Stadt Hamm

Stadtplanungsamt

Bebauungsplan Nr. 01.112

- Rietzgartenquartier -

Entwurf

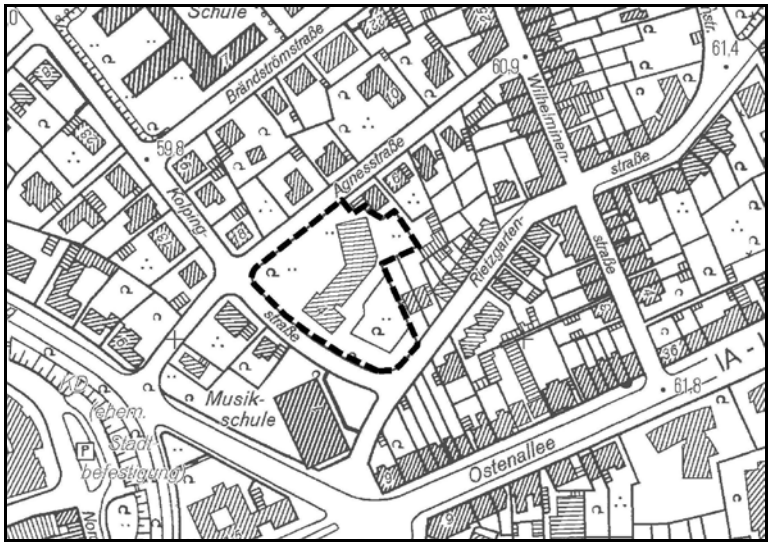
Begründung zum Bebauungsplan

INHALTSVERZEICHNIS

1. Räumlicher Geltungsbereich 1
2. Planungsanlass und Planungsziele 1
3. Beschreibung des Plangebietes / Städtebaulicher Bestand 2
4. Vorhandene Planung 3
   4.1. Regionalplanung 3
   4.2. Flächennutzungsplanung 3
   4.3. Verbindliche Bauleitplanung / Baugebietsplanung 4
   4.4. Informelle Planungen 4
5. Verfahrensart 5
6. Inhalte des VBB zugleich VEP 5
   6.1. Erschließung 6
   6.2. Vorhabenbezogener Bebauungsplan 6
      6.2.1. Art der Nutzung 6
      6.2.2. Maß der baulichen Nutzung 6
      6.2.3 Weitere planungsrechtliche Festsetzungen 8
      6.2.4 Örtliche Bauvorschriften 8
   6.3 Vorhaben und Erschließungsplan 9
7. Natur und Umwelt 10
   7.1 Rechtliche Grundlagen/Verfahren 10
   7.2 Artenschutz 10
8. Immissionsschutz 11
9. Altlasten / Kampfmittel / Bergbau / Methan 12
   9.1. Altlasten 12
   9.2. Kampfmittel 13
   9.3. Bergbau 13
   9.4. Methan 13
10. Denkmalschutz 14
11. Ver- und Entsorgung 14
   11.1. Versorgung des Plangebietes 14
   11.2. Entwässerung des Plangebietes 14
Anhang 17

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der ca. 0,5 ha große Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Ortsteil Mitte nördlich der Musikschule und umfasst das Grundstück des ehemaligen Schwesternwohnheims an der Kolpingstraße.



Ausschnitt DGK

Die Grenze des Aufstellungsbereiches verläuft an den Grundstücksflächen der Gemarkung Hamm, Flur 14, entlang der südöstlichen Grenze des Flurstücks 825 in Richtung Westen, weiter an der westlichen Grenze des Flurstücks 825, dem Grenzverlauf fortlaufend folgend bis ca. 40 cm vor die nordwestliche Ecke des Flurstücks 685, hier abknickend in Richtung Südwesten und parallel verlaufend zur Flurstücksgrenze 685 bis zur Höhe der südlichen Ecke des selben Flurstücks, dann abknickend in Richtung Osten bis zur östlichen Ecke des Flurstücks 685, dann abknickend gen Südosten entlang der Grenzen der Flurstücke 621 und 622 bis zur südlichen Ecke des Flurstücks 622, dort abknickend in Richtung Nordosten bis zur nordöstlichen Ecke des selben Flurstücks, dort abknickend gen Süden entlang der Grenzen der Flurstücke 215 und 787 bis zur nordöstlichen Ecke des Flurstücks 239, dann weiterführend in Richtung Westen entlang der nördlichen Grenzen der Flurstücke 239 sowie 240 bis zum westlichen Eckpunkt des Flurstücks 240, dann abknickend in Richtung Süden entlang der westlichen Grenzen der Flurstücke 240 und 552 bis zum nördlichen Eckpunkt des Flurstücks 553, dann weiter in Richtung Süden führend bis zum nächsten Eckpunkt des Flurstücks 825.

2. Planungsanlass und Planungsziele

Das Grundstück war ursprünglich im Besitz der Katholischen Kirchengemeinde St. Agnes und ist derzeit noch mit dem ehemaligen Schwesternwohnheim des St. Marienhospitals bebaut. Da das Wohnheim als solches von dem Krankenhaus nicht mehr genutzt wurde, wurde es im Jahr 2013 verkauft. Das Grundstück soll nun einer städtebaulich sinnvollen Nachnutzung zugeführt werden. Das Schwesternwohnheim verfügt größtenteils über kleine Einzimmerappartements und ist stark renovierungsbedürftig. Vor allem die Nachfrage nach zentral gelegenen Eigentumswohnungen ist in Hamm groß, wie die guten Vermarktungserfolge z.B. im Museumsquartier zeigen.
Doch auch insbesondere aus städtebaulicher Sicht stellt der geplante Abriss des Schwesternwohnheims einen großen Gewinn und eine Chance für das unmittelbare Umfeld dar. Bei dem Bestandsgebäude handelt es sich um einen bis zu 6 – geschossigen Solitärbau ohne Bezug zu der angrenzenden Wohnbebauung. Die unverhältnismäßig große Kubatur und ihre

Platzierung im Zentrum des großen Grundstücks ohne jede Orientierung zu den umgebenden Straßen sind aus städtebaulicher Sicht ungünstig und lassen dieses Gebäude wie einen isolierten Fremdkörper im Quartier erscheinen. Die das Gebäude umgebenden Freiflächen weisen aufgrund ihrer Lage an den Straßen keinerlei Aufenthaltsqualitäten auf. Durch den Abriss besteht die Chance einer städtebaulichen Neuordnung, die das gesamte Quartier noch einmal aufwertet.
Für die Grundstücksfläche des Schwesternwohnheims ist der rechtskräftige Baugebietsplan einschlägig, der hier noch eine bis zu sechs Geschosse zulässige, offene Wohnbebauung vorgibt. Doch gerade diese 6 – geschossige Bebauungsoption ist nicht mehr zeitgemäß und würde sich in die benachbarten Baustrukturen aus heutiger Sicht nicht mehr harmonisch eingliedern. Andererseits ist die Größe der Grundstücksfläche städtebaulich so bedeutsam, dass zukünftige Bauvorhaben weiterhin prägend auf das Umfeld einwirken. Mit Aufstellung dieses Vorhaben- und Erschließungsplans soll das geplante Wohnbauvorhaben städtebaulich begleitet und auf die Belange des Quartiers abgestimmt werden.

3. Beschreibung des Plangebietes / Städtebaulicher Bestand

Das Plangebiet liegt im Stadtbezirk Mitte, nördlich der Musikschule. Es wird von der Agnesstraße, der Kolpingstraße sowie der Rietzgartenstraße dreiseitig eingefasst. Die Lagequalität ist besonders gut, da sowohl die Innenstadt als auch das Allee-Center fußläufig in kürzester Zeit zu erreichen sind und gleichzeitig mit dem nahgelegenen Kanal, dem Sportpark Ost sowie dem Kurpark auch ein hoher Freizeit- und Erholungswert vorhanden ist.

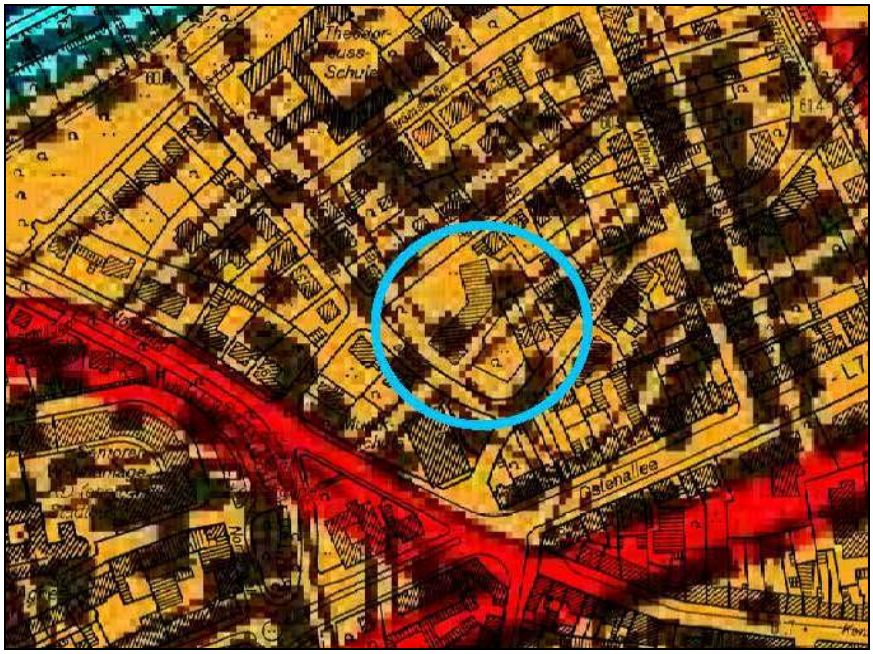
Das Rietzgartenviertel konzentriert sich auf die Nutzungsart „Wohnen“. Es zeigt sich überwiegend mit einer sowohl geschlossenen als auch offenen Ein- und Mehrfamilienhausbebauung entlang der Straßenzüge. Neben der Theodor-Heuss-Schule bilden das Gebäude des Schwesternwohnheims sowie die Musikschule größere städtebauliche Strukturen innerhalb des Quartiers. Etwas nördlich des Plangebiets, aber nur wenige Minuten entfernt, liegen die Entwicklungsfelder „Brandströmstraße“ und „ehem. Jahnbad“, für die ebenfalls eine wohnbauliche Nachnutzung als Zielsetzung definiert ist.

Auch das unmittelbare Umfeld, also die an das Plangebiet angrenzenden Straßenzüge, sind aus städtebaulicher Sicht sehr unterschiedlich geprägt. Entlang der Rietzgartenstraße befinden sich größtenteils Mehrfamilienhäuser mit bis zu drei Geschossen. Die Baustruktur stellt sich so heterogen dar, da hier viele unterschiedliche Baustile aufeinander treffen. Die Kolpingstraße wird im nördlichen Bereich hauptsächlich von dem großen Baukörper des Schwesternwohnheims geprägt. Südlich davon liegt die städtische Musikschule, die im Jahr 2011 komplett saniert und umgebaut wurde. Nordwestlich davon befinden sich noch zwei 1 ½ bis 2 geschossige Wohnhäuser.
In der Agnesstraße existieren – neben dem Schwesternwohnheim – hauptsächlich 1 ½ bis 2 geschossige Einfamilienhäuser. Verkehrlich erschlossen wird das Quartier von der Ostenallee aus über die Wilhelminenstraße und vom Nordring aus über die Agnesstraße.

4. Vorhandene Planung

4.1. Regionalplanung

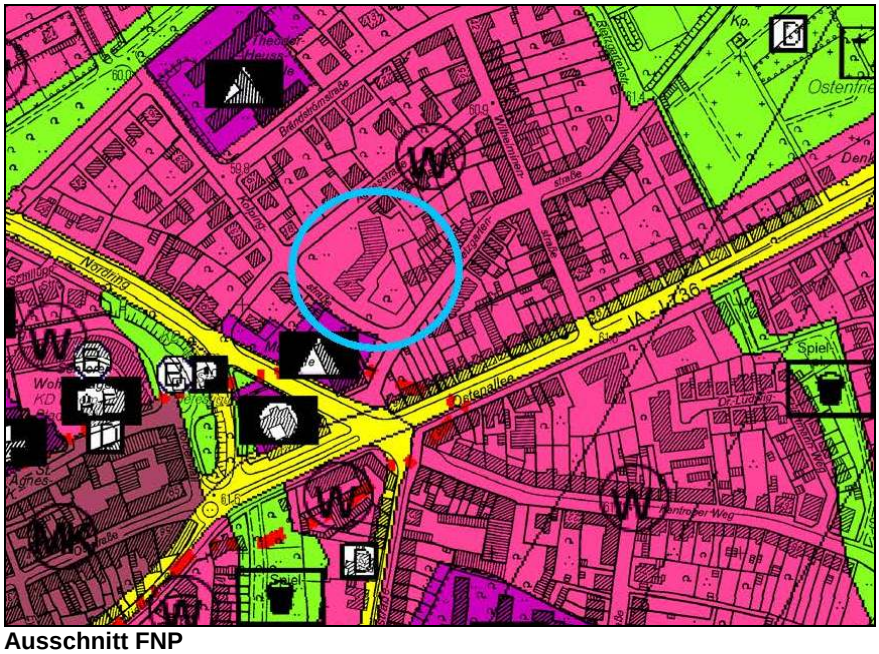
In dem Regionalplan-Teilabschnitt "Oberbereich Dortmund - Westlicher Teil" der Bezirksregierung Arnsberg wird für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans ein Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) ausgewiesen.



Ausschnitt Regionalplan

4.2. Flächennutzungsplanung

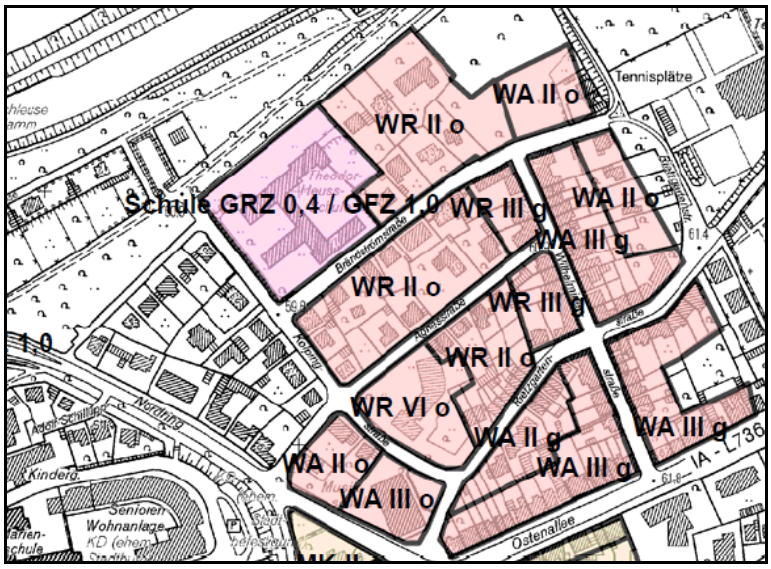
Der seit 2008 wirksame Flächennutzungsplan stellt für die Fläche eine Wohnbaufläche dar.



Ausschnitt FNP

4.3. Verbindliche Bauleitplanung / Baugebietsplanung

Für den Geltungsbereich liegt ein Baugebietsplan mit der Festsetzung eines reinen Wohngebietes (WR) mit einer offenen, max. 6 – geschossigen Bauweise vor. Alle sonstigen Rahmenbedingungen für eine Genehmigung orientieren sich nach § 34 BauGB am städtebaulichen Umfeld. Die Art der baulichen Nutzung ist im Umfeld eindeutig wohnbaulich geprägt und entsprechend im Baugebietsplan als reines bzw. allgemeines Wohngebiet festgelegt worden. Die Bauweise in der Umgebung ist sowohl als geschlossene als auch als offene Bauweise mit unterschiedlichen Geschossigkeiten (zwei – dreigeschossig) festgesetzt. In der Agnesstraße sind eher Einfamilienhäuser mit höchstens zwei Geschossen charakteristisch, während in der Rietzgartenstraße hauptsächlich Mehrfamilienhäuser mit bis zu drei Geschossen vorzufinden sind.



Ausschnitt Baugebietsplan

4.4. Informelle Planungen

<u>Städtebauliche Rahmenplanung Rietzgartenviertel – Sportpark Bad Hamm – Kurpark Bad Hamm“</u>

Das Plangebiet, das im sogenannten Rietzgartenviertel liegt, ist Bestandteil des im Jahre 2010 fertig gestellten Konzepts „Städtebauliche Rahmenplanung Rietzgartenviertel – Sportpark Bad Hamm – Kurpark Bad Hamm“. Das Konzept, welches gemeinschaftlich von den Planungsbüros ASTOC sowie Davids, Terfrüchte und Partner erarbeitet wurde, ist aus dem Masterplan „Hamm ans Wasser“ aus dem Jahr 2001 sowie aus dem „Entwicklungskonzept Bad Hamm“ aus dem Jahr 2004 hervorgegangen. Da sich in den Folgejahren zahlreiche Veränderungen ergeben haben, wurde eine Aktualisierung der Planungsgrundlagen gewünscht und für den Bereich das oben benannte Konzept aufgestellt.

Für den Teilbereich „Rietzgartenviertel“ war neben der ergänzenden Wohnungsbauentwicklung (insbesondere das Baufeld an der Brandströmstraße) und der (Nach-)Nutzung einzelner Immobilien wie des Schwesternwohnheims, der Musikschule oder der ehem. Stadtbibliothek insbesondere eine Qualifizierung des Bestands vorgesehen. Nachdem in den letzten Jahren einige Bausteine wie z.B. die Sanierung und der Umbau der Musikschule bereits umgesetzt wurden, stehen die Nachnutzung des Schwesternwohnheims und die bauliche Entwicklung des Baufeldes an der Brandströmstraße noch aus und sind für die nächsten Jahre vorgesehen.

Als Entwicklungspotential für die Fläche des ehemaligen Schwesternwohnheims wurden drei Entwicklungsvarianten aufgezeigt, die alle eine Wohnbebauung entlang der Agnesstraße plus

einen Sonderbaustein in Form eines größeren Baukörpers vorsehen. Beispielhaft wird hier noch einmal die Variante zwei aus der Rahmenplanung dargestellt:

Variante 2 Rahmenplanung Rietzgartenviertel

5. Verfahrensart

Es handelt sich bei der vorliegenden Planung 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. 01.112 im Innenbereich liegt und die Grundfläche weniger als 20.000 m² beträgt, sind die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13a BauGB erfüllt.

6. Inhalte des VBB zugleich VEP

Das Grundstück soll nach dem Abriss des ehemaligen Schwesternwohnheims wohnbaulich nachgenutzt werden. Städtebaulich angestrebt wird eine raumbildende Bebauung entlang der Straßenzüge, so dass ein harmonisches Gesamtgefüge entsteht. Dabei ist insbesondere auf die unterschiedlichen Geschossigkeiten in der Umgebungsbebauung zu achten, so dass das vorliegende Konzept eine Abstufung der Höhen in Richtung Agnesstraße vorsieht. Im Folgenden werden die Inhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (VBB) und des Vorhaben- und Erschließungsplans (VEP) dargestellt und erläutert. Die beiden Planwerke werden auf einer Urkunde zusammengefasst.

6.1. Erschließung

Aufgrund der dichten Bebauung, der Parkraumsituation im Quartier und der Verkehrsbelastung umgebender Hauptverkehrsstraßen war das Rietzgartenviertel bereits in der Vergangenheit Gegenstand umfassender Verkehrs- und Parkraumuntersuchungen. Darauf aufbauend ist bereits eine Reihe von verkehrsregelnden Maßnahmen umgesetzt worden, die den Durchgangsverkehr effektiv reduziert haben. Im Zuge des Ausbaus der Musikschule wurden zudem die Besucherstellplätze erweitert und eine Direktanbindung geschaffen, die zur Entlastung der Anliegerstraßen die Hol- und Bringverkehre der Musikschule über den Nordring abwickelt.

Die Zahl der Wohneinheiten wird gegenüber dem bestehenden Wohnheim von ca. 60 auf zukünftig 48 Einheiten reduziert. Im Gegenzug erhöht sich die Zahl der privaten Stellplätze deutlich auf insgesamt 54 Plätze. In Bezug auf den fließenden und ruhenden KFZ-Verkehr ist somit durch den Vorhaben- und Erschließungsplan eine geordnete Verkehrsabwicklung zu erwarten.

Anlässlich des nun geplanten Bauvorhabens wird die Verkehrsuntersuchung auf den aktuellen Stand gebracht, wobei insbesondere die Sicherheit und die Leistungsfähigkeit der Anbindungspunkte Agnesstraße / Nordring und Wilhelminenstraße / Ostenallee betrachtet werden. Erste Zwischenergebnisse der Verkehrsuntersuchung lassen erkennen, dass die Kreuzungen Agnesstraße / Nordring und Wilhelminenstraße / Ostenallee die aus der Neubebauung resultierenden Zusatzverkehre problemlos aufnehmen können. Geprüft werden derzeit ergänzende Markierungen, die insbesondere den Linksabbiegern aus dem Nordring in die Agnesstraße das Einfahren erleichtern sollen

Das Rietzgartenviertel bietet durch seine zentrale Lage am Rand der Innenstadt und durch die Einbindung in das Fuß- und Radwegenetz hervorragende Bedingungen für alle Formen der Nahmobilität. Dem zu erwartenden Bedarf an Radabstellanlagen soll beim Neubauvorhaben mit 61 überdachten Plätzen begegnet werden.

An den nahegelegenen Haltestellen der Ostenallee stehen dicht getaktete Busverbindungen in die Innenstadt und in Richtung Werries (Maxicenter / Maxipark) zur Verfügung. Der Hauptbahnhof Hamm ist darüber hinaus fußläufig bzw. mit dem Fahrrad zu erreichen.

6.2. Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen werden im Folgenden erläutert und setzen das konkrete Vorhaben planungsrechtlich gemäß § 12 Abs. 3 BauGB um. Im Durchführungsvertrag werden weitergehende realisierungsbezogene Vereinbarungen getroffen.

6.2.1. Art der Nutzung

Im Plangebiet wird als Art der baulichen Nutzung ein „Allgemeines Wohngebiet" gemäß § 4 BauNVO festgesetzt, um das städtebauliche Ziel eines Wohnquartiers entsprechend der Umgebungsstruktur zu sichern. Grundsätzlich sind gemäß § 12 Abs. 3 a BauGB hinsichtlich der festgesetzten Art der Nutzung nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

6.2.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der Nutzung wird über die Festsetzung der Grundflächenzahl, der Geschossflächenzahl, der zulässigen Anzahl der Geschosse und die zulässige Gebäudehöhe definiert.

Die festgelegte Grundflächenzahl (GRZ) liegt im Sinne eines sparsamen Baulandsverbrauchs und der wirtschaftlichen Ausnutzung der Grundstücke gemäß § 17 BauNVO bei 0,4. Die zulässige Grundfläche im Bereich des festgesetzten Wohngebietes darf allerdings durch die Grundfläche von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,65 überschritten werden (§ 9 (1) Ziffer 1 und 4 i.V.m. § 19 (4) BauNVO). Diese Festsetzung resultiert aus der projektierten und auf dem Baugrundstück ebenfalls festgesetzten Tiefgarage, die sich unterhalb der Geländeoberfläche über Teile der Bauflächen erstreckt und durch welche die o.g. Grundflächenzahl von 0,4 überschritten wird. Durch die Tiefgarage wird der Forderung und Sicherstellung von ausreichend Stellplätzen im Quartier Rechnung getragen. Jede Wohnung erhält einen eigenen Stellplatz. Neben der Tiefgarage werden sieben Besucherstellplätze oberirdisch hergestellt.
Allgemein ist in dem gesamten Plangebiet eine Dreigeschossigkeit festgesetzt, allerdings in unterschiedlichen Ausführungen. An der Agnesstraße werden die drei Wohnhäuser zweigeschossig plus eines „unechten“ Staffelgeschosses errichtet. Das oberste Geschoss springt nicht allseitig sondern nur an den straßenzugewandten Seiten zurück. Obwohl es von der Straße aus betrachtet optisch wie ein Staffelgeschoss wirkt, wird es bauordnungsrechtlich als Vollgeschoss eingestuft. Durch den Fassadenrücksprung wirken die Gebäude nicht so massiv, so dass sie besser mit den benachbarten Gebäuden harmonieren. Aus städtebaulicher Sicht erscheint es an dieser Stelle sinnvoll, zumindest ein optisches Staffelgeschoss festzusetzen. Aus diesem Grund wird ein schmaler Streifen an der straßenzugewandten Seite als zwingende Zweigeschossigkeit festgesetzt, während der größere Teil der Gebäude als Dreigeschossigkeit festgesetzt wird. Die Gebäudehöhe wird zusätzlich durch die Höhenfestsetzung von max. 71,00 m NHN reguliert. Unter Berücksichtigung der leichten Höhendifferenzen ist somit gewährleistet, dass die vorgesehene Planung mit einer baulichen Höhe der Gebäude A, B und C (siehe Ansicht Planurkunde) von ca. 9,30 m realisiert werden kann. Leichte Abweichungen der Gebäudehöhe in der Ausführung sind zulässig, solange die Festgesetzte NHN Höhe eingehalten wird.
Die drei Gebäude an der Kolpingstraße werden mit einem Geschoss mehr errichtet. Da es sich in diesem Fall um „echte“ Staffelgeschosse handelt, werden sie nicht als Vollgeschosse betrachtet und sind folglich nicht in der Festlegung der Geschossigkeit zu berücksichtigen. Aufgrund der projektierten Festsetzungsstruktur wird deshalb eine Dreigeschossigkeit plus Staffel ausdrücklich festgesetzt. Um an dieser Stelle im Zusammenspiel mit dem Solitärbau „Musikschule“ eine gewisse bauliche Höhe zu garantieren, wird auch hier die Dreigeschossigkeit als zwingend festgelegt. Die Höhe der Gebäude D, E und F (siehe Ansicht auf der Planurkunde) wird in diesem Bereich auf max. 75,50 m NHN festgelegt. Auch hier kann unter Berücksichtigung der leichten Höhendifferenzen die vorgesehene Gebäudehöhe von ca. 12,30 m realisiert werden. Auch gilt, dass leichte Abweichungen in der Gebäudehöhe in der Ausführung zulässig sind, solange die Festgesetzte NHN Höhe eingehalten wird.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird auf ein Maß von 0,9 begrenzt. In diesem Maß werden auch unter anderem die drei „unechten“ Staffelgeschosse an der Agnesstraße berücksichtigt. Wie oben erklärt, werden sie bauordnungsrechtlich als Vollgeschosse eingestuft und fließen deshalb - im Gegensatz zu einem „echten“ Staffelgeschoss - mit in die Berechnung der GFZ ein.

Mit diesen Festsetzungen wird zugleich dem Ziel Rechnung getragen, sparsam mit Grund und Boden umzugehen und das Baugebiet in einem städtebaulich verträglichen Maß und umgebungsgerecht zu verdichten.

6.2.3 Weitere planungsrechtliche Festsetzungen

In dem gesamten Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 01.112 - Rietzgartenquartier- ist die offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO festgesetzt. Die Gebäude dürfen demnach eine Länge von 50 m nicht überschreiten und sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Damit wird einer zu massiv wirkenden Bebauung entgegengewirkt und sich an die vorhandenen städtebaulichen Strukturen angepasst.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind relativ eng gefasst und verlaufen entlang der Baukörper, wie sie im Lageplan des Vorhaben- und Erschließungsplans dargestellt sind. Damit wird sichergestellt, dass das städtebauliche Konzept entsprechend umgesetzt wird.

Da in dem umliegenden Quartier der Parkdruck vor allem tagsüber recht hoch ist und den Eigentümern bzw. Bewohnern ein eigener Stellplatz zur Verfügung gestellt werden soll, werden auf dem eigenen Grundstück mehr Stellplätze nachgewiesen, als bauordnungsrechtlich erforderlich. Die Stellplätze werden in einer Tiefgarage untergebracht. Darüber hinaus werden oberirdisch noch sieben Besucherparkplätze entlang der Agnes- und der Rietzgartenstraße hergestellt. Die Tiefgarage (TGGa) und die Stellplätze (St) sind gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO nur innerhalb der entsprechend mit TGGa bzw. St festgesetzten Flächen zulässig.
Auf Grundlage einer textlichen Festsetzung gemäß § 9 (1) Ziffer 13 BauGB wird im Bebauungsplan einer aus stadtgestalterischer Sicht unerwünschten überirdischen Führung von Versorgungs- bzw. Telekommunikationsleitungen im Plangebiet vorgebeugt.

Weiterhin werden in dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) Ziffer 25 a BauGB festgesetzt. Diese Flächen beziehen sich auf die im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellten straßenbegleitenden Bäume. Sie sind als einheimische und standortgerechte klein- bis mittelkronige Bäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Ausnahmsweise kann von den gekennzeichneten Baumstandorten um bis zu 2 m abgewichen werden. Ausfälle sind gleichwertig zu ersetzen

6.2.4 Örtliche Bauvorschriften

Weiterhin wurden gemäß § 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 (4) BauO NW örtliche Bauvorschriften festgesetzt, die bei der Gestaltung einzuhalten sind. Dies betrifft die folgenden Punkte:

<u>Müllbehälter</u>
Die von der öffentlichen Verkehrsfläche einzusehenden Flächen zur Lagerung von Müllbehältern sind sichtgeschützt zu gestalten und / oder einzugrünen.

<u>Einfriedungen</u>
Einfriedungen der seitlichen oder rückwärtigen (Gemeinschafts-)Gartenflächen, dürfen lediglich als Hecken, begrünte Stahlmatten-, Maschendraht- oder Holzzäune ausgeführt werden und eine Höhe von 2 m nicht überschreiten.

<u>Gestaltung und Instandhaltung unbebauter Flächen</u>
Flächen, die weder überbaut sind, noch als Wegefläche oder Stellplatz dienen, sind als Grünflächen anzulegen und dauerhaft zu pflegen. Die Dachdecke der Tiefgarage ist zu begrünen.

6.3 Vorhaben und Erschließungsplan

Der Vorhaben- und Erschließungsplan stellt das Vorhaben konkret dar. Das Konzept des Investors wird durch den Lageplan, die Ansichten und eine Baubeschreibung fixiert und stellt im Zusammenhang mit dem Durchführungsvertrag eine plangetreue Umsetzung sicher. Der VEP ist von seiner Darstellung her in diesem Fall kein eigenständiger Plan, sondern wird zusammen mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan auf einem Blatt abgebildet.

Nach Abriss des ehemaligen Schwesternwohnheims wird auf dem Grundstück ein kleines, neues Wohnquartier entstehen. Es werden entlang der Agnes- und Kolpingstraße insgesamt sechs Baukörper errichtet, in denen max. 48 hochwertige und barrierefreie Eigentumswohnungen unterschiedlicher Größen entstehen. Pro Wohnung wird ein Stellplatz in der dazugehörigen Tiefgarage erstellt. Die Zu- und Abfahrt befindet sich in der Kolpingstraße auf Höhe der Musikschule. In der Tiefgarage sind darüber hinaus ausreichend Fahrradabstellplätze (rd. 61 Stück) vorgesehen. An der Agnes- und der Rietzgartenstraße entstehen oberirdisch insgesamt sieben weitere (Besucher-)Stellplätze. Der hintere Bereich des Grundstücks wird als private Grünfläche gärtnerisch gestaltet. Entlang der Straßen werden begleitend Bäume gepflanzt.

Baubeschreibung

Das private Bauvorhaben entsteht auf dem Gelände an den Straßen Agnesstraße /Kolpingstraße / Rietzgartenstraße, welches mit dem ehemaligen Schwesternwohnheim mit 60 Wohneinheiten bebaut und zurzeit teilweise vermietet ist.

Es entstehen sechs barrierefreie Wohnhäuser mit max. 48 Wohneinheiten, dessen Wohnungsgrößen zwischen 55 m² und 165 m² variieren.

An der Agnesstraße wird die Kleinteiligkeit der vorhandenen Bebauung aufgenommen, in dem die Fassaden im Bereich des Eingangs in der Geschossigkeit zurückspringen. Die Gebäude an der Agnesstraße sind zweigeschossig und werden mit einem nicht allseits zurückspringenden Staffelgeschoss erbaut. Die Gebäude an der Kolping- und Rietzgartenstraße sind 3-geschossige Gebäude mit jeweils einem aufgesetzten Staffelgeschoss.

Unter allen sechs Gebäuden liegt eine Tiefgarage, die die Treppenhäuser in allen sechs Gebäuden erschließt. Es werden mehr Stellplätze angeboten, als baurechtlich notwendig sind.

Beschreibung der äußeren Baustoffe

Außenwände:
Mauerwerk, teilweise Stahlbeton als tragende Wände

Fassade:
Klinker, beige, Sandsteinfarben, teilweise Wärmedämmverbundsystem

Fenster:
Kunststoff, Fensterfarbe: weiß oder alternativ grau, mit Dreifachverglasung

Haustür/Treppenhausfenster:
Aluminiumkonstruktion, Farbe: grau mit Verglasung und Briefkastenanlage

Dachkonstruktion:

Flachdach, Terrassenstaffelgeschoss, Gefälledachdämmung, Abklebung Schweißbahnen mit Terrassenbelag

Tiefgaragen-Decke:
Die Dachdecke der Tiefgarage wird teilweise begrünt, die sonstigen Außenanlagen werden gärtnerisch gestaltet

Dachrinnen:
Zinkblech

Pflasterbelag der Hauszugänge und Parkplätze:
Grau, gelb, bunt

Schallschutz:
Gemäß DIN 4109

7. Natur und Umwelt

7.1 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. 01.112 - Rietzgartenquartier - sind die Anwendungsvoraussetzungen für das sogenannte „beschleunigte Verfahren“ gemäß § 13a (1) Ziffer 1 BauGB erfüllt. In diesem Fall wird von der Umweltprüfung nach § 2 (1) BauGB, von der Erstellung eines Umweltberichtes gemäß § 2a BauGB sowie von der Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung abgesehen.

7.2 Artenschutz

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich eines Landschaftsplanes.
Durch das Büro Landschaftsökologie & Umweltplanung wurde durch Herrn Wittenborg ein Artenschutzgutachten erstellt. Die Artenschutzrechtliche Prüfung wurde gemäß der Verwaltungsvorschrift Artenschutz zweistufig durchgeführt. Neben der Auswertung von vorliegenden Daten und der Durchführung von mehreren Vor-Ort-Begehungen wurde außerdem eine vertiefende Prüfung der Verbotstatbestände durchgeführt. Es wurde in den Untersuchungen festgestellt, dass von dem planerischen Vorhaben einige nicht planungsrelevante (Vogel)-Arten sowie Fledermäuse (Zwergfledermaus) indirekt betroffen sind.
Durch folgende Vermeidungsmaßnahmen kann die Gefahr einer möglichen Tötung mehrerer Individuen einer Wochenstubenkolonie sowie auch die der Tötung verhindert und weiterhin eine mögliche Beeinträchtigung nicht planungsrelevanter (Vogel-) Arten minimiert werden:

Die vorgeschlagenen Maßnahmen sind im Sinne einer „worst -case“-Annahme und im Sinne eines vorsorgenden Tierschutzes zu verstehen, da direkte Nachweise planungsrelevanter Arten nicht erbracht werden konnten.

- Zur Vermeidung von direkten Störungen und ggf. Tötungen von Individuen sind mögliche Rodungen daher grundsätzlich innerhalb der von § 39 (5) Satz 2 BNatSchG vorgegebenen Zeiträumen (30.09.bis 01.03.) durchzuführen.

- Die Abrissarbeiten sollten insbesondere außerhalb der Wochenstubenzeit und der Hauptbrutzeit (etwa April bis Mitte August) durchgeführt werden. Optimal ist ein Abriss innerhalb des bereits oben genannten Zeitraums (30.09. bis 01.03), wobei wegen des Lebenszyklus der Fledermäuse hier ein Zeitfenster bis Anfang / Mitte April als unkritisch zu sehen ist. Hierunter ist auch der sukzessive Ausbau z. B. der Rollädenkästen und Fenster etc. zu verstehen.
- Sollte der Abriss / Rückbau nicht zu den vorgeschlagenen Zeiträumen erfolgen können, sollten vor dem Abriss ergänzende Untersuchungen und kurzfristige Kontrollen auf einen möglichen Besatz an Arten erfolgen (ökologische Baubegleitung).

Im Hinblick auf die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 01.112 - Rietzgartenquartier - ist festzustellen, dass auf der Betrachtungsebene des Bebauungsplans hinsichtlich der Umsetzung der Planung keine unüberwindlichen artenschutzrechtlichen Hindernisse zu erwarten sind. Durch die Aufstellung wird der Neubau von mehreren Wohneinheiten auf dem Grundstück planerisch gesichert. Der hierfür vorab erforderliche Abriss von Gebäuden könnte zwar theoretisch artenschutzrechtliche Konflikte auslösen, durch Beachtung der oben genannten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen können mögliche Verstöße gegen die Verbote des § 44 BNatSchG jedoch sicher ausgeschlossen werden. Sollte ein Abriss/Rückbau zu anderen Zeiten erfolgen, ist dieser fachlich zu begleiten. Grundsätzlich ist die Umsetzung der im Bebauungsplan festzusetzenden Planungen ohne artenschutzrechtliche Konflikte zu realisieren. Spätestens im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens (oder Abrissantrags) sind die genannten Maßnahmen einzuplanen.

Ein entsprechender Hinweis der durchzuführenden und einzuhaltenden Maßnahmen ist ebenfalls auf der Planurkunde vermerkt.

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,

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

Dieses ist für die Aufstellung des Bebauungsplans und die somit planerisch möglichen Vorhaben sowie dem im Vorfeld erforderlichen Abriss nicht zu erwarten

Insofern können keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG prognostiziert werden.

8. Immissionsschutz

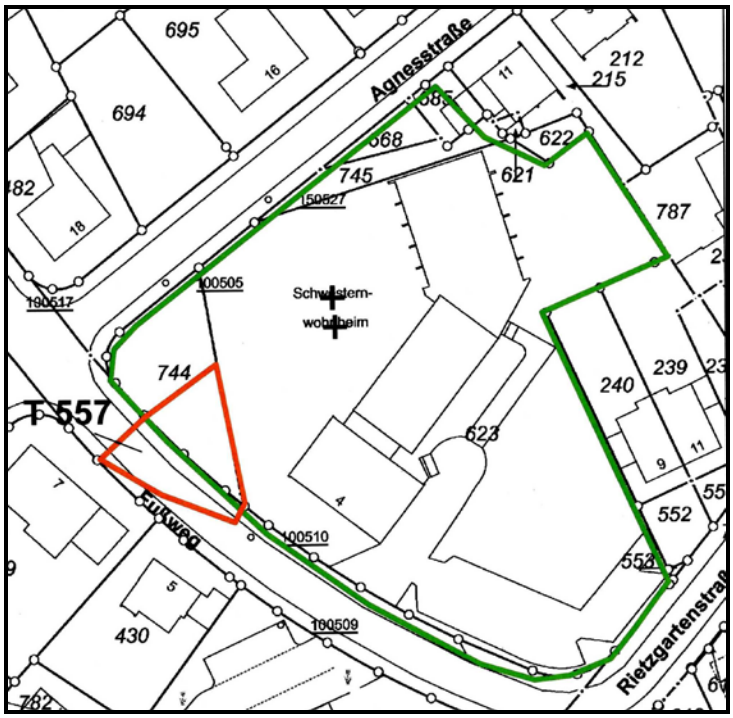
Gemäß § 1 (5) BauGB soll bei der Aufstellung von Bauleitplänen u.a. den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse besondere Berücksichtigung zukommen. In diesen Zusammenhang ist der Schutz der Bevölkerung vor Immissionen jeglicher Art einzuordnen.

Bedingt durch die Struktur der vorliegenden Planung (Integration eines Wohnquartiers 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 Geruchsimmissionen 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 keine beeinträchtigenden Schallimmissionen erzeugt. Zudem wird der Planbereich durch die vorgelagerte Bebauung von den außerhalb des Quartiers liegenden Hauptverkehrstrassen abgeschirmt.

9. Altlasten / Kampfmittel / Bergbau / Methan

9.1. Altlasten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 01.112 liegt nach den Angaben des aktuellen Altlastenverdachtsflächenkatasters der Stadt Hamm ein Altstandort im Sinne des § 2 Abs. 5 des Bundes-Bodenschutzgesetzes vor. Im Jahre 1903 wurde auf dem Grundstück von einer ehemaligen Seifenfabrik ein unterirdisches Petroleumlager eingebaut. Über das Betriebsende des Tanklagers ist nichts konkret bekannt. Im Jahr 1945 wurde die besagte Fläche von einer Bombe getroffen. Das Tanklager ist im Altlastenverdachtsflächenkataster mit der Registrierungsnummer T 557 verzeichnet. In der Planurkunde ist die Fläche mit einer entsprechenden Signatur gekennzeichnet.



Altlastenverdachtsfläche (rot)

<u>Im Rahmen der Neubebauung sind folgende Auflagen zu beachten:</u>
Sollten im Verlauf der Bodenarbeiten Auffälligkeiten in Boden, Bodenluft bzw. Grundwasser erkennbar werden, ist das Umweltamt (Untere Bodenschutzbehörde, Tel. 02381/17-7101 bzw. 17-7148/-7145/-7146, Fax 17-2931) unverzüglich zu benachrichtigen.

Sämtliche Auskofferungsarbeiten sind unter Aufsicht eines anerkannten Sachverständigen durchführen zu lassen. Die erfolgreich abgeschlossenen Tiefbauarbeiten sind durch einen Abschlussbericht des aufsichtsführenden Sachverständigen zu bescheinigen. Der Abschlussbericht, einschließlich einer Bestätigung der hergestellten gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse, ist der Unteren Bodenschutzbehörde vorzulegen.
Der Beginn der Aushubarbeiten ist dem Umweltamt der Stadt Hamm – Untere Bodenschutzbehörde – **vorher** schriftlich oder telefonisch (02381/17-7101 bzw. 17-7148/-7145/-7146, Fax 17-2931) anzuzeigen. Anfallender Bodenaushub, der auf dem Grundstück nicht verwertet werden kann, ist gemäß den abfallrechtlichen Bestimmungen ordnungsgemäß wiederzuverwerten, notfalls zu beseitigen.

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. 01.112 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 Gasdränage 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

Angrenzend an den Planbereich liegt ein alter Friedhof (Grundstück der heutigen Musikschule). Zudem liegt der Planbereich nahe dem Stadtkern mit zahlreichen bereits bekannten mittelalterlichen Fundstellen. Somit ist nicht auszuschließen, dass während der geplanten Erdarbeiten archäologische Befunde/Funde aufgedeckt werden. Deshalb soll ein ehrenamtlicher Mitarbeiter des LWLs auf der Baustelle die freigeschobenen Flächen begutachten sowie Baugruben auf archäologische Befunde/Funde hin kontrollieren und diese dann gegebenenfalls dokumentieren/bergen.

Zudem gilt generell folgender Hinweis:

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 in 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 Monaten in Besitz zu nehmen (§16 Abs. 4 DSchG NW).

11. Ver- und Entsorgung

11.1. Versorgung des Plangebietes

Eine Erschließung des Gebietes mit Strom, Gas und Wasser ist über die vorhandenen Versorgungsleitungen in der Kolpingstraße und Agnesstraße möglich.

11.2. Entwässerung des Plangebietes

Ausgangssituation:

Das Grundstück entwässert z. Zt. über die Mischwasserkanalisation in der Kolpingstraße sowie der Agnesstraße. Die Abwasserbehandlung erfolgt in der Kläranlage Hamm-West.

Rechtliche Grundlagen:

Das Verfahren für die Beseitigung des im Plangebiet anfallenden Abwassers wird nach den Bestimmungen der §§ 55 (2) Wasserhaushaltsgesetz und 51 a Landeswassergesetz ausgewählt. Unter dem Begriff Abwasser ist häusliches oder betriebliches Abwasser (Schmutzwasser) und gesammeltes Niederschlagswasser zu verstehen. Verschmutzungsgrad des Abwassers, Untergrund und Grundwasserverhältnisse, Nähe zu Gewässern, sowie bestehende behördliche Entwässerungsgenehmigungen und Wirtschaftlichkeitsansprüche müssen bei der Wahl des Entwässerungsverfahrens berücksichtigt werden. Grundsätzlich muss versucht werden, wenig verunreinigtes Niederschlagswasser im Gebiet zu versickern oder ortsnah direkt oder ohne Vermischung mit Schmutzwasser über eine Kanalisation in ein Gewässer einzuleiten. Aufgrund der Festsetzung des Plangebietes als reines Wohngebiet (WR) werden die Niederschlagswasserabflüsse in die Kategorien unbelastet und schwach belastet eingestuft. Schwach belastetes Niederschlagswasser bedarf grundsätzlich einer Behandlung. Von einer zentralen Behandlung dieses Niederschlagswassers kann im Einzelfall abgesehen werden, wenn aufgrund der Flächennutzung nur mit einer unerheblichen Belastung gerechnet werden muss. Das Verfahren für die Beseitigung des im Plangebiet anfallenden Abwassers muss nach den Bestimmungen des § 51 a Landeswassergesetz ausgewählt werden; unter dem Begriff Abwasser ist häusliches oder betriebliches Abwasser (Schmutzwasser) und gesammeltes Niederschlagswasser zu verstehen. Verschmutzungsgrad des Abwassers, Untergrund- und Grundwasserverhältnisse, Nähe zu Gewässern, sowie bestehende behördliche Entwässerungsgenehmigungen und Wirtschaftlichkeitsansprüche müssen bei der Wahl des Entwässerungsverfahrens berücksichtigt werden. Grundsätzlich muss versucht werden, wenig verunreinigtes Niederschlagswasser im Gebiet zu versickern oder in ein ortsnahes Gewässer einzuleiten. Prüfung der ortsnahen Niederschlagswasserbeseitigung: Im Bereich des Plangebietes gibt es keine Vorflut zu Oberflächengewässern. Die hydrogeologischen Voraussetzungen für eine Versickerung sind zu prüfen.

Abwasserbeseitigung im Plangebiet:

Das Plangebiet ist nach den derzeitigen Kenntnisstand über das Mischsystem zu entwässern. Eine Anschlussmöglichkeit an den öffentlichen Mischwasserkanal besteht gegenwärtig zum einen über die vorhandenen Anschlüsse der Grundstücksentwässerung im Bereich Kolpingstraße sowie der Agnesstraße. Je nach Entwicklung der Fläche sollte die Entwässerung zum vorhandenen und ausreichend dimensionierten Mischwasserkanal in der Rietzgartenstraße Hamm erfolgen. 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 Dränleitungen weder direkt noch indirekt über die Grundstücksentwässerungsanlagen an die Abwasseranlage angeschlossen werden.

Hamm, den 28.10.2015

gez.
Schulze Böing
Stadtbaurätin

gez.
Muhle
Ltd. städt. Baudirektor

Anhang

Tabellarische Zusammenfassung

Name des Verfahrens	Nr. 01.112 – Rietzgartenquartier -	
Lage des Plangebietes	- Hamm-Mitte - Fläche des ehem. Schwesternwohnheims, hinter der Musikschule	
Struktur des Plangebietes (Bestand)	- Innerstädtische, derzeit noch bebaute Fläche, integriert in ein heterogenes Wohnquartier	
Charakteristik der Planung / geplante Nutzungs- bzw. Bebauungsstruktur	- Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplans zur planungsrechtlichen Vorbereitung einer Wohnbaufläche - VEP und Durchführungsvertrag - sechs Mehrfamilienhäuser mit jeweils drei Geschossen und 48 Eigentumswohnungen	
Art des Verfahrens	- Vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB (Vorhaben- und Erschließungsplan) - Das Verfahren wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB durchgeführt	
Verfahrensverlauf	Aufstellungsbeschluss	13.12.2005 (0678/05)
	Scoping gem. § 4 (1) BauGB	19.02. – 20.03.2015
	Frühzeitige Öffentlichkeits-beteiligung gem. § 3 (1) BauGB	17.08.2015
	Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB	15.07.2015 – 21.08.2015
Vorbereitende Bauleitplanung (FNP)	Der seit 2008 wirksame Flächennutzungsplan stellt für die Fläche ein Wohngebiet dar.	
Organisation der Erschließung	- Erschließung erfolgt über den Pankratiusplatz in Richtung Norden	
Planausweisung / Dichtewerte	- Art der baulichen Nutzung: WA - Grundflächenzahl = 0,4, Geschossflächenzahl = 0,9 - offene Bauweise	
Entwässerung	- Wahl des Entwässerungssystems: Mischsystem	
Gutachten	Artenschutz	Büro Wittenborg
Flächenbilanzierung	Gesamtfläche (Plangebiet)	ca. 0,5 ha