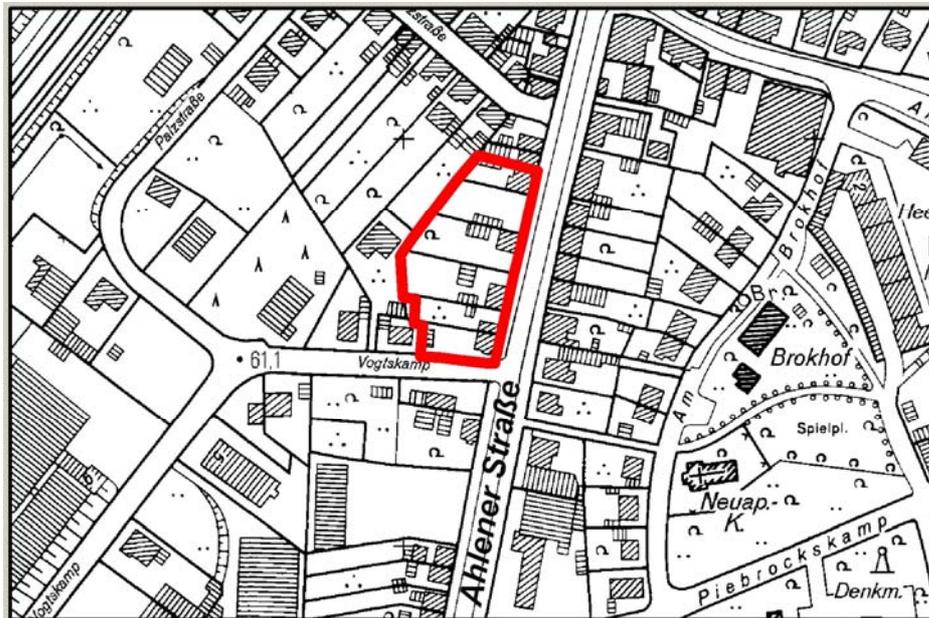


# Stadt Hamm

Stadtplanungsamt

## 7. (vereinfachte) Änderung des Bebauungsplans Nr. 07.035 - Hülskamp -



Begründung zum Bebauungsplan

# Begründung

## zur 7. (vereinfachten) Änderung des Bebauungsplans Nr. 07.035 - Hülskamp -

für den in der Gemarkung Heessen (Flur 20) liegenden Bereich zwischen der Nordgrenze des Flurstücks 313, den Ostgrenzen der Flurstücke 313, 19, 234, 235, 21, 793, 794, und 795, den Südgrenzen der Flurstücke 795 und 845, der Westgrenze des Flurstücks 845, dem westlich daran anschließenden Abschnitt der Südgrenze des Flurstücks 21 sowie den Westgrenzen der Flurstücke 21, 235, 234, 19 und 313.

### 1. Planerfordernis

Das Plangebiet des im Stadtbezirk Hamm-Heessen gelegenen, seit 1968 rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 07.035 - Hülskamp - umfasst ein zwischen der „Palzstraße“ im Norden, der Ahlener Straße im Osten, dem „Hülskamp“ im Süden sowie der Eisenbahnstrecke „Hamm-Hannover“ im Nordwesten gelegenes Areal. Der zwischen „Vogtskamp“ und Bahnstrecke gelegene Teilbereich des Bebauungsplans bildet die planungsrechtliche Grundlage für industrielle Bauflächen (GI). Im östlichen Anschluss daran setzt der Bebauungsplan gewerbliche Bauflächen (GE) sowie im weiteren Übergang zum Zentrum der Ortslage Heessen auch Mischgebiet (MI) fest.

Bei dem nun anstehenden Verfahren handelt es sich um die 7. Änderung des Bebauungsplans. Die Änderung umfasst eine ca. 4462 m<sup>2</sup> große Teilfläche des Gesamtbebauungsplans im nordöstlichen Randbereich des Plangebietes (zwischen der „Palzstraße“ im Norden, „Ahlener Straße“ im Osten und „Vogtskamp“ im Süden).

Hintergrund für die 7. (vereinfachte) Änderung des Bebauungsplans Nr. 07.035 - Hülskamp - ist das Interesse von Anliegern der Ahlener Straße hinsichtlich geringfügiger Gebäudeerweiterungen im rückwärtigen Grundstücksteil.

Im Rahmen der Änderung wird somit die planungsrechtliche Grundlage für eine bessere bauliche Ausnutzung einiger an der Ahlener Straße gelegener Grundstücke geschaffen. Neben der straßenseitig bereits zulässigen dreigeschossigen Bebauung soll in den rückwärtigen Grundstücksteilen in geringer Tiefe zusätzlich eine eingeschossige Bebauung ermöglicht werden.

Gemäß § 13 BauGB kann ein Bebauungsplan im so genannten „vereinfachten“ Verfahren geändert werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Die nachfolgend erläuterten Änderungssachverhalte bewirken keine Beeinträchtigung der Planungsgrundzüge des Bebauungsplans Nr. 07.035. Die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13 BauGB sind somit gegeben.

### 2. Vorhandene Planung und Bestand

#### 2.1 Verbindliche Bauleitplanung (Bebauungsplan Nr. 07.035 - Hülskamp -)

Der inmitten des Stadtbezirks Hamm-Heessen gelegene Bebauungsplan Nr. 07.035 - Hülskamp - erlangte bereits im Jahre 1968 Rechtskraft. Seither ist der Bebauungsplan bereits mehreren Änderungsverfahren unterzogen worden. Beim vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich somit formell um die 7. Änderung. Die Geltungsbereichsflächen der 7. (vereinfachten) Änderung sind im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 07.035 ausschließlich als Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.

#### 2.2 Regionalplanung / Flächennutzungsplanung

Der Regionalplan des Regierungsbezirks Arnsberg, Teilabschnitt Oberbereich Dortmund - westlicher Teil - (Dortmund/Kreis Unna/Hamm) trifft für den Geltungsbereich des Bebauungsplans folgende Entwicklungsaussagen:

1. „Bereich für gewerbliche und industrielle Entwicklungen“ (GIB) sowie
2. „Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB)“ ohne besondere weitere Charakterisierung.

Dabei befindet sich der Planbereich der 7. (vereinfachten) Änderung in Gänze im „Allgemeinen Siedlungsbereich“.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Hamm stellt die Änderungsbereichsflächen ferner vollständig (in Übereinstimmung mit den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 07.035) als Mischgebiet (MI) gemäß § 5 (2) Ziffer 1 BauGB i.V.m. § 6 BauNVO dar.

Da die Festsetzungen zur Art baulicher Nutzung im Rahmen der 7. Änderung nicht tangiert werden, kann der Bebauungsplan als gemäß § 8 (2) BauGB „aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt“ bezeichnet werden. Die Notwendigkeit der Anpassung des Flächennutzungsplans ist nicht gegeben. Ferner steht das Änderungsverfahren nicht im Widerspruch zu den o.g. Zielsetzungen von Raumordnung und Landesplanung.

## **2.3 Struktur des Plangebiets**

Das Plangebiet der 7. (vereinfachten) Änderung des Bebauungsplans Nr. 07.035 - Hülskamp - umfasst eine Gesamtfläche von ca. 0,45 ha. Es wurde nach den der Stadt Hamm vorliegenden Informationen ab ca. 1829 bis ca. 1900 landwirtschaftlich als Ackerland und teilweise als Waldfläche genutzt. Seit ca. 1906 ist das Areal nach und nach mit den noch heute entlang der „Ahleener Straße“ vorhandenen Wohn- und Geschäftshäusern sowie ergänzend mit kleinen Schuppen, Garagen und Werkstätten bebaut worden. Die verbleibenden Grundstücksflächen kamen und kommen zumeist einer Nutzung als Gartenland zu.

Das städtebauliche Umfeld des Änderungsbereiches ist durch unterschiedlichste Nutzungen geprägt. Im Südwesten und Westen befinden sich gewerblich genutzte Flächen, teils jedoch auch wohnbaulich genutzte Grundstücksflächen entlang des „Hülskamps“, des „Vogtskamps“ sowie der „Palzstraße“. Die nördliche und insbesondere die östliche Nachbarschaft des Plangebiets sind in ihrer Eigenschaft als Übergangsbereich zum Zentrum Heessens überwiegend durch Mischgebietstypische Nutzungsstrukturen gekennzeichnet.

Die Änderungsbereichsflächen selbst fügen sich im Hinblick auf Nutzung und Erscheinung in o.g. Mischgebietsstrukturen ein. Sie weisen entlang der „Ahleener Straße“ sowie am „Vogtskamp“ Bebauung unterschiedlichen Entstehungsdatums auf. Die Nutzungsstruktur und auch das äußere Erscheinungsbild der vorhandenen Bebauung stellen sich aufgrund der zuvor bereits beschriebenen Nutzungshistorie als inhomogen dar. So finden sich Gebäude mit unterschiedlichsten Geschossigkeiten (1 bis 3 Geschosse) und Nutzungen (z.B. Wohngebäude, kleinteiliger Einzelhandel, Gaststätte, Kfz-Handel).

Für das Plangebiet der Bebauungsplanänderung liegen bei der Stadt Hamm keine Angaben zum Vorkommen geschützter Tier- oder Pflanzenarten vor. Es handelt sich - wie bereits erläutert - vielmehr um ein intensiv genutztes, bereits stark urban vorgeprägtes und überformtes Areal ohne ökologisch als wertvoll einzustufenden Grün- und Gehölzbestände.

## **3. Inhalt des Bebauungsplans**

### **3.1 Erschließung**

Die 7. (vereinfachte) Änderung des Bebauungsplans Nr. 07.035 - Hülskamp - wird mit der Zielsetzung der Optimierung von Baumöglichkeiten im Bereich rechtskräftig festgesetzter Bauflächen durchgeführt. Änderungssachverhalte im Hinblick auf die vorhandene verkehrliche Erschließung ergeben sich dabei nicht. Die äußere Erschließung der Plangebietsflächen erfolgt nach wie vor über die östlich angrenzende „Ahleener Straße“, teilweise auch über den „Vogtskamp“ südlich des Geltungsbereichs.

Die an den Planbereich der 7. Änderung südlich anschließende Straßenfläche des „Vogtskamps“ ist im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 07.035 - Hülskamp - als Straßenverkehrsfläche gemäß § 9 (1) Ziffer 11 BauGB festgesetzt. Eine zusätzliche Festsetzung öffentlicher Verkehrsflächen zur äußeren oder inneren

Erschließung von Bauflächen im Rahmen der 7. Änderung ist nicht erforderlich und vorgesehen. Die Bauflächenerschließung ist im Bestand vollständig gesichert und ausreichend.

### **3.2 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen / Änderungssachverhalte**

Im Rahmen der 7. (vereinfachten) Änderung des Bebauungsplans Nr. 07.035 wird die planungsrechtliche Grundlage für eine bessere bauliche Ausnutzung einiger an der Ahlener Straße gelegener Grundstücke geschaffen. Neben der straßenseitig bereits zulässigen dreigeschossigen Bebauung soll in den rückwärtigen Grundstücksteilen in geringer Tiefe zusätzlich eine eingeschossige Bebauung ermöglicht werden.

Dazu wird der Bebauungsplan lediglich im Hinblick auf die folgenden Festsetzungsinhalte zum zulässigen Maß der baulichen Nutzung geändert:

Die Bauflächen im Bereich des festgesetzten Mischgebiets (MI) wurden bislang (und werden auch künftig) am östlichen Plangebietsrand (d.h. entlang der „Ahlener Straße“) durch eine gemäß § 9 (1) Ziffer 2 i.V.m. § 23 BauNVO festgesetzte Baulinie sowie eine parallel westlich verlaufende Baugrenze definiert. Im Bereich der sich auf diese Weise ergebenden 20 m breiten überbaubaren Grundstücksfläche dürfen Gebäude mit maximal 3 Vollgeschossen sowie in offener Bauweise (gemäß § 22 (2) BauNVO) errichtet werden.

Ergänzend dazu werden im westlichen Anschluss an die o.g. bebaubaren Grundstücksflächen nunmehr in geringem Umfang weitere Baumöglichkeiten geschaffen. Dazu wird der Bebauungsplan um eine weitere Baugrenze ergänzt, die in einem Abstand von 10 m westlich der bisherigen rückwärtigen Begrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen verläuft. Im Bereich des so erzeugten neuen Baufeldes dürfen jedoch lediglich maximal eingeschossige Gebäude errichtet werden, um die Entstehung überdimensionierter Bebauung in den rückwärtigen, teils durch Gartennutzungen geprägten Grundstücksteilen zu verhindern und somit eine angemessene Gesamtintegration von Neubebauung in das Umfeld zu gewährleisten.

Das zulässige Maß baulicher Nutzung wird im bislang rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 07.035 zudem durch die Fixierung einer Grundflächenzahl von 0,3 und einer Geschossflächenzahl von 0,9 definiert. In Abstimmung auf die o.g. Erweiterung der Baumöglichkeiten werden beide Zahlen im Rahmen der Änderung folgendermaßen um ein geringes Maß erhöht:

Im gesamten Geltungsbereich der 7. (vereinfachten) Änderung des Bebauungsplans wird nunmehr eine Grundflächenzahl von 0,5 vorgegeben. Damit sind künftig gemäß § 19 BauNVO 50 % überbaute Fläche pro Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne von § 19 (3) BauNVO zulässig. Die darüber hinaus neu fixierte Geschossflächenzahl von 1,0 ermöglicht pro Quadratmeter Grundstücksfläche die Errichtung von maximal 1 m<sup>2</sup> Geschossfläche.

Weitere bauplanungs- oder bauordnungsrechtliche Änderungssachverhalte sind nicht Gegenstand des vorliegenden Verfahrens. Die sonstigen, bisherigen Festsetzungsinhalte des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 07.035 werden somit unverändert übernommen.

## **4. Natur und Umwelt**

### **4.1 Rechtliche Grundlagen / Umweltauswirkungen**

Voraussetzung für die Durchführung eines vereinfachten Verfahrens ist gemäß § 13 BauGB, dass

- die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (...) unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird und ferner
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Ziffer 7b BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Die Entwicklung des Umweltzustandes erfährt durch die Inhalte der 7. (vereinfachten) Änderung des Bebauungsplans Nr. 07.035 (geringfügig erweiterte Baumöglichkeiten im rückwärtigen Bereich von langjährig vorgebauten Grundstücken), bezogen auf die Schutzgüter

- Mensch,
- Tiere und Pflanzen

- Boden
- Wasser
- Klima/Luft
- Klima sowie
- Landschaft/Landschaftsbild sowie
- Kultur- und sonstige Sachgüter

keine wesentliche Veränderung. Es bestehen daher keinerlei Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der genannten Schutzgüter. Eine detaillierte schutzgutbezogene Bestandsaufnahme ist vor diesem Hintergrund im vorliegenden Fall entbehrlich.

Desweiteren werden durch die Bebauungsplanänderung keinerlei Darstellungen des Landschaftsplanes tangiert. Ferner werden keinerlei Maßgaben und Zielsetzungen sonstiger Pläne (z.B. des Wasser-, Abfall- oder Immissionsschutzrechtes) nachteilig beeinträchtigt. Ebenso wenig zielt die Planung auf die Umsetzung eines Vorhabens ab, welches der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt.

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 (1) BauGB sowie von der Erstellung eines Umweltberichtes gemäß § 2a BauGB abgesehen.

## **4.2 Eingriffsregelung**

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 Baugesetzbuch und auch im Landschaftsgesetz NRW definiert.

Die Planung von Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen ist aus den nachstehenden Gründen im Zusammenhang mit der vorliegenden (vereinfachten) Bebauungsplanänderung nicht erforderlich:

Es ist im vorliegenden Planverfahren hinsichtlich potentieller eingriffbezogener Auswirkungen des Planvorhabens zu berücksichtigen, dass aufgrund der langjährigen Vornutzungen des Gesamtareals bereits entsprechende Vorbelastungen der einzelnen Schutzgüter bestehen. Die geringfügigen Änderungssachverhalte der 7. (vereinfachten) Änderung des Bebauungsplanes zielen dabei nicht auf eine bauliche Mobilisierung bislang gänzlich ungenutzter/unbebauter Flächen, sondern auf eine städtebaulich vertretbare und geordnete künftige Flächenentwicklung eines langjährig überplanten, schon stark urban vorgeprägten und überformten bzw. intensiv genutzten Bereiches ab.

Erhebliche Eingriffe in Natur und Landschaft sind durch die geringfügigen Änderungen auch aufgrund einer durch die vorhandene Nutzung festzustellenden Grundbelastung des Geltungsbereichs durch bestehende externe Einflussfaktoren (z.B. Verkehr und angrenzende Siedlungsflächen) nicht zu erwarten.

Vor diesem Hintergrund kann auf eine differenzierte Ausgleichs- und Ersatzbilanzierung im Rahmen der 7. (vereinfachten) Änderung des Bebauungsplans Nr. 07.035 verzichtet werden.

## **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 § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG 2010) 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. Im Umweltinformationssystem (UIS) der Stadt Hamm gibt es keine Hinweise auf das Vorhandensein schützenswerter Arten.

Auch eine Abfrage der Landschaftsinformationssammlung @LINFOS des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen (LANUV) hat keine Hinweise auf planungsrelevante Arten im Plangebiet der 7. (vereinfachten) Änderung des Bebauungsplans Nr. 07.035 - Hülskamp - ergeben.

Aus Gründen mangelnder Biotopausstattung sind zudem die gemäß Fachinformationssystem FIS („Geschützte Arten in Nordrhein-Westfalen“) ermittelten, potentiell vorkommenden planungsrelevanten Arten (wie z.B. Rohrsänger, Eisvogel, Steinkauz, Nachtigall, Kreuzkröte oder Kammmolch) im Plangebiet nicht zu erwarten.

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

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 möglicherweise im Gebiet brüten (z. B. Amsel, Buchfink, Kohlmeise, Ringeltaube) keine planungsrechtlichen Konsequenzen in Form von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG bedingen.

Durch die Bebauungsplanänderung 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.

Nach den Ausführungen des § 44 (4) BNatSchG liegt ein Verstoß gegen die Verbote des § 44 (1) BNatSchG nur dann vor, wenn

- a) sich der Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechtert oder
- b) wenn die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten (ggf. auch trotz vorgezogener Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen) im räumlichen Zusammenhang nicht erhalten bleibt. Dies kann für die im vorliegenden Bebauungsplan festgesetzten Planvorgaben aus oben genannten Gründen ausgeschlossen werden.

Durch die Bebauungsplanänderung werden daher keine artenschutzbezogenen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausgelöst.

## **5. Immissionsschutz**

Im Zuge der 7. (vereinfachten) Änderung des Bebauungsplans Nr. 07.035 - Hülskamp - wird lediglich kleinteilig die planungsrechtliche Grundlage für eine geringfügig höhere bauliche Ausnutzung einiger Grundstücksflächen geschaffen.

Die Entstehung planbedingter Emissionen ist mit diesem Änderungssachverhalt nicht verbunden. Ebenso wenig ist die Einwirkung externer Immissionen auf das Plangebiet im Rahmen dieses Planverfahrens neu zu bewerten.

## **6. Altlasten, Kampfmittel, Bergbau**

### **Altlasten**

Nach Auswertung vorliegender umweltinformationsrelevanter Datei- und Karteninformationen, Archive und Bauakten usw. haben sich keine Hinweise auf altlastenrelevante Altstandorte, Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen im Geltungsbereich der 7. (vereinfachten) Änderung des Bebauungsplans Nr. 07.035 ergeben.

Augrund der im Plangebiet in Vergangenheit und Gegenwart betriebenen gewerblichen Nutzungen (kleinere, alllastenirrelevante Werkstätten, ein Fuhrunternehmen, kleinteiliges Einzelhandel- und Dienstleistungsgewerbe usw.) sind keine bedeutenden Bodenbelastungen zu erwarten.

### **Kampfmittel**

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe (KBD-WL) hat zur Kampfmittelsituation im Geltungsbereich der 7. (vereinfachten) Änderung des Bebauungsplans Nr. 07.035 unter der Fundstellen-Nr. 5/37266 Stellung genommen:

Danach liegen Hinweise auf vermutliche Blindgängereinschlagstellen im Plangebiet nicht vor. Wegen erkennbarer Kriegsbeeinflussung sind im Falle einer Bebauung jedoch ergänzende Überprüfungsmaßnahmen des Kampfmittelbeseitigungsdienstes erforderlich (Oberflächendetektionen von Bauflächen, Absuchen von Baugruben).

Bei Baugrundeingriffen ist in jedem Falle Sorgfalt geboten, da das Vorhandensein von Kampfmitteln aus dem Zweiten Weltkrieg nie ganz ausgeschlossen werden kann.

Falls bei Erdarbeiten 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 die Feuerwehr der Stadt Hamm (02381 / 903-250, 903-0 oder Notruf 112) oder die Polizei (02381 / 916-0 oder Notruf 110) zu verständigen.

Das Ergebnis der Luftbildauswertung beruht auf Luftbildern, die dem Kampfmittelbeseitigungsdienst zum Zeitpunkt der Abgabe der Stellungnahme zur Verfügung standen und ist nicht abschließend. Im Falle weitergehender Baumaßnahmen ist jeweils eine erneute Anfrage erforderlich.

### **Bergbau**

Die Plangebietsflächen der 7. (vereinfachten) Änderung des Bebauungsplans Nr. 07.035 befinden sich

- über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Sachsen“,
- über dem auf Kohlenwasserstoffe erteilten Erlaubnisfeld „Hamm-Süd“ sowie
- über dem auf Kohlenwasserstoffe erteilten Erlaubnisfeld „CBM-RWTH“.

Nach den bei der Bezirksregierung Arnsberg (Abteilung 6 - Bergbau und Energie in NRW) vorliegenden Informationen ist derzeit kein einwirkungsrelevanter Bergbau im Bereich des Plangebiets der 7. (vereinfachten) Änderung des Bebauungsplans Nr. 07.035 dokumentiert.

## **7. Ver- und Entsorgung**

Die Wasser- und Energieversorgung des Plangebietes wird im Bestand bereits durch die Stadtwerke Hamm sichergestellt. Ferner sind die Plangebietsflächen gänzlich an die in der Ahlener Straße gelegene Mischwasserkanalisation angeschlossen.

Die Ver- und Entsorgungssituation des Plangebiets ist aufgrund der geringfügigen Änderungssachverhalte im Rahmen des vorliegenden Verfahrens nicht neu zu bewerten.

Im Zuge von (Tief-)Baumaßnahmen im Plangebiet sind Bestand und Betriebssicherheit von vorhandenen Versorgungs- und Entsorgungsleitungen sowie von Telekommunikationsleitungen zu gewährleisten. Die jeweiligen Leitungsträger (Lippeverband, Stadtwerke Hamm GmbH, T-Com etc.) sind an allen weitergehenden Planungen frühzeitig zu beteiligen.

Seitens der Stadtwerke Hamm GmbH wird zudem darauf hingewiesen, dass sich im Planungsraum Fernwärmeversorgungsleitungen befinden, deren Zugänglichkeit im Zuge von Baumaßnahmen jederzeit zu gewährleisten ist.

Hamm, 03.11.2010

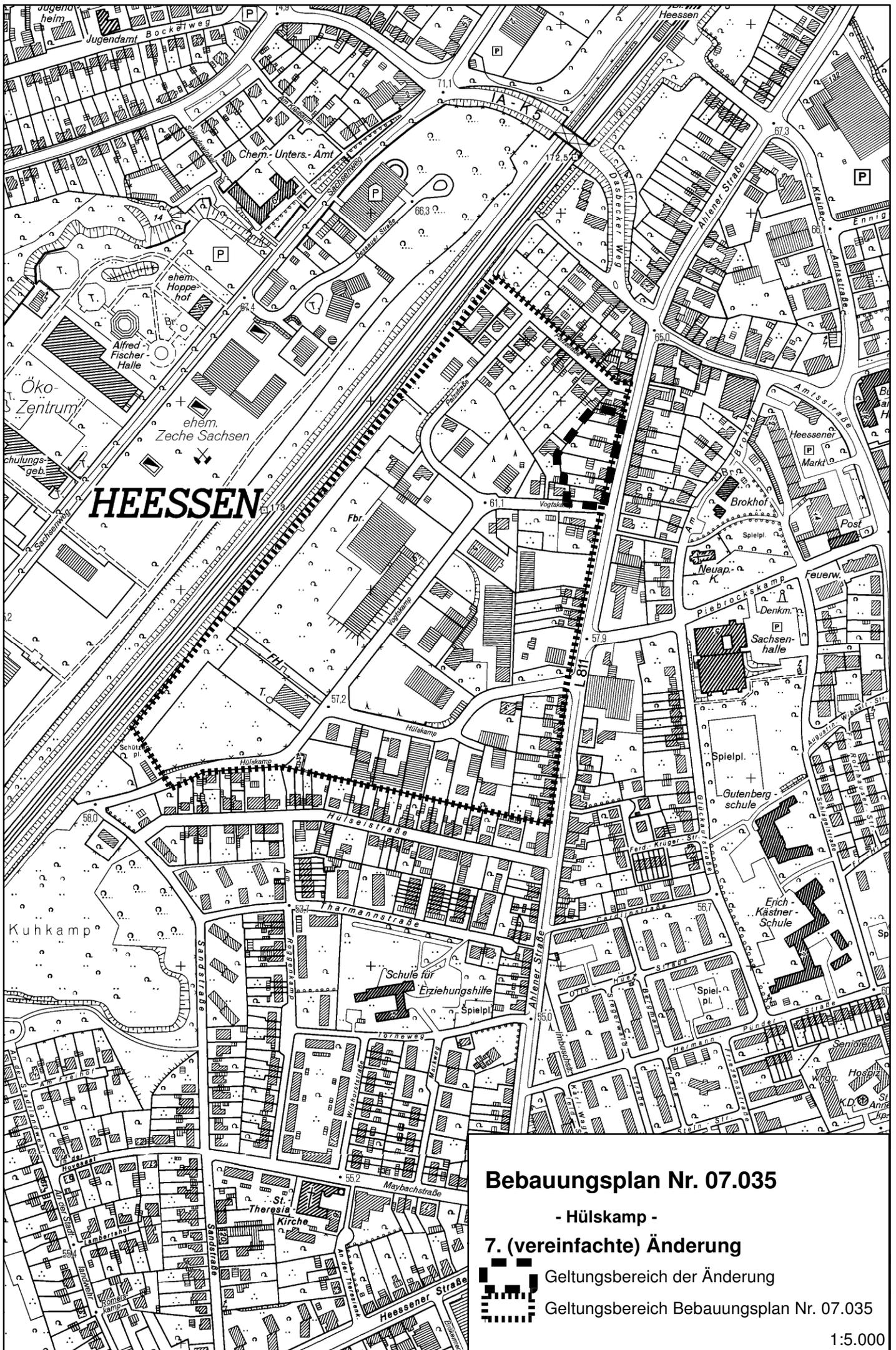
gez. Schulze Böing  
Stadtbaurätin

gez. Muhle  
Dipl.-Ing.

## 8. Kennwerte der Planung

<b>Stadtbezirk / Ordnungszahl</b>	Heessen / 07	
<b>Name des Verfahrens</b>	7. (vereinf.) Änd. des Bebauungsplans Nr. 07.035 - Hülskamp -	
<b>Charakteristik</b>	Schaffung der planungsrechtlichen Grundlage für eine optimierte (d.h. tiefere) bauliche Ausnutzung einiger an der Ahlener Straße gelegener Grundstücke	
<b>Flächenmobilisierung</b>	Flächen in Privateigentum, Mobilisierung nicht erforderlich	
<b>Organisation der Erschließung</b>	vorhandene Erschließung („Ahlener Straße“ und „Vogtskamp“)	
<b>Bebauungsstruktur</b>	Bebauung entlang Ahlener Straße ist vorhanden, ergänzende rückwärtige Bebauung (1-geschossig) wird ermöglicht.	
<b>Planausweisung / Dichtewerte</b>	unveränderte Festsetzung eines Mischgebiets (MI), offene Bauweise, max. III Vollgeschosse entlang „Ahlener Straße“, max. I Vollgeschoss im straßenabgewandten Bauflächenbereich, GRZ 0,5, GFZ 0,8	
<b>Parken</b>	nicht planungsrelevant	
<b>ÖPNV</b>	nicht planungsrelevant	
<b>Ver- und Entsorgung</b>	im Bestand gewährleistet, nicht neu zu bewerten	
<b>Ausgleichsflächen</b>	Es wird kein planbedingter, vom Umfang her ausgleichsbegründender Eingriff erzeugt. Keine Ausgleichsflächen erforderlich.	
<b>Flächenbilanzierung in ca. m<sup>2</sup></b>	Gesamtfläche (Plangebiet)	ca. 4.462 m <sup>2</sup>
	davon Mischgebiet (MI)	ca. 4.462 m <sup>2</sup>





**Bebauungsplan Nr. 07.035**

- Hülskamp -

**7. (vereinfachte) Änderung**



Geltungsbereich der Änderung

Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 07.035