Stadt Hamm
Stadtplanungsamt

Bebauungsplan Nr. 01.044
- Vergnügungsstättensteuerung Hugo-Küching-Straße
1. Änderung

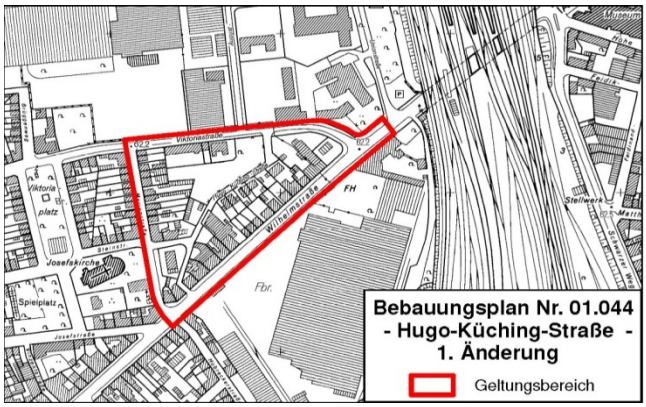
Begründung zum Bebauungsplan

Inhaltsverzeichnis

1	**Räumlicher Geltungsbereich**		**1**
2	**Planerfordernis**		**1**
3	**Übergeordnete Vorgaben**		**1**
3.1	Landes-/Gebietsentwicklungsplanung	1	
3.2	Flächennutzungsplanung	2	
4	**Bestehendes Planungsrecht**		**2**
5	**Voruntersuchung**		**3**
5.1	Standortbewertung	3	
5.2	Nahversorgungszentrum Wilhelmstraße	3	
5.3	Konzept zur Steuerung von Vergnügungsstätten	4	
6	**Anwendung des § 13a (1) Satz 2 Nr. 2 BauGB**		**5**
7	**Städtebauliche Bestandsaufnahme / Analyse**		**6**
7.1	Klima	6	
7.2	Boden	6	
7.3	Methangas	6	
7.4	Altlasten	6	
7.5	Kampfmittel	7	
7.6	Grundwasser	8	
7.7	Fauna/Vegetation	8	
7.8	Kulturgüter	8	
7.9	Freizeit/Erholung	8	
7.10	Entwässerung	8	
7.11	Leitungstrassen	8	
7.12	Städtebauliche Strukturen	9	
7.13	Planungsrechtliche Ausgangssituation	9	
8	**Inhalt des Bebauungsplanes**		**9**
8.1	Städtebauliche Zielsetzungen	9	
8.2	Steuerung von Vergnügungsstätten	9	
8.3	Auswirkungen auf bestehende Nutzungen	10	
8.4	Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	11	
8.5	Artenschutz	11	
8.6	Verfahren	12	
Anhang			**13**

Begründung

1 Räumlicher Geltungsbereich



Geltungsbereich B-Plan Nr. 01.044 1. Änderung

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 01.044, 1. Änderung umfasst einen Siedlungsbereich nördlich der Wilhelmstraße zwischen der Marienstraße im Westen und der Bahnunterführung im Nordosten.
Der Geltungsbereich verläuft entlang der Nordseite der Viktoriastraße, bis hin zur Marienstraße, an deren westlicher Seite er südlich bis zur Wilhelmstraße führt und diese auf Höhe des Flurstücks 646 Gemarkung Hamm, Flur 35 quert. Entlang der Südseite der Wilhelmstraße verläuft er bis zur Abschlusskante des Gebäudes Wilhelmstraße 7. Dort knickt er ab, quert die Wilhelmstraße und läuft gerade auf das Flurstück 622, Flur 35 zu. Entlang der südlichen Grenze der Flurstücke 622 und 618 verläuft der Geltungsbereich weiter bis zur Nordseite der Viktoriastraße.

2 Planerfordernis

In der Untersuchung zum *„Steuerungskonzept für Vergnügungsstätten“* aus 2010 werden Handlungsleitlinien vorgeschlagen, die als Reaktion auf die wachsende Anzahl an Anfragen und Anträgen von Vergnügungsstätten städtebaulich begründete Spielregeln zur Steuerung derartiger Ansiedlungen im Stadtgebiet definieren.
Insbesondere zum Schutz der Versorgungsschwerpunkte und ausgewählter Gewerbe- und Dienstleistungsgebiete werden in der o.a. Untersuchung räumliche Bereiche definiert, in denen der Ansiedlungsdruck von Vergnügungsstätten hoch und der Regelungsbedarf entsprechend ausgeprägt ist. Das Konzept zur Steuerung von Vergnügungsstätten an sich, stellt jedoch kein rechtliches Instrument dar, welches die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten abschließend regeln könnte.
Vielmehr sind für diese Siedlungsbereiche Bauleitpläne aufzustellen, die eine planungsrechtliche Steuerung im Sinne des o.a. Konzeptes sicherstellen.

Ein von diesem Ansiedlungsdruck besonders betroffener Siedlungsbereich ist der Versorgungsschwerpunkt entlang der Wilhelmstraße, der Bestandteil des Bebauungsplans ist. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 01.044, 1. Änderung soll die für das Plangebiet definierte städtebauliche Zielsetzung, ein weiteres Abrutschen der Versorgungsachse Wilhelmstraße und der angrenzenden Bereiche zu unterbinden und einen langfristigen Stabilisierungs- und Entwicklungsprozess in Gang zu setzen, unterstützt werden. Zu diesem Zweck werden die Anregungen aus dem Steuerungskonzept für Vergnügungsstätten in den planungsrechtlichen Rahmen mit eingebunden.

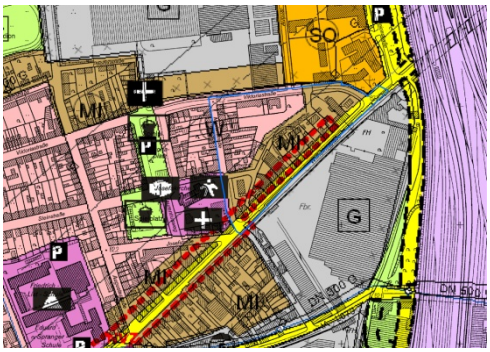
3 Übergeordnete Vorgaben

3.1 Landes-/Gebietsentwicklungsplanung

Der wirksame Regionalplan - Teilabschnitt Oberbereich Dortmund westlicher Teil - weist das Quartier entlang der Wilhelmstraße als allgemeinen Siedlungsbereich aus. Südlich der Wilhelmstraße stellt der Regionalplan einen Bereich entlang des Bahngeländes zwischen der Wilhelmstraße im Norden und der Ackerstraße im Südwesten als Fläche für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) dar.

3.2 Flächennutzungsplanung

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt einen vom Planbereich betroffenen Teilabschnitt der Wilhelmstraße als Nahversorgungszentrum dar. In diesem Versorgungsbereich und darüber hinaus in dem gesamten Abschnitt zwischen der Wilhelmstraße und der nördlich gelegenen Hugo-Küching-Straße wird die Art der baulichen Nutzung als Mischgebiet definiert.
Für das nördlich der Hugo-Küching-Straße gelegene Quartier trifft der Flächennutzungsplan hingegen die Darstellung einer Wohnbaufläche.

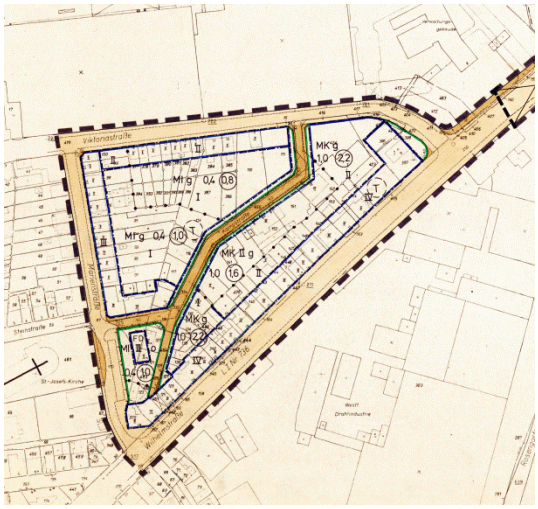


Ausschnitt FNP mit Geltungsbereich

4 Bestehendes Planungsrecht

Bebauungsplan

Das Plangebiet überdeckt den seit 1974 rechtswirksamen Bebauungsplan 01.044, nach dem die planungsrechtlich aktuell zulässige Art und das zulässige Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen sowie die örtlichen Verkehrsflächen bestimmt werden.
In dem Abschnitt zwischen der Hugo-Küching-Straße und der Wilhelmstraße weist der Bebauungsplan ein Kerngebiet (MK-Gebiet) mit geschlossener Bauweise aus. Entlang der nördlichen Seite der Wilhelmstraße ist ferner eine viergeschossige Bauweise festgelegt, während an der Südseite der Hugo-Küching-Straße lediglich eine zweigeschossige bzw. am westlichen Ende nur eine eingeschossige Bauweise zulässig ist. Die GRZ ist in dem beschriebenen Bereich mit 1,0 festgesetzt und die GFZ mit 2,2. Eine Ausnahme bildet ein Abschnitt entlang der Südseite der Hugo-Küching-Straße, in dem eine GFZ von 1,6 festgelegt ist. Die genaue Abgrenzung verläuft von der Hugo-Küching-Straße aus entlang der östlichen Grenze des Flurstücks 332 und verläuft weiter an der nördlichen Seite der Flurstücke 139, 142, 482, 144, 146, 147, 148, 153, bis zur östlichen Grenze des Flurstücks 152 und führt dort zurück gen Norden zur Straße. Der Bebauungsplan setzt im nordwestlichen Bereich des Plangebiets, umschlossen von der Viktoriastraße, Marienstraße sowie Hugo-Küching-Straße, ein Mischgebiet mit geschlossener Bauweise fest. Entlang der Ostseite der Marienstraße ist eine dreigeschossige Bauweise und entlang der Südseite der Viktoriastraße eine zweigeschossige Bauweise festgesetzt. Auf den dahinterliegenden Grundstücken sowie entlang der Nordseite der Hugo-Küching-Straße ist nur eine eingeschossige Bauweise zulässig. Die GRZ ist in dem gesamten Abschnitt mit 0,4 festgesetzt. Die GFZ liegt in einem abgegrenzten südwestlich gelegenen Abschnitt entlang der Ostseite der Marienstraße bei 1,0 und in dem nordöstlich liegenden Segment bei 0,8. Die Differenzierung dieser unterschiedlichen GFZ Werte erfolgt an der Nordseite des Flurstücks 114, entlang der Südseite der Flurstücke 388, 389, 390, 391, 392, 393, 394 sowie entlang der Westseite der beiden Flurstücke 394 und 377. Der Baublock, der sich zwischen der Gabelung der Hugo-Küching-Straße befindet und im Westen durch die Marienstraße begrenzt wird, ist sowohl im FNP als auch im Bebauungsplan als Mischgebiet ausgewiesen. An dieser Stelle ist eine offene Bauweise mit bis zu drei Geschossen zulässig. Die GRZ beträgt 0,4 und die GFZ 1,0.



Bebauungsplan 01.044 von 1974

5 Voruntersuchung

5.1 Standortbewertung

Bereits seit 1986 mit Einrichtung des Wohnumfeldprogrammes „Westliche Innenstadt“ liegt die Entwicklung und Stabilisierung des westlich des Bahnhofs gelegenen Stadtteils im Fokus von Stadterneuerungsmaßnahmen der Stadt Hamm. Wie wichtig die Bedeutung der Entwicklung des Hammer Westens auch heute noch ist, zeigt die Tatsache, dass in den Jahren 2015/16 der „Städtebauliche Rahmenplan Hamm Weststadt 2030“ vom Planungsbüro „reicher haase“ erarbeitet und im Mai 2016 vom Rat der Stadt Hamm beschlossen wurde. Ziel des Rahmenplans ist es, eine Vision für die räumliche Entwicklung der Hammer Weststadt aufzuzeigen. Anhand von Schwerpunktbereichen und Impulsprojekten sollen konkrete Projekte zur Aufwertung und Weiterentwicklung des Bereiches entwickelt werden. Neben den neuen Projekten soll die Rahmenplanung aber auch dazu beitragen, bereits erzielte Erfolge der vergangenen Jahre sichtbarer zu machen. Die Quartiere und Nachbarschaften im Hammer Westen sollen stabilisiert und aufgewertet werden.
In den in diesem Zusammenhang durchgeführten Rahmenplanungen und Untersuchungen wird u. a. regelmäßig die Bedeutung der Wilhelmstraße als Versorgungsschwerpunkt für die hier ansässige Wohnbevölkerung betont und der Erhalt dieser Versorgungsstrukturen als wichtiges städtebauliches Ziel festgehalten.

5.2 Nahversorgungszentrum Wilhelmstraße

Traditionell ist die Wilhelmstraße als wichtige Hauptzufahrt zur Hammer Innenstadt gesäumt von Einzelhandels- und Dienstleistungsangeboten in unterschiedlicher Dichte. In Teilbereichen der Wilhelmstraße hat jedoch bereits eine städtebaulich negative Tendenz eingesetzt, die anhand von Leerständen in den Wohnungs- und Geschäftsebenen, dem verminderten Warenangebot, einer Häufung von Angeboten im Niedrigpreissegment bis hin zu der Anzahl an Gebäuden mit einem dringendem Renovierungsbedarf erkennbar ist.
Im Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept Hamm – Fortschreibung 2010 heißt es zur Wilhelmstraße: *„Die von Trading-Down und Leerständen geprägte Wilhelmstraße soll trotz der gegenwärtigen Angebotsschwächen und der räumlichen Nähe zum Fachmarktstandort im Kreuzungsstandort Wilhelmstraße/Kamener Straße für den „Hammer Westen“ Nahversorgungsaufgaben übernehmen.*
Da in diesem Bereich rd. 10.700 Einwohner leben, lässt sich grundsätzlich auch ein größerer Verbrauchermarkt – etwa mit einer Verkaufsfläche von rd. 2.500 qm rechtfertigen.
Es sollte daher planerisches Ziel der Stadt Hamm bleiben, den Geschäftsbereich entlang der Wilhelmstraße aufzuwerten und insbesondere die dort vorhandenen nahversorgungsrelevanten Strukturen zu stärken und abzusichern.“

Ein Schritt zur Aufwertung und Verbesserung der Lebensqualität entlang der Wilhelmstraße wurde bereits in den 1990er Jahren durch den Umbau des im Plangebiet liegenden Teilabschnittes vollzogen. Mit dem Rückbau der damals vierspurigen Ein- / Ausfallstraße zur Hammer Innenstadt auf zwei Fahrstreifen sollte die auch für den Handel wichtige Aufenthaltsqualität verbessert werden. Durch das Anpflanzen von Straßenbäumen und ergänzenden Begrünungsmaßnahmen hat dieser Straßenabschnitt der Wilhelmstraße eindeutig an stadtgestalterischer Qualität gewonnen.
Auffällig ist in diesem Teilabschnitt der Wilhelmstraße der besonders hohe Besatz an ethnisch geprägten Angeboten. Der räumliche Zusammenhang zum Wohnquartier Viktoriaplatz mit einem überdurchschnittlichen hohen Ausländeranteil ist möglicherweise Hintergrund dieser Entwicklung. In der Konzentration ethnischer Ökonomie kann aber auch eine wirtschaftliche und städtebauliche Chance zur Stabilisierung bestehen, wenn es gelingt, durch besondere Angebote sich stadtweit positiv zu profilieren und damit ein Kundenkreis über den Hammer Westen hinaus zu erreichen.
Auch in der „Rahmenplanung Hamm Weststadt 2030“ wird die Wilhelmstraße immer noch als Schwerpunktbereich eingestuft. Hierzu heißt es: „Die Wilhelmstraße ist wichtig für den gesamten Stadtteil, da

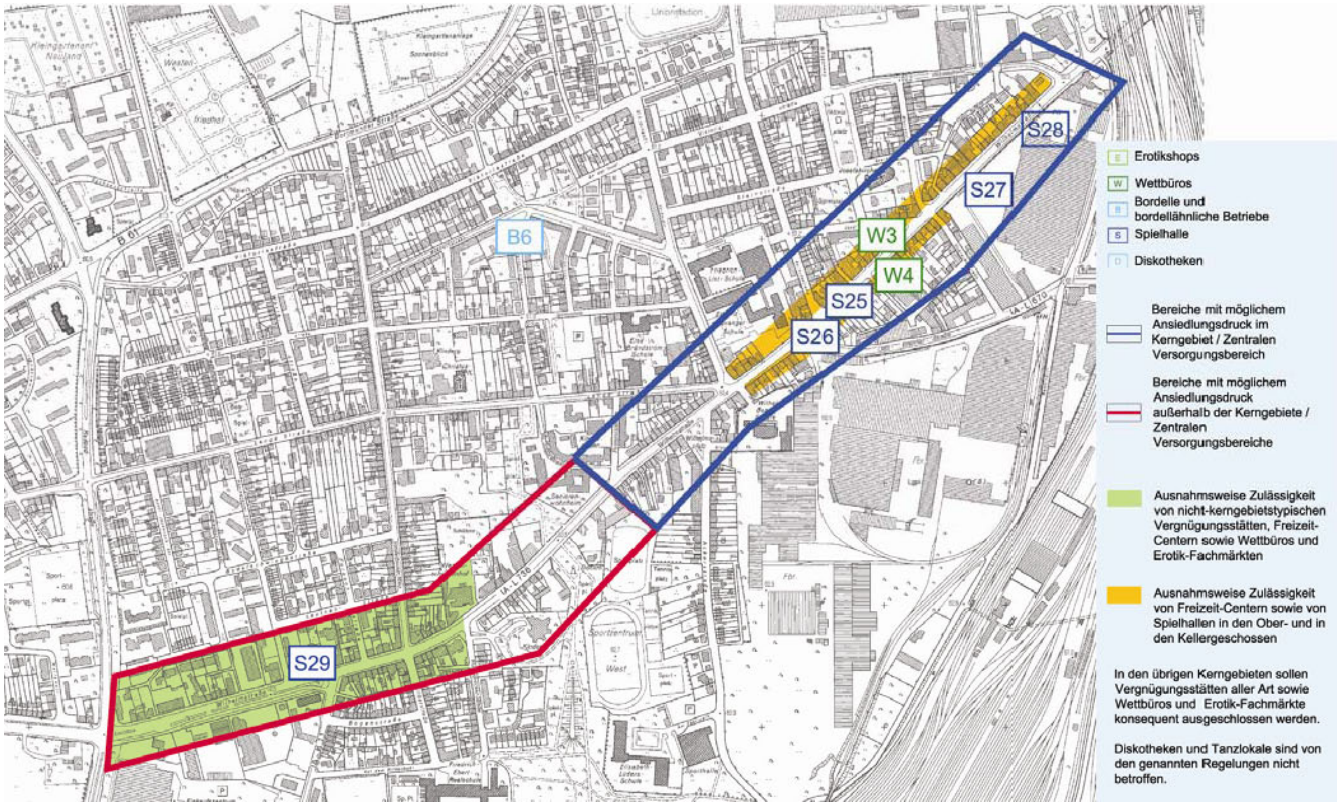
sie viele wichtige Nutzungen, wie Versorgungs- und Bildungseinrichtungen anbindet – gleichzeitig ist sie der prägende Straßenraum und die Visitenkarte in der Außendarstellung des Stadtteils. In dieser Funktion birgt die Wilhelmstraße diverse Potenziale, wie auch drängende Herausforderungen. Als Entwicklungsziele für die Wilhelmstraße wird folgendes formuliert: Das Konzept entwickelt das Ziel, die Wilhelmstraße als Magistrale und zentrale Achse zu stärken. Durch Interventionen in den Bereichen öffentlicher Raum, Städtebau und Leerstandsmanagement sollen die Qualitäten herauskristallisiert werden. Die Weiterentwicklung mindergenutzter Bereiche ist einer der umfänglichsten Bausteine im folgenden Konzept sowie dem anschließenden Detail „Kamps-Areal“. Auch durch die Entwicklung von Impulsprojekten durch die Stadtentwicklungsgesellschaft sollen besondere Orte, Eingänge und prägende Strukturen als Visitenkarte für den Stadtteil qualifiziert werden.“ Eine städtebaulich unerwünschte Agglomeration von Vergnügungsstätten würde diese formulierten Ziele jedoch schädigen und vermehrt kontraproduktive Tendenzen auslösen.

5.3 Konzept zur Steuerung von Vergnügungsstätten

Vor dem vorstehend geschilderten Hintergrund sieht auch das Steuerungskonzept für Vergnügungsstätten im betroffenen Bereich der Wilhelmstraße dringenden Handlungsbedarf. Hierin heißt es zum Versorgungsschwerpunkt Wilhelmstraße:

„Die Wilhelmstraße grenzt jenseits der Bahntrasse westlich an die City an. Sie ist ein deutlicher Versorgungsschwerpunkt im Hammer Westen und vorwiegend durch Handelsnutzungen und Kleingewerbe geprägt. Größter nahversorgungsrelevanter Anbieter ist neben dem Einkaufszentrum der Kaufland-Verbrauchermarkt. Im oberen Teil der Wilhelmstraße liegen vier Spielhallen sowie zwei Wettbüros räumlich dicht beieinander. Von den Spielhallen ist nur eine kerngebietstypisch (Sun City). Eine hat aufgrund ihrer Ausprägung trotz ihres Namens (Automaten Casino Hamm) eher den Charakter einer Teestube (Migrantentreff). In den Wettbüros wird jeweils eine Bewirtung angeboten.
In diesem oberen Teilbereich der Wilhelmstraße sind weiterhin vermehrt leerstehende Ladenlokale vorhanden. …
Im oberen Teil der Wilhelmstraße sollten Vergnügungsstätten nur ausnahmsweise (bei Vermeidung von negativen Agglomerationswirkungen, die allerdings aktuell schon vorhanden sind) und/oder in den Obergeschossen zulässig sein.“

Mit dieser Anregung verfolgt das Gutachten den gleichen Ansatz wie für einen Teilabschnitt der Fußgängerzone in der Weststraße. Das Gutachten sieht auch an diesem Abschnitt der Wilhelmstraße zwar noch keine generelle Unverträglichkeit von Vergnügungsstätten, gleichwohl jedoch die Notwendigkeit, eine Unterbrechung der relevanten Lauflagen in den Erdgeschosszonen zu verhindern.
Mit der ausnahmsweisen Zulässigkeit soll einer Verfestigung der vorhandenen Anhäufung von Vergnügungsstätten entgegengetreten und ein weiteres Fortschreiten der negativen Prägung verhindert werden.
Neben den vorstehenden Vergnügungsstätten und sonstigen Wettbüros trifft das Steuerungskonzept für Vergnügungsstätten auch Aussagen zu Erotikfachmärkten. Im Ergebnis hält das Gutachten fest, dass die Häufung von Erotikfachmärkten zunächst nicht auf städtebauliche Konflikte schließen lässt. Allerdings sind in Verbindung mit anderen Vergnügungsstätten gleichwohl negative städtebauliche Auswirkungen anzunehmen. Dies kann insbesondere in der westlichen Innenstadt vorausgesetzt werden.



Aus dem „Steuerungskonzept für Vergnügungsstätten“: Zulässigkeitsvoraussetzungen im zentralen Versorgungsbereich Wilhelmstraße

6 Anwendung des § 13a (1) Satz 2 Nr. 2 BauGB

Das Plangebiet liegt im beplanten Innenbereich. Mit seinen geplanten Festsetzungen trifft der Bebauungsplan (andere) Maßnahmen für die Innenentwicklung, die die Voraussetzung für die Anwendung des beschleunigten Planverfahrens nach § 13 a BauGB darstellt.

Gem. § 13 a (1) Satz 2 Nr. 2 BauGB kann das beschleunigte Verfahren nur auf Bebauungspläne der Innenentwicklung angewendet werden, die
− eine Grundfläche von weniger als 20 000 m² festsetzen oder
− eine Grundfläche von 20 000 bis weniger als 70 000 m² festsetzen, wenn auf Grund einer Vorprüfung des Einzelfalls zu erwarten ist, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat. Dabei entspricht die Grundfläche nach § 19 (2) BauNVO dem errechneten Anteil des Grundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf.
Für den Fall, dass weder eine Grundflächenzahl noch eine Größe der Grundfläche angegeben wird, sieht § 13a Abs. 1 Satz 3 vor, dass auf die bei Durchführung des Bebauungsplans voraussichtlich (incl. der vorhandenen) versiegelte Fläche abzustellen ist.

Der Bebauungsplan Nr. 01.044, 1. Änderung umfasst mit seinem Geltungsbereich eine Grundstücksfläche von insgesamt rd. 17.826 m². Die anrechenbare planungsrechtlich ausnutzbare Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauGB, die aufgrund der festgesetzten Arten der baulichen Nutzung von Kerngebiet (MK-Gebiet) und Mischgebiet (MI-Gebiet) möglich ist, unterschreitet die o.a. maßgebliche Marke von 20.000 m².
Das beschleunigte Verfahren kann ohne eine Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 13a (1) Satz 2 Nr. 2 BauGB angewendet werden.

7 Städtebauliche Bestandsaufnahme / Analyse

7.1 Klima

Das Untersuchungsgebiet liegt im Bereich des Stadtklimas. Typisch hierfür sind die Dämpfung der Klimaelemente und eine deutlich geringere nächtliche Abkühlung. Hinzu treten die Veränderung von Windfeld und Strahlungshaushalt und das Vorkommen von Luftschadstoffen, Lärmbelastungen sowie die Bildung von Wärmeinseln.

7.2 Boden

Das Untersuchungsgebiet wird von ca. 2 bis 4 m mächtigen, im östlichen Teil auch bis zu 8 m mächtigen, fein- bis mittelsandigen, z. T. schluffig-tonigen Sedimenten der Niederterrasse eingenommen, deren oberer Teil zwischen 0,5 bis 2 m mächtige Aufschüttungen aufweisen kann (Boden, Bauschutt, Schotter, Asche, Schlacke). Darunter liegt der Oberkreidemergel.
Die Ablagerungen der Niederterrasse weisen eine Durchlässigkeit von ca. 10^{-4} bis 10^{-5} m/s (durchlässig) auf.

7.3 Methangas

Nach gutachterlichen Feststellungen (Untersuchung potentieller Methan-Emissionen im Stadtgebiet von Hamm, Prof. Dr. Coldewey, Universität Münster) liegt der Geltungsbereich des Bauungsplans Nr. 01.044 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 Gasdränage 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.

7.4 Altlasten

Im Kataster über altlastenverdächtige Flächen und Altlasten sind zurzeit acht Flächen im Betrachtungsbereich als Altlastenverdachtsflächen gekennzeichnet: Bei den Flächen handelt es sich um Altstandorte im Sinne des § 2 Abs. 5 des Bundes-Bodenschutzgesetzes. Die Flächen sind wie folgt registriert:

Fläche G 162
Bauunternehmen Billigmann, Betriebstankstelle mit oberirdischem 600 L VK-Tank, Schmiede und Schlosserei an der Viktoriastraße 9, Betriebszeitraum von 1936-1961

Fläche G 384
KfZ-Reparatur-Werkstatt Berntgen(1970-2000) an der Wilhelmstraße 17-19

Fläche G 405
Kunstschlosserei/Zylinderschleifwerk Schlenger & Wibbecke an der Marienstraße 2, Betriebszeitraum von 1892-1945

Fläche T 393
Spedition/Tankstelle Solle (1930-1938) mit Werkstattbereich und Tankstelle an der Marienstraße 14

Fläche G 343
Kfz-Reparatur-Werkstatt Berntgen (1984-1993), Drahtstiftefabrik (1922-1923), Schreinerei (1923-1945) an der Wilhelmstraße 19

Fläche G 357
Fa. Dr. Nüsken & Co. Herstellung von Autopoliermitteln sowie Kfz-Reparatur (1926-1935) an der Marienstraße 16

Fläche G 342
Fa. F. Kleine, Sägewerk und Kfz-Reparaturbetrieb (1932-1980) Wilhelmstraße/Viktoriastraße

Fläche T 113
Fa. Josef Mussenbrock ehem. Tankstelle (1931-1980) Wilhelmstraße 9

Für keine der o.g. Flächen liegt bisher eine orientierende Untersuchung vor. Im Bereich der ehemaligen Tankstelle Wilhelmstraße 9 wurden in der Vergangenheit bei einer Straßenbaumaßnahme Untergrundverunreinigungen durch Kohlenwasserstoffe festgestellt. Eine geplante Untersuchung der Fläche musste zunächst zurückgestellt werden, da der Eigentümer das Betretungsrecht für die Probennahme verweigerte. Auch auf den anderen o.g. Flächen sind Bodenkontaminationen nicht auszuschließen. Die Flächen sind im Bebauungsplan als Altlastenverdachtsflächen mit der entsprechenden Signatur gekennzeichnet. Folgende Auflagen sind für die gekennzeichneten Flächen beachtlich:
Nach § 2 LBodSchG (LandesBodenSchutzGesetz) sind Bauherren und Bauherrinnen verpflichtet, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlichen Bodenveränderung, die bei der Baumaßnahme, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Eingriffen in den Boden und den Untergrund bekannt werden, unverzüglich der zuständigen Bodenschutzbehörde mitzuteilen. Sollten daher Auffälligkeiten in Boden, Bodenluft bzw. Grundwasser erkennbar werden, ist das Umweltamt (Untere Bodenschutzbehörde, tel. 02381/17-7101, Fax 17-2931) unverzüglich zu benachrichtigen und die Arbeiten im betroffenen Bereich sofort einzustellen.
Eingriffe in den Untergrund sind unter Aufsicht eines anerkannten Sachverständigen durchführen zu lassen. Die erfolgreich abgeschlossenen Tiefbauarbeiten sind durch einen Abschlussbericht des aufsichtführenden sachverständigen zu bescheinigen. Der Abschlussbericht, einschließlich einer Bestätigung der hergestellten gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse, ist der Unteren Bodenschutzbehörde spätestens 4 Wochen nach Abschluss der Arbeiten vorzulegen.

7.5 Kampfmittel

Nach Aussagen des Kampfmittelbeseitigungsdienstes Westfalen-Lippe (KBD-WL) ist im Plangebiet eine vermutliche Blindgängereinschlagstelle festgestellt worden (östliche Seite unter der Waschstraße). Bodeneingriffe jeglicher Art sind im Gefahrenbereich des Blindgängerverdachtspunktes (Radius 20 m) untersagt und dürfen erst nach Überprüfung durch den KBD-WL und anschließender Freigabe durchgeführt werden.
Wegen erkennbarer Kriegsbeeinflussung sind im Zusammenhang mit anstehenden Baumaßnahmen abhängig von deren Art und Umfang noch zusätzliche Überprüfungsmaßnahmen des KBD-WL erforderlich. Die Festlegung dieser Maßnahmen erfolgt Einzelfall bezogen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens. Abbrüche von Gebäuden und unterirdischen Anlagen hingegen dürfen ohne vorherige Beteiligung des KBD-WL durchgeführt werden, wenn es dabei zu keiner Ausweitung des zuvor umbauten Raumes kommt (gemeinsamer Runderlass d. Innenministeriums -75-54.06.06 – u.d. Ministeriums für Bauen und Verkehr – VA 3-16.21 – vom 08.05.2006)
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 (Tel.: 903-250/9030 oder Notruf 112) oder Polizei (Tel.: 9160 oder Notruf 110).

7.6 Grundwasser

Der mittlere Flurabstand beträgt im Untersuchungsgebiet 1,5 m – 3 m unter Gelände. Der mittlere Grundwasserspiegel liegt bei etwa 59,5 m bis 60 m über NN und fällt nach Nordnordwesten.

7.7 Fauna/Vegetation

Die Bäume an der Wilhelmstraße sind im Alleenkataster eingetragen und die Bäume an der Viktoria-, Marien- und Wilhelmstraße werden im Straßenbaumkataster geführt. Das Gebiet liegt außerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes.

7.8 Kulturgüter

Keine Eintragungen bekannt.

7.9 Freizeit/Erholung

Die Hugo-Küching-Straße und die Verbindungen zur Marien- und Wilhelmstraße sind als fahrradfreundliche Wege gekennzeichnet.

7.10 Entwässerung

Das Verfahren für die Beseitigung des im Plangebiet anfallenden Abwassers muss nach den Bestimmungen des § 51 a Landeswassergesetz ausgewählt werden; unter dem Begriff Abwasser ist häusliches oder betriebliches Abwasser (Schmutzwasser) und gesammeltes Niederschlagswasser zu verstehen.
Verschmutzungsgrad des Abwassers, Untergrund- und Grundwasserverhältnisse, Nähe zu Gewässern, sowie bestehende behördliche Entwässerungsgenehmigungen und Wirtschaftlichkeitsansprüche müssen bei der Wahl des Entwässerungsverfahrens berücksichtigt werden.
Grundsätzlich muss versucht werden, wenig verunreinigtes Niederschlagswasser im Gebiet zu versickern oder in ein ortsnahes Gewässer einzuleiten.

Niederschlagswasser:
Die Möglichkeiten der Versickerung des Niederschlagswassers sind im Hinblick auf eine Flächenverfügbarkeit und weitere Randbedingungen nicht möglich. Grundsätzlich kann das Regenwasser aufgrund der hydraulischen Abflusskapazität des für die Abwasserfortleitung zur Kläranlage Hamm-West vorhandenen Mischwassersystems an die vorhandenen Mischwasserkanäle angeschlossen werden.

Schmutzwasser:
Die Ableitung des im Plangebiet anfallenden Schmutzwassers erfolgt über das vorhandene Mischwasserkanalnetz zur Kläranlage Hamm-West.

7.11 Leitungstrassen

Im Planbereich befinden sich Versorgungsleitungen der Energie- und Wasserversorgung Hamm GmbH. Über die Grundstücke der Gemarkung Hamm, Flur 35, Flurstücke 423 und 424 verläuft eine Fernheizleitung. Die Leitung verläuft in dem Planbereich oberirdisch über die Wilhelmstraße und das Gebäude von BEST CARWASH hinweg. Kurz bevor sie die Viktoriastraße erreicht, wird sie wieder in den Boden geführt und verläuft dann in Richtung Norden unterirdisch weiter. Für diese Leitungstrasse wird in dem Bebauungsplan ein entsprechendes Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL) zugunsten der Stadtwerke Hamm GmbH (d) in der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 01.044 Hugo-Küching-Straße eingetragen. Das GFL ist in der Planzeichnung inklusive eines Schutzstreifens von 3 m eingetragen und dargestellt. Innerhalb des Schutzstreifens dürfen für die Dauer des Bestehens der Anlage neben den am 01.07.2014 bereits vorhandenen Betriebsgebäuden (z.Zt. Autowaschanlage) auch weitere und/oder andere bauliche Anlagen errichtet werden, sofern diese den Bestand oder die Betriebssicherheit der Anlagen nicht beeinträchtigen oder gefährden. Die Fernwärmeversorgungsleitung darf allerdings nicht überbaut werden und ihre Zugänglichkeit ist jederzeit zu gewährleisten.

7.12 Städtebauliche Strukturen

Die Wilhelmstraße wird im Plangebiet zwischen der Bahnunterführung im Nordosten und der Marienstraße im Westen geprägt durch eine kleinteilige, vorwiegend dreigeschossige Baustruktur, in deren Erdgeschosszonen sich meist kleinere Gewerbe-, Dienstleistungs- oder Einzelhandelsnutzungen eingerichtet haben. Die Obergeschosse dienen in der Regel einer allgemeinen Wohnnutzung. Lediglich zu Beginn der Wilhelmstraße (Ecke Viktoriastraße) befinden sich mit einem Autoverleih und einer Autowaschanlage zwei etwas größere eingeschossige Baukörper. Zum Teil sind in diese gemischte Nutzungsstruktur reine Wohngebäude eingestreut.

Das gesamte restliche Plangebiet ist durch eine zwei- bis dreigeschossige Bebauung geprägt. Bis auf zwei Ausnahmen mit einer gewerblichen Nutzung in den Erdgeschossflächen der Hugo-Küching-Straße (Import und Export) und der Marienstraße (An- und Verkauf) handelt es sich dabei ausschließlich um eine Wohnnutzung.

7.13 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Der Bebauungsplan Nr. 01.044 - Hugo-Küching-Straße - wurde 1974 rechtswirksam. Deshalb richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach den Festsetzungen des Bebauungsplans in der Definition der BauNVO von 1968.
Die Einbindung des o. a. Steuerungskonzeptes in die planungsrechtliche Rahmengebung soll durch Aufnahme einer textlichen Festsetzung in das Gefüge des Bebauungsplanes erreicht werden. Hierzu ist aus planungsrechtlichen Gründen jedoch der Bebauungsplan auf die aktuelle Rechtsgrundlage der BauNVO von 1990 abzustellen.

8 Inhalt des Bebauungsplanes

8.1 Städtebauliche Zielsetzungen

Der Bebauungsplan soll durch die Umstellung auf die aktuelle Rechtsgrundlage die Steuerung von Vergnügungsstätten im Geltungsbereich des Bebauungsplans 01.044 Hugo-Küching-Straße 1. Änderung sicherstellen.

8.2 Steuerung von Vergnügungsstätten

Im Sinne des Steuerungskonzeptes für Vergnügungsstätten (Vgl. Pkt. 5.3) sind in den ausgewiesenen Kerngebieten (MK-Gebiete) die nach § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen Vergnügungsstätten und sonstigen Wettbüros gem. § 1 Abs 5 i.V.m § 1 Abs. 7 Nr. 2 in den Erdgeschosszonen nicht zulässig. Vergnügungsstätten und sonstige Wettbüros sind in den MK-Gebieten gem. § 1 Abs. 7 Nr. 2 BauNVO i.V.m § 1 (9) BauNVO nur ausnahmsweise außerhalb der Erdgeschosszone zulässig.

In den festgesetzten MI-Gebieten sind Vergnügungsstätten i.S.d. § 4a Abs. 3 BauNVO und sonstige Wettbüros gem. § 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO nicht zulässig.

Im Zusammenhang mit der Steuerung von Vergnügungsstätten und sonstigen Wettbüros sind im Sinne des Steuerungskonzeptes auch die Erotikfachmärkte in den Kontext zu setzen. Diese im Grundsatz als Einzelhandelsbetriebe einzustufenden Anlagen können jedoch bei der vorhandenen Wohnnutzung zu Konflikten führen. Auch können sie in Agglomeration mit anderen Vergnügungsstätten und/oder sonstigen Wettbüros vorhandene städtebaulich negative Tendenzen forcieren.
Vor diesem Hintergrund sind Erotikfachmärkte in den MK-Gebieten, gem. § 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig und in den MI-Gebieten gem. § 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO nicht zulässig.

An die ausnahmsweise Zulässigkeit ist die Bedingung geknüpft, dass Vergnügungsstätten und deren Erweiterungen sowie Erotikfachmärkte und Wettbüros nur dann ausnahmsweise zulässig sind, wenn

sich im selben Gebäude, im gleichen Straßenzug in mittelbarer und unmittelbarer Nachbarschaft des Vorhabens keine Vergnügungsstätte, kein Wettbüro oder ein Erotikfachmarkt befindet und damit zu erwarten ist, dass über die Häufung von Angeboten an Vergnügungsstätten der Bereich negativ in Bewegung gebracht wird oder die städtebauliche Zielsetzung für diesen Bereich erschwert wird. Es ist sicherzustellen, dass Störungen im Sinne des § 15 Abs. 1 BauNVO in Verbindung mit § 15 Abs. 3 BauNVO nicht auftreten werden. Es wird vorbehaltlich einer Überprüfung der konkreten räumlichen und städtebaulichen Situation zunächst davon ausgegangen, dass ein neues Vorhaben innerhalb eines Radius von 100 m um eine bestehende Vergnügungsstätte, ein Wettbüro oder einen Erotik-Fachmarkt negative städtebauliche Auswirkungen über das Zusammenwirken der Angebote auslösen wird. Dieser 100 m Radius hat keine bindende Wirkung, er dient als Orientierungswert und Anlass für eine Prüfung der konkreten Situation vor Ort.
Zu den sonstigen Wettbüros gehören alle Wettvermittlungsstellen i. S. der §§ 20-23 Glücksspielverordnung NRW vom 11.12.2008 i.d.F. der Bekanntmachung vom 28.03.2013 (Gesetz und Verordnungsblatt (GV.NRW), Ausgabe 2013 Nr. 8, Seite 137-146).

8.3 Auswirkungen auf bestehende Nutzungen

Innerhalb des Plangebietes verzeichnet eine durchgeführte Bestandsuntersuchung zum Steuerungskonzept eine Vergnügungsstätte (Spielhalle), die sich an der Wilhelmstraße befindet. Die genehmigte Nutzfläche der bestehenden Spielhalle beträgt rd. 180 m². Im MK sollen solche Einrichtungen gemäß dem Steuerungskonzept für Vergnügungsstätten zukünftig nur noch außerhalb des Erdgeschosses ausnahmsweise zulässig sein. Spielhallen werden je nach ihrer städtebaulichen Wirkung in kerngebietstypische und nicht-kerngebietstypische Spielhallen unterteilt. Mit einer Größe von 180 m² zählt die Spielhalle eindeutig zu den kerngebietstypischen. Die im Bebauungsplan Nr. 01.044, 1. Änderung definierten Gebietskategorien sind mit der o.a. Einstufung kongruent. So liegt die kerngebietstypische Spielhalle in dem festgesetzten MK-Gebiet an der Wilhelmstraße. Damit ist der Spielhallentyp an dem bestehenden Standort weiterhin zulässig.
Gleichwohl werden mit der festgesetzten Einschränkung zur Ansiedlung von Vergnügungsstätten die im Erdgeschoss liegenden genehmigten Vergnügungsstätten auf den sog. „passiven Bestandsschutz“ gesetzt, der ausschließlich auf den genehmigten Bestand und die genehmigte Funktion begrenzt ist. Er erfasst grundsätzlich nicht Bestands- und Funktionsänderungen- sowie -erweiterungen oder die Wiedererrichtung nach Zerstörung.
Wenn die zulässige Nutzung eines Grundstückes aufgehoben oder geändert wird und dadurch eine nicht nur unwesentliche Wertminderung des Grundstücks eintritt, so kann nach § 42 BauGB ein Anspruch auf Entschädigung bestehen.
Als Voraussetzung für eine Entschädigung im Sinne des § 42 Abs. 1 BauGB muss eine Erschwerung in der Nutzungs- und Verwertungsmöglichkeit der betroffenen Flächen vorliegen.
Die geplante Nicht-Zulassung von Vergnügungsstätten im Erdgeschoss betrifft lediglich eine Geschossebene sowie nur einen Baustein der im betroffenen Gebiet zulässigen baulichen Nutzungen. Alle anderen Nutzungsbausteine sind von dieser Regelung nicht berührt, so dass die für das Plangebiet wesentlichen Arten der baulichen Nutzungen nach BauNVO weiterhin ausgeübt werden können. Ein spürbarer Eingriff in die bauliche Nutzbarkeit der Grundstücksfläche wird hierdurch nicht hervorgerufen.

Durch die Umstellung der Rechtsgrundlage von der BauNVO 1968 auf die von 1990 ändern sich auch Zulässigkeiten von Nutzungen in den beiden im B-Plan vorliegenden Gebietskategorien Mischgebiet und Kerngebiet. Das heißt, dass ggf. Nutzungen, die nach der BauNVO 1968 noch zulässig waren nach der 1990er BauNVO nicht mehr genehmigungsfähig sind. Der durchgeführte Abgleich der beiden verschiedenen Nutzungsverordnungen hat bezogen auf die Kategorie Mischgebiet ergeben, dass lediglich mit dem § 6 Abs. 3 die Nutzung von Ställen für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen in der BauNVO 1990 gegenüber der BauNVO 1968 nicht mehr

zulässig ist. Die Bestandsaufnahme hat allerdings keinen Hinweis auf derartige Ställe ergeben, so dass dahingehend kein Konflikt entstehen wird. Die übrigen Änderungen bzw. Ergänzungen beziehen sich auf die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten. Die Konsequenzen wurden im vorherigen Abschnitt bereits ausführlich erläutert.
Auch in Bezug auf die Kategorie Kerngebiet hat die Gegenüberstellung der beiden Baunutzungsverordnungen ergeben, dass es eher Ergänzungen in der Zulässigkeit gegeben hat und diese somit unproblematisch sind. Lediglich der § 7 Abs. 5 entfällt in der BauNVO 1990 komplett. Hier wurde geregelt, dass die Kerngebiete einer Gemeinde oder Teile eines Kerngebiets im Bebauungsplan nach Art der zulässigen Nutzung gegliedert werden können. Da eine solche Gliederung in dem Bebauungsplan allerdings nicht zum Tragen gekommen ist, wird sich auch daraus kein Konflikt aus der Umstellung ergeben. Dem zur Folge können die vorhandenen Nutzungen auch nach der neuen Rechtsgrundlage weiterhin ausgeübt werden.

8.4 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Der Bebauungsplan Nr. 01.044, 1. Änderung enthält Aussagen über die Art und das Maß der zulässigen baulichen Nutzungen, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen sowie Festsetzungen zur Steuerung von Vergnügungsstätten.
Nach § 1 a Abs. 4 BauGB ist ein Ausgleich für ökologische Eingriffe nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.
Ein ökologischer Ausgleich ist bei Änderungen von bestehenden Baurechten nur insoweit erforderlich, als zusätzliche und damit neu geschaffene Nutzungsrechte entstehen. Insoweit findet die Regelung des § 1 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB Anwendung.
Da es sich lediglich um eine Fortführung und Ergänzung der bestehenden planungsrechtlichen Situation (bestehender Bebauungsplan) handelt, werden keine neuen zulässigen Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet. Ein Ausgleich ist daher nicht erforderlich.

8.5 Artenschutz

Aufgrund der langjährigen urbanen Nutzungen des Plangebietes und den umfänglichen Belastungen durch das Siedlungsumfeld ist nach derzeitigem Kenntnisstand mit Eingriffen in essentielle Habitate planungsrelevanter Arten (welche artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG 2010) auslösen könnten) nicht zu rechnen. Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen historisch gewachsenen, im Wesentlichen bereits dicht bebauten Siedlungsbereich.
Die die Belange des Artenschutzes nach § 44 BNatSchG berührenden Festsetzungen in dem Bebauungsplan 01.044 1. Änderung beschränken sich hier ausschließlich auf die Bestimmung der Gebietskategorie. Es werden keine Bauflächen oder sonstige artenschutzrelevante Maßnahmen festgesetzt. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes 01.044 führt also im Vergleich zu der bisherigen planungsrechtlichen Situation zu keiner erhöhten bzw. abweichenden baulichen Grundstücksnutzung mit Blick auf die artenschutzrechtliche Relevanz.
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 selbst werden daher keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausgelöst und/oder vorbereitet.

8.6 Verfahren

Die notwendige Steuerung der Vergnügungsstätten und Erotik-Fachmärkte für den Quartiersbereich zwischen der Wilhelmstraße, der Viktoriastraße sowie der Marienstraße erfolgt durch die Umstellung des Bebauungsplans 01.044 auf die aktuelle Rechtsgrundlage der BauNVO von 1990. Dies ermöglicht die planungsrechtliche Sicherung des städtebaulichen Ziels – die Steuerung weiterer Ansiedlungen von Vergnügungsstätten und Erotik-Fachmärkten. Die bestehenden städtebaulichen Strukturen geben keinen Anlass, über das vorstehende Planerfordernis hinausgehende Regelungen der baulichen und sonstigen Nutzungen in dem Festsetzungsgefüge des Bebauungsplanes zu ändern. Sonstige städtebauliche Konflikte sind hier nicht bekannt.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB. Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

Hamm, 17.08.16

gez.	gez.
Schulze Böing	Gniot
Stadtbaurätin	Städt. Baudirektor

Anhang

Tabellarische Zusammenfassung

Name des Verfahrens	Nr. 01.044 – Hugo-Küching-Straße – 1. Änderung	
Lage des Plangebietes	- Stadtbezirk Mitte, entlang des Nahversorgungszentrums Wilhelmstraße im Bereich zwischen der Bahnunterführung im Osten und der Marienstraße im Westen	
Struktur des Plangebietes (Bestand)	- Entlang der Wilhelmstraße Kombination aus Einzelhandel, Dienstleistung und Wohnen, dreigeschossig - im übrigen Bereich fast ausschließlich Wohnen, zwei- bis dreigeschossig	
Charakteristik der Planung / geplante Nutzungs- bzw. Bebauungsstruktur	- Steuerung der Ansiedlung von Vergnügungsstätten	
Art des Verfahrens	Aufstellungsverfahren gemäß § 13a BauGB	
Verfahrensverlauf	Aufstellungsbeschluss	(14.09.2010, Vorlage-Nr. 0442/10)
	Scoping gem. § 4 (1) BauGB	(19.08.13 – 20.09.13)
	Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB	(09.09.2013 – 23.09.2013), Besprechungsmöglichkeit
	Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB	Erfolgt parallel zur Offenlage
	Offenlegungsbeschluss	Aktuell anstehender Arbeitsschritt
Vorbereitende Bauleitplanung (FNP)	Der FNP stellt den Bereich wie folgt dar: Wilhelmstraße: Mischgebiet, alles nördlich der Hugo-Küching-Straße: Wohnbaufläche	
Relevante informelle vorbereitende Planungen	- Einzelhandelskonzept (Fortschreibung 2010) - Steuerungskonzept Vergnügungsstätten - Städtebaulicher Rahmenplan Hamm Weststadt 2030	
Flächenbilanzierung	**Gesamtfläche (Plangebiet)**	**ca. 4,1 ha**