

Stadt Hamm

Stadtplanungsamt

Bebauungsplan Nr. 01.157 **- An der Königstraße -**

Begründung zum Bebauungsplan

Stand:
Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Räumlicher Geltungsbereich.....	2
2.	Planungsanlass und Planungsziele	2
3.	Beschreibung des Plangebietes / Städtebaulicher Bestand	3
4.	Vorhandene Planung	3
4.1.	Regionalplanung	3
4.2.	Flächennutzungsplanung	4
4.3.	Verbindliche Bauleitplanung	4
5.	Inhalt des Bebauungsplans.....	5
5.1.	Erschließung	5
5.2.	Bauliche Nutzung	5
5.2.1.	Art der baulichen Nutzung	5
5.2.2.	Maß der baulichen Nutzung	6
5.3.	Weitere planungsrechtliche Festsetzungen	7
5.4.	Örtliche Bauvorschriften	8
6.	Natur und Umwelt	9
6.1.	Rechtliche Grundlage / Verfahren	9
6.2.	Umweltauswirkungen	9
6.3.	Artenschutz	10
6.4.	Klimaschutz und Klimafolgenanpassung	11
7.	Immissionsschutz	12
8.	Altlasten / Kampfmittel / Bergbau / Methangas	12
8.1.	Altlasten	12
8.2.	Kampfmittel	12
8.3.	Bergbau	13
8.4.	Methangas	13
9.	Denkmalschutz	13
10.	Ver- und Entsorgung.....	14
10.1	Versorgung des Plangebietes	14
10.2	Entwässerung des Plangebietes	15
<i>Anhang 1</i>		16
Tabellarische Zusammenfassung		16

häusern in Geschossbauweise, die teilräumlich auch gewerblichen Nutzungen (z.B. Büros, Praxis- und Dienstleistungsräumlichkeiten) zugeführt werden sollen.

So kann ein innerstädtischer Baublock vervollständigt werden, dessen westliche Hälfte bereits durch geschlossene Bebauung (Kinocenter) gekennzeichnet ist. Das Vorhaben trägt sowohl zu einer Verbesserung des örtlichen städtebaulichen Erscheinungsbildes bei und dient gleichzeitig aus wohnungswirtschaftlicher Sicht einer nachfrageorientierten Ergänzung des Angebotes an modernem Wohnraum. Es handelt sich um ein Projekt der Innenentwicklung inmitten vorhandener Infrastruktur, das zu einer Reduzierung von baulandmobilisierungsbedingtem Freiflächenverbrauch beiträgt.

Die Erschließung des Gebäudekomplexes kann über die umgebenden öffentlichen Verkehrsflächen der Königstraße, der Antonistraße sowie des Ostenwalls erfolgen. Die örtlich bestehende Tiefgarage soll durch Teilabbruch und -neubau reorganisiert werden und der Deckung des entstehenden Stellplatzbedarfs dienen.

Das Projekt passt sich gut in sein städtebauliches Umfeld ein, jedoch lässt es sich auf Grundlage der bislang hier gültigen planungsrechtlichen Bestimmungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 01.096 - Chattanoogaplatz - in der Fassung der 1. Änderung nicht umsetzen. Daher ist die Aufstellung eines neuen Bebauungsplans erforderlich.

Das Aufstellungsverfahren für den entsprechenden Bebauungsplan Nr. 01.157 - An der Königstraße - wird auf der Grundlage des § 13a BauGB (Bebauungspläne für die Innenentwicklung) durchgeführt.

3. Beschreibung des Plangebietes / Städtebaulicher Bestand

Das ca. 0,35 ha umfassende Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 01.157 - An der Königstraße - stellt sich im Wesentlichen als dreiseitig von Straßen umgebende betonierte Platzfläche dar, die zum überwiegenden Teil durch die Tiefgarage des westlich direkt angrenzenden Gebäudekomplexes (Kinocenter) unterbaut ist. Die östlichen und südlichen Randbereiche des Platzes sind durch baumbestandene Grünflächen gekennzeichnet. Im südlichen Teil des Entwicklungsbereichs befinden sich zudem zwei Trafostationen, die der örtlichen Elektrizitätsversorgung dienen.

Die direkte städtebauliche Nachbarschaft prägt sich einerseits durch die Kerngebietsstrukturen der Innenstadt im Westen und Norden (Kinocenter mit Gastronomie, Verlagshaus des Westfälischen Anzeigers an der Königstraße) sowie andererseits durch größtenteils wohnbaulich geprägte Quartiere im Süden (zwischen Ostenwall und Ostring) und im Osten (zwischen Antonistraße und Eylertstraße). Nördlich der Königstraße und westlich der Gutenbergstraße existiert in unmittelbarer Plangebietsnähe zudem ein Vollsortiments-Nahversorgungsmarkt (Edeka).

Im weiteren Umfeld des Projektgrundstückes finden sich

- die Ringanlagen im Süden,
- das St. Marienhospital im Südwesten,
- der Santa-Monica-Platz im Westen sowie
- der Marktplatz rund um die Pauluskirche und die Fußgängerzone im Nordwesten und Norden.

4. Vorhandene Planung

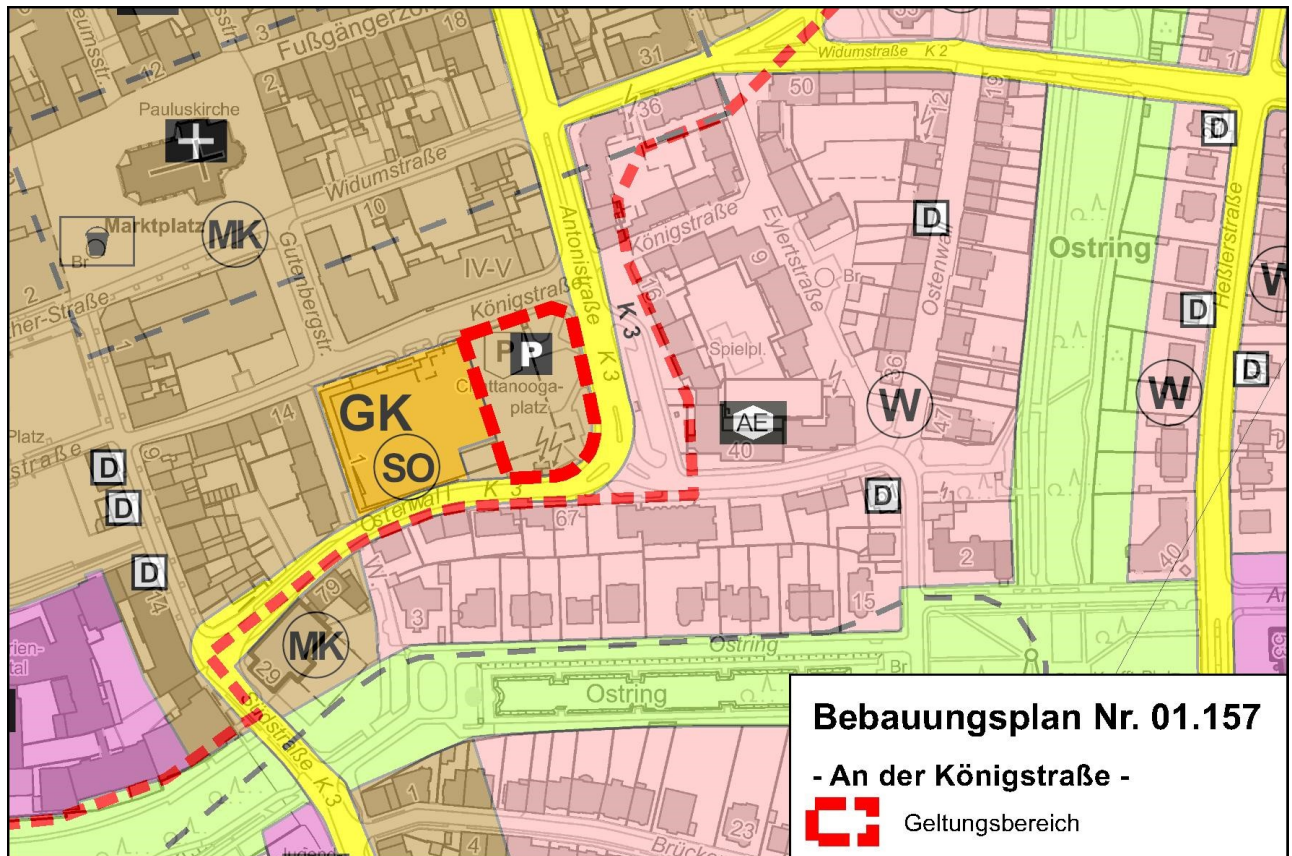
4.1. Regionalplanung

Der Regionalplan des Regierungsbezirks Arnsberg, Teilabschnitt Oberbereich Dortmund - westlicher Teil - (Dortmund/Kreis Unna/Hamm) trifft für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 01.157 - An der Königstraße - die Entwicklungsaussage „Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB)“ ohne besondere weitere Charakterisierung.

Die Anpassung der Planung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung gemäß § 34 LPiG wird im Laufe des weiteren Verfahrens vorgenommen.

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. 01.157 als Kerngebiet (MK) gemäß § 5 (2) Ziffer 1 BauGB i.V.m. § 1 (2) Ziffer 7 BauNVO. Der Bebauungsplan Nr. 01.157 sieht abweichend davon zukünftig die Festsetzung eines „Urbanen Gebietes“ gemäß § 7 BauGB vor. Daher entsteht ein Anpassungserfordernis für den Flächennutzungsplan, welchem gemäß § 13a (2) Ziffer 2 BauGB auf dem Wege der 48. Berichtigung Rechnung getragen werden kann.



Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Hamm

4.3. Verbindliche Bauleitplanung

Die Plangebietsflächen des Bebauungsplans Nr. 01.157 - An der Königstraße - wurden bislang vom Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 01.096 - Chattanoogaplatz - mit dem Stand der 1. Änderung erfasst. Dieser trifft für den Planungsraum u.a. folgende Bestimmungen:

- Art baulicher Nutzung: MK (Kerngebiet),
- zulässige Vollgeschossanzahl: III,
- Bauweise: geschlossen,
- Grundflächenzahl 1,0,
- Geschossflächenzahl 2,4.

Diese Festsetzungen sind mit den o.g. neuen städtebaulichen Entwicklungszielen nicht mehr vollständig kompatibel. Zur Umsetzung der vorgenannten städtebaulichen Zielvorstellungen ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 01.157 vom 22.03.2022 erfasst Teilflächen im Südwesten des Planungsareals, die jedoch mittlerweile einer Neuparzellierung unterzogen wor-

den sind und nicht Gegenstand des Entwicklungsbereichs werden sollen. Im Zuge des noch zu fassenden Offenlegungsbeschlusses für den Bebauungsplan soll daher ein neuer Aufstellungsbeschluss mit entsprechend angepasstem Geltungsbereich auf aktueller Katastergrundlage gefasst werden. Der hier vorliegende Entwurfsstand berücksichtigt diese Geltungsbereichsanpassung bereits.

Das Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan Nr. 01.157 - An der Königstraße - soll auf der Grundlage des § 13a BauGB (Bebauungspläne für die Innenentwicklung) durchgeführt werden. Die Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren sind gemäß § 13a (1) Ziffer 1 BauGB gegeben.

5. Inhalt des Bebauungsplans

5.1. Erschließung

Die verkehrliche Erschließung der Geltungsbereichsflächen des Bebauungsplans Nr. 01.157 - An der Königstraße - über die vorhandenen öffentlichen Verkehrsflächen der Königstraße, der Antonistraße sowie des Ostenwalls ist vollständig gesichert. Öffentliche Verkehrsflächen zur weiteren inneren Erschließung der Bauflächen sind nicht erforderlich und vorgesehen.

Die Unterbringung des durch künftige Bauvorhaben im Plangebiet unmittelbar bedingten ruhenden Verkehrs hat auf den Bauflächen selbst zu erfolgen. Im Rahmen entsprechender Bauantragsverfahren ist eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen nachzuweisen. Es ist vorgesehen, erforderliche Stellplätze in einer zweigeschossigen Tiefgarage unterzubringen.

Der Bebauungsplan Nr. 01.157 definiert mittels der Festsetzung einer entsprechenden Flächen-signatur (Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen - TGa) im Bereich der festgesetzten Bauflächen des Urbanen Gebietes einen Bereich, der für den Bau der Tiefgarage unterhalb des geplanten Gebäudekomplexes vorgesehen ist. Der Bau einer Tiefgarage stellt im Sinne des Nachbarschutzes die konfliktärmste Option für die Unterbringung der nachzuweisenden Stellplätze dar. Die Festsetzung erfolgt auf Grundlage von § 9 (1) Ziffer 4 und Ziffer 22 BauGB.

Ein Zufahrtsbereich der Tiefgarage ist im Nordwesten des Plangebiets an der Königstraße mit größtmöglichem Abstand zum Kreuzungsbereich mit der Antonistraße vorgesehen. Grundstückszufahrten zwischen dem Grundstückszufahrtsbereich der Kreuzung sind aus verkehrsplanerischer Sicht unerwünscht. Sie werden im Bebauungsplan mittels eines Bereiches ohne Ein- und Ausfahrt gemäß § 9 (1) Ziffer 11 BauGB ausgeschlossen. Gleiches gilt für einen ca. 20 m langen Teilabschnitt der Grundstücksgrenze zur Antonistraße.

Der Anschluss des Plangebietes an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs wird über die zahlreichen, im direkten Umfeld des Plangebiets verkehrenden städtischen Buslinien umfassend gewährleistet. Bushaltestellen befinden sich in unmittelbarer Nähe (z.B. an der Antonistraße, am Santa-Monica-Platz oder an der Widumstraße).

Der nächstgelegene Haltepunkt des Bahnverkehrs ist der Hauptbahnhof Hamm (Luftlinienentfernung: gut 1 km).

5.2. Bauliche Nutzung

5.2.1. Art der baulichen Nutzung

Urbanes Wohngebiet

Maßgebliche Zielsetzung des Bebauungsplans Nr. 01.157 - An der Königstraße - ist die Schließung eines innerstädtischen Baublocks durch Bereitstellung von Bauflächen zugunsten der Neuerichtung eines modernen, überwiegend wohnbaulich, teils auch gewerblich genutzten Gebäudekomplexes.

Zur Definition der zulässigen Art baulicher Nutzung erfolgt im Bereich des vorgesehenen Baugrundstücks daher die Festsetzung eines „Urbanen Gebietes“ (MU) gemäß § 6a BauNVO. Die Baugebietskategorie des „Urbanen Gebietes“ ist für den vorliegenden Planungsfall einer innerstädtischen Projektentwicklung in besonderer Weise geeignet. Sie ermöglicht eine flexible kleinräumige Nutzungsdurchmischung von Wohnen, Gewerbe, Arbeit und Freizeit ohne die Vorgabe eines „starrten Mischungsverhältnisses“.

Die in § 6a (3) Ziffer 2 BauNVO genannten, im MU-Gebiet ausnahmsweise zulässigen Tankstellen (Ziffer 2) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 (6) Ziffer 1 BauNVO) und somit ausgeschlossen. Die mit dem Betrieb von Tankstellen verbundenen Ziel- und Quellverkehre sind vor dem Hintergrund des erläuterten angestrebten Quartierscharakters nicht vereinbar. Zudem steht der umfängliche Grundstücksflächenbedarf der Betriebsart „Tankstelle“ dem hohen städtebaulichen Wertigkeitspotential des Areals entgegen.

Auch Vergnügungsstätten (§ 6a (3) Ziffer 1 BauNVO) mit sexuellem Charakter (z.B. Sexkinos, Video-Peep-Shows, Live-Darbietungen, Eros-Center etc.), Wettvermittlungsstellen (Wettbüros und Wettannahmestellen) sowie Spielhallen aller Art sind im Plangebiet des Bebauungsplans ist aus diesen Gründen unerwünscht, daher nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 (6) Ziffer 1 BauNVO) und somit ausgeschlossen. Unter Wettvermittlungsstellen sind besondere Geschäftsräume von Konzessionsnehmern, in denen ausschließlich Sportwetten als Hauptgeschäft (auch über Selbstbedienungsterminals) vermittelt werden, zu verstehen.

Ausnahmsweise können lediglich Tanzlokale / Diskotheken, Freizeitcenter / Entertainmentcenter mit Unterhaltungsspielgeräten, Billard, Dart, Bowling, sonstigen manuellen Spielgeräten o.ä. (sämtlich ohne eine Ausrichtung auf Geldgewinn / Geldglücksspiel) zugelassen werden.

Die Ansiedlung o.g. ausgeschlossener Vergnügungsstätten soll - sofern sinnvoll und rechtlich möglich - auf Grundlage einer gezielten Vergnügungssteuerung an anderer Stelle im Stadtgebiet erfolgen.

Der Bebauungsplan zielt in der Gesamtheit seiner Festsetzungsinhalte darauf ab, das geplante Bauvorhaben im Hinblick auf die Vorgaben zu Art und Maß baulicher Nutzung städtebaulich sinnvoll und spannungsfrei in die Strukturen der umgebenden innerstädtischen Siedlungsflächen einzuordnen.

5.2.2. Maß der baulichen Nutzung

Das zulässige Maß baulicher Nutzung wird für die im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 01.157 - An der Königstraße - festgesetzten Bauflächen durch Definition bebaubarer Grundstücksflächen, durch die Fixierung von Grundflächen- und Geschossflächenzahlen, durch Festsetzungen zur zulässigen Vollgeschossanzahl sowie zur maximal zulässigen Gebäudehöhe benannt.

Grundflächenzahl gemäß § 19 BauNVO:

Im gesamten Geltungsbereich ist eine Grundflächenzahl von 0,8 vorgegeben. Damit sind gemäß § 19 BauNVO 80 % überbaute Fläche pro Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne von § 19 (3) BauNVO zulässig. Die aus städtebaulichen Gründen angestrebte Errichtung einer Tiefgarage (durch Neubau der vorhandenen Tiefgarage) unterhalb des geplanten Gebäudekomplexes macht die Wahl des gemäß § 17 BauNVO vorgesehenen oberen Orientierungswertes für MU-Gebiete erforderlich.

Geschossflächenzahl gemäß § 20 BauNVO:

Die Geschossflächenzahl gibt an, wieviel Geschossfläche pro Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Die festgesetzte Geschossflächenzahl von 3,0 ermöglicht pro Quadratmeter Grundstücksfläche die Errichtung von maximal 3,0 m² Geschossfläche. Damit wird die gemäß § 17 BauNVO vorgesehene Obergrenze für MU-Gebiete in Anbetracht der aus städtebaulichen Gründen angestrebten, geschossflächenintensiven vier- bis fünfgeschossigen Bauweise ausgeschöpft.

Höhe baulicher Anlagen gemäß § 18 BauNVO (Vollgeschossanzahl / Gebäudehöhe):

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse wird

- im Bereich der überbaubaren Grundstücksflächen, auf denen Geschosswohnungsbau im Sinne des eingangs erläuterten Investitionsvorhabens ermöglicht werden soll, auf mindestens vier und höchstens fünf sowie
- im Bereich der übrigen Bauflächen, auf denen flächendeckend die Errichtung eines Stellplatzgeschosses bzw. einer Tiefgarage vorgesehen ist, auf maximal eins beschränkt.

Die Festsetzung der o.g. Mindestgeschossigkeit von 4 Vollgeschossen erfolgt zum einen in Anbetracht der Lagegunst des Plangebietes inmitten der Hammer City und des daraus resultierenden hohen städtebaulichen Entwicklungspotentials sowie andererseits in Anpassung an die unmittelbare Umgebungsbebauung (Kinocenter, Verlagshaus an der Königstraße).

Ergänzend steuert der Bebauungsplan Nr. 01.157 - An der Königstraße - die Höhenentwicklung der entstehenden Neubebauung mittels der Definition einer maximal zulässigen Gebäudehöhe (Gebäudeoberkante - OK). Gemäß § 16 (3) BauNVO darf eine festgesetzte Gebäudeoberkante (OK=höchster Punkt der äußeren Dachhaut) von 19 m nicht überschritten werden. Bezugspunkt für die Höhenfestsetzung ist die Höhe des Straßenrandes der an das Plangebiet angrenzenden vorhandenen öffentlichen Verkehrsfläche der Königstraße auf Höhe der Gebäudemitte des Hauptbaukörpers. Im Rahmen der vorgegebenen Höhe von 19 m ermöglicht sich die Errichtung von Baukörpern mit 5 Vollgeschossen sowie optional eines zusätzlichen „Nicht-Vollgeschosses“ / „Staffelgeschosses“.

Eine Überschreitung der maximal zulässigen Gebäudeoberkante (OK) durch Gebäude- und Anlagenteile (z.B. Aufzugsüberfahrten, haustechnische Installationen, technische Bauteile o.ä.) um maximal 1 m ist dann ausnahmsweise zulässig, wenn diese aus betriebstechnischen Gründen erforderlich sind.

Die Festsetzungen zur zulässigen Zahl der Vollgeschosse in Kombination mit der definierten maximal zulässigen Gebäudehöhe gewährleisten eine an die im Umfeld des Plangebiets vorhandene Bestandsbebauung angepasste bauliche Höhe des Neubauquartiers bzw. sorgen für angemessene Übergänge zur Umgebungsbebauung und gewährleisten somit die Gesamtintegration der Neubebauung in das städtebauliche Umfeld.

Sie bilden zudem die Grundlage für die Entstehung einer homogenen Höhenentwicklung innerhalb des Plangebiets und tragen der angestrebten städtebaulichen Zielsetzung einer der hohen Wertigkeit der Grundstücksflächen angemessenen Schaffung eines urbanen innerstädtischen Quartiers Rechnung.

5.3. Weitere planungsrechtliche Festsetzungen

Der Bebauungsplan Nr. 01.157 setzt (wie bereits der Baugebietsplan) die geschlossene Bauweise (g) gemäß § 22 (3) BauNVO fest und orientiert sich damit an der für das bauliche Umfeld typischen überwiegend geschlossenen Blockbebauung. In der geschlossenen Bauweise werden Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand errichtet, es sei denn, dass die vorhandene Bebauung eine Abweichung erfordert.

Oberflächenbefestigungen von Hofflächen, Zufahrten, Stellplätzen oder Fußwegen (sofern sie nicht mit baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (z.B. Tiefgaragen) unterbaut sind) sind mit luft- und wasserdurchlässigen Materialien zu gestalten (z.B. Verwendung von Rasenfugenpflaster, Rasengittersteinen oder haufwerksporigem Pflaster/Sickerpflaster). Die Festsetzung erfolgt auf Grundlage von (§ 9 (1) Ziffer 4 BauGB und § 14 (1) BauNVO). „Nicht feste“ wasserdurchlässige Stellplatz-Oberflächengestaltungen (z.B. wassergebundene Decken) sind ohnehin zulässig. Damit wird ein Beitrag zur Verminderung des Versiegelungsgrades und somit zur Reduzierung der Auswirkungen der Baugebietsentwicklung auf den natürlichen Wasserhaushalt erbracht.

Darüber hinaus muss die Erdgeschossfußbodenhöhe (EGF) des ersten oberhalb von Tiefgaragen- oder Kellergeschossebenen gelegenen Geschosses mindestens 0,20 m betragen. Als unterer Bezugspunkt der festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhe gilt die jeweilige Höhe des Straßenrandes der an das Plangebiet angrenzenden vorhandenen öffentlichen Verkehrsfläche der Königstraße auf Höhe der Gebäudemitte des Hauptbaukörpers. Die Definition einer Mindesthöhenlage des

Erdgeschossfußbodens beugt der Entstehung von Erdgeschossebenen vor, die sich unterhalb des Straßenniveaus befinden und aus diesem Grunde bei heftigen Regenereignissen überflutungsgefährdet sind.

Weitere bauplanungsrechtliche Festsetzungen auf Grundlage von § 9 (1) Ziffer 25 BauGB (Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern) bzw. § 9 (1) Ziffer 20 BauGB (Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft) verfolgen natur- und artenschutzbezogene Zielsetzungen:

So ist im Bereich von auf den Bauflächen entstehenden offenen Kfz-Stellplatzflächen/Stellplatzanlagen je angefangene 4 Stellplätze mindestens 1 standortgerechter hochstämmiger Laubbaum 1. oder 2. Ordnung (vgl. Anlage Pflanzenartenliste - Teil „Bäume“) fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Je Baum ist eine offene Bodenfläche von mindestens 12 m² vorzusehen. Die Baumscheiben sind mit flächig bodendeckenden Pflanzen zu begrünen, die dauerhaft zu erhalten und bei Abgang entsprechend zu ersetzen sind.

Darüber hinaus sieht der Bebauungsplan die Begrünung aller im Plangebiet entstehenden Dächer ab 10 m² Fläche vor. Dabei ist mit natürlichen, einheimischen und standortgerechten Pflanzen eine geschlossene Vegetationsdecke herzustellen, die dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen ist. Die wasserspeichernde Substratschicht muss eine Stärke von mindestens 10 cm aufweisen. Kiesfilterschichten, Dränplatten, Dränschüttungen, Wurzelschutzfolien, Vliese u.ä. gelten nicht als wasserspeicherfähig.

Anlagen zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie (Photovoltaik oder Solarwärme) sind zusätzlich zur festgesetzten Dachbegrünung zulässig. Um eine vollflächige Dachbegrünung zu ermöglichen, sind diese Anlagen innerhalb der Dachbegrünungsfläche aufzuständern und das Dach unterhalb der Photovoltaik-Elemente bzw. Solarwärme-Kollektoren zu begrünen.

Auch Deckenflächen von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird (z.B. Tiefgaragen), sind zu begrünen. Dabei ist mit natürlichen, einheimischen und standortgerechten Pflanzen eine geschlossene Vegetationsdecke herzustellen, die dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen ist. Die Mindestsubstratstärke muss 0,6 m, im Bereich von Gehölzen 1,0 m, betragen. Ausgenommen sind notwendige Wege, Spielflächen und Terrassen. Notwendige Be- und Entlüftungsanlagen sind einzugrünen.

Die für die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen zu verwendenden Pflanzenarten sind den Pflanzenartenlisten auf der Planurkunde des Bebauungsplans zu entnehmen.

Mögliche Rodungsarbeiten (d.h. die Beseitigung, das Abschneiden oder das Auf-den-Stock-Setzen von Gehölzen) sind grundsätzlich entsprechend der gesetzlichen Vorgaben des § 39 (5) Satz 2 BNatSchG im Zeitraum vom 01.10. bis 28.02. durchzuführen und auf das erforderliche Mindestmaß zu beschränken, um aus artenschutzrechtlicher Sicht potentiellen Verbotstatbeständen gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz vorzubeugen.

Weitere bauplanungsrechtliche Festsetzungen sind zur Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 01.157 nicht vorgesehen und erforderlich. Nachbarliche Belange sind durch die planungsrechtlichen Regelungen nicht nachteilig betroffen.

5.4. Örtliche Bauvorschriften

Neben den o.g. bauplanungsrechtlichen Bestimmungen enthält der Bebauungsplan Nr. 01.157 - An der Königstraße - auch bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 89 der Bauordnung des Landes NRW, die u.a. auf ein positives optisches Erscheinungsbild der Grundstücksaußenbereiche im Geltungsbereich des Bebauungsplans abzielen:

Einfriedungen dürfen eine Höhe von 2 m nicht überschreiten. Mauern, Betonzäune, Gabionen, gabionen-ähnliche Konstruktionen oder Einfriedungen mit vergleichbar massivem Charakter sind unzulässig. Diese Festsetzung wirkt auf die Verhinderung der Errichtung von Einfriedungen hin, die z.B. im Hinblick auf ihr massives Erscheinungsbild, auf ihren großen Grundflächenbedarf (und

dem damit verbundenen Versiegelungseffekt) oder auf ihre negativen Auswirkungen auf das Stadtklima (Wärmespeicher) unerwünscht sind.

Zudem sind Stellplätze zur Unterbringung von Müllbehältern der Einsicht von der öffentlichen Verkehrsfläche zu entziehen (z.B. Einfassung durch Heckenpflanzung, Unterbringung in Schränken bzw. Boxen, die mit Rank-, Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen sind).

Die o.g. einfriedungsbezogene Bestimmung zur Unzulässigkeit von Mauern, Betonzäunen, Gabionen, gabionen-ähnlichen Konstruktionen oder von Einfriedungen mit vergleichbar massivem Charakter schließt auch Müllbehältereinfriedungen ein.

Flächen die weder überbaut sind, noch als Wegefläche, Terrassen oder Stellplatz dienen, dürfen nicht versiegelt werden und sind als Grünflächen (d.h. bepflanzte, unversiegelte Flächen) anzulegen und zu pflegen. Unzulässig sind großflächig mit Stein, Kies, Schotter oder ähnlichen Materialien angelegte Flächen. Auch diese Vorschrift wirkt auf die aus städtebaulich-gestalterischer Sicht erstrebenswerte Entstehung von Grünflächen in bebauten Quartiersbereichen und damit auf ein positives optisches Erscheinungsbild der Grundstücksfreiflächen hin. Sie stellen jedoch darüber hinaus auch ein wirksames Instrument der Stadtklimasteuerung dar (siehe auch Kapitel 6.4 Klimaschutz und Klimaanpassung).

Im Rahmen dieser Vorgaben des Bebauungsplanes verbleiben dem Bauherren noch immer ausreichende Wahlmöglichkeiten im Hinblick auf die Umsetzung individueller baugestalterischer Vorstellungen.

Teil der örtlichen Bauvorschriften auf Grundlage von § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 89 der Bauordnung des Landes NRW ist auch die Vorgabe der im Plangebiet des Bebauungsplans zulässige Dachform „Flachdach“. Damit passt sich die entstehende Neubebauung an die baublockprägende Dachform des westlich angrenzenden Kinogebäudes an. Das Flachdach bietet zudem optimale Voraussetzungen für die vorgegebene Begrünung sowie für die Nutzung von Solarenergie.

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. 01.157 - An der Königstraße - 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. Umweltauswirkungen

Es ist im vorliegenden Planverfahren hinsichtlich der umweltrelevanten Auswirkungen des Planvorhabens zu berücksichtigen, dass aufgrund der langjährigen Vornutzungen des Gesamtareals und seiner Lage inmitten eines durch bebaute Grundstücksflächen geprägten innerstädtischen Umfeldes bereits erhebliche Vorbelastungen der einzelnen Schutzgüter bestehen. Die der Bauleitplanung zugrunde liegende planerische Konzeption und die vorgesehenen Festsetzungen des Bebauungsplanes zielen somit nicht auf eine bauliche Mobilisierung bislang ungenutzter Flächen, sondern auf die Aktivierung einer im Siedlungszusammenhang gelegenen Fläche im Sinne der Innenentwicklung ab.

Erhebliche Umweltauswirkungen sind durch das Planvorhaben auch aufgrund einer allgemeinen Grundbelastung des Geltungsbereichs durch bestehende externe Einflussfaktoren (z.B. Verkehr) nicht zu erwarten.

6.3. Artenschutz

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 01.157 - An der Königstraße - ist zu prüfen, ob artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu berücksichtigen sind.

Aufgrund der langjährigen urbanen Nutzungen des Gesamtareals, den umfänglichen Vorbelastungen durch das Siedlungsumfeld und den speziellen Habitatsansprüchen der hier potentiell vorkommenden Arten ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht mit Brutvorkommen planungsrelevanter Arten (welche artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG 2010) auslösen könnten) zu rechnen.

Hinweise auf eine wesentliche Funktion des Planungsraumes als essentielles Nahrungshabitat für planungsrelevante Arten oder Hinweise auf eine Bedeutung zur Erhaltung ökologischer Funktionen von Fortpflanzungs- und Ruhestätten sind aktuell nicht vorhanden.

Plangebietsbezogene Eintragungen in faunistische Kartierungen existieren nicht. Im Umweltinformationssystem (UIS) der Stadt Hamm gibt es keine Hinweise auf das Vorhandensein schützenswerter Arten innerhalb des Geltungsbereichs. Lediglich eine Fledermauskartierung aus dem Jahre 1995 weist auf ein plangebietsexternes Vorkommen des Abendseglers in Bereichen westlich und östlich des Plangebiets hin.

Die Landschaftsinformationssammlung @LINFOS des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen (LANUV) führt ebenfalls keine Hinweise auf planungsrelevante Arten im Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 01.157 - An der Königstraße -.

Aus Gründen mangelnder Biotopausstattung sind zudem die gemäß Fachinformationssystem FIS („Geschützte Arten in Nordrhein-Westfalen“) ermittelten, potentiell vorkommenden planungsrelevanten Arten (wie z.B. Rohrsänger, Eisvogel, Steinkauz, Nachtigall, Kreuzkröte oder Kammmolch) im Plangebiet nicht zu erwarten.

Ein Verstoß gegen § 19 BNatSchG (alte Fassung des Bundesnaturschutzgesetzes) kann zudem ausgeschlossen werden, da durch die Änderung des Bebauungsplanes keine Biotope zerstört werden, die für streng geschützte Arten (z. B. Fledermäuse oder Grünspecht) nicht ersetzbar wären.

Bei den Europäischen Vogelarten sind die häufigeren und ubiquitären Arten von den Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG pauschal freigestellt. Dies bedeutet, dass die zu erwartenden Beeinträchtigungen einzelner Individuen von „Allerweltsarten“, die möglicherweise im Gebiet brüten (z. B. Amsel, Buchfink, Kohlmeise, Ringeltaube) keine planungsrechtlichen Konsequenzen in Form von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG bedingen.

Durch den Bebauungsplan Nr. 01.157 selbst werden ferner keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausgelöst, da eventuelle Tatbestände erst mit einem konkreten (Bau-)Vorhaben eintreten können. Mögliche artenschutzrechtliche Verbotstatbestände könnten jedoch in Einzelfällen die Vollzugsunfähigkeit eines Bebauungsplans begründen, falls absehbar wäre, dass die Umsetzung der Planung auf artenschutzrechtliche Hindernisse stößt, die dauerhaft den Vollzug des Bebauungsplanes verhindern würden.

Nach den Ausführungen des § 44 (4) BNatSchG liegt ein Verstoß gegen die Verbote des § 44 (1) BNatSchG nur dann vor, wenn

- a) sich der Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechtert oder
 - b) wenn die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten (ggf. auch trotz vorgezogener Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen) im räumlichen Zusammenhang nicht erhalten bleibt.
- Dies kann für die im vorliegenden Bebauungsplan festgesetzten Planvorgaben aus oben genannten Gründen ausgeschlossen werden.

Durch den Bebauungsplans Nr. 01.157 - An der Königstraße - werden daher - nach derzeitigem Kenntnisstand - keine artenschutzbezogenen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausgelöst.

Im Zuge der laufenden Aufstellung des Bebauungsplans wird zur Absicherung dieser Aussagen erforderlichenfalls seitens eines Gutachters ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt und dem Verfahrensvorgang beigelegt.

6.4. Klimaschutz und Klimafolgenanpassung

Die Stadt Hamm hat im Juli 2019 beschlossen, dass sie die Klimakrise als dringendes Problem anerkennt und Maßnahmen für mehr Klimaschutz ergreifen wird. Hierzu hat sie, wie etliche Städte in Deutschland, den sogenannten Klima-Notstand ausgerufen. Um die bisherigen Klimaschutzbemühungen zu bündeln, weiter voranzutreiben und um weitere effektive Maßnahmen zu ergänzen, wurde der „Kommunale Klimaaktionsplan Hamm 2020-2025“ entwickelt und im Dezember 2019 beschlossen. Dieser beinhaltet Maßnahmen des Umwelt-, Klima- und Artenschutzes in unterschiedlichen Aktionsfeldern. Der Klimaaktionsplan wird als Daueraufgabe eingestuft und entsprechend fortgeschrieben. Im Themensektor „Bauen, Planen, Wohnen, Leben“ sollte u.a. über die Entwicklung eines Handlungsprogramms für Klima- und energetische Ziele ein Leitfaden für die kommunale Bauleitplanung geschaffen werden. Ein solches Programm wurde vom Rat im Dezember 2021 gemäß § 1 (6) Ziffer 11 BauGB als abwägungsrelevantes Konzept beschlossen. Die mit dem Klimaaktionsplan verfolgten Ziele werden somit auch im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 01.157 - An der Königstraße - ins Blickfeld genommen.

Darüber hinaus hat der Rat der Stadt Hamm in seiner Sitzung am 23.03.2021 das „Klimafolgenanpassungskonzept“ (KFAK) beschlossen. Mit diesem Konzept wird der Rahmen für die Klimafolgenanpassung in der Stadt Hamm gesteckt. Es wurde eine Gesamtstrategie entwickelt, mit der die Stadt Hamm die Risiken des zunehmenden Klimawandels systematisch und dauerhaft abfedern, aber auch die mit dem Klimawandel verbundenen Chancen gemeinsam mit der Hammer Bürgerschaft nutzen kann. Hierzu wurden ein Leitbild sowie dazu passende Ziele formuliert. Ausgearbeitete Maßnahmen sollen das Grundgerüst für die klimawandel-orientierten Arbeitsfelder vorgeben. Thematisiert werden hier u.a. auch die Möglichkeiten der Raum-, Regional- und Bauleitplanung beispielsweise zur Anpassung an Hitzeperioden und Starkregenereignisse. Klimaangepasste Stadtentwicklung stellt einen Schwerpunktbereich für die Bearbeitung der im Konzept ausformulierten Leitprojekte dar. Bei der Stadtentwicklung und der Bauleitplanung soll demnach zukünftig verstärkt darauf geachtet werden, dass Klimawandelanpassung immer mit betrachtet und, wo möglich, auch Maßnahmen realisiert werden.

Der Bau eines Gebäudekomplexes in einem innerstädtischen, durch geschlossene Blockbebauung geprägten und im Bestand bereits hochversiegelten Quartier lässt zwar wenig Spielraum für die Entstehung versiegelungsoffener Flächen im Plangebiet, im Sinne der o.g. Rahmenkonzepte fördert der Bebauungsplan Nr. 01.157 - An der Königstraße - als Projekt der flächenressourcenschonenden Innenentwicklung durch seine Festsetzungsinhalte dennoch eine klimagerechte und klimafolgenangepasste Quartiersentwicklung, z.B.

- durch Bestimmungen, die auf eine Begrenzung der Flächenversiegelung auf ein notwendiges Maß und gleichzeitig teils auf die Verhinderung der Entstehung von hitzespeichernden Elementen hinwirken (Unzulässigkeit von Kies-, Schotter-, Steingärten, Mauern, Betonzäunen, Gabionen oder ähnlichen Konstruktionen oder Einfriedungen mit vergleichbar massivem Charakter, Oberflächenbefestigungen von Fahrzeugstellplätzen im Quartier in wasserdurchlässiger Bauweise), versiegelungsfreie und bepflanzte Ausgestaltung von nicht als Wege- oder Stellplatzflächen genutzten Grundstücksteilen,
- durch die Vorgabe von Durch- und Begrünungsmaßnahmen (Begrünung aller Dachflächen ab 10 m², Begrünung von Tiefgaragen, Pflanzung von Bäumen auf offenen Kfz-Stellplatzflächen, Begrünung von Müllbehälterstandorten sowie
- durch die Ermöglichung der Installation von Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie auch auf den begrünten Dachflächen.

Die genannten Maßnahmen - insbesondere die Begrünung der Dächer von Gebäuden und Tiefgaragen - tragen über ihren stabilisierenden mikroklimatischen Effekt hinaus zu einem ausbalancierten Feuchtigkeitshaushalt innerhalb des Plangebiets bei. Im Falle von Starkregenereignissen bieten sie entwässerungstechnische Vorteile, da anfallendes Regenwasser erst verzögert versickert oder in die Kanalisation abgeleitet wird. Der Entstehung von Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen stehen Dachbegrünungsmaßnahmen nicht entgegen (s.o.). Die Ausnutzungsmöglichkeiten regenerativer Energien auf Quartiersebene werden im Zuge der weiteren Ausführungsplanungen seitens des Investors konkret geprüft.

Das Regelungsinstrumentarium der verbindlichen Bauleitplanung ist auf die Steuerung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung beschränkt. Klimaschützende und klimaanpassende Maßnahmen können somit im Bebauungsplan nicht in jeder beliebigen Detailschärfe vorgenommen werden. In der Summe seiner planerischen Zielsetzungen und der daraus resultierenden Festsetzungen weist der Bebauungsplan Nr. 01.157 jedoch - wie dargestellt - eine angemessene Klimaschutzorientierung auf.

7. Immissionsschutz

Gemäß § 1 (6) 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.

Bedingt durch die Struktur der vorliegenden Planung (Integration wenig emissionsintensiver Nutzungen in ein bereits städtisch geprägtes, immissionsvorbelastetes Umfeld) ergibt sich eine Einschränkung der Palette näher zu betrachtender, potentiell auftretender Immissionsproblematiken. Konflikte im Hinblick auf z.B. Staub- oder Geruchsimmissionen sind nicht zu erwarten. Ausschließlich die Immissionsart „Schall“ ist hier von näher zu betrachtender Relevanz.

Um die Belange des Schallschutzes in die Planung einzubinden, wird eine detaillierte Gesamtbeurteilung der Planungssituation aus schallgutachterlicher Sicht durchgeführt. Der Bebauungsplan wird im weiteren Verfahren um immissionsschutzrechtliche Festsetzungsinhalte ergänzt und die vorliegende Begründung um das Ergebnis des Gutachtens angereichert.

Das Immissionsgutachten wird u.a.

1. die Einwirkung von Verkehrsschall-Immissionen ausgehend von den das Plangebiet umgebenden Straßen sowie
2. die Einwirkung von Immissionen ausgehend vom Grundstücksbereich des benachbarten Kinos (insbesondere von einer auf dem Dach des Gebäudes vorhandenen Lüftungsanlage)

beleuchten.

Im Bedarfsfall sind jeweils geeignete Immissionsschutzmaßnahmen für die im Plangebiet vorgesehenen Nutzungen mit dem Schutzanspruch eines Urbanen Gebiets (MU) auszuformulieren und in Festsetzungsform in den Bebauungsplan zu überführen.

8. Altlasten / Kampfmittel / Bergbau / Methangas

8.1. Altlasten

Nach Auswertung vorliegender umweltinformationsrelevanter Datei- und Karteninformationen, Archive und Bauakten usw. haben sich keine Hinweise auf altlastenrelevante Altstandorte, Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 01.157 - An der Königstraße - ergeben.

8.2. Kampfmittel

Seitens der Stadt Hamm wurde beim Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe (KBD-WL) eine Luftbildauswertung zur Kampfmittelsituation im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 01.157 - An der Königstraße - in Auftrag gegeben. Der Kampfmittelbeseitigungsdienst hat zur Kampfmittelsituation im Plangebiet unter der Fundstellenummer 5/39299 Stellung genommen.

Wegen erkennbarer Kriegsbeeinflussung (teilweise starke Bombardierung) sind im Falle einer Bebauung möglicherweise baubegleitende Überprüfungsmaßnahmen des Kampfmittelbeseitigungsdienstes Westfalen-Lippe erforderlich (Oberflächendetektionen der Bauflächen, Bohrlochdetektionen vor Ramm- oder Bohrarbeiten). Die Festlegung dieser Maßnahmen erfolgt einzelfallbezogen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

Generell ist bei Baugründeingriffen erhöhte Aufmerksamkeit geboten, da die Existenz von Kampfmitteln nie ganz ausgeschlossen werden kann. Falls bei Erdarbeiten Beobachtungen gemacht

werden sollten, die auf Kampfmittel hindeuten (außergewöhnliche Verfärbung des Erdreichs, Auffinden verdächtiger Gegenstände), sind die Arbeiten sofort einzustellen und es ist umgehend telefonisch die Feuerwehr der Stadt Hamm (02381/903-250, 903-0 oder Notruf 112) oder die Polizei (02381/916-0 oder Notruf 110) zu verständigen.

8.3. Bergbau

Der Bebauungsplan Nr. 01.157 - An der Königstraße - enthält eine nachrichtliche Kennzeichnung in Hinblick auf in der Vergangenheit unterhalb des Pangebiets möglicherweise erfolgten Bergbau. Jedoch hat die Bezirksregierung Arnsberg - Abteilung 6 - Bergbau und Energie in NRW für den Bereich der Planmaßnahme nicht auf heute noch einwirkungsrelevanten Bergbau oder zukünftige bergbauliche Maßnahmen hingewiesen. Mit bergbaulichen Einwirkungen sei nicht zu rechnen.

Die bergbaurechtlichen Träger öffentlicher Belange werden im Rahmen des Behördenbeteiligungsverfahrens um Stellungnahme gebeten. Die Bezirksregierung Arnsberg weist in der Regel 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.

8.4. Methangas

Nach gutachterlichen Feststellungen (Untersuchung potentieller Methan-Emissionen im Stadtgebiet von Hamm, Prof. Dr. Coldewey, Universität Münster) liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 01.157 - An der Königstraße - 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. Konkretisiert die Untersuchung ein Gefahrenpotential, ist das Umweltamt zu informieren.

9. Denkmalschutz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 01.157 - An der Königstraße - weist keine denkmalgeschützte Bausubstanz auf. Das geplante neue Wohnquartier entfaltet des Weiteren keinerlei negative Ausstrahlungswirkungen auf Baudenkmäler außerhalb des Plangebiets.

Hinsichtlich des Bodendenkmalschutzes weist der Landschaftsverband Westfalen-Lippe (LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe) auf folgendes hin:

Das Planungsgebiet tangiert in vollem Umfang eine Fläche von archäologischem Belang, hier konkret einen Bereich im mittelalterlichen Stadtkern von Hamm. Von den Planungen ist eine Fläche betroffen, die sich südlich der Königstraße befindet. Die Königstraße bildet bereits seit dem Mittelalter eine wesentliche Erschließungsstraße des südöstlichen Stadtviertels. Obwohl sich das Planungsgebiet im Urkataster, abgesehen von straßenseitiger Bebauung, als unbebaut zeigt, bedeutet dies nicht, dass es in der historischen Perspektive auch vor dem 19. Jahrhundert grundsätzlich unbebaut gewesen sein muss. Vielmehr ist davon auszugehen, dass sich aufgrund der gesamtstädtischen Entwicklungsgeschichte untertägig Funde und (Bau-)Befunde erhalten haben, welche mindestens bis in das 13. Jahrhundert zurückreichen können. Entsprechendes ist von anderen Dokumentationsmaßnahmen im historischen Stadtkern Hamms bekannt. Des Weiteren tangiert das Plangebiet den mutmaßlichen Standort eines mittelalterlichen Adelssitzes, über dessen Besitzer und Geschichte allerdings nichts Näheres bekannt ist. Ferner ist nicht auszuschließen, dass sich innerhalb des Areals untertägig Reste der Stadtbefestigung erhalten haben. Der Westfälische

Städteatlas (Herausgeber Heinz Stoob) vermutet auf dem Gelände mindestens eine ältere Stadtmauer.

Der wesentliche Teil der Bodendenkmalsubstanz dürfte bereits durch die Anlage der Tiefgarage zerstört worden sein. Außerhalb der bestehenden Bausubstanz tangieren Abbrüche und Bodeneingriffe jedoch ein wichtiges archäologisches Quellenarchiv, dessen Auswertung neue und weitergehende Erkenntnisse zur Entwicklung Hamms vermittelt, die auf keinem anderen Weg gewonnen werden können.

Vor dem geschilderten Hintergrund ist festzuhalten, dass sämtliche in Verbindung mit der Umsetzung der Planungen verbundenen Bodeneingriffe und (falls notwendig) Abbrüche im Zuge der Maßnahme eine durchgängige archäologische Begleitung erfordern. Zu Detailabsprachen hinsichtlich der Vorgehensweise hält die LWL-Archäologie für Westfalen einen Ortstermin mit ausreichendem zeitlichen Vorlauf und auf Basis der abgeschlossenen Detailplanung mit daraus eindeutig hervorgehenden vorgesehenen Bodeneingriffstiefen und Abbrüchen vor Beginn der mit der Projektumsetzung verbundenen Arbeiten für erforderlich (Ansprechpartner: Herr Essling-Wintzer, Tel. 0251/591-8937 bzw. 0151/18263568, Mail: wolfram.essling-wintzer@lwl.org). Im Rahmen dessen kann auch festgelegt werden, ob die archäologische Begleitung der in Verbindung mit den Baumaßnahmen stehenden Bodeneingriffe von der LWL-Archäologie für Westfalen oder einer archäologischen Fachfirma durchgeführt werden wird.

In jedem Fall ist für die Dokumentation der durch die Maßnahmen in ihrem Bestand gefährdeten Bodendenkmäler ein entsprechendes Zeitfenster einzuräumen. Gemäß § 29 Denkmalschutzgesetz NW sind die Kosten der archäologischen Untersuchungen der Baumaßnahme durch den Verursacher zu tragen.

Bei Bodeneingriffen können grundsätzlich Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde oder 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 Untere Denkmalbehörde und/oder dem LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.02761/93750, Fax: 02761/937520) unverzüglich anzuzeigen. Das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Obere Denkmalbehörde die Entdeckungsstätte vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Die Obere Denkmalbehörde kann die Frist verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Bodendenkmals dies erfordern und dies für die Betroffenen zumutbar ist (§ 16 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz NW). Gegenüber der Eigentümerin oder dem Eigentümer sowie den sonstigen Nutzungsberechtigten eines Grundstücks, auf dem Bodendenkmäler entdeckt werden, kann angeordnet werden, dass die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Bodendenkmals sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden sind (§ 16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz NW).

10. Ver- und Entsorgung

10.1 Versorgung des Plangebietes

Die Wasser- und Energieversorgung des Plangebiets wird durch die Stadtwerke Hamm sichergestellt. Eine Erschließung ist über die vorhandenen Versorgungssysteme in der Antonistraße, in der Königstraße und im Ostenwall möglich.

Konkrete Aussagen zu den möglichen Anschlusspunkten können erst im weiteren Verlauf der Planung und nach Bekanntgabe der Leistungsanforderungen getroffen werden. Ggf. sind für die Stromversorgung des Gebietes (je nach elektrischer Leistungsanforderung) Netzverstärkungsmaßnahmen oder die Errichtung einer zusätzlichen Ortsnetzstation erforderlich.

Im südlichen Teilbereich des Plangebiets befindet sich eine Ortsnetztransformatorenstation der Energie und Wasserversorgung Hamm GmbH. Diese dient der örtlichen Umgebung und muss dauerhaft in Betrieb bleiben. Direkt neben der vorgenannten Trafostation existiert eine weitere Station, die der Versorgung des benachbarten Kinos dient.

Die Trafos einschließlich des Zuwegungsbereichs werden auf Grundlage von § 9 (1) Ziffer 21 BauGB durch die Eintragung einer „mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (zugunsten der Stadtwerke Hamm GmbH) zu belastenden Fläche“ im Bebauungsplan gekennzeichnet und damit gesichert.

Die Stadtwerke Hamm sind an allen weitergehenden Planungen frühzeitig einzubinden. Über eventuell erforderliche detaillierte Neuverlegungen von Versorgungsleitungen wird nach Vorlage verbindlicher Planunterlagen seitens der Stadtwerke Hamm GmbH entschieden. Die jeweiligen Leitungsträger (Stadtwerke Hamm GmbH, T-Com oder HeliNET etc.) sind ebenfalls an allen weitergehenden Planungen frühzeitig zu beteiligen.

10.2 Entwässerung des Plangebietes

Nach den Angaben und Anforderungen des Lippeverbandes stellt sich die Entwässerungssituation für das Plangebiet des Bebauungsplans wie folgt dar:

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 ortsnahes Gewässer einzuleiten.

Im Rahmen der Fortschreibung des Regelwerks hat die Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft (DWA) die wasserwirtschaftlichen Belange im Sinne einer klimaresilienten Stadtentwicklung weiter gestärkt. Ziel ist es die Wasserbilanzgrößen wie Direktabfluss, Grundwasserneubildung, und Verdunstung im bebauten Zustand denen des unbebauten Zustandes gegenüber soweit wie möglich anzunähern.

Niederschlagswasser:

Eine ortsnahe Einleitung in ein Oberflächengewässer ist nicht möglich. Im Sinne einer klimaresilienten Stadtentwicklung sollten alle Möglichkeiten von abflussdämpfenden Maßnahmen wie durchlässige Flächenbefestigung, Dachbegrünung, Zisternen etc. genutzt werden. Die Ableitung des verbleibenden Niederschlagswassers kann über das Mischwasserkanalnetz zur Kläranlage Hamm-West erfolgen.

Schmutzwasser:

Die Ableitung des im Plangebiet anfallenden Schmutzwassers kann analog zum Regenwasser über die vorhandene Mischwasserkanalisation zur Kläranlage Hamm-West erfolgen.

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.

Die Entwässerungsplanung ist in Abstimmung mit dem Lippeverband - Stadtentwässerung Hamm - durchzuführen.

Anhang 1

Tabellarische Zusammenfassung

Name des Verfahrens	Bebauungsplan Nr. 01.157 - An der Königstraße -	
Lage des Plangebietes	Stadtbezirk Hamm-Mitte, südliche Innenstadt, südöstlich des Marktplatzes, südlich der Königstraße, westlich der Antonistraße, nördlich des Ostenwalls und östlich des Kinocenters.	
Struktur des Plangebietes (Bestand)	- Platzfläche auf Tiefgarage, - im Randbereich Grünflächen mit Baumbestand, - Trafostationen im Süden des Plangebiets.	
Charakteristik der Planung / geplante Nutzungs- bzw. Bebauungsstruktur	Schließung eines innerstädtischen Baublocks durch Bereitstellung von Bauflächen zugunsten der Neuerrichtung eines modernen, überwiegend wohnbaulich, teils auch gewerblich genutzten Gebäudekomplexes auf einer Tiefgarage.	
Art des Verfahrens	Beschleunigtes Aufstellungsverfahren gemäß § 13a BauGB	
Verfahrensverlauf	Aufstellungsbeschluss	29.03.2022 (Vorlage Nr. 0477/21)
	Scoping gem. § 4 (1) BauGB	01.04.2022-02.05.2022
	Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB als Besprechungsmöglichkeit	aktuell anstehend
	Landesplanerische Abstimmung	noch ausstehend
	Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB	aktuell anstehend
	Offenlegungsbeschluss	noch ausstehend
	Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB	noch ausstehend
	Satzungsbeschluss	noch ausstehend
Vorbereitende Bauleitplanung (FNP)	48. Berichterung des FNP gemäß § 13a (2) Ziffer 2 BauGB.	
Organisation der Erschließung	- Technische und verkehrliche Erschließung über Königstraße, Antonistraße und Ostenwall gesichert. - Festsetzung öffentlicher Straßenverkehrsflächen für die innere Baugebiets-Erschließung nicht erforderlich. - Stellplatznachweis durch Abriss der alten und Bau einer neuen Tiefgarage.	
Planausweisung / Dichtewerte	Art baulicher Nutzung: - Ausschließlich MU (Urbanes Gebiet), d.h. mischbauliche Nutzung, Maß baulicher Nutzung: - Grundflächenzahl 0,8, - Geschossflächenzahlen 3,0, - teils mind. 4 bis max. 5 Vollgeschosse, - teils max. 1 Vollgeschoss (Bereich des geplanten Parkgeschosses), - max. Gebäudeoberkante: 19 m, - geschlossene Bauweise, - Steuerung des städtebaulichen Erscheinungsbildes der Freiflächen durch örtliche Bauvorschriften.	
Grünflächen	- Begrünung der Tiefgarage, - Dachbegrünung.	
ÖPNV	- Bushaltestellen in unmittelbarer Nähe (z.B. an der Antonistraße, am Santa-Monica-Platz sowie an der Widumstraße). - Hauptbahnhof Hamm (Luftlinienentfernung: gut 1 km).	
Entwässerung	Anschluss an Bestands-Mischwasserkanal.	
Kompensationsmaßnahmen / Ausgleichsflächen	Im vorliegenden Planungsfall nicht vorgesehen (§ 13a BauGB).	
Gutachten	Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag	noch zu erstellen
	Immissionsgutachten	noch zu erstellen
Flächenbilanzierung	Gesamtfläche (Plangebiet)	ca. 3.500 m²
	Bauflächen (Urbanes Gebiet)	ca. 3.500 m ² (100 %)