

Begründung

1. Geltungsbereich

Der ca. 0,26 ha große Planbereich des Bebauungsplanes Nr. 07.097 – An der Theresienkirche – umfasst das Grundstück „An der Theresienkirche Nr. 7“ und eine Teilfläche der Straße „An der Theresienkirche“. Der Bereich liegt in der Flur 21 der Gemarkung Heessen und wird begrenzt im Westen von der Westgrenze des Flurstückes 513, im Süden von der Südgrenze der Flurstücke 513 und 507, im Osten von der Ostgrenze der Flurstücke 507 und 506 und im Norden von der Nordgrenze des Flurstückes 512 und ihrer Verlängerung in östliche Richtung bis zur Ostgrenze des Flurstückes 506, von der Westgrenze des Flurstückes 506 und ihrer Verlängerung in nördliche Richtung bis zur Nordgrenze des Flurstückes 512 sowie von der Nordgrenze des Flurstückes 513.

2. Bestand

Der ca. 0,26 ha große Planbereich des Bebauungsplanes Nr. 07.097 – An der Theresienkirche – umfasst eine Teilfläche der Straße „An der Theresienkirche“ sowie das Grundstück „An der Theresienkirche Nr. 7“. Auf diesem Grundstück stand bis vor kurzem das Gemeindehaus der ehemaligen Kirchengemeinde St. Theresia. Seit dem Zusammenschluss der katholischen Kirchengemeinden in Heessen zur Großgemeinde Papst Johannes wurde dieses Gemeindehaus nicht mehr genutzt. Es wurde kürzlich abgerissen. Seitdem liegt die Fläche brach. Das Plangrundstück ist Teil des Baublockes, der von der Maybachstraße im Norden, der Straße „An der Theresienkirche“ im Osten, der Dolberger Straße im Süden und der Sandstraße im Westen begrenzt wird. Dieser Baublock ist durch eine heterogene Baustruktur gekennzeichnet. An das nun zu bebauende Grundstück grenzen im Süden und Westen Wohngebiete vorwiegend mit ein- bis zweigeschossiger Einfamilienhausbebauung auf relativ großen Grundstücken an. Im Norden grenzt der Solitärbau der ehemaligen Kirche St. Theresia an, der nun als Archiv dient. Im Nordwesten und Südwesten des Baublockes befinden sich Mehrfamilienhäuser in Zeilenbauweise.

3. Planungsanlass

Nach dem Abriss des ehemaligen Gemeindehauses der Gemeinde St. Theresia besteht das Erfordernis, die entstandene Brachfläche städtebaulich adäquat nachzunutzen. Ein privater Investor, der das Grundstück „An der Theresienkirche Nr. 7“ von der katholischen Kirche gekauft hat, möchte auf der Fläche eine frei finanzierte Wohnanlage mit 13 Wohneinheiten in zweigeschossiger Bauweise zzgl. Staffelgeschoss (Vollgeschoss) errichten. Der geplante Baukörper wird in etwa die Grundfläche des kürzlich abgerissenen Gemeindehauses einnehmen. Die notwendigen Stellplätze werden ebenerdig zwischen der Straße und dem geplanten Gebäude angeordnet. Zur städtebaulichen Steuerung und zur planungsrechtlichen Absicherung dieses Vorhabens ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes notwendig.

4. Planungsrechtliche Bestandssituation

Für den Planbereich existiert kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Eine Genehmigung des Vorhabens nach § 34 BauGB ist nicht möglich. Daher muss ein Bebauungsplan aufgestellt werden.

5. Inhalte des Bebauungsplanes

5.1 Inhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan umfasst zwei Blätter. Blatt 1 enthält den vorhabenbezogenen Bebauungsplan, der nach der Planzeichenverordnung angelegt ist.

Gemäß § 9 Baugesetzbuch werden Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung getroffen, die im folgenden erläutert werden:

Für das neu geplante Vorhaben (Barrierefreie Wohnanlage mit 13 Wohneinheiten) wird ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Das geplante Gebäude wird von seiner Lage auf dem Grundstück, von seiner Kubatur und seiner Höhe dem abgerissenen Gemeindehaus ähneln. Im Planbereich wird eine überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt, die sich in Nord-Süd-Richtung über ca. 17,00 m und in West-Ost-Richtung über ca. 37,00 m erstreckt. Diese überbaubare Grundstücksfläche hält zur Straße „An der Theresienkirche“ einen Abstand von ca. 18,0 m ein. Der Abstand zur westlichen Grundstücksgrenze beträgt ca. 10,0 m.

Es wird eine dreigeschossige, offene Bauweise festgesetzt. Das geplante Gebäude wird das Erscheinungsbild eines zweigeschossigen Gebäudes mit Staffelgeschoss haben und sich daher gut in die Umgebungsbebauung einfügen. Das geplante Staffelgeschoss ist jedoch bauordnungsrechtlich ein Vollgeschoss, weil es nicht allseits zurückspringt. Auf der Nordseite wird das Staffelgeschoss im Bereich des geplanten Treppenhaus- und Aufzugturmes nicht zurückspringen.

Für das allgemeine Wohngebiet werden eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 1,2 festgesetzt. Durch die Festsetzung dieser Obergrenzen für die bauliche Ausnutzbarkeit des Grundstückes wird eine dem umliegenden Quartier entsprechende Baudichte erreicht.

Die Zufahrt zum geplanten Neubau erfolgt von der Straße „An der Theresienkirche“ aus. Für das Vorhaben werden 14 private Parkplätze geplant. Hierfür wird im Bebauungsplan ein Stellplatzbereich festgesetzt, der sich zwischen dem geplanten Gebäude und der Straße „An der Theresienkirche“ befindet.

Die im Bebauungsplan festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche dient der Sicherung des vorhandenen Wendehammers am nördlichen Ende der Straße „An der Theresienkirche“. Auf der Südostseite dieses Wendehammers soll ein Besucherstellplatz im öffentlichen Straßenraum errichtet werden.

Der Fuß- und Radweg, der von dem Wendehammer nach Norden bis zur Maybachstraße führt, wird künftig auf einer Teillänge von ca. 17 m befahrbar sein. Hierzu werden die Absperrpfosten in nördliche Richtung versetzt. Auf der Westseite des Weges werden drei weitere Besucherstellplätze (in Schrägaufstellung) im öffentlichen Straßenraum festgesetzt

werden. Die vorgenannten insgesamt vier öffentlichen Stellplätze, die für Jedermann zugänglich sind, werden vom Investor finanziert, da er mit seinem Vorhaben auch eine Zunahme des Parkraumbedarfes auslöst.

Im Bebauungsplan (Blatt 1) werden drei vorhandene Bäume aus städtebaulichen und ökologischen Gründen zum Erhalt festgesetzt. Es handelt sich um eine Kastanie und zwei Linden am südlichen Plangebietsrand. Sie haben eine ortsbildprägende Wirkung und grenzen das Baugrundstück in besonderer Weise nach Süden hin zur benachbarten Wohnnutzung ab. Zudem schirmen sie die geplante private Stellplatzanlage zum südlichen Nachbargrundstück ab.

Obwohl schon die Vorschädigung eines der Bäume erkennbar ist und bei einem weiteren Baum wachstumsbedingt langfristig Schädigungen erwartet werden können, soll die ortsbildprägende Baumreihe solange Bestand haben, bis der regelmäßige für den Eigentümer zumutbare Pflegeaufwand überschritten wird. Bei ihrem Verlust ist jeweils ein gleichwertiger Ersatzbaum an gleicher Stelle nachzupflanzen. Für die Nachpflanzung ist ein Baum der gleichen Art als Hochstamm mit einem Stammumfang von 18 – 20 cm, gemessen in 1 m Höhe über dem Gelände, zu verwenden.

Ergänzend hierzu sind im Bebauungsplan (Blatt 2) im Bereich der Einfahrt zur geplanten privaten Stellplatzanlage zwei neu zu pflanzende Bäume eingezeichnet. Sie sollen eine Torsituation schaffen und die geplante Stellplatzanlage zum öffentlichen Verkehrsraum hin begrünen.

Zu den vorgenannten Themen „Baumerhalt“ und „Baumpflanzungen“ werden im Durchführungsvertrag mit dem Vorhabenträger die entsprechenden detaillierten Regelungen getroffen.

5.2 Inhalte des Vorhaben- und Erschließungsplanes (VEP)

Blatt 2 umfasst den Vorhaben- und Erschließungsplan. Dieser beschreibt mit bemaßten Lageplänen, Ansichten und Schnitten detailliert das geplante Vorhaben, das zwei Vollgeschosse und ein Staffelgeschoss aufweisen wird. Das Staffelgeschoss springt nicht allseits zurück, so dass es bauordnungsrechtlich ebenfalls ein Vollgeschoss ist. Das Gebäude wird unterkellert.

Bei dem Vorhaben handelt es sich um ein Mehrfamilienhaus mit 13 barrierefreien Wohneinheiten in unterschiedlicher Größe. Die Wohnungen sind als 2,5 und 3,5 Zimmer-Wohnungen konzipiert. Die Abstellräume zu den Wohnungen werden im Kellergeschoss angeboten. Hier befinden sich auch die Gemeinschaftswasch- und Trockenräume sowie die erforderlichen Technikräume.

Das Hauptdach ist als Zeltdach mit flacher Neigung konzipiert. Die tiefer liegenden Dächer werden als Flachdach / Terrassen ausgebildet. Die Konstruktion ist in einer Mauerwerks-/Stahlbeton-Massivbauweise geplant. Das Hauptdach wird in einer zimmermannsmäßigen Holzkonstruktion errichtet. Die Fassaden sollen zum Teil mit einer Plattenverkleidung versehen und größtenteils verputzt werden.

Auch die Planung der Freiflächen ist auf Blatt 2 im Detail dargestellt. Die Zufahrt zum geplanten Gebäude ist vom Wendehammer der Straße „An der Theresienkirche“ vorgesehen. Von dort soll die zentrale Stellplatzanlage mit 14 Stellplätzen, davon drei in Fertiggaragen, erschlossen werden.

In der Nordwestecke des Grundstückes soll ein Fahrradschuppen errichtet werden. Entlang der nördlichen Grenze wird ein Bereich für die Mülllagerung eingezäunt. Im Westen und Süden des Areals entstehen Grünflächen zur Erholung und zum Verweilen. Ein kleiner privater Kinderspielplatz ist ebenfalls vorgesehen.

Beschreibung der äußeren Baustoffe

Außenwände Wohnhaus:	17,5 cm Kalksandsteinmauerwerk (als tragendes Mauerwerk) 16,0 cm Wärmedämmverbundsystem mit einem hellen Putz, zum Teil 16,0 cm Mineralfaserdämmung mit einer farbigen Plattenverkleidung
Fahrradschuppen:	Holzrahmenbauweise, flach geneigte Dächer
Fenster Wohnhaus:	Kunststoff-Fenster, Farbe grau, oder alternativ weiss, mit Wärmeschutzverglasung.
Haustür Wohnhaus:	Aluminiumhaustür, Farbe grau, oder alternativ weiss, mit Wärmeschutzverglasung, Briefkastenanlage
Dacheindeckung:	Flachdachterrassen Staffelgeschoss: Gefälledachdämmung, Ablebung Schweißbahnen, mit Betonplatten als Terrassenbelag. Hauptdach Staffelgeschoss: Pfannendeckung mit Betondachsteinen, alternativ Ablebung Schweißbahnen.
Dachrinnen:	Titan-Zinkblech vorbewittert Farbe grau.
Pflasterbelag der Hauszugänge:	Betonsteinpflaster Farbe rot bunt, alternativ grau/ bunt
Pflasterbelag der Parkplätze:	Betonsteinpflaster Farbe rot bunt, alternativ grau/ bunt
Schallschutz:	gemäß der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau)

6. Vorbereitende Bauleitplanung (FNP)

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

7. Wahl des Verfahrens gemäß § 12 i.V.m. § 13a BauGB (Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Innenentwicklung)

Bei dem Projekt handelt es sich um ein konkretes Bauvorhaben eines Investors. Zur Sicherung eines städtebaulich und gestalterisch sich harmonisch in das Siedlungsbild einfügenden Gebäudes ist es sinnvoll, dass das Vorhaben über einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gem. § 12 BauGB planungsrechtlich begleitet wird. Der formlos zu stellende Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gem. § 12 BauGB liegt seitens des Vorhabenträgers mit Schreiben vom 12.07.2013 vor. Der Investor hat sich ferner verpflichtet, die mit diesem Verfahren entstehenden Kosten zu tragen. Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens ist mit dem Vorhabenträger ein Durchführungsvertrag abzuschließen. In diesem Vertrag werden u.a. auch Fristen für die Umsetzung des Vorhabens definiert. Das Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes Nr. 07.097 soll ferner auf der Grundlage des § 13a BauGB (Bebauungspläne für die Innenentwicklung) durchgeführt werden. Die Anwendungsvoraussetzungen für dieses beschleunigte Verfahren sind gegeben:

Die Fläche liegt in integrierter Lage, es handelt sich um die Wiedernutzbarmachung einer Fläche gemäß § 13a (1) Satz 1 BauGB.

Die Größe der festgesetzten Grundfläche beträgt deutlich weniger als 20.000 qm und unterschreitet damit den Schwellenwert gemäß § 13a (1) Satz 2 Nr. 1 BauGB.

8. Artenschutz

Im Oktober 2013 wurde eine artenschutzrechtliche Vorprüfung durch das Büro Landschaftsökologie & Umweltplanung Wittenborg (Hamm) erarbeitet. Das Ergebnis wird hier erläutert. Das gesamte Gutachten ist Bestandteil der Verfahrensakte zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 07.097 – An der Theresienkirche -.

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 07.097 wurde unter anderem geprüft, ob durch die geplanten Vorhaben potentielle Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausgelöst werden könnten. Im vorliegenden Fall musste wegen der fehlenden Geländeerhebungen das mögliche Vorkommen von planungsrelevanten Arten an Hand der Abfrage vorhandener Daten und einem theoretischen Abgleich der artspezifischen Habitatansprüche mit den Gegebenheiten des Planungsraumes durchgeführt werden (Potentialanalyse). Die Betrachtung möglicher artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände wäre in diesem Falle als „worst case“-Szenario durchzuführen, d.h. dass bei einer nicht ausreichenden Prognosesicherheit eines Ausschlusses von dem Vorkommen der Art ausgegangen werden muss. Bei der Abfrage vorhandener Daten wurden folgende Quellen ausgewertet:

- Biotopkataster des LANUV
- Landschaftsplan
- Fachinformationssystem des LANUV (FIS).

An Hand der autökologischen Habitatansprüche der so ermittelten Arten sowie Kenntnissen über das lokale Vorkommen wurde eine Abschätzung der Wahrscheinlichkeit eines Vorkommens der jeweiligen Arten getroffen. Bei der Potentialanalyse konnte festgestellt werden, dass auf Grund der defizitären Ausstattung des Gebietes mit essentiellen Habitatrequisiten sowie der urbanen Überprägung und/oder teilweise auch wegen der

Seltenheit der Arten das Vorkommen der theoretisch ermittelten Arten ausgeschlossen werden kann. Es ist nicht davon auszugehen, dass der Planbereich als Fortpflanzungs- und Ruhestätte für planungsrelevante Arten dient. Dementsprechend sind auch keine artenschutzrechtlichen Konflikte zu erwarten.

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.

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

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

Dieses kann für das Plangebiet ausgeschlossen werden.

9. Ver- und Entsorgung des Plangebietes

9.1 Versorgung des Plangebietes

Die Versorgung des Planbereiches mit Gas, Wasser und Strom ist über vorhandene Leitungen in der Straße „An der Theresienkirche“ gewährleistet.

9.2 Entwässerung des Plangebietes

Grundsätzlich ist das Verfahren für die Beseitigung des anfallenden Abwassers nach den Bestimmungen der §§ 55 (2) Wasserhaushaltsgesetz und 51 a Landeswassergesetz auszuwählen. 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. Aufgrund der Festsetzung des Plangebietes als Wohngebiet werden die Niederschlagswasserabflüsse in die Kategorien unbelastet und schwach belastet eingestuft. Schwach belastetes Niederschlagswasser bedarf grundsätzlich einer Behandlung. Von einer zentralen Behandlung dieses Niederschlagswassers kann im Einzelfall abgesehen werden, wenn aufgrund der Flächennutzung nur mit einer unerheblichen Belastung gerechnet werden muss.

Nach den aus der Hydrologischen Karte und Bohrarchiven ermittelten Bodenverhältnissen im Bereich des Plangebietes ist eine Versickerung des Niederschlagswassers im Sinne des §

51 a Landeswassergesetz nicht möglich. Eine Versickerung wird aufgrund § 51 Abs. 3 LWG nicht gefordert.

Die Entwässerung des Gebietes erfolgt im Mischsystem, da das Niederschlagswasser aufgrund einer genehmigten Kanalisationsnetzplanung gemischt mit Schmutzwasser einer öffentlichen Abwasserbehandlungsanlage zugeführt wird.

Das Plangebiet liegt im Einzugsgebiet des Regenüberlaufbeckens Mattenbecke, das Vorflut zur Kläranlage Hamm-Mattenbecke hat. Die Erschließung des Plangebietes ist durch den vorhandenen Mischwasserkanal in der Straße „An der Theresienkirche“ gesichert.

10. Immissionsschutz

Auf den Planbereich wirken keine nennenswerten Schallimmissionen ein. Die nächste Hauptverkehrsstraße (Dolberger Straße) verläuft mehr als 80 m vom geplanten Bauvorhaben entfernt in südlicher Richtung. Der von ihr ausgehende Verkehrslärm wird durch zahlreiche Gebäude abgeschirmt, die zwischen der Straße und dem Bauvorhaben liegen. Es kann davon ausgegangen werden, dass im Planbereich gesunde Wohnverhältnisse bestehen.

11. Bergbau, Altlasten, Methangas, Kampfmittelsituation

11.1 Bergbau

Die bergbaurechtlichen Träger öffentlicher Belange (Bezirksregierung Arnsberg und RAG) wurden im Rahmen des Behördenbeteiligungsverfahrens um Stellungnahme gebeten.

Die Bezirksregierung Arnsberg teilte mit, dass nach den vorliegenden Unterlagen derzeit dort kein einwirkungsrelevanter Bergbau innerhalb des Plangebietes dokumentiert ist.

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

Der vorstehende Absatz wird auch als Hinweis auf die Planurkunde aufgenommen.

11.2 Altlasten

Im Plangebiet sind keine Altlasten bekannt.

11.3 Methangas

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.

11.4 Kampfmittelsituation

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe (KBD-WL) hat zur Kampfmittelsituation im Plangebiet bisher nicht Stellung genommen.

Auf der Planurkunde wird gleichwohl aus Gründen der Vorsorge der folgende Hinweis eingefügt:

Generell ist bei allen Baugrundeingriffen erhöhte Aufmerksamkeit geboten, da die Existenz von Kampfmitteln nie ganz ausgeschlossen werden kann. Falls bei Erdarbeiten verdächtige Gegenstände gefunden werden oder eine außergewöhnliche Verfärbung des Erdreiches zu bemerken ist, wenden Sie sich bitte sofort telefonisch an Feuerwehr (Tel. 02381-903-250 oder 903-0 oder Notruf 112) oder Polizei (Tel. 02381-916-0 oder Notruf 110).

12. Denkmalschutz, Bodendenkmalschutz

Im Plangebiet sind keine denkmalgeschützten Gebäude und keine Bodendenkmäler bekannt.

Auf Anregung des Landschaftsverbandes Westfalen-Lippe – Archäologie für Westfalen wird der folgende Hinweis zum Bodendenkmalschutz auf die Planurkunde eingefügt:

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).

13. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Auf Anregung der Stadtwerke Hamm wird entlang der südlichen Grenze des Plangebietes ein 2 m breites und 14 m langes Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadtwerke Hamm festgesetzt. Dort verläuft sich ein 1-KV-Kabel, das der örtlichen Versorgung dient.

Hamm, 11.02.2015

Gez. Schulze Böing
Stadtbaurätin

Gez. Muhle
Leitender städt. Baudirektor

Anhang

Tabellarische Zusammenfassung

Name des Verfahrens	Nr. 07.097 – An der Theresienkirche -	
Lage des Plangebietes	- Stadtbezirk Heessen - Südlich der ehemaligen Theresienkirche	
Struktur des Plangebietes (Bestand)	- Schotterfläche (seit Abriss des ehemaligen Gemeindehauses)	
Charakteristik der Planung / geplante Nutzungs- bzw. Bauungsstruktur	Nachnutzung des Areals des ehemaligen Gemeindehauses St. Theresia durch eine barrierefreie Wohnanlage	
Art des Verfahrens	Vorhabenbezogener Bebauungsplan im Beschleunigten Aufstellungsverfahren gemäß § 12 BauGB i.V.m. § 13a BauGB	
Verfahrensverlauf	Aufstellungsbeschluss	01.10.2013
	Scoping gem. § 4 (1) BauGB	08.04.2014 – 08.05.2014
	Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB	Bürgerversammlung am 27.08.2014
	Landesplanerische Abstimmung	Liegt vor mit Schreiben vom RVR vom 05.09.2013
	Bürgerversammlung gem. § 3 (1) BauGB	27.08.2014
	Offenlegung gem. § 3 (2) BauGB	02.12.2014 – 12.01.2015
	Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB	02.12.2014 – 12.01.2015
Vorbereitende Bauleitplanung (FNP)	Der FNP wird im Wege der Berichtigung an die Planung angepasst. Die Darstellung muss von Gemeinbedarfsfläche – Kirche – in Wohnbaufläche umgewandelt werden.	
Organisation der Erschließung	- Das geplante WA-Gebiet ist über die Straße „An der Theresienkirche“ erschlossen.	
Planausweisung / Dichtewerte	- Art der baulichen Nutzung: allgemeines Wohngebiet (WA) - Grundflächenzahl 0,4 ; Geschossflächenzahl 1,2 - Max. drei Vollgeschosse - offene Bauweise - Eine Teilfläche der Straße „An der Theresienkirche“ wird als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt	
Entwässerung	- Regenwasser und Schmutzwasser wird in den vorhandenen Mischwasserkanal in der Straße „An der Theresienkirche“ eingeleitet	
Kompensationsmaßnahmen / Ausgleichsflächen	Im vorliegenden Planungsfall nicht vorgesehen (§ 13a BauGB).	
Gutachten	Artenschutz	Liegt vor: Die Planung löst keine Verbotstatbestände aus.
Flächenbilanzierung	Gesamtfläche (Plangebiet)	ca. 2.600 m²
	Grundstücksflächen Wohnen (WA)	ca. 2.100 m ² (81 %)
	Öffentliche Verkehrsfläche	ca. 500 m ² (19 %)