernach sind solche Pkw-Abstellflächen nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen, im seitlichen Grenzabstand oder in den dafür gesondert ausgewiesenen Grundstücksflächen zulässig.

Garagen sind zunächst nicht Bestandteil dieser Festsetzungen, da diese in der Regel in den seitlichen Grenzabständen eingeplant werden. Gleichwohl gibt es im Baugebiet „*Wohnpark Schulze Everding*“ auch Bedingungen, die für ein Abweichen von dieser Regelmäßigkeit sprechen. Insbesondere im Bereich der Haupteinfahrtsachse im Baugebiet bieten einige Grundstückszuschnitte solche Gelegenheiten.

Ein mögliches Ausbrechen aus der städtebaulichen Systematik kann sich jedoch auch störend auf das Gesamtbild des Straßenzuges auswirken. Daher sollen im Baugebiet die gleichen Vorgaben für Garagen gelten, wie sie für die übrigen o.a. Abstellplätze für Pkw auch festgesetzt sind.

7.2. Inhalt der Änderung

In die Festsetzung Nr. 7 a wird der Begriff „Garagen“ aufgenommen.

8. Dachgauben und Dacheinschnitte

8.1. Änderungserfordernis

Die örtlichen Bauvorschriften im rechtskräftigen Bebauungsplan befassen sich u.a. auch ausgiebig mit der baulichen Auswirkung der Nutzung des Dachgeschosses (Gauben, Dacheinschnitte). Die Rahmgebung für die Gestaltung der jeweiligen Bauelemente verfolgt einheitlich das Ziel eines harmonischen städtebaulichen Gesamtbildes. Auch die getroffenen Regelungen in der textl. Festsetzung Nr. 11 verfolgen diese Zielsetzung. So sind hiernach Dacheinschnitte und –aufbauten bei zweigeschossigen Gebäuden grundsätzlich nicht und bei eingeschossigen Gebäuden nur eingeschränkt – auf rd. 1/3 der Dachfläche bzw. auf max. 3,0 m zulässig. Zudem müssen Dacheinschnitte einen Abstand von der Giebelwand von mind. 2,0 m einhalten.

Im Baugebiet Schulze Everding wird auch ein Anteil kleinerer Gebäudetypen nachgefragt, für die eine Beschränkung der Dachgauben auf 30 % der Dachfläche die Ausbaukapazität des Dachraumes sehr stark einschränkt. Vor diesem Hintergrund soll daher auf die Begrenzung von max. 30 % der Dachfläche verzichtet werden. Auch der für Dacheinschnitte einzuhaltende Abstand zur Giebelwand von 2,0 m wird den Bedürfnissen von kleineren Haustypen nicht gerecht. Auch dieser Abstand soll auf ein städtebaulich vertretbares Maß gekürzt werden.

8.2. Änderungsinhalte

Die textl. Festsetzung Nr. 11 c) wird den Bedürfnissen kleinere Haustypen angepasst. Die Beschränkung auf max. 30 % der Dachfläche wird aus der Festsetzung herausgenommen und die Ausdehnung der Dacheinschnitte und –gauben auf absolute max. 3,0 m Gesamtlänge beschränkt. Zudem wird der für Dacheinschnitte einzuhaltende Abstand zur Giebelwand auf 1,5 m festgesetzt.

9. Ausrichten der Pultdächer

9.1. Änderungserfordernis

Im rechtskräftigen Bebauungsplan wird nach der textl. Festsetzung Nr. 11 die Ausrichtung der zulässigen Pultdächer in den WA 5-Gebieten aus energetischen Gründen vorgegeben. Hiernach ist die Traufseite (niedrigere Dachseite) der Pultdächer nach Norden zu orientieren, so dass die höhere Gebäudeseite mit den großzügigen Fensterflächen als Wärmefalle auf die der Sonne zugewandten Südseite ausgerichtet wird.

Die Ausnutzung dieses „bauseitigen Solareffektes“ macht jedoch nur bei einem klassischen, einfachen Pultdach regelmäßig Sinn. Für die abgewandelte Form eines Doppelpultdach (auch als versetztes Pultdach / versetztes Satteldach bezeichnet) trifft dies, wie es bei den anderen zulässigen Dachformen der Fall ist, nur eingeschränkt zu. Insofern soll diese Form des Pultdaches mit den anderen zulässigen Dachformen gleichgestellt und hierfür auf eine Vorgabe der Dachausrichtung verzichtet werden.

9.2. Änderungsinhalte

Die Ausrichtung der Pultdachform in den Baugebieten WA 5 wird auf das einfache, klassische Pultdach beschränkt.

10. Überprüfung weiterer Rechtsvorschriften

10.1. 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 insoweit erforderlich, als zusätzliche und damit neu geschaffene Nutzungsrechte entstehen. Insoweit findet die Regelung des § 1 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB Anwendung.

Im Rahmen der geplanten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 06.074 wird sich der Umfang der festgesetzten Verkehrsfläche insgesamt marginal verändern. Der Schwerpunkt der Veränderungen liegt insbesondere im Bereich der Hofstelle und dem Zufahrtsbereich der *Horster Straße*.

Des Weiteren werden durch die geplante Änderung die überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich des 2. Bauabschnittes erweitert.

Durch die geplanten Festsetzungen wird sich im gesamten Baugebiet die potentielle Baufläche um rd. 620 m² und die Verkehrsfläche um rd. 340 m² vergrößern. Andererseits werden rd. 370 m² bestehende Laubgehölze im Bereich der Hofstelle erstmalig planungsrechtlich gesichert.

Im Verfahren zum rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 06.074 hat die durchgeführte Bilanzierung der notwendigen ökologischen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen einen Kompensationsbedarf von rd. 10,65 ha ergeben. Damit wird der projektbezogene Eingriff zu 100 % ausgeglichen.

Von den 10,65 ha Ausgleichsfläche können durch gebietseigene Maßnahmen rd. 1,18 ha im Plangebiet selbst angerechnet werden. Diese interne Bilanz an Ausgleichsfläche verschlechtert sich nun durch die geplanten Änderungen um lediglich rd. 5%. In der Gesamtbilanz der Kompensationsmaßnahmen schlagen die Änderungen sogar nur mit max. 0,6 % zu Buche. Diese Abweichung liegt noch weit innerhalb der Toleranzgrenze von -10 %, die noch für einen ausreichenden ökologischen Ausgleich angesehen wird.

Aus diesem Grund wird für das Verfahren der 1. (vereinf.) Änderung von weiteren ökologischen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen abgesehen.

Alle anderen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 06.074 – *Wohnpark Schulze Everding* - bleiben bestehen.

11. sonstige redaktionelle Ergänzung

Der Bebauungsplan betrifft den Hof Schulze Krechting (heute Everding), der zu Beginn des 14. Jhs. im Besitz des Domkapitels von Münster belegt ist, aber weitaus älter sein dürfte. Später wurde der Hof dem Jesuitenorden übertragen und gelangte nach dessen Aufhebung 1773 an dem Münsterschen Studienfonds. Mit 361 Morgen Land und eigener Jagd, zu denen nach der Markenteilung im 19. Jh. weitere 34 Morgen Land kamen, gehörte der Hof Schulze Krechting zu den größten Höfen des Kirchspiels Bockum.

Um Aufschluss über Alter und Entwicklung des Schultenhofes zu erhalten, ist bei Bodeneingriffen im Bereich der bestehenden Hofstelle die *LWL-Archäologie für Westfalen* vier Wochen vorher zu benachrichtigen. Bei vollständiger Überplanung der Hofstelle erscheint es darüber hinaus sinnvoll, bei einem Ortstermin die Vorgehensweise detailliert abzusprechen.

Das vorstehende Vorgehen ist im Rahmen der Baugenehmigung zu berücksichtigen. Die Notwendigkeit der Benachrichtigung wird als Hinweis auf der Planurkunde aufgenommen.

Hamm, den 22.12.2010

gez. Schulze Böing
Stadtbaurätin

gez. Haggenev
Ltd. städt. Baudirektor