

# Stadt Hamm

Stadtplanungsamt

## **Bebauungsplan Nr. 07.104**

**- Bockelweg -**

Begründung zum Bebauungsplan

Stand: März 2017

## **INHALTSVERZEICHNIS**

1.	Räumlicher Geltungsbereich.....	1
2.	Planungsanlass, Planungsziele, Planungsinstrument .....	1
3.	Beschreibung des Plangebietes / Städtebaulicher Bestand .....	1
4.	Vorhandene Planung .....	2
4.1.	Regionalplanung .....	2
4.2.	Flächennutzungsplanung .....	3
4.3.	Verbindliche Bauleitplanung .....	3
5.	Inhalt des Bebauungsplans.....	3
5.1.	Erschließung .....	3
5.2.	Bauliche Nutzung.....	4
5.2.1.	Art der Nutzung .....	4
5.2.2.	Maß der baulichen Nutzung .....	4
5.3.	Weitere planungsrechtliche Festsetzungen.....	5
6.	Natur und Umwelt .....	5
6.1.	Umweltauswirkungen .....	5
6.2.	Artenschutz .....	6
7.	Altlasten / Kampfmittel / Bergbau.....	6
7.1.	Altlasten .....	6
7.2.	Kampfmittel.....	6
7.3.	Bergbau / Methanausgasung .....	7
8.	Denkmalschutz / Archäologie .....	7
9.	Ver- und Entsorgung.....	8
9.1.	Versorgung des Plangebietes .....	8
9.2.	Entwässerung des Plangebietes .....	8
Anhang.....		9
Tabellarische Zusammenfassung .....		9

## 1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 07.104 – Bockelweg - umfasst den Bereich in der Flur 23 der Gemarkung Heessen, der begrenzt wird im Norden von der Nordgrenze des Flurstückes 184, im Osten von der Ostgrenze des Flurstückes 184, im Süden vom Bockelweg und im Westen von der Westgrenze des öffentlichen Fußweges zwischen dem Heimstättenweg und dem Bockelweg, und somit das gesamte Grundstück Bockelweg Nr. 13 und einen Teilabschnitt des westlich angrenzenden Weges.

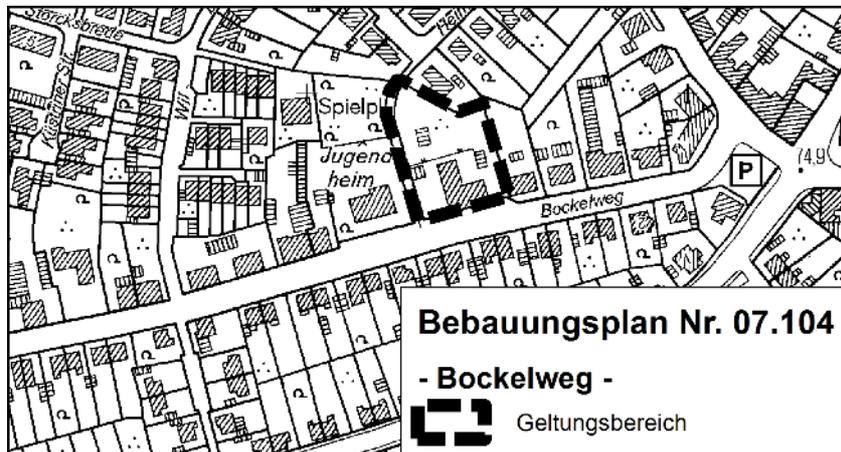


Abb. 1: Geltungsbereich des Bebauungsplanes

## 2. Planungsanlass, Planungsziele, Planungsinstrument

Der Bebauungsplan wird mit dem Ziel aufgestellt, die Nordhälfte des Grundstückes des Gebäudes am Bockelweg 13 einer städtebaulich sinnvollen Innenbereichsentwicklung zuzuführen. Anlass des Planverfahrens ist die Anfrage, an diesem Standort eine Kita errichten zu können, um dem dringenden Bedarf an Betreuungsplätzen nachzukommen. Im Kontext zu den vorhandenen Nutzungen im Umfeld (Jugendheim / Seniorenwohnen / Tagespflege / Sonstiges Wohnen) bildet die Kita einen geeigneten Nutzungsbaustein im Wohngebiet.

Das in der südlichen Hälfte stehende Gebäude wurde unter Denkmalschutz gestellt. Nach einem Leerstand wurde das Gebäude behutsam saniert und für Seniorenwohnen und eine Tagespflegeeinrichtung nachgenutzt. Auf der nördlich angrenzenden Freifläche soll nun eine Kindertagesstätte mit 3 Gruppen entstehen, um den Bedarf an Kindergartenplätzen in Heessen zu decken.

Für die Erreichung der Planungsziele wird ein Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB aufgestellt. Die Anwendungsvoraussetzungen hierfür sind erfüllt. Die gemäß Planung im Plangebiet versiegelbare Fläche ist kleiner als 20.000 qm und das Plangebiet weist eine integrierte, allseits von Bebauung umgebene Lage auf.

## 3. Beschreibung des Plangebietes / Städtebaulicher Bestand

Das 3.081 qm große Plangebiet befindet sich nördlich des Bockelwegs und östlich des öffentlichen Fuß- und Radweges, der den Bockelweg mit dem Heimstättenweg verbindet. Es besteht im Wesentlichen aus dem Flurstück 184 sowie einem Teilstück des vorgenannten Fußweges. In der südlichen Hälfte des Flurstückes steht das zwei- bis dreigeschossige, unter Denkmalschutz stehende Haus Bockelweg Nr. 13, das früher u.a. auch als städtische Einrichtung genutzt wurde. Nach seiner Privatisierung wurde es saniert und seither für Seniorenwohnen und für eine Tagespflegeeinrichtung genutzt. Die nördliche Hälfte des Flurstückes 184 ist eine Freifläche. Zwischen dem Fußweg und dem Gebäude befinden sich Stellplätze. An den Planbereich grenzt im Westen das städtische Jugendzentrum Bockelweg an. Im Norden, Osten und Süden südlich des Bockelweges grenzt Wohnbebauung an das Plangebiet an.



Abb. 2: Luftbild des Geltungsbereiches

## 4. Vorhandene Planung

### 4.1. Regionalplanung

Der Regionalplan des Regierungsbezirks Arnsberg, Teilabschnitt Oberbereich Dortmund – westlicher Teil – (Dortmund/Kreis Unna/Hamm) trifft für das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 07.104 – Bockelweg – die Entwicklungsaussage „Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB)“.

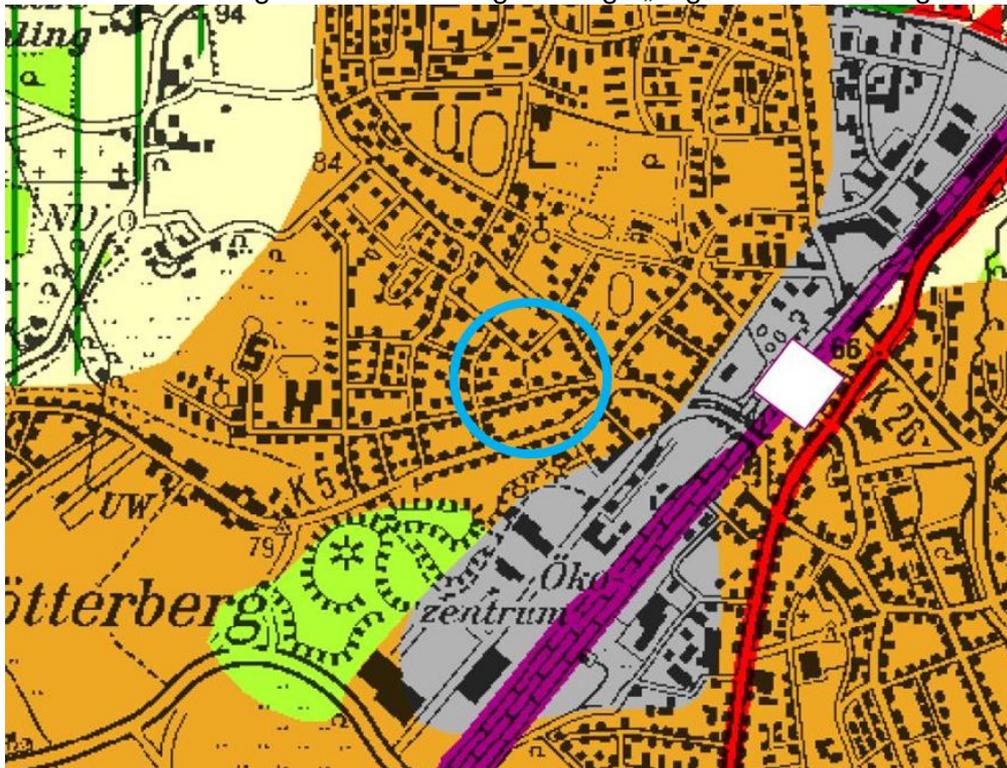


Abb. 3: Auszug aus dem Regionalplan

## 4.2. Flächennutzungsplanung

Der FNP stellt den Bereich als Fläche für den Gemeinbedarf – Verwaltung – dar und muss im Wege der Berichtigung an die Planung angepasst werden. Der Planbereich ist künftig vollständig als Wohnbaufläche gemäß § 5 (2) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (1) Nr. 1 BauNVO darzustellen.

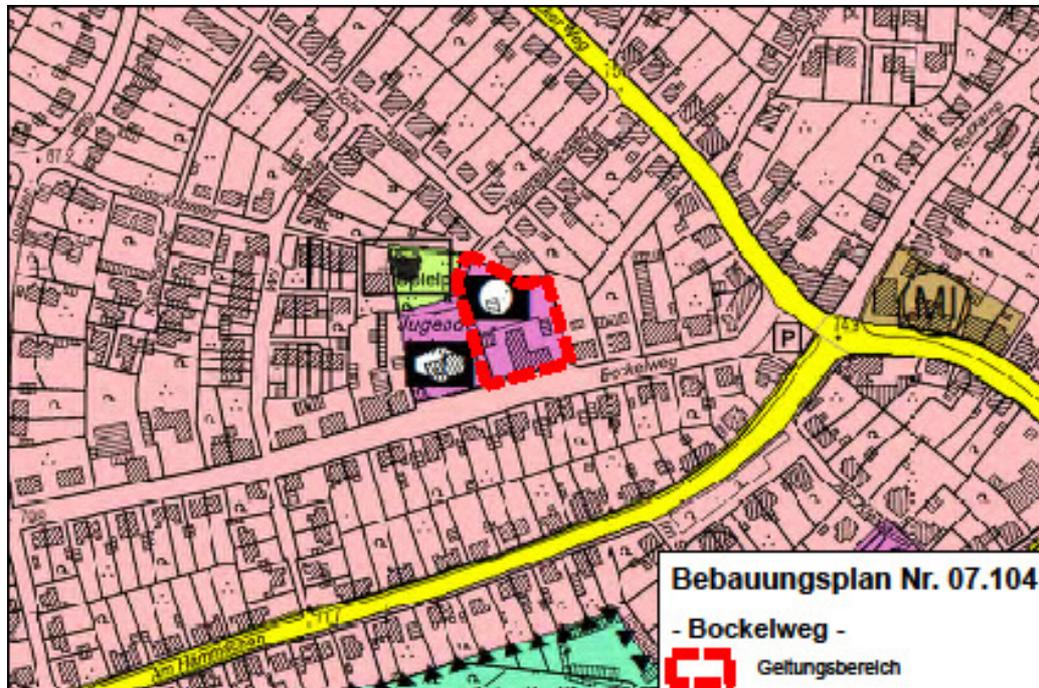


Abb. 4: Auszug aus dem Flächennutzungsplan

## 4.3. Verbindliche Bauleitplanung

Für das Plangebiet besteht derzeit kein Bebauungsplan. Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Bauvorhaben richtet sich nach den Bestimmungen des § 34 BauGB, nach denen Vorhaben sich in das städtebauliche Bestandsgefüge einfügen müssen. Typisch für die prägende Siedlungsstruktur am Bockelweg ist eine aufgelockerte, bis dreigeschossige straßenbegleitende Bebauung. Die rückwärtigen Grundstücksflächen sind durch Freiflächennutzungen oder vereinzelte bauliche Nebenanlagen geprägt. Aufgrund der fehlenden Hauptnutzung in diesen Grundstücksbereichen ist die Errichtung einer Kita oder sonstiger baulicher Hauptanlagen hier nach § 34 BauGB bauplanungsrechtlich nicht genehmigungsfähig. Daher muss ein Bebauungsplan aufgestellt werden, um das Planungsrecht für das geplante Vorhaben zu schaffen.

## 5. Inhalt des Bebauungsplans

### 5.1. Erschließung

Der Planbereich wird über die Wohnsammelstraße Bockelweg erschlossen.

Der Planbereich wird durch die Buslinien 11 und 12 an das ÖPNV-Netz der Stadtwerke Hamm angeschlossen.

Für die bauordnungsrechtlich notwendigen privaten Stellplätze werden zwei Stellplatzbereiche im Bebauungsplan festgesetzt. Um die rückwärtigen Freiräume von ruhendem Verkehr freizuhalten, werden die Stellplatzbereiche in der südlichen Hälfte des Plangebietes festgesetzt: Der Stellplatzbereich im Südwesten, gelegen zwischen dem Seniorenwohncentrum und dem westlich angrenzenden Fuß- und Radweg, nimmt die Stellplätze des Seniorenzentrums auf. Der Stellplatzbereich im Südosten des Plangebietes nimmt die Stellplätze der geplanten Kita auf. Diese Stellplätze werden voraussichtlich von den Mitarbeitern der Kita benötigt. Der Hol- und Bringverkehr der Kindergartenkinder wird sich somit überwiegend auf dem Bockelweg abwickeln.

Im Verlauf des Bockelweges befinden sich auf beiden Straßenseiten öffentliche Parkplätze, die hierzu genutzt werden können.



Abbildung 5: Bebauungsplanentwurf

## 5.2. Bauliche Nutzung

### 5.2.1. Art der Nutzung

Entsprechend der prägenden Nutzung im Quartier wird der Planbereich als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen und anderen wohnverträglichen Nutzungsarten. Hierzu zählen auch Kinderbetreuungseinrichtungen.

### 5.2.2. Maß der baulichen Nutzung

Im allgemeinen Wohngebiet werden zwei überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt. Die südliche überbaubare Grundstücksfläche dient der planungsrechtlichen Sicherung des baulichen Bestandes (Bockelweg Nr. 13). Dieses Bestandsgebäude steht unter Denkmalschutz und wird somit im Bebauungsplan als Denkmal gekennzeichnet. Für das direkt am Bockelweg gelegene Hauptgebäude wird entsprechend der bestehenden Baustruktur eine zwei- bis dreigeschossige Bauweise, für den nördlich daran anschließenden Anbau eine maximal zweigeschossige Bauweise festgesetzt.

Die nördliche überbaubare Grundstücksfläche bildet das geplante Vorhaben der Kindertagesstätte ab. Für diese überbaubare Grundstücksfläche wird teilweise eine maximal zweigeschossige (Richtung Süden) und teilweise eine maximal eingeschossige (Richtung Norden) Bauweise festgesetzt. Für die maximal eingeschossig zu bebauende Grundstücksfläche wird die maximal zulässige Gebäudehöhe auf 82,0 m über NHN (ca. 4,5 m), für die maximal zweigeschossig zu bebauende Grundstücksfläche wird die maximal zulässige Gebäudehöhe auf 85,0 m über NHN (ca. 7,0 m) festgesetzt. Ferner wird die Bebauung mit einem Flachdach festgesetzt. Die vorstehenden Festsetzungen werden mit Rücksichtnahme auf die nördlich angrenzende Wohnbebauung getroffen. Aus dem gleichen Grund hält die überbaubare Grundstücksfläche einen Abstand von 7,0 m zum nördlichen Nachbargrundstück ein. Eine Verschattung des Nachbargrundstückes kann durch die vorgenannten Maßnahmen vermieden bzw. auf ein erträgliches Maß begrenzt werden.

Für den gesamten Planbereich werden eine offene Bauweise, eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 1,2 festgesetzt. Diese Maße der baulichen Nutzung fügen sich in die vorhandenen, umgebenden Bebauungsstrukturen ein.

### **5.3. Weitere planungsrechtliche Festsetzungen**

Der am westlichen Rand des Plangebietes vorhandene Fuß- und Radweg, der den Heimstättenweg im Norden mit dem Bockelweg im Süden verbindet, wird im Bebauungsplan als öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung – Fuß- und Radweg – festgesetzt. Damit soll diese wichtige Fuß- und Radwegeverbindung in ihrem Bestand gesichert werden.

Im Bereich zwischen dem Fuß- und Radweg und dem Seniorenwohncentrum stocken drei alte Platanen. Diese Bäume haben einen ortsbildprägenden Charakter und stellen laut Artenschutzgutachten möglicherweise einen Lebensraum für Fledermäuse dar. Aus den vorgenannten Gründen wird für diese drei Bäume gemäß § 9 (1) Nr. 25 b BauGB eine Erhaltungsbindung festgesetzt. Auf der Planurkunde wird eine entsprechende textliche Festsetzung aufgeführt.

Aus Gründen des Artenschutzes wird per textlicher Festsetzung festgesetzt, dass gegebenenfalls erforderliche Fällarbeiten entsprechend den gesetzlichen Vorgaben gemäß § 64 LG NRW in der Zeit vom 01.10. bis 28.02. durchzuführen sind.

## **6. Natur und Umwelt**

### **6.1. Umweltauswirkungen**

Im Falle der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 07.104 - Bockelweg - sind die Anwendungsvoraussetzungen für § 13 a BauGB (beschleunigtes Verfahren) erfüllt. Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 (1) BauGB, von der Erstellung eines Umweltberichtes gemäß § 2a BauGB abgesehen. Desgleichen ist § 4c BauGB (Überwachung/Monitoring) nicht anzuwenden. Gemäß § 1 (6) Nr. 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 Bundesnaturschutzgesetz definiert.

Das Aufstellungsverfahren wird auf Grundlage des § 13 a Baugesetzbuches (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt. Im sogenannten beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, von der Erstellung eines Umweltberichts gemäß § 2 a BauGB sowie von der Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung abgesehen.

## **6.2. Artenschutz**

Im Januar / Februar 2017 wurde eine artenschutzrechtliche Vorprüfung durch das Büro Wittenborg (Hamm) erarbeitet. Das Ergebnis wird hier zusammengefasst wiedergegeben. Das gesamte Gutachten ist Bestandteil der Verfahrensakte.

Der Planbereich hat einen Wert für einige nicht planungsrelevante Arten, jedoch konnte das Vorkommen der im Fachinformationssystem des LANUV (FIS) genannten planungsrelevanten Arten bereits durch die Potenzialanalyse ausgeschlossen werden. Mögliche Quartiere von Fledermäusen sind in den nicht weiter überplanten Strukturen wie den alten Platanen und dem Bestandsgebäude zu finden.

Insofern kann eine Funktion des Geltungsbereiches als Fortpflanzungs- oder Ruhestätte planungsrelevanter Arten im Sinne des § 44 BNatSchG, und damit ein Verstoß gegen den § 44 des BNatSchG (1) Satz 1 und 3, ausgeschlossen werden. Dies gilt auch für Verstöße gegen den § 44 des BNatSchG (1) Satz 2, da keine erhebliche Störung von Populationen während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten zu erwarten sind. Für den Planbereich ist auch eine Bedeutung als essentieller Wanderungskorridor – insbesondere für planungsrelevante Arten – nicht erkennbar.

Ggf. erforderliche Fällarbeiten sind entsprechend den gesetzlichen Vorgaben gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG in der Zeit vom 01.10. bis 28.02. durchzuführen. Dies minimiert die Beeinträchtigungen / Störungen auf dort vorkommende nicht planungsrelevante Arten. 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 Individuen von „Allerweltsarten“, die vermutlich im Gebiet brüten, keine planungsrechtlichen Konsequenzen in Form von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG bedingen.

Durch den Bebauungsplan selbst werden ferner keine Verbotstatbestände nach § 44 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. Dies lässt sich aus den oben genannten Gründen für das Plangebiet ausschließen. Insofern können keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG prognostiziert werden. Es ist nicht erkennbar, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände die Vollzugsunfähigkeit des Bebauungsplans begründen könnten.

## **7. Altlasten / Kampfmittel / Bergbau**

### **7.1. Altlasten**

Konkrete Hinweise auf Altlasten im Plangebiet gibt es nicht.

### **7.2. Kampfmittel**

Die Bezirksregierung Arnsberg -Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe (KBD-WL)- hat zur Kampfmittelsituation im beantragten Bereich am 03.01.2017 Stellung genommen.

Danach stehen der Durchführung des oben genannten Bauvorhabens/der oben genannten Maßnahme an der oben bezeichneten Örtlichkeit keine Hinderungsgründe entgegen. Hinweise auf Blindgängerverdachtspunkte, deren Gefahrenbereich (R = 20m) betroffen sein könnte, liegen zurzeit nicht vor. Maßnahmen zur Kampfmittelsuche oder -beseitigung sind nach heutigem Stand nicht erforderlich.

Bei der Durchführung von bodeneingreifenden Maßnahmen ist jedoch immer Sorgfalt geboten, da das Vorhandensein von Kampfmitteln aus dem Zweiten Weltkrieg nie ganz ausgeschlossen werden kann. Das Ergebnis dieser Luftbildauswertung beruht auf Luftbildern, die dem Kampfmittelbeseitigungsdienst bis heute zur Verfügung stehen und ist nicht abschließend. Für weitere Baumaßnahmen ist jeweils eine erneute Anfrage erforderlich.

Falls im Zuge der Bauarbeiten Beobachtungen gemacht werden sollten, die auf Kampfmittel hindeuten (außergewöhnliche Verfärbung des Erdreichs, Auffinden verdächtiger Gegenstände), sind die Arbeiten sofort einzustellen und es ist umgehend telefonisch (Hamm, 903-341, 903-0 oder Notruf 112) das Amt für Brandschutz, Rettungsdienst und Zivilschutz (Abt. Gefahrenabwehr, Gefahrenprävention und Logistik) der Stadt Hamm zu verständigen.

### **7.3. Bergbau / Methanausgasung**

Nach Auskunft der Abteilung 6 Bergbau und Energie der Bezirksregierung Arnsberg befindet sich die Plangebietsfläche des Bebauungsplans über verliehenen bzw. erteilten Bergwerks-, Distrikts- und Erlaubnisfeldern. Nähere Informationen hierzu sind der Verfahrensakte zu entnehmen.

Nach gutachterlichen Feststellungen liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes in einem großflächigen Bereich, in dem aktuell Ausgasungen von Kohlenflözgasen auftreten können. Eine Freisetzung aus Methan ist insbesondere dann möglich, wenn die abdichtenden Schichten des Quartär sowie des Emscher-Mergels durchteuft werden. Es können dann bautechnische Maßnahmen wie zum Beispiel eine flächige Gasdrainage unter Neubauten oder eine Abführung von aufsteigendem Gas zum Beispiel mittels Rigolen, Drainplatten oder Entgasungsleitungen notwendig werden. Ein entsprechender Hinweis wird in die Planurkunde aufgenommen.

## **8. Denkmalschutz / Archäologie**

Innerhalb des Plangebietes existiert ein denkmalgeschütztes Gebäude (Bockelweg Nr. 13). Dieses Gebäude ist entsprechend im Bebauungsplan als Denkmal gekennzeichnet.

Bodendenkmäler sind im Plangebiet nicht bekannt. Gleichwohl wird auf Anregung des LWL-Archäologie für Westfalen auf der Planurkunde der folgende Hinweis aufgedruckt, damit der Vorhabenträger Kenntnis davon erlangt, wie er beim Fund eines bisher unbekanntes Bodendenkmals vorzugehen hat:

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 als Unterer Denkmalbehörde und/oder dem LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel. 02761/93750; Fax: 02761/937520) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 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).

## **9. Ver- und Entsorgung**

### **9.1. Versorgung des Plangebietes**

Die Versorgung des Planbereiches mit Gas, Wasser und Strom ist über vorhandene Leitungen im Bockelweg gewährleistet.

### **9.2. Entwässerung des Plangebietes**

Rechtliche Grundlagen:

Das Verfahren für die Beseitigung des im Plangebiet anfallenden Abwassers muss nach den Bestimmungen des § 55 WHG und § 44 LWG 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.

Entwässerungsverfahren

Im Generalentwässerungsplan (GEP) Heessen-Ost ist die Fläche mit einer Entwässerung im Mischsystem berücksichtigt.

Durch die lt. Abfrage des Umweltinformationssystems (UIS) zu erwartenden Grundwasserstände und die ungünstigen kf-Werte (10-7 bis 10-8) sind die Böden für eine alternative Entwässerung in Form einer Versickerung des Niederschlagswassers nicht geeignet. Ein Gewässer als Einleitungspunkt für das anfallende Niederschlagswasser ist nicht vorhanden. Das anfallende Mischwasser (Schmutz- und Niederschlagswasser) der KITA ist in den vorhandenen öffentlichen Mischwasserkanal im Bockelweg über private Entwässerungsanlagen im Flurstück 184 einzuleiten.

Das anfallende Niederschlagswasser des Fuß- und Radweges ist in den vorhandenen öffentlichen Mischwasserkanal im Bockelweg einzuleiten.

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. Es darf nicht erforderlich werden, dass zur Trockenhaltung von Kellergeschossen Drainagen an die Abwasserkanäle angeschlossen werden oder eine sonstige Verbindung erhalten. Nach der städtischen Abwassersatzung darf Grundwasser grundsätzlich nicht in die städtische Abwasseranlage gelangen.“

Hamm, 13.03.2017

Gez. Schulze Böing  
Stadtbaurätin

Gez. Muhle  
Leitender städt. Baudirektor

## Anhang

### Tabellarische Zusammenfassung

<b>Name des Verfahrens</b>	Bebauungsplan Nr. 07.104 – Bockelweg -	
<b>Lage des Plangebietes</b>	- Stadtbezirk Heessen - Nördlich des Bockelweges	
<b>Struktur des Plangebietes (Bestand)</b>	- Teilweise Vornutzung des Plangebietes durch ein Seniorenwohncentrum im denkmalgeschützten Gebäude Bockelweg Nr. 13 - Rückwärtiger Bereich (geplanter Kita-Standort) wurde bisher als Garten genutzt	
<b>Charakteristik der Planung / geplante Nutzungs- bzw. Baustruktur</b>	- Festsetzung als allgemeines Wohngebiet ermöglicht sowohl die vorhandene Nutzung des Seniorenwohncentrums im südlichen Bereich als auch die Ansiedlung einer Kita im nördlichen Bereich des Plangebietes	
<b>Art des Verfahrens</b>	Beschleunigtes Aufstellungsverfahren gemäß § 13a BauGB	
<b>Verfahrensverlauf</b>	Aufstellungsbeschluss	Gefasst am 27.09.2016 Veröffentlicht am 03.11.2016
	Scoping gem. § 4 (1) BauGB	21.12.2016 bis 23.01.2017
	Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung als Besprechungsmöglichkeit bei der Verwaltung	15.11.2016 bis 15.12.2016
	Landesplanerische Abstimmung	Beantragt am 13.02.2017 Genehmigt am 14.03.2017
	Behördenbeteiligung gem. § 4(2) BauGB	24.03.2017 – 24.04.2017
	Offenlegung gem. § 3 (2) BauGB	24.03.2017 – 24.04.2017
<b>Vorbereitende Bauleitplanung (FNP)</b>	Der FNP stellt den Bereich als Gemeinbedarfsfläche – Verwaltung - dar und muss daher im Wege der Berichtigung an die Planung angepasst werden.	
<b>Organisation der Erschließung</b>	- Das Plangebiet ist über den Bockelweg erschlossen	
<b>Planausweisung / Dichtewerte</b>	- Art der baulichen Nutzung: allgemeines Wohngebiet (WA) - Grundflächenzahl 0,4 , Geschossflächenzahl 1,2 - Max. ein bis drei Vollgeschosse	
<b>Entwässerung</b>	- Entwässerung per Mischwasserkanalisation im Bockelweg	
<b>Kompensationsmaßnahmen / Ausgleichsflächen</b>	Im vorliegenden Planungsfall nicht vorgesehen (§ 13a BauGB).	
<b>Gutachten</b>	Artenschutz	Vorliegend, Februar 2017
<b>Flächenbilanzierung</b>	<b>Gesamtfläche (Plangebiet)</b>	<b>Ca. 3.081 qm</b>
	Allgemeines Wohngebiet	Ca. 2.900 qm (94 %)
	Öffentliche Verkehrsfläche (Fuß- + Radweg)	ca. 181 qm (6 %)