

# Stadt Hamm

Stadtplanungsamt

## **3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 01.012 - Santa-Monica-Platz -**

Begründung zum Bebauungsplan

Stand:  
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB

## **INHALTSVERZEICHNIS**

1.	Räumlicher Geltungsbereich.....	1
2.	Planungsanlass und Planungsziele .....	1
3.	Beschreibung des Plangebietes / Städtebaulicher Bestand .....	2
4.	Vorhandene Planung .....	2
4.1.	Regionalplanung .....	2
4.2.	Flächennutzungsplanung .....	3
4.3.	Verbindliche Bauleitplanung.....	3
4.4.	Informelle Planungen .....	5
4.5.	Landschaftsplanung.....	6
5.	Inhalt des Bebauungsplans.....	6
5.1.	Erschließung.....	6
5.2.	Bauliche Nutzung.....	7
5.2.1.	Art der Nutzung .....	7
5.2.2.	Maß der baulichen Nutzung .....	8
5.3.	Weitere planungsrechtliche Festsetzungen.....	9
5.4.	Örtliche Bauvorschriften.....	10
6.	Natur und Umwelt.....	12
6.1.	Rechtliche Grundlage / Verfahren .....	12
6.2.	Umweltauswirkungen .....	12
6.3.	Minimierungsmaßnahmen.....	12
6.4.	Artenschutz.....	13
6.5.	Klimaschutz und Klimaanpassung .....	13
7.	Immissionsschutz .....	14
8.	Altlasten / Kampfmittel / Bergbau / Methangas .....	16
8.1.	Altlasten .....	16
8.2.	Kampfmittel.....	16
8.3.	Bergbau .....	16
8.4.	Methangas .....	17
9.	Denkmalschutz .....	17
10.	Ver- und Entsorgung.....	18
10.1.	Versorgung des Plangebietes .....	18
10.2.	Entwässerung des Plangebietes .....	18
Anhang.....		19
Tabellarische Zusammenfassung .....		19

## 1. Räumlicher Geltungsbereich

Die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 01.012 - Santa-Monica-Platz - umfasst den in der Gemarkung Hamm (Flur 33) liegenden Bereich, der begrenzt wird durch

- die Südstraße (Westgrenze des Flurstücks 1209),
- die Nassauerstraße (50 m lange Verbindung zwischen einem circa einen Meter südlich des nordöstlichen Grenzpunkt des Flurstücks 885 liegenden Punkt und einem circa 2,40 m südlich der Nordgrenze des Flurstücks 885 liegenden Punkt),
- den Santa-Monica-Platz (rechtwinklig abgehende circa 29 m lange Gerade durch die Flurstücke 819 und 816) sowie
- die Verlängerung der sowie die Südgrenze der Südstraße 8 - Haus Vorschulze (Geraden durch die Flurstücke 819 und 820).

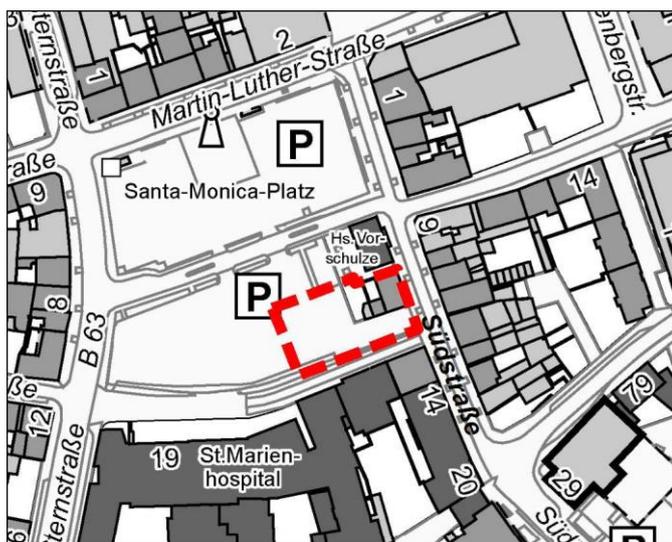


Abb. 1: Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung<sup>1</sup>

Das circa 1.387 m<sup>2</sup> große Plangebiet (siehe *Abbildung 1*) ist im Zentrum der Innenstadt von Hamm gelegen. Östlich schließt sich die Südstraße und südlich die Nassauerstraße an, westlich ist die öffentliche Stellplatzanlage auf dem Santa-Monica-Platz und nördlich das „Haus Vorschulze“ (Südstraße 8) verortet.

## 2. Planungsanlass und Planungsziele

Die „Meile“ ist traditionell eine der wichtigsten Ausgeh- und Vergnügungsstraßen in der Innenstadt, die sich jedoch seit einiger Zeit im Wandel befindet. Mit Blick auf die wachsende Zahl an Studenten in Hamm werden weitere gastronomische Angebote, die den Bedürfnissen dieser Zielgruppe gerecht werden können, dringend benötigt. Ziel der Planung ist die Erweiterung des gastronomischen Angebotes auf der „Meile“, um so das bestehende Angebot zu ergänzen und dadurch zu stärken. Dazu liegt aktuell ein Investoreninteresse vor, an dieser Stelle ein Bauvorhaben umzusetzen, das mehrere gastronomische Bausteine unterbringen soll.

Das Aufstellungsverfahren für die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 01.012 - Santa-Monica-Platz - wird auf der Grundlage des § 13a des Baugesetzbuches (Bebauungspläne für die Innenentwicklung) durchgeführt. Die Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB sind gemäß § 13a (1) Nr. 1 BauGB gegeben.

<sup>1</sup> Quellenvermerk für die hoheitlichen Geodaten: Datenlizenz Deutschland – Land NRW/Vermessungs- und Katasteramt Hamm, 2020 - dl-de/by-2-0 ([www.govdata.de/dl-de/by-2-0](http://www.govdata.de/dl-de/by-2-0))

### 3. Beschreibung des Plangebietes / Städtebaulicher Bestand

Der circa 1.387 m<sup>2</sup> große Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 01.012 - Santa-Monica-Platz - ist im Zentrum der Innenstadt von Hamm gelegen. Östlich schließt sich die Südstraße und südlich die Nassauerstraße an, westlich ist die öffentliche Stellplatzanlage auf dem Santa-Monica-Platz und nördlich das als Verwaltungs- und Repräsentationsgebäude mit Trauzimmer genutzte „Haus Vorschulze“ (Südstraße 8) verortet. Bei der Südstraße, der sogenannten „Meile“, handelt es sich um die Haupt-Kneipenstraße der Innenstadt. Sie verbindet den etwa 100 m nördlich gelegenen Marktplatz an der Paulus-Kirche mit dem Rathaus der Stadt Hamm. Südlich der Nassauerstraße steht das St. Marien-Hospital.

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst das Grundstück Südstraße 10, in dem im Erdgeschoss die Kneipe „Pirates“ und in den Ober- und Dachgeschossen Wohnungen untergebracht sind, die südlich angrenzenden Taxistellplätze sowie einen Teilbereich der öffentlichen Stellplatzanlage des Santa-Monica-Platzes.

Bei den Gebäuden Südstraße 8 (barockes Bürgerhaus „Vorschulze“), Südstraße 10 (verputztes Fachwerkhaus „Pirates“) und Südstraße 12 (verputztes Fachwerk „Meilenstein“) handelt es sich um in die Denkmalliste der Stadt Hamm eingetragene Baudenkmäler. Die Gebäude Südstraße 8 und Südstraße 12 grenzen auf der westlichen Seite der Südstraße direkt an den Geltungsbereich mit seiner geplanten Bebauung an.

### 4. Vorhandene Planung

#### 4.1. Regionalplanung

Ein Regionalplan stellt den Rahmen für die gemeindeübergreifende (interkommunale), räumliche Entwicklung auf der Ebene der Regierungsbezirke bzw. des Gebietes des Regionalverbandes Ruhr (RVR) dar.

Der Regionalplan - Teilabschnitt Oberbereich Dortmund - westlicher Teil - stellt den Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 01.012 als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar (siehe *Abbildung 2*). Die westlich gelegene Sternstraße sowie die nördlich gelegene Martin-Luther-Straße sind als regionalplanerisch bedeutsame Straßen markiert.



Abb. 2: Auszug aus dem Regionalplan<sup>2</sup>

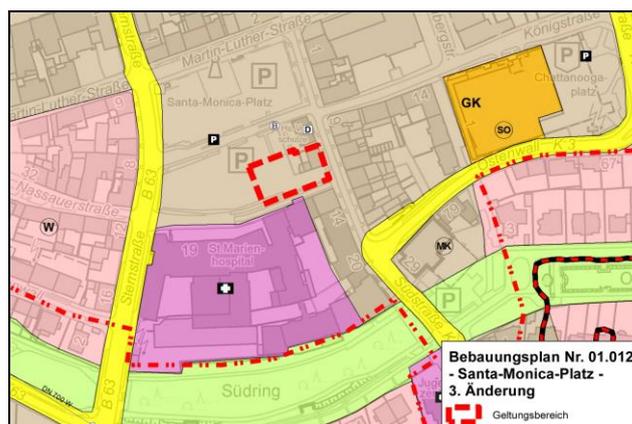


Abb. 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan<sup>3</sup>

<sup>2</sup> Quelle: [https://www.bezreg-arnsberg.nrw.de/themen/r/regionalplan/do\\_west/rechtskraeftig/zeich\\_darstellung/index.php](https://www.bezreg-arnsberg.nrw.de/themen/r/regionalplan/do_west/rechtskraeftig/zeich_darstellung/index.php), zugegriffen am 22.10.2019

<sup>3</sup> Quellenvermerk für die hoheitlichen Geodaten: Datenlizenz Deutschland – Land NRW/Vermessungs- und Katasteramt Hamm, 2020 - dl-de/by-2-0 ([www.govdata.de/dl-de/by-2-0](http://www.govdata.de/dl-de/by-2-0))

## 4.2. Flächennutzungsplanung

Der Flächennutzungsplan wird für das gesamte Gemeindegebiet aufgestellt und enthält die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen. Seine Darstellungen sind nicht parzellenscharf und nur behördenverbindlich.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Hamm stellt den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung als Kerngebiet dar, er liegt zum Teil im Bereich einer öffentlichen Stellplatzanlage (siehe *Abbildung 3*). Ergänzend wird der Hinweis auf den Zentralen Versorgungsbereich - City, der sich über weite Teile der Innenstadt erstreckt, gegeben. Die Begründung zum Flächennutzungsplan führt zu gemischten Bauflächen aus: „Gemischte Strukturen weisen eine Reihe von Vorteilen auf. Ziel der Stadt ist es daher, die vorhandenen gemischten Bereiche im Sinne eines Leitbildes einer „urbanen Stadt“ so weit wie möglich zu erhalten und in ihrer positiven Ausprägung weiterzuentwickeln“. Der Bebauungsplan kann somit gemäß § 8 (2) BauGB inhaltlich als aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt gelten.

## 4.3. Verbindliche Bauleitplanung

Das Planungsrecht wird derzeit durch den seit dem 08.05.1971 rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 01.012 - Santa-Monica-Platz - (seinerzeit noch von der Stadt Hamm vor der im Jahr 1974 bzw. 1975 erfolgten kommunalen Neuordnung unter dem Namen Bebauungsplan Nr. 87 - Bereich zwischen Sternstraße, Martin-Luther-Straße, Südstraße und Nassauerstraße - aufgestellt) vorgegeben (siehe *Abbildung 4*).

Dieser Bebauungsplan umfasst den gesamten Bereich zwischen Sternstraße, Martin-Luther-Straße, Südstraße und Nassauerstraße. Festgesetzt wird überwiegend öffentliche Verkehrsfläche. In dieser liegen drei kleinere Baufenster von Kerngebieten, die das „Haus Vorschulze“ (Südstraße 8) und zwei unbebaute Grundstücksteile umfassen, sowie im westlichen Bereich ein von der Martin-Luther-Straße bis zu Nassauerstraße reichendes Baugrundstück für bis zu viergeschossige besondere bauliche Anlagen - Parkhaus mit Geschäften im Erdgeschoss. Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 01.012 überplant den südöstlich gelegenen Bereich, der ein 40 mal 20 Meter großes Baufenster eines Kerngebietes umgeben von öffentlichen Verkehrsflächen festsetzt. Möglich ist hier bislang die Errichtung von einem oder mehreren zwingend dreigeschossigen bzw. an den Nord- und Südrändern zwingend eingeschossigen Baukörpern mit Flachdach in geschlossener Bauweise. Das unter Denkmalschutz stehende Gebäude Südstraße 10 wird von diesem Baufenster nur teilweise miteinbezogen und ist somit planungsrechtlich nicht gesichert.

Die Verfahren zur 1. Änderung mit Aufstellungsbeschluss vom 04.12.1977 sowie zur 2. Änderung mit Aufstellungsbeschluss vom 10.12.1986 sind jeweils nicht abgeschlossen worden.

Der Bebauungsplan Nr. 01.012 - Santa-Monica-Platz - ist mit selber Nummer neu aufgestellt und am 24.06.1997 vom Rat der Stadt Hamm beschlossen, dann allerdings nicht öffentlich bekannt und somit nicht rechtskräftig gemacht worden.

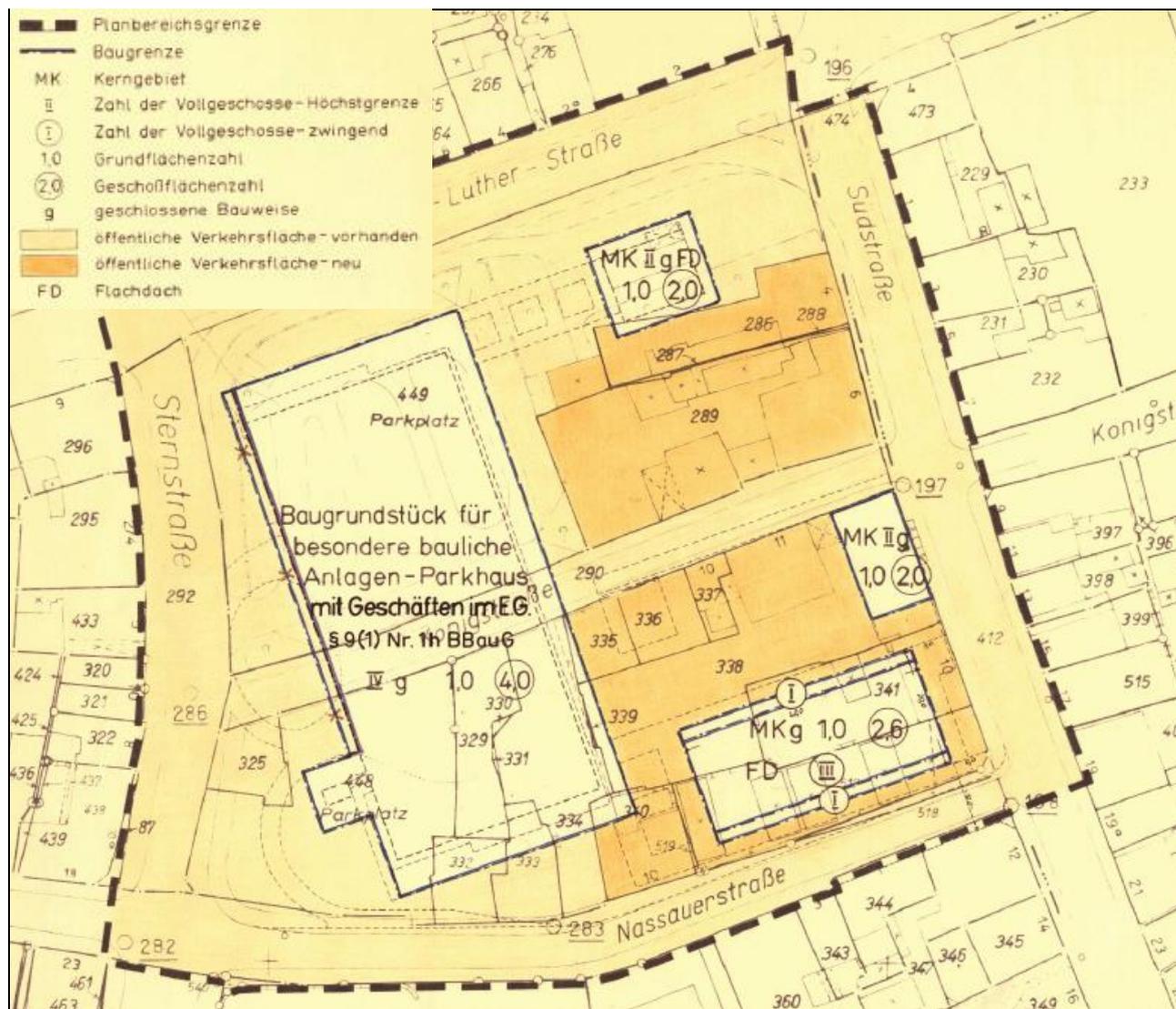


Abb. 4: Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 01.012 - Santa-Monica-Platz -<sup>4</sup>

Am 18.05.2010 hat der Rat der Stadt Hamm die Aufstellung des einfachen Bebauungsplans Nr. 01.133 - Vergnügungsstättensteuerung Innenstadt - beschlossen, um für den Bereich der Hammer Innenstadt zwischen dem Bahnhofsgelände im Westen, der Hafenstraße und den Nordringanlagen im Norden, dem Nordring, der Oststraße, der Widumstraße und der Eylertstraße im Osten, dem Caldenhofer Weg und der Hohen Straße im Süden sowie einem Abschnitt beidseitig entlang der Werler Straße vom Theodor-Heuss-Platz bis zur Ahornallee die Ansiedlung von Vergnügungsstätten und insbesondere von Spielhallenstandorten nach Vorgaben des Vergnügungsstättenkonzeptes der Stadt Hamm (siehe *Kapitel 4.4.: Informelle Planungen: Vergnügungsstättenkonzept*) steuern zu können. Der Bebauungsplan Nr. 01.012 ist hier einer von 19 Bebauungsplänen, die in ihren Geltungsbereichen überplant und mit der Zielrichtung geändert bzw. ergänzt werden sollten, die jeweils geltenden Rechtsgrundlagen auf die aktuelle Bau-nutzungsverordnung umzustellen und die entsprechenden Maßgaben zu den Vergnügungsstätten des Bebauungsplans Nr. 01.133 in den jeweiligen Festsetzungskatalog mit aufzunehmen. Das Bebauungsplanverfahren ist nach Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses noch nicht abgeschlossen worden.

Ein circa 0,1 ha großer Teilbereich des rechtskräftigen insgesamt circa 17,6 ha großen Bebauungsplans Nr. 01.012 - Santa-Monica-Platz - soll nun im beschleunigten Verfahren gemäß

<sup>4</sup> Quellenvermerk für die hoheitlichen Geodaten: Datenlizenz Deutschland – Land NRW/Vermessungs- und Katasteramt Hamm, 2019 - dl-de/by-2-0 ([www.govdata.de/dl-de/by-2-0](http://www.govdata.de/dl-de/by-2-0))

§ 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) geändert werden, um die Baumöglichkeiten in diesem Bereich an aktuelle Planungen anzupassen. Die mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 01.133 verfolgten Ziele der Vergnügungsstättensteuerung sollen dabei mit aufgegriffen werden.

#### **4.4. Informelle Planungen**

##### **Vergnügungsstättenkonzept**

Die Stadt Hamm hat einen Steuerungsrahmen für die Ansiedelung von Vergnügungsstätten entwickelt, der als sogenanntes „Vergnügungsstättenkonzept“<sup>5</sup> am 18.05.2010 vom Rat der Stadt Hamm als offizielle Handlungsleitlinie beschlossen wurde. Das Steuerungskonzept für Vergnügungsstätten entfaltet allerdings unmittelbar keinerlei Rechtswirkung und hat alleinstehend demnach keine normative Auswirkung auf die materielle Zulässigkeit von entsprechenden Nutzungen. Es bildet aber „die“ Abwägungsgrundlage für die planungsrechtliche Umsetzung der Handlungsleitlinie.

Das Steuerungskonzept setzt sich inhaltlich mit den Auswirkungen von Vergnügungsstätten im Allgemeinen und von Spielhallen im Besonderen auseinander. Es untersucht in seinem Schwerpunkt die städtebaulichen Auswirkungen von „kerngebietstypischen“ Spielhallen und entwickelt Leitsätze im Umgang mit zukünftigen Ansiedlungsvorhaben. Das Kernstück der Handlungsempfehlungen bilden Entwicklungskonzepte für die Innenstadt und für das weitere Stadtgebiet, bei denen räumliche Bereiche definiert werden, in den Vergnügungsstätten (u.a. Spielhallen und Wettbüros) nach bestimmten planungsrechtlichen Kriterien zugelassen werden können. Für alle übrigen Siedlungsbereiche soll eine Ansiedlung von Vergnügungsstätten unterbunden werden.

Inzwischen sind seitdem einige Bebauungspläne in der Stadt Hamm aufgestellt und rechtskräftig geworden, wodurch die Ansiedelung der Vergnügungsstätten geregelt werden kann. Weitere Regelungen für die Ansiedlung von Spielhallen und Wettbüros sind gewerberechtlich im aktuellen Glücksspielstaatsvertrag von 2012 und der Glücksspielverordnung des Landes Nordrhein-Westfalen definiert.

Das Vergnügungsstättenkonzept soll auch in diesem Bebauungsplan, der ein Kerngebiet in zentraler Innenstadtlage ausweisen soll, Berücksichtigung finden (siehe *Kapitel 5.2.1.: Art der Nutzung*).

##### **Städtebaulicher Rahmenplan „Perspektive Innenstadt 2030“**

Der städtebauliche Rahmenplan „Perspektive Innenstadt 2030“<sup>6</sup> stellt den Santa-Monica-Platz im Plan „Defizite / Herausforderungen der Hammer Innenstadt“ als eine „mindergenutzte Fläche“ dar, die im Potenzialplan als „mögliche Umstrukturierungsfläche (2. Ordnung)“ gekennzeichnet ist. Aus Bürgersicht wurde im Rahmenplanungsprozess der Santa-Monica-Platz als ein wichtiges Projekt zur Verbesserung der Gestaltung und Aufenthaltsqualität in der Innenstadt mit einer Bebauung mit Tiefgarage gefordert. In den Rahmenplan ist der Santa-Monica-Platz als „Potenzialfläche“ eingeflossen. Durch die angestrebte Änderung des Bebauungsplans soll den im Rahmenplan formulierten Zielen einer verbesserten Gestaltung und Umstrukturierung Rechnung getragen werden. Eine Entwicklung von Tiefgaragenstellplätzen ist für diesen kleinen Teilbereich des Platzes allerdings nicht vorgesehen.

##### **Kommunaler Klimaaktionsplan Hamm 2020 - 2025**

Die Stadt Hamm hat im Juli 2019 beschlossen, dass sie die Klimakrise als dringendes Problem anerkennt und Maßnahmen für mehr Klimaschutz ergreifen wird. Hierzu hat sie wie etliche Städte in Deutschland den sogenannten Klimanotstand ausgerufen. Um die bisherigen Klimaschutzbemühungen zu bündeln, weiter voranzutreiben und um weitere effektive Maßnahmen zu

<sup>5</sup> Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH (Köln), 2010: Steuerungskonzept „Vergnügungsstätten“ für die Stadt Hamm

<sup>6</sup> pesch partner architekten stadtplaner (Dortmund), 2015: Perspektive Innenstadt 2030

ergänzen, wurde der kommunale Klimaaktionsplan<sup>7</sup> für die Stadt Hamm entwickelt und im Dezember 2019 beschlossen. Dieser beinhaltet Maßnahmen des Umwelt-, Klima- und Artenschutzes in unterschiedlichen Aktionsfeldern, er soll als Daueraufgabe gesehen und entsprechend fortgeschrieben werden. Im Themensektor „Bauen, Planen, Wohnen, Leben“ soll u.a. über die Entwicklung eines Handlungsprogramms für Klima- und energetische Ziele ein Leitfaden für die kommunale Bauleitplanung über die Einzelfälle hinaus geschaffen werden. Ein solches Programm soll über einen Beschluss des Rates gemäß § 1 (6) Nr. 11 BauGB als abwägungsrelevantes Konzept stärkere Kraft entfalten.

Auch wenn ein solches Konzept für die Bauleitplanung mit konkreten Festsetzungsvorschlägen und Maßgaben derzeit noch erarbeitet wird und somit noch nicht als Grundlage zur Aufstellung dieser Bebauungsplanänderung dienen kann, sollen die mit dem Klimaaktionsplan verfolgten Ziele dennoch auch hier schon berücksichtigt werden.

Im Rahmen der Festsetzungen der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 01.012 werden zur Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung zum Teil Ge- und Verbote festgesetzt, zum Teil sollen Anreize geschaffen werden, um eine klimagerechte Quartiersentwicklung zu unterstützen. Zu den betreffenden Festsetzungen wie Oberflächengestaltung, Nutzung von Solarenergie und Dachbegrünung sind entsprechende Begründungen in das Kapitel 5. *Inhalt des Bebauungsplans* aufgenommen. Zusätzlich ist der Themenkomplex im Kapitel 6.4. *Klimaschutz und Klimaanpassung* zusammengefasst. In diesem Zusammenhang ist jedoch auch darauf hinzuweisen, dass die Bauleitplanung generell an die gesetzlichen Vorgaben des Baugesetzbuches und der Landesbauordnung Nordrhein-Westfalens gebunden ist und die Aufgaben der Bebauungsplanung ausschließlich auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung beschränkt sind.

#### **4.5. Landschaftsplanung**

Der Planungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 01.012 liegt außerhalb des Geltungsbereiches eines Landschaftsplans der Stadt Hamm.

### **5. Inhalt des Bebauungsplans**

Ziel der Planung ist die Erweiterung des gastronomischen Angebotes auf der „Meile“, um so das bestehende Angebot zu ergänzen und dadurch zu stärken. Dazu liegt aktuell ein Investoreninteresse vor, an dieser Stelle ein Bauvorhaben umzusetzen, das mehrere gastronomische Bausteine unterbringen soll. Für das geplante Bauvorhaben soll ein Kerngebiet mit einem entsprechend groß dimensionierten Baufenster ausgewiesen werden. Die Flächenabgrenzungen, Baugrenzen sowie Vorgaben zur Geschossigkeit und Dachform aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan sind hierfür anzupassen. Zusätzlich soll das denkmalgeschützte Bestandsgebäude Südstraße 10 in die Festsetzungen aufgenommen und so planungsrechtlich gesichert werden, derzeit liegt es größtenteils außerhalb der überbaubaren Fläche. Festsetzungen zur Steuerung der Ansiedlung von Vergnügungsstätten sollen in die Bebauungsplanänderung aufgenommen werden. Die übrigen Flächenteile im Geltungsbereich sollen weiterhin als öffentliche Verkehrsfläche (öffentliche Parkfläche) ausgewiesen werden.

#### **5.1. Erschließung**

Das Plangebiet wird von zwei Straßen, der Südstraße und der Nassauerstraße, erschlossen. Zusätzlich grenzt im Westen die öffentliche Parkfläche des Santa-Monica-Platzes, die auch teilweise Bestandteil des Bebauungsplans ist, an diesen Bereich. Die Stellplatzanlage Santa-Monica-Platz besteht dabei aus zwei durch die Königstraße getrennten jeweils etwa 3.500 m<sup>2</sup> großen Teilen mit 125 bzw. 105 Stellplätzen. Über diese Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Öffentliche Parkfläche - hinaus gibt es keine weitere innere Erschließung des Bebauungsplangebietes. Die sich derzeit im südöstlichen Geltungsbereich befindlichen Taxistellplätze müssen vor

<sup>7</sup> Stadt Hamm (Hamm), 2019: Der kommunale Klimaaktionsplan Hamm 2020 - 2025

der baulichen Umsetzung der Planung verlagert werden, die Zufahrt und Aufteilung der Stellplatzanlage muss gegebenenfalls neu geordnet werden. Die sonstigen privaten Stellplätze sind auf den privaten Grundstücksflächen nachzuweisen oder abzulösen.

Das Gebiet befindet sich unmittelbar im Zentrum der Innenstadt. Der Hauptbahnhof Hamm sowie der zentrale Busbahnhof liegen in Luftlinie in circa 700 m Entfernung, der Fußweg hierher erstreckt sich auf knapp einen Kilometer.

Aufgrund der zentralen Lage verkehren im Umkreis des Plangebietes zahlreiche Buslinien. In jeweils etwa 150 m Entfernung befinden sich die nächstgelegenen drei Bushaltestellen „Ostenwall“, „Alte Synagoge / Markt“ sowie „Sankt-Marien-Hospital“. Hier verkehren die Linien 1 und 3 von Werries über die Innenstadt bis Pelkum bzw. Herringen sowie die Linien 6 und 18 auf unterschiedlichen Wegen vom Hauptbahnhof bis Werries. In beiden Richtungen fahren jeweils die folgenden Linien: Die Linien 7 und 17 zwischen Rhynern und Berge über die Innenstadt nach Herringen, die Linien 21 und 22 zwischen der Innenstadt und Rhynern sowie die Linie R41 weiter bis nach Werl, die Linie 27 zwischen dem Hauptbahnhof und dem Hammer Süden sowie die Linien 30 und 31 zwischen der Stadtmitte und Westtünnen.

## **5.2. Bauliche Nutzung**

### **5.2.1. Art der Nutzung**

Als Art der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplanbereich ein Kerngebiet (MK) im Sinne des § 7 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Die Festsetzung dieser Art der baulichen Nutzung bleibt im Zuge der 3. Änderung des Bebauungsplans gegenüber dem bisher rechtskräftigen Planungsrecht unverändert, da sie sich aus der durch die Lage des Plangebietes in der Hammer Innenstadt bedingten Struktur des städtebaulichen Umfeldes ableitet und sich die vorgenommene Baugebietseinstufung in die Umgebung einpasst. Allerdings werden in die Bebauungsplanänderung für das festgesetzte Kerngebiet einige Zulässigkeitseinschränkungen vorgenommen, um die Vorgaben an die vorgesehene Planung sowie an die heutigen allgemeinen Ziele der Stadtentwicklung anzupassen.

Kerngebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur. Zulässig sind im Kerngebiet Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften und Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Von den gemäß § 7 (2) Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen Vergnügungsstätten werden solche mit sexuellem Charakter (z.B. Sexkinos, Video-Peep-Shows, Live-Darbietungen, Eros-Center etc.), Wettvermittlungsstellen (Wettbüros und Wettannahmestellen) sowie Spielhallen aller Art gemäß § 1 (9) BauNVO i.V.m. § 1 (5) BauNVO im Bereich des Bebauungsplans nicht zugelassen. Unter Wettvermittlungsstellen (Wettbüros / Wettannahmestellen) sind besondere Geschäftsräume von Konzessionsnehmern, in denen ausschließlich Sportwetten als Hauptgeschäft (auch über Selbstbedienungsterminals) vermittelt werden, zu verstehen. Ausnahmsweise können lediglich Tanzlokale / Diskotheken, Freizeitcenter / Entertainmentcenter mit Unterhaltungsspielgeräten, Billard, Dart, Bowling, sonstigen manuellen Spielgeräten o.ä. (sämtlich ohne eine Ausrichtung auf Geldgewinn / Geldglücksspiel) zugelassen werden.

Die Einschränkung der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten erfolgt vor dem Hintergrund des oftmals mit ihrer Ansiedlung verbundenem „Trading-Down-Effektes“. Derartige negative Auswirkungen sollen in diesem sensiblen und hochfrequentierten Bereich - auch mit Blick auf die sozialen Aspekte der Nutzungen durch das südlich gelegene St. Marien-Hospital sowie die sonstigen Gastronomieeinrichtungen und Geschäfte in der Umgebung - verhindert werden. Diese Maßnahme steht insbesondere in Zusammenhang mit den vorhandenen Standorten von Spielhallen (am Marktplatz und der Martin-Luther-Straße) sowie Wettvermittlungsstellen und einer städtebaulich unerwünschten weiteren Agglomeration solcher Angebote. Es werden daher die in diesem Kontext besonders relevanten Spielhallen, Wettvermittlungsstellen sowie Vergnügungs-

stätten mit sexuellem Charakter ausgeschlossen. Entertainmentcenter, deren Einrichtungen nicht auf Geldglückspiel ausgerichtet sind und die gegebenenfalls eine sinnvolle Ergänzung des Freizeitangebotes der Innenstadt darstellen, können dagegen in Ausnahmefällen zugelassen werden.

Die gemäß § 7 (2) Nr. 5 BauNVO allgemein zulässigen Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen sowie zudem Parkhäuser und Großgaragen allgemein sind gemäß § 1 (9) BauNVO i.V.m. § 1 (5) BauNVO nicht zulässig. Des Weiteren sind die gemäß § 7 (3) Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Tankstellen gemäß § 1 (9) BauNVO i.V.m. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und somit unzulässig.

Der Ausschluss von Tankstellen und Parkhäusern / Großgaragen erfolgt vor dem Hintergrund der geplanten künftigen Nutzung der aufgrund ihrer zentralen Lage städtebaulich wertvollen Plan- gebietsfläche im Sinne der Stärkung der Innenstadt in ihrem gastronomischen Angebot. Das geplante Gebiet soll somit gezielt für die Ansiedlung städtebaulich sinnvoller Nutzungen vorgehalten werden. Die mit der Ansiedlung eines Tankstellenbetriebes verbundene intensive Verkehrserzeugung ist örtlich unerwünscht.

Gemäß § 1 (9) BauNVO i.V.m. § 1 (7) BauNVO sind Wohnungen im östlich gelegenen, das Gebäude Südstraße 10 („Pirates“) umfassenden Gebiet MK1 nur oberhalb des Erdgeschosses und in den südwestlich gelegenen, für eine Neuansiedlung vorgesehenen Gebieten MK2 und MK3 nur oberhalb des 1. Obergeschosses allgemein zulässig. Im rückwärtig zum Santa-Monica-Platz gelegenen Gebiet MK4 sind Wohnungen dagegen allgemein unzulässig.

Diese Einschränkungen tragen der erstrebenswerten Durchmischung der ansonsten stark handels- und dienstleistungsgeprägten Innenstadtstrukturen mit Wohnnutzungen Rechnung, hält jedoch die für Ladenlokale besonders wertvollen Erdgeschossbereiche von Wohnnutzung frei. Die Unterscheidung der Zulässigkeit ab dem Erdgeschoss bzw. ersten Obergeschoss ist der baulichen Gegebenheit des Bestandsgebäudes und der vorgesehenen höheren Geschossigkeit des geplanten Gebäudes geschuldet. Im rückwärtigen zur Stellplatzanlage orientierten Bereich ist eine Durchmischung mit Wohnnutzung aufgrund der hier vorgesehenen Nutzungs- und Baustruktur nicht vorgesehen.

### **5.2.2. Maß der baulichen Nutzung**

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird für die im Geltungsbereich des Bebauungsplans festgesetzten Bauflächen durch die Definition überbaubarer Grundstücksflächen, die Fixierung von Grund- und Geschossflächenzahlen und die Festsetzung zur zulässigen Vollgeschossanzahl sowie zur Gebäudehöhe benannt.

In den vier Kerngebietsteilen wird eine Grundflächenzahl von 1,0 vorgegeben. Die im § 17 BauNVO vorgegebene Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung für diese Gebietskategorie wird damit vollständig ausgenutzt. Es sind gemäß § 19 BauNVO je Quadratmeter Grundstücksfläche ein Quadratmeter Grundfläche zulässig, das Baugrundstück darf also vollständig von baulichen Anlagen überdeckt werden. Die Geschossflächenzahl wird in den Gebieten MK1, MK2 und MK4 im Bereich des Bestandsgebäudes auf 2,0 (teilweise analog zu der zwingend festgesetzten Zweigeschossigkeit des Gebäudes) und im Gebiet MK3 für das geplante Bauvorhaben auf 3,0 (gleichzeitig die Obergrenze aus der Baunutzungsverordnung) begrenzt. Dadurch werden je Quadratmeter Grundstücksfläche die Errichtung von zwei bzw. drei Quadratmetern Geschossfläche ermöglicht. Die überwiegend vorgenommene Maximalausnutzung der Vorgaben der Baunutzungsverordnung erfolgt aufgrund der Lage des Plangebietes im Kernbereich der Innenstadt von Hamm. Der Innenstadtbereich ist typischerweise durch einen hohen Überbauungsgrad und eine auch in der baulichen Höhenentwicklung intensive Grundstücksausnutzung gekennzeichnet.

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse wird für den Bereich des Bestandsgebäudes Südstraße 10 sowie für den im Kreuzungsbereich Südstraße / Nassauerstraße geplanten Neubaubereiches MK2 auf zwingend zwei festgesetzt, um einerseits die baulichen Gegebenheiten des denkmalgeschützten Gebäudes (siehe hierzu auch *Kapitel 9. Denkmalschutz*) aufzugreifen und anderer-

seits eine der Umgebung und innerstädtischen Lage angepasste Höhe in der Straßenflucht der Südstraße zu gewährleisten. In dem Gebiet MK3 wird für das geplante Bauvorhaben eine maximale Anzahl von zwei bis drei Vollgeschossen vorgegeben, um hier eine höhere Ausnutzbarkeit und einen angemessenen baulichen Gegenpol zu den Gebäuden auf der anderen Seite der Nassauerstraße sowie der Südstraße zu ermöglichen. Im rückwärtigen Bereich des Neubaus und des Gebäudes Südstraße 10 wird dagegen die maximale Zahl der Vollgeschosse auf zwei begrenzt, um diesen Gebäudeteil an die Höhenentwicklung der Bestandsgebäude anzupassen.

Ergänzend wird für diese Bereiche des geplanten Neubaus die Festlegung einer minimal und maximal zulässigen First- und Traufhöhe bzw. Gebäudehöhe / Gebäudeoberkante vorgenommen. So darf gemäß § 16 (3) BauNVO im Gebiet MK2 eine Traufhöhe (TH) von 68,65 m über Normalhöhennull (NHN) nicht unter- und von 69,15 m über NHN nicht überschritten werden. Die Firsthöhe darf maximal 73,85 m über NHN betragen. Ausgehend von einer derzeitigen Geländehöhe von etwa 61,15 über NHN kann somit abhängig von der konkreten Lage und der Angleichung der Geländeoberfläche ein Gebäude mit einer Traufhöhe von 7,00 bis 8,00 m und einer maximalen Firsthöhe von 12,70 m entstehen. Die Trauf- und Firsthöhen orientieren sich hierbei an denen des denkmalgeschützten Bestandsgebäudes Südstraße 10 und dürfen dessen Höhen nicht überschreiten. Im Gebiet MK3 darf gemäß § 16 (3) BauNVO eine Gebäudeoberkante (OK) von 73,70 m über Normalhöhennull (NHN) nicht unter- und von 78,00 m über NHN nicht überschritten werden. Ausgehend von einer derzeitigen Geländehöhe von 61,20 m über NHN kann somit abhängig von der konkreten Lage und der Angleichung der Geländeoberfläche ein Gebäude in einer Höhe von 12,50 bis 16,80 m entstehen. Der an der Nassauerstraße gelegene Gebäudeteil darf somit zu den großvolumigeren Gebäudemassen z.B. des St. Marien-Hospitals orientiert auch eine größere Gebäudehöhe besitzen. Im Gebiet MK4 darf gemäß § 16 (3) BauNVO eine Gebäudeoberkante (OK) von 68,65 m über Normalhöhennull (NHN) nicht unter- und von 69,15 m über NHN nicht überschritten werden. Ausgehend von einer derzeitigen Geländehöhe von 61,20 m über NHN im Bereich des straßenseitig gelegenen Baufensters kann somit abhängig von der konkreten Lage und der Angleichung der Geländeoberfläche ein Gebäude in einer Höhe von 7,45 bis 7,95 m entstehen. Im rückwärtigen Bereich abseits der Straßenfronten zur Südstraße und Nassauerstraße wird somit eine geringere Gebäudehöhe durch eine Abstufung ermöglicht, da hier die städtebaulichen Gegenpole fehlen und eine entsprechende Höhe nicht mehr zwingend erforderlich bzw. in der Nähe zum Baudenkmal nicht erwünscht ist. Eine Überschreitung der maximal zulässigen Gebäudeoberkante durch Gebäude- und Anlagenteile (z.B. Aufzugaufbauten, technische Bauteile o.ä.) um maximal 2 m ist in den Gebieten MK3 und MK4 dann ausnahmsweise zulässig, wenn diese aus betriebstechnischen Gründen erforderlich sind. Insgesamt orientieren sich die Vorgaben mit diesen baulichen Höhen an der umgebenden Bebauung. Durch diese Festsetzungen wird ein Beitrag zu einer homogenen Höhenentwicklung bzw. für eine angemessene Integration der Bebauung in das Umfeld geleistet.

### **5.3. Weitere planungsrechtliche Festsetzungen**

In allen Teilen des festgesetzten Kerngebietes ist die geschlossene Bauweise gemäß § 22 (3) BauNVO festgesetzt. Hier werden die Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand errichtet, es sei denn, dass die vorhandene Bebauung eine Abweichung erfordert. Die entsprechende textliche Festsetzung des Bebauungsplans formuliert allerdings als Ausnahme für das Gebiet MK3, dass gemäß § 22 (4) BauNVO Staffelgeschosse (also Geschosse, die gegenüber dem darunter liegenden Geschoss zurückspringen und eine geringere Grundfläche aufweisen), welche gegebenenfalls als Nicht-Vollgeschosse oberhalb des zweiten bzw. maximal dritten Vollgeschosses errichtet werden, in Abweichung von der geschlossenen Bauweise von den seitlichen Gebäudewänden und / oder von der straßenseitig festgesetzten Baugrenze zurücktreten dürfen. Dabei müssen Staffelgeschosse gegenüber den zu den Seiten der öffentlichen Verkehrsflächen Nassauerstraße und Santa-Monica-Platz ausgerichteten Außenwänden des darunterliegenden Vollgeschosses um mindestens 1 m zurückweichen, ausgenommen sind hiervon nur untergeordnete Anlagenteile (z.B. Aufzugsbauten, Erschließungsflächen wie z.B. Treppenhäuser, technische Bauteile o.ä.). Damit werden gezielt auch innenstadttypische Bauvorhaben ermöglicht,

die mit aufgesetzten Staffelgeschossen unter Berücksichtigung der festgesetzten maximalen Gebäudeoberkante (78 m über NHN) operieren.

Für den als MK2 dargestellten Bereich ist gemäß § 22 (3) BauNVO eine abweichende Bauweise festgesetzt, um den Denkmälern Südstraße 8 und 10 und dem stadtgeschichtlichen Vorbild der Brandgasse Rechnung zu tragen. Diese Bebauungsmöglichkeit ermöglicht sowohl die Geschlossenheit der angestrebten Blockbebauung, als auch das Aufgreifen des historisch prägenden Elementes der Brandgasse, das an vielen Orten des Stadtkerns nachvollzogen werden kann. Im MK2 sind somit zwingend Brandgassen mit einer Breite von 1,00 m bis 1,50 m zwischen den Einzelgebäuden freizuhalten, das Einhalten größerer Abstände ist unzulässig. Die gemäß § 23 (2) BauNVO an der Südseite des Baufensters MK1 eingetragene Baulinie leitet sich aus der Bausubstanz des bestehenden Denkmals Südstraße 10 ab. Dieses bzw. generell ein Gebäude an dieser Stelle muss somit auf der Grundstücksgrenze gebaut werden, um das Element der Brandgasse aufzugreifen und den städtebaulichen Charakter dieses Bereiches weiterhin zu gewährleisten.

Zudem werden straßenseitig entlang der öffentlichen Verkehrsfläche der Südstraße die überbaubaren Flächen durch Baulinien gemäß § 23 (2) BauNVO bestimmt. Dies verfolgt die Zielsetzung einer Komplettierung der nördlich und südlich beiderseits der Südstraße angrenzenden Blockrandbebauung. Die Kombination der Festsetzung der Baulinie mit der geforderten zwingenden Zweigeschossigkeit beugt somit der Entstehung einer mit dem angestrebten Blockcharakter nicht verträglichen Bebauung vor, die vom Straßenraum zurücktritt und / oder durch eine unangepasste bauliche Höhe gekennzeichnet ist. Entlang der Nassauerstraße sowie in den rückwärtigen Bereichen werden dagegen die Bauflächen durch Baugrenzen gemäß § 23 (3) BauNVO eingefasst. Hier dürfen Gebäude und Gebäudeteile diese Grenzen nicht überschreiten, ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden. Da die möglichen baulichen Strukturen hier keinen entsprechenden Anschluss auf dem Santa-Monica-Platz haben, ist hier keine zwingende, sondern nur eine maximale Vorgabe zur Ausdehnung der überbaubaren Fläche erforderlich.

Aus städtebaulichen Gründen und zum Schutz des Ortsbildes wird die unterirdische Führung von Ver- und Entsorgungsleitungen sowie sämtlichen Niederspannungs- und Telekommunikationsleitungen (gemäß § 9 (1) Nr. 13 BauGB) festgesetzt.

Der an der Nassauerstraße im Bereich der öffentlichen Parkplatzfläche vorhandene Baum ist gemäß § 9 (1) Nr. 25b BauGB zu erhalten und dauerhaft zu pflegen. Sollte er abgängig sein, ist der Baum entsprechend fachgerecht zu ersetzen. Auf diese Weise soll die ortsbildprägende Linde erhalten werden und die diesem innenstädtischen Bereich nur in geringem Ausmaß vorhandene Vegetation geschützt werden. (siehe auch *Kapitel 6.3. Minimierungsmaßnahmen*).

Das Planungsgebiet tangiert in vollem Umfang eine Fläche von archäologischem Belang, hier konkret den mittelalterlichen Stadtkern von Hamm im Randbereich des heutigen Santa-Monica-Platzes. Daher erfordern grundsätzlich sämtliche in Verbindung mit der Umsetzung der Planungen verbundenen Bodeneingriffe und (falls notwendig) Abbrüche im Zuge der Maßnahme eine durchgängige archäologische Begleitung (Näheres hierzu siehe *Kapitel 9. Denkmalschutz*).

Des Weiteren finden die Planungen in unmittelbarer Umgebung von drei in der Denkmalliste der Stadt Hamm eingetragenen Baudenkmalern statt. Die weitere Planung zur Bebauung bedarf daher der engen Abstimmung mit der Unteren Denkmalbehörde (Näheres hierzu siehe *Kapitel 9. Denkmalschutz*).

#### **5.4. Örtliche Bauvorschriften**

Neben den oben genannten bauplanungsrechtlichen Bestimmungen enthält die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 01.012 auch bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 89 (1) und (2) der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen (BauO NW), die

auf die Dachgestaltung sowie die Gestaltung und Instandsetzung von Freiflächen im Geltungsbereich abzielen.

Es ist im nordöstlich gelegenen Gebiet MK1 für das vorhandene Gebäude Südstraße 10 sowie im angrenzenden Baufenster im MK2 für den Kreuzungsbereich Südstraße / Nassauerstraße nur die Dachform Satteldach zulässig, um hierdurch die Unveränderlichkeit des Baudenkmales zu unterstützen und die entlang der Straßenflucht der Südstraße vertretene Dacherscheinungsform aufzugreifen. Zusätzlich wird im Baufenster des MK2 die Firstrichtung auf einen Verlauf parallel zur Nassauerstraße begrenzt, um diesen Straßenraum besser einfassen zu können. Mit der Vorgabe der Hauptfirstrichtung und damit verbundenen Ausrichtung des Hauptdaches in Richtung Süden für diesen geplanten Neubauteil kann zudem zusätzlich auch die Effektivität bei einer möglichen Nutzung regenerativer Solarenergie erhöht werden. In den südwestlichen Baufenstern der Gebiete MK3 und MK4 ist nur die Dachform Flachdach zulässig, um hier bei der Bauausführung des Vorhabens den gewünschten und in der Baumasse größeren, aber der Umgebung angepassten Gestaltungsspielraum zuzulassen.

Das Flachdach im Gebiet MK3 ist zu begrünen. Das begrünte Dach muss mindestens eine Drän-, Filter- und Vegetationsschicht von 10 cm haben und ist mit einheimischen und standortgerechten Arten zu begrünen. Ausgenommen sind Dachflächenbereiche, die für Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energiequellen oder für erforderliche haustechnische Einrichtungen genutzt werden. Diese Dachbegrünung soll zum einen dem städtebaulichen Ausdruck und zum anderen einer Drosselung des Regenwasserabflusses sowie Verringerung des Versiegelungsgrades dienen. Das städtebauliche Bild soll in dieser urbanen Umgebung mit nur geringfügig vorhandener Vegetation und hoher Versiegelung durch die Dachbegrünung eine gewissere Auflockerung erfahren. Die sonstigen MK-Bereiche sind von dieser zwingenden Vorgabe ausgenommen, da eine Dachbegrünung aufgrund entweder der aus städtebaulichen Gründen vorgegebenen größeren Dachneigung bei Satteldächern in den Bereichen MK1 und MK2 oder der vorgesehenen Nutzung als Dachterrasse im Gebiet MK4 diese Gestaltung nicht bzw. nicht angemessen umsetzbar ist. Maßnahmen der Dachbegrünung sowie die Anbringung von Photovoltaik- oder Solaranlagen sind aber generell in allen MK-Gebieten zulässig, im Gebiet MK1 allerdings nur in Abstimmung mit der Unteren Denkmalbehörde.

Die maximal zulässige Gesamtbreite von Gauben und sonstigen Dacheinschnitten darf 9,00 m nicht überschreiten. Zur seitlichen Giebelwand ist ein Abstand von mindestens 2,00 m zwischen Gauben- oder Dacheinschnittaußenseite und Außenkante des aufsteigenden Mauerwerks einzuhalten. Auf diese Weise wird die Möglichkeit der verbesserten Dachgeschossausnutzung eröffnet. Gleichzeitig wird aber die nicht erwünschte Entstehung weiterer großflächig genutzter (Nicht-Voll-)Geschossebenen entgegengewirkt.

Die Dacheindeckung darf grundsätzlich nicht in glänzender oder reflektierender Form erfolgen, da sich dies nicht in die Ortstypik einfügt und gegebenenfalls zu belästigenden Sonnenlichtreflektionen führen kann. Satteldächer dürfen nur mit Dachziegeln in den Farben Rot oder Braun ausgeführt werden, um so die in diesem Bereich der Südstraße vorhandene Dachgestaltung aufzugreifen.

Zur Wahrung eines ansprechenden Erscheinungsbildes und zur Einpassung in das Stadtbild sind die Lagerflächen sowie Abstellplätze von Müllbehältern der Einsicht von den öffentlichen Verkehrsflächen der Südstraße, der Nassauerstraße und des Santa-Monica-Platzes (z.B. durch Begrünungsmaßnahmen) zu entziehen. Darüber hinaus sind Flächen, die weder überbaut sind, noch als Wegefläche, Lagerfläche oder Stellplatz dienen, als Grünflächen anzulegen und zu pflegen. Die Oberflächen von Hofflächen, Stellplätzen oder Fußwegen sind mit luft- und wasserdurchlässigen Materialien mit mindestens 25 % Fugenanteil (z.B. Rasenkammersteine, Rasengittersteine, wassergebundene Decke, Kies) zu gestalten. Flächen, die weder überbaut sind, noch als Wegefläche, Lagerfläche oder Stellplatz dienen, sind als Grünflächen (d.h. unversiegelt und größtenteils bepflanzt) anzulegen und zu pflegen. Kies-, Schotter- und Steingärten oder vergleichbare monostrukturelle Flächengestaltungen sind unzulässig. Auf diese Weise soll zudem die Versiegelung auf das für die vorgesehene Baunutzung notwendige Maß beschränkt werden.

## 6. Natur und Umwelt

### 6.1. Rechtliche Grundlage / Verfahren

Gemäß § 1 (6) Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Umwelt- und Naturschutzes sowie der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Art und Maß dieser Belange sowie ggf. notwendige Ausgleichsmaßnahmen sind u.a. im Bundesnaturschutzgesetz definiert.

Die Bebauungsplanänderung wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) aufgestellt. Demnach sind die Durchführung einer Umweltprüfung, die Erstellung eines Umweltberichtes sowie die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nicht erforderlich.

### 6.2. Umweltauswirkungen

Gemäß § 13a (1) Nr. 2 BauGB kann das beschleunigte Verfahren jedoch nur auf Bebauungspläne der Innenentwicklung angewendet werden, die

- eine Grundfläche von weniger als 20 000 m<sup>2</sup> festsetzen oder
- eine Grundfläche von 20 000 bis weniger als 70 000 m<sup>2</sup> 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 (zulässige Grundfläche). Aufgrund der Geltungsbereichsgröße der Bebauungsplanänderung von nur 1.400 m<sup>2</sup> ist die Voraussetzung zur Anwendung des Verfahrens nach § 13a BauGB ohne Durchführung einer Vorprüfung des Einzelfalls gegeben.

Erhebliche Umweltauswirkungen durch das Planvorhaben sind wegen der Vornutzung eines Großteils der Fläche als bebautes Grundstück und Stellplatzanlagen sowie auch aufgrund einer allgemeinen Grundbelastung des Geltungsbereiches durch bestehende externe Einflussfaktoren (z.B. Verkehr, komplett umgebende Nutzungen durch Gewerbe, Wohnen und sonstige Bebauung) nicht zu erwarten. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7a BauGB genannten Schutzgüter (die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt).

Durch die Bebauungsplanänderung wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Des Weiteren bestehen - allein schon aufgrund der Entfernung von über zwei Kilometern zum nächstgelegenen Natura 2000-Gebiet (hier Flora-Fauna-Habitat-Gebiet) - keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7b BauGB genannten Erhaltungsziele und dem Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete.

Es bestehen des Weiteren keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz zu beachten sind. Der Planbereich ist mit seinen adäquaten Nutzungen einem schutzbedürftigen Gebiet (z.B. ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienende Gebiete, öffentlich genutzte Gebiete oder Gebäude, Freizeitgebiete) zugeordnet.

Daher bestehen keine Ausschlussgründe für die Anwendung des beschleunigten Änderungsverfahrens für den Bebauungsplan gemäß § 13a BauGB.

### 6.3. Minimierungsmaßnahmen

Mögliche Rodungsarbeiten sind grundsätzlich entsprechend der gesetzlichen Vorgaben des § 39 (5) Satz 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) im Zeitraum vom 01.10. bis 28.02. eines

Jahres durchzuführen. Dies minimiert die Beeinträchtigungen / Störungen auch auf dort vorkommende nicht planungsrelevante Arten.

Der an der Nassauerstraße vorhandene Baum ist gemäß § 9 (1) Nr. 25b BauGB zu erhalten und dauerhaft zu pflegen. Sollte er abgängig sein, ist der Baum entsprechend fachgerecht zu ersetzen. Es handelt sich bei diesem ortsbildprägenden Straßenbaum um eine circa 15 bis 20 Jahre alte Linde.

Ein weiterer Baum auf dem nördlich angrenzenden Grundstück Südstraße 8 ist unmittelbar neben der Grundstücksgrenze gepflanzt und ragt mit seiner Baumkrone weit in den vorgesehenen Planbereich hinein. Bei einer vollständigen Ausnutzung des Baufensters kann dieser Baum nicht erhalten werden.

#### **6.4. Artenschutz**

Vom Büro Landschaftsökologie & Umweltplanung (Hamm) ist am 26.11.2019 eine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt worden, die zu folgendem Ergebnis kommt:

*„Im Rahmen der Erstellung des Bebauungsplanes Nr. 01.012 - Santa Monica Platz - wurde unter anderem geprüft, ob durch die geplante 3. Änderung des Bebauungsplans und die daraus resultierende bauliche Inanspruchnahme potentielle Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausgelöst werden könnten. Im vorliegenden Fall wurde das mögliche Vorkommen von planungsrelevanten Arten an Hand der Abfrage vorhandener Daten und einem theoretischen Abgleich der artspezifischen Habitatansprüche mit den Gegebenheiten des Planungsraumes erfasst. Bei der Abfrage vorhandener Daten wurden folgende Quellen ausgewertet:*

- *Fachinformationssystem des LANUV (FIS)*

*Auf Grund der intensiven Nutzung und Versiegelung des innerstädtischen Planbereiches sowie der urbanen Überprägung des Umfelds konnte das Vorkommen der theoretisch ermittelten Arten ausgeschlossen werden.*

*Mögliche Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Zwergfledermaus, die u.U. in dem denkmalgeschützten Bestandsgebäude an der Südstraße 10 nicht ausgeschlossen werden können, sind von den Planungen nicht betroffen. Ein mögliches Nahrungshabitat erfährt keine relevanten Einschränkungen.*

*Fortpflanzungs- und Ruhestätten planungsrelevanter Arten sind somit von dem Vorhaben nicht betroffen. Bei den Europäischen Vogelarten sind die häufigeren und ubiquitären Arten von den Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG weitgehend pauschal freigestellt. Dies bedeutet, dass die zu erwartenden Beeinträchtigungen einzelner Individuen von „Allerweltsarten“, die im Planbereich brüten könnten, keine planungsrechtlichen Konsequenzen in Form von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG Abs. 1 bedingen. Es gilt aber auch hier die Beachtung des Tötungsverbots nach § 44 BNatSchG Abs. 1 Satz 1!*

*Durch die Durchführung möglicher Rodungsmaßnahmen im Winterhalbjahr (Vermeidungsmaßnahme in Kap. 2.5.) kann aber sicher ausgeschlossen werden, dass Individuen getötet werden.*

*Insofern können auch keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG prognostiziert werden. Es ist nicht erkennbar, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände die Vollzugsunfähigkeit des Bebauungsplans Nr. 01.012 - Santa Monica Platz - (3. Änderung) begründen könnten.“*

#### **6.5. Klimaschutz und Klimaanpassung**

Den Belangen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung soll durch die Festsetzungen des Bebauungsplans Rechnung getragen werden. Allerdings ist hierbei die Lage des Plangebietes im Kernbereich der Innenstadt von Hamm zu berücksichtigen. Der Innenstadtbereich ist typischerweise durch einen hohen Überbauungsgrad und eine auch in der baulichen Höhenentwicklung

intensive Grundstücksausnutzung gekennzeichnet. So wird auch hier mit einer Grundflächenzahl von 1,0 die in der Baunutzungsverordnung vorgegebene Obergrenze für diese Gebietskategorie ausgenutzt, das Baugrundstück darf damit vollständig von baulichen Anlagen überdeckt werden. Sollten allerdings Flächen weder überbaut, noch als Wegefläche, Lagerfläche oder Stellplatz dienen, so wird vorgeschrieben, dass sie als Grünflächen anzulegen und zu pflegen sind. Bei Hofflächen, Stellplätzen oder Fußwegen sind Oberflächenbeläge aus luft- und wasserdurchlässigen Materialien zu verwenden. Auf diese Weise soll die Versiegelung auf das für die vorgesehene Baunutzung notwendige Maß beschränkt werden.

Des Weiteren ist in einem Teilbereich des Baufensters eine Dachbegrünung zwingend anzulegen. Diese Dachbegrünung soll zum einen dem städtebaulichen Ausdruck und zum anderen einer Drosselung des Regenwasserabflusses sowie einer Verringerung des Versiegelungsgrades dienen. Die sonstigen Abschnitte des Baufensters sind von dieser zwingenden Vorgabe ausgenommen, da eine Dachbegrünung aufgrund entweder der aus städtebaulichen Gründen vorgegebenen größeren Dachneigung bei Satteldächern auf dem und unmittelbar neben dem Baudenkmal Südstraße 10 oder der vorgesehenen Nutzung als Dachterrasse im rückwärtigen Bereich zum Santa-Monica-Platz diese Gestaltung nicht bzw. nicht angemessen umsetzbar ist. Maßnahmen der Dachbegrünung sowie die Anbringung von Photovoltaik- oder Solaranlagen sind aber generell im gesamten Plangebiet zulässig, auf dem Baudenkmal allerdings nur in Abstimmung mit der Unteren Denkmalbehörde.

Mit der Vorgabe der Hauptfirstrichtung und damit verbundenen Ausrichtung des Hauptdaches in Richtung Süden für den geplanten Neubauteil im Kreuzungsbereich Südstraße / Nassauerstraße kann zudem neben der Unterstützung der städtebaulichen Einordnung zusätzlich auch die Effektivität bei einer möglichen Nutzung regenerativer Solarenergie erhöht werden.

Der an der Nassauerstraße im Bereich der öffentlichen Parkplatzfläche vorhandene Baum ist zu erhalten und dauerhaft zu pflegen. Sollte er abgängig sein, ist der Baum entsprechend fachgerecht zu ersetzen. Auf diese Weise soll die ortsbildprägende Linde erhalten werden und die diesem innenstädtischen Bereich nur in geringem Ausmaß vorhandene Vegetation geschützt werden, auch wenn an anderer Stelle im Zuge einer Bebauung gegebenenfalls ein Baum entfallen muss.

Im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplans werden somit zur Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung zum Teil Ge- und Verbote festgesetzt, zum Teil sollen Anreize geschaffen werden, um eine klimagerechte Quartiersentwicklung zu unterstützen. In diesem Zusammenhang ist jedoch auch darauf hinzuweisen, dass die Bauleitplanung generell an die gesetzlichen Vorgaben des Baugesetzbuches und der Landesbauordnung Nordrhein-Westfalens gebunden ist und die Aufgaben der Bebauungsplanung ausschließlich auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung beschränkt sind.

## **7. 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. Immissionen können etwa Lärm und Geräusche, Luftverunreinigungen und Gerüche, Strahlung, Erschütterungen oder Licht sein.

Da sich im und in der Umgebung des Plangebietes keine derart emittierenden gewerblichen oder landwirtschaftlichen Betriebe oder sonstigen relevanten Einrichtungen befinden, ist lediglich der durch den Straßenverkehr entstehende Lärm zu betrachten. Verkehrsbelastungen bestehen hier sowohl durch die Fahrzeugbewegungen auf den umliegenden Straßen Südstraße, Nassauerstraße und Königstraße, als auch auf der Stellplatzanlage des Santa-Monica-Platzes. Im Bereich der städtebaulichen Planung wird von den schalltechnischen Orientierungswerten in DIN 18005-1 Beiblatt 1 („Schallschutz im Städtebau“) ausgegangen. Diese liegen bei der in den Festsetzungen

dieses Bebauungsplans gewählten Gebietskategorie Kerngebiet aufgrund der üblicherweise zentralen städtischen Lage und hochfrequentierten Nutzungen mit 65 dB/A tags und 55 dB/A nachts (zumindest im Vergleich zu etwa einem Allgemeinen Wohngebiet mit 55 dB/A tags und 45 dB/A nachts) relativ hoch.

Für eine Einschätzung des Parkplatz- und Straßenverkehrslärms ist eine immissionsrechtliche Berechnung<sup>8</sup> durchgeführt worden:

Für die Südstraße und Königstraße wurde vom geeichten Verkehrsmodell eine durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke (DtV-Wert) von 4.600 Fahrzeugen / 24 h mit einem Lkw-Anteil von 1 % / 24 h angesetzt. Von der Nassauer Straße sind keine nennenswerten Verkehrsbelastungen zu erwarten. Berechnet wurde nach DIN 18005 („Schallschutz im Städtebau“) und RLS 90 („Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen“). Anhand dieser Belastungen kann am Gebäude Südstraße 10 (mit Wohnanteil) ein Beurteilungspegel von maximal 62 dB(A) zur Südstraße erwartet werden.

Der nördliche Teil der Stellplatzanlage Santa-Monica-Platz umfasst 125 Stellplätze, der südliche Teil 105 Stellplätze. Die Berechnung erfolgte für den öffentlichen Stellplatz nach der RLS 90. Die Bewegungszahlen je Stunde und Stellplatz wurden aus der Statistiktafel des Parkleitsystems für den nördlichen Parkplatzbereich vom 05.11.2019 abgeleitet. Hiernach wurden in einem Zeitraum von 09:00 bis 22:00 Uhr (13 Stunden) rund 3.000 Bewegungen (An- und Abfahrt) registriert. Der Betrachtungszeitraum am Tag erstreckt sich nach RLS 90 jedoch von 06:00 bis 22:00 Uhr - die Bewegungen zwischen 06:00 und 09:00 Uhr können hier aber vernachlässigt werden, so dass für die Berechnung der Geräuschsituation am Parkplatz Santa-Monica-Platz die 3.000 Bewegungen auf 16 Stunden verteilt werden. Die Bewegungshäufigkeit kann somit auf 1,5 / Stunde / Stellplatz am Tag festgehalten werden. Für den Nachtzeitraum liegen keine Statistikdaten vor, so dass hier die Ergebnisse der Lfu-Studie 2007 zur Untersuchung einer öffentlichen gebührenpflichtigen Parkplatzanlage (0,03 Bewegungen / Stunde / Parkplatz) in den Berechnungsansatz genommen wurden. Die vorstehenden Berechnungsgrundlagen wurden gleichermaßen auf die südliche Parkplatzseite übertragen. Aus der Prognose ergeben sich für die Bestandssituation Beurteilungspegel von maximal 54 dB(A) an der der Stellplatzanlage zugewandten Westfassade des Immissionsortes Südstraße 10.

Im Ergebnis liegen die Pegel also um 3 dB(A) (Südstraße) bzw. 11 dB(A) (Parkplatz) unterhalb des Kerngebiet-Orientierungswertes der DIN 18005 von 65 dB(A) für den Tag. Somit sind keine aktiven oder passiven Schallschutzmaßnahmen hinsichtlich des Parkplatz- und Straßenverkehrslärms erforderlich. Der festgestellte Verkehrslärm ist gebietsadäquat.

Auch für die in dem im Bebauungsplan festgesetzten Kerngebiet allgemein zulässigen Wohnungen, die sich im Bereich des Bestandsgebäudes Südstraße 10 nur oberhalb des Erdgeschosses und im Bereich des geplanten Neubaus nur oberhalb des ersten Obergeschosses befinden dürfen, sind somit hinsichtlich des auf sie einwirkenden Verkehrslärms rechtlich keine Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. Dennoch wird empfohlen für die schützenswerten Räume (Aufenthaltsräumen von Wohnungen mit Ausnahme von Küchen, Bädern und Hausarbeitsräumen) bei Neuerrichtung, wesentlichen Änderungen oder bei Ersatz vorhandener Außenbauteile das Schalldämmmaß des Lärmpegelbereiches III (35 dB erforderliches Schalldämmmaß ( $R'_{w,res}$ ) des Außenbauteils) zu verwenden, um den eindringenden Außenlärm zu reduzieren. Außenbauteile sind die Bauteile, die Aufenthaltsräume nach außen abschließen, insbesondere Fenster, Türen Rollladenkästen, Wände, Dächer und Decken unter nicht ausgebauten Dachgeschossen.

Die Festsetzungen der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 01.012 mit ihren innerhalb eines Kerngebietes zulässigen Nutzungen passen sich in die generelle Ortslage und die Umgebung ein. Es handelt sich bei der vorliegenden Planung um einen Angebotsbebauungsplan, der eine Vielzahl von Nutzungsmöglichkeiten aus dem Spektrum der Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,

<sup>8</sup> Stadtplanungsamt Hamm (Hamm), 26./27.11.2019: Lärmuntersuchung - Verkehr

Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften und Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie Wohnen in den oberen Geschossen bietet. Es wird nicht nur ein spezielles Vorhaben planungsrechtlich ermöglicht, auch wenn es derzeit ein konkretes Ansiedlungsinteresse eines Investors gibt. Im Rahmen eines sich dem Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans anschließenden Baugenehmigungsverfahrens ist daher u.a. auf Grundlage der vorgesehenen Nutzungen des konkreten Bauvorhabens mit ihren Nutzungszeiten sowie der geplanten Bauausführung eine immissionsschutzrechtliche Untersuchung durchzuführen, um unzulässige Beeinträchtigungen der Nachbarschaft auszuschließen. Dies kann im Zuge dieser Bebauungsaufstellung noch nicht geleistet werden, weitergehende Festsetzungen sind in diesem Bereich daher nicht erforderlich.

## **8. Altlasten / Kampfmittel / Bergbau / Methangas**

### **8.1. Altlasten**

Gemäß historischer Adressbücher gab es auf dem Flurstück 820 eine chemische Reinigung, es gibt allerdings keinen schriftlichen Hinweis darauf, dass hier chemische Reinigungstätigkeiten stattgefunden haben. Gemäß Bauakten gab es bis zum Jahr 1922 gewerblich genutzte Wäsche- und Bügelräume, die dann 1922 in ein Ladenlokal umgenutzt werden sollten. Dieser Standort ist deshalb im Altlastenkataster mit dem Gefährdungsgrad „Verdacht generell ausgeräumt“ bewertet worden. Darüber hinaus sind in der Vergangenheit keine altlastenrelevanten Tätigkeiten für das Plangebiet bekannt.

### **8.2. Kampfmittel**

Die Bezirksregierung Arnsberg - Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe (KDB-WL) - hat zu der Kampfmittelsituation im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung unter der Fundstellenummer 5/39230 Stellung genommen.

Zurzeit liegen keine Hinweise auf Blindgängerverdachtspunkte im Plangebiet vor. Wegen erkennbarer Kriegsbeeinflussung (Bombardierung) sind nach heutigem Stand im Zusammenhang mit anstehenden Baumaßnahmen abhängig von deren Art und Umfang möglicherweise aber zusätzliche Überprüfungsmaßnahmen des Kampfmittelbeseitigungsdienstes Westfalen-Lippe erforderlich (ggf. Oberflächendetektionen zu bebauender Flächen, ggf. Bohrlochdetektionen vor Ramm- oder Bohrarbeiten). Die Festlegung dieser Maßnahmen erfolgt einzelfallbezogen 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, ist sofort telefonisch die Feuerwehr (Tel.: 903-250, 903-0 oder Notruf 112) oder die Polizei (Tel.: 916-0 oder Notruf 110) zu kontaktieren.

Diese Stellungnahme beruht auf Luftbildern, die dem Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe bis Dezember 2019 zur Verfügung standen und ist nicht abschließend. Für weitere Baumaßnahmen ist jeweils eine erneute Anfrage erforderlich. Die Stellungnahme bezieht sich nur auf die zu dieser Zeit bestehende Kampfmittelsituation.

### **8.3. Bergbau**

Der Bebauungsplan enthält eine nachrichtliche Kennzeichnung in Hinblick auf möglicherweise unterhalb des Geltungsbereiches umhergehenden Bergbau.

Die bergbaurechtlichen Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen des Behördenbeteiligungsverfahrens um Stellungnahme gebeten. Nach Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg - Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW ist ausweislich der dort vorliegenden Unterlagen

(Stand Juni 2019) kein Abbau von Mineralien dokumentiert. Demnach ist mit bergbaulichen Einwirkungen nicht zu rechnen.

Die Bezirksregierung Arnsberg wies zudem auf verliehene Bergwerks-, Erlaubnis- und Distriktfelder 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.

#### **8.4. Methangas**

Nach gutachterlichen Feststellungen liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplans in einem großflächigen Bereich, in dem aktuell Ausgasungen von Kohlenflözgasen auftreten können (Bereich III). Eine Freisetzung von 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 Konzept-erarbeitung von Vorsorge- und Sicherheitsvorkehrungen durch einen Sachverständigen durchführen zu lassen. Nähere Informationen können beim Umweltamt eingeholt werden.

### **9. Denkmalschutz**

Die in diesem Planbereich betroffenen Belange des Denkmalschutzes sind zu unterscheiden in die Themen Bodendenkmalschutz und Baudenkmalschutz:

#### **Bodendenkmalschutz**

Das Planungsgebiet tangiert in vollem Umfang eine Fläche von archäologischem Belang, hier konkret den mittelalterlichen Stadtkern von Hamm im Randbereich des heutigen Santa-Monica-Platzes. Die ausgewiesene Fläche liegt dabei zu großen Teilen innerhalb der Abgrenzung eines beantragten Bodendenkmals (AKZ 4312,0089). Grundsätzlich erfordern sämtliche in Verbindung mit der Umsetzung der Planungen verbundenen Bodeneingriffe und (falls notwendig) Abbrüche im Zuge der Maßnahme eine durchgängige archäologische Begleitung. Zu Detailabsprachen hinsichtlich der Vorgehensweise hält der Landschaftsverband Westfalen-Lippe - Archäologie für Westfalen einen Ortstermin mit ausreichendem zeitlichen Vorlauf und auf Basis der abgeschlossenen Detailplanung mit vorgesehenen Bodeneingriffstiefen vor Beginn der mit der Projektumsetzung verbundenen Arbeiten für erforderlich (Ansprechpartner: Herr Essling-Wintzer, Tel. 0251 / 591-8937 bzw. 0151 / 18263568, Mail: wolfram.essling-wintzer@lwl.org). Im Rahmen dessen kann auch festgelegt werden, ob die archäologische Begleitung der in Verbindung mit den Baumaßnahmen stehenden Bodeneingriffe von der LWL-Archäologie für Westfalen oder einer archäologischen Fachfirma durchgeführt werden wird. In jedem Fall ist für die Dokumentation der durch die Maßnahmen in ihrem Bestand gefährdeten Bodendenkmäler ein entsprechendes Zeitfenster einzuräumen. Gemäß § 29 Denkmalschutzgesetz NRW (DSchG NRW) sind die Kosten der archäologischen Untersuchungen der Baumaßnahme durch den Verursacher zu tragen.

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und / oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und / oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt als Untere 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 und 16 DSchG 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 sechs Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 (4) DSchG NW).

### **Baudenkmalschutz**

Die Planungen betreffen ein Grundstück innerhalb der mittelalterlichen Stadt und in unmittelbarer Umgebung der Baudenkmäler Südstraße 8 (barockes Bürgerhaus „Vorschulze“), Südstraße 10 (verputztes Fachwerkhäus „Pirates“) und Südstraße 12 (verputztes Fachwerk „Meilenstein“) (Nr. 56, 125 und 261 der Denkmalliste der Stadt Hamm). Das Errichten von Anlagen in der engeren Umgebung von Baudenkmalen steht nach § 9 (1) DSchG NRW unter Erlaubnisvorbehalt der Unteren Denkmalbehörde im Benehmen mit dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe - Denkmalpflege, Landschafts- und Baukultur. Die weitere Planung zur Bebauung bedarf daher der engen Abstimmung mit der Unteren Denkmalbehörde.

## **10. Ver- und Entsorgung**

### **10.1. Versorgung des Plangebietes**

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser, Erdgas und Niederspannung kann über die bestehenden Leitungssysteme in der Südstraße bzw. Nassauerstraße sichergestellt werden. Im Zuge geplanter Baumaßnahmen sind Bestand und Betriebssicherheit der vorhandenen Versorgungsleitungen und -einrichtungen zu gewährleisten. Die Stadtwerke Hamm sind an allen weitergehenden Planungen frühzeitig zu beteiligen. Über eventuelle Neuverlegungen von Versorgungsleitungen wird nach Vorlage verbindlicher Planunterlagen seitens der Stadtwerke Hamm GmbH entschieden.

Baugebiete müssen zur Löschwasserversorgung geeignete Rohrleitungsquerschnitte und eine ausreichende Anzahl geeigneter Hydranten gemäß Arbeitsblatt W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) aufweisen. Hydranten dürfen grundsätzlich nicht in Bereichen von Zufahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen sowie in Parkflächen installiert werden. Die Löschwassermenge ist in jedem Fall von der Art und Ausführung der geplanten Gebäude abhängig. Um alle Arten von Nutzungen, welche dem geplanten Gebiet entsprechen zu ermöglichen, sind hier 96 m<sup>3</sup>/Stunde über einen Zeitraum von mindestens 2 Stunden erforderlich. Der erste Hydrant sollte einen Abstand von 75 Meter von der jeweiligen Grundstücksgrenze nicht überschreiten. Einzelheiten zur Ausführung können mit dem Sachgebiet Vorbeugender Brandschutz der Berufsfeuerwehr Hamm abgestimmt werden.

### **10.2. Entwässerung des Plangebietes**

Das Verfahren für die Beseitigung des im Plangebiet anfallenden Abwassers muss nach den Bestimmungen des § 44 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 nahes Gewässer einzuleiten.

Die äußere Erschließung des Plangebietes ist durch die vorhandene Kanalisation gesichert.

---

Hamm, den 14.05.2020

gez.  
Andreas Mentz  
Stadtbaurat

gez.  
Muhle  
Ltd. städt. Baudirektor

## Anhang

### Tabellarische Zusammenfassung

<b>Name des Verfahrens</b>	3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 01.012 - Santa-Monica-Platz -	
<b>Lage des Plangebietes</b>	- Stadtbezirk Mitte - westlich der Südstraße („Meile“) und nördlich der Nassauerstraße (St. Marien-Hospital)	
<b>Struktur des Plangebietes (Bestand)</b>	- Südstraße 10 mit der Kneipe „Pirates“ im Erdgeschoss sowie einer Wohnung im 1. Ober- und Dachgeschoss - Teil der öffentlichen Stellplatzanlage des Santa-Monica-Platzes (teilweise Taxistellplätze im Kreuzungsbereich)	
<b>Charakteristik der Planung / geplante Nutzungs- bzw. Bauungsstruktur</b>	- Ziel ist die Erweiterung des gastronomischen Angebotes (konkretes Neubauvorhaben) - planungsrechtliche Sicherung des Baudenkmals Südstraße 10 - Teilfläche als öffentliche Verkehrsfläche - öffentliche Parkfläche -	
<b>Art des Verfahrens</b>	beschleunigtes Änderungsverfahren gemäß § 13a BauGB	
<b>Verfahrensverlauf</b>	Änderungsbeschluss	21.05.2019 (Vorlage-Nr. 1738/19)
	Scoping gem. § 4 (1) BauGB	24.05.2019 - 27.06.2019
	landesplanerische Abstimmung	nicht erforderlich
	Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB	05.12.2019 - 15.01.2020
	frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (Besprechungsmöglichkeit) gem. § 3 (1) BauGB	20.04.2020 - 04.05.2020
<b>Vorbereitende Bauleitplanung (FNP)</b>	aus dem Flächennutzungsplan abgeleitet gem. § 8 (2) BauGB	
<b>Relevante informelle vorbereitende Planungen</b>	- Vergnügungstättenkonzept - Städtebaulicher Rahmenplan „Perspektive Innenstadt 2030“ - Kommunaler Klimaaktionsplan Hamm 2020 - 2025	
<b>Organisation der Erschließung</b>	- äußere Erschließung (Anbindung Pkw, Fuß und Rad) durch die angrenzende Südstraße und Nassauerstraße sowie die Stellplatzanlage Santa-Monica-Platz - keine weitere innere Erschließung erforderlich	
<b>Planausweisung / Dichtewerte</b>	- Art der baulichen Nutzung: Kerngebiet (MK) - Grundflächenzahl 1,0; Geschossflächenzahl 2,0 bzw. 3,0 - Anzahl Vollgeschosse zwingend II im Bereich der Südstraße / Nassauerstraße, II bis III entlang der Nassauerstraße, II im rückwärtigen Bereich zum Santa-Monica-Platz - für den Neubau an die Umgebungsbebauung angepasste gestaffelte Gebäudehöhen (entspricht einer möglichen Gebäudehöhe von 12,70 m zur Südstraße, 12,50 m bis 16,80 m zur Nassauerstraße bzw. 7,45 m bis 7,95 m im rückwärtigen Bereich) - geschlossene sowie abweichende Bauweise	
<b>Grünflächen</b>	- Erhaltung eines Baumes im öffentlichen Raum an der Nassauerstraße	
<b>Verkehr</b>	- Parken: Stellplatznachweis auf privater Grundstücksfläche bzw. Ablöse - ÖPNV: 12 Buslinien an 3 Haltestellen in jeweils ca. 150 m Entfernung, Hauptbahnhof / Busbahnhof in ca. 700 m Luftlinie	
<b>Entwässerung</b>	- Ver- und Entsorgung erfolgt durch die örtlichen Versorgungsträger	
<b>Kompensationsmaßnahmen / Ausgleichsflächen</b>	Im vorliegenden Planungsfall nicht vorgesehen (§ 13a BauGB).	
<b>Sonstige Anmerkungen</b>	- Bodendenkmalschutz für das gesamte Plangebiet - Baudenkmalschutz für die Südstraße 10 („Pirates“)	
<b>Gutachten</b>	Artenschutz	vorliegend, 26.11.2019
	Baumschutz	vorliegend, 01.08.2019
	Immissionsschutz	vorliegend, 26./27.11.2019
<b>Flächenbilanzierung</b>	<b>Gesamtfläche (Plangebiet)</b>	<b>ca. 1.387 m<sup>2</sup></b>
	Mischgebiete (MK)	ca. 901 m <sup>2</sup> (65,0 %)
	Verkehrsfläche	ca. 486 m <sup>2</sup> (35,0 %)