

Stadt Hamm

Stadtplanungsamt

2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 01.090 - Ritterstraße -

Begründung zum Bebauungsplan

Begründung

zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 01.090 - Ritterstraße -

für den in der Gemarkung Hamm (Flur 33) liegenden Bereich zwischen den Südgrenzen der Flurstücke 39, 38, 868 und 869, den Westgrenzen der Flurstücke 869, 870 und 871, der Nordgrenze des Flurstück 871, der davon Richtung Süden abzweigenden geraden nördlichen Verlängerung der Ostgrenze des Flurstücks 39 sowie der Ostgrenze des Flurstücks 39.

1. Planerfordernis

Der westlichen Kern der Hammer Innenstadt gelegene, eine Fläche von etwa 1 ha umfassende Bebauungsplan Nr. 01.090 - Ritterstraße - erlangte im Jahre 1997 Rechtskraft.

Der Bezugsraum der 2. Änderung des Bebauungsplans beschränkt sich auf einen ca. 0,32 ha großen Teilbereich im nordwestlichen Teil des Gesamtplangebietes zwischen dem Westenwall im Norden, der Ritterstraße im Westen und Süden sowie der Ritterpassage (Rödinghauser Straße) im Osten. Er erfasst mit einem an der Ritterstraße liegenden Brachgrundstück sowie mit der Pkw-Stellplatzanlage südlich des Westenwalls zum überwiegenden Teil bislang noch unbebaute Flächen inmitten eines kerngebietstypischen Umfeldes.

Im südwestlichen Teil des Plangebietes der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 01.090 plant ein Investor nunmehr (auf der o.g. Brachfläche) die Errichtung eines Büro- und Geschäftsgebäudes. Neben Geschäftsräumlichkeiten soll das Erdgeschoss auch Pkw-Stellplätze aufnehmen. Die oberste Etage soll als Staffelgeschoss ausgebildet und ggf. auch wohnbaulich genutzt werden. Das Gebäude kann verkehrlich und technisch an die Ritterstraße angebunden werden.

Im Hinblick auf Nutzung und Dimensionierung ist das Projekt mit dem städtebaulichen Umfeld kompatibel, jedoch weicht es im Detail (z.B. hinsichtlich des vorgesehenen Maßes baulicher Nutzung) von den bislang noch gültigen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 01.090 ab. Die städtebaulich sinnvolle Bebauung des langjährig brachliegenden Geländes ist somit ein Anlass für eine teilweise Neuformulierung des verbindlichen Planungsrechts durch Änderung des Bebauungsplans. Die östlich an die Brachfläche unmittelbar angrenzenden Flurstücke sowie die nördlich benachbarten, ebenfalls noch unbebauten und derzeit als Stellplatzanlage genutzten Grundstücksflächen werden in den Geltungsbereich der Änderung einbezogen. Auch für diese Bereiche sollen die Rahmenbedingungen für eine wünschenswerte bauliche Entwicklung im Sinne der Umsetzung der bereits aus dem Jahre 1991 stammenden städtebaulichen Zielvorstellung des „Blockkonzeptes Ritterstraße“ optimiert werden.

Der Aufstellungsbeschluss für die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 01.090 - Ritterstraße - wurde vom Rat am 17.11.2009 gefasst. Das Aufstellungsverfahren wird auf Grundlage des § 13 a des Baugesetzbuches (Bebauungspläne für die Innenentwicklung) durchgeführt.

2. Vorhandene Planung und Bestand

2.1 Verbindliche Bauleitplanung (Bebauungsplan Nr. 01.090 - Ritterstraße -)

Der in der Hammer Innenstadt gelegene Bebauungsplan Nr. 01.090 - Ritterstraße - erlangte im Jahre 1997 Rechtskraft. Bei dem nun anstehenden Verfahren handelt es sich um die 2. Änderung des Bebauungsplans.

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 01.090 umfasst ein im westlichen Stadtkern zwischen dem Westenwall im Norden und der Weststraße im Süden gelegenes, insgesamt ca. 1 ha großes Areal. Der Bebauungsplan bildet die planungsrechtliche Grundlage für kerngebietstypische städtebauliche Struktura-

ren, die durch eine hohe bauliche Dichte und eine Mischung aus Büro- und Geschäftsgebäuden mit ergänzender Wohnnutzung gekennzeichnet sind. Somit setzt der Bebauungsplan als zulässige Art baulicher Nutzung im Wesentlichen „Kerngebiet“ (MK) in drei- bis viergeschossiger geschlossener Bauweise fest.

2.2 Regionalplanung / Flächennutzungsplanung

Der Regionalplan des Regierungsbezirks Arnsberg, Teilabschnitt Oberbereich Dortmund - westlicher Teil - (Dortmund/Kreis Unna/Hamm) trifft für das Plangebiet der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 01.090 - Ritterstraße - die Entwicklungsaussage „Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB)“ ohne besondere weitere Charakterisierung.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Hamm stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 01.090 als Kerngebiet (MK) gemäß § 5 (2) Ziffer 1 BauGB i.V.m. § 7 BauNVO dar. Die Änderung des Bebauungsplans Nr. 01.090 kann gemäß § 8 (2) BauGB inhaltlich vollständig aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans abgeleitet werden.

2.3 Struktur des Plangebiets

Das Plangebiet der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 01.090 - Ritterstraße - umfasst eine Gesamtfläche von ca. 0,32 ha.

Das städtebauliche Umfeld des Geltungsbereichs ist geprägt durch mehrgeschossige, überwiegend geschlossene innerstädtische Blockbebauung mit einem kerngebietstypisch gemischten, vielfältigen Nutzungsspektrum. Schwerpunktmäßig finden sich Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen unterschiedlichster Ausprägung.

In direkter östlicher Nachbarschaft zum Plangebiet der 2. Änderung befindet sich das im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 01.090 planungsrechtlich definierte Einkaufsgebäude „Ritterpassage“. Nördlich des Westenwalls existiert bereits seit 1992 das „Alleecenter“, unweit südlich verläuft parallel zur Ritterstraße die Fußgängerzone „Weststraße“. Der Bereich zwischen Ritterstraße und Weststraße ist im Wesentlichen durch eher kleinteilige, historisch gewachsene Bebauung geprägt, während sich das ebenfalls unweit westlich des Geltungsbereichs befindliche „Citycenter“ wiederum als moderne großflächige Einkaufspassage darstellt.

Zur Nutzungshistorie des Plangebietes der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 01.090 konnte durch Auswertung der der Stadt Hamm vorliegenden Informationen folgendes festgestellt werden:

Die Flächen wurden nach der Stadtgründung wahrscheinlich von einigen Hofstellen (kleinen Rittergütern) genutzt. Im 14. und 15. Jahrhundert verlief die vermutlich zunächst aus Holzpalisaden bestehende Stadtbefestigung in ostwestlicher Richtung mittig durch das Plangebiet. Im Jahre 1620 stellte sich die Stadtgrenze bereits als in nördlicher Richtung verlegt dar und verlief im Bereich des heutigen Westenwalls.

Im 18. und 19. Jahrhundert wurden die Flächen des Areals im Süden mit Wohn- und Geschäftshäusern bebaut, während der nördliche Bereich einer Verwendung als Garten- bzw. Grünland zukam. Ab ca. 1880 begann man damit, auch die nördliche Hälfte mit kleinen gewerblichen Schuppen und Hallen zu bebauen. Im Plangebiet fand seither eine vielfältige, kleingewerbliche Nutzung statt (z.B. Schreinerei, Lagerschuppen einer Stärkefabrik, Böttcherei, Schokoladenfabrik, Futtermittellagerung, Farben- und Lackgroßhandlung).

Infolge der Bombardierungen 1944/45 wurden alle baulichen Anlagen im Geltungsbereich der 2. Änderung beschädigt oder zerstört.

Heute ist das Gelände durch eine vom Westenwall her erschlossene Stellplatzanlage im Norden, durch zwei ältere, teils wohnbaulich genutzte Gebäude (Ritterstraße Nr. 18-22) nebst Anbauten im Südosten sowie durch eine an der Ritterstraße gelegene Brachfläche (Flurstücke Nr. 868 und 869) geprägt.

Bedeutsame Grünsubstanz weist das ansonsten in starkem Maße versiegelte Plangebiet nicht auf. Es verfügt über eine ruhige Topographie in einer Höhenlage von ca. 60 bis 61 m über NHN (Normalhöhen-

null). Der mittlere Flurabstand des Grundwassers liegt im Süden des Untersuchungsgebiets bei ca. 1,5 bis 3 m, im Norden bei ca. 3 bis 5 m unter Gelände.

Im Hinblick auf die Bodenbeschaffenheit lässt sich aus den der Stadt vorliegenden Informationen folgendes ableiten: Das Plangebiet wird von zum Teil schluffigen Fein- bis Mittelsanden eingenommen, die eine Mächtigkeit von bis zu 5 m haben können. Überlagert werden sie durch eine 1 bis 2,5 m mächtige Anschüttung aus Boden mit unterschiedlichen Beimengungen (Schluff, Sand, Bauschutt, z.T. Asche und Schlacke). Unterlagernd steht Oberkreidemergel an (Schluff, tonig, schwach feinsandig). Während das obere Schichtpaket noch als wasserdurchlässig bewertet werden kann, stellt sich der unterlagernde Oberkreidemergel als nahezu undurchlässig dar.

3. Inhalt des Bebauungsplans

3.1 Erschließung

Die äußere Erschließung der Plangebietsflächen des Bebauungsplans Nr. 01.090 erfolgt über den angrenzenden „Westenwall“ im Norden sowie über die „Ritterstraße“ im Süden bzw. im Westen.

Die an den Geltungsbereich der 2. Änderung anschließende Straßenfläche der Ritterstraße ist im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 01.090 - Ritterstraße - als Straßenverkehrsfläche gemäß § 9 (1) Ziffer 11 BauGB festgesetzt. Eine Festsetzung öffentlicher Verkehrsflächen zur äußeren oder inneren Erschließung der Bauflächen im Rahmen der 2. Änderung ist nicht erforderlich und vorgesehen, da die Bauflächenerschließung vollständig gesichert ist.

Zurzeit wird vom Westenwall über die im Norden des Plangebiets gelegene Kfz-Stellplatzanlage hinweg die Tiefgaragenzufahrt der Ritterpassage angefahren.

Die Unterbringung des durch künftige Bauvorhaben im Plangebiet bedingten ruhenden Verkehrs hat auf den Bauflächen selbst zu erfolgen. Im Rahmen entsprechender Bauantragsverfahren ist eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen nachzuweisen. Sofern der Nachweis einer ausreichenden Stellplatzanzahl begründet nicht erbracht werden kann, kann in Ausnahmefällen eine Stellplatzablösung gemäß § 51 (5) BauO NRW erfolgen.

Der Anschluss des Plangebietes an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs wird über die auf dem Westenwall sowie auf der Ritterstraße verkehrenden städtischen Buslinien gewährleistet. Unweit des Planungsraums befindet sich zudem der zentrale Bushaltepunkt am Westentor.

3.2 Bauliche Nutzung

3.2.1 Art der baulichen Nutzung

Maßgebliche Zielsetzung der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 01.090 ist eine teilweise Neuformulierung des verbindlichen Planungsrechts für eine städtebaulich sinnvolle Bebauung eines langjährig brachliegenden bzw. mindergenutzten Geländes. Die festgesetzte Art der baulichen Nutzung (Kerngebiet MK gemäß § 7 BauNVO) bleibt im Zuge der 2. Änderung gegenüber dem bisher rechtskräftigen Planungsrecht unverändert. Die MK-Festsetzung leitet sich aus der durch die Lage des Plangebiets in der Hammer City bedingten Struktur des städtebaulichen Umfeldes ab. Die vorgenommene Baugebietseinstufung fügt sich uneingeschränkt in die Umgebung ein.

Im Bebauungsplan werden für das festgesetzte Kerngebiet einige Zulässigkeits-Einschränkungen vorgenommen:

So sind im MK-Gebiet Vergnügungsstätten im Sinne des § 7 (2) Ziffer 2 BauNVO mit sexuellem Charakter (z.B. Sexkinos, Video-Peep-Shows, Live-Darbietungen, Eros-Center etc.) sowie Spielhallen aller Art unzulässig. Ausnahmsweise können lediglich Freizeitcenter/Entertainmentcenter mit Unterhaltungs-

spielgeräten, Billard, Dart, Bowling, sonstigen manuellen Spielgeräten o.ä. (sämtlichst ohne eine Ausrichtung auf Geldgewinn bzw. Geldglücksspiel) zugelassen werden.

Die gemäß § 7 (2) BauNVO allgemein zulässigen „Tankstellen im Zusammenhang mit Großgaragen“ (Ziffer 5) sowie auch Parkhäuser und Großgaragen als solches werden als „nicht zulässig“ definiert (§ 1 (5) BauNVO). Ferner sind die gemäß § 7 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen „Tankstellen“ nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 (6) Ziffer 1 BauNVO) und damit ebenfalls unzulässig.

Der Ausschluss von Tankstellen und Parkhäusern/Großgaragen erfolgt u.a. vor dem Hintergrund der eingeschränkten Plangebietsgröße und der vorgegebenen Strukturen des städtebaulichen Umfeldes. Die künftige Nutzung der aufgrund ihrer zentralen Lage städtebaulich wertvollen Plangebietsflächen soll im Sinne der Stärkung der Innenstadt in ihrer Handels- und Dienstleistungsfunktion entwickelt werden. Das geplante Areal soll somit gezielt für die Ansiedlung städtebaulich sinnvoller Nutzungen vorgehalten werden. Die mit der Ansiedlung eines Tankstellenbetriebes verbundene intensive Verkehrserzeugung ist örtlich unerwünscht.

Die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten wird zudem vor dem Hintergrund der oftmals durch ihre Ansiedlung ausgelösten „Trading-Down-Prozesse“ eingeschränkt. Daher werden die in diesem Kontext besonders relevanten Spielhallen sowie Vergnügungsstätten mit sexuellem Charakter ausgeschlossen. Entertainmentcenter, deren Einrichtungen nicht auf Geldglücksspiel ausgerichtet sind und die ggf. eine sinnvolle Ergänzung des Freizeitangebotes der Innenstadt darstellen, können dagegen in Ausnahmefällen zugelassen werden.

Wohnungen oberhalb des Erdgeschosses werden auf Grundlage von § 1 (9) BauNVO i.V.m. § 1 (7) BauNVO für allgemein zulässig erklärt. Diese Festsetzung der 2. Änderung, die bereits Gegenstand des bisher rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 01.090 - Ritterstraße - war, leitet sich ebenfalls aus den vorgegebenen Strukturen der städtebaulichen Umgebung, die insbesondere im Süden und Westen durch eine teilweise Wohnnutzung der oberen Gebäudegeschosse geprägt sind, ab. Sie trägt der erstrebenswerten Durchmischung der ansonsten stark handels- und dienstleistungsgeprägten Innenstadtstrukturen mit Wohnnutzungen Rechnung, hält jedoch die für Geschäftsräumlichkeiten und Ladenlokale besonders wertvollen Erdgeschossbereiche von Wohnnutzung frei.

3.2.2 Maß baulicher Nutzung

Das zulässige Maß baulicher Nutzung wird für die im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 01.090 festgesetzten Kerngebietsflächen (MK) durch Definition bebaubarer Grundstücksflächen, durch die Fixierung von Grundflächen- und Geschossflächenzahlen sowie durch Festsetzungen zur zulässigen Vollgeschossanzahl und zur zulässigen Gebäudehöhe benannt.

Im gesamten Geltungsbereich ist eine Grundflächenzahl von 1,0 vorgegeben. Damit sind gemäß § 19 BauNVO 100 % überbaute Fläche pro Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne von § 19 (3) BauNVO zulässig. Diese Festsetzung nimmt ebenso das gemäß § 17 BauNVO maximal in Kerngebieten zulässige Ausnutzungsmaß auf, wie die vorgenommene Definition der Geschossflächenzahl von 3,0. Dadurch ermöglicht sich pro Quadratmeter Grundstücksfläche die Errichtung von maximal 3 m² Geschossfläche. Die Maximalausnutzung der Vorgaben der Baunutzungsverordnung erfolgt aufgrund der Lage des Plangebiets im Kernbereich der Stadt Hamm. Der Citybereich ist typischerweise durch einen hohen Überbauungsgrad und eine auch in der baulichen Höhenentwicklung intensive Grundstücksausnutzung gekennzeichnet. Die Grundstücksflächen im Plangebiet der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 01.090 sind zugunsten ihrer angestrebten baulichen Mobilisierung ebenfalls auf einen möglichst umfassenden planerischen Spielraum angewiesen.

Zur Begrenzung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen und zwecks Einpassung der im Plangebiet entstehenden Bebauung in seine Umgebung operiert der Bebauungsplan zudem mit der Festsetzung einer mindestens drei- und maximal viergeschossigen Bebauung (Vollgeschossanzahl III-IV) im äußeren (straßenseitigen) Gürtel sowie einer maximal zweigeschossigen Bebauung im inneren Kernbereich des Areals.

Ergänzend dazu wird die Festlegung einer maximal zulässigen Gebäudehöhe/Gebäudeoberkante (OK) von 77 über NHN (Normal-Höhen-Null) vorgenommen. Ausgehend von einer gegebenen Geländehöhe

von ca. 60 m (Westenwall) bzw. 61 m (Ritterstraße) können im Plangebiet errichtete Gebäude somit maximal eine bauliche Höhe von etwa 16 bis 17 m erreichen. Sie orientieren sich damit in ihrer maximalen baulichen Höhe an der umgebenden Bebauung, dürfen jedoch im straßenseitigen Randbereich auch die mindestens geforderte Dreigeschossigkeit nicht unterschreiten. So wird ein Beitrag für eine homogene Höhenentwicklung innerhalb des Plangebiets, für angemessene Übergänge zur Umgebungsbebauung und somit für eine angemessene Gesamtintegration der Neubebauung in das Umfeld geleistet.

3.2.3 Weitere bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die geschlossene Bauweise (g) gemäß § 22 (3) BauNVO festgesetzt. Gebäude werden somit ohne seitlichen Grenzabstand errichtet, es sei denn, dass die vorhandene Bebauung eine Abweichung erfordert.

Die entsprechende Textfestsetzung des Bebauungsplans formuliert jedoch einen von der o.g. Definition abweichenden Ausnahmetatbestand: Staffelgeschosse (d.h. Geschosse, die gegenüber dem darunter liegenden Geschoss zurückspringen und eine geringere Grundfläche aufweisen), welche ggf. als Nicht-Vollgeschosse oberhalb des dritten oder des maximal zulässigen vierten Vollgeschosses errichtet werden, dürfen in Abweichung von der geschlossenen Bauweise um bis zu 4 m von den seitlichen Gebäudewänden und/oder von der straßenseitig festgesetzten Baulinie zurücktreten (§ 22 (4) BauNVO).

Damit werden gezielt auch innenstadttypische Bauvorhaben ermöglicht, die mit aufgesetzten Staffelgeschossen (d.h. Nicht-Vollgeschossen) unter Berücksichtigung der festgesetzten maximalen Gebäudeoberkante (77 m über NHN) operieren.

Die festgesetzte Bauweise gewährleistet in Kombination mit den - wie in Kerngebieten üblich und erforderlich - großflächig durch Baugrenzen bzw. Baulinien definierten überbaubaren Grundstücksflächen einen ausreichenden Spielraum zur Anordnung der Gebäudesubstanz auf den Baugrundstücken.

Straßenseitig (d.h. entlang der öffentlichen Verkehrsflächen von Ritterstraße und Westenwall) werden die festgesetzten Bauflächen mittels einer Baulinie gemäß § 23 (2) BauNVO gefasst. Somit ist zwingend auf dieser Baulinie zu bauen. Lediglich für Staffelgeschosse kann mit der o.g. Ausnahmeformulierung ein Zurücktreten zugelassen werden. Die Festsetzung der Baulinie verfolgt die Zielsetzung einer Komplettierung der östlich angrenzenden Blockrandbebauung des von Ritterstraße, Westenwall und Nordstraße umgebenen Baublocks in Anpassung an die westliche und südliche Umgebung, die im Wesentlichen ebenfalls durch geschlossene Blockbebauung geprägt ist. Die Kombination der Baulinienfestsetzung mit der straßenseitig mindestens geforderten Dreigeschossigkeit beugt somit der Entstehung einer mit dem angestrebten Blockcharakter nicht verträglichen Bebauung vor, die vom Straßenraum zurücktritt und/oder durch eine unangepasste bauliche Höhe gekennzeichnet ist.

Die im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 01.090 angestrebten Blockstrukturen gehen bereits auf einen Ratsbeschluss aus dem Jahre 1991 zurück, der das sogenannte „Blockkonzept Ritterstraße“ zur Grundlage und zur Zielsetzung der städtebaulichen Entwicklung in diesem Bereich erklärte.

Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 01.090 - Ritterstraße - enthält eine weitere bauplanungsrechtliche (schallschutzorientierte) Festsetzung auf Grundlage von § 9 (1) Ziffer 24 BauGB (Erläuterung siehe Kapitel „Immissionsschutz“).

Weitere bauplanungsrechtliche Festsetzungen sind zur Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 01.090 nicht vorgesehen und erforderlich. Nachbarliche Belange sind durch die planungsrechtlichen Änderungen nicht nachteilig betroffen.

Für die von der 2. Änderung nicht erfassten Geltungsbereichsflächen des Bebauungsplans Nr. 01.090 bleibt das ursprüngliche planungsrechtliche Festsetzungsgerüst des Bebauungsplans in unveränderter Form erhalten.

3.2.4 Örtliche Bauvorschriften

Neben den o.g. bauplanungsrechtlichen Festsetzungen enthält die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 01.090 auch eine bauordnungsrechtliche Festsetzung, die auf die Gestaltung und Instandhaltung von Freiflächen im Geltungsbereich abzielt.

So sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans die Flächen bebauter Grundstücke, die weder bebaut sind, noch als Wegefläche oder Stellplatz dienen, als Grünflächen anzulegen und zu pflegen.

4. Natur und Umwelt

4.1 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 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 01.090 - Ritterstraße - sind die Anwendungsvoraussetzungen für § 13a BauGB erfüllt. Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 (1) BauGB, von der Erstellung eines Umweltberichtes gemäß § 2a BauGB sowie von der Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung abgesehen.

4.2 Umweltauswirkungen

Es ist im vorliegenden Planverfahren hinsichtlich der umweltrelevanten Auswirkungen des Planvorhabens zu berücksichtigen, dass aufgrund der jahrhundertelangen Vornutzungen des Gesamtareals bereits starke Vorbelastungen der einzelnen Schutzgüter bestehen. Die im Rahmen der 2. Änderung vorgesehenen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 01.090 - Ritterstraße - zielen somit nicht auf eine bauliche Mobilisierung bislang ungenutzter/unbebauter Flächen, sondern auf eine städtebaulich geordnete künftige Flächenentwicklung eines bereits (historisch) vollständig urban überformten Bereiches ab. Erhebliche Umweltauswirkungen sind durch das Planvorhaben auch aufgrund einer allgemeinen Grundbelastung des Geltungsbereichs durch bestehende externe Einflussfaktoren (z.B. Verkehr) nicht zu erwarten.

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Ziffer 7b BauGB genannten Schutzgüter.

4.3 Artenschutz

Aufgrund der langjährigen urbanen Vornutzungen des Gesamtareals, den umfänglichen Vorbelastungen durch das Siedlungsumfeld und den speziellen Habitatansprüchen der hier potentiell vorkommender Arten ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht mit Brutvorkommen planungsrelevanter Arten (welche artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 42 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) auslösen könnten) zu rechnen.

Hinweise auf eine wesentliche Funktion des Planungsraumes als essentielles Nahrungshabitat für planungsrelevante Arten oder Hinweise auf eine Bedeutung zur Erhaltung ökologischer Funktionen von Fortpflanzungs- und Ruhestätten sind nicht vorhanden. Plangebietsbezogene Eintragungen in faunistische Kartierungen existieren nicht.

Ein Verstoß gegen § 19 BNatSchG kann ausgeschlossen werden, da keine Biotope zerstört werden, die für streng geschützte Arten (z.B. Fledermaus oder Grünspecht) nicht ersetzbar wären.

Bei den Europäischen Vogelarten sind die häufigeren und ubiquitären Arten von den Verbotstatbeständen nach § 42 BNatSchG pauschal freigestellt. Dies bedeutet, dass die zu erwartenden Beeinträchtigungen einzelner im Gebiet ggf. vorkommender Individuen von „Allerweltsarten“ (z. B. Amsel, Buchfink,

Kohlmeise, Ringeltaube) keine planungsrechtlichen Konsequenzen in Form von Verbotstatbeständen nach § 42 BNatSchG bedingen.

Durch den Bebauungsplan selbst werden ferner keine Verbotstatbestände nach § 42 BNatSchG ausgelöst, da eventuelle Tatbestände erst mit einem konkreten (Bau-)Vorhaben eintreten können.

Mögliche artenschutzrechtliche Verbotstatbestände könnten jedoch in Einzelfällen die Vollzugsunfähigkeit eines Bebauungsplans begründen, falls absehbar wäre, dass die Umsetzung der Planung auf artenschutzrechtliche Hindernisse stößt, die dauerhaft den Vollzug des Bebauungsplanes verhindern würden. Nach den Ausführungen des § 42 (5) BNatSchG liegt ein Verstoß gegen das Verbot des § 42 (1) Ziffer 3 BNatSchG und gegen § 42 (1) Ziffer 1 BNatSchG nur dann vor, wenn sich der Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechtert oder wenn die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang nicht erhalten bleibt. Dies kann für die im vorliegenden Bebauungsplan festgesetzten Planvorgaben aus o.g. Gründen ausgeschlossen werden.

5. 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.

Im Zuge der 2. Änderung wird gegenüber den bislang rechtskräftigen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 01.090 - Ritterstraße - im Wesentlichen lediglich das zulässige Maß der baulichen Nutzung neu definiert.

Die vorgesehene Art baulicher Nutzung (Kerngebiet - MK) bleibt unverändert. Sie fügt sich spannungsfrei in die gänzlich kerngebietstypisch geprägte Siedlungsstruktur der Umgebung ein. Die Änderungssachverhalte der 2. Änderung des Bebauungsplans führen gegenüber den ursprünglichen planungsrechtlichen Situation zu keiner signifikanten Veränderung des vom Plangebiet festsetzungsbedingt (d.h. potentiell) ausgehenden Gesamtemissionsvolumens. Die entsprechende emissionsbezogene Außenwirkung des Plangebiets ist demnach im Zuge des Änderungsverfahrens nicht grundlegend neu zu bewerten. Gleiches gilt für das Erfordernis einer Neubewertung externer Immissionen auf das Plangebiet.

Der Festsetzungskatalog der 2. Änderung übernimmt eine immissionsschutzbezogene Festsetzung des Bebauungsplans Nr. 01.090, die sich auf das Erfordernis des Einbaus von Schallschutzfenstern in Fassadenbereichen entlang des Westenwalls sowie eines Teilabschnittes der Ritterstraße bezieht. Die Bestimmung wird auf Grundlage von § 9 (1) Ziffer 24 BauGB getroffen und besagt, dass die zur öffentlichen Verkehrsfläche ausgerichteten Wohnraumfenster und deren Zusatzeinrichtungen mindestens in der Schallschutzklasse (SSK) 3 und die Schlafräumfenster und deren Zusatzeinrichtungen mindestens in der SSK 2 entsprechend den Herstellungs- und Einbauvorschriften der VDI-Richtlinien vorzusehen sind.

Diese Festsetzung geht auf eine gutachterliche Untersuchung zurück, die im Zuge des 1997 rechtskräftig gewordenen Bebauungsplans - Ritterstraße - durchgeführt worden ist. Unter Betrachtung der das Plangebiet umgebenden Emissionsschallquellen „Westenwall“ und „Ritterstraße“ sowie der Ein- und Ausfahrrampe der (seinerzeit geplanten und nunmehr in der Örtlichkeit vorhandenen) Tiefgarage unter der Ritterpassage formulierte das Gutachten das Erfordernis von Schallschutzfenstern, welches in o.g. Festsetzung ihre Umsetzung fand.

Als Berechnungsgrundlage wurde seinerzeit der Verkehrsbelastungswert (P-0-2000) des Westenwalls aus dem Verkehrskonzept Hamm-Mitte der IVV Aachen (Stand 1992/93) angenommen. Die Berechnung basiert demzufolge auf einer prognostizierten durchschnittlichen täglichen Verkehrsbelastung (DTV) von ca. 7.800 Kfz/Tag. Der aktuell anzunehmende Belastungswert des Verkehrsmodells der Stadt Hamm liegt jedoch lediglich bei 6.000 Kfz/Tag (DTV). Vor diesem Hintergrund wird auf eine neuerliche Begutachtung der örtlichen Schallemissionssituation verzichtet. Die bislang rechtskräftige Festsetzung des Bebauungsplans Nr. 01.090 kann in den Rahmen der 2. Änderung übernommen werden und somit wird den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet ausreichend Rechnung getragen.

Im Zuge nachfolgender Baugenehmigungsverfahren ist bauherrenseits zudem nachzuweisen, dass die sodann detailliert durchgeplanten Bauvorhaben unter Berücksichtigung der umgebenden Siedlungsbereiche mit den immissionsschutzrechtlichen Vorgaben kompatibel und demzufolge genehmigungsfähig sind.

6. Altlasten, Kampfmittel und Bergbau

6.1 Altlasten

Nach Auswertung vorliegender umweltinformationsrelevanter Datei- und Karteninformationen, Archive und Bauakten usw. konnte festgestellt werden, dass die Geltungsbereichsflächen der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 01.090 bereits seit dem 14. Jahrhundert städtisch genutzt wurden und sich seit ca. 1880 eine vielfältige, meist altlastenirrelevante kleingewerbliche Nutzung im Plangebiet etablierte (z.B. Schreinerei, Lagerschuppen einer Stärkefabrik, Böttcherei, Schokoladenfabrik, Futtermittellagerung). Im nördlichen Teil des Areals befand sich zudem zwischen 1926 und ca. 1972 eine Farben- und Lackgroßhandlung, die im Kataster über altlastenverdächtige Flächen und Altlasten der Stadt Hamm die Bezeichnung G 17 trägt. Die Fläche wurde im Jahre 1994 altlastenbezogen untersucht (Boden-, Bodenluft und Grundwasseruntersuchung). Die Untersuchungen zeigten jedoch keine altlastenrelevanten Verunreinigungen an, weswegen eine Einstufung des Altstandortes in den Gefährdungsgrad „nach Abschätzung zurzeit keine Gefährdung“ vorgenommen wurde.

Im Südwesten des Geltungsbereichs stellt sich ferner der Altstandort einer Tankstelle mit kleiner Reparatur- und Vulkanisierungswerkstatt (Betriebszeitraum 1926-1940) als altlastenverdächtige Fläche dar (Altlastenkatasterbezeichnung T 325). Diesbezüglich liegen der Stadt Hamm bislang keine Untersuchungen vor.

Das Umweltamt der Stadt Hamm formuliert im Hinblick auf den Tankstellen-Altstandort folgende Auflagen, die auch in Form eines altlastenbezogenen Hinweises auf der Planurkunde der 2. Änderung des Bebauungsplans dokumentiert werden:

Der Beginn der Aushubarbeiten ist dem Umweltamt der Stadt Hamm - Untere 02381/17-7101 Abfallwirtschaftsbehörde - vorher schriftlich oder telefonisch (bzw. 17-7145 o. 17-7148) anzuzeigen. Sämtliche Auskofferungsarbeiten sind unter Aufsicht eines anerkannten Sachverständigen durchführen zu lassen.

Sollten im Verlauf der Bodenarbeiten Auffälligkeiten in Boden, Bodenluft bzw. Grundwasser erkennbar werden, ist das Umweltamt (Untere Abfallwirtschaftsbehörde, Tel. 02381/ 17-7101 bzw. 17-7145 oder 17-7148) unverzüglich zu benachrichtigen.

Die erfolgreich abgeschlossenen Tiefbauarbeiten sind durch einen Abschlußbericht des aufsichtführenden Sachverständigen zu bescheinigen. Der Abschlußbericht, einschließlich einer Bestätigung der hergestellten gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse, ist dem Umweltamt vorzulegen.

Anfallender Bodenaushub ist gemäß den abfallrechtlichen Bestimmungen ordnungsgemäß wiederzuverwerten, notfalls zu entsorgen. Als Wiedereinbaugrenze bzw. Richtwert für den vor-Ort-Verbleib von belasteten Böden unterhalb einer Versiegelung, oberhalb des Grundwasserschwankungsbereiches gilt auf dem betreffenden Grundstück generell: Kohlenwasserstoffe < 500 mg/kg und BTEX Aromaten < 7 mg/kg (Benzol 0,5 mg/kg); Entsorgungs-/Verwertungsnachweise sind frühzeitig zu stellen.

6.2 Kampfmittel

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe (KBD-WL) hat zur Kampfmittelsituation im Bereich des Plangebiets unter der Fundstellen-Nr. 5/35892 Stellung genommen:

Danach liegen Hinweise auf vermutliche Blindgängereinschlagstellen nicht vor. Wegen erkennbarer Kriegsbeeinflussung sind im Zusammenhang mit anstehenden Baumaßnahmen jedoch folgende Überprüfungsmaßnahmen des Kampfmittelbeseitigungsdienstes erforderlich:

Absuchen der Baufläche(n):

Vor der Bebauung muss die Baufläche vom KBD überprüft werden. Dazu sind bauherrenseits folgende Voraussetzungen zu schaffen:

- Die Baufläche muss abgesteckt sein.

- Die Baufläche sollte vor der Absuchung durch den KBD vollständig abgeschoben sein. Soweit ein Bodenabtrag im Einzelfall nicht vorgesehen ist, kann eine Oberflächendetektion des vorhandenen Untergrundes durchgeführt werden, wobei die Möglichkeit besteht, dass in diesem Fall ferromagnetische Störungen auftreten, welche die Auswertung der Messwertaufnahme zumindest teilweise verhindern, so dass eine Aussage über möglicherweise vorhandene Kampfmittel nicht möglich ist. In jedem Falle ist aber vor einer Absuchung jeglicher Bewuchs (Bäume, Sträucher usw.) zu entfernen.
- Auf und in unmittelbarer Nähe der Baufläche (mind. 10 m Abstand) gelagerte bzw. aufgestellte metallene Gegenstände (Maschinen, Geräte, Baustahl usw.) sind vor der Absuchung unbedingt zu entfernen.

Das Absuchen der Bauflächen ist beim Amt für Brandschutz, Rettungsdienst und Zivilschutz (Feuerwehr) der Stadt Hamm zu beantragen (Tel. 02381 / 903-250 oder 903-0), sobald abzusehen ist, wann die vorstehenden Voraussetzungen erfüllt sein werden. Da der Kampfmittelbeseitigungsdienst für Planung und Durchführung der Überprüfung eine Vorlaufzeit von mindestens 3 Werktagen benötigt, wird um rechtzeitige Mitteilung gebeten. Dem Antrag ist ein Lageplan im Maßstab 1:250 oder 1:500 beizufügen. Die Größe der abzusuchenden Fläche ist anzugeben.

Absuchen von Baugruben:

Baugruben müssen systematisch abgesucht werden. Diese Überprüfung ist nur möglich, wenn die Baugrube vollständig ausgehoben ist, in und in unmittelbarer Nähe der Baugrube (mind. 10 m Abstand) gelagerte bzw. aufgestellte metallene Gegenstände (s.o.) vor der Absuchung entfernt werden und für eine unbedingt erforderliche Abdeckung der Sohle kein RC-Schotter, sondern nur Naturschotter verwendet wird.

Für das Absuchen von Baugruben gelten die o.g. Anforderungen zur Beantragung bei der Feuerwehr der Stadt Hamm.

Vorsondierungen im Falle von Ramm- oder Bohrarbeiten:

Falls ferner Ramm- oder Bohrarbeiten mit schwerem Gerät durchgeführt werden sollen, sind zunächst Vorsondierungen durch den KBD erforderlich. Auch in diesem Falle ist die Feuerwehr der Stadt Hamm unmittelbar zu benachrichtigen.

Abbrüche von Gebäuden und unterirdischen Anlagen dürfen ohne vorherige Beteiligung des KBD-WL durchgeführt werden, wenn es dabei zu keiner Ausweitung des zuvor umbauten Raumes kommt (Gemeinsamer Runderlass des Innenministeriums - 75-54.06.06 - und des Ministeriums für Bauen und Verkehr - VA 3-16.21 - vom 08.05.2006).

Das Ergebnis von Luftbildauswertungen beruht auf Luftbildern, die dem Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe aktuell zur Verfügung stehen, und ist nicht abschließend. Bei der Durchführung von bodeneingreifenden Maßnahmen ist in jedem Falle Sorgfalt geboten, da das Vorhandensein von Kampfmitteln aus dem Zweiten Weltkrieg nie ganz ausgeschlossen werden kann. Falls bei Erdarbeiten verdächtige Gegenstände gefunden werden oder eine außergewöhnliche Verfärbung des Erdreichs zu bemerken ist, sind die Arbeiten sofort einzustellen. In diesem Falle ist die Feuerwehr (Tel. 02381/903-250, 903-0 oder Notruf 112) oder die Polizei 02381/916-0 oder Notruf 110) zu verständigen.

6.3 Bergbau

Das Plangebiet der 2. Änderung Bebauungsplans Nr. 01.090 - Ritterstraße - liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Berkwerksfeld „Prinz Schönaich“ sowie über den auf Kohlenwasserstoffe erteilten Erlaubnisfeldern „Kallisto“ und „CBM-RWTH“. Nach den bei der Bezirksregierung Arnsberg (Abteilung 6 - Bergbau und Energie) vorliegenden Unterlagen ist im Bereich der Plangebietsflächen bis heute noch kein relevanter Bergbau dokumentiert. Mit bergbaulichen Nachwirkungen ist demnach nicht zu rechnen.

7. Denkmalschutz

Denkmalgeschützte Gebäude existieren im Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 01.131 - Hohe Straße / Borbergstraße - nicht.

Hinsichtlich des Bodendenkmalschutzes wird jedoch darauf hingewiesen, dass aufgrund der unmittelbaren Lage der Plangebiets im Bereich der mittelalterlichen Stadtbefestigungen der Stadt Hamm bei der Durchführung von Bodendarbeiten mit archäologischen Funden zu rechnen ist. Die historische Nutzung des Areals ist im Rahmen des Kapitels „Struktur des Plangebiets“ vorab bereits dargestellt worden. Daraus geht hervor, dass der Verlauf der historischen Stadtmauer im Straßenbereich des Westenwalls zu vermuten ist. Eine Überschneidung des Stadtmauerbereiches mit der nördlichen Peripherie des Plangebietes am südlichen Straßenrand des Westenwalles ist jedoch nicht auszuschließen. Zudem positionieren einige Quellen den Verlauf eines Vorläufers der steinernen Stadtmauer in ostwestlicher Querung des Plangebietes.

Ein besonders sensibles Vorgehen bei Erdarbeiten ist demnach im vorliegenden Fall von Wichtigkeit.

Der folgende bodendenkmalschutzbezogene Hinweis gilt daher für das Plangebiet der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 01090 - Ritterstraße - in besonderem Maße:

Bei Bodeneingriffen Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde oder auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden können. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Hamm als Untere Denkmalschutzbehörde und/oder dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe (Archäologie für Westfalen - Außenstelle Olpe) (Tel. 02761/93750, Fax: 02671/2466) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW) 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 Denkmalschutzgesetz NW).

Darüber hinaus wird darauf hingewiesen, dass der Landschaftsverband Westfalen-Lippe (Archäologie für Westfalen - Außenstelle Olpe) bei geplanten Bodeneingriffen im Plangebiet des Bebauungsplans 4 Wochen vor der Durchführung geplanter Maßnahmen schriftlich oder telefonisch (Telefon- und Faxnummern siehe oben) zu benachrichtigen ist, damit ggf. baubegleitende Untersuchungen eingeplant werden können.

8. Ver- und Entsorgung

8.1 Wasserversorgung, Energieversorgung

Die Wasser- und Energieversorgung des Plangebiets wird durch die Stadtwerke Hamm sichergestellt.

Im Zuge geplanter Baumaßnahmen sind Bestand und Betriebssicherheit der vorhandenen Versorgungsleitungen und -einrichtungen zu gewährleisten. Die Stadtwerke Hamm sind an allen weitergehenden Planungen frühzeitig zu beteiligen. Über eventuelle Neuverlegungen von Versorgungsleitungen wird nach Vorlage verbindlicher Planunterlagen seitens der Stadtwerke Hamm GmbH entschieden.

8.2 Abwasserbeseitigung

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 nahes Gewässer einzuleiten.

Bei den Plangebietsflächen der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 01.090 handelt es sich gänzlich um Grundstücke, die vor dem 01.01.1996 erstmals bebaut und an die öffentliche Kanalisation angeschlossen waren.

Die Entwässerung erfolgt derzeit über ein ausreichend dimensioniertes Mischsystem. Es muss sichergestellt sein, dass die Abwässer hinsichtlich ihrer Beschaffenheit in die öffentliche Kanalisation eingeleitet werden können. Gegebenenfalls sind geeignete Behandlungsanlagen erforderlich. Für Kanalanschluss und -benutzung gilt die Abwassersatzung.

Die Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers erfolgt gemeinsam mit dem Schmutzwasser (Mischsystem). Die planmäßige Versickerung des Niederschlagswassers ist im Hinblick auf geringe Grundwasserflurabstände, geringe Wasserdurchlässigkeitswerte des Bodens (aufgrund einer unterlagernden Schicht aus Oberkreidemergel) sowie vor dem Hintergrund des derzeit und künftig gegebenen hohen Versiegelungsgrades im Plangebiet nicht sinnvoll und möglich.

Es wird darauf hingewiesen, dass bei den gegebenen geringen Flurabständen des Grundwassers (in Teilen des Planungsraums ca. 1,5 bis 3,0 m) Keller in abgedichteter Form als weiße oder schwarze Wannen ausgebildet werden sollten. Nach der städtischen Abwassersatzung darf Grundwasser grundsätzlich nicht in die städtische Abwasseranlage gelangen.

9. Kennwerte der Planung

Stadtbezirk / Ordnungszahl	Hamm-Mitte / 01	
Name des Verfahrens	2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 01.090 - Ritterstraße -	
Charakteristik	Überarbeitung des Planungsrechts zugunsten der Mobilisierung einer längerfristig mindergenutzten bzw. brachliegenden Fläche im Kernbereich der Innenstadt.	
Entwicklungsstand	Konkretisierung der Bauleitplanung, Beteiligung der TöB gemäß § 4 (2) BauGB sowie öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB	
Flächenmobilisierung	Grundstücksflächen im Privateigentum. Flächenerwerb durch die Stadt Hamm planbedingt nicht erforderlich.	
Organisation der Erschließung	Äußere Erschließung über die umgebenden Straßen vorhanden. Festsetzung öffentlicher Verkehrsflächen zur inneren Erschließung nicht erforderlich.	
Bebauungsstruktur	Bestand: Teilweise Brachfläche, teilweise Stellplatznutzung mit Tiefgaragenzufahrt der Ritterpassage. Zwei weitere ältere Gebäude. Umgebend Blockbebauung der City. In nördlicher Nachbarschaft: Das Alleecenter.	
Wohneinheiten	Wohnen ab 1. OG möglich. Im MK-Gebiet jedoch untergeordnet.	
Planausweisung / Dichtewerte	Bauliche Nutzung: - MK (Kerngebiet) - Grundflächenzahl 1,0, Geschossflächenzahl 3,0 - mind. 3 bis max. 4 Vollgeschosse, innen max. 2 Vollgeschosse - Gebäudeoberkante max. 77 über NHN - geschlossene Bauweise mit straßenseitiger Baulinie (Blockbebauung)	
Parken	Nachweis auf privater Grundstücksfläche	
ÖPNV	Nächstgelegene Buslinien auf Westenwall & Ritterstraße; Nähe zum Busbahnhof Westenwall	
Regenwasserentwässerung	Konventionell im Mischsystem, Anschluss an vorhandenes Netz	
Ausgleichsflächen	im Verfahren gemäß § 13a BauGB nicht vorgesehen	
Flächenbilanzierung	Gesamtfläche (Plangebiet)	ca. 3.212 m²
	davon Grundstücksfläche Kerngebiet (MK)	ca. 3.212 m²

Hamm, 08.02.2010

Schulze Böing
Stadtbaurätin

gez. Muhle
Dipl.-Ing.

