

Stadt Hamm

Stadtplanungsamt

8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 07.035 - Hülskamp-

Begründung zum Bebauungsplan
(Teil I)

INHALTSVERZEICHNIS

1. Räumlicher Geltungsbereich.....	1
2. Beschreibung des Plangebietes / Städtebaulicher Bestand	2
3. Änderungserfordernis (Planungsanlass und Planungsziele)	3
4. Vorhandene Planung	6
4.1. Regionalplanung	6
4.2. Flächennutzungsplanung	6
4.3. Verbindliche Bauleitplanung	7
4.4. Landschaftsplanung	9
5. Inhalte der geplanten Bebauungsplanänderung.....	9
5.1. Erschließung	9
5.2. Bauliche Nutzung.....	9
5.2.1. Art der Nutzung	9
5.2.2. Maß der baulichen Nutzung	10
5.3. Weitere planungsrechtliche Festsetzungen	12
5.4. Örtliche Bauvorschriften	13
6. Auswirkungen der Planung	13
7. Natur und Umwelt	16
8. Klimaschutz- und Klimaanpassung	16
9. Immissionsschutz	17
10. Altlasten / Kampfmittel / Bergbau / Methangas	19
10.1. Altlasten	19
10.2. Kampfmittel	20
10.3. Bergbau	20
10.4. Methangas	21
11. Denkmalschutz	22
12. Ver- und Entsorgung.....	22
12.1. Versorgung des Plangebietes	22
12.2. Entwässerung des Plangebietes	22
12.2.1. Rechtliche Grundlagen	22
12.2.2. Weitere Hinweise	23
Anhang.....	24
Tabellarische Zusammenfassung	24

1. Räumlicher Geltungsbereich

Bei dem 19.295 qm großen Geltungsbereich der 8. Änderung – Hülskamp - handelt es sich um den Baublock zwischen der Ahlener Straße, Palzstraße und dem Vogtskamp in Teilbereichen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Grundstücksflächen der Gemarkung Hamm, Flur 19 und 20 und verläuft entlang der Nordgrenze der Palzstraße (Flurstück 700, Flur 19), nach Süden abknickend entlang der Westgrenze der Ahlener Straße (Flurstück 876, Flur 20), nach Westen abknickend entlang der Nordgrenze des Vogtskamp (Flurstück 801), bis zum südwestlichen Grenzpunkt des Flurstückes 785, nach Norden abknickend entlang dessen Westgrenze, nach Westen abknickend entlang der südwestlichen Grenzen der Flurstücke 851 und 731, nach Norden abknickend entlang der Ostgrenze des Flurstücks 804 bis zum Ausgangspunkt.



Geltungsbereich der 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 07.035 (schwarz)

Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 07.035 (rot)

Bei dem Geltungsbereich der 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 07.035 - Hülskamp - handelt es sich um einen Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 07.035 - Hülskamp -. Für die übrige Fläche des Bebauungsplans soll durch die 9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 07.035 - Hülskamp - neues Planungsrecht geschaffen werden.

2. Beschreibung des Plangebietes / Städtebaulicher Bestand

Das knapp 2 ha große Plangebiet der 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 07.035 - Hülskamp – befindet sich zwischen der Ahlener Straße im Osten und der Palzstraße im Westen. Das Plangebiet wird im Norden ebenfalls durch die Palzstraße und im Süden durch die Straße Vogtskamp bzw. durch die südlichen Grundstücksgrenzen der von der Palzstraße abgehenden Flurstücke begrenzt.

An der Palzstraße sowie westlich der Ahlener Straße haben sich historisch durchmischte Wohn- und Gewerbestrukturen entwickelt. Die rückwärtigen Grundstücksbereiche sind regelmäßig mit kleinen Schuppen, Garagen und Werkstätten bebaut worden. Den verbleibenden Grundstücksflächen kommt zumeist eine Nutzung als Gartenland zu.

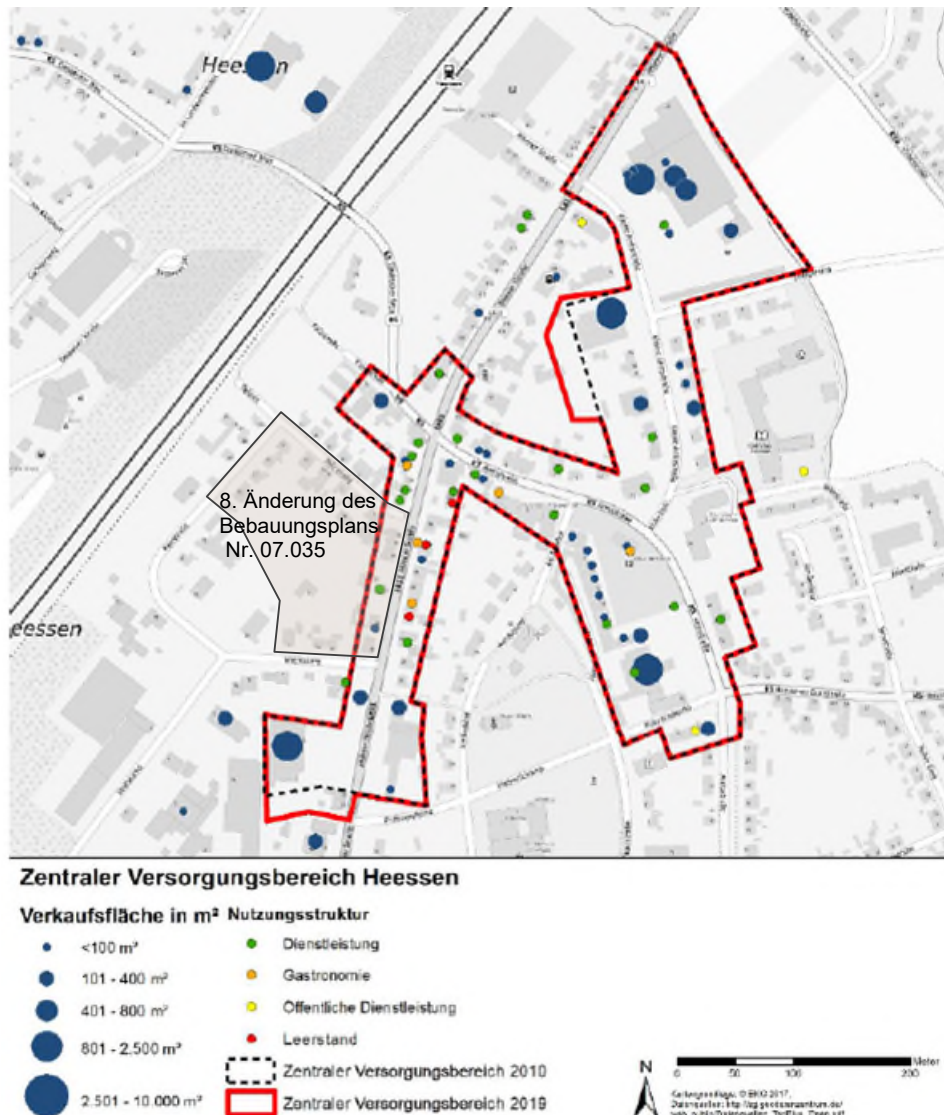
Ein Teilabschnitt der Ahlener Straße zwischen dem Dasbecker Weg / kleine Amtsstraße und Piebrockskamp zählt räumlich zum zentralen Versorgungsbereich des Stadtteilzentrums Heessen. Folglich befindet sich ein Teilbereich des Plangebietes im Versorgungsbereich. In diesem Straßenabschnitt an der Ahlener Straße sind vorwiegend kleinteilige Einzelhandelsnutzungen und Dienstleister (Frieseure, Reitsportfachgeschäft etc.) aber auch ein Gebrauchtwagenhändler sowie Schank- und Speisewirtschaften ansässig. Im Weiteren existieren in der Ahlener Straße zudem einige wenige Leerstände sowie zwei, jedoch nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindliche Vergnügungsstätten (Amtstraße 1 und Ahlener Straße 82). Der Stadt liegt zudem ein Antrag zur Nutzungsänderung einer Gaststätte in eine Wettvermittlungsstelle im Geltungsbereich des Bebauungsplans (Ahlener Straße 93) vor.

Das städtebauliche Umfeld des Änderungsbereiches ist durch unterschiedlichste Nutzungen geprägt. Die westliche, nördliche und insbesondere die östliche Nachbarschaft des Plangebiets sind in ihrer Eigenschaft als Übergangsbereich zum Zentrum Heessens überwiegend durch mischgebietstypische Nutzungsstrukturen gekennzeichnet. An der Ahlener Straße, unweit des Plangebietes, existiert zudem der großflächige Einzelhandelsmarkt „Lidl“.

Im Südwesten außerhalb des Geltungsbereichs der 8. Änderung befinden sich gewerblich genutzte Flächen, welche jedoch teils auch wohnbaulich genutzte Grundstücksflächen beinhalten. In dem Gewerbegebiet existieren vorwiegend Betriebe mit Leistungen aus dem KFZ- und Sanitärsegment, darüber hinaus befindet sich vor Ort die Moschee einer islamischen Gemeinde. Ein Gewerbebetrieb mit bordellähnlichem Charakter ist zudem im Gewerbegebiet ansässig. Für Teilbereiche des Gewerbegebietes bestehen aufgrund der wohnbaulichen Nachbarschaft immissionsschutzrechtlich betriebliche Einschränkungen. Dort sind nur ausschließlich nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zulässig. Darüber hinaus ist im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 07.035 ein Industriegebiet parallel zu der Bahnstrecke Hamm-Hannover festgesetzt. Auf der gegenüberliegenden Seite der Bahnstrecke, setzt sich ein weiteres Gewerbegebiet auf dem Areal der „Zeche Sachsen“ fort.

3. Änderungserfordernis (Planungsanlass und Planungsziele)

Bei dem Geltungsbereich der 8. Änderung handelt es sich um einen Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 07.035 – Hülskamp -. Entlang der Palzstraße sowie westlich der Ahlener Straße haben sich historisch durchmischte Gewerbe- und Wohnstrukturen entwickelt, welche im Bebauungsplan als Mischgebiet festgesetzt sind. Darüber hinaus zählt ein Teilabschnitt der Ahlener Straße räumlich zum Nahversorgungszentrum „Heessen“. Die Steuerung von Nutzungen mit Blick auf die Sicherung und Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches ist ein wichtiges städtebauliches Ziel.



Räumliche Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches "Heessen" inklusive Geltungsbereich der 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 07.035

Quelle: 2. Fortschreibung des Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzeptes der Stadt Hamm (2019), S.139

Das Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept Hamm - Fortschreibung 2010 benennt für den zentralen Versorgungsbereich an der Ahlener Straße Strukturprobleme bei jedoch guter Erfüllung der Versorgungsfunktion. Die Strukturprobleme sind in der Fortschreibung 2019 nicht mehr aufgeführt, weshalb von einer Stärkung des Standorts an der Ahlener Straße auszugehen ist. Eine Vielzahl der zumeist kleineren Fachanbieter im Nebenzentrum profitiert im hohen Maße von der Kundenfrequenz der größeren Nahversorger. Letzteren komme somit auch in Heessen eine wichtige stabilisierende Wirkung für die Funktionsfähigkeit des gesamten Stadtteilzentrums zu. Folglich seien standortsichernde Umbau-/ Erweiterungsvorhaben dieser Magnetbetriebe

grundsätzlich zu befürworten. Im selben Maße seien außerhalb des Zentrums entsprechende Ansiedlungs-/ Erweiterungsvorhaben grundsätzlich kontraproduktiv und sollten daher nur dann möglich sein, wenn sie in Übereinstimmung mit dem empfohlenen Standortkonzept stehen. Als konformes Neubau- bzw. Erweiterungsvorhaben benennt das Konzept den an der Ahlener Straße, südlich an den Geltungsbereich angrenzenden Lidl-Markt.

Um den zentralen Versorgungsbereich der Ahlener Straße sowie die westlich gelegenen gewerblichen und mit Wohnen durchmischten Strukturen weiter zu qualifizieren bzw. zu stärken, gilt es die Ansiedlung von Nutzungen, die das Gefüge stören können, zu steuern oder ganz zu verhindern. Solche Nutzungen könnten grundsätzlich Vergnügungsstätten, insbesondere die hierzu gehörenden Spielhallen und Wettbüros darstellen. Gemeinsam mit Wettannahmestellen und Betrieben mit sexuellem Charakter (Erotikfachmärkte, Bordelle und bordellähnliche Betriebe) können sie regelmäßig einen Qualitätsverlust des Standorts einleiten („Trading-Down-Prozess“) und/oder bei einer Agglomeration auch verstärken. Vor dem Hintergrund des vorstehenden Steuerungserfordernisses hat der Rat der Stadt Hamm am 01.10.2019 die Aufstellung der 8. Änderung des Bebauungsplanes beschlossen.

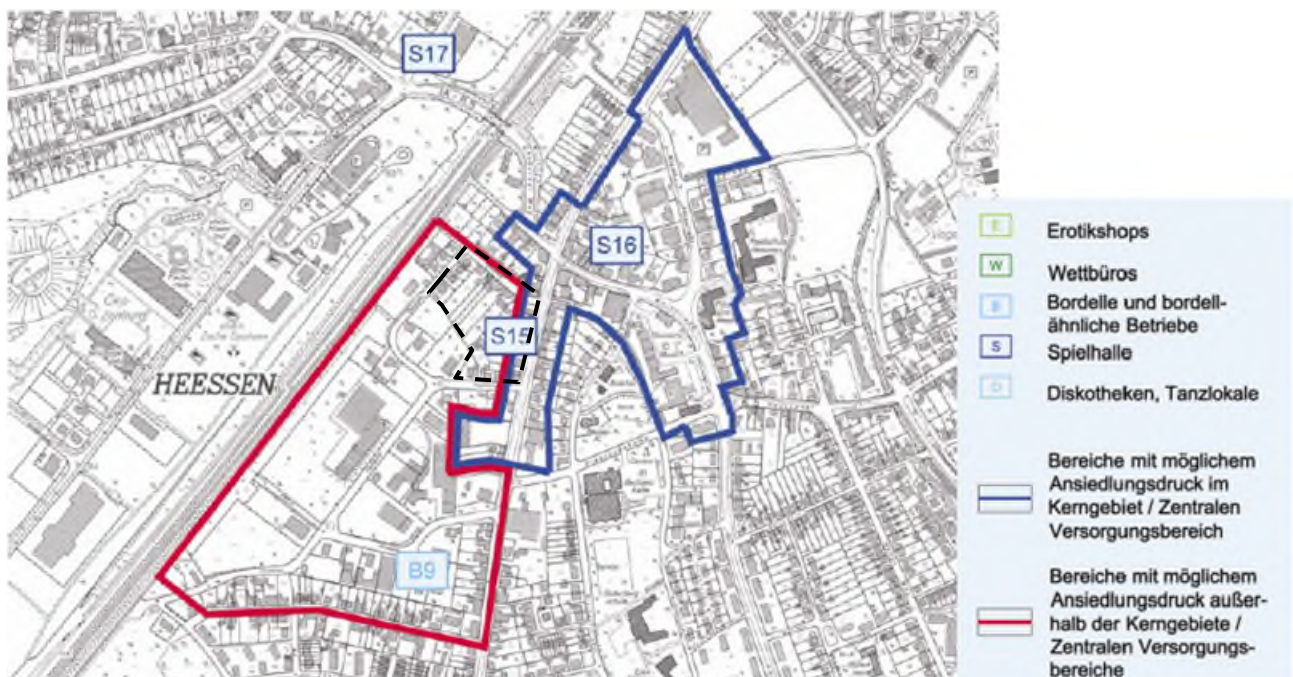
Gegenwärtig befinden sich in Geltungsbereichsnähe bereits zwei Vergnügungsstätten (Amtstraße 1 und Ahlener Straße 82) an der Ahlener Straße. Ein bordellähnlicher Gewerbebetrieb ist zudem im Vogtskamp ansässig. Alle drei Einrichtungen befinden sich jedoch außerhalb des Geltungsbereichs der 8. Änderung des Bebauungsplans. Der Stadt liegt zudem ein Bauantrag zur Errichtung einer Wettvermittlungsstelle im Geltungsbereich (Ahlener Straße 93) vor, welche die Notwendigkeit des kommunalen Handelns unterstreicht. Bei Umsetzung des geplanten Vorhabens würde eine städtebaulich unerwünschte Kumulation an Wettvermittlungsstellen entstehen.

Wettbüros und Wettannahmestellen werden gewerberechtlich gemeinsam zu dem Oberbegriff der Wettvermittlungsstellen zusammengefasst. Unter Wettvermittlungsstellen sind besondere Geschäftsräume von Konzessionsnehmern, in denen ausschließlich Sportwetten als Hauptgeschäft (auch über Selbstbedienungsterminals) vermittelt werden, zu verstehen. Wettbüros sind Wettvermittlungsstellen mit Verweilcharakter. Wettannahmestellen dienen hingegen lediglich zur Abgabe von Wettscheinen. Planungsrechtlich werden die beiden Betriebsarten unterschiedlich behandelt. Während die Wettbüros zu den Vergnügungsstätten gezählt werden, werden reine Wettannahmestellen wie sonstige Gewerbebetriebe behandelt.

Es ist allgemein anerkannt, dass Vergnügungsstätten (insbesondere großflächige Vergnügungsstätten) einen (erheblichen) Einfluss sowohl auf Siedlungsräume als auch gewerblich genutzte Gebiete und dessen zukünftiger Entwicklung nehmen. Grundsätzlich gilt, Vergnügungsstätten verdrängen aufgrund ihrer hohen Mietzahlungsfähigkeit und auch -bereitschaft häufig den traditionellen Einzelhandel insbesondere aus den zweiten Lagen und führen so einen Qualitätsverlust des Standorts („Trading-Down-Effekt“) herbei. Dies kann z.B. bei einer räumlichen Konzentration von Spielhallen, Wettbüros und Wettannahmestellen, Billig-Läden und Imbiss-Stuben einen Destabilisierungsprozess auslösen, wodurch die bisherige Nutzung verdrängt werden kann. In der trotz Stärkung gleichwohl noch instabilen Situation im Quartier wirkt die Ansiedlung und Erweiterung von Vergnügungsstätten dann als Katalysator, der den Abwärtstrend erneut anfachen kann. Aber auch negative Auswirkungen auf die Wohnfunktionen, wie sie im Stadtteilzentrum vom Heessen auch vertreten ist, können mit einer Agglomeration von Vergnügungsstätten einhergehen. Neben den Vergnügungsstätten (insbesondere Spielhallen/Wettbüros) können aber auch Wettannahmestellen und Gewerbebetriebe mit sexuellem Charakter wie Bordelle, bordellartige Betriebe sowie Erotikfachmärkte ebenfalls negative städtebauliche Auswirkungen hervorrufen. Daher werden auch diese Einrichtungen im vorliegenden planungsrechtlichen Steuerungsrahmen für Vergnügungsstätten mitbetrachtet.

Vor dem Hintergrund steigender Anfragen und Anträge zu Ansiedlungsvorhaben von Vergnügungsstätten – insbesondere von Spielhallen und Wettbüros – hat die Verwaltung im Auftrag des Rates der Stadt Hamm ein umfassendes Konzept „Steuerungskonzept Vergnügungsstätten für die Stadt Hamm“ für eine stadtweit zielgerichtete Steuerung von Vergnügungsstätten durch das Büro für Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen aus Köln erarbeiten lassen. Das Ergebnis des Gutachtens zur Steuerung von Vergnügungsstätten hat der Rat der Stadt Hamm am 18.05.2010 mit der Vorlage 0255/10 zur Kenntnis genommen. Gleichzeitig hat dieser beschlossen, dass die im Konzept benannten Handlungsempfehlungen als Leitlinien in der weiteren Steuerung von Vergnügungsstätten für die Gesamtstadt anzuwenden sind.

Als ersten Ansatz gezielter Steuerungsmaßnahmen zum Schutz der Versorgungsschwerpunkte und ausgewählter Gebiete werden in der Untersuchung räumliche Bereiche festgelegt, in denen der Ansiedlungsdruck von Vergnügungsstätten hoch und der Regelungsbedarf entsprechend ausgeprägt ist. Das für die Stadt Hamm entwickelte Steuerungskonzept geht von einem gewissen Ansiedlungsdruck von Vergnügungsstätten auch für den in Heessen liegenden Siedlungsbereich westlich der Ahlener Straße aus. Bei dem hier betroffenen Bereich handelt es sich sowohl um Bereiche im als auch außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs. Insbesondere die aktuellen Anfragen bestätigen einen solchen Ansiedlungsdruck.



Bereiche mit Ansiedlungsdruck in Heessen und der Geltungsbereich der 8. Änderung (in schwarz)

Quelle: Steuerungskonzept Vergnügungsstätten für die Stadt Hamm. S. 52

Allgemein definiert das Steuerungskonzept in Hamm räumliche Bereiche, in denen Vergnügungsstätten und Erotik-Fachmärkte grundsätzlich auszuschließen sind, nur ausnahmsweise oder weiter ausdifferenziert zugelassen werden sollen.

Das beschlossene Steuerungskonzept sieht für den Geltungsbereich der 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 07.035 einen generellen Ausschluss dieser Nutzungen vor. Eine prioritäre Anpassung des Bebauungsplans Nr. 07.035 – Hülkamp - wird auf der Seite 52f. explizit empfohlen.

Mit Blick auf die in der Ahlener Straße existierenden zwei Vergnügungsstätten und aufgrund des vorliegenden Bauantrages zur Nutzungsänderung hin zu einer Wettvermittlungsstelle ist es aus städtebaulicher Sicht zwingend erforderlich, Steuerungsinstrumente für die Ansiedlung von

Vergnügungsstätten, Wettannahmestellen und Betrieben mit sexuellem Charakter, die das Stabilisierungsziel sowie den Schutz des Versorgungsbereichs und der vorhandenen Nutzungen des Siedlungsgebietes westlich der Ahlener Straße verfolgen, in das Festsetzungsgefüge des Bebauungsplanes einzubinden. Hierzu ist der Bebauungsplan insgesamt auf eine einheitliche, aktuelle Baunutzungsverordnung (BauNVO) umzustellen. Die Änderung des Bebauungsplans ist zwingend erforderlich, um eine planungsrechtliche Steuerung im Sinne des Steuerungskonzeptes sicherzustellen. Nur so ist es möglich eine negativ wirkende Kumulation an Vergnügungsstätten und dadurch projizierte Fehlentwicklungen zu unterbinden.

Neben den Steuerungsmechanismen wird im Rahmen dieses Bebauungsplanänderungsverfahrens eine Anpassung des Planungsrechts an die aktuelle Bestandssituation in Gänze erfolgen. Der aktuell zulässige Nutzungsbestand soll hierzu planungsrechtlich im Sinne der BauNVO 2017 abgebildet werden. Es werden Änderungen hinsichtlich der Art, des Maßes und der überbaubaren Grundstücksflächen vorgenommen. Darüber hinaus werden Maßnahmen zum Klimaschutz- und zur Klimaanpassung ins Festsetzungsgefüge aufgenommen.

4. Vorhandene Planung

4.1. Regionalplanung

Der Regionalplan des Regierungsbezirks Arnsberg, Teilabschnitt Oberbereich Dortmund - westlicher Teil - (Dortmund/Kreis Unna/Hamm) trifft für den Geltungsbereich des Bebauungsplans die Entwicklungsaussage „Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB)“.



Auszug aus dem rechtskräftigen Regionalplan

4.2. Flächennutzungsplanung

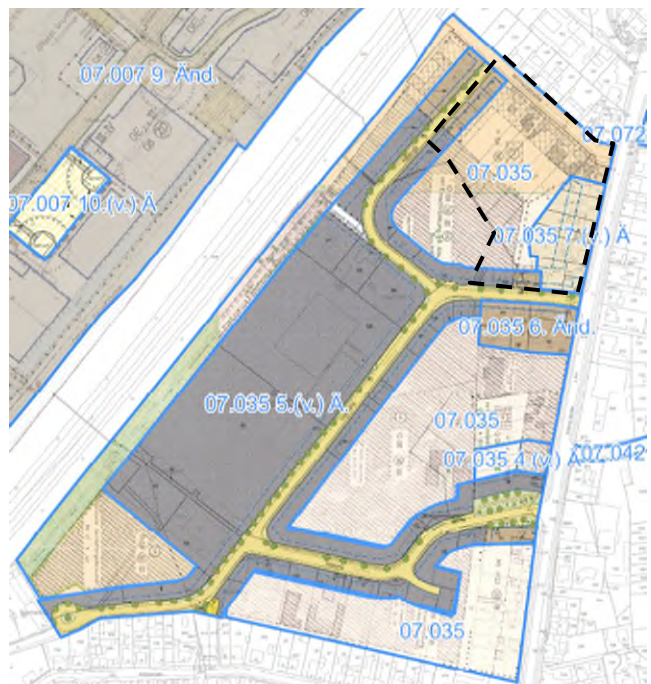
Gemäß § 8 (2) BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der Flächennutzungsplan der Stadt Hamm stellt den Geltungsbereich der 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 07.035 gemäß § 5 (2) Ziffer 1 BauGB i.V.m. § 1 (1) Ziffer 2 BauNVO als Mischgebiet dar. Hierbei ist der Bereich entlang der Ahlener Straße als Stadtteilzentrum gekennzeichnet.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan

4.3. Verbindliche Bauleitplanung

Der Geltungsbereich der 8. Änderung ist der nördliche Teilbereich des seit 1968 rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 07.035 - Hülskamp -. Zwischenzeitig sind für einzelne Teilbereiche des Bebauungsplans einige Änderungen durchgeführt worden.

Bebauungsplan Nr. 07.035 – Hülskamp –
(Rechtskraft 1968 | BauNVO 1962)Übersicht der vollzogenen Änderungen
zzgl. Geltungsbereich der 8. Änderung (in schwarz)

Für den Geltungsbereich der 8. Änderung greifen lediglich der Ursprungsplan, die 5. (vereinfachte) Änderung und die 7. (vereinfachte) Änderung. Während im Rahmen der 5. (vereinfachten) Änderung aus dem Jahr 2001 (1990er BauNVO) die öffentliche Verkehrsfläche neu definiert wurde, dient die 7. (vereinfachte) Änderung zur Realisierung einer baulich besseren Ausnutzbarkeit einiger Grundstücke entlang der Ahlener Straße.



5. (v.) Änderung (2001)
(Rechtskraft 2001 | BauNVO 1990)
Geltungsbereich der 8. Änd. (in schwarz)



7. (v.) Änderung (2011)
(Rechtskraft 2011 | BauNVO 1990)

Für den Geltungsbereich der 8. Änderung des Bebauungsplans folgt das Festsetzungsgefüge im Bebauungsplan Nr. 07.035 der historischen Durchmischung an der Palz- bzw. Ahlener Straße und setzt hier (auch für den Versorgungsbereich) ein Mischgebiet (MI-Gebiet) gemäß § 6 BauNVO fest.

Lediglich drei Gebäude am Vogtskamp und Palzstraße (Vogtskamp 2 und 4 sowie Palzstraße 17a) sind zum Teil dem eingeschränkten Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO zugeordnet.

Für den gesamten Geltungsbereich gilt die offene Bauweise. Nach der BauNVO 1962 sind entlang der Palzstraße zwei Vollgeschosse bei einer GRZ von 0,4/ GFZ von 0,7 und entlang der Ahlener Straße inklusive Einmündung Vogtskamp drei Geschosse bei einer GRZ von 0,3/ GFZ von 0,9 zulässig. Im Plangebiet sind je Änderungsstand unterschiedliche Rechtsgrundlagen der BauNVO anzuwenden, die u.a. auch Auswirkungen auf die Ausnutzbarkeit der Grundstücksflächen (GRZ und GFZ) haben. So ist zu beachten, dass nach der BauNVO 1962 keine Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze etc. mit in die GRZ eingerechnet werden. Durch die zusätzlich zulässigen Nebenanlagen ist in diesem Bereich ein Versiegelungsgrad von bis zu 100% theoretisch möglich.

Im Rahmen der 7. Änderung (BauNVO 1990) wurde für den überwiegenden Bereich entlang der Ahlener Straße inklusive Einmündung Vogtskamp eine GRZ von 0,5 und eine GFZ von 1,0 festgesetzt. Mit der BauNVO-Novelle von 1990 einhergehenden veränderten Berechnungsgrundlage wird nun die Grundstücksausnutzbarkeit (GRZ I+II) durch die Hauptnutzung zzgl. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen auf maximal 75% der Grundstücksfläche beschränkt. Darüber hinaus wurde im Rahmen der 7. Änderung an der Ahlener Straße, die bereits zulässige dreigeschossige Bebauung im rückwärtigen Grundstücksteil um eine eingeschossige Bebauung in geringer Tiefe ergänzt.

In dem festgesetzten Gewerbegebiet ist eine Dreigeschossigkeit bei einer GRZ von 0,6 und einer GFZ von 1,6 zulässig. Auch hier ist nach der BauNVO 1962 durch die zusätzlich zulässige Errichtung von Nebenanlagen etc. eine vollständige bauliche Ausnutzung und Versiegelung der Grundstücksflächen möglich.

Der Bebauungsplan Nr. 07.035 enthält keine Aussagen zur Steuerung von Vergnügungsstätten, Wettannahmestellen, Betrieben mit sexuellem Charakter folglich sind diese Nutzungen zum Teil ausnahmsweise und zum Teil allgemein zulässig.

Vergnügungsstätten können erst mit der Baunutzungsverordnung von 1990 zielgerichteter gesteuert werden. Vergnügungsstätten zählen in den Baunutzungsverordnungen bis einschließlich 1977 zu den sonstigen Gewerbebetrieben und sind in einem Mischgebiet (MI) allgemein zulässig.

Ab der Baunutzungsverordnung 1990 hingegen sind Vergnügungsstätten als eigenständige Nutzung aufgeführt und seitdem in gewerblich geprägten Mischgebieten allgemein bzw. in wohnbaulich geprägten Mischgebieten ausnahmsweise zulässig.

Erotikfachmärkte und Wettannahmestellen sind in Mischgebieten in allen Fassungen der BauNVO als Unterarten der Einzelhandelbetriebe bzw. sonstige Gewerbebetriebe allgemein zulässig. Anzumerken ist, dass keine Großflächigkeit der Betriebe vorliegen darf.

Bordelle und bordellähnliche Betriebe werden als Gewerbebetriebe in Mischgebieten grundsätzlich als wesentlich störende und deshalb als planungsrechtlich unzulässige Betriebe angesehen, während sie in Gewerbegebieten allgemein zulässig sind.

Vor dem Hintergrund ist zur Realisierung der 8. Änderung eine umfassende Umstellung der Baunutzungsverordnung auf die aktuellste BauNVO aus dem Jahre 2017 zwingend erforderlich.

4.4. Landschaftsplanung

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb des Geltungsbereichs eines Landschaftsplans der Stadt Hamm.

5. Inhalte der geplanten Bebauungsplanänderung

5.1. Erschließung

Bei dem Geltungsbereich des Bebauungsplans handelt es sich um ein bestehendes Gebiet, welches entsprechend über das bestehende Straßennetz (Ahlener Straße, Palzstraße und Vogtskamp) erschlossen wird. Die Notwendigkeit der Planung weiterer Straßen und Wege besteht nicht.

Die Haltestellen „Heessen Bahnhof und Heessener Markt“ gewährleisten einen hervorragenden Anschluss des Plangebietes an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs mit den verkehrenden städtischen Buslinien.

5.2. Bauliche Nutzung

5.2.1. Art der Nutzung

Maßgebliche Zielsetzung der 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 07.035 - Hülskamp – ist die Stärkung und Sicherung des zentralen Versorgungsbereichs an der Ahlener Straße sowie der westlich gelegenen gewerblichen sowie mit Wohnen durchmischten Strukturen durch die Steuerung von Vergnügungsstätten (u.a. Spielhallen und Wettbüros), Wettannahmestellen und Betrieben mit sexuellem Charakter (Erotikfachmärkte, Bordelle und bordellähnliche Betriebe). Im Weiteren wird eine Anpassung des Planungsrechts an die aktuelle Bestandssituation verfolgt.

Für den gesamten Geltungsbereich ist die Festsetzung eines „Mischgebietes“ (MI) gemäß § 6 BauGB vorgesehen. Drei zuvor (in Teilbereichen) als Gewerbegebiet festgesetzte Grundstücke am Vogtskamp und der Palzstraße, werden entsprechend ihrer vorherrschenden Wohnnutzung, künftig dem Mischgebiet zugeordnet. Für die übrigen Grundstücksflächen wird die Mischgebietsfestsetzung im Sinne des rechtskräftigen Bebauungsplans beibehalten. Es wird ergänzend eine Feinsteuerung der Art der baulichen Nutzungen für die negativ auf das Siedlungsgefüge wirkenden einzelnen Unterarten der Nutzungen vorgenommen.

In den Mischgebieten des Geltungsbereiches des Bebauungsplans sollen Vergnügungsstätten grundsätzlich ausgeschlossen sein. Somit sind in den durch gewerbliche Nutzung geprägten Bereichen der Mischgebiete, die nach § 6 (2) Nr. 8 BauNVO allgemein zulässigen

Vergnügungsstätten gemäß § 1 (5) BauNVO i.V.m. § 1 (9) BauNVO nicht zulässig. In den eher durch Wohnnutzung geprägten Teilen des Mischgebietes, sind die in § 6 (3) BauNVO benannten ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO i.V.m. § 1 (9) BauGB nicht Bestandteil des Bebauungsplans und somit ausgeschlossen.

Wettbüros und Wettannahmestellen werden gewerberechtlich gemeinsam zu dem Oberbegriff der Wettvermittlungsstellen zusammengefasst. Unter Wettvermittlungsstellen sind besondere Geschäftsräume von Konzessionsnehmern, in denen ausschließlich Sportwetten als Hauptgeschäft (auch über Selbstbedienungsterminals) vermittelt werden, zu verstehen. Wettbüros sind Wettvermittlungsstellen mit Verweilcharakter. Wettannahmestellen dienen hingegen lediglich zur Abgabe von Wettscheinen. Planungsrechtlich werden die beiden Betriebsarten jedoch unterschiedlich behandelt. Während die Wettbüros zu den Vergnügungsstätten gezählt werden, werden reine Wettannahmestellen wie sonstige Gewerbebetriebe behandelt. Folglich bedürfen die Wettannahmestellen einer separaten Nennung.

Die nach § 6 (2) Nr. 4 zulässigen Wettannahmestellen (sonstigen Gewerbebetriebe) sind gemäß § 1 (5) BauNVO i.V.m. § 1 (9) BauNVO nicht zulässig.

Erotikfachmärkte mit integrierten Videokabinen zählen zu den Vergnügungsstätten. Fehlt es an Videokabinen gehören diese planungsrechtlich zu den sonstigen Einzelhandelsnutzungen. Hierbei handelt es sich dann um keine Vergnügungsstätte, sondern um die Unterart eines Einzelhandelsbetriebes. Folglich sind in den festgesetzten MI-Gebieten die nach § 6 (2) Nr. 3 BauNVO zulässigen Erotikfachmärkte (Einzelhandelsbetriebe) gemäß § 1 (5) BauNVO i.V.m. § 1 (9) BauNVO nicht zulässig.

Bordelle und bordellähnliche Betriebe sind bauplanungsrechtlich als eine Unterart der Gewerbebetriebe und nicht etwa als Vergnügungsstätten zu beurteilen. Darüber hinaus werden Bordelle in Mischgebieten grundsätzlich als wesentlich störende und deshalb als bauplanungsrechtlich unzulässige Betriebe angesehen. Entsprechend besteht keine Notwendigkeit der Steuerung.

Insgesamt sind in dem Plangebiet dementsprechend Vergnügungsstätten, Wettannahmestellen, Erotikfachmärkte, Bordelle und bordellähnliche Betriebe grundsätzlich ausgeschlossen. Hierdurch wird planungsrechtlich die Möglichkeit einer Neuansiedlung durch Antragstellung einer Bau-/ Nutzungsänderung entzogen.

Einschneidende Einschränkungen der im Plangebiet genehmigten Nutzungen werden durch die Feinsteuerung der Art der baulichen Nutzung nicht erzeugt. In dem weiterhin festgesetzten Mischgebieten bleiben die Nutzungsrechte, abgesehen von dem Ausschluss der angeführten Unternutzungen, weitestgehend unberührt und somit bestehen.

5.2.2. Maß der baulichen Nutzung

Das zulässige Maß baulicher Nutzung wird für die im Geltungsbereich der 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 07.035 festgesetzten Flächen mit Hilfe der Definition der überbaubaren Grundstücksflächen, durch die Fixierung von Grund- und Geschossflächenzahlen und der Festlegung der Anzahl an Vollgeschossen bestimmt.

Grundflächenzahl gemäß § 19 BauNVO:

Im Rahmen der Neuaufstellung des Bebauungsplans wird für das Mischgebiet 1 (MI 1) entlang der Ahlener Straße und Einmündung Vogtskamp zur Sicherung der Entwicklungsmöglichkeiten des Versorgungszentrums und der gewerblichen Nutzungen die in der Baunutzungsverordnung angebotene Obergrenze festgesetzt. Entsprechend ist im MI 1-Gebiet eine Grundflächenzahl

(GRZ) von 0,6 vorgegeben. Damit sind gemäß § 19 BauNVO 60 % überbaute Fläche pro Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne von § 19 (3) BauNVO zulässig. Inklusive Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen ist eine maximale Ausnutzbarkeit von maximal 80% der Grundstücksfläche möglich.

Im Mischgebiet 2 (MI 2) entlang der Palzstraße ist zur Sicherung der wohnbaulich genutzten überwiegend begrünten Freiflächen eine reduzierte GRZ von 0,5 festgesetzt. Folglich ist die Grundstücksausnutzbarkeit (GRZ) durch die Hauptnutzungen zuzüglich Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen auf 50% und maximal bis zu 75% der Grundstücksfläche beschränkt. Gleichwohl bleibt hierdurch eine ausreichende Entwicklungsmöglichkeit für betriebliche Anlagen bestehen.

Die verringerte Nutzungsdichte stellt einen sinnvollen Beitrag zur wohnbaulichen Innenentwicklung und damit zur Schonung von Flächenressourcen im Siedlungsrandbereich dar. Eine mit dem städtebaulichen Umfeld unverträgliche bauliche Verdichtung wird im Falle einer Ausschöpfung des zulässigen Rahmens nicht erzeugt.

Als grundsätzlicher Beitrag zur Verringerung des Versiegelungsgrades und zur verbesserten Entwässerung sind zu errichtende oberirdische Stellplätze mit versiegelungsoffenen Materialien auszugestalten.

Geschossflächenzahl gemäß § 20 BauNVO:

Die in dem Plangebiet des Bebauungsplans festgesetzte Geschossflächenzahl (GFZ), gibt an wie viel Geschossfläche pro Quadratmeter Grundstücksfläche maximal zulässig ist. Für das MI 1-Gebiet ist eine Geschossflächenzahl von 1,2 und für das MI 2-Gebiet eine GFZ von 1,0 festgesetzt. Hier ermöglicht sich somit pro Quadratmeter Grundstücksfläche die Errichtung von maximal 1,2 m² (MI 1) bzw. 1,0 m² (MI 2) Geschossfläche. Der festgesetzte GFZ-Wert von 1,2 entspricht der in der Baunutzungsverordnung angebotenen Obergrenze.

Höhe baulicher Anlagen gemäß § 18 BauNVO / Zulässige Vollgeschossanzahl:

Die Festsetzungen zu der zulässigen Anzahl der Vollgeschosse wird aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen. Entlang der Ahlener Straße und der Einmündung Vogtskamp (MI 1) sind weiterhin drei Vollgeschosse zulässig. Im rückwertigen Bereich der Ahlener Straße bleibt die Möglichkeit der Errichtung eines Vollgeschosses zur besseren Ausnutzung des Grundstückes bestehen. Im Mischgebiet 2 entlang der Palzstraße ist weiterhin die Errichtung von maximal zwei Vollgeschossen möglich.

Zur Sicherung des im rückwertigen Bereich gelegenen Bestandsgebäudes „Vogtskamp 4“ wird eine eingeschossige Bauweise neu festgesetzt. Das Gebäude fügt sich aufgrund seiner geringen Höhe in die umgebenen gärtnerisch genutzten Freiflächen ein. Auch wird hierdurch die Gefahr einer Fremdkörperwirkung, die sich bei einer höheren Geschossigkeit einstellen würde, unterbunden.

Im Weiteren wird die maximale Gesamthöhe der baulichen Anlagen gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Die Gebäudehöhe (GH) bezeichnet im Bebauungsplan jeweils den höchsten Punkt des Gebäudes. Die absolute Gebäudehöhe von maximal 12,50 m bei drei-geschossigen und 9,50 m bei zwei-geschossigen Gebäuden darf ausgehend von der Höhe der endausgebauten und erschließenden Straße nicht überschritten werden. Die Höhen werden gemessen im rechten Winkel von der jeweiligen Gebäudemitte zum dieser Fassade zugewandten Fahrbahnrand.

Eine Überschreitung der maximal zulässigen Gebäudehöhe (GH) ist durch Gebäude- und Anlagenteile (z.B. Photovoltaikanlagen, Aufzüge, Lüftungsschächte o.ä.) um maximal 1,30 m dann

ausnahmsweise zulässig, wenn diese aus betriebstechnischen Gründen erforderlich sind. Auch hier werden die identischen Bezugspunkte herangezogen.

Die zulässige Vollgeschossanzahl in Kombination mit der zulässigen baulichen Höhe der im Geltungsbereich des Bebauungsplans zulässigen Bebauung ist aus dem Bestand abgeleitet und orientiert sich zusätzlich an den baulichen Anlagen in der Umgebung.

Die genannten Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung verfolgen die Zielsetzungen der Begrenzung der baulichen Dichte und der Gewährleistung einer homogenen Höhenentwicklung innerhalb des Plangebiets. Sie sorgen für angemessene Übergänge zur Umgebungsbebauung und somit für eine Gesamtintegration der Bebauung in die Maßstäblichkeit des städtebaulichen Umfeldes.

5.3. Weitere planungsrechtliche Festsetzungen

Für den gesamten Geltungsbereich wird die offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen. In der offenen Bauweise (o) dürfen Gebäude eine Länge von 50 m nicht überschreiten und sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die festgesetzten Baugrenzen werden ebenfalls übernommen. Vereinzelt sind geringfügige Korrekturen an den Bestand erforderlich. Für das Gebäude Vogtskamp 4 wird ein Baufeld zur Sicherung des Bestandes in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die Kombination aus Bauweise und der durch Baugrenzen definierten überbaubaren Grundstücksfläche ermöglicht einen ausreichenden Spielraum zur Anordnung der Gebäudesubstanz auf dem jeweiligen Baugrundstück. Die Baulinie entlang der Ahlener Straße, welche langfristig zur Realisierung einer einheitlichen Straßenflucht beitragen soll, wird beibehalten.

Weitere bauplanungsrechtliche Bestimmungen enthält der Bebauungsplan ferner in Form von Festsetzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25 a und b BauGB (Flächen für das Anpflanzen und den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen).

Im Zeichen der Klimawandelanpassung werden für eine geplante Bebauung weitgehende Festsetzungen zu Dachbegrünungen getroffen. Durch Begrünungsvorgaben soll einer bauseitigen Aufheizung mit Blick auf die erwartete klimatische Situation bei sommerlichen Hitze- und Trockenperioden entgegengewirkt und eine Gefährdung bzw. Beeinträchtigung des Gebäudes und seiner Nutzer durch Wetterextreme verringert werden. Begrünungsmaßnahmen erzeugen einen positiven Beitrag zum Kleinklima des Plangebietes.

Folglich sind im Bebauungsplan Flachdächer und flachgeneigte Dächer (bis einschließlich 20 Grad) von Hauptgebäuden, Nebenanlagen und überdachten Stellplätzen (Garagen und Carports) (vollflächig) mindestens extensiv zu begrünen und dauerhaft funktionsgerecht zu erhalten und fachgerecht zu pflegen.

Die angeführte Dachneigung eignet sich besonders gut zur Dachbegrünung. Sie sind am wirtschaftlichsten, da bei höheren Neigungswinkeln aufwendige technische Vorkehrungen zur Aufnahme von Schub- und Erosionskräften notwendig sind.

Für die Dachbegrünung sind geeignete, natürliche, einheimische und standortgerechte Pflanzenarten aus der Pflanzliste zu entnehmen und auf einer wasserspeichernden Substratschicht von mindestens 10 cm als eine dauerhaft geschlossene Vegetationsdecke herzustellen. Kiesfilterschichten, Dränplatten, Dränschüttungen, Wurzelschutzfolien, Vliese u.ä. gelten nicht als wasserspeicherfähig. Ausgenommen von der Pflicht der Errichtung einer Dachbegrünung sind Dachterrassen, Freisitze oder Dachflächenbereiche, die für erforderliche

haustechnische Einrichtungen genutzt werden. Anlagen zur Nutzung der Solarenergie sind zusätzlich zu der festgesetzten Dachbegrünung zulässig.

Die bestehenden straßenbegleitenden Laubbäume sind zudem dauerhaft zu erhalten, zu sichern und nach einem evtl. Abgang durch gleichwertige Laubbäume zu ersetzen.

Im Weiteren ist aufgrund des Vorhandenseins einer Fernwärmeleitung und eines Niederspannungskabels in den Flurstücken 628, 772 und 785 eine mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche zugunsten der Stadtwerke gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB festgesetzt.

5.4. Örtliche Bauvorschriften

Neben den o.g. bauplanungsrechtlichen Bestimmungen enthält die 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 07.035 – Hülskamp - auch bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 89 (1) und (2) der Bauordnung des Landes NRW, die auf die Gestaltung und Instandhaltung von Gebäuden und Freiflächen im Geltungsbereich abzielen.

In dem Plangebiet ist die Dacheindeckung grundsätzlich mit nicht glänzenden und reflektierenden Materialien vorzunehmen, um eine Blendung zu vermeiden.

Ein positives optisches Erscheinungsbild der Grundstücksaußenbereiche wird durch die nachfolgenden örtlichen Bauvorschriften angestrebt:

Müllbehälterstellplätze sind der Einsicht von der öffentlichen Verkehrsfläche, z.B. durch Begrünungsmaßnahmen, wirksam zu entziehen.

Des Weiteren sind Flächen die weder überbaut sind, noch als Terrassen, Wegefläche oder Stellplatz dienen, als Grünflächen anzulegen und zu pflegen. Grünflächen sind bepflanzte, unversiegelte und nicht großflächig mit Stein, Kies, Schotter oder ähnlichen Materialien gestaltete Flächen. Entsprechend sind die meist eher trist ausgestalteten und ökologisch bedenklichen "Schottergärten" in diesem Plangebiet nicht zulässig.

Als zusätzlicher Beitrag zur Verringerung des Versiegelungsgrades, aus Klimaschutzgründen und zur verbesserten Entwässerung sind die Oberflächen der Hofflächen, nicht überbauten Zufahrten, Fußwege oder offenen Stellplätze – auch unter Carports- mit luft- und wasserdurchlässigem Material (z.B. wassergebundene Decken, Pflaster mit mindestens 25% Fuganteil oder Schotterterrassen) herzustellen.

6. Auswirkungen der Planung

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans werden die Art und das Maß der baulichen Nutzung verändert.

Der rechtskräftige Bebauungsplan (BauNVO 1962) und dessen 7. Änderung (BauNVO 1990) setzen das überwiegende Plangebiet als Mischgebiet fest. Lediglich drei bebaute Grundstücke (Vogtskamp 2 und 4 sowie Palzstraße 17a) waren in Teilbereichen als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt. Selbiges gilt für die rückwertigen Gartenflächen der Palzstraße. Aufgrund der vorherrschenden Nutzungen (vorwiegend Wohnen und kleinteiliges Gewerbe) wird mit der Änderung des Bebauungsplans der Geltungsbereich nun vollständig als Mischgebiet (MI 1 und MI 2) geführt.

Für die Grundstücksflächen ändern sich die Nutzungsrechte. Während die Gewerbegebiete zur Unterbringung von nicht erheblich belästigen Gewerbebetrieben dienen und ausschließlich

Wohnungen für Betriebsinhaber (etc.) untergeordnet zulässig sind, sind mit der Änderung des Gebietstypus nur noch nicht störende Betriebe jedoch aber die bestehenden Wohngebäude allgemein zulässig. Lagerplätze und -hallen sind im neuen Gebietstypus nicht mehr zulässig.

Die negativ wirkende Nutzung der Vergnügungsstätten kann erst mit der BauNVO-Novelle von 1990 zielgerichteter gesteuert werden. Mit der Änderung des Bebauungsplans erfolgt daher eine Umstellung auf die BauNVO 2017.

Mit der 8. Änderung soll zudem das Maß der baulichen Nutzung an die Bestandssituation angepasst und eine Vereinheitlichung der durch die erfolgten Änderungen entstandenen diversen Vorgaben geschaffen werden. Resultierend werden für den Geltungsbereich der 8. Änderung zukünftig nur noch zwei unterschiedliche GRZ- (MI 1 mit 0,6 und MI 2 mit 0,5) und GFZ- Werte (MI 1 mit 1,2 und MI 2 mit 1,0) festgesetzt. Mit der Teilung des Gebietes in ein MI 1 und MI 2- Gebiet werden unterschiedliche Zielvorstellungen einer baulichen Dichte verfolgt. Während entlang der Ahlener Straße und dem Einmündungsbereich Vogtskamp zur Sicherung des Versorgungszentrums und zur Beibehaltung der gewerblichen Entwicklungsmöglichkeiten eine maximale Ausnutzbarkeit der Grundstücksflächen geschaffen werden soll, sollen unter Beibehaltung der Entwicklungsmöglichkeiten der betrieblichen Anlagen die bestehenden wohnbaulich genutzten überwiegend begrünten Freiflächen an der Palzstraße gesichert werden. Für das MI 1 - Gebiet entlang der Ahlener Straße werden somit die nach der BauNVO 2017 festgelegten Obergrenzen festgesetzt und diese für das MI 2 – Gebiet geringfügig verringert. Im Verhältnis zu den bestehenden Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans werden vor diesem Sachverhalt und insbesondere vor dem Hintergrund einer veränderten Berechnungsmethode der GRZ und GFZ veränderte Ausnutzbarkeiten der Grundstücksflächen geschaffen.

Bei den vorausgehenden Fassungen der BauNVO (vor 1990), sind bei Berechnung der Grundfläche nach § 19 (4) BauNVO Grundflächen der Hauptnutzungen einzubeziehen. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Garagen, Stellplätze, Terrassen, Zuwegungen etc. wurden nicht mit angerechnet. Folglich wäre nach der BauNVO 1962 allumfassend eine vollständige Überbaubarkeit/Versiegelung (100%) möglich. Dies bedeutet, dass zwangsläufig mit der Umstellung auf die aktuelle BauNVO eine Verringerung der Überbaubarkeit/Versiegelung der Fläche einhergeht (75% an der Palzstraße bzw. 80% entlang der Ahlener Straße). Für den Bereich der 7. Änderung gilt bereits die BauNVO 1990, welche für einen Teilbereich an der Ahlener Straße eine GRZ von 0,5 / GFZ von 1,0 vorsieht. In diesem Bereich wird die Ausnutzbarkeit durch die Festsetzungen der 8. Änderung geringfügig auf 0,6 erhöht.

Eine geringfügige Korrektur der überbaubaren Grundstücksfläche an den Bestand erfolgt zusätzlich durch die Bebauungsplanänderung. Hierbei werden die aus dem rechtskräftigen Bauungsplan übernommenen Baugrenzen minimal an die bisher nicht im Baufeld liegenden Gebäudeumrisse angepasst. Während der durch Baugrenzen zur Verkehrssicherheit erzeugte freigehaltene Sichtwinkel am Vogtskamp übernommen wird (womit das Gebäude Ahlener Straße 81 weiterhin außerhalb des Baufeldes liegt), wird der Sichtwinkel an der Palzstraße aufgrund der bestehenden Sackgassensituation mit Wendehammer aufgehoben und das bestehende Gebäude gesichert. Die Baulinie entlang der Ahlener Straße wird zur Ausbildung einer einheitlichen Straßenflucht weiterhin festgesetzt.

Zur Sicherung des Gebäudes Vogtskamp 4 ist das Gebäude zukünftig durch eine überbaubare Grundstücksfläche erfasst. Zur Unterbindung der Gefahr einer Fremdkörperwirkung des Gebäudes im Verhältnis zu den umgebenen gärtnerisch genutzten Freiflächen ist lediglich eine eingeschossige Bauweise zulässig. Für die übrigen Bereiche werden die Festsetzungen zur Geschossigkeit aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen.

Der wesentlichste Inhalt des Bebauungsplans ist jedoch die Steuerung von Vergnügungsstätten, Wettannahmestellen und Betrieben mit sexuellem Charakter (Erotikfachmärkte, Bordelle und bordellähnliche Betriebe). Im rechtskräftigen Bebauungsplan (BauNVO 1962 und 1990) sind keine Inhalte zur Steuerung dieser Nutzungen enthalten.

Vergnügungsstätten können erst durch die Aufnahme des eigenständigen Begriffs im Rahmen der Novelle zur Baunutzungsverordnung von 1990 zielgerichteter gesteuert werden.

Auf den im rechtskräftigen Bebauungsplan teilweise als Gewerbegebiet festgesetzten Grundstücksflächen waren (nicht kerngebietstypische) Vergnügungsstätten, Wettannahmestellen, Bordelle und bordellähnliche Betriebe sowie Erotikfachmärkte als Gewerbebetriebe aller Art allgemein zulässig. Mit der Änderung des Bebauungsplans sind diese Flächen entsprechend ihrer vorherrschenden Nutzung zukünftig als Mischgebiete festgesetzt. Mit der Änderung des Gebietstypus werden die Nutzungsrechte hinsichtlich dieser Nutzungen eingeschränkt.

In Mischgebieten waren nach der BauNVO 1962 Vergnügungsstätten genauso wie Wettannahmestellen als Unterarten der sonstigen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zulässig. Die Steuerung dieser Anlagen war noch nicht Gegenstand der o.g. BauNVO. Mit der BauNVO von 1990 sind Vergnügungsstätten (ausschließlich nicht kerngebietstypisch) hingegen nur noch in gewerblich geprägten Mischgebieten allgemein und in mit Wohnen geprägten Gebieten ausnahmsweise zulässig. Wettannahmestellen sind weiterhin als sonstige Gewerbebetriebe zulässig. Erotikfachmärkte sind nach beiden Fassungen der BauNVO allgemein zulässig. Bordelle und bordellähnliche Betriebe wurden bereits im Mischgebiet von 1962 als störend und somit als nicht zulässig angesehen.

Durch die 8. Änderung des Bebauungsplans werden jedoch Feinsteuerungen vorgenommen, wonach die Ansiedlung von Vergnügungsstätten, Wettannahmestellen und Betrieben mit sexuellem Charakter zukünftig im Geltungsbereich nicht mehr möglich ist. Durch den Ausschluss dieser Nutzungen wird die Zulässigkeit der baulichen Nutzungen der Grundstücke eingeschränkt.

Gemäß § 42 (1) BauGB können bei einer Aufhebung oder Änderung der zulässigen Nutzung eines Grundstücks Entschädigungsansprüche entstehen, wenn sich dadurch eine wesentliche Wertminderung des Grundstücks ergibt. Dabei muss zwischen einer Entschädigung für eine zulässige (aber nicht ausgeübte) Nutzung und einer Entschädigung für eine tatsächlich ausgeübte Nutzung unterschieden werden.

Ein Entschädigungsanspruch für eine zulässige Nutzung kann gemäß § 42 (2) BauGB nur geltend gemacht werden, wenn die Zulässigkeit innerhalb einer Frist von 7 Jahren geändert wird. Da jedoch die abgeleitete Zulässigkeit der Nutzungen im Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplans bereits seit den 1960er bzw. 1990er Jahren besteht, ist die "Nutzbarkeitsgewährleistungspflicht" bei Inkrafttreten der 8. Änderung des Bebauungsplans abgelaufen. Ohnehin ist nicht von einer wesentlichen Wertminderung auszugehen, da es sich bei der geplanten Einschränkung der Zulassung von Vergnügungsstätten, Wettannahmestellen, Erotikfachmärkten, Bordellen sowie bordellartigen Betrieben lediglich um einzelne Nutzungen bzw. Unterarten der zulässigen Nutzungen im betroffenen Gebietscharakter handelt. Alle anderen Nutzungsbausteine sind von dieser Regelung nicht berührt, sodass die für das Plangebiet wesentlichen Arten der baulichen Nutzungen nach § 6 BauNVO weiterhin ausgeübt werden können. Ein spürbarer Eingriff in die bauliche Nutzbarkeit der Grundstücksfläche und damit eine Erschwerung der Nutzungs- und Verwertungsmöglichkeit der betroffenen Fläche wird hierdurch nicht erkannt. Damit ist ein Entschädigungsanspruch gegenüber den Eigentümern ausgeschlossen.

Im Geltungsbereich der 8. Änderung ist jedoch keine Vergnügungsstätte, keine Wettannahmestelle bzw. kein Betrieb mit sexuellem Charakter ansässig. Ein Entschädigungsanspruch für eine tatsächlich ausgeübte Nutzung kommt somit ebenfalls nicht in Betracht.

7. Natur und Umwelt

Gemäß § 1 (6) Ziffer 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Umwelt- und Naturschutzes sowie der Landschaftspflege zu berücksichtigen.

Für die Belange des Umweltschutzes ist gemäß § 2 (4) BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung ermittelt werden und in einem Umweltbericht gemäß § 2 a BauGB beschrieben und bewertet werden.

Alle umweltrelevanten Informationen sind dem Umweltbericht, dem Teil II der Begründung zum Bebauungsplan, zu entnehmen.

8. Klimaschutz- und Klimaanpassung

Die Stadt Hamm beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplans die Stärkung und den Schutz des zentralen Versorgungsbereichs der Ahlener Straße sowie der westlich gelegenen vorwiegend durch Wohnen geprägten Strukturen, durch die Steuerung von Vergnügungsstätten, Wettannahmestellen und Betrieben mit sexuellem Charakter vorzunehmen.

Folglich werden in dem Änderungsverfahren keine ergänzenden Baumöglichkeiten geschaffen, es handelt sich lediglich um die Steuerung von Nutzungsrechten und die Anpassungen des Planungsrechtes an den Bestand. Gleichwohl werden Festsetzungen getroffen, welche dazu beitragen eine klimagerechte Quartiersentwicklung zu fördern.

Eine Reihe von Festsetzungen zur Begrünung oder zur Begrenzung der Versiegelung sind zum Teil als Ge- und Verbote festgesetzt und andere um Anreize für klimaangepasstes Bauen zu schaffen. In ihrer Summe geben sie die Richtung vor für eine ökologisch, nachhaltige und klimaangepasste Weiterentwicklung eines Bestandsquartiers. In diesem Zusammenhang ist jedoch auch darauf hinzuweisen, dass das Regelungsinstrumentarium der verbindlichen Bauleitplanung auf die Steuerung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung beschränkt ist und klimaschützende und klimaangepasste Maßnahmen somit im Bebauungsplan nicht in jeder beliebigen Detailschärfe vorgenommen werden können. Auch greifen die Festsetzungen erst bei zukünftigen genehmigungspflichtigen Vorhaben. In der Summe seiner planerischen Zielsetzungen und daraus resultierenden Festsetzungen weist die 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 07.035 – Hülskamp - jedoch - wie nachfolgend dargestellt - eine angemessene Klimaschutzorientierung auf.

Die einst durch den Bebauungsplan Nr. 07.035 festgesetzte GRZ (vollständige Versieglungsmöglichkeit) wird im Rahmen der Neuaufstellung des Bebauungsplans, durch die vorgenommene 8. Änderung auf eine gesamte Ausnutzbarkeit (GRZ I+II) von 0,8 bzw. 0,75 verringert. Die Verringerung der überbaubaren Flächen erzeugt einen Schutz der bestehenden gärtnerisch genutzten Freiflächen und ist zurückzuführen auf eine mit einer BauNVO-Novelle eingeführte Berechnungsgrundlage, die nun neben der Hauptnutzung auch sämtliche Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen etc. mit einbezieht.

Im Rahmen dieses Bebauungsplans sind weitere Vorgaben zur Entstehung von versickerungsoffenen oder verdunstungsfördernden Flächen festgesetzt. Grundstücksflächen sind immer als Grünflächen anzulegen, sofern sie nicht bebaut sind oder als Wege oder

Stellplatzflächen genutzt werden. Grünflächen sind bepflanzte, unversiegelte und nicht großflächig mit Stein, Kies, Schotter oder ähnlichen Materialien gestaltete Flächen. Die Ausweisung der unbebauten Flächen als Grünflächen unterbindet eine Ausgestaltung als Schottergarten.

Darüber hinaus sind die Oberflächen der Hofflächen, nicht überbauten Zufahrten, Fußwege und offenen Stellplatzflächen zusätzlich als Beitrag zur Verringerung des Versiegelungsgrades aus Klimaschutzgründen und zur verbesserten Entwässerung mit luft- und wasserdurchlässigen Materialien wie z.B. durch wassergebundene Decken, Pflaster mit mindestens 25% Fugenanteil, Rasengittersteine, Ökopflaster oder in Schotterrasen auszugestalten.

In Gänze tragen diese Festsetzungen zur Minimierung der Auswirkungen auf das Lokalklima bei, was insbesondere vor dem Hintergrund der durch den Klimawandel ausgelösten Folgen, wie Hitzewellen oder Starkregenereignisse, von besonderer Bedeutung ist.

Neben den angeführten Festsetzungen zur Begrenzung der Versiegelung, leisten die in dem Bebauungsplan festgesetzten extensiven Dachbegrünungen für Gebäude mit Dächern bis zu einer Neigung von max. 20 Grad und für Garagen, Carports und sonstige Nebenanlagen einen stabilisierenden Effekt auf das Mikroklima sowie den Feuchtigkeitshaushalt. Insbesondere im Fall von Starkregenereignissen bieten sie auch entwässerungstechnische Vorteile, da das Regenwasser verzögert an die Kanalisation abgegeben wird. Die Errichtung von Photovoltaikanlagen auf diesen Dachflächen wird dadurch nicht ausgeschlossen.

Im Weiteren sind die entlang der Palzstraße bestehenden Laubbäume dauerhaft zu erhalten, zu sichern und nach einem evtl. Abgang durch gleichwertige Bäume zu ersetzen. Die Bindung des Verkehrsgrüns ermöglicht zum einen ein durchgrüntes Quartier und zum anderen dienen sie durch die Schattenbildung der Förderung von Kühlungseffekten.

Im Wesentlichen stellt das Plangebiet Hülskamp allein und insbesondere in Kombination mit den angeführten Festsetzungen einen Beitrag sowohl zum Klimaschutz als auch zur Klimafolgenanpassung dar. Dementsprechend finden die Ziele und Inhalte des Klimaaktionsplans, des Klimafolgenanpassungskonzeptes sowie des Masterplans Freiraum Beachtung. Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine Fläche am Rande des Stadtteilzentrums Heessen, welche sowohl eine räumliche Nähe zu Infrastruktureinrichtungen des täglichen Bedarfs aufweist, als auch über eine unmittelbare Anbindung an den öffentlichen Personennah- und Fernverkehr verfügt.

9. Immissionsschutz

Gemäß § 1 (6) Nr. 1 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.

Eine Überprüfung, ob und in wieweit eine Vereinbarkeit der Planungsabsichten des Bebauungsplans mit den Erfordernissen des Immissionsschutzes aus Sicht der Oberen Immissionsschutzbehörde besteht, wurde vorgenommen. Die Belange der oberen Immissionsschutzbehörde sind nicht betroffen.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans wurde eine Beurteilung des immissionsschutzrechtlichen Status des Plangebietes vorgenommen. Hierzu wurden zum einen die von dem Plangebiet ausgehenden Emissionen und zum anderen die auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen betrachtet. Insbesondere wurden hierzu die Einflüsse der an das Plangebiet grenzenden gewerblichen Nutzungen und die Verkehrssituation vor Ort betrachtet.

Gewerbliche Immissionen

Bei dem in Rede stehenden Plangebiet der 8. Änderung handelt es sich um einen aus Wohnen und gewerblichen Nutzungen durchmischten Bestand. Der Schutzanspruch des Mischgebietes musste bereits in der Vergangenheit und auch weiterhin bei zukünftigen Ansiedlungen im Umfeld immerzu Berücksichtigung finden.

Aufgrund der Zulässigkeit von ausschließlich mischgebietsverträglichen Betrieben wirken von dem angrenzenden eingeschränkten Gewerbegebiet keinerlei negative Einflüsse auf das Plangebiet ein. An das eingeschränkte Gewerbegebiet grenzen ein uneingeschränktes Gewerbegebiet sowie ein Industriegebiet. Aufgrund eines näher an den Gewerbe- und Industriegebieten liegenden Mischgebietes (6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 07.035) erfolgt durch die Planung der 8. Änderung keine Veränderung der Abstände zwischen den in Rede stehenden Gebieten und somit kann auch hier von der Einhaltung der immissionsschutzrechtlichen Belange der im Plangebiet liegenden MI-Gebiete ausgegangen werden.

Aber auch andersherum werden von der sensibleren Nutzung und den getroffenen Festsetzungen der 8. Änderung keine negativen immissionsschutzrechtlichen Auswirkungen auf das Umfeld erwartet. Insofern sind Einschränkungen in den betrieblichen Nutzungen der vorstehenden Gebiete nicht zu erwarten.

Verkehrsimmissionen

Im Weiteren wurde zur Beurteilung der immissionsschutzrechtlichen Belange des Plangebietes eine Einschätzung des Verkehrslärms vorgenommen. Das Immissionsschutzgutachten vom 24.11.2021 ist der Verfahrensakte des Bebauungsplans beigelegt. Im Wesentlichen dient die Untersuchung dazu, die Straßenverkehrsgeräusche der an das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 07.035 angrenzenden Straßen zu ermitteln und nach DIN 18005 sowie DIN 4109 im Rahmen der Bauleitplanung zu beurteilen. Die maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109 eignen sich zusätzlich als Berechnungsgrundlage für den bauordnungsrechtlichen Schallschutznachweis für geplante Neubauvorhaben.

Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Verkehrslärm sind für MI-Gebiete (60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts) im Plangebiet einschlägig.

Das Plangebiet der 8. Änderung des Bebauungsplans befindet sich in Hamm-Heessen und wird durch die Ahlener Straße im Osten, den Vogtskamp im Süden und der Palzstraße im Westen und Norden begrenzt.

Bei der Ahlener Straße (L811) handelt es sich um eine stark frequentierte Straße. Anhand des fortgeschriebenen Verkehrsprognosemodells der Stadt Hamm kann in den angrenzenden Straßenabschnitten derzeit (Daten von 2018) von einer durchschnittlichen täglichen Verkehrsbelastung (DTV) von 11.000 Kfz/24h bei einem Schwerlastanteil von 3,0% ausgegangen werden.

Die ebenfalls angrenzenden Straßen Vogtskamp und Palzstraße (Sackgassensituation) sind untergeordnete Straßen und werden vorwiegend von Anliegern befahren. Die Geräusche der übrigen Straßen in der Umgebung des Bauvorhabens sind aufgrund der vorliegenden Abstandsverhältnisse und die Schienenverkehrsgeräusche aufgrund der durchgeführten bzw. geplanten Lärmschutzmaßnahmen der Bahn in der Untersuchung vernachlässigt worden.

Zusammenfassend ergeben sich folgende Untersuchungsergebnisse hinsichtlich der Verkehrslärmeinwirkungen auf das Plangebiet:

Für die Grundstücksflächen entlang der Ahlener Straße sind regelmäßig Überschreitungen der MI-Orientierungswerte der DIN 18005 sowohl am Tag als auch in der Nacht zu erwarten.

Bei einem Dauerschallpegel ab 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts beginnt im Allgemeinen die Schwelle, an der die Lärmbelastung eine Gefahr für die Gesundheit bedeuten kann. Die Grenze der verfassungsrechtlichen Zumutbarkeit wird bei einem Dauerschallpegel von 75 dB(A) tags und 65 dB(A) nachts endgültig überschritten. Die o.a. prognostizierten Pegelwerte entlang der betroffenen Teilstücke der Ahlener Straße bleiben tagsüber sämtlich unterhalb der Zumutbarkeitsschwelle. Für den Nachtzeitraum ist das Erreichen dieser Schwelle zu erwarten.

Bei Überschreitung der Orientierungswerte sind auf bauleitplanerischer Ebene Schutzmaßnahmen für die angrenzenden Wohnnutzungen zu treffen. Dabei gelten nicht nur die im Gebäude liegenden, zum dauernden Aufenthalt bestimmten Räumlichkeiten, sondern auch die im Außenbereich liegenden Freiflächen, die potentiell Aufenthaltscharakter besitzen (Terrasse, Freisitz u.a.) zu den schützenswerten Bereichen. Diese Nutzungen gilt es, vor den entsprechenden schädlichen Lärmimmissionen der lärmrelevanten Verkehrsstraßen zu schützen.

Bei der planerischen Festlegung über die Art der umzusetzenden Lärmschutzmaßnahme sind die jeweiligen Schutzmöglichkeiten im Sinne der nachfolgenden Priorität städtebaulich abzuwägen.

- | | |
|----------------------------------|--|
| 1. aktive Schallschutzmaßnahme: | Abstände einhalten
Wall und/oder Wand
Geschlossene Hauszeile, Stellung der Gebäude |
| 2. passive Schallschutzmaßnahme: | Grundrissausrichtung
Maßnahmen am Gebäude (Schallschutzfenster u.a.) |

Aktive Lärmschutzmaßnahmen scheiden aufgrund der städtebaulichen Zielrichtung und der Lage im Stadtteilzentrum zur Minderung aus. Für die überbaubaren Grundstücksflächen können lediglich passive Lärmschutzmaßnahmen in Form von ausreichend schalldämmenden Außenbauteilen (Wand, Fenster) vorgesehen werden. Ergänzend sind potenzielle Maßnahmen der architektonischen Selbsthilfe wie lärmschützende Grundrisse und Laubengänge denkbar.

Grundsätzlich kann der erforderliche Lärmschutz für die Nutzungsbereiche bereits durch bauseitige Maßnahmen ausreichend gewährleistet werden.

Im Rahmen des Bebauungsplanes besteht keine Verpflichtung zur Sanierung der bestehenden Gebäude, jedoch sind die Maßnahmen bei baulichen Veränderungen und zukünftigen Baugenehmigungen zu berücksichtigen.

Passive Lärmschutzmaßnahmen werden auf Grundlage der maßgeblichen Außenlärmpegel dimensioniert. Entsprechend sind im Bebauungsplangebiet die Außenlärmpegelbereiche nach DIN 4109-01:2018 aufgenommen. Aufgrund einer Differenz der Beurteilungspegel zwischen Tag und Nacht von <10 dB(A) erfolgt die Darstellung der maßgeblichen Außenlärmpegel auf Grundlage des Beurteilungspegels zur Nachtzeit mit einem Zuschlag von 10 dB(A).

10. Altlasten / Kampfmittel / Bergbau / Methangas

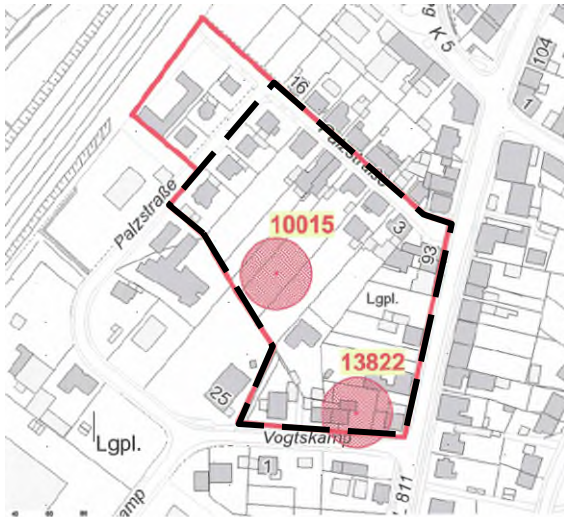
10.1. Altlasten

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans sieht das Altlastenkataster keine Verdachtsflächen vor. In der näheren Umgebung sind jedoch mehrere ehemalige Altgewerbebetriebe und Alttankstellen verzeichnet. Kartenmaterial kann in der Akte zum Verfahren eingesehen werden.

10.2. Kampfmittel

Die Bezirksregierung Arnsberg - Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe (KBD-WL) - hat zur Kampfmittelsituation im beantragten Bereich unter den Fundstellennummern 5/39378, 5/39196, 5/37266 Stellung genommen.

Dabei sind im Plangebiet 2 vermutliche Blindgängereinschlagstellen (Verdachtspunkt -VP- Nr. 10015, 13822) festgestellt worden. Bodeneingriffe jeglicher Art sind im Gefahrenbereich der Blindgängerverdachtspunkte (Radius 20 m) untersagt und dürfen erst nach Überprüfung (Sondierung) durch den KBD-WL und anschließenden Freigabe durchgeführt werden.



Standorte der 2 vermutlichen Blindgängereinschlagstellen (Verdachtspunkte) im Geltungsbereich des Bebauungsplans (schwarz)

Wegen erkennbarer Kriegsbeeinflussung (Bombardierung) sind nach heutigem Stand im Zusammenhang mit anstehenden Baumaßnahmen abhängig von deren Art und Umfang möglicherweise zusätzliche Überprüfungsmaßnahmen des KBD-WL erforderlich (ggf. Oberflächendetektionen zu bebauender Flächen, ggf. Bohrlochdetektionen vor Ramm- oder Bohrarbeiten). Die Festlegung dieser Maßnahmen erfolgt Einzelfall bezogen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

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 Erdreichs zu bemerken ist, wenden Sie sich bitte sofort telefonisch an Feuerwehr (02381/903-250, 903-0 oder Notruf 112) oder Polizei (02381 / 916-0 oder Notruf 110).

10.3. Bergbau

Der Bebauungsplan enthält eine nachrichtliche Kennzeichnung in Hinblick auf möglicherweise unterhalb des Geltungsbereiches umhergehenden Bergbau. Jedoch hat die Bezirksregierung Arnsberg - Abteilung 6 - Bergbau und Energie in NRW für den Bereich des Planvorhabens kein heute noch einwirkungsrelevanter Bergbau dokumentiert. Damit ist mit bergbaulichen Einwirkungen nicht zu rechnen. Die bergbaurechtlichen Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen des Behördenbeteiligungsverfahrens um Stellungnahme gebeten. Die Bezirksregierung Arnsberg wies in ihrer Stellungnahme 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.

Im Bergbau- Alt- und Verdachtsflächen-Katalog (BAV-Kat) sind im Umfeld des Planvorhabens folgende Verdachtsflächen verzeichnet:

- 4212-S-001, Sachsen 1/2/5, Schachanlage, Kokerei mit Nebengewinnung, Zeche, Kraftwerk, Parkplatz,
- 4212-A-001, Sachsen 1/2/5, Westhalde,
- 4212-A-002, Sachsen 1/2/5, Osthalde,
- 4212-A-009, Sachsen 1/2/5, Klärteiche und
- 4212-A-010, Sachsen 1/2/5, Kläranlage.

Die Bergaufsicht hat bis auf das unter Bergaufsicht durchzuführende Grundwassermonitoring bereits geendet. In dieser Angelegenheit ist die RAG Montan Immobilien GmbH bergrechtlich verantwortlich. Mit dem Ende der Bergaufsicht ging die Zuständigkeit für diese Flächen auf die Stadt Hamm über.

10.4. Methangas

Nach gutachterlichen Feststellungen (Untersuchung potentieller Methan-Emissionen im Stadtgebiet von Hamm, Prof. Dr. Coldewey, Universität Münster) liegt der Geltungsbereich der 8. Änderung des Bauungsplans Nr. 07.035 in einem 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.

Es wird daher dringend empfohlen, objektbezogene Untersuchungen sowie die Konzepterarbeitung von Vorsorge- und Sicherheitsvorkehrungen durch einen Sachverständigen durchführen zu lassen. Nähere Informationen können beim Umweltamt der Stadt Hamm eingeholt werden.

Folgender Hinweis ist gemäß des Geologischen Dienstes NRW speziell bei Bohrungen zu beachten: "Der Bohransatzpunkt befindet sich in einem Gebiet, in dem Gasaustritte, insbesondere Methanausgasungen, aus dem Untergrund bekannt sind. Es ist nicht auszuschließen, dass bei der geplanten Bohrung Gas, potentiell auch unter erhöhten Drucken, austreten kann. Daher sollte das ausführende Bohrunternehmen geeignete Arbeitsschutzmaßnahmen und Sicherheitsvorkehrungen treffen."

Eine Einschätzung zur potenziellen Methanausgasung bedingt durch bergbauliche Beeinflussung erfolgt durch die Bezirksregierung Arnsberg – Abteilung Bergbau und Energie in NRW. Der Planänderungsbereich befindet sich außerhalb des Einzugsbereichs der Zentralen Wasserhaltung Haus Aden. Grubenwasser steige in diesem Bereich nicht an. Insoweit liegen auch keine Erkenntnisse im Hinblick auf diesbezügliche potentielle Methanausgasungen aus dem Untergrund für diesen Bereich vor.

11. Denkmalschutz

Denkmalwert

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich mit den Wohnhäusern Ahlener Str. 83 und 91 zwei Gebäude, die in der erweiterten Inventarliste (sog. „Dreisbach-Liste“) der Unteren Denkmalbehörde aufgeführt sind und noch nicht hinsichtlich eines möglichen Denkmalwertes überprüft wurden.

Der Bebauungsplan verfolgt primär keine Baulichkeiten, sondern hat durch die Steuerung von bestimmten Nutzungsarten die Unterbindung von Trading-Down-Tendenzen zum Ziel.

Von daher sind gemäß der Unteren Denkmalschutzbehörde keine denkmalpflegerischen Belange tangiert! Ohnehin wird bei genauer Betrachtung ein Denkmalwert der beiden Gebäude (u.a. aufgrund der stark beeinträchtigenden baulichen Veränderungen) für höchst unwahrscheinlich angesehen!

Bodendenkmalschutz

Nach bisherigem Kenntnisstand werden bodendenkmalpflegerische Belange im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht berührt. Trotzdem können bei Erdarbeiten jeglicher Art bisher nicht bekannte Bodendenkmäler neu entdeckt werden. Deshalb ist aus bodendenkmalpflegerischer Sicht folgender Hinweis zu beachten:

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/ 937520) 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 Monate in Besitz zu nehmen (§16 Abs. 4 DSchG NW).

12. Ver- und Entsorgung

12.1. Versorgung des Plangebietes

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen bereits bebauten städtischen Bereich. Die Ver- und Entsorgungssituation ist im Rahmen des vorliegenden Verfahrens nicht vollständig neu zu bewerten. Folglich wird die Wasser- und Energieversorgung der Plangebietsflächen im Bestand bereits über die bestehenden Leitungssysteme der Stadtwerke Hamm sichergestellt.

12.2. Entwässerung des Plangebietes

Die Entwässerung des bereits bebauten Plangebiets ist ebenfalls aufgrund der Steuerung von Vergnügungsstätten, Wettannahmestellen und Betrieben mit sexuellem Hintergrund im Rahmen des vorliegenden Verfahrens nicht vollständig neu zu bewerten.

12.2.1. Rechtliche Grundlagen

Das Verfahren für die Beseitigung des im Plangebiet anfallenden Abwassers wird nach den Bestimmungen der §§ 55 (2) Wasserhaushaltsgesetz und 44 Landeswassergesetz ausgewählt. 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 ortsnah direkt oder ohne Vermischung mit Schmutzwasser über eine Kanalisation in ein Gewässer einzuleiten. Aufgrund der Festsetzung des Plangebietes als Mischgebiet wird der Niederschlagswasserabfluss in die Kategorie 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. Der Boden hat nach den Informationen aus dem UIS eine Wasserdurchlässigkeit mit einem Kf-Wert von ca. 1 OE-4 bis 1 OE-6 m/s. Der Grundwasserspiegel liegt nach den UIS Daten zwischen 0 bis 1,5 munter Geländeoberkante. Aufgrund der Poldersituation ist zeitweise mit höheren Grundwasserspiegeln zu rechnen, aus diesen Gründen ist eine Versickerung des Niederschlagswassers im Sinne des § 44 Landeswassergesetz nicht möglich. Das Schmutz- und Niederschlagswasser wird über die vorhandene Mischwasserkanalisation in den Straßen zur Kläranlage Hamm-Mattenbecke abgeleitet.

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

Hamm, den 02.08.2022

gez. Andreas Mentz
Stadtbaurat

gez. Gniot
Städt. Baudirektor

Anhang

Tabellarische Zusammenfassung

Name des Verfahrens	8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 07.035 – Hülskamp -	
Lage des Plangebietes	- Hamm – Heessen - Baublock zwischen der Ahlener Straße, Palzstraße und dem Vogtskamp in Teilbereichen	
Struktur des Plangebietes (Bestand)	- Mischgebiet und drei Grundstücke in Teilbereichen als Gewerbegebiet	
Charakteristik der Planung / geplante Nutzungs- bzw. Bauungsstruktur	- Steuerung von Vergnügungsstätten, Wettannahmestellen und Betrieben mit sexuellem Charakter - Anpassung des Planungsrechtes an den Bestand - Umstellung der Baunutzungsverordnung	
Art des Verfahrens	Änderungsverfahren gemäß § 2 (1) BauGB	
Verfahrensverlauf	„Alter“ gemeinsamer Geltungsbereich der 8. Änderung und 9. Änderung	
	Aufstellungsbeschluss	01.10.2019 (Vorlage Nr. 1930/19)
	Scoping gem. § 4 (1) BauGB	21.11.2019 - 20.12.2019
	Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB Besprechungsmöglichkeit	02.11.2021 – 03.12.2021
	Sonstiges	Veränderungssperre (Vorlage Nr. 2247/20); 1. Verlängerung der Veränderungssperre (Vorlage Nr.0422/21)
	Teilung des Geltungsbereichs (weitergeführt als 8. Änderung)	
	Landesplanerische Abstimmung	Nicht erforderlich
	Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2)	07.12.2021 – 14.01.2021
	Offenlegungsbeschluss	29.03.2022 (Vorlage Nr. 0617/22)
	Öffentl. Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB	19.05.2022 – 22.06.2022
Vorbereitende Bauleitplanung (FNP)	Aus FNP abgeleitet gem. § 8 (2) BauGB	
Relevante informelle vorbereitende Planungen	- Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept - Vergnügungsstättensteuerungskonzept - Masterplan Freiraum - Klimaaktionsplan - Klimafolgenanpassungskonzept	
Organisation der Erschließung	Die (Haupt-) Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Ahlener Straße. Gebietsgliedernde Straße sind der Vogtskamp und die Palzstraße	
Planausweisung / Dichtewerte	Mischgebiet MI1 (GRZ: 0,6; GFZ: 1,2); MI2 (GRZ: 0,5; GFZ: 1,0)	
Entwässerung	Gesichert durch den Bestand	
Sonstige Anmerkungen	Ein Teilbereich des Geltungsbereichs wurde zwischenzeitig aufgrund der planungsrechtlichen Komplexität des Bebauungsplanverfahren zu einem eigenständigen Verfahren (9. Änderung).	
Flächenbilanzierung	Gesamtfläche (Plangebiet)	19.295 m²