

Stadt Hamm
Stadtplanungsamt

Bebauungsplan Nr. 03.087
- Dürerstraße / Pilsheide -
1. Änderung

Begründung zum Bebauungsplan

Stand:19.03.2013

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Räumlicher Geltungsbereich.....	3
2.	Planungsanlass und Planungsziele	3
2.1.	Planungsanlass.....	3
2.2.	Planungsrechtliche Bestandssituation und Verfahrenswahl	4
2.3.	Planungsziel	4
3.	Beschreibung des Plangebietes / Städtebaulicher Bestand	4
4.	Vorhandene Planung.....	5
4.1.	Regionalplanung.....	5
4.2.	Flächennutzungsplanung	5
4.3.	Verbindliche Bauleitplanung / Baugebietsplanung.....	5
4.4.	Informelle Planungen	6
5.	Inhalt des Bebauungsplans.....	6
5.1.	Erschließung.....	6
5.2.	Bauliche Nutzung.....	7
5.2.1.	Art der baulichen Nutzung.....	7
5.2.2.	Maß der baulichen Nutzung	7
5.3.	Weitere planungsrechtliche Festsetzungen.....	8
5.3.1.	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung der baulichen Anlagen	8
5.3.2.	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte / Verkehrsfläche besonderer Zweck.....	9
5.3.3.	Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen	9
5.4.	Örtliche Bauvorschriften.....	9
6.	Natur und Umwelt.....	10
6.1.	Rechtliche Grundlage / Verfahren	10
6.2.	Umweltauswirkungen	10
6.3.	Artenschutz.....	10
7.	Immissionsschutz	11
7.1.	Emissionen	11
7.2.	Lärmtechnische Untersuchung.....	11
8.	Altlasten / Kampfmittel / Bergbau.....	13
8.1.	Altlasten /Kampfmittel	13
8.2.	Bergbau	13
9.	Denkmalschutz	13
10.	Ver- und Entsorgung.....	13
10.1.	Versorgung des Plangebietes	13
10.2.	Entwässerung des Plangebietes	14
10.2.1.	Vorhandene Entwässerungssituation	14
10.2.2.	Vorgaben zur Entwässerung.....	14
10.2.3.	Niederschlagswasserbeseitigung.....	14
10.2.4.	Schmutzwasserbeseitigung	15
11.	Sonstige Aspekte.....	15
11.1.	Hinweise	15
11.2.	Flächenbilanz.....	16

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Planbereich liegt im Stadtbezirk Hamm-Rhynern, im Bereich der Gemarkung Berge der Flur 8. Das Gebiet befindet sich östlich der Werler Straße und schließt unmittelbar an die Dürerstraße an. Der Bebauungsplan hat einzig das Flurstück 2162 zum Inhalt.

Die genauen Gebietsgrenzen sind dem Bebauungsplan zu entnehmen. Die Größe des Geltungsbereiches beträgt ca. 0,5 ha.

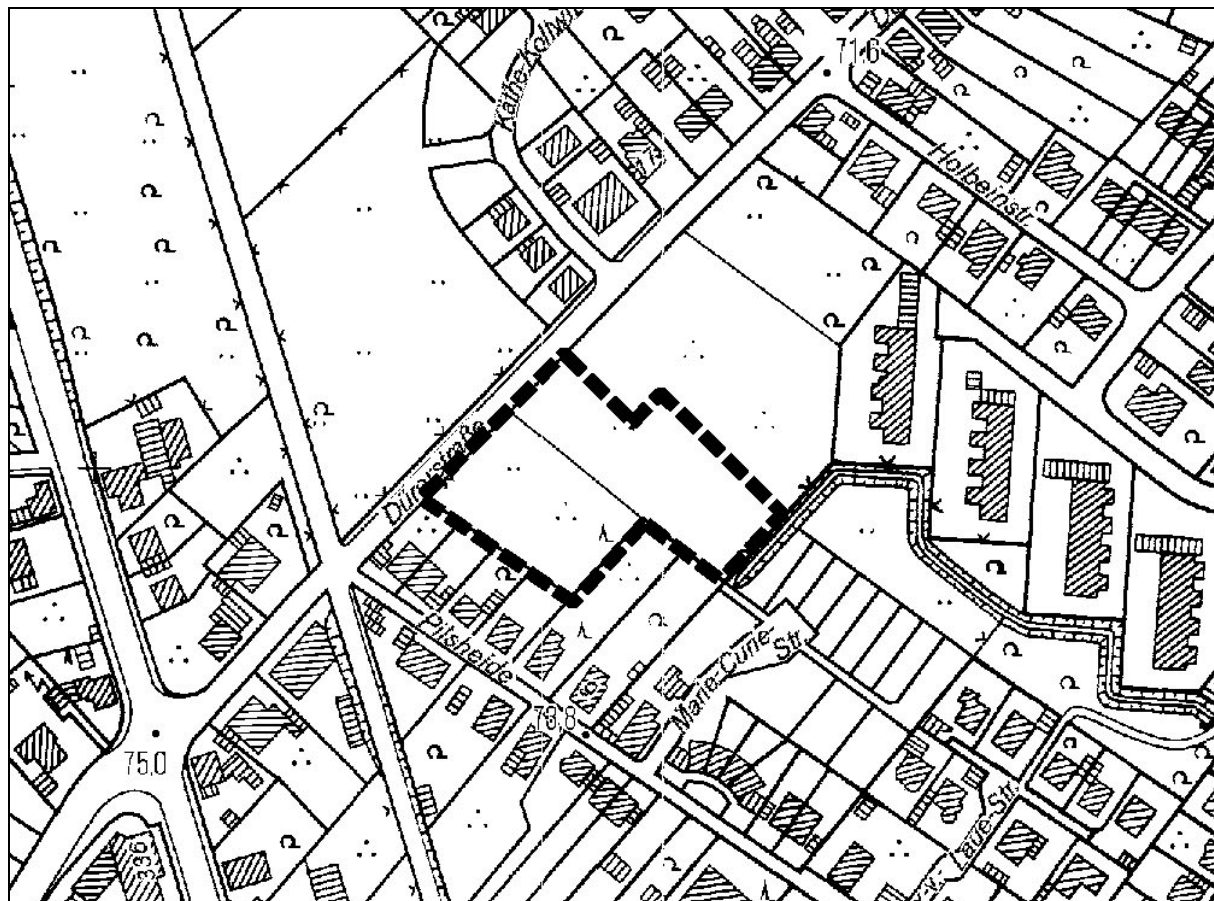


Abb. 1 – Geltungsbereich (unmaßstäbliche Darstellung)

2. Planungsanlass und Planungsziele

2.1. Planungsanlass

Der Ursprungsbebauungsplan sah im Betrachtungsbereich eine Pflegeeinrichtung vor, die die nördlich bereits in der Entstehung befindlichen altengerechten Wohnungen zusätzlich ergänzen sollte. Nach der Absage des Betreibers der Wohnanlage hat die Evangelische Kirche die Änderung des Bebauungsplanes beantragt.

Da im rückwärtigen Bereich zur Pilsheide bereits ein neues Wohngebiet entsteht, ist zu prüfen, inwiefern nicht auch im Bereich entlang der Dürerstraße, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine wohnbauliche Entwicklung für Ein- und Doppelhäuser geschaffen werden kann.

Aufgrund der guten Erreichbarkeit des Gebietes, der Nähe zur Autobahn aber auch zu Einkaufsmöglichkeiten und dem Freibad sind Standortqualitäten vorhanden, die einer wohnbaulichen Entwicklung zuträglich sind. Weiterhin handelt es sich um ein Gebiet, welches sich innerhalb eines baulichen Zusammenhanges befindet; zudem kann die Arrondierung bzw.

Neubesetzung dieses Bereiches den Verbrauch von Freiflächen im Landschaftsraum eingrenzen.

2.2. Planungsrechtliche Bestandssituation und Verfahrenswahl

Der Betrachtungsbereich wird momentan durch den Bebauungsplan Nr. 03.087 planungsrechtlich geprägt, dessen Inhalte im Weiteren noch detaillierter ausgeführt werden.

Der Bebauungsplan hat die Nachnutzung einer Brachfläche innerhalb des Siedlungszusammenhangs zum Gegenstand. Es handelt sich um einen typischen Fall der Innenentwicklung, der aufgrund der Gesamtgröße des Geltungsbereiches von ca. 5.300 qm deutlich unterhalb des Grenzwertes von 20.000 qm gem. 13a (1) Nr. 1 BauGB liegt und somit ohne zusätzliche Vorprüfung des Einzelfalls im vereinfachten Verfahren aufgestellt werden kann.

2.3. Planungsziel

Die bereits im Ursprungsbebauungsplan gesicherte wohnbauliche Entwicklung soll mit der Änderung nicht in Frage gestellt werden. Es sollen lediglich die planungsrechtlichen Vorgaben in der Form angepasst werden, dass eine angemessene wohnbauliche Entwicklung in Form von Einzel- und Doppelhäusern ermöglicht werden kann. Ein behutsames Einfügen in das bereits vorhandene Umfeld kann gesichert und gleichzeitig neue Wohnbauflächen auf einer heute brach liegenden Fläche bereitgestellt werden.

3. Beschreibung des Plangebietes / Städtebaulicher Bestand

Der Betrachtungsbereich befindet sich im Bereich zwischen der Dürerstraße und der Pilsheide und grenzt nordwestlich unmittelbar an die Dürerstraße. Nördlich der Betrachtungsfläche entstehen zurzeit altengerechte Wohnungen und direkt südlich angrenzend wird ein neues Wohngebiet entwickelt.



Abb. 2 – Luftbild mit Abgrenzung des Bebauungsplanes (unmaßstäbliche Darstellung)

Die Fläche stellt sich momentan als ungenutzte Fläche dar und wird lediglich durch eine Baustraße genutzt. Diese dient der Anlieferung von Baumaterial für das neue Wohnbaugesamt, so dass diese Lieferverkehre nicht über die Pilsheide abgewickelt werden müssen.

Nach der Fertigstellung der Gebäude bzw. mit der Neubesetzung des Bereiches an der Dürerstraße wird die Baustraße zurückgebaut. Die Haupteerschließung des südwestlich angrenzenden Entwicklungsbereiches erfolgt über eine Zufahrt, die von der Pilsheide abgeht. Südlich grenzen die Rückseiten der bebauten Grundstücke der Pilsheide an den Geltungsbereich an.

Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 0,5 ha. Die genauen Abgrenzungen können dem beigefügten Übersichtsplan entnommen werden.

4. Vorhandene Planung

4.1. Regionalplanung

Der Regionalplan wurde im Jahre 2004 neu aufgestellt und stellt für den Geltungsbereich des Plangebietes einen Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar. Weitere Aussagen, die in Konflikt zur geplanten Nutzung im Bebauungsplan stehen, trifft der Gebietsentwicklungsplan nicht. Es kann festgehalten werden, dass der Bebauungsplan auf die definierten Ziele des Entwicklungsplanes eingeht und das Potential der Fläche für eine weitere Entwicklung nutzt.

4.2. Flächennutzungsplanung

Der Flächennutzungsplan stellt für das Betrachtungsgebiet eine Wohnbaufläche sowie eine grünräumliche Verbindung dar. Die grünräumliche Verbindung ist bereits unmittelbar nördlich der Geltungsbereichsgrenze im Ursprungsbebauungsplan Nr. 03.087 sichergestellt. Aufgrund der nicht flurstücksgenauen Festsetzung und der Sicherung der Grünverbindung kann der Bebauungsplan somit gemäß § 8 (2) BauGB inhaltlich aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans abgeleitet werden.

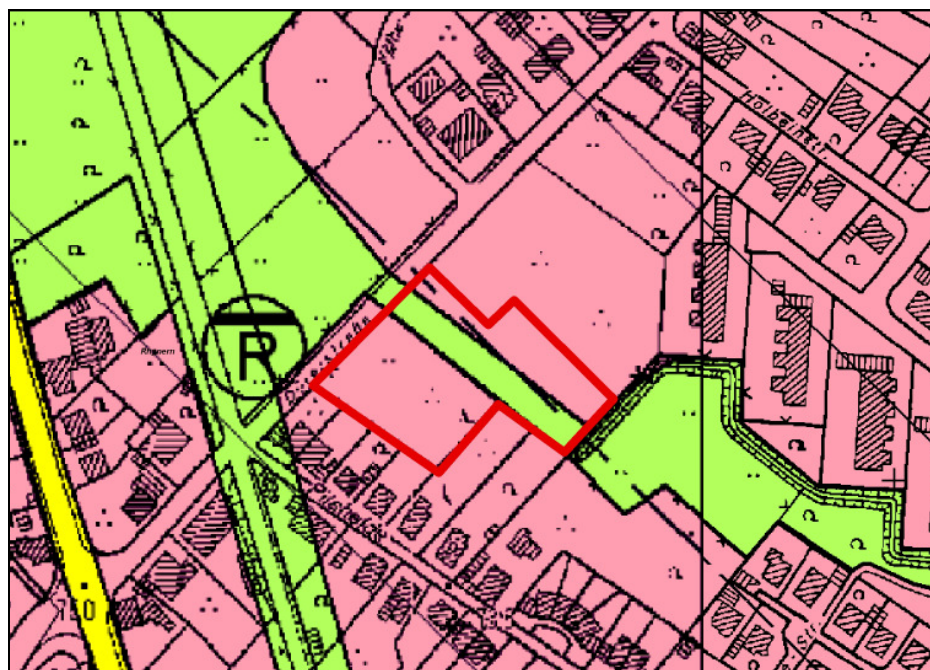


Abb. 3 – Auszug aus dem Flächennutzungsplan (unmaßstäbliche Darstellung)

4.3. Verbindliche Bauleitplanung / Baugebietsplanung

Das Planungsrecht für den Betrachtungsbereich ist durch den Bebauungsplan Nr. 03.087 – Dürerstraße / Pilsheide – gesichert. Der Bebauungsplan setzt für die Fläche bereits ein allgemeines Wohngebiet fest. Weiterhin ist eine großflächige überbaubare Fläche festgesetzt, die sich an einer Konzeption zur Errichtung einer geplanten Pflegestation orientiert hatte. Die zulässigen Geschossigkeiten liegen bei zwei Geschossen, wobei in diesem Fall die maxima-

le Gebäudehöhe mit 7 m festgesetzt ist, bzw. bei drei Geschossen, wobei die Höhe der Gebäude 10 m nicht überschreiten darf.

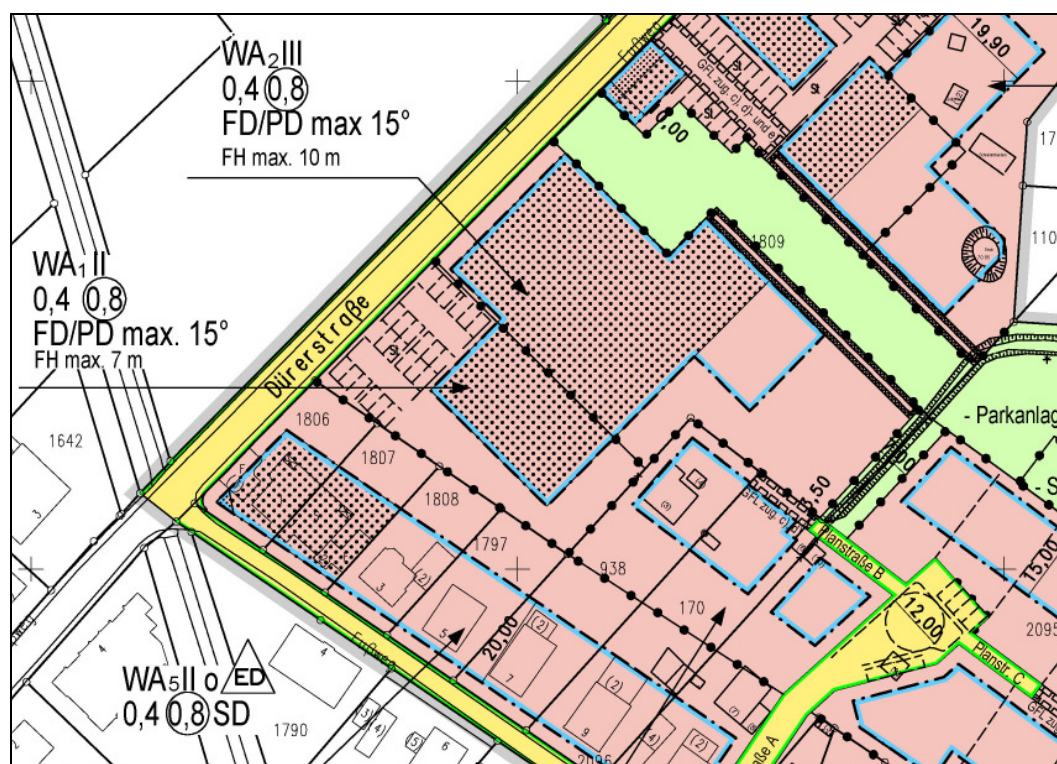


Abb. 4 – Auszug aus Ursprungsbebauungsplan (unmaßstäbliche Darstellung)

4.4. Informelle Planungen

Der Städtebauliche Rahmenplan Werler Straße (Stand Juli 2005) definiert für den Bereich der Dürerstraße Wohnbaupotentialfläche und bildet zusätzlich Grünräume ab, die das bestehende Angebot erweitern sollen. Für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 03.087 werden die Flächenpotentiale der Wohnbebauung für eine städtebauliche Entwicklung im Bereich Berge aufgegriffen. Die Vernetzung bestehender Freiflächen wird bereits im Ursprungsbebauungsplan berücksichtigt und durch eine Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche planungsrechtlich gesichert.

5. Inhalt des Bebauungsplans

5.1. Erschließung

Der Bebauungsplan ist ca. 3,5 km südlich von der Innenstadt von Hamm entfernt gelegen. Er ist mit den Haltestellen Berge und Pilsheide der Linie 7, 21 und 22 gut an den öffentlichen Personennahverkehr der Stadt Hamm angebunden. In westlicher Richtung in unmittelbarer Nähe gelangt man zur B63 (Werler Straße) und über diese direkt in die Innenstadt von Hamm und zur Autobahn A2 (Berlin-Dortmund). Damit ist durch die vorhandenen Straßen eine gute Anbindung an das innerstädtische, regionale und überregionale Verkehrsnetz gegeben. Die umliegenden Ortsteile wie Hamm-Mitte, Westtünnen, Wiescherhöfen und Rhyern sind über das bestehende Straßennetz gut erreichbar.

Die Erschließung des Änderungsbereiches erfolgt über die Dürerstraße, die unmittelbar an der nordwestlichen Grenze des Bebauungsplanes verläuft. Um die rückwärtigen Bereiche ebenfalls zu erreichen, wird eine öffentliche Verkehrsfläche – Planstraße A –, die senkrecht von der Dürerstraße abgeht und eine Breite von 6,50 m aufweist, im Bebauungsplan festgesetzt. Die Länge der Planstraße beträgt ca. 45 m und findet ihren Abschluss in einer Wendeanlage, die einem dreiachsigen Müllfahrzeug die Möglichkeit einräumt zu wenden.

5.2. Bauliche Nutzung

5.2.1. Art der baulichen Nutzung

Für die Fläche der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 03.087 ist, wie bereits im Ursprungsbebauungsplan, ein Wohngebiet vorgesehen. Für das Plangebiet wird deshalb die Art der baulichen Nutzung als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Auf Grund der bereits vorhandenen Bebauung und der Nachverdichtung des Gebietes durch den Bebauungsplan sollen weitere gem. § 4 (3) BauNVO zulässige Nutzungen eingeschränkt werden, damit der bestehende Charakter des Wohngebietes nicht überformt oder nachteilig beeinträchtigt wird. Die städtebauliche Zielsetzung der Schaffung von kleinräumigen, homogenen Nachbarschaften und einer angrenzenden Einrichtung für das altersgerechte Wohnen soll verfolgt werden. Zusätzliche Verkehre und ein erhöhter Stellplatzbedarf anderer Nutzungen lassen sich nur schwer mit dem angestrebten verkehrsberuhigten Ausbau des Wohngebietes kombinieren. Aus den benannten Gründen sind in den allgemeinen Wohngebieten gem. § 1 (6) Nr. 2 BauNVO die nach § 4 (2) Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen Nutzung von Anlagen für sportliche Zwecke sowie die nach § 4 (3) Nr. 3, 4, 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen der Anlage für die Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig.

5.2.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird mittels der den Anteil der überbaubaren Fläche am Gesamtgrundstück ausdrückenden Grundflächenzahl (GRZ) nach § 19 BauNVO ermittelt. Für das Plangebiet wird eine GRZ von 0,4 (40 % der überbaubaren Grundstücksfläche) festgesetzt. Dieser Wert orientiert sich an der von der BauNVO vorgegebenen Höchstgrenze und ermöglicht daher eine städtebaulich und wirtschaftlich sinnvolle Ausnutzung der Baugrundstücke. Weitere Orientierungswerte liefern die im städtischen Umfeld vorhandene Bebauung und die Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 03.087 – Dürerstraße / Pilsheide – sowie Festsetzungen angrenzender Bereiche, in denen ebenfalls eine GRZ von 0,4 festgesetzt worden ist. Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird mit maximal 0,8 im Bebauungsplan festgesetzt und orientiert sich an den Festsetzungen der wohnbaulichen Entwicklungen im Umfeld und trägt der maximalen zweigeschossigen Bebauung Rechnung.

Die Höhenentwicklung wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes u. a. durch die festgesetzte maximale Zahl der Vollgeschosse sowie teilweise der Festsetzung der maximalen Traufhöhe oder der maximalen Firsthöhe (Oberkante Dach) geregelt.

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 wird die Zahl der Vollgeschosse auf maximal zwei festgesetzt. Hierdurch soll Rücksicht auf die angrenzenden Anwohner genommen und eine Beeinträchtigung der Eigentümer durch eine dem Wohngebiet unverträgliche hohe Bebauung ausgeschlossen werden und es werden die Entwicklungen im näheren Umfeld berücksichtigt.

Das allgemeine Wohngebiet WA 2, welches sich in der Innenlage des Stadtfeldes befindet, soll sich in die Bebauung der bereits bestehenden Strukturen einordnen. Es erfolgt eine Festsetzung der maximalen Traufhöhe (Traufe = Schnittkante zwischen Außenfläche aufgehendes Mauerwerk und fertige Dachhaut) der zu errichtenden Gebäude. Dies garantiert eine optimale Nutzbarkeit beider Geschosse bei gleichzeitiger Einfügung in die Umgebung, da das 2. Vollgeschoss als Dachgeschoss ausgebildet werden kann. Somit darf gemäß § 16 (3) BauNVO im allgemeinen Wohngebiet WA 2 eine Traufhöhe (Traufe = Schnittkante zwischen Außenfläche aufgehendes Mauerwerk und fertige Dachhaut) von 4,5 m über der Höhe der Oberkante der fertig gestellten öffentlichen Verkehrsfläche der Planstraße A nicht überschritten werden.

Entlang der Dürerstraße ist die Schaffung einer ansprechenden städtebaulichen räumlichen Kante sicherzustellen, die auch Bezug zu den Höhenentwicklungen der neuen Altenwohnan-

lage aufnimmt. Es wird somit festgesetzt, dass gemäß § 16 (3) BauNVO im allgemeinen Wohngebiet WA 1 eine Firsthöhe (Oberkante Dach) von 10 m über der Höhe der Oberkante der das jeweilige Gebäude erschließenden fertig gestellten öffentlichen Verkehrsfläche (Dürerstraße) nicht überschritten werden darf.

Weitere Festsetzungen bestimmen das Maß der baulichen Nutzung. Sie betrifft die maximale Anzahl der Wohneinheiten der Baugrundstücke in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2.

In dem festgesetzten allgemeinen Wohngebiet WA 2 ist gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB je Einzelhaus (E) max. 1 Wohneinheit zulässig. Ausnahmsweise ist eine 2. Wohneinheit zulässig, wenn die Größe der 1. Wohnung mindestens gegenüber der 2. Wohnung (Einliegerwohnung), im Verhältnis 2/3 zu 1/3, überwiegt.

In dem festgesetzten allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB je Einzelhaus (E) und je Doppelhaushälfte (D) nur 1 Wohneinheit zulässig. Ausnahmsweise ist bei der Errichtung von Einzelhäusern eine 2. Wohneinheit zulässig, wenn die Größe der 1. Wohnung mindestens gegenüber der 2. Wohnung (Einliegerwohnung), im Verhältnis 2/3 zu 1/3, überwiegt.

Die Errichtung von ausgeprägten Mietwohnungsbauten kann somit unterbunden werden, wobei die Nutzung der zweiten Wohnung als Einliegerwohnung für die „Großeltern“ oder Kinder immer noch zulässig ist. Es erfolgt keine unverträgliche Verdichtung des Stadtbildes.

5.3. Weitere planungsrechtliche Festsetzungen

5.3.1. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung der baulichen Anlagen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen definiert. Entlang der Dürerstraße im allgemeinen Wohngebiet WA 1 verläuft die Baugrenze in einem 3 m Abstand parallel zur nördlich verlaufenden Verkehrsfläche. Die überbaubare Fläche hat eine Tiefe von 14 m. Im allgemeinen Wohngebiet WA 2 verläuft die Baugrenze in einem 3 m Abstand parallel zur nord-östlich verlaufenden Geltungsbereichsgrenze. Die Tiefe von 16 m erlaubt eine flexible Nutzung des Grundstücks, so dass unterschiedliche Interessen umgesetzt werden können.

Im südlichen Bereich des allgemeinen Wohngebietes WA 2 orientiert sich die überbaubare Fläche zur öffentlichen Verkehrsfläche der Planstraße A, wo sie, wie zu den südöstlich angrenzenden Grundstücken einen Abstand von 3 m einhält. Der südliche Bereich dieser Grundstücksflächen wird im Weiteren nicht in die überbaubare Fläche mit eingebunden, so dass dieser der Gartennutzung vorbehalten bleibt und somit werden die Nachbargrundstücke nicht durch bauliche Maßnahmen in unmittelbarer Nähe zur Grundstücksgrenze beeinträchtigt.

Städtebauliches Ziel ist es, das Baugebiet entsprechend seiner Lage zu entwickeln und dem gesamten Siedlungsbereich eine offene Struktur zu geben. Daher ist eine zu dichte Bebauung zu vermeiden und den einzelnen Grundstücken eine Mindestbreite vorzugeben. Somit wird festgesetzt, dass im allgemeinen Wohngebiet WA 1 die Grundstücke, auf denen die Gebäude einseitig ohne Grenzabstand (Doppelhäuser) errichtet werden, eine Mindestbreite von 9 m aufweisen müssen. Grundstücke, auf denen Einzelhäuser errichtet werden, müssen eine Mindestbreite von 14,50 m aufweisen. Für das allgemeine Wohngebiet WA 2, in dem nur Einzelhäuser zulässig sind, wird eine Mindestbreite der Grundstücke von 14,50 m festgesetzt.

Eine geschlossene Bauweise wird in den Wohngebieten nicht angestrebt. In den überbaubaren Grundstücksflächen ist im allgemeinen Wohngebiet WA 1 die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern und im WA 2 nur die Errichtung von Einzelhäusern zulässig. Dadurch soll der das Plangebiet umgebende, städtebauliche Charakter in diesem Bereich fortgesetzt und ei-

ner dem Gesamtgebiet widersprechenden Verdichtung der Bebauung entgegengewirkt werden. So kann entlang der Dürerstraße eine etwas dichtere Struktur verwirklicht werden und im Innenbereich (WA 2) eine offenere Entwicklung sichergestellt ist.

5.3.2. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte / Verkehrsfläche besonderer Zweck

Zur Erschließung des Quartiers dient zum einen die Dürerstraße und zum andern die neue Planstraße A. Ergänzt wird das übergeordnete Erschließungskonzept durch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht in einer Breite von 3,5 m, zugunsten der Anlieger, Stadtwerke und der Stadt Hamm, in Verlängerung der Planstraße A. Die Erschließung der rückwärtigen Bereiche kann somit sichergestellt werden.

Um die nordöstlich verlaufende Grünfläche (außerhalb des Änderungsbereiches) auf kurzem Weg zu erreichen, sowie zur Sicherung der Entwässerungskonzeption des Plangebietes, die eine Ableitung des Oberflächenwassers in das vorhandene Regenrückhaltebecken vorsieht, erfolgt die Festsetzung einer Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Fuß- und Radweg – in einer Breite von 3,50 m. Für den Fall einer erforderlichen Kanalerneuerung ist auf den angrenzenden Grundstücken ein 3,0 m breites Leitungsrecht erforderlich.

Zur Niederschlagsentwässerung der südlichen Grundstücke des allgemeinen Wohngebietes WA 1 entlang der Dürerstraße ist an der östlichen Grenze ein 3,0 m breites Leitungsrecht zugunsten der Anlieger erforderlich.

5.3.3. Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Entlang der Dürerstraße, als wichtige Erschließungsstraße für den Stadtteil Berge ist eine ansprechende städtebauliche Ausgestaltung sicherzustellen. In den Bereichen zwischen der Dürerstraße und den überbaubaren Flächen sind somit Garagen sowie bauliche Nebenanlagen im Sinne von § 14 (1) BauNVO nicht zulässig.

Zur Sicherung ausreichender Flächen zum Abstellen der PKWs ist im gesamten Geltungsbereich vor Garagen und Carports ein Abstellplatz von mindestens 5 m Tiefe freizuhalten.

5.4. Örtliche Bauvorschriften

Die Örtlichen Bauvorschriften sehen Regelungen zur Gestaltung der Dächer und Fassaden vor. Gemäß § 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 (4) BauO NRW werden die örtlichen Bauvorschriften als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen. Die baugestalterischen Anforderungen an die Ausführung der Dächer (§ 86 (1) Nr. 1 BauO NRW) sollen das städtebaulich harmonische Erscheinungsbild innerhalb des Baugebietes sicherstellen; gleichzeitig soll durch Ausweisung der Dachneigung eine funktionsgerechte Ausnutzung ausbaubarer Dachgeschosse ermöglicht werden.

Für die Ausformung der Dächer werden für die allgemeinen Wohngebiete Festsetzungen getroffen, dass nur symmetrische Satteldächer mit einer Dachneigung von maximal 40° sowie Zeltdächer mit einer maximalen Neigung von 35° zulässig sind.

Für die gesamten Wohnbauflächen wird die Eingrenzung der Dachfarbe dahingehend beschränkt, dass glänzende oder reflektierende Dacheindeckungen nicht zulässig sind und die Dächer nur in den Farben Schwarz, Grau, Rot und Braun ausgeführt werden dürfen. „Ausreißer“ können im Geltungsbereich somit unterbunden werden. Für die Eindeckungen sind weiterhin nur Dachziegel, Dachsteine oder Metallwerkstoff (Zink- oder Kupferblech) zulässig. Alternativ können begrünte Dächer errichtet werden. Großformatige Dachaufbauten und –einschnitte können die geschlossene Wirkung der Dachflächen sowie die Dominanz der Hauptdachflächen auflösen. Dies gilt insbesondere für zusammenhängende Baukörper (Doppelhäuser). Aus diesem Grund wird festgesetzt, dass die Summe der Dachaufbauten und Zwerchhäuser 50% der Trauflänge des Gesamthauses nicht überschreiten darf.

Um ein städtebaulich harmonisches Gesamtbild des Wohngebietes zu erreichen, sollen die Fassadengestaltung (§ 86 (1) Nr. 1 BauO NRW), die Höhe der baulichen Anlagen und die Anforderungen an die Dachlandschaft von Doppelhäusern aufeinander abgestimmt sein.

Hierfür werden Regelungen getroffen, dass baulich zusammenhängende Gebäude nur mit einer einheitlichen Dachneigung, Dachfarbe, Traufhöhe und Firsthöhe ausgeführt werden dürfen, sowie dass Außenwandflächen von zusammenhängenden Gebäuden in gleichem Außenwandmaterial und in gleicher Farbe auszuführen sind.

6. Natur und Umwelt

6.1. Rechtliche Grundlage / Verfahren

Das Änderungsverfahren wird gem. § 13a BauGB – Bebauungsplan der Innenentwicklung – durchgeführt. In diesem Fall gelten gem. § 13a (2) Nr. 4 Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

6.2. Umweltauswirkungen

Gemäß § 13 a (1) Ziffer 2 BauGB kann das beschleunigte Verfahren auf Bebauungspläne der Innenentwicklung angewendet werden, die

- eine Grundfläche von weniger als 20 000 m² festsetzen oder
- eine Grundfläche von 20 000 bis weniger als 70 000 m² festsetzen, wenn auf Grund einer Vorprüfung des Einzelfalls zu erwarten ist, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat.

Dabei entspricht die Grundfläche nach § 19 (2) BauNVO dem errechneten Anteil des Grundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf (zulässige Grundfläche). Mit einer Gesamtfläche des Geltungsbereiches von ca. 5.300 qm bewegt sich die Grundfläche unterhalb der benannten 20.000 qm, so dass eine Vorprüfung nicht erforderlich ist.

6.3. Artenschutz

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens ist eine Artenschutzrechtliche Vorprüfung durch das Büro für Landschaftsökologie und Umweltplanung Wittenborg erarbeitet worden. Als Ergebnis kann zusammenfassend festgehalten werden:

Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Untersuchung ist unter anderem geprüft, ob durch das geplante Vorhaben potentielle Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausgelöst werden könnten. Im vorliegenden Fall wurde das mögliche Vorkommen von planungsrelevanten Arten an Hand der Abfrage vorhandener Daten sowie mehreren Begehungen vor Ort überprüft.

Bei der Abfrage vorhandener Daten wurden folgende Quellen ausgewertet:

- Biotopkataster des LANUV
- Landschaftsplan
- Fachinformationssystem des LANUV

Entsprechend der defizitären Ausstattung des Gebietes mit essentiellen Habitatrequisiten konnten keine planungsrelevanten Arten im Gebiet festgestellt werden. Hinweise auf eine wesentliche Funktion des Planungsraumes als essentielles Nahrungshabitat für planungsrelevante Arten oder Hinweise auf eine Bedeutung zur Erhaltung ökologische Funktionen von Fortpflanzungs- und Ruhestätten, ergaben sich bei der Überprüfung des Gebietes ebenfalls nicht.

Bei den Europäischen Vogelarten sind die häufigeren und ubiquitären Arten von den Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG pauschal freigestellt. Dies bedeutet, dass die zu erwartenden Beeinträchtigungen einzelner im Gebiet ggf. vorkommender Individuen von „Allerwärtsarten“ (z. B. Amsel, Buchfink, Kohlmeise, Ringeltaube) keine planungsrechtlichen Konsequenzen in Form von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG bedingen.

Nach den Ausführungen des § 44 (5) BNatSchG liegt ein Verstoß gegen das Verbot des § 44 (1) Ziffer 3 BNatSchG und gegen § 44 (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 lässt sich aus den oben genannten Gründen für den Vorhabensbereich ausschließen.

Insofern können keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG prognostiziert werden.

7. Immissionsschutz

7.1. Emissionen

Der Planungsraum befindet sich nicht direkt an einer stark befahrenen Stadtstraße. Mit der B 63 (Werler Straße) existiert jedoch in unmittelbarer Nähe, westlich des Geltungsbereiches, hinter einer Straßenrandbebauung, eine sehr stark befahrene Straße, deren Lärmemissionen in den Planbereich ausstrahlen. Die im südöstlichen Bereich schützende Straßenrandbebauung endet unmittelbar nach der Einmündung der Dürerstraße. Im Rahmen der Erarbeitung des Ursprungsbebauungsplanes ist eine schalltechnische Voruntersuchung durchgeführt worden. Dieser Untersuchung liegen die Orientierungswerte für den Beurteilungspegel gem. den Bestimmungen der DIN 18005 zugrunde. Für ein allgemeines Wohngebiet sind folgende Werte einzuhalten: tags 55 db(A) / nachts 45 db(A).

Auf Grund der Prüfung, inwiefern sich die Verkehrszahlen gegenüber den Grundlagen des Lärmgutachtens verändert haben, konnte man den Schluss ziehen, dass sich daraus keine Änderungen ergeben und weiterhin das erarbeitete Gutachten als Grundlage herangezogen werden kann.

7.2. Lärmtechnische Untersuchung

Bei den maßgeblichen Geräuschquellen handelt es sich im Bereich des Bebauungsplanes 03.087 um den Straßenlärm der nordwestlich verlaufenden Dürerstraße und von der westlich verlaufenden Werler Straße (B 63). Die Prognose kommt zusammenfassend zu folgendem Ergebnis:

Für den an die Dürerstraße unmittelbar angrenzenden Bereich der Baugrundstücke sind regelmäßig Überschreitungen der WA-Orientierungswerte der DIN 18005 sowohl am Tage als auch in der Nacht zu erwarten. Innerhalb dieser Zone können an den der Straße zugewandten Fassadenflächen Beurteilungspegel von max. 58 db(A) am Tage und max. 49 db(A) in der Nacht erwartet werden. Der Lärmpegel überschreitet in diesem Bereich die o.a. WA-Orientierungswerte der DIN 18005 somit um max. 3 db(A) am Tage bzw. 4 db(A) in der Nacht. Die Lärmpegel überschreiten am Tag und in der Nacht lediglich die straßennahen Bereiche. Im geplanten Baugebiet sind in der Überschreitungszone ausschließlich die überbaubaren Grundstücksflächen und die Stellplatzanlagen festgesetzt. Der Schutz der potentiellen wohnungsnahen Außenflächen vor den Geräuscheinwirkungen kann hier durch geschickte Stellung der Gebäude erreicht werden. Die weiter im hinteren Grundstücksbereich liegenden Außenflächen sind von der Überschreitung der Orientierungswerte nicht betroffen. Bei Überschreitung der Orientierungswerte sind auf bauleitplanerischer Ebene Schutzmaßnahmen für die angrenzenden Wohnnutzungen zu treffen.

Gemäß § 1 (6) 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.

Bei der Überschreitung der Orientierungswerte sind auf bauleitplanerischer Ebene Schutzmaßnahmen für die angrenzenden Wohnnutzungen zu treffen. Dabei gelten nicht nur die im Gebäude liegenden, zum dauerhaften Aufenthalt bestimmten Räumlichkeiten, sondern auch die im Außenbereich liegenden Freiflächen, die potentiellen Aufenthaltcharakter besitzen (Terrasse, Freisitz, u.a.) zu den schützenswerten Bereichen.

Innerhalb der gekennzeichneten Lärmpegelbereiche (z.B. LPB II: maßgeblicher Lärmpegelbereich) sind für die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen von Wohnungen (mit Ausnahmen von Küchen, Bädern und Hausarbeitsräumen) bei Neubaumaßnahmen oder wesentlichen Änderungen bestehender Gebäude an den lärmzugewandten Seiten der Verkehrswege Dortmunder Straße die in der nachstehenden Tabelle aufgeführten Anforderungen an die Luftschalldämmung (gem. DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ Ausg. Nov. 1989 / Bezugsquelle: Beuth-Verlag GmbH, Berlin) einzuhalten.

Lärm- pegel bereich	„Maßgeblicher Außenlärm- pegel“	Raumarten		
		Bettenräume in Kranken- anstalten und Santorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungs- stätten, Unter- richtsräume und ähnliches	Büroräume 1) und ähnliches
		erf. Schalldämmmaß ($R'_{w,res}$) des Außenbauteils in dB		
LPB II	56 bis 60	35	30	30

1) An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

2) Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Außenbauteile sind die Bauteile, die Aufenthaltsräume nach außen abschließen, insbesondere Fenster, Türen Rollladenkästen, Wände, Dächer und Decken unter nicht ausgebauten Dachgeschossen. Das resultierende Schalldämmmaß muss vom Gesamtbauteil erbracht werden. Es sind daher die Flächenanteile von Wand, Dach, Fenstern, Dachaufbauten etc. zu ermitteln. Die Berechnung der konkreten Dämmwerte erfolgt im Genehmigungsverfahren gem. DIN 4109 (u. Berücksichtigung der Tabellen 8 bis. 10).

Wenn die Fensterfläche in der zu betrachtenden Außenwand eines Raumes mehr als 60 % der Außenwandfläche beträgt, sind an die Fenster die gleichen Anforderungen wie an Außenwände zu stellen.

Bei besonders schutzbedürftigen Räumen (z.B. Schlafräumen), die auf der zur Geräuschquelle zugewandten Gebäudeseiten angeordnet werden, muss die erforderliche Gesamtschalldämmung der Außenfassaden auch im Lüftungszustand (z. B. durch schallgedämmte Lüftungssysteme oder Belüftungen über die lärmabgewandte Fassadenseite) sicher gestellt werden.

Für die Außenbauteile, die auf der zur Geräuschquelle abgewandten Gebäudeseite angeordnet sind, können um 5 dB(A) verminderte Werte angesetzt werden (Anmerk. dies gilt nur für einseitig belastete Gebäude).

Von den hier festgelegten Anforderungen kann ausnahmsweise durch Einzelfallnachweis abgewichen werden, wenn sich durch eine Neuberechnung der Geräuschimmissionen unter Berücksichtigung des konkreten Bauvorhabens andere Beurteilungspegel an den verschiedenen Fassaden ergeben.

Hinweis:

Darüber hinaus wird empfohlen, im Rahmen von Neubaumaßnahmen durch die Gestaltung der Grundrisse und geschickte Anordnung der Schlafräume zur lärmabgewandten Seite der vorhandenen Lärmsituation Rechnung zu tragen.

8. Altlasten / Kampfmittel / Bergbau

8.1. Altlasten /Kampfmittel

Ein Bohrprofil auf dem nördlichen Teil des Flurstücks 1809 aus dem Jahr 1990 weist keine Hinweise auf Altlasten auf. Auch lassen die ehemaligen Nutzungen des Gebietes keine Hinweise auf Altlasten erkennen. Für das Plangebiet liegt eine Stellungnahme des Kampfmittelbeseitigungsdienstes Westfalen-Lippe (KBD-WL) vor. Danach gibt es in diesem Bereich keine Hinweise auf vermutliche Blindgängereinschlagsstellen. Überprüfungsmaßnahmen des KBD-WL sind ebenfalls nicht erforderlich.

Auf Grund der allgemeinen Hinweispflichten wird jedoch der Hinweis auf die Verpflichtung zur Einschaltung des Kampfmittelräumdienstes in den Bebauungsplan übernommen.

8.2. Bergbau

Unter dem gesamten Gebiet der Stadt Hamm geht der Bergbau umher. Daher enthält der Bebauungsplan zur Berücksichtigung der Belange des Bergbaus eine entsprechende Kennzeichnung gemäß § 9 (5) Nr. 2 BauGB „Flächen, unter denen der Bergbau umgeht oder die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind“.

9. Denkmalschutz

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes befinden sich nach heutigem Kenntnisstand keine Baudenkmäler oder denkmalwerten Objekte. Auch sind Bodendenkmäler nicht bekannt. Deshalb sind Maßnahmen des Denkmalschutzes oder zur Denkmalpflege nicht erforderlich. 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/ 2466) 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). Ein entsprechender Hinweis wird in den Planteil des Bebauungsplans aufgenommen.

10. Ver- und Entsorgung

10.1. Versorgung des Plangebietes

Die Versorgung des Gebietes mit Wasser und Strom wird durch die Stadtwerke Hamm sichergestellt.

Gegebenenfalls benötigte Anlagen (Trafostation), die der Versorgung dienen, können in der Wohnbaufläche, in Absprache mit den Eigentümern bzw. Investoren, errichtet werden. Um eine Flexibilität in der Errichtung einer derartigen Anlage zu ermöglichen, wird keine Fläche für die Versorgung im Bebauungsplan festgesetzt.

Aus städtebaulichen Gründen und zum Schutz des Ortsbildes wird die unterirdische Führung von Versorgungsanlagen und Versorgungsleitungen insbesondere Telekommunikationsleitungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB festgesetzt.

10.2. Entwässerung des Plangebietes

10.2.1. Vorhandene Entwässerungssituation

In der Dürerstraße erfolgt die Entwässerung über Mischwasserkanäle. Der Kanal in der Dürerstraße ist für den Anschluss des B-Plangebietes im Mischsystem hydraulisch nicht ausreichend.

In der Grünfläche nördlich des Bebauungsplanes befindet sich ein Rückhaltebecken, welches die Niederschlagsabflüsse bereits in der Entwicklung befindlichen Bereiche aufnimmt. Das Wasser versickert und verdunstet bzw. wird gedrosselt in den Mischwasserkanal in der Dürerstraße eingeleitet. Langfristig ist vorgesehen das Oberflächenwasser weiter in nördlicher Richtung abzuführen und in einen vorhandenen Graben einzuleiten.

10.2.2. Vorgaben zur Entwässerung

Ausgehend von den Rahmenbedingungen ist das B-Plangebiet im Trennsystem zu entwässern.

10.2.3. Niederschlagswasserbeseitigung

Rechtliche Grundlagen

Das Verfahren für die Beseitigung des im Plangebiet anfallenden Abwassers muss nach den Bestimmungen des § 51 a Landeswassergesetzes 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, Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut und an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnahe in ein Gewässer einzuleiten.

Möglichkeiten der ortsnahen Niederschlagswasserbeseitigung:

Behandlungsbedürftigkeit:

Bei der Einleitung in oberirdische Gewässer gelten für verschmutztes Niederschlagswasser die Anforderungen an die öffentliche Niederschlagsentwässerung im Trennsystem. Von einer Behandlung des schwach belasteten Niederschlagswassers kann jedoch abgesehen werden, da aufgrund der Nutzungskonzeption weitere erhebliche Belastungen durch sauerstoffzehrende Substanzen und Nährstoffe und Belastungen durch Schwermetalle und organische Schadstoffe nicht eintreten.

Prüfung der hydrogeologischen Voraussetzungen für eine Versickerung:

Die im Umweltinformationssystem (UIS) der Stadt Hamm vorliegenden hydrogeologischen Daten bieten mangels ausreichender Daten keine gesicherte Grundlage für die Bewertung von Versickerungsmöglichkeiten sondern lassen lediglich eine grobe Ersteinschätzung zu. Die Durchlässigkeitsbeiwerte (kf-Werte) im direkten Planungsbereich liegen im Bereich von 10^{-6} bis 10^{-7} m/s, was auf eine mäßige hydraulische Leitfähigkeit der oberen Bodenschicht schließen lässt.

Der mittlere Grundwasserflurabstand liegt bei ca. 1,5 m, so dass nur eine oberflächennahe Versickerung bzw. Verrieselung des Niederschlagswassers in Frage kommt, die bei hohen Grundwasserständen eventuell nicht möglich ist.

Prüfung der Voraussetzung für eine ortsnahe Einleitung in oberirdische Gewässer:

Es besteht die Möglichkeit, das Grabensystem nördlich der Dürerstraße an den Graben P anzubinden. Das anfallende Niederschlagswasser ist in das Grabensystem einzuleiten, welches in der öffentlichen Grünfläche bis an die Dürerstraße im nördlichen Bereich erweitert und zu einem Regenrückhaltesystem ausgebaut wurde. Aus dem Grabensystem ist ein gedrosselter Ablauf in den Mischwasserkanal Dürerstraße angelegt worden. Im Zuge einer baulichen Nutzung der Flächen nördlich der Dürerstraße soll das Grabensystem von der Mischwasserkanalisation abgeklemmt und an den Graben P angebunden werden. Damit wird die Niederschlagswasservorflut für den Bereich des Bebauungsplans 03.087 und der 1. Änderung des Bebauungsplanes nördlich der Dürerstraße geschaffen, der dann ebenfalls im Trennsystem entwässert werden soll.

Somit kann dann das gesamte Niederschlagswasser des Gebietes im südlichen Abschnitt der Dürerstraße in den Graben P (offizielles Fließgewässer) eingeleitet werden.

10.2.4. Schmutzwasserbeseitigung

Die Schmutzwasserbeseitigung wird durch das vom Lippeverband betriebene öffentliche Kanalnetz sichergestellt. Aus dem geplanten Erweiterungsgebiet der Wohnbebauung ist das Schmutzwasser dem Mischwasserkanal in der Dürerstraße zuzuführen. Die Schmutzwasserbehandlung erfolgt in der Kläranlage Hamm-West.

11. Sonstige Aspekte

11.1. Hinweise

Gemäß § 9 Abs. 6 BauGB werden folgende Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen:

Denkmalschutz

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes befinden sich nach heutigem Kenntnisstand keine Baudenkmäler oder denkmalwerten Objekte. Auch sind Bodendenkmäler nicht bekannt. Deshalb sind Maßnahmen des Denkmalschutzes oder zur Denkmalpflege nicht erforderlich. 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/ 2466) 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). Ein entsprechender Hinweis wird in den Planteil des Bebauungsplans aufgenommen.

Bergbau

Unter dem gesamten Gebiet der Stadt Hamm ging der Bergbau umher. Daher enthält der Bebauungsplan zur Berücksichtigung der Belange des Bergbaus eine entsprechende Kennzeichnung gemäß § 9 (5) Nr. 2 BauGB: „Unter den im Geltungsbereich liegenden Flächen

ging der Bergbau um. Auch nach Beendigung des Kohleabbaues muss mit bergbaulichen Auswirkungen gerechnet werden.“

Kampfmittelräumdienst

Vor Beginn der Baumaßnahme ist der Kampfmittelräumdienst einzuschalten. Das Absuchen der bebaubaren Grundstücksflächen und der Baugruben ist durch den Kampfmittelräumdienst zwingend vorgeschrieben. Das Amt für Brandschutz, Rettungsdienst und Zivilschutz (Abt. Gefahrenabwehr, Gefahrenprävention und Logistik) der Stadt Hamm (Tel. 02381-9030) ist zu verständigen.

11.2. Flächenbilanz

Größe des Geltungsbereiches	5.299	qm
Allgemeines Wohngebiet	4.754	qm
		qm
Verkehrsfläche – Planstraße A –	517	qm
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	28	qm
		qm
<u>Überlagernde Festsetzungen</u>		qm
Überbaubare Grundstücksbereiche	1.981	qm
GFL	119	qm

Tab. 1- Flächenbilanz

Hamm, 19.03.2013

gez. Schulze Böing
Stadtbaurätin

gez. Muhle
Ltd. Städtischer Baudirektor

Anhang

Tabellarische Zusammenfassung

Name des Verfahrens	Bebauungsplan Nr. 03.087 – Dürerstraße / Pilsheide – 1. Änderung	
Lage des Plangebietes	- Hamm-Rhynern - Ortsteil Berge - Der Betrachtungsbereich befindet sich im Bereich zwischen der Dürerstraße und der Pilsheide. Nördlich der Betrachtungsfläche entstehen zurzeit altengerechte Wohnungen und südlich angrenzend ist ein neues Wohngebiet in der Entwicklung.	
Struktur des Plangebietes (Bestand)	Das Plangebiet ist momentan als Brachfläche zu definieren, die lediglich von einer Baustraße für ein in der Entwicklung befindliches Wohngebiet gequert wird.	
Charakteristik der Planung / geplante Nutzungs- bzw. Bebauungsstruktur	Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 03.087 soll die planungsrechtlichen Grundlagen für die Errichtung von Ein- und Doppelhäusern schaffen, so dass die brachliegende Fläche einer neuen Nutzung zugeführt werden kann, nachdem die Planungen für eine Pflegeeinrichtung nicht weiter verfolgt werden sollen.	
Art des Verfahrens	Beschleunigtes Aufstellungsverfahren gemäß § 13a BauGB	
Verfahrensverlauf	Änderungsbeschluss	18.09.2012 (Vorlage Nr. 1108/12)
	Scoping gem. § 4 (1) BauGB	Nicht erforderlich
	Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB	Bürgerversammlung am 27.09.2012
	Landesplanerische Abstimmung	Nicht erforderlich
	Offenlegungsbeschluss	10.12.2012 (Vorlage Nr. 1121/12)
	Offenlegung gem. § 13 a (2) i.V.m. § 3 (2) BauGB	18.01.2013 – 18.02.2013 (kombinierte Beteiligung)
	Behördenbeteiligung gem. § 13 a (2) i.V.m. § 4 (2) BauGB	18.01.2013 – 18.02.2013 (kombinierte Beteiligung)
	Änderung vor Satzungsbeschluss gem. § 4a (3) BauGB	18.03.2013 – 05.04.2013 (Beteiligung der Betroffenen)
Vorbereitende Bauleitplanung (FNP)	Aus FNP abgeleitet gem. § 8 (2) BauGB	
Organisation der Erschließung	- Die äußere Erschließung wird durch die Dürerstraße sichergestellt - Für die innere Erschließung wird eine öffentliche Verkehrsfläche in einer Länge von ca. 45 m und einer Breite von 6,50 m ausgehend von der Dürerstraße im Bebauungsplan festgesetzt. Das Ende bildet eine Wendeanlage, die von einem dreiachsigen Müllfahrzeug genutzt werden kann. - Weiterführend von der Wendeanlage ist ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht im Bebauungsplan festgesetzt um hinter liegende Grundstücke erschließen zu können.	
Planausweisung / Dichtewerte	- Die Art der baulichen Nutzung wird im gesamten Geltungsbereich als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. - Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,4 und die Geschossflächenzahl (GFZ) mit 0,8 festgesetzt. - In Betrachtungsbereich ist die Errichtung von maximal zwei Geschossen zulässig, wobei eine Differenzierung in der Form erfolgt, dass entlang der Dürerstraße eine maximale Firsthöhe von 10 m festgesetzt wird und für den rückwärtigen Bereich eine Traufhöhe von max. 4,50 m festgesetzt ist. - Im Bebauungsplan ist eine offene Bauweise festgesetzt. - Ausnahmsweise ist im Betrachtungsbereich die Errichtung einer zweiten Wohneinheit in einem Einzelhaus zulässig, wenn diese in ihrer Größe deutlich kleiner (2/3 zu 1/3) ausgeführt wird. Bei der Errichtung von Doppelhäusern ist diese Ausnahme nicht möglich. - Im Bebauungsplan ist die Errichtung von Satteldächern mit einer maximalen Neigung von 45° sowie Zeltdächer mit einer maximalen Neigung von 35° zulässig.	
Entwässerung	- Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Trennsystem. Das	

	Schmutzwasser wird dem Kanal in der Dürerstraße zugeführt. Das Oberflächenwasser ist dem nördlich des Geltungsbereiches vorhandenen Regenrückhaltebeckens zuzuführen, dass zunächst gedrosselt in den Kanal in der Dürerstraße geführt wird. Langfristig ist eine Konzeption vorgesehen, das Oberflächenwasser in ein nördlich der Dürerstraße gelegenen Graben einzuleiten.	
Kompensationsmaßnahmen / Ausgleichsflächen	Im vorliegenden Planungsfall nicht vorgesehen (§ 13a BauGB).	
Gutachten	Artenschutzrechte Prüfung	07.09.2012
	Immissionsschutz	29.03.2007 In Verbindung mit der Prüfung der heutigen Verkehrsbelastungen auf der Werler Straße, konnte festgestellt werden, dass das Gutachten weiterhin seine Gültigkeit besitzt.
Flächenbilanzierung	Gesamtfläche (Plangebiet)	ca. 5.300 m²
	Grundstücksflächen Wohnen (WA / WR)	ca. 4.755 m ² (90 %)
	Verkehrsflächen	ca. 545 m ² (10 %)