

Stadt Hamm

Stadtplanungsamt

Bebauungsplan Nr. 01.143

- An der Friedrichstraße -

Begründung zum Bebauungsplan

INHALTSVERZEICHNIS

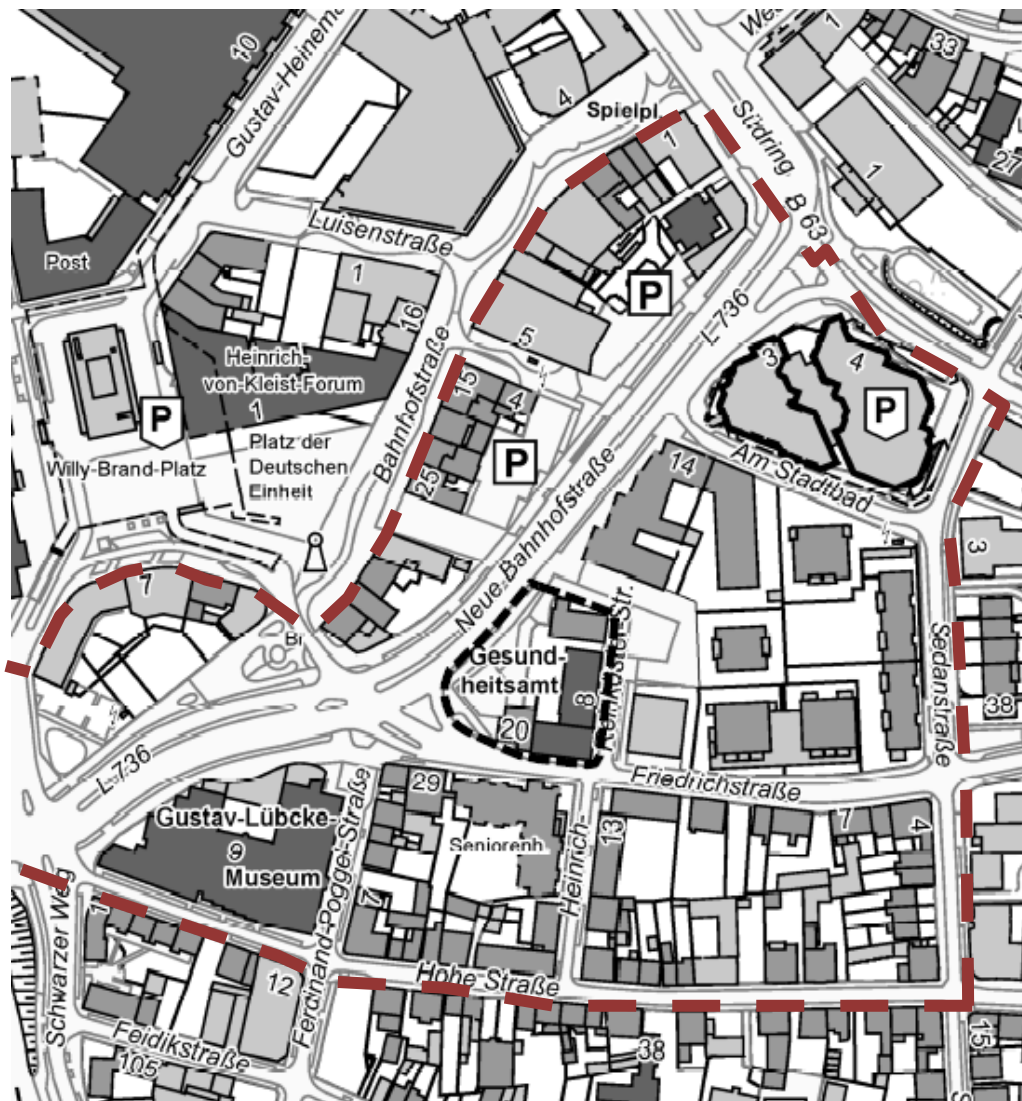
1.	Räumlicher Geltungsbereich.....	1
2.	Planungsanlass und Planungsziele	2
3.	Beschreibung des Plangebietes / Städtebaulicher Bestand	2
4.	Vorhandene Planung	3
4.1.	Regionalplanung	3
4.2.	Flächennutzungsplanung	3
4.3.	Verbindliche Bauleitplanung / Baugebietsplanung.....	4
4.4.	Informelle Planungen	6
4.5.	Landschaftsplanung	9
5.	Inhalt des Bebauungsplans.....	9
5.1.	Erschließung	9
5.2.	Bauliche Nutzung.....	9
5.2.1.	Art der Nutzung	10
5.2.2.	Maß der baulichen Nutzung	11
5.3.	Weitere planungsrechtliche Festsetzungen.....	13
5.4.	Örtliche Bauvorschriften	14
6.	Natur und Umwelt	14
6.1.	Rechtliche Grundlage / Verfahren	14
6.2.	Artenschutz	15
7.	Klimaschutz und Klimafolgenanpassung.....	15
8.	Immissionsschutz	17
9.	Altlasten / Kampfmittel / Bergbau	18
9.1.	Altlasten	18
9.2.	Kampfmittel	19
9.3.	Bergbau	19
9.4.	Methangas	20
10.	Denkmalschutz	20
11.	Ver- und Entsorgung.....	21
11.1.	Versorgung des Plangebietes	21
11.2.	Entwässerung des Plangebietes	21
11.2.1.	Rechtliche Grundlagen	21
11.2.2.	Niederschlagswasser	21
11.2.3.	Schmutzwasser	21
11.2.4.	Weitere Hinweise	22
Anhang.....		23
Tabellarische Zusammenfassung		23

1. Räumlicher Geltungsbereich

Bei dem ca. 3.000 qm großen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 01.143 – An der Friedrichstraße – handelt es sich um den Baublock am städtischen Gesundheitsamt an der Friedrichstraße, Neue Bahnhofstraße und Heinrich-Reinköster-Straße.

Explizit wird der Bebauungsplan für den in der Gemarkung Hamm (Flur 30) liegenden Bereich des Baublocks am Gesundheitsamt zwischen

- dem östlichen Fahrbahnrand der Neue Bahnhofstraße (Flurstück 1164)
- dem nördlichen Fahrbahnrand der Friedrichstraße (Flurstück 1052) und
- dem westlichen und südlichen Fahrbahnrand der Heinrich-Reinköster-Straße (Flurstück 1167) aufgestellt.



Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 01.143 (schwarz)

Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 01.008 (rot)

Bei dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 01.143 – An der Friedrichstraße - handelt es sich um einen Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 01.008 – Neue Bahnhofstraße -, welcher durch die Aufstellung des Bebauungsplans überplant wird.

2. Planungsanlass und Planungsziele

Der 2013 erfolgte Umbau der Neuen Bahnhofstraße und die Errichtung des Museumsquartiers stellen wichtige Bausteine der städtebaulichen Entwicklung des südwestlichen Teils der Hammer Innenstadt dar. Zwischen den beiden Maßnahmen befindet sich der zwischen Neue Bahnhofstraße, Friedrichstraße und Heinrich-Reinköster-Straße gelegene Baublock mit dem Gebäude des städtischen Gesundheitsamtes.

Für diesen Baublock eröffnen sich aufgrund der positiven Effekte aus der unmittelbaren Nachbarschaft nunmehr besondere Entwicklungspotentiale, die durch Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 01.143 - An der Friedrichstraße - städtebaulich geordnet genutzt werden sollen.

Angestoßen durch die ebenfalls im Jahre 2013 angelaufene Fortschreibung der Rahmenplanung Innenstadt (Büro Pesch und Partner, Dortmund) und dessen Endfassung aus dem Jahre 2015, wurden bereits nach vorhergehender städtebaulicher Analyse und unter Einbeziehung aller öffentlichen und privaten Flächen im Plangebiet mehrere Varianten einer möglichen künftigen Baustruktur geprüft.

Letztendlich wird eine bauliche Nutzung vor dem Hintergrund der innerstädtischen Lage angestrebt. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird eine städtebauliche Ordnung und die Schließung des Baublockes hin zur Neue Bahnhofstraße durch die Errichtung eines konkreten Bauvorhabens für ein Studentenwohnheim verfolgt. Der Eckbereich Neue Bahnhofstraße/Friedrichstraße soll auf diese Weise eine markante städtebauliche Kontur erhalten und in angemessener Qualität zur westlich beginnenden Fußgängerzone „Bahnhofstraße“, zum Platz der Deutschen Einheit, dem Heinrich-von-Kleist-Forum und dem Hauptbahnhof überleiten. Darüber hinaus soll der Baublock einen Beitrag zur Deckung des Bedarfs an Büro- und Wohnbauflächen und öffentlichen Einrichtungen in zentraler innerstädtischer Lage leisten.

Über die Stadtentwicklungsgesellschaft konnte ein wichtiges Grundstück erworben werden sowie eine Neuordnung der Grundstücke und Nutzungsrechte erfolgen. Dies war die notwendige Voraussetzung für die nun mögliche positive Entwicklung.

Das Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan Nr. 01.143 - An der Friedrichstraße - soll auf der Grundlage des § 13a BauGB (Bebauungspläne für die Innenentwicklung) durchgeführt werden. Die Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB sind gemäß § 13a (1) Ziffer 1 BauGB gegeben.

3. Beschreibung des Plangebietes / Städtebaulicher Bestand

Das ca. 3.000 m² große Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 01.143 - An der Friedrichstraße - umfasst einen im südwestlichen Citybereich gelegenen, von der Neuen Bahnhofstraße im Nordwesten, der Friedrichstraße im Süden sowie der Heinrich-Reinköster-Straße und dem „Museumsquartier“ im Osten umgebenden Grundstücksbereich.

Das Plangebiet ist dreiseitig im Bestand durch nahezu geschlossene Bebauung gekennzeichnet. Im Osten und Südosten innerhalb des Plangebiets befindet sich der dreigeschossige Gebäudekomplex des städtischen Gesundheitsamtes. Südwestlich schließt ein an der Friedrichstraße gelegenes, zwei bis dreigeschossiges Ärztehaus an. Im nördlichen Randbereich existiert zudem ein weiteres Gebäude in Form eines eingeschossigen Pavillons aus den 1950er Jahren. Alle Baukörper im Plangebiet sind mit Flachdächern bzw. flach geneigten Dächern versehen.

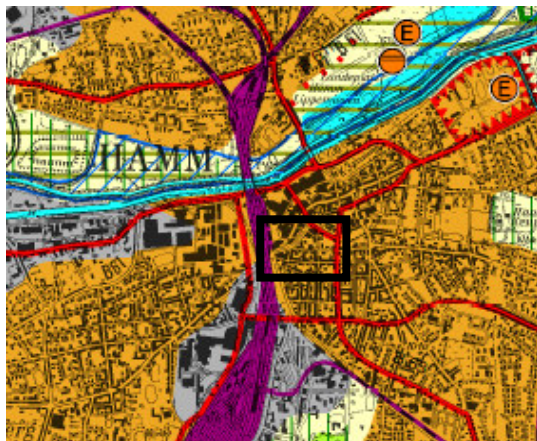
Entlang der Neue Bahnhofstraße fehlt eine den Block schließende Bebauung. Die hier befindlichen Grundstücksflächen werden derzeit fast ausschließlich als Hof- und Stellplatzgelände verwendet. Grünsubstanz weist das in starkem Maße versiegelte Plangebiet lediglich in Form einiger kleinerer Einzelbäume und Hecken - vorwiegend im Eckbereich Neue Bahnhofstraße/Friedrichstraße - auf.

Das direkte städtebauliche Umfeld des Geltungsbereichs prägt sich im Wesentlichen durch die kerngebietstypische Bebauung entlang der Neuen Bahnhofstraße sowie vorwiegende Wohnnutzungen im Bereich des neuen Museumsquartiers und entlang der Heinrich-Reinköster-Straße. In der Friedrichstraße befindet sich zudem ein Seniorenzentrum. Das Plangebiet bildet somit eine städtebaulich bedeutende Schnittstelle zwischen dem Versorgungsbereich des Bahnhofsquartiers (Fußgängerzone Bahnhofstraße) und der hochwertigen Wohnnutzung im Museumsquartier. Im Bestand befindet sich ein Nutzungsmix aus Verwaltung, Kultur, einer Arztpraxis und Wohnungen. Die Gebäude im direkten Umfeld des Plangebietes weisen überwiegend vier Vollgeschosse zzgl. eines Staffelgeschosses auf.

4. Vorhandene Planung

4.1. Regionalplanung

Der Regionalplan des Regierungsbezirks Arnsberg, Teilabschnitt Oberbereich Dortmund - westlicher Teil - (Dortmund/Kreis Unna/Hamm) trifft für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans die Entwicklungsaussage „Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB)“. Diese Festlegung sieht auch der neue Regionalplan Ruhr im derzeitigen Verfahrensstand vor.



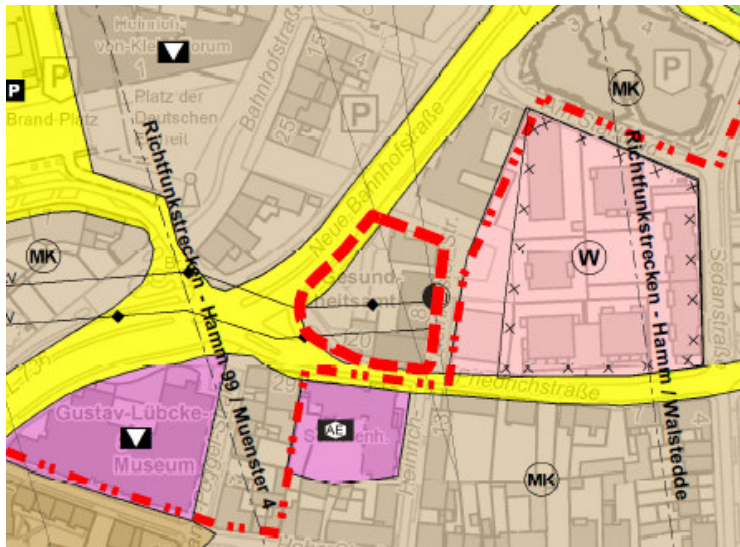
Auszug aus dem Regionalplan

4.2. Flächennutzungsplanung

Gemäß § 8 (2) BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der Flächennutzungsplan der Stadt Hamm stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 01.143 vollständig als Kerngebiet (MK) gemäß § 5 (2) Ziffer 1 BauGB i.V.m. § 1 (2) Ziffer 8 BauNVO also als Mischbaufläche dar. Eine Änderung der FNP-Darstellung ist nicht erforderlich, da sich die geplante Gebietskategorie, ein Urbanes Gebiet gemäß § 6a BauNVO, ebenfalls eine Mischbaufläche, aus der Kerngebietsdarstellung des FNP ableiten lässt. Der westliche Randbereich ist zudem als überörtliche bzw. örtliche Hauptverkehrsstraße dargestellt. Darüber hinaus stellt der rechtskräftige FNP eine Versorgungsleitung sowie ein Umspannwerk dar.

Die Begründung zum FNP benennt die Stärkung von Kerngebieten als wesentliches Ziel des FNP. Sie sind Kennzeichen des Leitbildes einer multizentrischen Siedlungsstruktur. "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"(S. 91ff.).



Auszug aus dem Flächennutzungsplan

4.3. Verbindliche Bauleitplanung / Baugebietsplanung

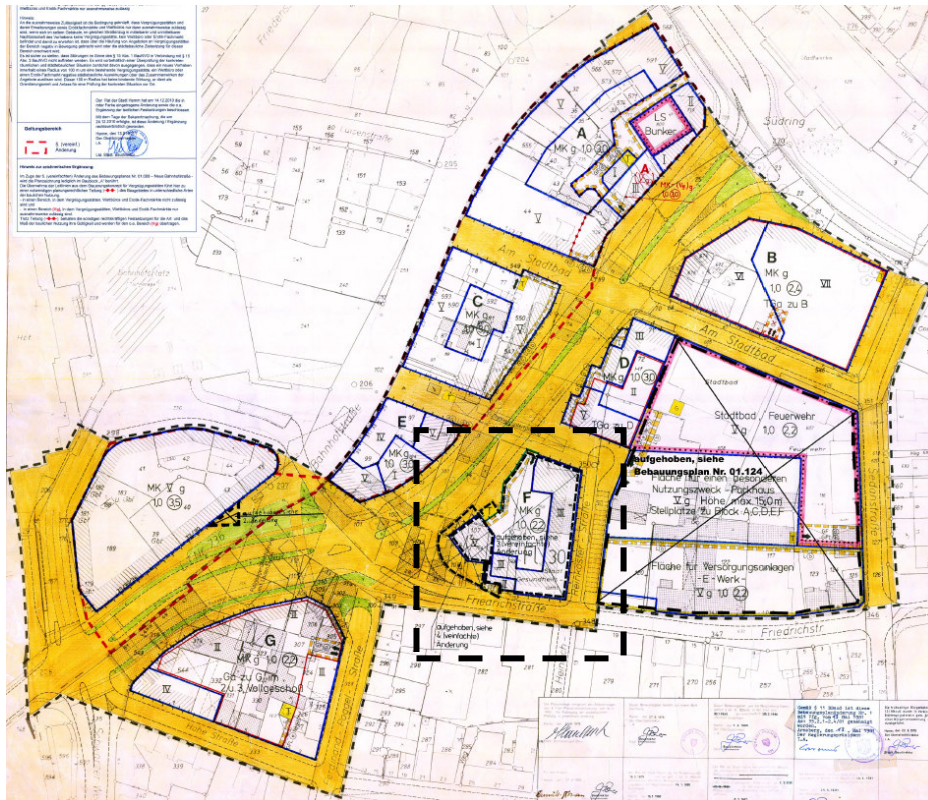
Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 01.143 ist ein Teilbereich (Gebäudeblock F) des Bebauungsplans Nr. 01.008 - Neue Bahnhofstraße - (1974), welcher im Jahr 1981 vollständig durch die 1. Änderung aufgehoben wurde. Die 3. (vereinfachte) Änderung des Bebauungsplans aus dem Jahre 1994 umfasst flächendeckend den Bereich des im Bebauungsplan mit „F“ bezeichneten Gebäudeblockes. Das Planungsrecht in dem südwestlichen Teilbereich (Flurstück 1050, 1093 und eine Teilfläche der Verkehrsfläche der Neuen Bahnhofstraße) ist 1997 erneut durch die 4. (vereinfachte) Änderung angepasst worden. Bereits mit den vorstehenden Änderungen sollte eine gemischte bauliche Entwicklung an der Neuen Bahnhofstraße initiiert werden.

Der Bebauungsplan Nr.01.008 setzt für den gesamten Planungsraum des Bebauungsplanes Nr. 01.143 ein Kerngebiet (MK) sowie teilweise öffentliche Straßenverkehrsflächen im Übergangsbereich zum Straßenraum der Neue Bahnhofstraße fest. Für die Flächen sind zudem eine geschlossene Bauweise bei einer Grundflächenzahl (GRZ) von 1,0 und eine maximale Geschossflächenzahl (GFZ) von 2,2 festgesetzt. Im Bereich der dritten Änderung sind überwiegend drei Vollgeschosse zulässig. Im südwestlichen Bereich der vierten Änderung sind vier Vollgeschosse möglich.

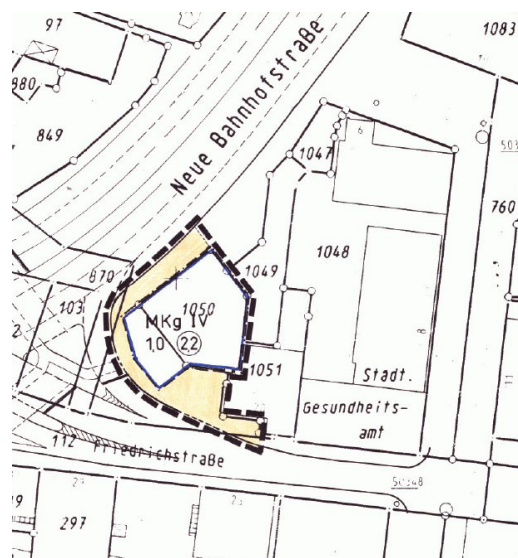
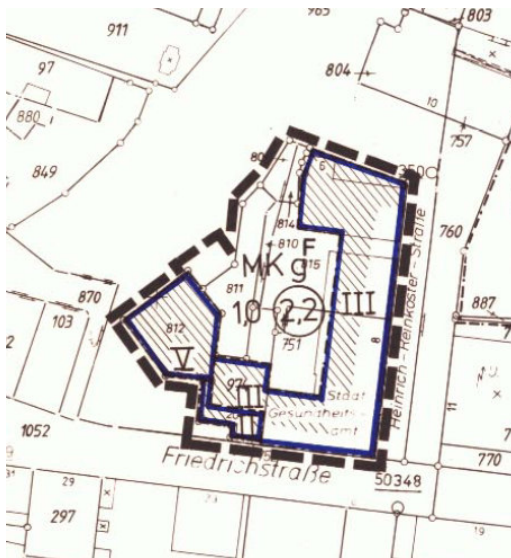
Überbaubare Grundstücksflächen definiert der Bebauungsplan Nr. 01.008 nahezu ausschließlich im Bereich der vorhandenen Bestandsbebauung, jedoch nicht in dem zur Neuen Bahnhofstraße orientierten nordwestlichen Plangebietsteil. Daher ermöglicht sich auf Basis der aktuellen Planungsrechtslage keine Schließung des Baublockbereiches, wie sie im städtebaulichen Rahmenplan der Stadt Hamm vorgesehen ist.

Als Grundlage für die Umsetzung der städtebaulichen Zielvorstellungen, insbesondere für die Umsetzung des projektierten Studentenwohnheims, sind somit planungsrechtliche Anpassungen vorzunehmen. Dies wird durch Aufstellung des neuen Bebauungsplans Nr. 01.143 - An der Friedrichstraße - geschehen, der darauf abzielen wird, den gesamten Block „F“ als Einheit baulich im Bestand zu sichern, aber auch weiterentwickeln zu können und ihn im Hinblick auf das künftig zulässige Maß und auch die Art der Nutzung städtebaulich sinnvoll und spannungsfrei in die Umgebungsstrukturen einzufügen.

Die derzeit für die Plangebietsflächen noch gültigen Aussagen des Bebauungsplans Nr. 01.008 werden durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 01.143 überformt.



1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 01.008 - Neue Bahnhofstraße –



Links: 3. (vereinfachte) Änderung des Bebauungsplans Nr. 01.008 - Neue Bahnhofstraße -
Rechts: 4. (vereinfachte) Änderung des Bebauungsplans Nr. 01.008 - Neue Bahnhofstraße -

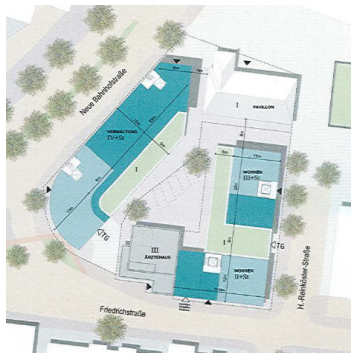
4.4. Informelle Planungen

Der Rat der Stadt Hamm hat im Dezember 2004 die Entwicklung eines *Stärkungskonzeptes für das Bahnhofsquartier* beschlossen. Das Stärkungskonzept setzt sich zum Ziel, (planerische) Handlungsfelder und Strategien für eine mittel- bis langfristige Aufwertung des Bahnhofsquartiers als Einzelhandels- und Dienstleistungsstandort aufzuzeigen, um den Strukturwandel der letzten Jahrzehnte im Einzelhandelssegment (Aufgabe von Horden etc.) entgegenzuwirken.

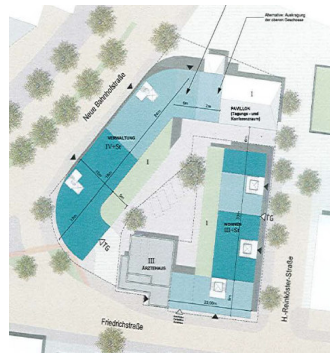
In den letzten Jahren sind zur Stabilisierung des südlichen Innenstadtareals umfangreiche bauliche Maßnahmen und Investitionen seitens der Stadt und/oder Privater umgesetzt worden. Beginnend mit der Umnutzung des ehem. Pakum zum Technischen Rathaus, dem Neubau des Heinrich-von-Kleist-Forums, dem Platz der Deutschen Einheit, dem Museumsquartier, einem Hotelneubau am Bahnhof stehen diese Vorhaben für die umfängliche Neustrukturierung und zielgerichtete Aufwertung des Bahnhofsquartiers.

Ein weiterer Stärkungsschritt für das Bahnhofsquartier liegt in der baulichen Entwicklung der oben beschriebenen untergenutzten Grundstücksflächen entlang der "Neuen Bahnhofstraße" und der Etablierung hochwertiger Nutzungen mit positiver Strahlkraft. Damit gibt es für einzelne Bauflächen vielversprechende Ansätze, die hier die gewünschten städtebaulichen Akzente setzen können.

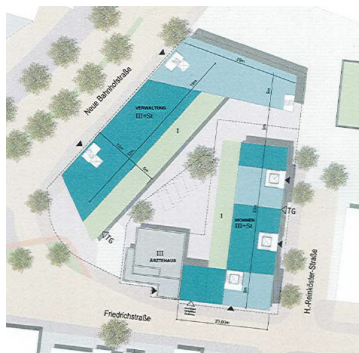
Angestoßen durch die Fortschreibung des Rahmenplans Innenstadt sind für den Baublock am Gesundheitsamt von dem Büro Pesch und Partner aus Dortmund im Jahre 2014 vier *städtebauliche Konzeptionen* für die Neustrukturierung des Plangebietes entwickelt worden. Alle Varianten sahen den Erhalt des Ärztehauses, die Errichtung einer Verwaltung an der Neuen Bahnhofstraße und die Orientierung der Wohnnutzung zur Friedrichstraße/Heinrich-Rein-Köster-Straße vor. Der Pavillon wurde nur in zwei Varianten erhalten.



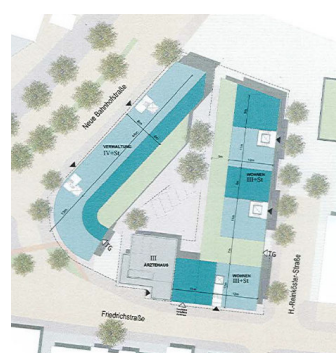
Variante A



Variante B



Variante C



Variante D

Quelle: pesch partner architekten stadtplaner 2014:
Städtebaulicher Entwurf für den Baublock Neue Bahnhofstraße/Friedrichstraße (Gesundheitsamt)
Ergebnisbericht

In dem *Städtebaulichen Rahmenplan "Perspektive Innenstadt 2030"* (2015), ebenfalls entwickelt von dem Büro Pesch und Partner, findet sich auf Seite 82f. im Kapitel 11.2.3 (Projekte im Bahnhofsquartier) folgende, den Bereich des Bebauungsplans Nr. 01.143 betreffende Aussage: "(...) für das benachbarte Areal rund um das Gesundheitsamt sind unterschiedliche städtebauliche Neuordnungen vorstellbar, von der "Minimalvariante" (Schließung des Blockrandes zur Neuen Bahnhofstraße und weitgehendem Erhalt der Bestandbebauung) bis zur baulichen und funktionalen Umstrukturierung des gesamten Baublocks mit weitergehendem Neubau. Für die Rahmenplanung wurde eine Variante mit Schließung des Blockrandes und Neubau des Gesundheitsamts sowie Beibehaltung der übrigen Bebauung dargestellt." Die Entwicklung der B-Planfläche - An der Friedrichstraße - entspricht den Zielen dieses Leitprojekts und bietet, aufgrund der exponierten Lage an einem der Eingänge zur Innenstadt, zudem die Chance einen positiven gestalterischen und funktional aufwertenden Beitrag zu leisten. Eine angemessene räumliche Fassung der Neue Bahnhofstraße wird hierdurch erreicht. Das Projekt besitzt eine hohe Bedeutung für das direkte Umfeld und das Quartier. Im Wesentlichen ist der Baublock des Gesundheitsamtes als mögliche Umstrukturierungsfläche „1. Ordnung“ im Rahmenplan aufgeführt.



Quelle: pesch partner architekten stadtplaner 2015:
Stadt Hamm | Perspektive Innenstadt 2030
Teil II | Städtebaulicher Rahmenplan: S. 83

Um die dargestellten positiven Entwicklungen des Quartiers festzusetzen, bzw. nicht zu konterkarieren gilt es weiterhin die Ansiedlung von Nutzungen, die das Gefüge noch immer stören können, zu steuern oder ganz zu verhindern. Eine solche Nutzung könnten grundsätzlich Vergnügungsstätten, insbesondere die hierzu gehörenden Spielhallen und Wettbüros/ Wettvermittlungsstellen darstellen.

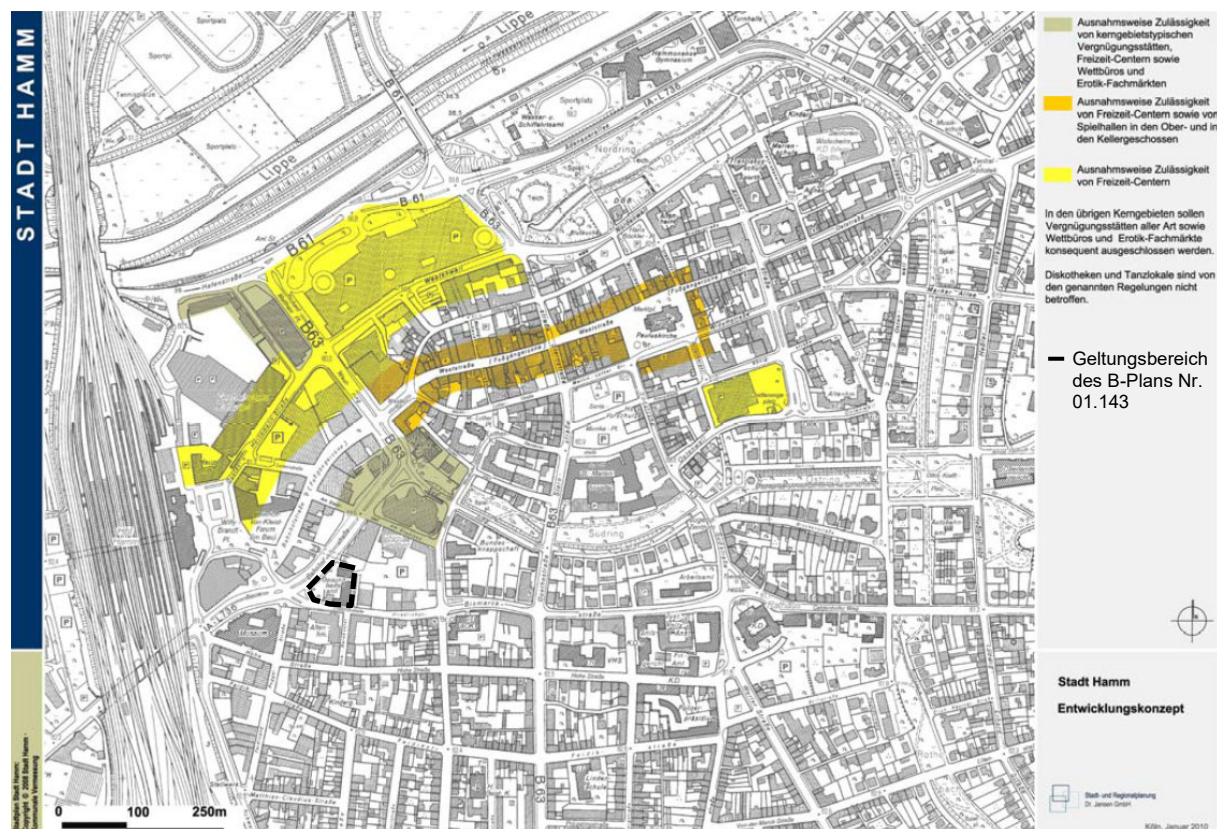
Grundsätzlich gilt, Vergnügungsstätten verdrängen aufgrund ihrer hohen Mietzahlungsfähigkeit und auch -bereitschaft häufig Nutzungen wie z.B. den traditionellen Einzelhandel aus den so genannten zweiten Lagen und führen so einen Qualitätsverlust des Standorts herbei („Trading-Down-Effekt“). Dies kann z.B. bei einer räumlichen Konzentration von Spielhallen, Billig-Läden und Imbiss-Stuben einen Destabilisierungsprozess auslösen, wodurch die bisherige Nutzungsstruktur einer Straße verdrängt werden kann. In der noch immer instabilen Situation im Quartier wirkt die Ansiedlung und Erweiterung von Vergnügungsstätten dann als Katalysator, der den Abwärtstrend erneut beschleunigt. Aber auch negative Auswirkungen auf die Wohnfunktionen, können mit einer Agglomeration von Vergnügungsstätten einhergehen. Neben den Vergnügungsstätten (insbesondere Spielhallen/Wettbüros) können aber auch Erotik-Fachmärkte und Wettvermittlungsstellen, die von ihrer Ausrichtung her planungsrechtlich nicht zu den o.a.

Vergnügungsstätten zählen, ebenfalls negative städtebauliche Auswirkungen hervorrufen. Daher werden auch diese Einrichtungen im Steuerungsrahmen für Vergnügungsstätten mit betrachtet.

Vor dem Hintergrund steigender Anfragen und Anträge zu Ansiedlungsvorhaben von Vergnügungsstätten – insbesondere von Spielhallen und Wettbüros – hat die Verwaltung im Auftrag des Rates der Stadt Hamm ein umfassendes Konzept „*Steuerungskonzept Vergnügungsstätten für die Stadt Hamm*“ für eine stadtweit zielgerichtete Steuerung dieser Vergnügungsstätten durch das Büro für Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen aus Köln erarbeiten lassen. Das Konzept empfiehlt auf Seite 63 explizit für das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 01.008 eine prioritäre Anpassung. Eine Steuerungsrelevanz kann entsprechend für den Bebauungsplan Nr. 01.143 abgeleitet werden.

Grundsätzlich definiert das Steuerungskonzept für die Versorgungsbereiche in Hamm Bereiche, in denen Vergnügungsstätten, Erotik-Fachmärkte und Wettbüros grundsätzlich auszuschließen sind, nur ausnahmsweise oder - weiter differenziert - nur außerhalb der Erdgeschosszonen ausnahmsweise zugelassen werden sollen. Des Weiteren wurde in der Innenstadt ein Bereich definiert, in dem Freizeit-Center (wie z.B. Billard-Cafés, Bowling-Center o.ä.) ausnahmsweise zugelassen werden können.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 01.143 sieht das beschlossene Konzept einen generellen Ausschluss von Vergnügungsstätten, Wettbüros und Erotikfachmärkten vor:



Vergnügungsstätten - Entwicklungskonzept Hamm Innenstadt inklusive Änderungsbereich
Quelle des Konzeptes: Steuerungskonzept Vergnügungsstätten für die Stadt Hamm. S. 37

Im geltenden *Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept* der Stadt liegt der Bereich des Bebauungsplans Nr. 01.143 innerhalb des Hauptzentrums (City) als zentraler Versorgungsbereich und gehört damit zum Versorgungsschwerpunkt der Stadt Hamm. In der dem Rat in der Sitzung am 10.12.2019 vorgelegten 2. Fortschreibung des Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzeptes ist der Bereich dagegen nicht mehr als Hauptzentrum vorgesehen. Hier wäre grundsätzlich eine Einzelhandelsansiedlung nur noch unterhalb der Großflächigkeit mit einer Verkaufsfläche von max.

800 qm möglich. Seitens des Einzelhandelskonzeptes bestehen somit keine Bedenken gegen die Planungen, wie die Errichtung eines Studentenwohnheims, im Baublock des Gesundheitsamtes.

Das *Handlungskonzept Wohnen und Pflege 2025* geht davon aus, dass zur Deckung des Wohnraumbedarfs je nach Szenario jährlich 190 bis 450 Wohnungen neu gebaut werden müssen. Dabei wird von sinkenden Nachfragezahlen für Einfamilienhäuser und einer steigenden Nachfrage von kleinen Wohnungen ausgegangen. Große Mengendefizite werden sich zukünftig im Segment des geförderten Mietwohnungsbaus ergeben. Die Zielsetzung des B-Plans - An der Friedrichstraße - ist die Bereitstellung von studentischen Wohnungen in Kombination mit weiteren zentrentypischen Nutzungen. Damit wird den Aussagen des Handlungskonzeptes Wohnen und Pflege entsprochen.

4.5. Landschaftsplanung

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

5. Inhalt des Bebauungsplans

5.1. Erschließung

Der zu beplanende Baublock wird umgeben von der Friedrichstraße, der Neuen Bahnhofstraße und der Heinrich-Reinköster-Straße. Die äußere Erschließung des zentral in der Innenstadt befindlichen Plangebiets erfolgt über das bestehende Straßennetz. Innerhalb des Baublockes besteht keine Notwendigkeit der Planung weiterer öffentlicher Straßen und Wege. Im Blockinnenbereich befinden sich die Stellplätze der Nutzungen, welche über Zufahrten im Norden bzw. Süden zu erreichen sind. Die Verkehrsregelung an der südlichen Zufahrt wird sich wegen der Nähe zur signalgeregelten Kreuzung der Friedrichstraße mit der Neue Bahnhofstraße auf die Fahrbeziehungen rechts heraus und rechts herein beschränken. Grundsätzlich ist die Gewährleistung einer ausreichenden Anzahl an Stellplätzen im Rahmen des Bauantragsverfahrens nachzuweisen. Stellplatzanlagen in Form von Tiefgaragen sind im Geltungsbereich unter Voraussetzung einer Begrünung der außerhalb von Gebäuden befindlichen Deckenflächen (vgl. Kapitel 5.3) zulässig.

Der nahe gelegene Hauptbahnhof sowie die Haltestelle in der Neue Bahnhofstraße gewährleisten einen hervorragenden Anschluss des Plangebietes an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs mit den verkehrenden städtischen Buslinien. Zusätzlich verläuft ein Geh- und Radweg entlang der Neuen Bahnhofstraße.

5.2. Bauliche Nutzung

Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans befinden sich sowohl ein Pavillon aus den 1950er Jahren, ein Ärztehaus und das Gesundheitsamt im Bestand des Baublockes. Diese Baustrukturen sollen nun durch die Errichtung eines Studentenwohnheims mit einem hohen Anteil öffentlich gefördertem Wohnraum ergänzt werden, welches zugleich den Baublock zur Neuen Bahnhofstraße schließen wird. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans und dessen Festsetzungen werden die bestehenden Nutzungen gesichert und gleichzeitig künftige vielseitige Entwicklungsmöglichkeiten des Baublockes offengehalten.

5.2.1. Art der Nutzung

Maßgebliche Zielsetzung des Bebauungsplans Nr. 01.143 – An der Friedrichstraße – ist die städtebauliche Ordnung des Baublockes um das Gesundheitsamt und die bauliche Schließung des Baublocks zur Neuen Bahnhofstraße durch die Errichtung eines Studentenwohnheims.

Abweichend von der ursprünglich im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 01.008 verfolgten Zielsetzung einer Kerngebietsentwicklung, in der sonstige Wohnnutzungen nur in einem untergeordneten Verhältnis zulässig sind, soll nun eine verstärkte Durchmischung von Wohnen und zentrentypischen Anlagen ermöglicht werden. Daher ist als Art der baulichen Nutzung für das gesamte Plangebiet ein "Urbanes Gebiet" (MU) gemäß § 6a BauNVO festgesetzt. Das Plangebiet fügt sich damit uneingeschränkt und spannungsfrei in die Struktur der baulichen Nutzung umgebender Siedlungsflächen ein.

Urbane Gebiete dienen im Wesentlichen dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Entsprechend sind in dem Urbanen Gebiet alle in § 6a (2) BauGB aufgeführten Nutzungen, d.h. Wohn- Büro- und Geschäftsgebäude, sonstige Gewerbebetriebe ebenso wie Anlagen für Verwaltungen und kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, allgemein zulässig.

Die in § 6a (3) Nr. 1 BauNVO benannten ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten und Wettvermittlungsstellen sind gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO i.V.m. § 1 (9) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und somit ausgeschlossen.

Unter Wettvermittlungsstellen (Wettbüro / Wettannahmestellen) sind besondere Geschäftsräume von Konzessionsnehmern, in denen ausschließlich Sportwetten als Hauptgeschäft (auch über Selbstbedienungsterminals) vermittelt werden, zu verstehen.

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

Bordelle sind bauplanungsrechtlich als eine Unterart der Gewerbebetriebe und nicht etwa als Vergnügungsstätten zu beurteilen. Darüber hinaus werden Bordelle in Mischgebieten (somit auch in Urbanen Gebieten) grundsätzlich als wesentlich störende und deshalb als bauplanungsrechtlich unzulässige Betriebe angesehen. Entsprechend besteht keine Notwendigkeit der Steuerung von Bordellen.

Der vollständige Ausschluss ist städtebaulich darin zu begründen, dass hierdurch die städtebauliche Entwicklung entlang der Neuen Bahnhofstraße mit qualitätsvollen Nutzungsbausteinen nicht untergraben sowie Trading-Down-Tendenzen unterbunden und die städtebauliche Ordnung gewahrt werden soll. Dies erfolgt vor dem Hintergrund, dass durch die Planungen eine Abrundung und Vervollständigung des städtebaulichen Bildes und eine städtebauliche Aufwertung dieses prominenten Standortes angestrebt wird.

Im Weiteren sind in vollständigen Geltungsbereich des Bebauungsplans die in § 6a (3) Nr. 2 BauNVO benannten, ausnahmsweise zulässigen Tankstellen gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO ebenfalls nicht Bestandteil des Bebauungsplans und somit ausgeschlossen. Zu begründen ist dies darin, dass Tankstellen einen hohen Grundstücksflächenbedarf aufweisen. Zusätzlich gestaltet sich das Plangebiet als außenrepräsentativer innerstädtischer Standort, welcher einer qualitativ hochwertigen Bebauung zugeführt werden soll.

Im Wesentlichen entstehen durch die Veränderung der Art der baulichen Nutzung, von einem Kerngebiet zu einem Urbanen Gebiet inklusive der dargestellten Feinsteuerungen keine einschneidenden Einschränkungen der Nutzungsrechte. Die Bandbreite an Nutzungsbausteinen des ursprünglichen Bebauungsplans werden, abgesehen von der Unzulässigkeit von Vergnügungsstätten, Wettvermittlungsstellen, Erotikfachmärkten, Bordellen und bordellähnlichen Betrieben sowie Tankstellen, um die Möglichkeit der Erhöhung des Wohnanteils im Gebiet erweitert.

5.2.2. Maß der baulichen Nutzung

Das zulässige Maß baulicher Nutzung wird für die im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 01.143 festgesetzten Flächen mit Hilfe der Definition der überbaubaren Grundstücksflächen, durch die Fixierung von Grund- und Geschossflächenzahlen, der Festlegung der Anzahl an Vollgeschossen sowie der einzuhaltenden baulichen Gesamthöhe und der Erdgeschossfußbodenhöhe bestimmt.

Grundflächenzahl gemäß § 19 BauNVO:

Im gesamten Geltungsbereich ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 vorgegeben. Damit sind gemäß § 19 BauNVO 80 % überbaute Fläche pro Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne von § 19 (3) BauNVO zulässig.

Ergänzend dazu erhält der Bebauungsplan die Bestimmung, dass die o.g. überbaubare Fläche im festgesetzten "Urbanen Gebiet" durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauNVO bezeichneten baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (Tiefgaragen) bis zu einer Grundflächenzahl von insgesamt 1,0 überschritten werden darf. Diese Regelung erfolgt auf Grundlage von § 9 Abs.1 Ziffer 1 und 4 i.V.m. § 19 Abs.4 Nr. 3 BauNVO.

Der bestehende Bebauungsplan Nr. 01.008 ermöglichte in dem dort als Kerngebiet festgesetzten Plangebiet eine zulässige GRZ von 1,0. Im Rahmen der Neuaufstellung ist die Veränderung der Gebietskategorie (MU statt MK) und die damit verbundene stärkere Ausrichtung auf den Nutzungsbaustein "Wohnen" dafür verantwortlich, dass gemäß der Baunutzungsverordnung nur noch eine GRZ von 0,8 zulässig ist. Hierdurch wird u.a. die Schaffung von wohnungsnahen Freiflächen Rechnung getragen. Von der Möglichkeit einer Überschreitung der Obergrenzen durch oberirdische Nebenanlagen, Stellplätze etc. soll zur Vorhaltung von Freiflächen auch im Innenstadtbereich bewusst Abstand genommen werden. Eine Überschreitung der Obergrenzen ist einzig durch die Errichtung einer Tiefgarage mit extensiv begrünter Dachfläche zu rechtfertigen.

Als einen weiteren Beitrag zur Verringerung des Versiegelungsgrades und zur verbesserten Entwässerung sind die zu errichtenden oberirdischen Stellplätze mit versiegelungsoffenen Materialien auszugestalten.

Im Wesentlichen stellt das Vorhaben durch die Ausnutzung des Flächenangebotes einen sinnvollen Beitrag zur Innenentwicklung und damit zur Schonung von Flächenressourcen im Siedlungsrandbereich dar. Eine mit dem städtebaulichen Umfeld unverträgliche bauliche Verdichtung wird im Falle einer Ausschöpfung des zulässigen Rahmens der Überbauung im MU-Gebiet nicht erzeugt.

Geschossflächenzahl gemäß § 20 BauNVO:

Die in dem Plangebiet des Bebauungsplans festgesetzte Geschossflächenzahl (GFZ), welche an der zulässigen Vollgeschosszahl orientiert ist, gibt an wie viel Geschossfläche pro Quadratmeter Grundstücksfläche maximal zulässig ist. Aufgrund der festgesetzten Bauweise wird im Plangebiet

eine Geschossflächenzahl von 3,0 festgesetzt. Hier ermöglicht sich somit pro Quadratmeter Grundstücksfläche die Errichtung von maximal 3,0 m² Geschossfläche.

Der festgesetzte GFZ-Wert entspricht der in der Baunutzungsverordnung betitelten Obergrenze für Urbane Gebiete. Entsprechend ist im Verhältnis zum Bebauungsplan Nr. 01.008 (GFZ von 2,2) eine städtebaulich wünschenswerte höhere Ausnutzung des Plangebietes möglich.

In dem hochverdichteten Siedlungsbereich wird die Schaffung der notwendigen Stellplätze u.a. durch die Errichtung von Tiefgaragen erfolgen können. Tiefgaragengeschosse zählen auch zu den Vollgeschossen und sind somit grundsätzlich in die GFZ einzurechnen. Damit die gewünschte Geschosshöhe erreicht werden kann, sind gemäß § 21a (5) BauNVO die im MU-Gebiet zulässigen Geschossflächen um die Flächen notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, zu erhöhen. Diese Festsetzung trägt zur Realisierung einer Tiefgarage bei und ermöglicht so einen Beitrag zur Behebung der Diskrepanz zwischen Freiflächen und der Vorhaltung notwendiger Stellplätze.

Höhe baulicher Anlagen gemäß § 18 BauNVO / Zulässige Vollgeschossanzahl:

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse wird in dem Plangebiet auf maximal fünf Vollgeschosse beschränkt. Zur städtebaulichen Hervorhebung des Eckbereichs Friedrichstraße und Neue Bahnhofstraße ist an dieser Stelle die Errichtung eines sechsten Geschosses vorgesehen. Hierbei ist das sechste Vollgeschoss mit einem Versatz zu errichten, um optisch die durchgängige fünfgeschossige Gebäudefassade zu wahren. Das sechste Geschoss ist als Aufenthaltspavillon auf der Dachterrasse des projektierten Studentenwohnheims geplant.

Im Weiteren wird die maximale Gesamthöhe der baulichen Anlagen gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Die Gebäudehöhe (GH) bezeichnet im Bebauungsplan jeweils den höchsten Punkt des Gebäudes. Die absolute Gebäudehöhe darf 16,00 m bei fünf-geschossigen und 18,00 m bei sechs-geschossigen Gebäudeteilen nicht überschritten. Als Bezugspunkte werden die NHN-Höhen der Gehwegoberflächen der endausgebauten Neue Bahnhofstraße, Friedrichstraße und der Heinrich-Reinköster-Straße herangezogen.

Eine Überschreitung der maximal zulässigen Gebäudehöhe durch Gebäude- und Anlagenteile (z.B. Photovoltaikanlagen, Aufzüge, Lüftungsschächte o.ä.) um maximal 1,30 m ist dann ausnahmsweise zulässig, wenn diese aus betriebstechnischen Gründen erforderlich sind. Auch hier werden die identischen Bezugspunkte herangezogen.

Die zulässige Vollgeschossanzahl in Kombination mit der zulässigen baulichen Höhe der im Geltungsbereich des Bebauungsplans zulässigen Bebauung orientiert sich an den baulichen Anlagen in der Umgebung, welche überwiegend mit vier Vollgeschossen und zusätzlichem Nichtvollgeschoss (Staffelgeschoss) errichtet sind.

Ergänzend zu den vorstehenden Festsetzungen legt der Bebauungsplan Nr. 01.143 zusätzlich die zulässigen Erdgeschossfußbodenhöhen auf mindestens 61,90 m über NHN sowie maximal 62,40 m über NHN fest. Auch hier sind die Bezugspunkte der Höhenfestsetzung die NHN-Höhen der Gehwegoberflächen der endausgebauten Neue Bahnhofstraße, Friedrichstraße und der Heinrich-Reinköster-Straße.

Mit der Festsetzung wird einerseits verhindert, dass mögliche Kellergeschosse oder Gebäudesockel übermäßig weit (d.h. mehr als ca. 0,70 m) aus der Grundstücksoberfläche hinausragen und es wird ein Beitrag zu einer homogenen Höhenentwicklung innerhalb des Plangebiets geleistet. Andererseits beugt die Definition einer Mindesthöhenlage des Erdgeschossfußbodens der Entstehung von Erdgeschossenebenen vor, die sich unterhalb des Straßenniveaus befinden und aus diesem Grunde bei heftigen Regenereignissen überflutungsgefährdet sind.

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

5.3. Weitere planungsrechtliche Festsetzungen

Im gesamten Geltungsbereich ist gemäß § 22 (3) BauGB eine geschlossene Bauweise festgesetzt. In der geschlossenen Bauweise (g) sind Gebäude nur ohne seitlichen Grenzabstand zu errichten.

Die geschlossene Bauweise in Kombination mit den durch Baugrenzen definierten überbaubaren Grundstücksflächen gewährleistet einen ausreichenden Spielraum zur Anordnung der Gebäudesubstanz auf dem Baugrundstück.

Auf Grundlage einer textlichen Festsetzung gemäß § 9 (1) Nr. 13 BauGB wird im Bebauungsplan einer aus stadtgestalterischer Sicht unerwünschten oberirdischen Führung von Versorgungs- bzw. Telekommunikationsleitungen im Plangebiet vorgebeugt.

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

Im Zeichen der Klimawandelanpassung ist eine planungsrechtliche Festsetzung zu Begrünungsmaßnahmen getroffen worden. Diese Festsetzung sieht vor, dass außerhalb von Gebäuden liegende Deckenflächen von Tiefgaragen mit einem geeignetem Bodenmaterial zu überdecken und großflächig mit Sträuchern und Bodendeckern zu begrünen sowie dauerhaft zu erhalten sind. Notwendige Be- und Entlüftungsanlagen sind intensiv einzugrünen.

Diese Festsetzung ermöglicht die Errichtung einer Tiefgarage auch außerhalb von Gebäuden, um dem erforderlichen Stellplatzbedarf zu decken und zeitgleich unbebaute und begrünte Außenflächen freizuhalten und zu sichern.

Eine explizite planungsrechtliche Festsetzung von Dachbegründungsmaßnahmen von Hauptgebäuden und Nebenanlagen erfolgt hingegen im Bebauungsplan nicht. Dies geschieht vor dem Hintergrund einer wohnbauförderungsrechtlichen Vorgabe (Wohnbauförderungsbestimmungen des Landes NRW), die besagt, dass Maßnahmen der Klimaanpassung (u.a. Dachbegrünung) nur dann öffentlich gefördert werden können, wenn sie über bauordnungsrechtliche Bestimmungen (d.h. zum Beispiel durch die Vorgaben eines Bebauungsplans) hinausgehen, also nicht bereits vorgegeben sind. Das im Geltungsbereich des Bebauungsplans geplante Studentenwohnheim soll überwiegend öffentlich geförderten Wohnraum enthalten. Der Investor beabsichtigt demzufolge die Inanspruchnahme von Fördermitteln für die seinerseits vorgesehene Begrünung der Dachflächen. An die Stelle der baurechtlichen Begrünungsvorgabe im Bebauungsplan tritt im vorliegenden Fall somit eine Selbstbindung des Investors. Im Projektrahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 01.143 - An der Friedrichstraße - gewährleistet der Abschluss eines städtebaulichen Vertrages mit dem Bauherrn/Investor die Begrünung der entstehenden Dachflächen des Hauptgebäudes und der Nebenanlagen. Die Entstehung sowie die dauerhafte Erhaltung des Gründaches kann somit gewährleistet werden.

Im Wesentlichen dienen Begrünungsmaßnahmen dazu, um mit dem Bauvorhaben weder die klimatische Situation bei sommerlichen Hitze- und Trockenperioden zu verschlechtern noch eine Gefährdung bzw. Beeinträchtigung des Vorhabens und seiner Nutzer durch wetterliche Extreme zu

erhalten. Begrünungsmaßnahmen erzeugen einen positiven Beitrag zum Kleinklima des Plangebietes.

5.4. Örtliche Bauvorschriften

Neben den o.g. bauplanungsrechtlichen Bestimmungen enthält der Bebauungsplan Nr. 01.143 – An der Friedrichstraße - auch bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 89 (1) und (2) der Bauordnung für des Landes NRW, die auf die Gestaltung und Instandhaltung von Gebäuden und Freiflächen im Geltungsbereich abzielen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind ausschließlich Flachdächer, Pultdächer und Walmdächer mit einer Dachneigung mit bis zu maximal 15 Grad zulässig. Diese Festsetzung erfolgt, um die im Bestand vorzufindenden Dächer zu sichern. Zusätzlich sollen sich die Gebäude äußerlich in die Umgebung einfügen und zur Repräsentation eines hochwertigen und geordneten Siedlungsbildes beitragen.

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

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

Des Weiteren sind Flächen die weder überbaut sind, noch als Wegefläche oder Stellplatz dienen, als Grün- oder Spielflächen anzulegen und zu pflegen.

Als zusätzlicher Beitrag zur Verringerung des Versiegelungsgrades, aus Klimaschutzgründen und zur verbesserten Entwässerung sind zu errichtende offene Stellplätze, auch unter Carports, mit wasserdurchlässigem Material wie z.B. durch Rasengittersteine, Pflaster mit Rasenfugen, Ökopflaster oder in Schotterrassen herzustellen.

Darüber hinaus sind Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen nur als Heckenpflanzungen aus einheimischen bzw. eingebürgerten standortgerechten Laubgehölzen im Sinne der Pflanzliste bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig. Maschendraht- oder Holzzäune dürfen bis zu einer Höhe von 0,80 m und nur auf der Innenseite der zu pflanzenden Hecken errichtet werden.

Einfriedungen der seitlichen oder rückwärtigen (straßenabgewandten) Gartenflächen hingegen, dürfen lediglich als Heckenpflanzungen im Sinne der Pflanzliste, begrünte Stahlmatten-, Maschendraht- oder Holzzäune ausgeführt werden und eine Höhe von 2 m nicht überschreiten.

6. Natur und Umwelt

6.1. Rechtliche Grundlage / Verfahren

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

Im Falle der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 01.143 - An der Friedrichstraße - sind die Anwendungsvoraussetzungen für das sogenannte „beschleunigte Verfahren“ gemäß § 13a (1) Ziffer 1 BauGB erfüllt. Von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, von der Erstellung eines Umweltberichtes gemäß § 2a BauGB sowie von der Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung kann somit abgesehen werden.

6.2. Artenschutz

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 01.143 ist zu prüfen, ob artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu berücksichtigen sind. Diese Prüfung wurde seitens des Büros Landschaftsökologie und Umweltplanung Wittenborg (Hamm) durchgeführt. Das Gutachten vom 14.04.2020 ist der Verfahrensakte des Bebauungsplans Nr. 01.143 beigelegt.

Folgendes ist der vorgenommenen artenschutzrechtlichen Prüfung im Kapitel „Zusammenfassung und Fazit“ zu entnehmen:

„Im Rahmen der Erstellung des Bebauungsplanes Nr. 01.143 - An der Friedrichstraße - wurde unter anderem geprüft, ob durch die geplante Aufstellung 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.

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 (1.10. bis 28.2.; 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. 01.143 - An der Friedrichstraße –begründen könnten.“

7. Klimaschutz und Klimafolgenanpassung

In dem Bebauungsplan werden Festsetzungen getroffen, welche dazu beitragen eine klimagerechte Quartiersentwicklung zu fördern. Eine Reihe von Festsetzungen zur Begrenzung der Versiegelung oder zur Begrünung u. ä. sind zum Teil als Ge- und Verbote festgesetzt und andere um Anreize für klimaangepasstes Bauen zu schaffen. In ihrer Summe stellen sie die Entstehung eines ökologisch hochwertigen und klimaangepassten Innenstadtquartiers sicher. In diesem Zusammenhang ist jedoch auch darauf hinzuweisen, dass das Regelungsinstrumentarium der verbindlichen Bauleitplanung auf die Steuerung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung beschränkt ist und klimaschützende und klimaanpassende Maßnahmen somit im Bebauungsplan nicht in jeder beliebigen Detailschärfe vorgenommen werden können. In der Summe seiner planerischen Zielsetzungen und daraus resultierenden Festsetzungen weist der Bebauungsplan

Nr. 01.143 – An der Friedrichstraße - jedoch - wie nachfolgend dargestellt - eine an der Innenstadtlage orientierte, angemessene Klimaschutzorientierung auf.

Die einst durch den Bebauungsplan Nr. 01.008 festgesetzte GRZ von 1,0 (vollständige Überbaubarkeit) wird im Rahmen der Neuaufstellung des Bebauungsplans, durch die vorgenommene Veränderung der Gebietskategorie von einem Kerngebiet zu einem Urbanen Gebiet, auf eine GRZ von 0,8 verringert. Eine Überschreitung der Obergrenzen durch oberirdische Nebenanlagen und Stellplätze ist hierbei nicht zulässig. Eine Überschreitung ist ausschließlich durch extensiv begrünte Tiefgaragen möglich. Außerhalb von Gebäuden liegende Deckenflächen von Tiefgaragen müssen hierbei mit einem geeigneten Bodenmaterial überdeckt und großflächig mit Sträuchern und Bodendeckern begrünt werden. Mit diesen Festsetzungen soll ein erhöhter Freiflächenanteil auf den privaten Grundstücken geschaffen und zugleich die Stellplatznachfrage gelöst werden.

Im Rahmen dieses Bebauungsplans sind darüber hinaus weitere Vorgaben zur Entstehung von versickerungsoffenen oder verdunstungsfördernden Flächen festgesetzt. Grundstücksflächen sind immer als Grünflächen anzulegen, sofern sie nicht bebaut sind oder als Wege oder Stellplatzflächen genutzt werden. Die Ausweisung der unbebauten Flächen als Grünflächen unterbindet zudem eine Ausgestaltung als Schottergarten. Darüber hinaus sind die angeführten offenen Stellplatzflächen u. ä. zusätzlich zur Verringerung des Versiegelungsgrades mit wasserdurchlässigen Materialien wie z.B. durch Rasengittersteine, Pflaster mit Rasenfugen, Ökopflaster oder in Schotterrassen auszugestalten. In Gänze tragen diese Festsetzungen zur Minimierung der Auswirkungen auf das Lokalklima bei, was insbesondere vor dem Hintergrund der durch den Klimawandel ausgelösten Folgen, wie Hitzewellen oder Starkregenereignisse, von besonderer Bedeutung ist.

Im Projektrahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 01.143 - An der Friedrichstraße - gewährleistet zudem der Abschluss eines städtebaulichen Vertrages mit dem Bauherrn/Investor die Begrünung der entstehenden Dachflächen des Hauptgebäudes und der Nebenanlagen.

Die genannten Maßnahmen - insbesondere die durch Selbstverpflichtung des Investors bewirkte Dachbegrünung - tragen (über ihren stabilisierenden mikroklimatischen Effekt hinaus) zu einem ausbalancierten Feuchtigkeitshauhalt innerhalb des Plangebiets bei. Im Fall von Starkregenereignissen bieten sie entwässerungstechnische Vorteile, da anfallendes Regenwasser einer Versickerung zugeführt oder erst verzögert in die Kanalisation abgeleitet wird. Dachbegrünungsmaßnahmen stehen der Entstehung von Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen nicht entgegen.

Werden im Plangebiet Einfriedungen vorgenommen, dürfen diese zu öffentlichen Verkehrsflächen nur als Heckenpflanzungen aus einheimischen bzw. eingebürgerten standortgerechten Laubgehölzen im Sinne der Pflanzliste und aus Verkehrssicherheitsgründen nur bis zu einer Höhe von 0,80 m errichtet werden. Maschendraht- oder Holzzäune sind ebenfalls bis zu einer Höhe von 0,80 m und nur auf der Innenseite dieser zu pflanzenden Hecken zulässig. Einfriedungen seitlicher oder rückwärtiger (straßenabgewandte) Gartenflächen hingegen, dürfen lediglich als Heckenpflanzungen im Sinne der Pflanzliste, begrünte Stahlmatten-, Maschendraht- oder Holzzäune ausgeführt werden und eine Höhe von 2 m nicht überschreiten. Einfriedungen insbesondere Heckenpflanzungen bieten vielfältige Vorteile für einen Planungsraum. Hecken tragen nicht nur zum gestalterischen Mehrwert und zur Durchlüftung des Plangebietes bei, sondern sichern vor allem einen Lebensraum für Vögel, Insekten und andere Kleintiere.

Im Wesentlichen stellt das Plangebiet an der Friedrichstraße/Neue Bahnhofstraße/Heinrich-Reinköster-Straße allein und insbesondere in Kombination mit den angeführten Festsetzungen einen Beitrag sowohl zum Klimaschutz als auch zur Klimafolgenanpassung dar. Bei dem

Plangebiet handelt es sich um eine Innenstadtfläche, welche sowohl eine hervorragende Nähe zu Infrastruktureinrichtungen des täglichen Bedarfs aufweist, als auch über eine unmittelbare Anbindung an den öffentlichen Personennah- und Fernverkehr verfügt. Durch die Entwicklung dieses Plangebietes wird unter Beachtung von ökologischen Gesichtspunkten Innenwicklung betrieben und so Außenbereichsflächen vor neuer Bebauung geschützt.

8. Immissionsschutz

Gemäß § 1 (6) Ziffer 1 BauGB soll bei der Aufstellung von Bauleitplänen u.a. den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse besondere Berücksichtigung zukommen. In diesen Zusammenhang ist der Schutz der Bevölkerung vor Immissionen jeglicher Art einzuordnen.

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

Darüber hinaus ist eine Geräuschimmissionsuntersuchung durch das Labor für Emissionen und Immissionen von Geräuschen TÜV Nord Systems GmbH & Co. KG durchgeführt worden. Das Immissionsschutzgutachten vom 07.05.2020 ist der Verfahrensakte des Bebauungsplans beigelegt.

Im Wesentlichen dient die Untersuchung dazu, die Straßenverkehrsgeräusche der an das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 01.143 angrenzenden Straßen zu ermitteln und nach DIN 18005 sowie DIN 4109 im Rahmen der Bauleitplanung zu beurteilen. Die maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109 eignen sich zusätzlich als Berechnungsgrundlage für den bauordnungsrechtlichen Schallschutznachweis für geplante Neubauvorhaben.

Die Orientierungswerte der DIN 18005 für MU-Gebiete von 63 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts für Verkehrslärm und 45 dB(A) für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm sind für das Plangebiet einschlägig.

Das Plangebiet befindet sich zentral im Innenstadtbereich an der „Neue Bahnhofstraße“ sowie der „Friedrichstraße“. Es handelt sich hierbei jeweils um stark frequentierte Straßen. Die ebenfalls angrenzende Straße „Heinrich-Reinköster-Straße“ im Norden bzw. Osten ist eine untergeordnete Straße und wird vorwiegend von Anliegern befahren. Die Geräusche der übrigen Straßen in der Umgebung des Bauvorhabens oder die Schienenverkehrsgeräusche sind aufgrund der vorliegenden Abstandsverhältnisse in der Untersuchung vernachlässigt worden.

Die Neue Bahnhofsstraße weist nach aktuellen Daten (2018) zur Verkehrsbelastung im östlichen Bereich zur Friedrichstraße eine durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke (DTV) von 12.400 Kfz/24h bei einem Schwerlastanteil von 3,5% auf. Der DTV westlich der Friedrichstraße in Höhe des Gustav-Lübcke-Museums hingegen ist mit 18.400 Kfz/24h deutlich stärker ausgeprägt. Die Friedrichstraße passieren täglich im Verhältnis nur 7.600 Kfz und 3,5% Schwerlastkraftfahrzeuge.

Die Verkehrsbelastungsprognose für 2030 weist für beide Bereich der Neue Bahnhofstraße eine leichte Abnahme des DTV-Wertes (westlich 17.000 Kfz/24h und östlich 10.000 Kfz/24h) bei einem Schwerlastanteil von 4% westlich und 10% östlich der Friedrichstraße aus. Für 2030 wird für die Friedrichstraße eine höhere Verkehrsbelastung mit 9.000 Kfz/24h bei einem verringerten Schwerlastanteil (3%) prognostiziert. Anzumerken ist, dass die Prognose den Bau der B 63n und

die RLG-Trasse, welche die Westumgehung der City bilden, bereits beinhaltet. Die Prognose muss in den kommenden Jahren fortgeschrieben werden.

In der Untersuchung sind zur Gewährleistung der Aussagesicherheit die jeweils höheren Emissionspegel zur Schallausbreitungsberechnung herangezogen worden.

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

Die Orientierungswerte der DIN 18005 für urbane Gebiete (MU) werden an den straßenzugewandten Fassaden deutlich überschritten. Die Beurteilungspegel der Neue Bahnhofstraße und Friedrichstraße liegen nahe an den rechtlich definierten Grenzen zur Gesundheitsgefahr. Zur Wahrung gesunder Wohnverhältnisse müssen folglich geeignete Schallschutzmaßnahmen umgesetzt werden, die den Schutz vor Verkehrsgläuschen sicherstellen.

Aktive Lärmschutzmaßnahmen wie Lärmschutzwände scheiden aufgrund der innerstädtischen Lage zur Minderung aus. Für die überbaubaren Grundstücksflächen können laut Gutachten lediglich passive Lärmschutzmaßnahmen in Form von ausreichend schalldämmenden Außenbauteilen (Wand, Fenster) vorgesehen werden. Ergänzend benennt das Gutachten potenzielle Maßnahmen der architektonischen Selbsthilfe wie lärmschützende Grundrisse und Laubengänge.

Das Gutachten empfiehlt darüber hinaus die Installation von schalldämmten Lüftungseinrichtungen bei Beurteilungspegeln von mehr als 50 dB(A) zur Nachtzeit für alle potenziellen Wohneinheiten.

Zudem empfiehlt das Gutachten für den Neubau des Studentenwohnheims die Errichtung einer 2m hohen Glaswand an der Northwest- und der Nordostseite des Dachgartens, um die Orientierungswerte für Außenwohnbereiche einhalten zu können.

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

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

9. Altlasten / Kampfmittel / Bergbau

9.1. Altlasten

Die Untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde nimmt wie folgt Stellung: „Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind nicht im Altlastenverdachtsflächenkataster gekennzeichnet. Gegen das Vorhaben bestehen grundsätzlich keine Bedenken.“

Im Jahr 2015 wurden Bodenuntersuchungen auf dem Flurstück 1050 des Geltungsbereichs durchgeführt. Unterhalb einer geringmächtigen Befestigung von ca. 0,2 m wurden aufgefüllte sandige Bodenschichten von 1,0 und 1,8 m Mächtigkeit festgestellt, die im Wesentlichen Beimengungen an Bauschuttresten, Ziegelbruchstücken, Schotter, Asche und Schlacke aufweisen.

Die analytischen Untersuchungen zeigen für das aufgefüllte Bodenmaterial teilweise leicht erhöhte Gehalte an polycyclischen Kohlenwasserstoffen (PAK) und Schwermetallen an. Die ermittelten Konzentrationen liegen oberhalb der Vorsorgewerte, jedoch unterhalb der Prüfwerte der BundesBodenSchutzVerordnung (BBodSchV) für Wohngebiete. Die Auffüllungen stellen somit kein Gefährdungspotenzial dar.“ Eine Kennzeichnung der dargestellten Fläche im Bebauungsplan ist nicht erforderlich.

„Auf Grund der oberflächennah anstehenden anthropogenen Auffüllungen und der Überschreitungen der Vorsorgewerte sind Sicherungsmaßnahmen für zukünftig unversiegelte Bereiche erforderlich. Aus Vorsorgegründen sind unversiegelte Bereiche mit einer Andeckung von 30 cm sauberen Boden vorzusehen. Auf die Güte und Qualität des Bodens (gem. BBodSchV) ist zu achten.

Sofern Erdarbeiten in diesem Bereich vorgenommen werden, ist das anfallende Aushubmaterial der aufgefüllten Bodenschichten gemäß den vorliegenden Untersuchungsergebnissen in die LAGA-Zuordnungsklasse Z 1 einzustufen und entsprechend den abfallrechtlichen Bestimmungen zu entsorgen.“

9.2. Kampfmittel

Die Bezirksregierung Arnsberg -Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe (KBD-WL)- hat zur Kampfmittelsituation im beantragten Bereich unter der Fundstellenummer 5/39316 Stellung genommen.

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

Generell ist bei allen Baugrundeingriffen erhöhte Aufmerksamkeit geboten, da die Existenz von Kampfmitteln nie ganz ausgeschlossen werden kann. Falls bei Erdarbeiten verdächtige Gegenstände gefunden werden oder eine außergewöhnliche Verfärbung des Erdreichs zu bemerken ist, wenden Sie sich bitte sofort telefonisch an Feuerwehr (903-250, 903-0 oder Notruf 112) oder Polizei (916-0 oder Notruf 110).

9.3. Bergbau

Der Bebauungsplan enthält eine nachrichtliche Kennzeichnung in Hinblick auf möglicherweise unterhalb des Geltungsbereiches umhergehenden Bergbau. Jedoch hat die Bezirksregierung Arnsberg - Abteilung 6 - Bergbau und Energie in NRW für den Bereich des Planvorhabens kein heute noch einwirkungsrelevanter Bergbau dokumentiert. Damit ist mit bergbaulichen Einwirkungen nicht zu rechnen. Die bergbaurechtlichen Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen des Behördenbeteiligungsverfahrens um Stellungnahme gebeten. Die Bezirksregierung Arnsberg wies in ihrer Stellungnahme auf verliehene Bergrechts-, Bewilligungs- und Erlaubnisfelder hin. Aufgrund der jeweils beschränkten Laufzeit erteilter Bewilligungen und Erlaubnisse (in der Regel fünf Jahre) sind im Bedarfsfall aktuelle Informationen bei der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6 - Bergbau und Energie in NRW, Goebenstraße 25, 44135 Dortmund einzuholen.

9.4. Methangas

Nach gutachterlichen Feststellungen (Untersuchung potentieller Methan-Emissionen im Stadtgebiet von Hamm, Prof. Dr. Coldewey, Universität Münster) liegt der Geltungsbereich des Bauungsplans Nr. 01.143 in einem Bereich, in dem aktuell Ausgasungen von Kohlenflözgasen auftreten können. Eine Freisetzung aus Methan ist insbesondere dann möglich, wenn die abdichtenden Schichten des Quartär sowie des Emscher-Mergels durchteuft werden. Es können dann bautechnische Maßnahmen wie zum Beispiel eine flächige Gasdrainage unter Neubauten oder eine Abführung von aufsteigendem Gas zum Beispiel mittels Rigolen, Drainplatten oder Entgasungsleitungen notwendig werden.

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

10. Denkmalschutz

Denkmalwert

Gegenwärtig erfolgt durch die untere Denkmalschutzbehörde und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe (LWL-Denkmalschutz) die Überprüfung des möglichen Denkmalwertes des Pavillons. Die heutige „Galerie der Disziplinen“ war einst die ehemalige Kassenhalle der AOK.

Eine Entscheidung über einen möglichen Denkmalschutz für das Gebäude an der Heinrich-Reinköster-Straße 6 wird auf die Zeit nach Erstellung der avisierten Hammer Denkmaltopographie vertagt, die 2026 erscheinen soll. Denn erst dann wird es eine umfassende Grundlage über den denkmalrechtlich relevanten Baubestand der Architektur der 1950er Jahre in Hamm geben, mit der eine Entscheidung objektiv verifiziert werden kann.

Bodendenkmalschutz

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

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus Erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt/Gemeinde als Unterer Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761/ 93750; Fax: 02761/ 937520) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§15 u. 16 Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monate in Besitz zu nehmen (§16 Abs. 4 DSchG NW).

11.Ver- und Entsorgung

11.1. Versorgung des Plangebietes

Die Versorgung des geplanten Gebäudes mit Strom, Trinkwasser und Erdgas kann über die bestehenden Leitungssysteme der Neue Bahnhofstraße bzw. Friedrichstraße sichergestellt werden.

Im südlichen Bereich des geplanten Gebäudes befinden sich aktuell PE-Rohre mit LWL-Kabeln sowie ein Privatverteilerschrank der Telekom inkl. Netzanschluss der Energie- und Wasserversorgung Hamm GmbH.

In der Neue Bahnhofstraße befinden sich zudem Fernwärmeversorgungsleitungen, die nicht überbaut werden dürfen und jederzeit zugänglich sein müssen. Eine Fernwärmeversorgung des Objektes ist aus der vorhandenen Versorgungsleitung in der Neue Bahnhofstraße ebenfalls möglich. Konkrete Aussagen zu den möglichen Anschlusspunkten können erst im weiteren Verlauf der Planung und nach Bekanntgabe der Leistungsanforderungen getroffen werden.

11.2. Entwässerung des Plangebietes

11.2.1. Rechtliche Grundlagen

Das Verfahren für die Beseitigung des im Plangebiet anfallenden Abwassers wird nach den Bestimmungen des LWG § 44 Beseitigung von Niederschlagswasser (zu § 55 Absatz 2 des Wasserhaushaltsgesetzes) ausgewählt. Unter dem Begriff Abwasser ist häusliches oder betriebliches Abwasser (Schmutzwasser) und gesammeltes Niederschlagswasser zu verstehen.

Verschmutzungsgrad des Abwassers, Untergrund- und Grundwasserverhältnisse, Nähe zu Gewässern, sowie bestehende behördliche Entwässerungsgenehmigungen und Wirtschaftlichkeitsansprüche müssen bei der Wahl des Entwässerungsverfahrens berücksichtigt werden.

Grundsätzlich muss versucht werden, wenig verunreinigtes Niederschlagswasser im Gebiet zu versickern oder in ein ortsnahe Gewässer einzuleiten.

Im Rahmen der Fortschreibung der allgemein anerkannten Regeln der Technik werden die wasserwirtschaftlichen Belange im Sinne einer klimaresilienten Stadtentwicklung weiter gestärkt.

Die negativen Auswirkungen des Klimawandels prägen maßgeblich die Entwicklung unserer Städte. Die Zunahme phasenweise extremer Witterung, wie Hitze und Trockenheit, aber auch die Zunahme von Starkregenereignissen müssen bei der Planung berücksichtigt werden.

11.2.2. Niederschlagswasser

Aufgrund der sehr beengten Raumverhältnisse ist eine planmäßige vollständige Versickerung nicht möglich. Auch eine Reinwasservorflut steht nicht in erreichbarer Nähe zur Verfügung. Das Niederschlagswasser muss somit am vorhandenen leitungsfähigen Mischsystem angeschlossen bleiben.

Dennoch sollte versucht werden befestigte Flächen an offene Pflanzbeete, Baumscheiben und sonstigen unversiegelte Flächen anzuschließen, wo immer das möglich ist. Nicht versickerndes Wasser kann dann überlaufen zur öffentlichen Kanalisation. Entsprechende Hinweise zu abflussdämpfenden Maßnahmen finden sich auch unter Punkt 7.

11.2.3. Schmutzwasser

Die Ableitung des anfallenden Schmutzwassers kann über das vorhandene Mischwasserkanalnetz zur Kläranlage Hamm-West erfolgen.

11.2.4. Weitere Hinweise

Bei geringen derzeitigen oder auf Dauer zu erwartenden geringen Flurabständen des Grundwassers müssen Keller in abgedichteter Form als weiße oder schwarze Wannen ausgebildet werden. Es darf nicht erforderlich werden, dass zur Trockenhaltung von Kellergeschossen Drainagen an die Abwasserkanäle angeschlossen werden oder eine sonstige Verbindung erhalten. Nach der städtischen Abwassersatzung darf Grundwasser grundsätzlich nicht in die städtische Abwasseranlage gelangen.

Hamm, den 30.10.2020

Gez. Andreas Mentz
Stadtbaurat

Gez. Heinz-Martin Muhle
Ltd. Städt. Baudirektor

Anhang

Tabellarische Zusammenfassung

Name des Verfahrens	Bebauungsplan Nr. 01.143 – An der Friedrichstraße -	
Lage des Plangebietes	- Hamm - Mitte - An der Neue Bahnhofstraße, Friedrichstraße, Heinrich-Reinköster-Straße	
Struktur des Plangebietes (Bestand)	- Kerngebiet mit einem Nutzungsmix aus einer Verwaltung, Kultur, einer Arztpraxis und Wohnungen	
Charakteristik der Planung / geplante Nutzungs- bzw. Bebauungsstruktur	- Urbanes Gebiet - Errichtung eines Studentenwohnheims - Städtebauliche Ordnung des Baublockes am städtischen Gesundheitsamt	
Art des Verfahrens	Beschleunigtes Aufstellungsverfahren gemäß § 13a BauGB	
Verfahrensverlauf	Aufstellungsbeschluss	10.02.2015 (Vorlage Nr. 0280/14)
	Scoping gem. § 4 (1) BauGB	01.10.2019 - 31.10.2019
	Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB	22.04.2020 – 07.05.2020
	Landesplanerische Abstimmung	Nicht erforderlich
	Behördenbeteiligung gem. § 13a (2) i.V.m. § 4 (2) BauGB	Kombi-Beteiligung 21.08.2020-22.09.2020
	Offenlegungsbeschluss	23.06.2020 (Vorlage Nr. 2265/20)
	Offenlegung gem. § 13a (2) i.V.m. § 3 (2) BauGB	Kombi-Beteiligung 21.08.2020-22.09.2020
	Sonstige	Einziehungsverfahren
Vorbereitende Bauleitplanung (FNP)	Aus FNP abgeleitet gem. § 8 (2) BauGB	
Relevante informelle vorbereitende Planungen	- Städtebaulichen Rahmenplan "Perspektive Innenstadt 2030 - Stärkungskonzeptes für das Bahnhofsquartier - Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept - Steuerungskonzept Vergnügungsstätten für die Stadt Hamm - Handlungskonzept Wohnen und Pflege 2025	
Organisation der Erschließung	- Äußere Erschließung über das bestehende Straßennetz - Innere Erschließung in Form von neuen Straßen und Wegen nicht erforderlich	
Planausweisung / Dichtewerte	- Urbanes Gebiet „MU“ - Grundflächenzahl: 0,8 - Geschossflächenzahl: 3,0 - Anzahl Vollgeschosse: V und VI - geschlossene Bauweise	
Grünflächen	- Flächen, die weder überbaut sind, noch als Wegefläche oder Stellplatz dienen, sind als Grünflächen anzulegen und zu pflegen	
Verkehr	- Parken: Stellplatzanlage im Blockinnenbereich - Tiefgarage mit extensiver Deckenbegrünung außerhalb von Gebäuden - ÖPNV: unmittelbar am Hauptbahnhof gelegen	
Entwässerung	- Mischkanalisation	
Kompensationsmaßnahmen / Ausgleichsflächen	- Im vorliegenden Planungsfall nicht vorgesehen (§ 13a BauGB)	
Sonstige Anmerkungen	- Altlasten: Aus Vorsorgegründen sind unversiegelte Bereiche des Flurstücks 1050 mit einer Andeckung von 30 cm sauberen Boden vorzusehen - Prüfung des Denkmalwertes des Pavillons - Aufgrund des unvorhersehbaren Verlaufs einer Pandemie wurde die Beteiligung der frühzeitigen Offenlegung gemäß § 3 (1) BauGB statt einer Bürgerversammlung als Besprechungsmöglichkeit bei der Verwaltung und im Internet durchgeführt. (Vorlage 2204/20)	
Gutachten	Artenschutz	vom 14.04.2020
	Immissionsschutz	vom 07.05.2020
Flächenbilanzierung	Gesamtfläche (Plangebiet)	ca. 3.168 m²