

# Stadt Hamm

Stadtplanungsamt

## **Bebauungsplan Nr. 01.155**

**- Werler Straße / westlich Drosselkamp -**

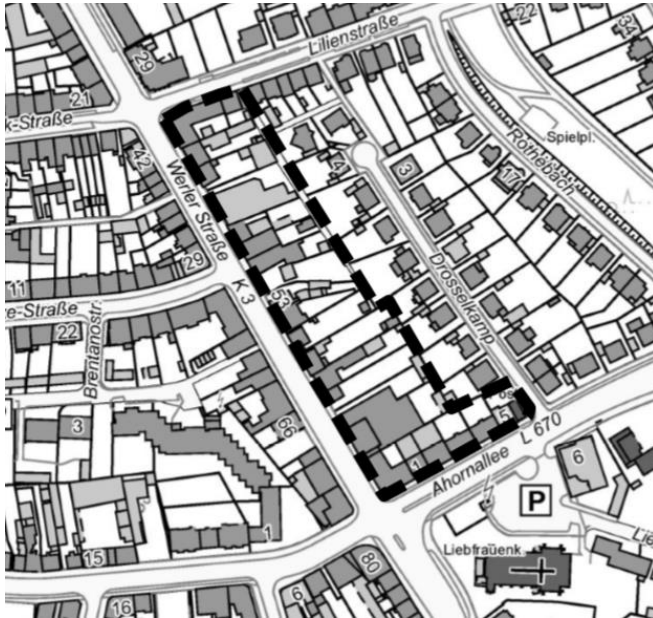
Begründung zum Bebauungsplan

## **INHALTSVERZEICHNIS**

|                                     |                                                               |    |
|-------------------------------------|---------------------------------------------------------------|----|
| 1.                                  | Räumlicher Geltungsbereich.....                               | 1  |
| 2.                                  | Planungsanlass und Planungsziele .....                        | 1  |
| 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 .....                                    | 5  |
| 4.5.                                | Landschaftsplanung .....                                      | 9  |
| 5.                                  | Inhalt des Bebauungsplans.....                                | 9  |
| 5.1.                                | Erschließung .....                                            | 9  |
| 5.2.                                | Bauliche Nutzung.....                                         | 9  |
| 5.2.1.                              | Art der Nutzung .....                                         | 9  |
| 5.2.2.                              | Maß der baulichen Nutzung .....                               | 12 |
| 5.3.                                | Weitere planungsrechtliche Festsetzungen .....                | 13 |
| 5.4.                                | Örtliche Bauvorschriften.....                                 | 14 |
| 6.                                  | Auswirkungen der Planung .....                                | 15 |
| 7.                                  | Natur und Umwelt .....                                        | 18 |
| 7.1.                                | Rechtliche Grundlage / Verfahren .....                        | 18 |
| 7.2.                                | Artenschutz .....                                             | 18 |
| 7.3.                                | Klimaschutz und Klimafolgenanpassung .....                    | 19 |
| 8.                                  | Immissionsschutz .....                                        | 20 |
| 9.                                  | Altlasten / Kampfmittel / Bergbau .....                       | 22 |
| 9.1.                                | Altlasten .....                                               | 22 |
| 9.2.                                | Kampfmittel .....                                             | 23 |
| 9.3.                                | Bergbau .....                                                 | 23 |
| 9.4.                                | Methangas .....                                               | 24 |
| 10.                                 | Denkmalschutz .....                                           | 24 |
| 11.                                 | Ver- und Entsorgung.....                                      | 24 |
| 11.1.                               | Versorgung des Plangebietes .....                             | 24 |
| 11.2.                               | Entwässerung des Plangebietes .....                           | 24 |
| Anhang.....                         |                                                               | 25 |
| Tabellarische Zusammenfassung ..... |                                                               | 25 |

## 1. Räumlicher Geltungsbereich

Bei dem ca. 14.100 qm großen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 01.155 - Werler Straße / westlich Drosselkamp - handelt es sich um den Siedlungsbereich östlich der Werler Straße, zwischen der Lilienstraße im Norden und der Ahornallee im Süden.



Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 01.155

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Grundstücksflächen der Gemarkung Hamm, Flur 31 und verläuft im Einmündungsbereich Werler Straße / Lilienstraße nach Osten abknickend, entlang der Nordgrenzen der Flurstücke 383, 382 und 388, nach Südosten abknickend, entlang den Ostgrenzen der Flurstücke 388, 402, 403, 405, nach Osten abknickend entlang der Nordgrenze des Flurstücks 406, nach Südosten abknickend entlang den Ostgrenzen der Flurstücke 406, 407, 409, 410, 411, 699 nach Osten abknickend entlang den Nordgrenzen der Flurstücke 365, 364 und 363, nach Südosten abknickend entlang der Ostgrenze des Flurstücks 363, nach Südwesten abknickend, entlang der Nordwestgrenze der Ahornallee (Flurstück 661) bis zum Eckpunkt des Flurstücks 872 (Werler Straße). Nach Norden abknickend entlang der Ostgrenze der Werler Straße (872) einschließlich der Flurstücke 412, 715 und 712 bis zum Ausgangspunkt.

## 2. Planungsanlass und Planungsziele

Die Werler Straße ist die südliche Ausfallstraße der Hammer Innenstadt, welche einen sehr hohen Durchmischungsgrad an Wohnnutzungen (im Obergeschoss) und kleinteiligen Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben (im Erdgeschoss) aufweist.

Für den Stadtraum im Hammer Süden besitzt die Werler Straße eine wichtige Versorgungsfunktion. Wie in allen Versorgungsbereichen, so ist auch das Versorgungsangebot an der Werler Straße dem aktuellen Entwicklungsprozess im Einzelhandel unterworfen. Noch sind wesentliche Funktionen der Nahversorgung erhalten und Angebote unterschiedlicher, darunter auch zentrenrelevanter Branchen vorhanden. Die Verwaltung sieht hier jedoch nun den Beginn einer unerwünschten städtebaulich negativen Entwicklung, der es entgegenzusteuern gilt.

Die regelmäßige Gefahr einer Destabilisierung wird städtebaulich in der Ansiedlung von Vergnügungsstätten (insbesondere Spielhallen u. Wettbüros) gesehen. Diese Gefahr ist vor allem

dann gegeben, wenn es zu Agglomerationen solcher Nutzungen kommt. In dem Straßenabschnitt zwischen der Lilienstraße im Norden und der Ahornallee im Süden sind bereits zwei Spielhallen ansässig. Einen ebenfalls negativen Einfluss können Wettannahmestellen und Erotikfachmärkte aufweisen.

Anlässlich dieses Sachverhaltes wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eine Sicherung und Stärkung des bestehenden Versorgungsbereiches durch die Steuerung von Vergnügungsstätten, Wettannahmestellen und Betrieben mit sexuellem Charakter angestrebt.

Für das in Rede stehende Plangebiet gilt der seit 1970 wirksame Baugebietsplan (BauNVO 1968), der für den Geltungsbereich die Festsetzung eines Kerngebietes trifft und nach welchem die Ansiedlung von Vergnügungsstätten allgemein zulässig ist. Durch Aufstellung eines einfachen Bebauungsplanes nach § 30 (3) BauGB sollen die planungsrechtlichen Vorgaben neu definiert werden. Es erfolgt eine Ergänzung mit Steuerungsmöglichkeiten für Vergnügungsstätten.

Im Weiteren soll eine Anpassung des Planungsrechts an die aktuelle Bestandssituation in Gänze erfolgen. Der aktuell zulässige Nutzungsbestand soll hierzu planungsrechtlich im Sinne der BauNVO 1990 abgebildet werden. Dies geschieht insbesondere vor dem Hintergrund, dass die im Geltungsbereich ausgeprägte Wohnnutzung in dem durch den Baugebietsplan festgesetzten Kerngebiet nur untergeordnet zulässig war und nun im Bebauungsplan durch die Festsetzung eines Urbanen Gebietes gesichert werden soll.

Das Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan Nr. 01. 155 - Werler Straße / westlich Drosselkamp – soll auf der Grundlage des § 13a BauGB (Bebauungspläne für die Innenentwicklung) i.V.m § 13 BauGB 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. 14.100 m<sup>2</sup> große Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 01.155 - Werler Straße / westlich Drosselkamp – befindet sich an der Werler Straße. Explizit handelt es sich hierbei um den östlich der Werler Straße gelegenen Siedlungsbereich, welcher im Norden durch die Lilienstraße und im Süden durch die Ahornallee begrenzt wird.

Der in Rede stehende Teilabschnitt der Werler Straße ist durch eine uneinheitliche Gebäudehöhenentwicklung geprägt. Im Plangebiet befindet sich eine ein- bis viergeschossige Bebauung, wobei Gebäude mit drei Vollgeschossen zzgl. ausgebauten Dach überwiegen. Eine geschlossene, straßenbegleitende Bebauung prägt das Plangebiet.

Der Straßenraum weist einen sehr hohen Durchmischungsgrad an Wohnnutzungen auf, welche vorwiegend in den Obergeschossen anzutreffen sind. Hingegen ist das Erdgeschoss vorwiegend durch kleinteilige Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe (u.a. Kiosk, Post, Reisebüro, Frisöre, Raumausstatter etc.) sowie einer Schank- und Speisewirtschaft geprägt. Darüber hinaus befindet sich ein ansässiges Elektrofachgeschäft an der Schwelle zur Großflächigkeit.

Trotz der Entwicklungen im Einzelhandel sind noch wesentliche Funktionen der Nahversorgung und Angebote unterschiedlicher, darunter auch zentrenrelevanter Branchen vorhanden. Die Versorgungsfunktion des Stadtraums im Hammer Süden kann, durch die Werler Straße, noch wahrgenommen werden. Jedoch sind bereits zwei Spielhallen zentral in dem Straßenabschnitt der Werler Straße zwischen der Linienstraße und der Ahornallee ansässig. Hiervon liegt eine im Geltungsbereich des Bebauungsplans, die andere befindet sich in unmittelbarer Nähe auf der gegenüberliegenden Straßenseite.

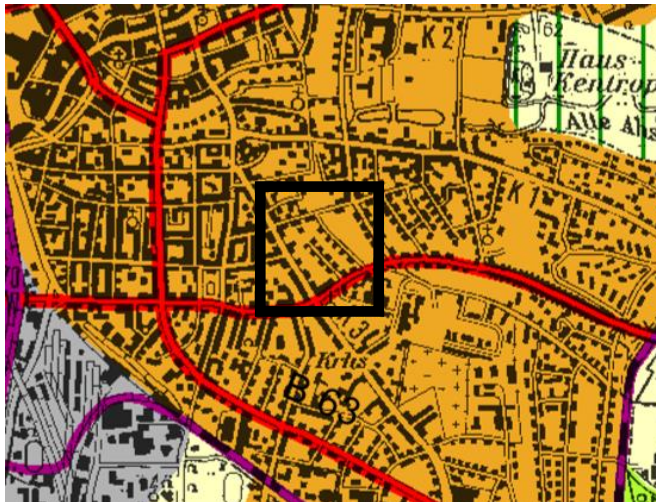
Die prägenden Siedlungsstrukturen im Plangebiet sind typisch für den gesamten Siedlungsraum entlang der Werler Straße. Die angrenzenden Nebenstraßen des Plangebietes sind durch Wohnnutzung geprägt. Während der Bereich westlich des Plangebietes sowie die Lilienstraße im Norden baulich urbanere Strukturen aufweisen, ist das Wohngebiet im Osten durch Einzelhausstrukturen geprägt. An der Ahornallee im Süden befinden sich eine Kirchengemeinde sowie ein Schulstandort.

## 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)“ ohne besondere weitere Charakterisierung.

Die Landesplanerische Abstimmung gemäß § 34 LPlG hat stattgefunden. Die Aufstellung des Bebauungsplans ist an die Ziele der Landes- und Regionalplanung angepasst.

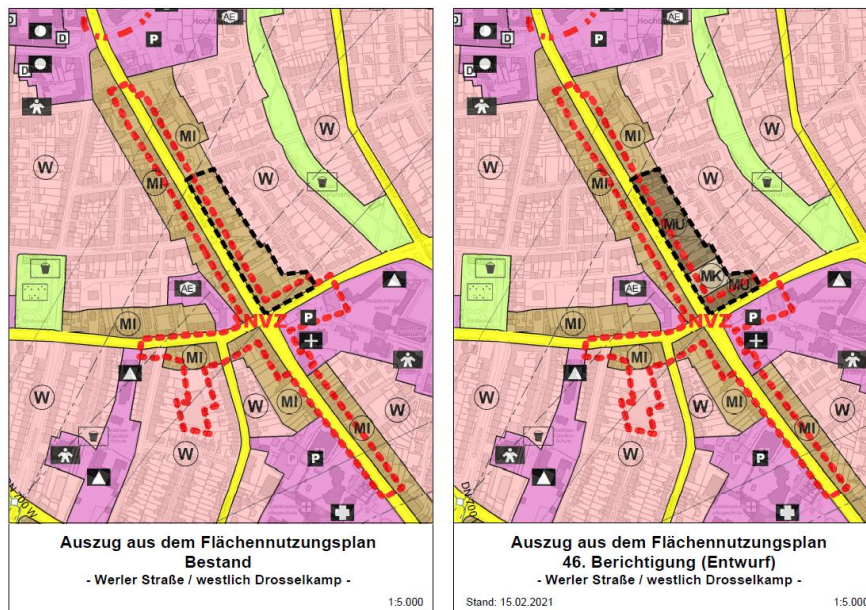


Auszug aus dem Regionalplan

### 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. 01.155 vollständig als Mischgebiet (MI) gemäß § 5 (2) Ziffer 1 BauGB i.V.m. § 1 (1) Ziffer 2 BauNVO, also als Mischbaufläche mit der Funktion eines Nahversorgungszentrums dar. Durch den Geltungsbereich verlaufen zudem Richtfunkstrecken.

Aufgrund der im Bebauungsplan Nr. 01.155 geplanten Festsetzung der Plangebietsflächen als „Urbanes Gebiet“ gemäß § 6a BauNVO und „Kerngebiet“ gemäß § 7 BauNVO besteht ein Anpassungserfordernis für den Flächennutzungsplan. Daher wird der Flächennutzungsplan gemäß § 13a (2) Satz 2 BauGB im Wege der 46. Berichtigung angepasst.

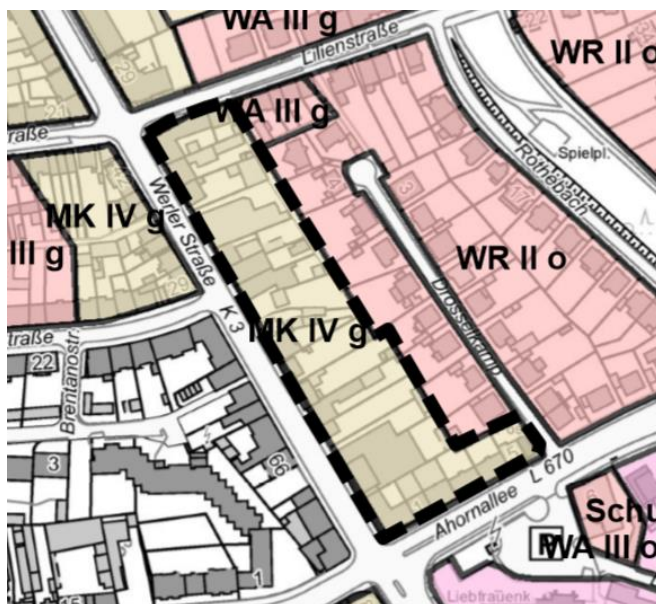


#### 4.3. Verbindliche Bauleitplanung / Baugebietsplanung

Die planungsrechtliche Beurteilung des Untersuchungsgebietes erfolgt auf Grundlage von § 34 BauGB sowie des seit 1970 wirksamen Baugebietsplanes der Stadt Hamm.

Der Baugebietsplan setzt, auf Grundlage der Baunutzungsverordnung aus dem Jahr 1968, für den straßenbegleitenden Versorgungsbereich ein Kerngebiet mit einer Zulässigkeit von maximal vier Vollgeschossen fest. Nach § 34 BauGB ist die Bauweise als geschlossen zu beurteilen.

In dem MK-Gebiet ist die Ansiedlung von Vergnügungsstätten allgemein zulässig. Als Grundlage für die Umsetzung der städtebaulichen Zielvorstellung sind somit planungsrechtliche Anpassungen vorzunehmen. Daher sollen die planungsrechtlichen Vorgaben des Baugebietsplanes für diesen Straßenabschnitt durch Aufstellung eines einfachen Bebauungsplanes nach § 30 (3) BauGB neu definiert und durch Steuerungsmöglichkeiten für Vergnügungsstätten, Wettannahmestellen und Betrieben mit sexuellem Charakter ergänzt werden. Zusätzlich soll die Sicherung des Nutzungsbestandes (insbesondere der Wohnnutzung) erfolgen.



Auszug aus dem Baugebietsplan aus dem Jahr 1970

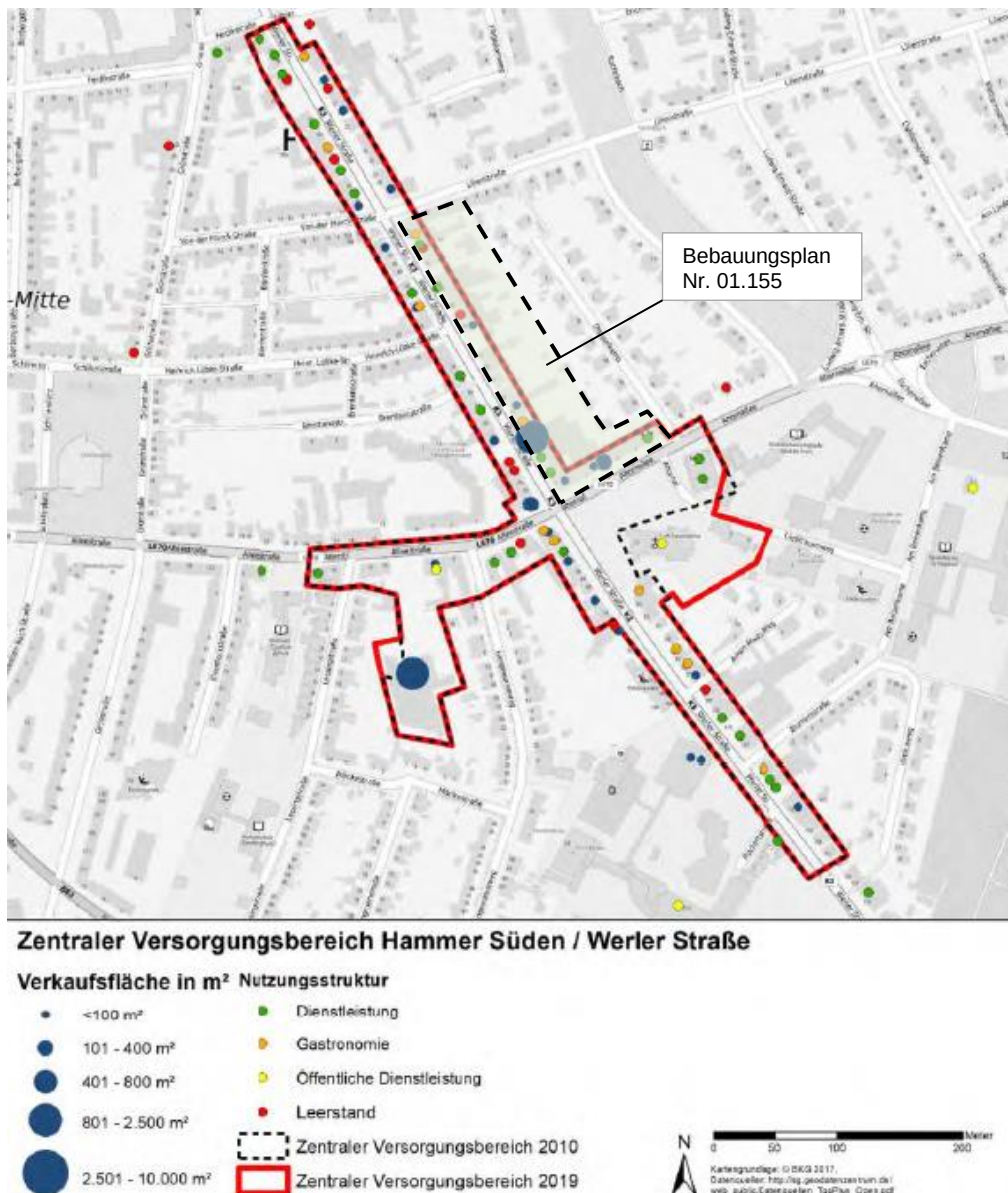


#### 4.4. Informelle Planungen

Im *Städtebaulichen Rahmenplan "Perspektive Innenstadt 2030"*, entwickelt von dem Büro Pesch und Partner, findet sich im Kapitel 11.1.4 unter der Überschrift "Leitprojekt 4: Stadtzufahrten" folgende Aussage zur Werler Straße: "Bislang haben sowohl die Goethestraße als auch die Werler Straße als Hauptzufahrtsstraßen von Süden erhebliche gestalterische Mängel und sind kein angemessenes Entree in die Innenstadt. Der Aspekt dieser innerstädtischen Verkehrsachsen als Stadteingänge sollte daher bei einer Umgestaltung, auch von Teilbereichen, eine besondere Berücksichtigung erfahren" (S. 73). Die angesprochene Schaffung eines repräsentativen Stadteingangs beinhaltet einerseits die Neustrukturierung des Straßenraums durch z.B. die Integration von Bepflanzung und andererseits die Aufwertung der angrenzenden Gebäude insbesondere deren Fassaden.

Der am 23.03.2021 vom Rat beschlossene *"Masterplan Freiraum"* stellt die Werler Straße ebenfalls als Grüne Magistrale dar. Folgende Zielformulierungen werden zu den Grünen Magistralen getroffen, die für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 01.155 relevant sein können: Die für das Image und die Identität der Ortsteile bedeutsamen Magistralen werden aus der Perspektive des nicht motorisierten Verkehrs aufgewertet. Der Straßenraum wird zur Gestaltung von Lebens- und Aufenthaltsraum als baukulturelle, interdisziplinäre Aufgabe begriffen. Durch neue Straßenraumaufteilung und Begrünungsmaßnahmen wie Alleenbepflanzungen werden sie wieder als repräsentative Stadträume wahrgenommen und gleichzeitig attraktiver für den Rad- und Fußverkehr. Zudem liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplans in einem mit Grünflächen unterversorgten Bereich. Ziele laut Entwurf sind die Ermittlung und Aktivierung kleinteiliger Freiräume und Grünstrukturen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 01.155 ist ein Teilbereich des Nahversorgungszentrums „Werler Straße / Hammer Süden“. Der Schwerpunkt des Zentrums befindet sich im Kreuzungsbereich Werler Straße und Alleestraße. Die Geschäfte im Bereich der Werler Straße ergänzen die Handelslagen der Hammer City (vgl. Städtebaulicher Rahmenplan Perspektive Innenstadt 2030:19).



Räumliche Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches "Hammer Süden/Werler Straße" inklusive Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 01.155

Quelle: 2. Fortschreibung des Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzeptes der Stadt Hamm (2019), S.140

Die Versorgungsqualität des Nebenversorgungszentrums hat gemäß der geltenden *2. Fortschreibung des Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzeptes der Stadt Hamm (2019)*, durch den Wegfall des außerhalb des Geltungsbereichs befindlichen Lebensmittelgeschäftes Netto zwar deutlich abgenommen, dennoch bestehe immer noch eine vor allen auf die Versorgung der im räumlichen Umfeld lebenden Bevölkerung ausgerichtete Angebotssituation.

Im Nahversorgungszentrum „Werler Straße / Hammer Süden existiert ein Vollsortimenter (Rewe, jedoch ebenfalls außerhalb des Geltungsbereichs) und zahlreiche kleinteilige Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe (u.a. Kiosk, Post, Banken, Apotheken, Ärzte, Reisebüro, Frisöre) für den täglichen Bedarf. Darüber hinaus sind mit Anbietern wie Expert Rinsche, Raumausstattung Lindemann, etc. zusätzlich ergänzende Angebote aus dem mittel-/ langfristigen Angebotssegmenten vorzufinden.

Insbesondere die kleinteiligen Einzelhandelsbetriebe im Geltungsbereich des Bebauungsplans profitieren von der Existenz des Rewe-Marktes als Magnetbetrieb sowie dem einmal wöchentlich auf dem Vorplatz der Liebfrauenkirche in der Ahornalle stattfindenden Wochenmarkt.



Neben den kleinteiligen Einzelhandelsbetrieben weist im Geltungsbereich des Bebauungsplans einzig der Elektrofachhandel „Expert Rinsche“ eine Verkaufsflächengröße von fast 800 m<sup>2</sup> auf. Eine entsprechende Großflächigkeit dieses Einzelhandelsbetriebes kann durch interne Erweiterungsmöglichkeiten erreicht werden.

Zielsetzung des Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzeptes ist die Stärkung und Entwicklung des Einzelhandels. Grundsätzlich soll es planerisches Ziel der Stadt Hamm bleiben, den Geschäftsbereich entlang der Werler Straße aufzuwerten und insbesondere die dort vorhandenen nahversorgungsrelevanten Strukturen zu stärken und abzusichern.

Um das Quartier zu qualifizieren bzw. zu stärken, gilt es die Ansiedlung von Nutzungen, die das Gefüge stören können, zu steuern oder ganz zu verhindern. Solche Nutzungen könnten grundsätzlich Vergnügungsstätten, insbesondere die hierzu gehörenden Spielhallen und Wettbüros darstellen.

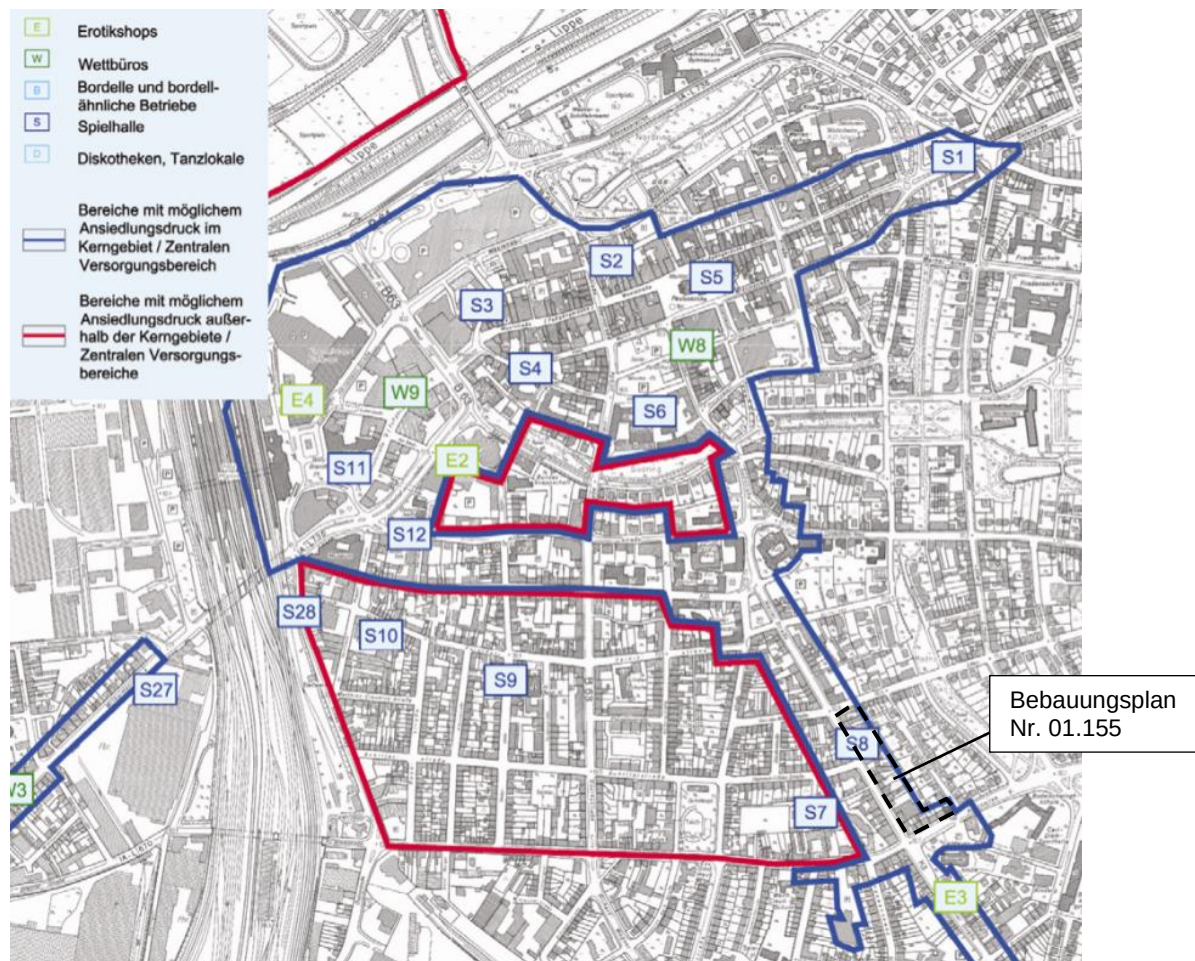
Gegenwärtig befinden sich in dem in Rede stehenden Abschnitt der Werler Straße zwei Spielhallen (Spielhalle Tiffany – Werler Straße 45 (kerngebietstypisch) und Spielhalle Texas – Werler Straße 58). Anzumerken ist, dass sich eine im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 01.155 befindet. Die andere befindet sich in unmittelbarer Entfernung auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Werler Straße.

Grundsätzlich gilt, Vergnügungsstätten verdrängen aufgrund ihrer hohen Mietzahlungsfähigkeit und auch -bereitschaft häufig den traditionellen Einzelhandel insbesondere 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 Nutzung einer Straße verdrängt werden kann. In der noch 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, wie sie im Innenstadtbereich noch stark vertreten sind, können mit einer Agglomeration von Vergnügungsstätten einhergehen. Neben den Vergnügungsstätten (insbesondere Spielhallen / Wettbüros) können aber auch Erotik-Fachmärkte und Wettannahmestellen ebenfalls negative städtebauliche Auswirkungen hervorrufen. Daher werden auch diese Einrichtungen im vorliegenden planungsrechtlichen Steuerungsrahmen mitbetrachtet.

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

Als ersten Ansatz gezielter Steuerungsmaßnahmen zum Schutz der Versorgungsschwerpunkte im Stadtgebiet und ausgewählter Gewerbe- und Dienstleistungsgebiete werden in der Untersuchung räumliche Bereiche festgelegt, in denen der Ansiedlungsdruck von Vergnügungsstätten hoch und der Regelungsbedarf entsprechend ausgeprägt ist. Hierbei bildet die Hammer Innenstadt mit ihren zentralen Versorgungs- und Dienstleistungsfunktionen im Zusammenspiel mit weiteren schutzbedürftigen Nutzungen einen besonders sensiblen Siedlungsbereich im Stadtgebiet,

welcher immer wieder einem immensen Ansiedlungsdruck von Vergnügungsstätten ausgesetzt ist. Das Steuerungskonzept „Vergnügungsstätten“ benennt auf Seite 33 explizit, dass für das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 01.155 – Werler Straße / westlich Drosselkamp - ein gewisser Ansiedlungsdruck vorherrscht.



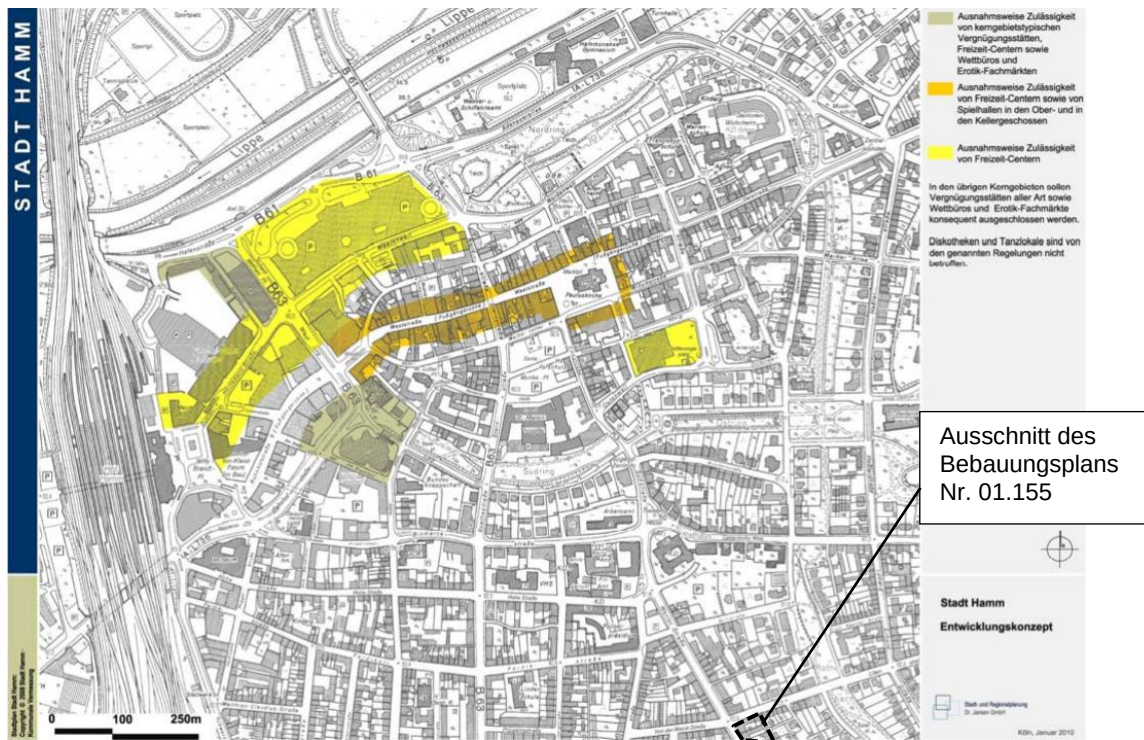
Ansiedlungsdruck der Vergnügungsstätten - Bestandssituation Hamm Innenstadt inklusive Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 01.155

Quelle des Konzeptes: Steuerungskonzept Vergnügungsstätten für die Stadt Hamm. S. 33

Mit Blick auf die in dem Straßenabschnitt der Werler Straße zwischen der Lilienstraße und der Ahornallee vorhandenen zwei Spielhallen ist es aus städtebaulicher Sicht zwingend erforderlich, in diesem Bereich Steuerungsinstrumente, im Sinne des Steuerungskonzeptes, für die Ansiedlung von Vergnügungsstätten vorzusehen. Die Aufstellung des Bebauungsplans mit integriertem steuernden Festsetzungsgefüge ist geboten. Nur so ist es möglich eine weitere negativ wirkende Kumulation an Vergnügungsstätten zu unterbinden.

Allgemein definiert das Steuerungskonzept für die Versorgungsbereiche in Hamm Bereiche, in denen Vergnügungsstätten 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.

Das beschlossene Steuerungskonzept sieht für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 01.155 einen generellen Ausschluss von Vergnügungsstätten vor.



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

## 4.5. Landschaftsplanung

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

## 5. Inhalt des Bebauungsplans

### 5.1. Erschließung

Das Plangebiet des Bebauungsplans liegt an der Werler Straße zwischen der Lilienstraße im Norden und der Ahornallee im Süden. Die äußere Erschließung des im Hammer Süden befindlichen Plangebiets erfolgt über das bestehende Straßennetz. Bei der Werler Straße handelt sich um die südliche Ausfallstraße der Stadt Hamm.

Innerhalb des Baublockes besteht keine Notwendigkeit der Planung weiterer öffentlicher Straßen und Wege. Im rückwärtigen Bereich des Baublocks befinden sich vorwiegend die privaten Stellplätze. Öffentliche Stellplätze sind in den Straßenraum der Werler Straße integriert.

Die vor Ort befindenden Haltestellen „Lilienstraße, Ahornallee und Drosselkamp“ gewährleisten einen hervorragenden Anschluss des Plangebietes an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs mit den verkehrenden städtischen Buslinien. Zusätzlich verläuft ein Gehweg entlang der Werler Straße.

### 5.2. Bauliche Nutzung

#### 5.2.1. Art der Nutzung

Maßgebliche Zielsetzung des Bebauungsplans Nr. 01.155 – Werler Straße / westlich Drosselkamp – ist die Sicherung und Stärkung des bestehenden Versorgungsbereiches der Werler Straße durch die Steuerung von Vergnügungsstätten. Im Weiteren wird eine Anpassung des Planungsrechts an die aktuelle Bestandssituation verfolgt.



Es gilt die Festsetzung des bestehenden Baugebietsplans durch die Anpassung der Art der baulichen Nutzung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens so zu gestalten, dass die oben angeführte Zielsetzung erreicht und gleichzeitig die Anpassung an die Bestandsnutzungen gewährleistet wird.

Bei der ursprünglich vom Baugebietsplan verfolgten Kerngebietsentwicklung stehen die Unterbringung von Handelsbetrieben und zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, Verwaltung und Kultur im Vordergrund. Sonstige Wohnnutzungen sind nur in einem untergeordneten Verhältnis zulässig.

Die historisch gewachsenen Siedlungsstrukturen weichen jedoch von den o.a. Kerngebietsschwerpunkten ab. Die Bestandsnutzung weist eher eine mit erhöhtem Wohnanteil und kleinen, wohnverträglichen Gewerbenutzungen durchmischte Nutzung auf. Daher ist als Art der baulichen Nutzung nun für den überwiegenden Bereich des Plangebietes ein "Urbanes Gebiet" (MU) gemäß § 6a BauNVO festgesetzt, welcher diesem Nutzungsmix planungsrechtlich besser Rechnung trägt.

Einzig ein im Nahversorgungszentrum ansässiger Betrieb weist eine historisch entwickelte größere Verkaufsfläche auf und besitzt die Möglichkeit durch eine interne bauliche Maßnahme eine Großflächigkeit ( $>800 \text{ m}^2$ ) zu erreichen. Großflächige Betriebe sind ausschließlich in Sondergebieten und Kerngebieten zulässig. Um dem ansässigen Betrieb auch weiterhin die Entwicklungsmöglichkeiten offenzuhalten, bleibt für die in Rede stehenden drei Flurstücke des Betriebes die Festsetzung „Kerngebiet“ des Baugebietsplanes bestehen.

Mit der für den Großteil des Plangebietes getroffenen Festsetzung eines MU-Gebietes soll eine verstärkte Durchmischung von zentrentypischen Anlagen und dem vorhandenen hohen Wohnanteil ermöglicht werden. Das Plangebiet fügt sich uneingeschränkt und spannungsfrei in die Struktur der baulichen Nutzung umgebender Siedlungsflächen ein. Mit der Umwandlung in ein MU-Gebiet sind Änderungen in den Nutzungsrechten verbunden (vgl. Kapitel 6).

Im Wesentlichen dienen Urbane Gebiete 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, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe ebenso wie Anlagen für Verwaltungen und kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, allgemein zulässig.

Nutzungen wie Vergnügungsstätten (u.a. Spielhallen und Wettbüros), Wettannahmestellen, Erotikfachmärkte, Bordelle und bordellähnliche Betriebe hingegen können sich negativ auf dieses städtische Gefüge auswirken.

Folglich sind in dem Urbanen Gebiet die in § 6a (3) Nr. 1 BauNVO benannten ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und somit ausgeschlossen.

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

behandelt. Während die Wettbüros zu den Vergnügungsstätten gezählt werden, werden reine Wettannahmestellen wie sonstige Gewerbebetriebe behandelt.

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

Erotikfachmärkte mit integrierten Videokabinen zählen zu den Vergnügungsstätten. Fehlt es an Videokabinen gehören diese planungsrechtlich zu den sonstigen Einzelhandelsnutzungen. Hierbei handelt es sich dann um keine Vergnügungsstätte, sondern um die Unterart eines Einzelhandelsbetriebes. Folglich sind in 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 und bordellähnliche Betriebe 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 in Urbanen Gebieten.

Eine Steuerung von Vergnügungsstätten und Wettannahmestellen, Erotikfachmärkten, Bordellen und bordellähnlichen Betrieben ist auch für die Kerngebietsfestsetzung vorgesehen.

Die nach § 7 (2) Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen Erotikfachmärkte als Einzelhandelsbetriebe sowie Vergnügungsstätten sind gemäß § 1 (5) BauNVO i.V.m. § 1 (9) BauNVO nicht zulässig. Selbiges gilt für die nach § 7 (2) Nr. 3 BauNVO als sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe festgesetzten Wettannahmestellen.

Anders als in Urbanen Gebieten sind Bordelle als Gewerbebetriebe nach § 7 (2) Nr. 3 BauNVO in Kerngebieten, soweit sie keine störende Wirkung erzeugen, allgemein zulässig. Zur Unterbindung negativer Wirkungen auf das Siedlungsgefüge werden Bordelle und bordellähnliche Betriebe gemäß § 1 (5) BauNVO i.V.m. § 1 (9) BauNVO im Plangebiet als nicht zulässig erklärt.

Der vollständige Ausschluss von Vergnügungsstätten, Wettannahmestellen, Erotikfachmärkten, Bordellen und bordellähnlichen Betrieben im Plangebiet ist städtebaulich darin zu begründen, dass hierdurch Trading-Down-Tendenzen unterbunden und die städtebauliche Ordnung gewahrt werden soll. Dies erfolgt vor dem Hintergrund, dass durch die Planungen eine städtebauliche Aufwertung- bzw. Inwerthaltung dieses Standortes angestrebt wird.

Im Weiteren wird sowohl im Urbanen Gebiet als auch im Kerngebiet die Zulässigkeit der Tankstellen über textliche Festsetzungen gesteuert. Im Urbanen Gebiet sind die in § 6a (3) Nr. 2 BauNVO benannten, ausnahmsweise zulässigen Tankstellen gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und somit ausgeschlossen. Im Kerngebiet sind die nach § 7 (2) Nr. 5 BauNVO allgemein zulässigen Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen gemäß § 1 (5) BauNVO nicht zulässig. Die ausnahmsweise zulässigen Tankstellen, die nicht unter den § 7 (2) Nr. 5 BauNVO fallen, sind gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO ebenfalls nicht Bestandteil des Bebauungsplans und somit ausgeschlossen. Die Unzulässigkeit bzw. der Ausschluss der Tankstellen ist einerseits darin zu begründen, dass Tankstellen einen hohen Grundstücksflächenbedarf aufweisen. Andererseits gestaltet sich das Plangebiet als repräsentativer innerstädtischer Standort, welcher für eine qualitativ hochwertige Bebauung vorgehalten werden soll.

Während Urbane Gebiete vorwiegend dem Wohnen dienen, ist die Wohnnutzung in Kerngebieten nur eingeschränkt zulässig und bedarf entsprechend der Steuerung. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind im Kerngebiet allgemein



zulässig, sonstige Wohnungen sind nur nach Maßgabe der Festzungen des Bebauungsplans zulässig. Nach § 7 (2) Nr. 7 BauNVO, sind die sonstigen Wohnungen nur in einer Bautiefe von 15 m zur Straßenbegrenzungslinie der Werler Straße und oberhalb des Erdgeschosses zulässig. Hierdurch wird die prägende Siedlungsstruktur der umgebenden MU-Gebiete entlang der Werler Straße auch im MK-Gebiet untergeordnet fortgeführt und der Gebietscharakter bewahrt. Wohnen ist somit auch in diesem Bereich der Werler Straße durchgängig zulässig und trägt zur Unterbindung der Verödung der innerstädtischen Gebiete bei.

Einschneidende Einschränkungen der im Plangebiet genehmigten Nutzungen werden durch die Veränderung der Art der baulichen Nutzung von einem Kerngebiet zu Urbanen Gebiet inklusive der dargestellten Feinsteuern nicht erzeugt. In dem weiterhin festgesetzten Kerngebiet bleiben die Nutzungsrechte weitestgehend bestehen. In beiden Fällen werden die ursprünglichen Nutzungsrechte, abgesehen von der Unzulässigkeit von Vergnügungsstätten, Wettannahmestellen, Erotikfachmärkten, Bordellen, bordellähnlichen Betrieben und 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. 01.155 festgesetzten Flächen durch die Fixierung von Grund- und Geschossflächenzahlen, der Festlegung der Anzahl an Vollgeschossen und der maximal zulässigen Gebäudehöhe bestimmt. Die überbaubare Grundstücksfläche ist nach § 34 BauGB zu beurteilen.

#### Grundflächenzahl gemäß § 19 BauNVO:

Der Baugebietsplan ermöglichte in dem dort als Kerngebiet festgesetzten Plangebiet eine zulässige GRZ von 1,0. Im Bebauungsplan bleibt diese GRZ von 1,0 für das festgesetzte Kerngebiet bestehen.

In den als Urbanes Gebiet festgesetzten Bereichen 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.

Im Rahmen der Neuaufstellung des Bebauungsplans ist die Veränderung der Gebietskategorie (MU statt MK) dafür verantwortlich, dass gemäß der Baunutzungsverordnung für die überwiegenden Bereiche des Geltungsbereichs nur noch eine GRZ von 0,8 zulässig ist. Von der Möglichkeit einer Überschreitung der Obergrenzen durch oberirdische Nebenanlagen, Stellplätze etc. soll zur Förderung qualitativer Wohnangebote und zur Vorhaltung von wohnadäquaten Freiflächen auch im Innenstadtbereich bewusst Abstand genommen werden. Dennoch kann im Einzelfall eine geringfügige Überschreitung der festgesetzten GRZ nach Prüfung der individuellen Rahmenbedingungen möglich sein.

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

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

#### Geschossflächenzahl gemäß § 20 BauNVO:

Die in dem Plangebiet des Bebauungsplans festgesetzte Geschossflächenzahl (GFZ), gibt an wie viel Geschossfläche pro Quadratmeter Grundstücksfläche maximal zulässig ist. Für das Plangebiet ist in Gänze eine Geschossflächenzahl von 3,0 festgesetzt. Hier ermöglicht sich somit pro Quadratmeter Grundstücksfläche die Errichtung von maximal 3,0 m<sup>2</sup> Geschossfläche.

Der festgesetzte GFZ-Wert entspricht der in der Baunutzungsverordnung betitelten Obergrenze und trägt damit der städtischen Situation des Plangebietes Rechnung. Der GFZ-Wert ist hierbei für Urbane Gebiete und Kerngebiete identisch.

#### Höhe baulicher Anlagen gemäß § 18 BauNVO / Zulässige Vollgeschossanzahl:

In dem vollständigen Geltungsbereich des Bebauungsplans sind ausschließlich Gebäude mit zwei bis vier Vollgeschossen zulässig. Während die maximale Vollgeschossanzahl an dem rechtskräftigen Baugebietsplan orientiert ist, soll durch die Festlegung einer minimalen Vollgeschosszahl eine deutlich wahrnehmbare straßenfassende Randbebauung sicherstellt werden.

Einschränkungen in der Zulässigkeit der baulichen Höhe werden durch drei den Geltungsbereich querende Richtfunkstrecken erforderlich. Ein Sicherheitsabstand mit einer Breite von jeweils beidseitig 100 m begrenzt die maximale Bauhöhe. Eine Berücksichtigung erfolgt durch den Bestand.

Die maximale Gesamthöhe der baulichen Anlagen wird gemäß § 16 (3) BauNVO festgesetzt. Die Gebäudehöhe (GH) bezeichnet im Bebauungsplan jeweils den höchsten Punkt des Gebäudes. Die absolute Gebäudehöhe darf 15,50 m bei viergeschossigen Gebäuden nicht überschritten. Als Bezugspunkte werden die NHN-Höhen der Gehwegoberflächen der den Baugrundstücken vorgelagerten endausgebauten Werler Straße, Lilienstraße und Ahornallee herangezogen. Die festgelegte maximale Gebäudehöhe orientiert sich an der prägenden Firsthöhe im Plangebiet. Einzig das Gebäude Werler Straße 55 stellt sich mit rund 17,00 m als "Ausreißer nach oben" dar, dies ist durch die höhere Deckenhöhe des Gründerzeitgebäudes zu begründen.

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.

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**

Festsetzungen hinsichtlich der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche werden nicht getroffen, diese Sachverhalte sind weiterhin nach § 34 BauGB zu beurteilen. Dies erfolgt vor dem Hintergrund, dass das Plangebiet bereits einen hohen Bestand aufweist und sich folglich Neubauvorhaben und anderweitige bauliche Änderungen in das Siedlungsgefüge „einfügen“ müssen.

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.

Im rückwärtigen Bereich der Grundstücke der Werler Straße befindet sich ein Weg. Zur Sicherung der Nutzung wird das Flurstück 388 als eine mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche zugunsten der Anlieger gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB festgesetzt.

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

Im Zeichen der Klimawandelanpassung werden für die geplante Bebauung weitgehende Festsetzungen zu Dach- und Gebäudebegrünungen getroffen. Dies geschieht um mit dem Bauvorhaben weder die klimatische Situation bei sommerlichen Hitze- und Trockenperioden zu verschlechtern noch eine Gefährdung bzw. Beeinträchtigung des Gebäudes und seiner Nutzer durch Wetterextreme zu erhalten. Begrünungsmaßnahmen erzeugen einen positiven Beitrag zum Kleinklima des Plangebietes.

Folglich sind im Bebauungsplan Flachdächer und Hausdächer mit einer Dachneigung bis 15 Grad extensiv zu begrünen und dauerhaft zu erhalten, diese eignen sich besonders gut zur Dachbegrünung. Sie sind am wirtschaftlichsten, da bei höheren Neigungswinkeln technische Vorkehrungen zur Aufnahme von Schub- und Erosionskräften notwendig sind. Darüber hinaus sind Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und sonstige Nebenanlagen ebenfalls extensiv zu begrünen und die Dachbegrünung dauerhaft zu erhalten. Hierfür geeignete standortgerechte Pflanzenarten sind der Pflanzenarten-Liste zu entnehmen.

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

Neben den o.g. bauplanungsrechtlichen Bestimmungen enthält der Bebauungsplan Nr. 01.155 – Werler Straße / westlich Drosselkamp - Festsetzungen gemäß § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 89 (1) und (2) der Bauordnung des Landes NRW, die auf die Gestaltung und Instandhaltung von Gebäuden und Freiflächen im Geltungsbereich abzielen.

Festsetzungen zur Dachform werden zur Gewährleistung der Einfachheit des Bebauungsplans nicht getroffen. In dem Plangebiet ist die Dacheindeckung grundsätzlich mit nicht glänzenden und reflektierenden Materialien vorzunehmen, um eine Blendung zu vermeiden.

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

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

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

Als zusätzlicher Beitrag zur Verringerung des Versiegelungsgrades, aus Klimaschutzgründen und zur verbesserten Entwässerung sind die Oberflächen der Hofflächen, nicht überbauten Zufahrten, Fußwege oder offenen Stellplätze – auch unter Carports- mit luft- und wasserdurchlässigem

Material (z.B. wassergebundene Decken, Pflaster mit mindestens 25% Fugenanteil oder Schotterterrassen) herzustellen.

## 6. Auswirkungen der Planung

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans werden die Art und das Maß der baulichen Nutzung verändert. Der geltende Baugebietsplan mit der BauNVO 1968 sieht für das Plangebiet die Gebietskategorie „Kerngebiet“ vor, welche durch die Aufstellung des Bebauungsplans für die überwiegenden Bereiche des Geltungsbereichs durch die 2017 neu geschaffene Gebietskategorie „Urbanes Gebiet“ ersetzt wird. Ein kleiner Bereich des Plangebietes wird aufgrund der Sicherung der Entwicklungsmöglichkeit eines Betriebes hin zur Großflächigkeit weiterhin als Kerngebiet festgesetzt. Der Betrieb befindet sich an einem städtebaulich integrierten Standort in einem Nahversorgungszentrum, weshalb mit negativen Auswirkungen von dem Betrieb ausgehend nicht zwangsläufig zu rechnen ist.

In diesem weiterhin als Kerngebiet festgesetzten Baugebietstypus bleiben die bestehenden Nutzungsrechte weitestgehend bestehen. Einschneidende Einschränkungen der im Plangebiet genehmigten Nutzungen werden durch die Aufstellung des Bebauungsplans und die Verwendung der neusten BauNVO (1990) nicht erzeugt. Einzig die Ansiedlung einer Vergnügungsstätte, Wettannahmestelle, eines Erotikfachgeschäftes, Bordelle, bordellähnliche Betriebe und jegliche Tankstellen sind aufgrund der vorgenommenen Feinsteuerung zukünftig nicht mehr möglich. Hierbei handelt es sich um einzelne (Unterarten-) an Nutzungen. Die wesentlichen gebietsprägenden Nutzungen haben Bestand und sind weiterhin zulässig. Eine Steuerung der untergeordneten Wohnnutzung wird zusätzlich durch die Aufstellung des Bebauungsplans vorgenommen, demnach sind Wohnungen in dem Kerngebiet nur noch oberhalb des Erdgeschosses der zur Werler Straße orientierten Bebauung in einer Bautiefe bis 15 m zulässig. Hierdurch wird der gegenwärtig an der Werler Straße vorkommende hohe Wohnbestand berücksichtigt, eine wohnbauliche Entwicklung im rückwärtigen Bereich der Grundstücke unterbunden und somit Raum für die prägenden Nutzungen der Kerngebiete vorgehalten.

Im Wesentlichen dient ein Kerngebiet vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie zentralen Einrichtung der Wirtschaft und der Verwaltung. Ein Urbanes Gebiet hingegen dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören.

Die Nutzungen im Plangebiet haben sich über die Jahre verändert. Während die Nutzungen der Werler Straße einst dem durch den Baugebietsplan festgesetzten MK-Gebiet entsprachen, handelt es sich heute um Bestandsnutzungen, welche sich klassisch im Gebietstypus eines Urbanen Gebietes wiederfinden. Entsprechend ist es im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens geboten, den Gebietstypus an den Bestand anzupassen.

Die durch den Bebauungsplan beabsichtigte Gebietsänderung zu einem Urbanen Gebiet mit entsprechenden Feinsteuerungen bewirkt ebenfalls keine grundsätzlichen Einschränkungen der Nutzungsrechte.

Die Änderung des Gebietstypus von einem Kerngebiet zu einem Urbanen Gebiet bedeutet, dass die klassischen Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Gewerbebetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke weiterhin uneingeschränkt zulässig sind. Auch die im Bestand nicht vorhanden Beherbergungsbetriebe sind weiterhin im Plangebiet zulässig. Bordelle und bordellähnliche Betriebe wären im Kerngebiet zulässig, sofern sie keine störende Wirkung

erzeugen. Mit der Änderung des Gebietstypus werden sie nun als wesentlich störend eingestuft und sind grundlegend ausgeschlossen. Im Weiteren besteht zukünftig durch die Aufstellung des Bebauungsplans nicht mehr die Möglichkeit der Ansiedlung eines Erotikfachmarktes.

Während in einem Kerngebiet großflächiger Einzelhandel zulässig ist, ist die Großflächigkeit von Einzelhandelsnutzungen in dem neuen Gebietstypus MU ausgeschlossen. Als Folge dessen sind die Entwicklungsoptionen des einzigen an der Schwelle zur Großflächigkeit existierenden Betriebes im Plangebiet durch die Festsetzung der Gebietskategorie Kerngebiet zu sichern. Andere Einzelhandelsnutzungen an der zur Schwelle zur Großflächigkeit bestehen im Plangebiet nicht.

In einem Kerngebiet sind Verwaltungsgebäude allgemein zulässig. In dem Bestand der Werler Straße ist diese Nutzung jedoch nicht vertreten. In dem Urbanen Gebiet ist diese Nutzung nur noch im kleineren Maßstab, als Anlagen für Verwaltungen, möglich.

Im dem Kerngebiet des Baugebietsplans sind (privilegierte) Wohnungen nur für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber allgemein zulässig. Sonstige Wohnnutzung ist nur ausnahmsweise zulässig. Diese Ausnahmeregelung entspricht jedoch nicht dem Bestand. In dem Plangebiet herrscht vielmehr ein hoher Wohnanteil vor, welcher auch für die Anpassung der Gebietskategorie spricht. In dem Urbanen Gebiet ist die Wohnnutzung allgemein zulässig und lässt die Möglichkeit der Erhaltung sowie Erhöhung des Wohnanteils im Gebiet offen. In dem im Bebauungsplan festgesetzten Kerngebiet wird zudem die Möglichkeit der Integration einer Wohnnutzung orientiert zur Werler Straße ermöglicht, hierdurch wird auch in dieser Gebietskategorie der gesteigerte Wohnbedarf in einem räumlich untergeordneten Bereich beachtet.

Die einst allgemein zulässigen Tankstellen für Parkhäuser und Großanlagen bzw. die ausnahmsweise zulässigen "klassischen" Tankstellen wären im neuen Gebietstypus nur ausnahmsweise zulässig. Durch die nun vorgenommene Feinsteuerung wird eine Unzulässigkeit der ausnahmsweise zulässigen Tankstellen im Urbanen Gebiet erzeugt.

Für die weiterhin als Kerngebiet festgesetzte Grundstücksfläche bleibt die GRZ von 1,0 bestehen. Die BauNVO 1990 sieht gemäß § 17 BauNVO für die neue Baugebietskategorie der Urbanen Gebiete eine maximale GRZ von 0,8 vor. Entsprechend dieser Vorgaben wird im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans die zulässige Grundflächenzahl von 1,0 auf 0,8 für die Urbanen Gebiete herabgesetzt. Entsprechend besteht zur Vorhaltung von Freiflächen für den Bauherrn die Möglichkeit der 80% Überbaubarkeit seines Grundstücks.

Der wesentlichste Inhalt des Bebauungsplans ist jedoch die Steuerung von Vergnügungsstätten, Wettannahmestellen und Betrieben mit sexuellem Charakter. In dem Plangebiet befindet sich eine kerngebietstypische Vergnügungsstätte.

Im Urbanen Gebiet sind gemäß der BauNVO 1990 in der aktuellsten Fassung die Nutzungen der Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind, ausnahmsweise zulässig. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans wird durch Feinsteuerung eine Unzulässigkeit dieser Nutzung sowohl im Urbanen als auch Kerngebiet erzeugt. Eine Unzulässigkeit wird auch für die zu den Gewerbebetrieben zählenden Wettannahmestellen erzeugt.

Im geltenden Baugebietsplan sind keine entgegenstehenden Regelungen zur Unzulässigkeit dieser Nutzungen enthalten. Nach BauNVO 1968 sind Vergnügungsstätten im Kerngebiet allgemein zulässig. Die Aufstellung des Bebauungsplans zielt somit darauf ab, Vergnügungsstätten, Wettannahmestellen und Betriebe mit sexuellem Charakter zu steuern. Folglich wird durch



Ausschluss dieser Nutzungen, die Zulässigkeit der baulichen Nutzungen der Grundstücke eingeschränkt.

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

Ein Entschädigungsanspruch für eine zulässige Nutzung kann gem. § 42 (2) BauGB nur geltend gemacht werden, wenn die Zulässigkeit innerhalb einer Frist von 7 Jahren geändert wird. Da jedoch die abgeleitete Zulässigkeit der Nutzungen nach dem Baugebietsplan im Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplans bereits seit den 1970er Jahren besteht, ist die "Nutzbarkeitsgewährleistungspflicht" bei Inkrafttreten des Bebauungsplans abgelaufen. Ohnehin ist nicht von einer wesentlichen Wertminderung auszugehen, da es sich bei der geplanten Einschränkung der Zulassung von Vergnügungsstätten lediglich um eine einzige Nutzung bzw. Unterart im betroffenen Gebietscharakter handelt. Alle anderen Nutzungsbausteine sind von dieser Regelung nicht berührt, sodass die für das Plangebiet wesentlichen Arten der baulichen Nutzungen nach § 6a BauNVO ausgeübt werden können. Ein spürbarer Eingriff in die bauliche Nutzbarkeit der Grundstücksfläche und damit eine Erschwerung der Nutzungs- und Verwertungsmöglichkeit der betroffenen Fläche erfolgt hierdurch nicht. Damit ist ein Entschädigungsanspruch gegenüber den Eigentümern nicht erkennbar.

Ein Entschädigungsanspruch für eine tatsächlich ausgeübte Nutzung käme ausschließlich für die bereits bestehende Spielhalle an der Werler Straße 45 in Betracht. Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans wird die bereits genehmigte Nutzung auf den sog. "passiven Bestandsschutz", der sich aus Art. 14 GG herleitet, gesetzt. Die genehmigte Spielhalle kann daher die bereits vorhandene Nutzung im Rahmen des Bestandsschutzes weiterhin ausüben.

Eingriffe in eine ausgeübte Nutzung sind gemäß § 42 Abs. 3 BauGB auch nach Ablauf der 7-Jahres-Frist entschädigungspflichtig, dies jedoch nur unter der Voraussetzung, dass eine nicht nur unwesentliche Wertminderung des Grundstückes eintritt. Für das Grundstück bestehen vielfältige andere Nutzungsmöglichkeiten, sodass nicht erkennbar ist, dass sich durch die Überplanung eine Minderung des Ertrags der Grundstücksnutzung und damit des Verkehrswerts ergibt. Somit ist von einem Entschädigungsanspruch für die bereits ausgeübte Nutzung ebenfalls nicht auszugehen.

Zudem ist, durch die am 01.07.2017 in Kraft getretene Änderung des Glücksspielstaatsvertrages, der Betrieb von Spielhallen in einem Mehrfachkomplex nicht mehr zulässig. Spielhallenbetreiber dürfen demnach nur über eine Konzession für je zwölf Spielgeräte verfügen. Da in der bestehenden Spielhalle diese Grenze vollumfänglich ausgenutzt wird, ist eine Erweiterung der Spielhallennutzung aus gewerberechtlichen Gründen bei den gegenwärtig geltenden Rahmenbedingungen ohnehin nicht mehr zulässig. Eine unzumutbare Einschränkung der Nutzungs- und Erweiterungsmöglichkeiten für die Spielhallen erfolgt demnach durch den Bebauungsplan nicht.

## **7. Natur und Umwelt**

### **7.1. 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. 01.155 – Werler Straße / westlich Drosselkamp - 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 wird somit abgesehen.

### **7.2. Artenschutz**

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 01.155 wird die Sicherung und Stärkung des bestehenden Versorgungsbereiches der Werler Straße durch die Steuerung von Vergnügungsstätten verfolgt. Im Weiteren wird eine Anpassung des Planungsrechts an die aktuelle Bestandssituation erstrebt. Die Planungen initiieren somit nicht zwangsläufig eine bauliche Entwicklung. Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben ist neben den Festsetzungen dieses einfachen Bebauungsplans (§ 30 (3) BauGB) weiterhin nach § 34 BauGB im Sinne des „Einfügens“ zu beurteilen. Vor diesem Hintergrund kann von einer Prüfung, ob die Planungen potentielle artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG auslösen, abgesehen werden.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen historisch dicht gewachsenen Siedlungsraum. Auf Grund der intensiven Nutzung und Versiegelung des innerstädtischen Planbereiches sowie der urbanen Überprägung des Umfelds kann eine Betroffenheit planungsrelevanter Arten ausgeschlossen werden.

Aufgrund der defizitären Ausstattung des Gebietes kann für den Planbereich keine besondere Funktion als Lebensraum planungsrelevanter Arten festgestellt werden. Eine Funktion als essentielles Nahrungshabitat kann ebenfalls ausgeschlossen werden. Fortpflanzungs- und Ruhestätten planungsrelevanter Arten sollten somit von der Aufstellung des Bebauungsplans nicht betroffen sein. 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.) 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. 01.155 – Werler Straße / westlich Drosselkamp – begründen könnten.

### 7.3. Klimaschutz und Klimafolgenanpassung

In dem Bebauungsplan werden Festsetzungen getroffen, welche dazu beitragen eine klimagerechte Quartiersentwicklung zu fördern. Eine Reihe von Festsetzungen zur Begrünung oder zur Begrenzung der Versiegelung sind zum Teil als Ge- und Verbote festgesetzt und andere um Anreize für klimaangepasstes Bauen zu schaffen. In ihrer Summe geben sie die Richtung vor für eine ökologisch, nachhaltige und klimaangepasste Weiterentwicklung eines innerstädtischen Bestandsquartiers. In diesem Zusammenhang ist jedoch auch darauf hinzuweisen, dass das Regelungsinstrumentarium der verbindlichen Bauleitplanung auf die Steuerung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung beschränkt ist und klimaschützende und 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. 01.155 –Werler Straße / westlich Drosselkamp- jedoch - wie nachfolgend dargestellt - eine der Innenstadtlage angemessene Klimaschutzorientierung auf.

Die einst durch den Baugebietsplan festgesetzte GRZ von 1,0 (vollständige Überbaubarkeit) wird im Rahmen der Neuaufstellung des Bebauungsplans durch die vorgenommene Veränderung der Gebietskategorie für die überwiegenden Bereiche des Geltungsbereichs 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 zur Vorhaltung von Freiflächen im Innenstadtbereich im Grundsatz nicht zulässig.

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 Terrassen, 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 wasser- und luftdurchlässigen Materialien wie z.B. durch Rasengittersteine, Pflaster mit Rasenfugen oder in Schotterrassen auszugestalten. In Gänze tragen diese Festsetzungen zur Minimierung der negativen Auswirkungen der Flächenversiegelung auf das Lokalklima bei, was insbesondere vor dem Hintergrund der durch den Klimawandel ausgelösten Folgen, wie Hitzewellen oder Starkregenereignisse, von besonderer Bedeutung ist.

Neben den angeführten Festsetzungen zur Begrenzung der städtebaulichen Dichte bzw. Versiegelung, haben die in dem Bebauungsplan festgesetzten Dachbegrünungen für Hauptgebäude und Nebenanlagen einen stabilisierenden Effekt auf das Mikroklima sowie den Feuchtigkeitshaushalt innerhalb des Innenstadtkwartiers. Insbesondere im Fall von Starkregenereignissen bieten sie auch entwässerungstechnische Vorteile, da das Regenwasser verzögert an die Kanalisation abgegeben wird. Die Errichtung von Photovoltaikanlagen auf diesen Dachflächen wird dadurch nicht ausgeschlossen.

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

## 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 Geräuschemissionsuntersuchung erstellt worden. Das Immissionsschutzgutachten vom 11.05.2021 ist der Verfahrensakte des Bebauungsplans beigelegt.

Im Wesentlichen dient die Untersuchung dazu, die Straßenverkehrsgeräusche der an das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 01.155 angrenzenden Straßen zu ermitteln und nach DIN 18005 sowie DIN 4109 im Rahmen der Bauleitplanung zu beurteilen. Die maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109 eignen sich zusätzlich als Berechnungsgrundlage für den bauordnungsrechtlichen Schallschutznachweis für geplante Neubauvorhaben.

Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Verkehrslärm sind für MU-Gebiete (63 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts) und für MK-Gebiete (65 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts) im Plangebiet einschlägig.

Das Plangebiet befindet sich zentral im Innenstadtbereich an der "Werler Straße" sowie der "Ahornallee". Es handelt sich hierbei jeweils um stark frequentierte Straßen. Die ebenfalls angrenzende Straße „Lilienstraße“ im Norden ist eine untergeordnete Straße und wird vorwiegend von Anliegern befahren. Die Geräusche der übrigen Straßen in der Umgebung des Bauvorhabens sind aufgrund der vorliegenden Abstandsverhältnisse in der Untersuchung vernachlässigt worden.

Die Werler Straße weist nach aktuellen Daten zur Verkehrsbelastung eine durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke (DTV) von 7.000 Kfz/24h bei einem Schwerlastanteil von 9 % auf. Der DTV auf der Ahornallee ist mit 15.200 Kfz/24h (3% LKW- Anteil) deutlich stärker ausgeprägt. Die Lilienstraße passieren täglich nur 500 Kfz/24h.

Die Verkehrsbelastungsprognose für 2030 weist für die Werler Straße (9.500 Kfz/24h) und Ahornallee (17.100 Kfz/24h) eine Zunahme des DTV-Wertes aus. Für das Verkehrsaufkommen der Lilienstraße wird keine wesentliche Steigerung erwartet.

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

Für die Grundstücksflächen entlang der Werler Straße / Ahornallee sind regelmäßig Überschreitungen der MU- / MK-Orientierungswerte der DIN 18005 sowohl am Tag als auch in der Nacht zu erwarten. Am Tage können für den Prognosehorizont 2030 entlang der Werler Straße Lärmpegel von rd. 70 dB(A) erwartet werden.

An den beiden ampelgesteuerten Verkehrsknoten liegen die Lärmpegel deutlich über 70 dB(A). Für den Nachtzeitraum wird am Knoten Ahornallee / Alleestraße ein Lärmpegel von 65 dB(A) prognostiziert. In beiden Tageszeiträumen kann hier eine Überschreitung der lärmschutzrechtlich definierten Grenze zur Gesundheitsgefahr festgestellt werden.

Bei Überschreitung der Orientierungswerte sind auf bauleitplanerischer Ebene Schutzmaßnahmen für die angrenzenden Wohnnutzungen zu treffen. Dabei gelten nicht nur die im Gebäude liegenden, zum dauernden Aufenthalt bestimmten Räumlichkeiten, sondern auch die im

Außenbereich liegenden Freiflächen, die potentiell Aufenthaltscharakter besitzen (Terrasse, Freisitz u.a.) zu den schützenswerten Bereichen.

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

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

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

Dieser Lärmproblematik hat sich auch der Lärmaktionsplan der Stadt Hamm angenommen.

Der Lärmaktionsplan Hamm sieht für den Abschnitt der Werler Straße zwischen Alleestraße und Bismarckstraße zeitlich gestaffelte Lärmschutzmaßnahmen vor. Als kurzfristige Maßnahmen soll das „Fensterprogramm“ zur Förderung passiver Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden fortgesetzt werden. Mittelfristig soll die Einführung einer Tempo 30-Zone geprüft werden. Langfristig wird bei einer Sanierung der Straßenfläche lärmindernder Asphalt zum Einsatz kommen.

Bei Umsetzung der Straßenplanprojekte „B63n“ und „RLG-Trasse“ zeigt das Verkehrsprognosemodell der Stadt Hamm zudem eine Abnahme der aktuellen Verkehrsmenge auf den hier untersuchten Straßenabschnitten. Insgesamt können diese Maßnahmen zu einer deutlichen Reduzierung der Verkehrslärmbelastung führen.

Gleichwohl ist im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zur Sicherung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse von dem worst-case Szenario – fehlende Umsetzung der o.a. Maßnahmen und steigende Verkehrszahlen – auszugehen und die Festsetzungen von passiven Maßnahmen an den Gebäuden hierauf abzustimmen.

Ein aktiver Schallschutz ist aufgrund der städtebaulichen Gegebenheiten entlang der Werler Straße nicht umsetzbar.

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

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

#### Werler Straße 51 - Verdachtspunkt 02700365

Keine Gefahr bei derzeitiger Nutzung:

Auf dem Grundstück Werler Straße 51 wurde von 1979-2000 eine Kfz-Reparaturwerkstatt betrieben. Am 01.08.2007 fanden auf dem Grundstück Bohrsondierungen bis in eine Tiefe von 2 m unter GOK statt. Zuerst wurden bis in eine Tiefe von max. 1,4 m Anschüttungen aus schluffigen Feinsand mit Beimengungen von Schotter, Schlacke und Asche angetroffen. Unterhalb der Anschüttungen stehen schwach mittelsandige Feinsande an. Grundwasser wurde nicht angetroffen.

Die Untersuchung der Anschüttungen ergab keine erhöhten Gehalte der werkstatttypischen Parameter. Die Prüfwerte nach § 8 (1) Satz 2 Nr. 1 BBodSchG für die derzeitige Nutzung Wohnen werden nicht überschritten. Es besteht kein Handlungsbedarf. Eine Kennzeichnungspflicht als Altlast ist nicht erforderlich.

#### Werler Straße 41-43 – Verdachtspunkt 04200101

Verdachtsfläche:

Auf dem Grundstück Werler Straße 41-43 wurde von 1956-1977 eine Tankstelle mit einer Waschhalle betrieben. Die eingelagerten unterirdischen Lagerbehälter der Gefahrenklasse A1 von 1x 20.000 Liter und 1x 12.000 Liter wurden 1977 ausgebaut. Eine Gefährdungsabschätzung wurde bisher nicht durchgeführt. Es handelt sich um eine Altlastenverdachtsfläche. Der ehemalige Bereich der Tankstelle ist derzeit vollständig überbaut, daher sind Untersuchungen derzeit nicht möglich. Im Rahmen von zukünftigen Bauvorhaben sind zum Nachweis gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse in Absprache mit der Unteren Bodenschutzbehörde der Stadt Hamm entsprechende Untersuchungen durchzuführen. Die Fläche bedarf eine entsprechende Kennzeichnung als Verdachtsfläche.

Die Fläche Werler Straße 41-43 ist im Bebauungsplan als Altlastenverdachtsflächen mit der entsprechenden Signatur gekennzeichnet. Folgende Auflagen sind für die gekennzeichneten Flächen beachtlich:

Nach § 2 LBodSchG (LandesBodenSchutzGesetz) sind Bauherren und Bauherrinnen verpflichtet, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlichen Bodenveränderung, die bei der Baumaßnahme, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Eingriffen in den Boden und den Untergrund bekannt werden, unverzüglich der zuständigen Bodenschutzbehörde mitzuteilen. Sollten daher Auffälligkeiten in Boden, Bodenluft bzw. Grundwasser erkennbar werden, ist das Umweltamt (Untere Bodenschutzbehörde, tel. 02381/17-7140) unverzüglich zu benachrichtigen und die Arbeiten im betroffenen Bereich sofort einzustellen.

Eingriffe in den Untergrund sind unter Aufsicht eines anerkannten Sachverständigen durchführen zu lassen. Die erfolgreich abgeschlossenen Tiefbauarbeiten sind durch einen Abschlussbericht des aufsichtführenden sachverständigen zu bescheinigen. Der Abschlussbericht, einschließlich einer Bestätigung der hergestellten gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse, ist der Unteren Bodenschutzbehörde spätestens 4 Wochen nach Abschluss der Arbeiten vorzulegen.



## 9.2. Kampfmittel

Die Bezirksregierung Arnsberg - Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe (KBD-WL) - hat zur Kampfmittelsituation im beantragten Bereich unter den Fundstellennummern 5/39694 Stellung genommen. Dabei sind im Plangebiet 3 vermutliche Blindgängereinschlagstellen (Verdachtspunkt - VP- Nr. 11173, 11174, 11175) festgestellt worden. Bodeneingriffe jeglicher Art sind im Gefahrenbereich der Blindgängerverdachtspunkte (Radius 20 m) untersagt und dürfen erst nach Überprüfung (Sondierung) durch den KBD-WL und anschließender Freigabe durchgeführt werden.



Standorte der 3 vermutlichen Blindgängereinschlagstellen (Verdachtspunkte)

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

Generell ist bei allen Baugrundeingriffen erhöhte Aufmerksamkeit geboten, da die Existenz von Kampfmitteln nie ganz ausgeschlossen werden kann. Falls bei Erdarbeiten verdächtige Gegenstände gefunden werden oder eine außergewöhnliche Verfärbung des Erdreichs zu bemerken ist, wenden Sie sich bitte sofort telefonisch an Feuerwehr (02381/903-250, 903-0 oder Notruf 112) oder Polizei (02381 / 916-0 oder Notruf 110)

## 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 Abbau von Mineralien 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. 01.155 in einem Bereich, in dem aktuell Ausgasungen von Kohlenflözgasen auftreten können. Eine Freisetzung aus Methan ist insbesondere dann möglich, wenn die abdichtenden Schichten des Quartärs 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**

Der Landschaftsverband Westfalen Lippe (LWL) besitzt gegen die Planung aus Sicht der archäologischen Denkmalpflege keine Bedenken.

Die Untere Denkmalbehörde (UDB) weist darauf hin, dass sich innerhalb des Geltungsbereiches drei historische Gebäude befinden, die in der Inventarliste der UDB als potentiell denkmal- bzw. erhaltenswert gelistet werden. Die UDB hat die Beteiligung zum Anlass genommen, diese drei Objekte Werler Straße 53, 55 und 57 hinsichtlich ihres Denkmalwertes zu überprüfen. Im Benehmen mit der LWL- Denkmalpflege, Landschafts- und Baukultur in Westfalen (LWL DLBW) wurden alle drei Gebäude weder als denkmal- noch als erhaltenswert im Sinne des Denkmalschutzgesetzes NRW eingestuft. Auch in der engeren Umgebung befinden sich keine Baudenkmäler bzw. denkmalverdächtige Objekte. Denkmalrechtliche Belange sind im Verfahren insofern nicht betroffen.

#### **11. Ver- und Entsorgung**

##### **11.1. Versorgung des Plangebietes**

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

##### **11.2. Entwässerung des Plangebietes**

Die Entwässerung des bereits bebauten Plangebiets ist ebenfalls aufgrund der Steuerung von Vergnügungsstätten im Rahmen des vorliegenden Verfahrens nicht vollständig neu zu bewerten.

Hamm, den 25.05.2021

gez. Andreas Mentz  
Stadtbaurat

gez. Muhle  
Ltd. städt. Baudirektor

## Anhang

### Tabellarische Zusammenfassung

|                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                           |
|-------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|
| <b>Name des Verfahrens</b>                                                    | <b>Bebauungsplan Nr. 01.155 – Werler Straße / westlich Drosselkamp -</b>                                                                                                                                                                                                                                                           |                                           |
| <b>Lage des Plangebietes</b>                                                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Stadt Hamm – Mitte</li> <li>- Siedlungsbereich östlich der Werler Straße, zwischen der Lilienstraße im Norden und der Ahornallee im Süden</li> </ul>                                                                                                                                      |                                           |
| <b>Struktur des Plangebietes (Bestand)</b>                                    | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Nutzungsmix aus vorwiegend kleinteiligen Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben sowie Speisewirtschaft im Erdgeschoss und Wohnnutzung in den Obergeschossen</li> <li>- uneinheitliche Gebäudehöhenentwicklung; vorwiegend drei Vollgeschosse mit ausgebautem Dachgeschoss</li> </ul> |                                           |
| <b>Charakteristik der Planung / geplante Nutzungs- bzw. Bebauungsstruktur</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Sicherung und Stärkung des bestehenden Versorgungsbereiches der Werler Straße durch die Steuerung von Vergnügungsstätten</li> <li>- Anpassung des Planungsrechtes an den Bestand</li> </ul>                                                                                               |                                           |
| <b>Art des Verfahrens</b>                                                     | Aufstellungsverfahren gemäß § 13a BauGB i. V. m § 13 BauGB                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                           |
| <b>Verfahrensverlauf</b>                                                      | Aufstellungsbeschluss                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 21.05.2019<br>(Vorlagennummer 1883/19)    |
|                                                                               | Scoping gem. § 4 (1) BauGB                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 04.05.2020 – 05.06.2020                   |
|                                                                               | Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB (§ 13a (3) BauGB)                                                                                                                                                                                                                                                        | 04.11.2020 - 19.11.2020                   |
|                                                                               | Landesplanerische Abstimmung                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 23.03.2021 -29.04.2021                    |
|                                                                               | Behördenbeteiligung gem. § 13 a (2) i.V.m. § 13 (2) und § 4 (2) BauGB                                                                                                                                                                                                                                                              | Kombiverfahren<br>07.06.2021 – 07.07.2021 |
|                                                                               | Offenlegungsbeschluss                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Nicht erforderlich                        |
|                                                                               | Offenlegung gem. § 13a (2) i.V.m. § 13 (2) und § 3 (2) BauGB                                                                                                                                                                                                                                                                       | Kombiverfahren<br>07.06.2021 – 07.07.2021 |
| <b>Vorbereitende Bauleitplanung (FNP)</b>                                     | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Berichtigung des FNP gemäß § 13a (2) Nummer 2 BauGB</li> <li>- 46. Berichtigung</li> </ul>                                                                                                                                                                                                |                                           |
| <b>Relevante informelle vorbereitende Planungen</b>                           | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Städtebaulichen Rahmenplan "Perspektive Innenstadt 2030</li> <li>- Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept</li> <li>- Steuerungskonzept Vergnügungsstätten für die Stadt Hamm</li> </ul>                                                                                                |                                           |
| <b>Organisation der Erschließung</b>                                          | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Äußere Erschließung über das bestehende Straßennetz</li> <li>- Innere Erschließung in Form von neuen Straßen und Wegen nicht erforderlich</li> </ul>                                                                                                                                      |                                           |
| <b>Planausweisung / Dichtewerte</b>                                           | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Urbanes Gebiet „MU“ mit einer GRZ von 0,8</li> <li>- Kerngebiet „MK“ mit einer GRZ von 1,0</li> <li>- Geschossflächenzahl: 3,0</li> <li>- Anzahl Vollgeschosse: II-IV</li> <li>- geschlossene Bauweise (nach § 34 BauGB)</li> </ul>                                                       |                                           |
| <b>Grünflächen</b>                                                            | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Flächen, die weder überbaut sind, noch als Terrassen, Wegefläche oder Stellplatz dienen, sind als Grünflächen anzulegen und zu pflegen</li> <li>- Extensive Dachbegrünung bei Flachdächern und Dachneigungen bis 15 Grad</li> </ul>                                                       |                                           |
| <b>Verkehr</b>                                                                | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Parken: Stellplatzanlage im rückwärtigen Bereich</li> <li>- ÖPNV: in unmittelbarer Umgebung gegeben</li> </ul>                                                                                                                                                                            |                                           |
| <b>Entwässerung</b>                                                           | - Über das bestehende Leitungsnetz                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                           |
| <b>Sonstige Anmerkungen</b>                                                   | <ul style="list-style-type: none"> <li>- 3 vermutliche Blindgängereinschlagstellen</li> <li>- eine Altlastenverdachtsfläche</li> <li>- Prüfung des Denkmalwertes von drei Gebäuden</li> </ul>                                                                                                                                      |                                           |
| <b>Gutachten</b>                                                              | - Lärmprognose vom 11.05.2021                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                           |
| <b>Flächenbilanzierung</b>                                                    | <b>Gesamtfläche (Plangebiet)</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | <b>ca. 14.100 m<sup>2</sup></b>           |