

Stadt Hamm

Stadtplanungsamt

Bebauungsplan Nr. 06.086 **- An der Pankratiuskirche -**

Begründung zum Bebauungsplan

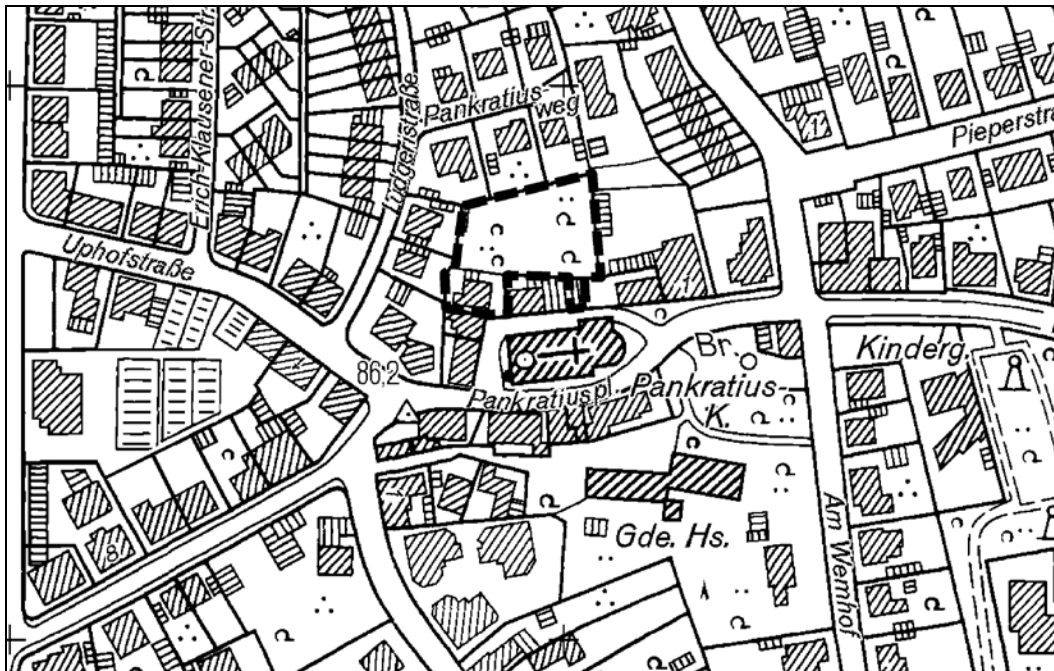
Stand:
erneute
Offenlegung

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Räumlicher Geltungsbereich.....	1
2.	Planungsanlass und Planungsziele	1
3.	Beschreibung des Plangebietes / Städtebaulicher Bestand	2
4.	Vorhandene Planung.....	2
4.1.	Regionalplanung.....	2
4.2.	Flächennutzungsplanung	2
4.3.	Verbindliche Bauleitplanung / Baugebietsplanung.....	3
5.	Verfahrensart.....	3
6.	Inhalt des vorhabenbezogenen Bebauungsplans	3
6.1.	Erschließung.....	4
6.2.	Bauliche Nutzung.....	5
6.2.1.	Art der Nutzung.....	5
6.2.2.	Maß der baulichen Nutzung	6
6.3.	Weitere planungsrechtliche Festsetzungen.....	6
6.4.	Örtliche Bauvorschriften.....	7
7.	Vorbereitende Bauleitplanung FNP.....	9
8.	Natur und Umwelt.....	9
8.1	Rechtliche Grundlagen/Verfahren	9
8.2	Artenschutz.....	9
9.	Altlasten / Kampfmittel / Bergbau / Methan	10
9.1	Altlasten.....	10
9.2	Kampfmittel.....	11
9.3	Bergbau.....	11
9.4	Methan.....	11
10.	Denkmalschutz.....	12
11	Immissionsschutz	12
12.	Ver- und Entsorgung.....	12
12.1	Versorgung des Plangebietes	12
12.2	Entwässerung des Plangebietes	12
Anhang.....		15

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der ca. 0,18 ha große Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Ortsteil Bockum-Hövel, nördlich der Pankratiuskirche.



Ausschnitt DGK

Die Grenze des Aufstellungsbereiches verläuft an den Grundstücksflächen der Gemarkung Bockum-Hövel, Flur 17, entlang der südlichen Grenze der Flurstücke 297, 296 und 295 bis zum Eckpunkt des Flurstücks 295, nach Süden abknickend, entlang der westlichen Grenze der Flurstücke 700 und 10 bis zur nördlichen Grenze des Flurstücks 250, gen Westen abknickend bis zum nordöstlichen Eckpunkt des Flurstücks 689, dort nach Süden abknickend bis zum südöstlichen Eckpunkt desselben Flurstücks, dann in Richtung Westen abknickend der südlichen Grenze des Flurstücks 689 für 6 m folgend, dann nach Norden abknickend bis zur Grenze des Flurstücks 689, dann in Richtung Westen abknickend und weiterlaufend bis zum nordöstlichen Grenzpunkt des Flurstücks 523, dort abknickend in Richtung des südöstlichen Eckpunktes des selben Flurstücks, dann in Richtung Westen abknickend entlang der südlichen Grenze des Flurstücks 523 bis zur Grenze des Flurstücks 620, dort weiter in Richtung Norden verlaufend entlang der westlichen Grenzen der Flurstücke 523 und 15 bis zum Flurstück 297.

2. Planungsanlass und Planungsziele

Bei dem zu beplanenden Grundstück handelt es sich um ein klassisches und positives Beispiel für die Durchführung einer Nachverdichtung. Damit wird dem vom Gesetzgeber geforderten und für die städtebauliche Entwicklung wichtigen Ziel der Innenentwicklung Rechnung getragen.

Das Grundstück wurde bisher aus persönlichen Gründen des ehemaligen Eigentümers nicht bebaut. Aus städtebaulicher Sicht stellt dies eine deutliche Unternutzung für ein Grundstück mit einer solchen Lagequalität dar. Da jedoch ein Eigentümerwechsel stattgefunden hat, soll dort nun ein barrierefreies Mehrfamilienhaus mit fünf Wohneinheiten entstehen. Das Vorhaben leistet damit einen guten Beitrag zur Entwicklung des Stadtteils Hövel und der städtebaulich gewünschten Innenentwicklung.

3. Beschreibung des Plangebietes / Städtebaulicher Bestand

Das Plangebiet liegt im Stadtbezirk Bockum-Hövel, nördlich des Pankratiusplatzes und der Pankratiuskirche. Das Stadtteilzentrum befindet sich ca. 600 m entfernt in südlicher Richtung. Die Umgebungsbebauung wird zum Großteil von Wohnnutzungen und kleineren Gewerbeeinheiten geprägt und auch einige Gemeinbedarfseinrichtungen befinden sich in der Nachbarschaft.

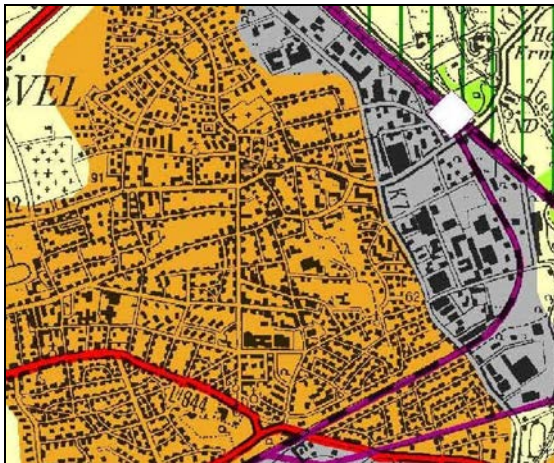
Die zu beplanende Fläche ist insgesamt 0,19 ha groß. Es handelt sich dabei um ein unbebautes Grundstück (Flurstück Nr.15), das größtenteils von max. zweigeschossigen Einfamilienhäusern umschlossen ist. An der östlichen Grundstücksgrenze befindet sich ein Parkplatz. Zur Sicherung der Erschließung des Grundstücks wurde von den Eigentümern in einem Flächentausch ein Teil des Flurstücks 689 gegen einen etwa gleichgroßen Teil des Flurstücks 15 getauscht. Auf dem Flurstück 689 wird eine alte Halle abgerissen und über die Fläche später die Erschließung vom Pankratiusplatz aus in den Innenbereich geführt.

Die innenliegende Fläche ist derzeit eine private Grünfläche, die gärtnerisch genutzt wird. Hinzu kommt ein weiteres Grundstück südlich der südwestlichen Ecke des Flurstücks Nr. 15, das liegenschaftlich mit der o.a. Grünfläche verbunden ist und mit in die Planung einbezogen werden soll. Auf diesem Grundstück steht derzeit noch ein Einfamilienhaus, dessen Zukunft ungewiss ist.

4. Vorhandene Planung

4.1. Regionalplanung

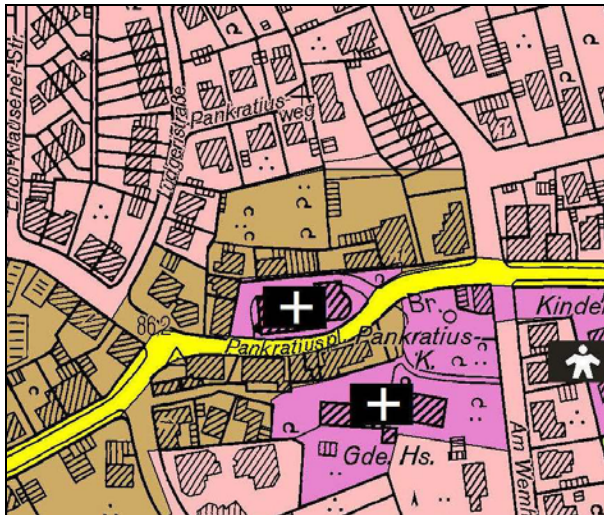
In dem Regionalplan-Teilabschnitt "Oberbereich Dortmund - Westlicher Teil" der Bezirksregierung Arnsberg wird für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans ein Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) ausgewiesen.



Ausschnitt Regionalplan

4.2. Flächennutzungsplanung

Der seit 2008 wirksame Flächennutzungsplan stellt für die Fläche ein Mischgebiet dar (vgl. Kapitel 7, Vorbereitende Bauleitplanung FNP).



Ausschnitt FNP

4.3. Verbindliche Bauleitplanung / Baugebietsplanung

Für den Geltungsbereich liegt weder ein Baugebietsplan noch ein Bebauungsplan vor. Da es sich um einen unbeplanten Innenbereich handelt, wird das Vorhaben nach § 34 BauGB beurteilt. Aufgrund der fehlenden Vorprägung durch andere Gebäude im betroffenen Innenbereich des Quartieres, ist eine städtebaulich wünschenswerte Nachverdichtung nur im Rahmen eines Bebauungsplans zulässig. Das Einfügen in die Umgebung sowie die gesicherte Erschließung sind damit für die Zulässigkeit des Vorhabens maßgeblich. Die Art der baulichen Nutzung kommt in der Umgebung allerdings eher einem Wohngebiet als einem Mischgebiet – wie im FNP dargestellt – nahe. Darüber hinaus ist eine offene Bauweise charakteristisch, die nicht über zwei Geschosse hinausgeht.

5. Verfahrensart

Es handelt sich bei dem Plan um einen Vorhaben- und Erschließungsplan gemäß § 12 BauGB. Dieser wird Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Der VEP zielt auf ein konkretes Vorhaben ab und ist unmittelbar umsetzungsorientiert. Mit dem ihm zur Seite gestellten Durchführungsvertrag steht ihm ein eigenständiges Instrument zur Umsetzung zur Verfügung.

Das Verfahren wird als beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Dies sieht der Gesetzgeber für Bebauungspläne vor, die der Innenentwicklung dienen. Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn die festgesetzte Grundfläche entweder kleiner als 20.000 m² ist oder weniger als 70.000 m² beträgt, sofern nach einer Vorabschätzung keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Da der Bebauungsplan Nr. 06.086 im Innenbereich liegt und die Grundfläche weniger als 20.000 m² beträgt, sind die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13a BauGB erfüllt.

6. Inhalt des vorhabenbezogenen Bebauungsplans

Auf der Fläche soll ein barrierefreies Mehrfamilienhaus mit fünf Wohneinheiten entstehen. Das Wohnhaus ist mit zwei Vollgeschossen und einem (optischen) Staffelgeschoss geplant. Aus bauordnungsrechtlicher Sicht handelt es sich allerdings um drei Vollgeschosse, da das „unechte“ Staffelgeschoss nicht an allen Seiten von den darunterliegenden Geschossen zurückspringt und somit kein „echtes“ Staffelgeschoss darstellt. Das Dach ist als Walmdach mit flacher Neigung konzipiert. Auf der östlichen Seite des Grundstücks entstehen acht Stellplätze, wovon drei für Gäste vorgehalten werden, um den Parkdruck rund um die Pankratiuskirche nicht zu erhöhen. Für

drei Stellplätze wird ein Carport errichtet. Des Weiteren ist dort ein Gebäude zum Abstellen von Fahrrädern sowie zur Mülllagerung geplant. Das Gebäude ist relativ mittig auf dem Grundstück verortet und der Eingang orientiert sich zur Ostseite. Dadurch entsteht an der Westseite des Grundstücks ein großzügiger Garten. Die Erschließung erfolgt vom Pankratiusplatz ausgehend in Richtung Norden und über einen Teil des Flurstücks 689. Das Flurstück 689 war bisher im Besitz eines anderen Eigentümers und mit einer Halle bebaut. Es gehört zu der ehemaligen Metzgerei Döbbe am Pankratiusplatz Nr. 16. Das Grundstück mit der Hausnummer 16 ist mit ca. 13 m im Durchschnitt nicht besonders tief. Derzeit ist es mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebaut, das zwar noch bewohnt aber von seiner Bausubstanz abgängig ist. Um das Grundstück nach einem Abriss des Gebäudes adäquat und zeitgemäß weiter baulich nutzen zu können, wurde von den Eigentümern der Vorschlag vorgetragen, einen Flächentausch vorzunehmen. Das Flurstück 689 wird in Richtung Norden zu Lasten des Flurstücks Nr. 15 erweitert, so dass eine etwas großzügigere Grundstückstiefe entsteht. Im Gegenzug wird eine nicht benötigte Halle am östlichen Rand desselben Flurstücks abgerissen. Auf dieser Fläche kann dann eine ca. 6 m breite Zufahrt zu dem innenliegenden Flurstück Nr. 15 hergestellt werden. Dieser Flächentausch wurde zwischen den Eigentümern vertraglich geregelt, so dass die Erschließung gesichert ist. Sowohl aus städtebaulicher Sicht als auch für die Grundstücksnutzung bringt dieses Lösungsmodell einige Vorteile mit sich. Städtebaulich wird damit eine adäquate bauliche Nachnutzung des Flurstücks 689 einhergehend mit einer Erhaltung der Kirchringbebauung erreicht. Hinzu kommt, dass die Stellplatzanlage des Mehrfamilienhauses im Innenbereich an der östlichen Seite verortet werden kann. Dies bedeutet eine Entlastung der westlich angrenzenden Nachbarn. Im Osten grenzt ebenfalls lediglich eine Stellplatzanlage an, so dass es dort zu keinem neuen Konfliktpotential kommt. Der Garten des Mehrfamilienhauses wird optimal nach Westen ausgerichtet. Dieser gesamte Bereich wird Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplans gemäß § 12 BauGB.

Für das Flurstück 689 bedeutet der Flächentausch eine wesentlich bessere wirtschaftliche und städtebauliche Ausnutzung. Durch die Neuplanung könnten zwei Wohngebäude mit einem kleinen Nordgarten entstehen, was auf Grund des zu kleinen Grundstückszuschnitts vorher nicht möglich gewesen wäre. Planungsrechtlich kann das Flurstück nach § 34 BauGB bebaut werden.

Im Zuge dieser geplanten Maßnahme soll das Baugrundstück (Flurstück 15) zu Gunsten des Flurstücks 523 etwas verkleinert werden. Das Einfamilienhaus, das sich derzeit auf dem Flurstück 523 befindet soll eventuell abgebrochen werden. Da das Grundstück auch in Zukunft weiterhin wohnbaulich genutzt werden soll, wird in diesem Zuge gleich das Planungsrecht mitgeschaffen. Das Flurstück 523 mit samt seiner Erweiterung in Richtung Norden zählt nicht zum eigentlichen Bauvorhaben und ist daher nicht Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplans. Das BauGB eröffnet mit dem §12 Abs. 4 die Möglichkeit, dass einzelne Flächen außerhalb des Bereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans trotzdem mit in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogen werden können. Von dieser Möglichkeit wird in diesem Fall Gebrauch gemacht. Des Weiteren ist der ca. 60 m² große getauschte Streifen im Süden des Flurstückes 15 ebenfalls Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans aber nicht Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplans. Da es sich dabei allerdings um Gartenfläche handelt, werden für diesen Bereich keine inhaltlichen Regelungen getroffen.

6.1. Erschließung

Die Erschließung erfolgt vom Pankratiusplatz aus in Richtung Norden. Es handelt sich dabei um eine ca. 6 m breite private Erschließung, die über das südlich gelegene Grundstück (Flurstück 689) geführt wird.

6.2. Bauliche Nutzung

Der Bebauungsplan umfasst zwei Blätter. Blatt 1 enthält den vorhabenbezogenen Bebauungsplan und Blatt 2 den Vorhaben- und Erschließungsplan. Wie oben beschrieben, ist der Geltungsbereich des B-Plans größer als der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans. Da für die Flächen teilweise unterschiedliche Festsetzungen getroffen werden, wurde der Geltungsbereich des B-Plans in zwei Teilflächen aufgeteilt. Das WA₁ – Gebiet umfasst die Fläche des Vorhaben- und Erschließungsplans und die Teilfläche WA₂ umfasst den Erweiterungsbereich. Im Folgenden werden zunächst die Festsetzungen des Bebauungsplans dargelegt und im Anschluss wird der Inhalt des Vorhaben- und Erschließungsplans beschrieben.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

6.2.1. Art der Nutzung

WA₁ -Gebiet

Das geplante barrierefreie Wohngebäude mit den fünf Wohneinheiten liegt in dem WA₁-Gebiet. Gemäß § 12 Abs. 3a i.V.m. § 9 Abs. 2 sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen im WA₁ – Gebiet nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat. Aus diesem Grund wird für das neu geplante Vorhaben keine klassische Art der baulichen Nutzung in Form einer durch die BauNVO vorgegebenen Gebietskategorie vorgegeben, sondern die Zweckbestimmung „Wohnen“ festgesetzt. Die Zulässigkeiten der Bauausführungen richten sich somit nach den Darstellungen und Festlegungen des Vorhaben- und Erschließungsplans bzw. des Durchführungsvertrags. Gleichwohl untersteht das Plangebiet den Schutzansprüchen eines „Allgemeinen Wohngebietes“. Im Planbereich wird eine überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt, die sich an der Kubatur des Wohnhauses orientiert. Dadurch ist die Position des Baukörpers auf dem Grundstück exakt festgelegt und es wird gewährleistet, dass auch nachbarschaftliche Belange berücksichtigt werden.

WA₂-Gebiet

Für den Erweiterungsbereich wird ein "Allgemeines Wohngebiet" (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Im WA₂ –Gebiet sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 unzulässig. Zulässig sind nur Wohngebäude sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe sind an dieser Stelle nicht zulässig, da die Lage des Grundstücks ungeeignet ist für solche Nutzungsbausteine. Das Grundstück befindet sich in einer leicht zurück gelegenen Ecksituation, so dass der Bereich einen sehr privaten Eindruck vermittelt. Die Erschließung ist insgesamt sehr eng und bietet so gut wie keine Stellplätze für Besucher. Daher sollen Nutzungen, die zusätzlich große Ziel- und Quellverkehre auslösen an dieser Stelle möglichst vermieden werden. Hinzu kommt, dass sich das Quartier in den letzten Jahren gewandelt hat und die Nutzungsform „Wohnen“ vorherrschend ist. Dieses homogene Quartier soll durch die benannten Nutzungsbausteine nicht belastet werden.

Des Weiteren sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr.1 BauNVO die nach § 4 Abs. 3 BauNVO Nr. 5 und Nr. 4 ausnahmsweise zulässigen „Tankstellen“ und „Gartenbaubetriebe“ im WA₂-Gebiet nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit unzulässig. Da es sich in dem Planbereich um historische städtebauliche Strukturen handelt, die einen schmalen Straßenquerschnitt aufweisen und nicht für Nutzungen mit einem hohen Ziel- und Quellverkehr geeignet sind, sind Tankstellen und Gartenbaubetriebe an dieser Stelle von der Planung ausgenommen. Darüber hinaus widersprechen die Größe des zur Verfügung stehenden Grundstücks sowie die Lage und das Umfeld solchen Nutzungen.

Aufgrund der vorhandenen Bausubstanz wird von den Eigentümern aktuell die Diskussion über die Sinnhaftigkeit einer Nachnutzung oder einen Abriss mit Neubau geführt. Im Planbereich wird eine überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt, die das Bestandsgebäude nicht vollständig umfasst und daher auf einen Abriss des bestehenden Baukörpers mit anschließendem Neubau ausgerichtet ist, welcher sich städtebaulich besser der neuen Situation angleicht. Die vordere Baugrenze wurde dabei so gewählt, dass die bestehende Situation etwas aufgeweitet wird. Derzeit ist der Bereich zwischen den Bestandgebäuden sehr eng und läuft trichterförmig zu. Städtebaulich existiert dort eine „Schlauchwirkung“, die durch die Aufweitung entschärft werden soll. Gleichwohl erhält das vorhandene Gebäude weiterhin Bestandsschutz, in dessen Rahmen eine entsprechende Nachnutzung möglich ist.

6.2.2. Maß der baulichen Nutzung

Als Maß der baulichen Nutzung wird für das WA₁-Gebiet eine dreigeschossige Bebauung und für das WA₂-Gebiet eine zwingend zweigeschossige Bebauung festgesetzt, die in beiden Gebieten in offener Bauweise errichtet werden soll. Das Gebäude im WA₁-Gebiet wird das Erscheinungsbild eines zweigeschossigen Baukörpers mit einem Staffelgeschoss haben und sich somit gut in die Umgebung einfügen. Südlich angrenzend an das Baufeld des WA₂-Gebiets wurden die Gebäude alle zweigeschossig errichtet. Diese prägnante Baureihe gegenüber dem Kircheneingang soll in gleichem Duktus fortgeführt werden, weshalb eine zwingende Zweigeschossigkeit vorgegeben wird. Hinzu kommt, dass das an diesem Standort noch vorhandene Gebäude ebenfalls mit einer Zweigeschossigkeit errichtet wurde und es sich optisch gut in die Umgebung einfügt. Dieses städtebauliche Bild soll auch nach einem Gebäudeabriss erhalten bzw. wiederhergestellt werden, weshalb diese Festsetzung einer zwingend zweigeschossigen Bebauung für das WA₂-Gebiet gewählt wurde. Die GRZ wird in beiden Gebieten mit 0,4 und die GFZ mit 0,8 festgelegt. Durch die Festsetzung dieser Obergrenzen für die bauliche Ausnutzbarkeit des Grundstückes wird eine dem umliegenden Quartier entsprechende Baudichte erreicht.

Im WA₂-Gebiet wird für das Baufeld außerdem eine Festsetzung der baulichen Höhe getroffen. Im Falle eines Abriss des Gebäudes soll sich ein neuer Baukörper harmonisch in das Gesamtgebilde einfügen. Die sich südlich anfügenden Gebäude sind zwischen 9,60 m und 11,00 m hoch. Deshalb soll ein neues Gebäude sich an diesen Maßen orientieren. Auch das noch existierende Bestandgebäude entspricht dieser Maßgabe. Da ein neuer Baukörper weder nach unten noch nach oben ausreißen soll, wird neben der zwingenden Zweigeschossigkeit zum einen die Traufhöhe auf ein Maß von maximal 92,00 m über Normalhöhe Null (NHN) festgesetzt und zum anderen die Firsthöhe auf ein Niveau von maximal 97,00 m NHN festgelegt. Dies entspricht einer Höhe des Gebäudes von ca. 6,40 m (FH) und 11,40 m (TH).

6.3. Weitere planungsrechtliche Festsetzungen

Im Bereich der privaten Erschließung wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten, der Stadt Hamm, der Anlieger und der Stadtwerke festgesetzt, damit die Erschließung des Baugrundstücks in der zweiten Reihe gesichert ist.

Im WA₂-Gebiet sind Stellplätze, Carports und Garagen gemäß § 12 (6) BauNVO nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen und/oder im seitlichen Grenzabstand zulässig. Des Weiteren ist vor Garagen und Carports ein Abstellplatz (Stauraum) von mindestens 5 m Tiefe für eine weitere Abstellmöglichkeit für Fahrzeuge freizuhalten. Damit wird die Platzierung der PKW-Abstellmöglichkeiten städtebaulich geordnet sowie dem hohen Parkdruck bzw. den engen

Straßenquerschnitten in der unmittelbaren Umgebung Rechnung getragen und dafür gesorgt, dass keine zusätzlichen Platzprobleme erzeugt werden.

Die Stellplätze sowie das Gebäude zum Abstellen von Fahrrädern und Müllbehältern werden in dem WA₁-Gebiet nur nachrichtlich dargestellt, da die Gestaltung und Verortung in dem Vorhaben- und Erschließungsplan festgelegt ist. Die Stellplätze dürfen nur in den dafür räumlich definierten Grundstücksflächen oder auch in daran direkt angrenzenden Flächen realisiert werden. Diese Festsetzung zielt darauf ab, dass im Planungsprozess insbesondere die Stellplatzanzahl - auf Grund der Parkraumproblematik im Kirchring - diskutiert wurde. Es wurden bereits drei (Besucher-) Stellplätze mehr in die Planung integriert, als bauordnungsrechtlich erforderlich. Sollte die Erfahrung zeigen, dass diese Anzahl im Alltag doch nicht ausreichend ist, so können in den an die vorhandenen Stellplätze direkt angrenzenden Bereichen noch weitere Abstellmöglichkeiten für PKWs geschaffen werden.

6.4. Örtliche Bauvorschriften

Neben den oben genannten bauplanungsrechtlichen Bestimmungen enthält der Bebauungsplan Nr. 06.086 auch bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 86 (4) der Bauordnung des Landes NRW, die auf die Gestaltung und Instandhaltung von Gebäuden und Freiflächen im Geltungsbereich abzielen.

In dem Bebauungsplan soll gewährleistet werden, dass die Grundstücksaußenbereiche ein optisch ansprechendes Erscheinungsbild aufweisen. Dies gilt im WA₂-Gebiet insbesondere, da sich die Fläche gegenüber der Pankratiuskirche befindet. Deshalb wird als Gestaltungsmerkmal der unbebauten Flächen festgesetzt, dass die von der öffentlichen Verkehrsfläche einzusehenden Flächen zur Lagerung von Müllbehältern sichtgeschützt zu gestalten und / oder einzugrünen sind.

Im Hinblick auf zulässige Dachformen und Dachgestaltungen trifft der Bebauungsplan für das WA₂-Gebiet die folgenden Regelungen: Zulässig ist nur das Satteldach, da dieses im Kirchring die vorherrschende Dachform ist. Die Dächer sind in einem Neigungsspektrum von mindestens 30° und maximal 48° zu erstellen. Durch diese Festsetzung soll insbesondere an der prominenten Stelle gegenüber dem Kircheneingang ein optisch möglichst einheitliches städtebauliches Bild erreicht werden. Dadurch werden auch die beiden alten Bestandsgebäude der früheren Fleischerei Döbbe und des früheren Schuhwarengeschäfts Brune weiterhin miteingebunden und es besteht eine optische Verbindung zwischen Alt- und Neubau.

Ähnliches gilt auch für die Festsetzung hinsichtlich der Dacheindeckung, die grundsätzlich nicht in glänzender oder reflektierender Form erfolgen darf. Diese moderne Art der Dachziegel fügt sich nicht in die Ortstypik ein und kann ggf. zu belästigenden Sonnenlichtreflektionen führen.

Durch Dachgauben wird die Möglichkeit der verbesserten Dachgeschossausnutzung bei Wohngebäuden mit der Kombination „Kniestock / Drempe und Dachschräge“ eröffnet. Gleichzeitig wird aber die nicht erwünschte Entstehung weiterer großflächig genutzter (Nicht-Voll-)Geschossebenen oberhalb des maximal zulässigen zweiten Vollgeschosses entgegengewirkt. Da die Dächer unter Rücksichtnahme auf das Gesamtbild und die Nachbarschaft allerdings nicht zu massiv wirken sollen, darf die maximal zulässige Gesamtbreite von Gauben und Dacheinschnitten maximal 3,00 m betragen. Zur seitlichen Giebelwand ist zudem ein Abstand von mindestens 1,50 m zwischen Gauben- oder Dacheinschnittsaußenseite und der Außenkante des aufsteigenden Mauerwerks einzuhalten.

Vorhaben- und Erschließungsplan

Blatt 2 umfasst den Vorhaben- und Erschließungsplan. Dieser beschreibt mit bemaßten Lageplänen, Ansichten und Schnitten detailliert das geplante Vorhaben, das bauordnungsrechtlich drei Vollgeschosse aber rein optisch zwei Vollgeschosse und ein Staffelgeschoss aufweisen wird. Das Gebäude wird unterkellert.

Es wird ein barrierefreies Wohnhaus mit 5 Wohneinheiten errichtet, dessen Wohnungsgrößen zwischen 91 m² und 136 m² variieren. Es handelt sich dabei um großzügige 3-Zimmer-Wohnungen. Die Konstruktion ist in einer Mauerwerks-/ Stahlbeton-Massivbauweise geplant. Das Hauptdach ist als Walmdach (15°) konzipiert. Die tiefer liegenden Dächer werden als Flachdach / Terrassen ausgebildet. Die Fassaden erhalten ein Wärmedämmverbundsystem, die mit hellem Außenputz versehen werden. Teilflächen sollen mit einer Holzverkleidung versehen werden. Auf der östlichen Seite des Grundstückes werden insgesamt 8 Stellplätze errichtet, wovon drei Stellplätze für Besucher vorgesehen sind. Im Garten werden genügend Grünflächen zur Erholung und zum Verweilen entstehen.

Beschreibung der äußeren Baustoffe

Außenwände Wohnhaus:

Kalksandsteinmauerwerk (als tragendes Mauerwerk) Wärmedämmverbundsystem mit einem hellen Putz, teilweise Holzverkleidung

Fenster Wohnhaus:

Kunststoff-Fenster, Farbe weiß, oder alternativ grau mit Wärmeschutzverglasung
Haustür/Treppenhausfenster: Aluminiumkonstruktion Farbe weiß, oder alternativ grau mit Wärmeschutzverglasung, freistehende Briefkastenanlage

Dachkonstruktion:

Flachdachterrassen Staffelgeschoss: Gefälledachdämmung, Abklebung Schweißbahnen, mit Betonplatten als Terrassenbelag.

Hauptdach:

zimmermannsmäßige Holzkonstruktion mit einer Eindeckung aus Titanzink oder alternativ Dachpfannen.

Dachrinnen:

Titan-Zinkblech vorbewittert, Farbe grau.

Pflasterbelag der Hauszugänge:

Betonsteinpflaster Farbe rot bunt, alternativ grau/ bunt

Pflasterbelag der Parkplätze:

Betonsteinpflaster Farbe rot bunt, alternativ grau/ bunt

Schallschutz:

gemäß der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau)

7. Vorbereitende Bauleitplanung FNP

Der FNP, der den Planbereich derzeit als Mischgebiet – darstellt, muss im Wege der Berichtigung gemäß § 13 a (2) Ziffer 2 BauGB angepasst werden. Der Bereich ist künftig als Wohnbaufläche darzustellen.

8. Natur und Umwelt

8.1 Rechtliche Grundlagen/Verfahren

Gemäß § 1 (5) Ziffer 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Umwelt- und Naturschutzes, der Landschaftspflege, der Luft und des Bodens einschließlich seiner Rohstoffvorkommen, sowie des Klimas zu berücksichtigen. Art und Maß dieser Belange sowie ggf. erforderlicher Ausgleichsmaßnahmen sind im Landschaftsgesetz NRW definiert.

Im Falle der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 06.086 - An der Pankratiuskirche - sind die Anwendungsvoraussetzungen für das sogenannte „beschleunigte Verfahren“ gemäß § 13a (1) Ziffer 1 BauGB erfüllt. In diese Falle wird von der Umweltprüfung nach § 2 (1) BauGB, von der Erstellung eines Umweltberichtes gemäß § 2a BauGB sowie von der Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung abgesehen.

8.2 Artenschutz

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 06.086 wurde innerhalb eines Artenschutzgutachtens, das vom Büro Landschaftsökologie und Umwelt Wittenborg aus Hamm im Jahr 2015 erstellt wurde, unter anderem geprüft, ob durch die geplanten Änderungen potentielle Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausgelöst werden könnten. Im vorliegenden Fall musste wegen der nur stichprobenhaft möglichen Geländeerhebungen das mögliche Vorkommen von planungsrelevanten Arten überwiegend an Hand der Abfrage vorhandener Daten und einem theoretischen Abgleich der artspezifischen Habitatansprüche mit den Gegebenheiten des Planungsraumes durchgeführt werden (Potentialanalyse). Die Betrachtung möglicher artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände wäre in diesem Falle als „worst case“-Szenario durchzuführen, d.h. dass bei einer nicht ausreichenden Prognosesicherheit eines Ausschlusses von dem Vorkommen der Art ausgegangen werden muss. Bei der Abfrage vorhandener Daten wurden folgende Quellen ausgewertet:

- Biotopkataster des LANUV
- Landschaftsplan
- Umweltinformationssystem der Stadt Hamm (UIS)
- Fachinformationssystem des LANUV (FIS).

An Hand der autökologischen Habitatansprüche der so ermittelten Arten sowie Kenntnissen über das lokale Vorkommen wurde eine Abschätzung der Wahrscheinlichkeit eines Vorkommens der jeweiligen Arten getroffen. Die theoretische Eignung sowie ein mögliches – d.h. nicht vollständig auszuschließendes Vorkommen – wurde für jede Art kritisch diskutiert. Bei der Potentialanalyse konnte jedoch festgestellt werden, dass auf Grund der defizitären Ausstattung des Gebietes mit essentiellen Habitatrequisiten sowie der urbanen Überprägung und/oder teilweise auch wegen der Seltenheit der Arten das Vorkommen der theoretisch ermittelten Arten nach jetzigem Erkenntnisstand mit einer ausreichend hohen Prognosewahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden kann.

Theoretisch könnte der Planbereich Teil des Nahrungshabitates einiger planungsrelevanten Arten sein. Gemäß VV-Artenschutz (2010) unterliegen „Nahrungs- und Jagdbereiche sowie Flugrouten und Wanderkorridore als solche nicht dem Verbot des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG. Ausnahmsweise kann ihre Beschädigung auch tatbestandsmäßig sein, wenn dadurch die Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätte vollständig entfällt (Anm.: sogenannte „essentielle Habitatelemente“). Eine essentielle Bedeutung kann auf Grund der großen Aktionsradien bzw. der pessimalen Ausstattung des Planbereiches ausgeschlossen werden.

Für einige Fledermausarten (insbesondere Zwerg- und Breitflügelfledermaus) kann eine mögliche Nutzung des Bestandsgebäudes als Zwischen – oder Sommerquartier nicht vollständig ausgeschlossen werden. Somit ist im Sinne einer „worst case-Betrachtung“ derzeit eine mögliche Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten bei einem Abriss des Bestandsgebäudes nicht völlig auszuschließen. Im Falle eines möglichen Abrisses des Gebäudes ist beim Abrissantrag der Nachweis zu führen, dass artenschutzrechtliche Konflikte nicht ausgelöst werden. Zur Vermeidung bestehen hier mehrere Möglichkeiten. Zum einen könnte das Objekt in den Frühjahrs und Sommermonaten auf mögliche Quartiere kontrolliert werden. Für eine Nutzung im Winter ergaben sich keine Anhaltspunkte. Sollten Quartiere festgestellt oder weiterhin nicht ausgeschlossen werden können, kann durch gezielte Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen (Bauzeitenregelung und/oder CEF-Maßnahmen) sichergestellt werden, dass keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausgelöst werden.

Bei den Europäischen Vogelarten die häufigeren und ubiquitären Arten von den Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG pauschal freigestellt. Dies bedeutet, dass die zu erwartenden Beeinträchtigungen einzelner Individuen von „Allerweltsarten“, die vermutlich im Gebiet brüten, keine planungsrechtlichen Konsequenzen in Form von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG bedingen.

Nach den Ausführungen des § 44 Abs. 5 BNatSchG liegt ein Verstoß gegen das Verbot des § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 3 BNatSchG und gegen § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG nur dann vor,

1. wenn sich der Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechtert (gilt gem. § 44 Abs. 1 Nr. 2 nur für streng geschützte Arten und europäische Vogelarten) oder
2. wenn die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten (ggf. auch trotz vorgezogener Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen [CEF-Maßnahmen]) im räumlichen Zusammenhang nicht erhalten bleibt.

Nach Prüfung der Unteren Landschaftsbehörde liegt kein Verstoß gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG vor, sofern die nachfolgenden Vermeidungsmaßnahmen als Bedingung festgesetzt und zwingend eingehalten werden:

Zum Schutz von Vorkommen von FFH-Anhang-IV-Arten und europäischen Vogelarten

- Darf ein Abbruch von Bestandsgebäuden nur im Zeitraum von Ende November bis Anfang April durchgeführt werden,
- Dürfen Gehölzfällungen/-rodungen/-rückschnitte nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 28./29. Februar durchgeführt werden.

9. Altlasten / Kampfmittel / Bergbau / Methan

9.1 Altlasten

Nach Auswertung der vorliegenden Informationen sind Altlastenvorkommen auf der Plangebietsfläche bisher nicht bekannt.

9.2 Kampfmittel

Nach Aussagen des Kampfmittelbeseitigungsdienstes Westfalen-Lippe (KBD-WL) liegen zurzeit keine Hinweise auf Blindgängerverdachtspunkte im Plangebiet vor. Wegen erkennbarer Kriegsbeeinflussung sind im Zusammenhang mit anstehenden Baumaßnahmen abhängig von deren Art und Umfang möglicherweise aber zusätzliche Überprüfungsmaßnahmen des KBD-WL erforderlich (ggf. Oberflächendetektionen zu bebauender Flächen, ggf. Bohrlochdetektionen vor Ramm- oder Bohrarbeiten). Die Festlegung dieser Maßnahmen erfolgt Einzelfall bezogen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens. Abbrüche von Gebäuden und unterirdischen Anlagen hingegen dürfen ohne vorherige Beteiligung des KBD-WL durchgeführt werden, wenn es dabei zu keiner Ausweitung des zuvor umbauten Raumes kommt (Gemeinsamer Runderlass d. Innenministeriums – 75-54.06.06 – u.d. Ministeriums für Bauen und Verkehr – VA 3-16.21 – vom 08.05.2006). Generell ist bei allen Baugrundeingriffen erhöhte Aufmerksamkeit geboten, da die Existenz von Kampfmitteln nie ganz ausgeschlossen werden kann. Falls bei Erdarbeiten verdächtige Gegenstände gefunden werden oder eine außergewöhnliche Verfärbung des Erdreichs zu bemerken ist, wenden Sie sich bitte sofort telefonisch an Feuerwehr (02381/903250, 02381/9030 oder Notruf 112) oder Polizei (02381/9160 oder Notruf 110).

9.3 Bergbau

Der Bebauungsplan enthält eine nachrichtliche Kennzeichnung in Hinblick auf möglicherweise unterhalb des Geltungsbereiches umhergehenden Bergbau.

Die bergbaurechtlichen Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen des Behördenbeteiligungsverfahrens um Stellungnahme gebeten. Demnach ist über zukünftige bergbauliche Maßnahmen im Bereich der Planungsmaßnahme nichts bekannt. Zu zukünftigen Planungen sowie zu Anpassungs- oder Sicherungsmaßnahmen bezüglich bergbaulicher Einwirkungen sollte der o.g. Feldeseigentümer (RAG AG) grundsätzlich um Stellungnahme gebeten werden.

Die Bezirksregierung Arnsberg wies zudem auf verliehene Bergrechts-, Bewilligungs- und Erlaubnisfelder hin. Aufgrund der jeweils beschränkten Laufzeit erteilter Bewilligungen und Erlaubnisse (in der Regel fünf Jahre) sind im Bedarfsfall aktuelle Informationen bei der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6 - Bergbau und Energie in NRW, Goebenstraße 25, 44135 Dortmund einzuholen.

9.4 Methan

Nach gutachterlichen Feststellungen (Untersuchung potentieller Methan-Emissionen im Stadtgebiet von Hamm, Prof. Dr. Coldewey, Universität Münster) liegt der Geltungsbereich des Bauungsplans Nr. 06.086 in einem Bereich, in dem aktuell Ausgasungen von Kohlenflözgasen auftreten können. Eine Freisetzung aus Methan ist insbesondere dann möglich, wenn die abdichtenden Schichten des Quartär sowie des Emscher-Mergels durchteuft werden. Es können dann bautechnische Maßnahmen wie zum Beispiel eine flächige Gasdrainage unter Neubauten oder eine Abführung von aufsteigendem Gas zum Beispiel mittels Rigolen, Drainplatten oder Entgasungsleitungen notwendig werden.

Es wird daher dringend empfohlen, objektbezogene Untersuchungen sowie die Konzepterarbeitung von Vorsorge- und Sicherheitsvorkehrungen durch einen Sachverständigen durchführen zu lassen. Nähere Informationen können beim Umweltamt der Stadt Hamm eingeholt werden.

10. Denkmalschutz

Bodendenkmalschutz

Die Planung tangiert den mittelalterlichen Ortskern von Hövel. Somit können bei Erdarbeiten jeglicher Art bisher nicht bekannte Bodendenkmäler neu entdeckt werden. Deshalb ist aus bodendenkmalpflegerischer Sicht folgender Hinweis zu beachten:

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus Erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt/Gemeinde als Unterer Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761/ 93750; Fax: 02761/ 937520) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§15 u. 16 Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monate in Besitz zu nehmen (§16 Abs. 4 DSchG NW).

11 Immissionsschutz

Gemäß § 1 (5) BauGB soll bei der Aufstellung von Bauleitplänen u.a. den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse besondere Berücksichtigung zukommen. In diesen Zusammenhang ist der Schutz der Bevölkerung vor Immissionen jeglicher Art einzuordnen.

Bedingt durch die Struktur der vorliegenden Planung (Integration eines kleinen Wohngebietes in ein hauptsächlich durch Wohnnutzung geprägtes Bestandsquartier) ergibt sich eine starke Einschränkung der Palette näher zu betrachtender, sich potentiell ergebender Immissionskonflikte. Konflikte im Hinblick auf z.B. Staub- oder Geruchsmissionen sind nicht zu erwarten. Auch nennenswerte Schallimmissionen wirken auf den Planbereich nicht ein, da die Umgebung maßgeblich von Wohnnutzung geprägt ist und auch die nächstgelegene Straße keinen beeinträchtigenden Schallimmissionen erzeugt. Zudem wird der Planbereich von der vorgelagerten Bebauung abgeschirmt.

12. Ver- und Entsorgung

12.1 Versorgung des Plangebietes

Eine Erschließung des Gebietes mit Strom, Erdgas und Wasser ist über den Pankratiusplatz möglich. Im Bereich der Zufahrt stehen städtische Beleuchtungsanlagen der Energie- und Wasserversorgung Hamm GmbH.

12.2 Entwässerung des Plangebietes

Ausgangssituation:

Über das Grundstück verläuft an der Südseite ein privater Mischwasserkanal nach Osten mit Anschluss an die öffentliche Mischwasserkanalisation in der Straße „Am Berg“. Über diesen Kanal entwässern 2 Grundstücke nördlich der Pankratiuskirche, sowie das Grundstück Ermelinghofstraße 1 mit rückwärtigem Parkplatz und Garagenhof. Im Zuge der Neugestaltung des

Pankratiusplatzes wurde 2008 nördlich der Pankratiuskirche zur Erschließung dieser Grundstücke ein Mischwasserkanal hergestellt. Sobald alle Grundstücke an diesen Kanal angeschlossen sind, soll der öffentliche Mischwasserkanal zwischen den Grundstücken Ermelinghofstraße 1 und 3 bis zum Kanal in der Straße „Am Berg“ im Einmündungsbereich „Pieperstraße“ aufgegeben werden. Es verbleibt lediglich eine private Anschlussleitung für die Ermelinghofstraße 1 mit dem Garagenhof. Für die Erschließung des Plangebietes steht dieser Kanal damit nicht als öffentlicher Kanal zur Verfügung, eine direkte Anschlussmöglichkeit bietet der Mischwasserkanal nördlich der Pankratiuskirche. Dieser Kanal liegt im Einzugsgebiet des RÜB Eversbach, die Schmutzwasserbehandlung erfolgt in der Kläranlage Hamm-West.

Rechtsgrundlagen für die Abwasserbeseitigung:

Das Verfahren für die Beseitigung des im Plangebiet anfallenden Abwassers muss nach den Bestimmungen des § 51 a Landeswassergesetz ausgewählt werden. Danach ist Niederschlagswasser von bebauten und befestigten Flächen möglichst ortsnah dem natürlichen Wasserkreislauf zuzuführen, wenn die örtlichen und hydrogeologischen Bedingungen eine entsprechende Niederschlagswasserbeseitigung auf Dauer ermöglichen und das Wohl der Allgemeinheit dabei nicht beeinträchtigt wird. Verschmutzungsgrad des Abwassers sowie bestehende behördliche Entwässerungsgenehmigungen und Wirtschaftlichkeitsansprüche sind dabei zu berücksichtigen. Für die Beseitigung von verschmutztem Niederschlagswasser gelten die Anforderungen an die öffentliche Niederschlagsentwässerung im Trennverfahren.

Die grundsätzliche Pflicht zur ortsnahen Niederschlagswasserbeseitigung gilt nach der Stichtagsregelung in § 51 a Abs. 1 LWG für Grundstücke, die nach dem 1.1.1996 erstmals bebaut, befestigt oder mit dem Schmutzwasser an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden. Unter den Begriff des „Grundstücks“ i. S. des § 51 a Abs. 1 Satz 1 LWG fallen auch Straßenflächen und sonstige öffentliche Verkehrsflächen.

Prüfung der ortsnahen Niederschlagswasserbeseitigung:

Im Bereich des Plangebietes gibt es keine Vorflut zu Oberflächengewässern. Die hydrogeologischen Voraussetzungen für eine Versickerung sind bei Durchlässigkeitsbeiwerten von $k_f = 10^{-6}$ bis 10^{-7} m/s ebenfalls nicht gegeben. Eine ortsnahen Niederschlagswasserbeseitigung ist daher nicht möglich.

Abwasserbeseitigung im Plangebiet

Das Plangebiet ist über das Mischsystem zu entwässern. Eine Anschlussmöglichkeit an den öffentlichen Mischwasserkanal besteht nördlich der Pankratiuskirche. Da das Grundstück deutlich unterhalb des Straßenniveaus an der Pankratiuskirche und damit der zulässigen Rückstauenebene liegt, muss der Anschluss über eine Druckentwässerung erfolgen. Für die Niederschlagsentwässerung ist aus diesem Grunde eine Regenrückhaltung vorzusehen, für die der entsprechende Überflutungsnachweis (20-jähriges Ereignis) zu erbringen ist.

Das Grundstück Pankratiusplatz 15 als Teil des Plangebietes ist in diesem Zusammenhang ebenfalls an den öffentlichen MW-Kanal anzuschließen. Alternativ dazu könnte das Plangebiet über den privaten Anschlusskanal bis zur Straße „Am Berg/Pieperstraße“ entwässert werden. Dies setzt eine privatrechtliche Regelung mit den Nutzern und Eigentümern dieser Anschlussleitung voraus. In diesem Fall wäre eine Entwässerung im Freigefälle ohne Regenrückhaltung und somit eine wirtschaftlichere Erschließung möglich. Die Entwässerungsplanung ist in Abstimmung mit dem Lippeverband - Stadtentwässerung Hamm durchzuführen.

Weitere Hinweise:

Unverschmutztes Niederschlagswasser (z. B. von Dachflächen) kann auch in Zisternen eingeleitet und als Brauchwasser verwendet werden. Durch vorzusehende Überläufe an den Zisternen ist ein Abfluss in die Anlagen zur Ableitung des Niederschlagswassers sicherzustellen. Sofern die geplanten Gebäude im Grundwasser bzw. im Schwankungsbereich des Grundwassers errichtet werden, müssen Keller in abgedichteter Form als weiße oder schwarze Wannen ausgebildet werden. Nach der Abwassersatzung der Stadt Hamm dürfen Drainleitungen weder direkt noch indirekt über die Grundstücksentwässerungsanlagen an die Abwasseranlage angeschlossen werden.

Hamm, den 08.12.2015

gez.
Schulze Böing
Stadtbaurätin

gez.
Muhle
Ltd. städt. Baudirektor

Anhang

Tabellarische Zusammenfassung

Name des Verfahrens	Nr. 06.086 – An der Pankratiuskirche -	
Lage des Plangebietes	- Bockum-Hövel - nördlich der Pankratiuskirche	
Struktur des Plangebietes (Bestand)	- innerstädtische Brachfläche, die derzeit gärtnerisch genutzt wird und von Ein- und Mehrfamilienhäusern umgeben wird; östlich befindet sich ein Parkplatz	
Charakteristik der Planung / geplante Nutzungs- bzw. Bebauungsstruktur	- Aufstellung eines Bebauungsplans zur planungsrechtlichen Vorbereitung einer Wohnbaufläche	
Art des Verfahrens	- Vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB (Vorhaben- und Erschließungsplan) - Das Verfahren wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB durchgeführt	
Verfahrensverlauf	Aufstellungsbeschluss	10.02.2015 (0273/14)
	Scoping gem. § 4 (1) BauGB	30.06. – 01.08.2014
	Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB	11.03.2015
	Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB	20.03. – 21.04.2015
	Offenlegungsbeschluss	23.06.2015
	Offenlegung gem. § 3 (2) BauGB	09.09.15 – 09.10.15
	erneute öffentliche Auslegung gem. § 3(2) i.v.m. § 4 (3) a	
Vorbereitende Bauleitplanung (FNP)	Der FNP, der den Planbereich derzeit als Mischgebiet – darstellt, muss im Wege der Berichtigung gemäß § 13 a (2) Ziffer 2 BauGB angepasst werden. Der Bereich ist künftig als Wohnbaufläche darzustellen.	
Organisation der Erschließung	- Erschließung erfolgt über den Pankratiusplatz in Richtung Norden	
Planausweisung / Dichtewerte	- Art der baulichen Nutzung: WA - Grundflächenzahl = 0,4, Geschossflächenzahl = 0,8 - offene Bauweise	
Entwässerung	- Wahl des Entwässerungssystems: Mischsystem - Anschlusspunkt ist entweder im Pankratiusplatz oder an einen privaten Kanal, der nördlich der Bebauung in Richtung Osten verläuft	
Gutachten	Artenschutz	liegt vor
Flächenbilanzierung	Gesamtfläche (Plangebiet)	ca. 0,19 ha