Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 06.081 – Schultenstraße –

Begründung

1. Geltungsbereich

Der Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 06.081– Schultenstraße – liegt in der Flur 32 der Gemarkung Bockum-Hövel, umfasst eine Teilfläche des Flurstückes 556 und wird begrenzt im Osten von der Schultenstraße, im Süden von der Nordgrenze des Flurstückes 366, im Westen von einer Linie, die von der Nordwestecke des Flurstückes 366 bis zur Südecke des Flurstückes 566 verläuft und im Norden von der Südgrenze des Flurstückes 566.

2. Bestand

Der ca. 2.200 qm große Planbereich befindet sich auf der Westseite der Schultenstraße. Es handelt sich um eine Teilfläche des Flurstückes 556. Diese Fläche umfasst einen ca. 200 qm großen Zufahrtsweg zum Feuerwehrhaus Bockum und eine ca. 2.000 qm große Fläche, die in der jüngeren Vergangenheit vom Jugendzentrum Bockum genutzt wurde.

Dieses Jugendzentrum ist an die Hammer Straße umgezogen. Das stark sanierungsbedürftige Gebäude an der Schultenstraße wurde daraufhin abgerissen. Die ca. 2.000 qm große Parzelle, die derzeit eine Schotterfläche ist, soll nun einer geeigneten Nachnutzung zugeführt und durch einen Investor wohnbaulich entwickelt werden.

An den Planbereich grenzt im Norden, Osten und Süden Wohnbebauung an, die überwiegend zwei- bis dreigeschossig ist. Im Westen grenzt das Feuerwehrhaus Bockum an. Südwestlich angrenzend befindet sich eine Gruppe ca. 100 Jahre alter Lindenbäume.

3. Planungsanlass

Nach dem Abriss des stark sanierungsbedürftigen Jugendzentrums besteht das Erfordernis, die entstandene Brachfläche städtebaulich adäquat nachzunutzen. Der Privatinvestor beabsichtigt, im Planbereich eine Seniorenwohnanlage zu errichten. Das Vorhaben soll 20 barrierefreie Wohnungen umfassen. 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. Vorhaben sind derzeit nach § 34 BauGB (unbeplanter Innenbereich) zu beurteilen. Nach dem Abriss des ehemaligen Jugendzentrums stellen sich die Rahmenbedingungen für eine Genehmigung nach § 34 BauGB jedoch so dar, dass ein vergleichbares Vorhaben hier nicht mehr ohne Bebauungsplan genehmigungsfähig wäre.

5. Inhalte des Bebauungsplanes

5.1 Inhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

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

Für das neu geplante Vorhaben (Seniorenwohnanlage) wird ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Das geplante Gebäude wird von seiner Lage auf dem Grundstück, von seiner Kubatur und seiner Höhe dem abgerissenen Jugendzentrum ähneln. Im Planbereich wird eine überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt, die sich in Nord-Süd-Richtung über ca. 39,00 m und in West-Ost-Richtung über ca. 21,00 m erstreckt. Diese überbaubare Grundstücksfläche hält zur Schultenstraße einen Abstand von mindestens 3,0 m ein. Der Abstand zur Stichstraße zum Feuerwehrstützpunkt beträgt mindestens 1,50 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.

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 Hauptzufahrt zum geplanten Neubau erfolgt nicht direkt von der Schultenstraße, sondern von dem Zufahrtsweg zum Feuerwehrhaus aus. Für das Vorhaben werden 20 Parkplätze geplant. Hierfür werden im Bebauungsplan zwei Stellplatzbereiche festgesetzt. 18 Parkplätze werden über die am nördlichen Rand verlaufende öffentliche Stichstraße (Zufahrt zum Feuerwehrgebäude) erschlossen. 2 Parkplätze liegen südlich des geplanten Neubaus und werden direkt von der Schultenstraße aus erschlossen.

Entlang der nördlichen Grenze des Planbereiches wird eine ca. 44 m lange öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Die Breite dieser Stichstraße, die zum Gebäude der Feuerwehr Bockum führt, beträgt an der schmalsten Stelle 6,50 m. Im Westen weitet sich diese Straße auf eine Breite von bis zu 9,50 m. Eine Teilfläche davon wird als Verkehrsgrünfläche genutzt.

5.2. Inhalte des Vorhaben- und Erschließungsplanes (VEP)

Das Bauvorhaben umfasst 20 barrierefreie Wohneinheiten.

Das Wohnhaus soll mit 2 Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss errichtet werden. Die Konstruktion ist in einer Mauerwerks-/ Stahlbeton- Massivbauweise geplant. Das Hauptdach ist als flach geneigtes Dach mit Gefälledämmung konzipiert. Die tiefer liegenden Dächer werden als Flachdach/ Terrassen ausgebildet. Die Fassaden erhalten ein Wärmedämmverbundsystem mit sandfarbenem Aussenputz, bzw. alternativ werden Teilflächen mit einem sandfarbenen Klinker versehen.

Insgesamt 20 Stellplätze werden auf dem Grundstück errichtet. Im Garten werden Grünflächen zur Erholung und zum Verweilen entstehen. Alle Erdgeschosswohnungen

erhalten kleine Terrassen, alle Wohnungen im ersten Obergeschoss werden mit Balkonen ausgestattet, die Wohnungen im 2. Obergeschoss (Staffelgeschoss) erhalten Dachterrassen.

Beschreibung der äußeren Baustoffe

Außenwände Wohnhaus:	Kalksandsteinmauerwerk (als tragendes Mauerwerk) Wärmedämmverbundsystem mit einem sandfarbenen Putz, alternativ sandfarbener Klinker
Fenster Wohnhaus:	Kunststoff-Fenster, Farbe weiss, oder alternativ grau, mit Wärmeschutzverglasung.
Haustür Wohnhaus:	Aluminiumhaustür, Farbe weiss, oder alternativ grau, mit Wärmeschutzverglasung, freistehende Briefkastenanlage
Dacheindeckung:	Flachdachterrassen Staffelgeschoss: Gefälledachdämmung, Abklebung Schweißbahnen, mit Betonplatten als Terrassenbelag. Hauptdach Staffelgeschoss: zimmermannsmäßige Holzkonstruktion mit Gefälledämmung, Abklebung Schweißbahnen, alternativ Eindeckung mit Titanzink.
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 Flächennutzungsplan stellt den Planbereich als Wohnbaufläche dar. Diese Darstellung kann bestehen bleiben. Das ebenfalls vorhandene Plansymbol „Jugendzentrum“ wird im Rahmen einer Berichtigung des FNP nach § 13 a nach Rechtskraft dieses Bebauungsplanes herausgenommen.

7. Wahl des Verfahrens gemäß § 13 a BauGB i.V.m. § 12 BauGB

Das Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan Nr. 06.081 – Schultenstraße – wird auf der Grundlage des § 13 a BauGB (Bebauungspläne für die Innenentwicklung) durchgeführt. Die Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren gemäß § 13 a BauGB sind gemäß § 13 a (1) Ziffer 1 BauGB gegeben. Der Planbereich weist eine integrierte Lage auf und bei dem Vorhaben handelt es sich um die Nachnutzung eines früher bereits genutzten Grundstückes.

Das Instrument des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 12 BauGB wird gewählt, weil es eine genauere städtebauliche Steuerung ermöglicht. Das geplante Gebäude

wird in der kleinteiligen Bebauung der Schultenstraße – ähnlich wie das ehemalige Jugendzentrum – aufgrund seiner Gebäudelänge eine Sonderstellung einnehmen. Mit einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan kann am besten sichergestellt werden, dass sich die neue Bebauung in die Umgebung einfügt.

8. Artenschutz

Im April 2014 wurde eine artenschutzrechtliche Vorprüfung durch das Stadtplanungsamt Hamm erarbeitet. Das Ergebnis wird hier erläutert. Das gesamte Gutachten ist Bestandteil der Verfahrensakte zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 06.081 – Schultenstraße -.

Als Ergebnis der Artenschutzrechtliche Vorprüfung ist festzustellen, dass ein Verstoß gegen § 44 BNatSchG im Untersuchungsgebiet des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 06.081– Schultenstraße – ausgeschlossen werden kann, da durch die Planung keine Biotope zerstört werden, die für die potentiell vorkommenden, besonders und streng geschützten Arten (Amphibien, Fledermäuse oder Vögel) nicht ersetzbar wären.

Auf Grund

- der seit Anfang des letzten Jahrhunderts (1906 bis 2012) langjährigen Nutzung des Areals als Schulgebäude und späterem Jugendheim, mit überwiegend versiegelter Pausenhoffläche und - im Zusammenhang mit der angrenzenden Feuerwehrfläche – einer stark frequentierten Südwest / Nordost– Fußwegeverbindung aus Asphalt,

- der Insellage des Areals – eine von Straßen-, Wege- und Parkplatzflächen (Westen, Norden und Osten) und mehrgeschossigen Wohnhäusern umgebene ehemalige Öffentliche Gebäudefläche (ehemalige Schule / bzw. späteres Jugendheim mit Pausenhof und angrenzendem Feuerwehrgerätehaus mit asphaltiertem Vorhof bzw. Stellplatzflächen) und marginaler und geringer Grünausstattung (nach Abbruch des Gebäudes in Jahre 2013 ist dies heute nur noch eine Schotterfläche mit Restbegrünung), mitten im westlichen Stadtkern von Bockum, im Stadtbezirk Hamm–Bockum-Hövel,

- der eingeschränkten Biotopausstattung des Areals, mit den Versiegelungs- / Verkehrsflächen aus Asphalt und der derzeitigen Schotterfläche, der intensiv gepflegten Restrasenfläche sowie der marginalen, spärlichen und lückigen Gehölzbepflanzung im Randbereich (z.B. mit fremdländischen Arten wie: Forsythia, Buddleja, Spiräen und Bodendecker aus Symphoricarpos und Stephanandra etc.) und

- den hierzu im Gegensatz stehenden, speziellen- und weiterreichenden Biotop- und Habitats-Ansprüchen der 31 potentiell vorkommenden Arten, wie z.B. von:

  Laubfrosch // Teichfledermaus // Großes Mausohr // Eisvogel // Rauchschwalbe // Rebhuhn // Gartenrotschwanz // Turteltaube // Schleiereule etc.,

ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht mit dem Reproduktionsvorkommen der planungsrelevanten Arten, die die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz [BNatSchG 2010] auslösen könnten, zu rechnen.
(Die oben erwähnten Arten sind bestenfalls als potentielle, „nicht planungsrelevante Nahrungsgäste“ anzusehen!).

Mit der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 06.081 – Schultenstraße – im Stadtbezirk Hamm-Bockum-Hövel - in Form der geplanten Wieder-Bebauung (erneute Versiegelung) - ist somit keine Zerstörung von bestehenden, nicht ersetzbaren Biotopen und keine Verletzung und / oder Tötung der Amphibien, Säugetiere (Fledermäuse) und Vögel absehbar verbunden.

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

a) sich der Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechtern würde oder
b) die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten (ggf. auch trotz vorgezogener Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen) im räumlichen Zusammenhang nicht erhalten bliebe.

Dies kann für die in der vorliegenden Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 06.081 – Schultenstraße – dargestellten Planvorgaben aus oben genannten Gründen ausgeschlossen werden.

Durch die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 06.081 – Schultenstraße – im Stadtbezirk Hamm-Bockum-Hövel werden daher keine artenschutzbezogenen Verbots-Tatbestände nach § 44 BNatSchG ausgelöst.

Abschließend, auf Grundlage aller für das Untersuchungsgebiet ausgewerteten Daten und Informationen, kommt die vorliegende Artenschutzrechtliche Vorprüfung zum Ergebnis, dass die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 06.081 – Schultenstraße – im Stadtbezirk Hamm-Bockum-Hövel im Sinne der Artenschutzrechtlichen Gesetze und den entsprechenden Verwaltungsvorschriften / Handlungsempfehlungen – für die im Planungsraum potentiell vorkommenden, 31 planungsrelevanten Amphibien-, Fledermaus- und Vogelarten – nicht zu erheblichen populationsrelevanten Auswirkungen führt und im Sinne des § 44 (1) BNatSchG als zulässig einzustufen ist.

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 Schultenstraße gewährleistet.

9.2 Entwässerung des Plangebietes

Das Grundstück ist über die Mischwasserkanalisation in der Schultenstraße entwässerungstechnisch erschlossen. Die Abwasserbehandlung erfolgt über das Regenüberlaufbecken Bockum sowie die Kläranlage Hamm-West.

Rechtsgrundlagen für die Abwasserbeseitigung:

Das Verfahren für die Beseitigung des im Plangebiet anfallenden Abwassers muss nach den Bestimmungen des § 51 a Landeswassergesetz ausgewählt werden. Danach ist Niederschlagswasser von bebauten und befestigten Flächen möglichst ortsnah dem natürlichen

Wasserkreislauf zuzuführen, wenn die örtlichen und hydrogeologischen Bedingungen eine entsprechende Niederschlagswasserbeseitigung auf Dauer ermöglichen und das Wohl der Allgemeinheit dabei nicht beeinträchtigt wird. Verschmutzungsgrad des Abwassers sowie bestehende behördliche Entwässerungsgenehmigungen und Wirtschaftlichkeitsansprüche sind dabei zu berücksichtigen. Für die Beseitigung von verschmutztem Niederschlagswasser gelten die Anforderungen an die öffentliche Niederschlagsentwässerung im Trennverfahren. Die grundsätzliche Pflicht zur ortsnahen Niederschlagswasserbeseitigung gilt nach der Stichtagsregelung in § 51 a Abs. 1 LWG für Grundstücke, die nach dem 1.1.1996 erstmals bebaut, befestigt oder mit dem Schmutzwasser an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden. Unter den Begriff des „Grundstücks\" i. S. des § 51 a Abs. 1 Satz 1 LWG fallen auch Straßenflächen und sonstige öffentliche Verkehrsflächen. Prüfung der ortsnahen Niederschlagswasserbeseitigung:

Eine ortsnahe Niederschlagswasserbeseitigung ist wegen der ungeeigneten hydrogeologischen Voraussetzungen sowie fehlender Oberflächengewässer nicht möglich.

Abwasserbeseitigung im Plangebiet:

Das Plangebiet ist daher im Mischsystem über die vorhandene Kanalisation zu entwässern.

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.
Unter Hinweis auf § 51a LWG ist der Abfluss des Niederschlagswassers durch geeignete Maßnahmen, wie z.B. Verwendung durchlässiger Materialien für Fußwege und Parkplätze, zu vermindern oder merklich zu verlangsamen.

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. Nach der Abwassersatzung der Stadt Hamm dürfen Drainleitungen weder direkt noch indirekt über die Grundstücksentwässerungsanlagen an die Abwasseranlage angeschlossen werden.

Die Entwässerungsplanung ist in Abstimmung mit dem Lippeverband – Stadtentwässerung Hamm durchzuführen.

10. Immissionsschutz

Auf den Planbereich wirken Schallimmissionen von der Tarnowitzer Straße ein. Wie eine verwaltungsinterne Voruntersuchung ergab, verläuft die Tarnowitzer Straße jedoch mit ausreichend großem Abstand vom Planbereich und die dazwischen liegende Bebauung schirmt den Planbereich zudem noch ab, so dass dieser Verkehrslärm zu keiner unzumutbaren Beeinträchtigung im Plangebiet führt. Die geltenden Lärm-Immissions-

Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) werden eingehalten. Im Planbereich sind somit keine Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Südwestlich an die geplante Seniorenwohnanlage grenzt das Feuerwehrhaus der Freiwilligen Feuerwehr Bockum an. Die geplante Seniorenwohnanlage weist einen Abstand von ca. 48 m von diesem Feuerwehrhaus auf. Das Feuerwehrhaus ist allseits von Wohnbebauung umgeben. Im Westen reicht die Wohnbebauung bis auf 16 m heran.

Die betriebliche Nutzung des Feuerwehrstandortes hat auf die bestehende wohnbauliche Situation bereits Rücksicht zu nehmen. Die geplante Wohnbebauung rückt nicht näher an das Betriebsgelände heran, so dass eine Konfliktlage hierdurch nicht entstehen wird.

Die Lärmbelastung der vorhandenen und künftigen Anwohner, ausgelöst durch Feuerwehrübungen, Fahrzeugwartung und Feuerwehreinsätze – teilweise auch mit Martinshorn – wird als wohnverträglich angesehen.

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 Gasdränage 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).

Hamm, 18.09.2014

Gez. Schulze Böing
Stadtbaurätin

Gez. Muhle
Leitender städt. Baudirektor

Anhang

Tabellarische Zusammenfassung

Name des Verfahrens	Nr. 06.081 – Schultenstraße -	
Lage des Plangebietes	- Stadtbezirk Bockum-Hövel - Westlich der Schultenstraße	
Struktur des Plangebietes (Bestand)	- Schotterfläche (seit Abriss des ehemaligen Jugendzentrums Bockum)	
Charakteristik der Planung / geplante Nutzungs- bzw. Bebauungsstruktur	Nachnutzung des Areals des ehemaligen Jugendzentrums Bockum durch eine Seniorenwohnanlage	
Art des Verfahrens	Vorhabenbezogener Bebauungsplan im Beschleunigten Aufstellungsverfahren gemäß § 12 BauGB i.V.m. § 13a BauGB	
Verfahrensverlauf	Aufstellungsbeschluss	25.03.2014
	Scoping gem. § 4 (1) BauGB	08.04.2014 – 08.05.2014
	Frühzeitige Öffentlichkeits-beteiligung gem. § 3 (1) BauGB	Bürgerversammlung am 03.07.2014
	Landesplanerische Abstimmung	Liegt vor mit Schreiben vom RVR vom 03.06.2014
Vorbereitende Bauleitplanung (FNP)	Planung ist aus dem FNP entwickelt. Dort ist der Planbereich bereits als Wohnbaufläche dargestellt. Die Signatur „Jugendzentrum“ wird im Wege der Berichtigung aus dem FNP entfernt.	
Organisation der Erschließung	- Das geplante WA-Gebiet ist über die Schultenstraße und den Stichweg zum Feuerwehrhaus Bockum erschlossen.	
Planausweisung / Dichte-werte	- Art der baulichen Nutzung: allgemeines Wohngebiet (WA) - Grundflächenzahl 0,4 ; Geschossflächenzahl 1,2 - Max. drei Vollgeschosse - offene Bauweise - Die vorhandene Stichstraße von der Schultenstraße zum Feuerwehrhaus Bockum wird als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt	
Entwässerung	- Regenwasser und Schmutzwasser wird in den vorhandenen Mischwasserkanal in der Schultenstraße eingeleitet	
Kompensationsmaßnahmen / Ausgleichsflächen	Im vorliegenden Planungsfall nicht vorgesehen (§ 13a BauGB).	
Gutachten	Artenschutz	Liegt vor: Die Planung löst keine Verbotstatbestände aus.
Flächenbilanzierung	**Gesamtfläche (Plangebiet)**	**ca. 2.200 m²**
	Grundstücksflächen Wohnen (WA)	ca. 2.000 m² (91 %)
	Öffentliche Verkehrsfläche	ca. 200 m² (9 %)