

# Stadt Hamm

Stadtplanungsamt

## **Bebauungsplan Nr. 01.160**

**- Stadthausstraße -**

Begründung zum Bebauungsplan

Stand: Juni 2023

## **INHALTSVERZEICHNIS**

1. Räumlicher Geltungsbereich.....	2
2. Planungsanlass, Planungsziele, Machbarkeit.....	2
2.1 Planungsanlass, Planungsziele.....	2
3. Beschreibung des Plangebietes / Städtebaulicher Bestand.....	3
4. Vorhandene Planung.....	3
4.1. Regionalplanung.....	3
4.2. Flächennutzungsplanung.....	4
4.3. Masterplan Freiraum.....	5
4.4. Verbindliche Bauleitplanung.....	5
5. Inhalt des Bebauungsplans.....	6
5.1. Erschließung.....	6
5.2. Bauliche Nutzung.....	7
5.2.1. Art der Nutzung.....	7
5.2.2. Maß der baulichen Nutzung.....	8
5.3. Weitere planungsrechtliche Festsetzungen.....	9
5.4. Klimaschutz / Klimafolgenanpassung.....	9
6. Artenschutz.....	10
7. Altlasten / Kampfmittel / Bergbau.....	11
7.1. Altlasten.....	11
7.2. Kampfmittel.....	11
7.3. Bergbau / Methanausgasung.....	11
8. Denkmalschutz / Archäologie.....	12
9. Ver- und Entsorgung.....	13
9.1. Versorgung des Plangebietes.....	13
9.2. Entwässerung des Plangebietes.....	13
10. Immissionsschutz.....	14
Anhang.....	15
Tabellarische Zusammenfassung.....	15

## 1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 01.160 – Stadthausstraße – umfasst den Bereich in der Flur 32 der Gemarkung Hamm, der die Flurstücke 1115, 1126, 1127 und 1128 vollständig und das Flurstück 798 teilweise und wird begrenzt im Norden von der Nordgrenze des Flurstückes 1115 und einer geradlinigen, ca. 5 m langen Verlängerung in westliche Richtung, im Osten von der Ostgrenze der Flurstücke 1115 und 1128, im Süden von den Südgrenzen der Flurstücke 1127 und 1128 und im Westen von der Westgrenze des Flurstückes 1127 und einer geradlinigen, ca. 20 m langen Verlängerung in nördliche Richtung.

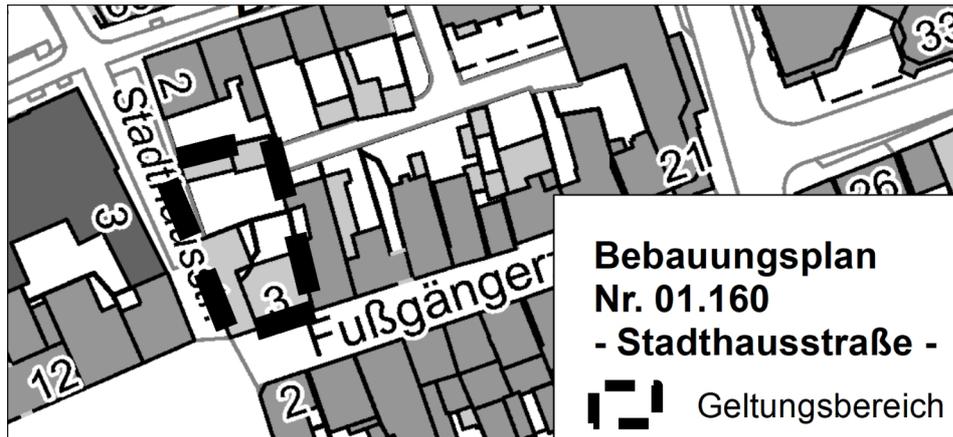


Abb. 1: Geltungsbereich des Bebauungsplanes

## 2. Planungsanlass, Planungsziele, Machbarkeit

### 2.1 Planungsanlass, Planungsziele

Anlass der Planung ist die Absicht, auf der nördlichen Hälfte des Geltungsbereiches – bisher als Pkw-Parkplatz für das Stadthaus genutzt - eine öffentliche Fahrradgarage mit ca. 300 Fahrradabstellplätzen zu errichten. Das Projekt „Fahrradgarage“ ist Bestandteil der Verkehrswende-Politik. Der Fahrradverkehr soll gezielt gefördert werden. Den Besucherinnen und Besuchern der Innenstadt, insbesondere des Marktes und der Fußgängerzone, soll es ermöglicht werden, den Bereich bequem mit dem Fahrrad zu erreichen und es dort sicher und wettergeschützt abzustellen.

Auf dem Dach der eingeschossigen, das Erdgeschoss einnehmenden Fahrradgarage sollen 3 Obergeschosse für kerngebietstypische Nutzungen und / oder für Wohnzwecke planungsrechtlich ermöglicht werden. Dieser Bereich wird durch zwingend festgesetzte, vollständig zu begrünende Flachdächer unter den Gesichtspunkten Artenvielfalt + Stadtklima aufgewertet.

Der südliche Bereich des Plangebietes bildet die Nordostecke des Marktplatzes. Diesem Areal kommt insbesondere hinsichtlich der Stadtgestaltung eine besondere Bedeutung zu. Der Marktplatz soll an dieser prominenten Stelle seine klare bauliche Fassung behalten. Das Eckgrundstück Oststraße 1 und 3 verträgt hierfür durchaus eine stärkere städtebauliche Betonung durch eine Bebauung mit einer kräftigen Kubatur, die dem stadtgeschichtlichen Kontext gerecht wird. Hier wird folglich künftig aus stadtgestalterischen Gründen planungsrechtlich eine maximal 4-geschossige Bebauung festgesetzt.

Insgesamt werden die Standards der klimagerechten Stadtentwicklung für den City-Bereich bedarfsgerecht in das zukünftige Festsetzungsgefüge aufgenommen.

### 3. Beschreibung des Plangebietes / Städtebaulicher Bestand

#### Lage

Der Planbereich liegt im Herzen der Hammer Altstadt auf der Ostseite der Stadthausstraße und auf der Nordseite der Oststraße. Das Areal bildet somit die Nordostecke des Marktplatzes.

#### Bestand

Der ca. 0,1 ha große Planbereich liegt im Stadtbezirk Mitte auf der Nordseite der Oststraße und auf der Ostseite der Stadthausstraße. Die südliche Hälfte des Areals ist mit den beiden 3-geschossigen Häusern Oststraße Nr. 1 und 3 bebaut. Die nördliche Hälfte des Plangebietes wird vollständig als private Stellplatzfläche genutzt. Diese ist teilweise mit einer Remise überdacht. Damit ist der gesamte Planbereich zu 100% versiegelt. Nördlich grenzen 3-geschossige Mehrfamilienhäuser an. Im Nordosten befindet sich der Blockinnenbereich des Häuserblockes, der von der Brüderstraße im Norden, der Antonistraße im Osten, der Oststraße im Süden und der Stadthausstraße im Westen gebildet wird. Dieser Blockinnenbereich wird über eine Stichstraße von der Brüderstraße erschlossen, ist beinahe vollständig versiegelt und dient fast ausschließlich als Parkplatzfläche für die umliegenden Nutzungen. Westlich des Plangebietes befindet sich auf der gegenüberliegenden Seite der Stadthausstraße das Stadthaus, das als Verwaltungsgebäude für Einrichtungen der Stadt Hamm und der Bezirksregierung Arnsberg genutzt wird. Die südwestlich und südlich an den Geltungsbereich angrenzenden Flächen (Marktplatz, Oststraße) werden als Fußgängerzonenbereich genutzt.



Abb. 2: Luftbild des Geltungsbereiches

### 4. Vorhandene Planung

#### 4.1. Regionalplanung

Der Regionalplan des Regierungsbezirks Arnsberg, Teilabschnitt Oberbereich Dortmund – westlicher Teil – (Dortmund/Kreis Unna/Hamm) trifft für das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 01.160 – Stadthausstraße – die Entwicklungsaussage „Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB)“.

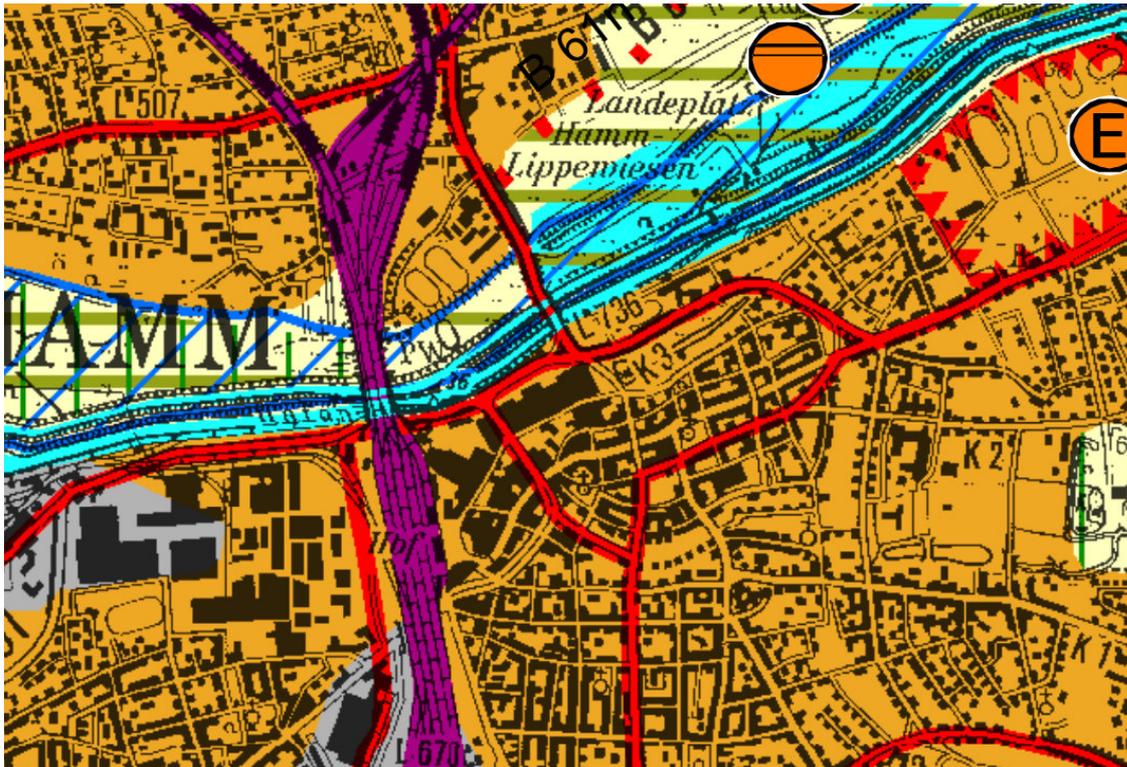


Abb. 3: Auszug aus dem Regionalplan

#### 4.2. Flächennutzungsplanung

Der Flächennutzungsplan stellt den Planbereich als Kerngebiet dar. Er muss daher nicht geändert werden.

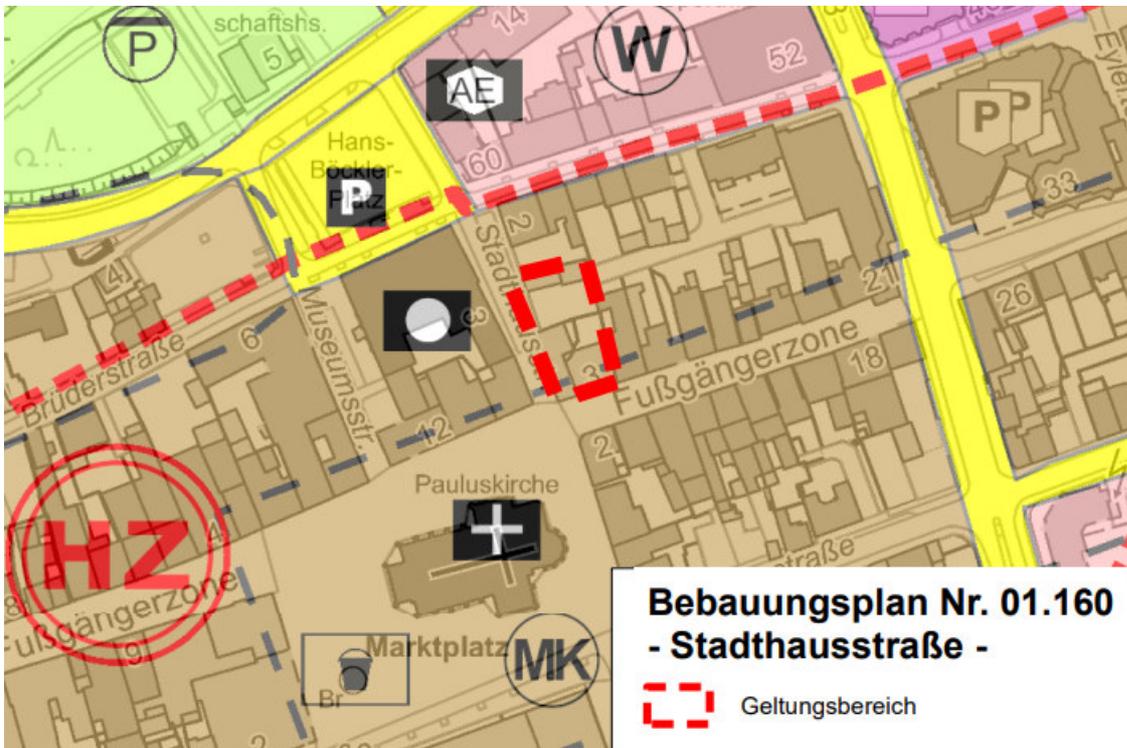


Abb. 4: Auszug aus dem Flächennutzungsplan

### **4.3. Masterplan Freiraum**

Die Belange des Masterplanes Freiraum werden durch die angestrebte Planung insbesondere in den strategischen Leitthemen „Klimaangepasste Stadt“ und „Alltagsmobilität – Nahmobilität“ berührt.

Die beiden Leitthemen haben unter anderem die Ziele, eine gebäudebezogene Hitzevorsorge (beispielsweise durch Dachbegrünungen) umzusetzen und sichere Fahrradabstellmöglichkeiten in der Nähe von wichtigen Zielpunkten des Freiraumsystems zu schaffen.

Die Planung eines Fahrradparkhauses sowohl in zentrumsnaher Lage als auch in unmittelbarer Nähe der (nördlichen) innerstädtischen Ringanlagen trägt dieser Zielsetzung Rechnung.

### **4.4. Verbindliche Bauleitplanung**

Das Plangebiet ist Bestandteil des Geltungsbereiches des seit 1984 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 01.003 – Antonistraße - . Anlass für dessen Aufstellung war in den 80er Jahren die Umwandlung der Oststraße in eine Fußgängerzone und die Neuordnung und -erschließung des Blockinnenbereiches. Hierzu war auch ein Umlegungsverfahren notwendig.

Dieser Bebauungsplan setzt für den südlichen Planbereich ein Kerngebiet (MK) mit einer zulässigen Grundflächenzahl von 1,0 und einer zulässigen max. Geschossfläche von 2,0 für eine zwei- bis dreigeschossige Bebauung fest. Die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche umfasst den gesamten südlichen Planbereich.

Für den nördlichen Planbereich ist eine private Stellplatzfläche festgesetzt. Hier ist bisher keine überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.

Es wird nun beabsichtigt, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Vorhaben zu schaffen, das über das bisherige Festsetzungsgefüge hinausgeht. Im Zuge einer städtebaulich sinnvollen Nachverdichtung soll die überbaubare Grundstücksfläche in die nördliche Plangebietshälfte ausgedehnt und dort eine maximal 4-geschossige Bebauung ermöglicht werden. In der südlichen Plangebietshälfte soll die bisher festgesetzte zwei- bis dreigeschossige Bauweise aus stadtgestalterischen Gründen mit einer maximal 4-geschossigen Bauweise überplant werden.

Aufgrund des mit der beschriebenen planerischen Zielsetzung verbundenen Umplanungsbedarfes wird eine Überplanung des rechtskräftigen Bebauungsplanes durch einen neuen Bebauungsplan durchgeführt.

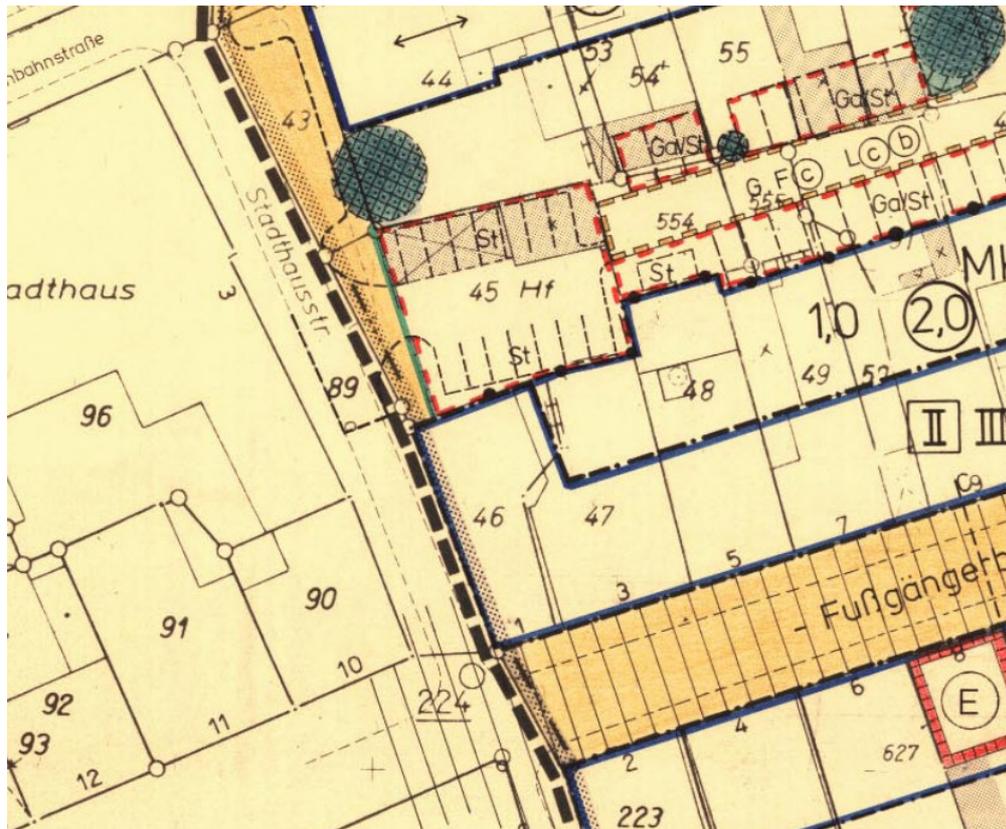


Abb. 5: Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 01.003 – Antonistraße -

Die nördliche Hälfte des Planbereiches war Bestandteil eines Umlegungsverfahrens, das in den 1970er Jahren begonnen und mit einem Beschluss des Umlegungsplanes gem. § 66 BauGB 1994 abgeschlossen wurde.

Die Überplanung dieses Areals durch den Bebauungsplan Nr. 01.160 – Stadthausstraße – wird keine Änderungen des Umlegungsplanes nach sich ziehen, da das betroffene Grundstück im Umlegungsverfahren ohne Wertfestsetzung zugeteilt wurde und die Belange anderer Umlegungsbeteiligter nicht betroffen sind.

## 5. Inhalt des Bebauungsplans

### 5.1. Erschließung

Das Plangebiet ist Teil der vorhandenen Fußgängerzone (Oststraße), in der ein MIV nicht bzw. nur sehr eingeschränkt zulässig ist. Auch der Abschnitt der Stadthausstraße soll durch Umbauarbeiten zur erweiterten Fußgängerzone werden. Die Sondernutzung „Fußgängerzone“ und die Überplanung der vorhandenen privaten Stellplatzanlage durch eine Fahrradgarage erschwert bzw. verhindert die Anlage notwendiger Stellplätze im Plangebiet. Der erforderliche bauordnungsrechtliche Nachweis von Stellplätzen kann über eine Ablösung oder eine andere räumliche Verortung und Sicherung erfolgen.

Die Anbindung des Plangebietes an den Fuß- und Radverkehr ist dagegen umso besser gegeben. Die Erreichbarkeit zu Fuß ist aufgrund der Lage im Bereich der Fußgängerzone optimal. Mit dem Fahrrad ist das Areal gut erreichbar. Unweit des Plangebietes verläuft die Fahrradpromenade, die rings um die Altstadt von Hamm herumführt. Somit kann die Fahrradgarage bequem von allen Richtungen angefahren werden.

Der Planbereich hat eine hervorragende ÖPNV-Anbindung. Die nächsten Bushaltestellen „Hans-Böckler-Platz“ und „Marktplatz/Synagoge“ liegen ca. 30 m nordwestlich bzw. ca. 150 m

südwestlich; dort verkehren zahlreiche Buslinien, mit denen der Hauptbahnhof und alle Stadtbezirke von Hamm umstiegsfrei erreicht werden können.

## **5.2. Bauliche Nutzung**

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

Entsprechend der Darstellung im FNP und der vorhandenen Festsetzung im alten Bebauungsplan wird das Plangebiet als Kerngebiet festgesetzt. Sonstiges Wohnen ist gem. § 7 (2) Nr. 7 BauNVO ab dem 1. OG zulässig. In der Oststraße ist dies ein quartierstypischer Nutzungsmix.

Die in § 7 Ziffer 5 BauNVO genannten, im MK-Gebiet ausnahmsweise zulässigen Tankstellen 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 (§ 7 (2) Ziffer 2 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 nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 (6) Ziffer 1 BauNVO) und somit ausgeschlossen.

Sowohl aus dem Einzelhandelskonzept als auch dem Steuerungskonzept für Vergnügungsstätten kann das Leitziel abgeleitet werden, den zentralen Versorgungsbereich 'City' zu erhalten und zu entwickeln. Zur Sicherung dieser Zielsetzung werden mit den Festsetzungen dieses Bebauungsplans einzelne Nutzungen im Plangebiet eingeschränkt, um Beeinträchtigungen des Versorgungsbereichs zu verhindern, die zu einem Abwärtstrend des Quartiers führen können.

Das Steuerungskonzept für Vergnügungsstätten empfiehlt aufgrund der wirtschaftlich schwierigen Situation des Einzelhandels eine klare Reglementierung von Vergnügungsstätten. Weiterhin sollen nutzungsempfindliche Bereiche wie z. B. das Wohnen, kirchliche Einrichtungen und Schulen vor der negativen Strahlkraft von Vergnügungsstätten geschützt werden.

Abweichend von dem o.a. Steuerungskonzept werden in dem betroffenen Bereich rund um die Pauluskirche und der Oststraße von den Leitlinien des Konzeptes abweichende Festsetzungen getroffen. Aufgrund der häufigen Leerstände ist direkt angrenzend an den Marktplatz in den letzten Jahren eine gestiegene Instabilität der vorhandenen Strukturen erkennbar. Aus diesem Grund ergibt sich im Vergleich zu den Empfehlungen des Steuerungskonzeptes eine veränderte Ausgangssituation für diesen Bereich der Innenstadt.

Das Plangebiet wird von der Pauluskirche und dem umliegenden Marktplatz geprägt. Im angrenzenden Bereich der Oststraße sind Einzelhandel und gastronomische Angebote vorzufinden.

Außerdem liegen schützenswerte Bildungs- und kirchliche Einrichtungen in unmittelbarer Nähe bzw. in einem max. Abstand von 250 m von dem Plangebiet entfernt. Die Abwehr von einem möglichen Trading-Down-Effekt macht den Ausschluss von Vergnügungsstätten an diesem Standort erforderlich.

Wettvermittlungsstellen sind dann als Vergnügungsstätte einzuordnen, wenn die Räumlichkeiten Gelegenheit des längeren Aufenthalts bieten, u.a. eine Möglichkeit besteht, die Wettangebote bzw. -ereignisse beispielsweise über Bildschirme live mit zu verfolgen. Andere Wettvermittlungsstellen werden damit von den genannten Zulässigkeitseinschränkungen für Vergnügungsstätten nicht berührt. Sonstige Wettvermittlungsstellen unter die gem. §§ 20-23 Glücksspielverordnung NRW alle Wettvermittlungsstellen zu zählen sind, die Sportwetten als Hauptgeschäft vermitteln, werden im Rahmen der zu treffenden Festsetzungen ebenfalls eingeschränkt. Gleichwohl können sie ebenfalls in sensiblen Lagen einen Trading-Down-Effekt auslösen, den es hier zu verhindern gilt. Daher werden auch diese Nutzungen nach § 1 (5) BauNVO planungsrechtlich nicht zugelassen.

## 5.2.2. Maß der baulichen Nutzung

Hinsichtlich der Bauweise ist zwischen dem nördlichen und südlichen Teilabschnitt des Plangebietes zu unterscheiden. Die beiden festgesetzten Kerngebiete sind in der Planzeichnung durch eine Grenze unterschiedlicher Nutzungen voneinander abgegrenzt worden.

Die im südlichen Teilabschnitt vorhandene Festsetzung einer geschlossenen Bauweise des Bebauungsplanes Nr. 01.003 wird in das Festsetzungsgefüge des neuen Bebauungsplanes übernommen. Die das gesamte südliche Areal umfassende überbaubare Grundstücksfläche wird durch eine Baugrenze in 2 Teilabschnitte gegliedert. Für die Straßenrandbebauung wird eine überbaubare Grundstücksfläche für eine mindestens 2 bis maximal 4-geschossige Bauweise mit einer maximal zulässigen Gebäudehöhe von 76,42 m (entspricht 13,50 m über Gelände) über NHN festgesetzt. Die Gebäudehöhe wird hierdurch gedeckelt und die Aufstockung eines weiteren 5. Geschosses, z.B. eines Staffelgeschosses wird hierdurch verhindert.

Für den rückwärtigen, dem Blockinnenbereich zugewandten Teilbereich wird eine überbaubare Grundstücksfläche für eine maximal eingeschossige Bauweise festgesetzt. Damit kann im Erdgeschossbereich die gesamte südliche Teilfläche für gewerbliche Zwecke (Ladenlokale) genutzt werden.

Im nördlichen – bisher unbebauten – Teilabschnitt des Plangebietes ist zwischen dem Erd- und den Obergeschossen aus nachstehenden stadtgestalterischen Gründen zu differenzieren.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 01.003 ist für den Gebäudebestand sowohl entlang der Brüderstraße als auch der Oststraße eine „geschlossene“ Bauweise (g) festgesetzt. Innerhalb der „geschlossenen“ Bauweise muss der Baukörper auf den seitlichen Grundstücksgrenzen errichtet werden. Dieses Prinzip ist entlang des betroffenen Teilstücks der Stadthausstraße nicht durchgehend anwendbar. Insofern liegt hier bereits ein Bruch in der ansonsten geschlossenen Baustruktur des betroffenen Baublockes Brüderstraße / Oststraße vor.

Die Stadthausstraße bildet neben der Museumsstraße eine Magistrale beim Stadtzutritt Richtung Einkaufsstraße und Marktplatz bzw. Richtung Nordringpark. Eine Ausbildung des Fahrradparkhauses in offener Bauweise in den Obergeschossen bildet hier eine prägnante Landmarke, die architektonisch der geplanten Qualität des zu erneuernden Straßenraumes der Stadthausstraße entspricht. Zudem soll das Fahrradparkhaus als Leuchtturmprojekt das besondere städtische Angebot der Fahrradgarage durch die räumliche Besonderheit einer von der geschlossenen Baustruktur abweichenden offenen Bauweise kennzeichnen. Eine offene Bauweise und die damit verbundene Gebäudeausbildung als Solitär unterstreicht diese Zielsetzung stadträumlich im Straßenbild.

Für das Bauvorhaben der Fahrradgarage wird daher eine städtebauliche Abweichung vom Prinzip der geschlossenen Fassadenfront verfolgt. Während der angebotsorientierte Raumbedarf der öffentlichen Fahrradgarage die Ausnutzung der gesamten Grundstücksfläche erfordert, rücken die darüberliegenden Geschosse von den Grundstücksgrenzen mit ihrer notwendigen Abstandsfläche ab. Aus den o.a. Gründen wird hierfür eine offene Bauweise für dieses Baufeld festgesetzt.

Im Erdgeschossbereich muss aufgrund des Flächenbedarfs der geplanten Fahrradgarage von der offenen Bauweise abgewichen werden.

Aufgrund der beschränkten Flächenverfügbarkeit und zur Sicherung einer für eine öffentliche Fahrradgarage adäquaten Zahl an Fahrradabstellplätzen ist die vorhandene Grundfläche vollständig im Erdgeschoss zu überbauen.

Hierzu wird für das Erdgeschoss eine Baulinie um das gesamte Grundstück festgesetzt.

Für die in offener Bauweise geplanten 3 Obergeschosse wird eine Baugrenze festgesetzt, die im Norden, Osten und Süden jeweils um 3 m von der Grundstücksgrenze zurückspringt. Für diese inselartige überbaubare Grundstücksfläche wird eine maximal 4-geschossige Bauweise mit einer maximal zulässigen Gebäudehöhe von 76,21 m über NHN (entspricht 14 m über Gelände) festgesetzt. Die Gebäudehöhe wird hierdurch gedeckelt und die Aufstockung eines weiteren 5. Geschosses, z.B. eines Staffelgeschosses wird hierdurch verhindert.

Für das nördliche der beiden Kerngebiete wird eine Grundflächenzahl von 1,0 und eine Geschossflächenzahl von 3,0 festgesetzt. Für das südliche der beiden Kerngebiete wird eine Grundflächenzahl von 1,0 und eine Geschossflächenzahl von 4,0 festgesetzt. Die Überschreitung des Orientierungswertes für die maximale Geschossflächenzahl im Kerngebiet (§ 17 BauNVO) ist notwendig, weil es sich um das beengte Eckgrundstück handelt, das bereits vollständig bebaut ist.

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

Im Nordwesten des Plangebietes wird eine öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich / Fußgängerzone“ festgesetzt. Diese Fläche ist Teil der Stadthausstraße, die als Fußgängerzone ausgebaut wird.

Dächer sind gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB vollflächig mit extensiver Dachbegrünung zu versehen. Die Dachflächen sind mit einem mindestens 10 cm starkem, wasserspeicherndem Substrat zu versehen (Kiesfilterschichten, Dränplatten, Dränschüttungen, Wurzelschutzfolien, Vliese u.ä. gelten nicht als wasserspeicherfähig). Die hergestellte Dachbegrünung ist dauerhaft funktionsgerecht zu erhalten.

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.

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

Die Festsetzung zur Dachbegrünung erfolgt aus Gründen des Klimaschutzes. Die Dachbegrünung trägt zur Kühlung durch Verdunstungskälte bei und wirkt somit der übermäßigen Aufheizung des Mikroklimas entgegen. Ferner leistet sie einen Beitrag zur Abflussverlangsamung bei Niederschlagsereignissen und trägt somit zur Entlastung der Kanalisation bei. Zusätzlich bietet eine Dachbegrünung Lebensraum für Insekten.

Die Gebäudefassaden sind in hellen Farbtönen herzustellen. Der Albedo-Wert (Grad der Reflexion) soll den Wert von 0,3 nicht unterschreiten. Diese Festsetzung dient dazu, eine zu starke Aufheizung des Mikroklimas zu vermeiden.

Oberflächenbefestigungen von Hofflächen, Zufahrten, Stellplätzen oder Fußwegen 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.

### **5.4. Klimaschutz / Klimafolgenanpassung**

Der Rat der Stadt Hamm hat mit dem Beschluss vom 14.12.2021 zur klimawandelgerechten Stadtentwicklung in der Bauleitplanung (Vorlage Nr. 0511/21) die Verwaltung mit der

Implementation von Standards zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung in die Bebauungspläne (insbesondere für Neubaugebiete) beauftragt. Damit ist ein Baustein zur Umsetzung der Zielsetzungen des „Kommunalen Klimaaktionsplans Hamm 2020-2025“ sowie des im März 2021 vom Rat beschlossenen „Klimafolgenanpassungskonzeptes“ (KFAK) entwickelt worden. Auch die Ergebnisse des "Masterplans Freiraum", welcher u. a. die klimaangepasste Stadt als ein strategisches Leitthema behandelt, werden damit berücksichtigt.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 01.160 – Stadthausstraße – wird ein Beitrag zum Klimaschutz in mehrfacher Hinsicht geleistet:

Der Bebauungsplan dient der Ansiedlung einer öffentlichen Fahrradgarage im Herzen der Hammer Innenstadt. Dies ist ein Baustein der Verkehrswendepolitik. Ziel ist es, den Radverkehr aktiv zu fördern. Dies wirkt sich positiv auf das Klima aus, da Verkehre vom Auto auf das Fahrrad verlagert werden können, insbesondere durch eine Reduzierung der Treibhausgasemission durch den Kfz-Verkehr und durch eine Reduzierung der Flächeninanspruchnahme durch den ruhenden Kfz-Verkehr.

Das Areal, auf dem die Fahrradgarage errichtet werden soll, ist bereits zu 100% versiegelt. Diese Fläche trägt damit derzeit dazu bei, dass sich das Mikroklima in der Innenstadt aufheizt. Durch die Festsetzung einer Dachbegrünungspflicht wird das Mikroklima an dieser Stelle positiv beeinflusst.

Weitere Standards zur Begrünung im City-Bereich können im Plangebiet aufgrund der gegebenen und geplanten baulichen Situation nicht umgesetzt werden.

Durch die zulässige Nutzungsmischung und die Wohnoptionen in den Obergeschossen wird dem Leitbild der „Stadt der kurzen Wege“ Rechnung getragen und zur Verkehrsvermeidung beigetragen.

Insgesamt werden die Standards der klimagerechten Stadtentwicklung für den City-Bereich bedarfsgerecht in das zukünftige Festsetzungsgefüge aufgenommen.

Die vom Rat beschlossenen Klima-Standards wurden über zeichnerische und textliche Festsetzungen in den vorliegenden Bebauungsplan integriert. In einer Checkliste wird in der Anlage "Klima-Standards-Check" die Berücksichtigung der einzelnen Standards und Leitlinien zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung detailliert dargestellt.

Im vorliegenden Bebauungsplan musste nutzungs- und standortbedingt von einzelnen Standards zur klimawandelgerechten Stadtentwicklung abgewichen werden. Die besonderen städtebaulichen Gründe werden in der Anlage "Klima-Standards-Check" aufgeführt.

Nur der Vollständigkeit halber wird abschließend noch einmal darauf hingewiesen, dass die verbindliche Bauleitplanung nur ein Baustein für eine klimawandelgerechte Stadtentwicklung darstellen kann, da sie räumlich (vor allem auf Neubaugebiete) und in ihren Festsetzungsmöglichkeiten (abschließender Katalog des § 9 BauGB) begrenzt ist.

## **6. Artenschutz**

Für die Belange des Artenschutzes wurde eine Artenschutzuntersuchung vom Büro Wittenborg (Hamm) erstellt. Diese Untersuchung ist Bestandteil der Verfahrensakte. Ihre Ergebnisse werden hier zusammenfassend dargestellt.

Die geplante Aufstellung des Bebauungsplans 01.160 – Stadthausstraße – nach § 13a BauGB betrifft ein knapp 0,1 ha großes Areal innerhalb des Siedlungsbereiches des Ortsteils Hamm-Mitte. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde unter anderem geprüft, ob durch das geplante

Vorhaben potentielle Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausgelöst werden könnten. Im vorliegenden Fall wurde das mögliche Vorkommen von planungsrelevanten Arten an Hand der Abfrage vorhandener Daten (v.a. aus Informationssystemen des LANUV) sowie einer Begehung vor Ort überprüft. Hinweise auf eine wesentliche Funktion des Planungsraumes als essentielles Nahrungshabitat für planungsrelevante Arten oder Hinweise auf eine Bedeutung zur Erhaltung ökologische Funktionen von Fortpflanzungs- und Ruhestätten, ergaben sich bei der Überprüfung des Gebietes ebenfalls nicht. Es handelt sich bei dem Vorhabenbereich um einen vollständig versiegelten Bereich. Entsprechend der defizitären Ausstattung des Gebietes mit essentiellen Habitatrequisiten konnten im Änderungsbereich kein Habitatpotential und das mögliche Vorkommen von Fortpflanzungs- und Ruhestätten planungsrelevanten Vogelarten nachgewiesen werden.

Nicht völlig ausgeschlossen werden konnte jedoch die Quartiernutzung von Hausfledermäusen an den Bestandgebäuden. Diese werden jedoch nicht von den Planungen in Anspruch genommen, sodass auf Eben der Bauleitplanung von keiner artenschutzrechtlichen Betroffenheit ausgegangen wird. Bei möglichen Eingriffen in die Bestandsgebäude muss die Prüfung artenschutzrechtlicher Konflikte im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens erfolgen.

Es ist auszuschließen, dass die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 01.160 auf dauerhaft unüberwindbare artenschutzrechtliche Hindernisse stoßen würde und somit die Vollzugsunfähigkeit des Bebauungsplans begründen könnte.

Insofern können keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG prognostiziert werden.

## **7. Altlasten / Kampfmittel / Bergbau**

### **7.1. Altlasten**

Die Untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde ist im Zuge der Planung beteiligt worden. Es gibt keine Hinweise auf bestehende Altlasten.

Andererseits liegen aber Hinweise auf Aufschüttungen in einer Mächtigkeit von 1 – 2 m, zumeist Boden mit Bauschuttmaterialien, vor, die Auswirkungen auf die Standsicherheit haben können. Vorhergehende Untersuchungen sind daher ratsam. Ein entsprechender Hinweis wird auf der Planurkunde aufgenommen.

### **7.2. Kampfmittel**

Die Bezirksregierung Arnsberg, Kampfmittelbeseitigungsdienst, hat zum Planverfahren Stellung genommen.

Danach liegt im Plangebiet nach heutigem Stand eine Kampfmittelbelastung durch Bombardierung vor.

Ein entsprechender Hinweis über Kampfmittel und die erforderlichen Überprüfungsmaßnahmen wird auf der Planurkunde aufgebracht.

### **7.3. Bergbau / Methanausgasung**

Bergbau

Die Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6 Bergbau und Energie hat eine Stellungnahme zum Thema Bergbau abgegeben, die Bestandteil der Planungsakte ist.

Ein entsprechender Hinweis über Auskünfte zu verliehenen Bergwerksfeldern wird auf der Planurkunde aufgebracht.

## Methan

Der Geologische Dienst NRW hat wie folgt zum Planverfahren Stellung genommen:

Bezüglich möglicher Vorsorgemaßnahmen im Hinblick auf potentielle Methanausgasungen aus dem Untergrund kann der Geologische Dienst NRW nur Hinweise auf mögliche Gaszutritte in Bohrungen geben. Hierbei handelt es sich um Methan, welches sich natürlicherweise in den kohlenführenden Schichten des tiefen Untergrundes gebildet hat (sog. thermogenes Methan) und durch bergbaulichen bzw. tektonischen Einfluss freigesetzt wurde. Aussagen zum Auftreten von bakteriell gebildetem Methan in oberflächennahen Gesteinsschichten sind nicht möglich. Eine Auskunft zu bekannten Methanausgasungen an der Tagesoberfläche erfolgt durch die Bergbehörde. Für Bohrungen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 01.160 – Stadthausstraße – gilt folgender Hinweis: „Der Bohransatzpunkt befindet sich in einem Gebiet, in dem Gasaustritte, insbesondere Methanausgasungen, aus dem Untergrund bekannt sind. Es ist nicht auszuschließen, dass bei der geplanten Bohrung Gas, potentiell auch unter erhöhten Drucken, austreten kann. Daher sollte das ausführende Bohrunternehmen geeignete Arbeitsschutzmaßnahmen und Sicherheitsvorkehrungen treffen.

Ob im Vorhabenbereich besondere Gegebenheiten im Zusammenhang mit ggf. umgegangenem Bergbau bestehen, kann vom Geologischen Dienst NRW nicht beurteilt werden. Auskunft zu den bergbaulichen Verhältnissen erteilt die Bezirksregierung Arnsberg, Abt. 6 Bergbau und Energie in NRW.“ Nach Informationen des 2D-Störungskatasters des GD NRW befindet sich die nächstgelegene Störung ca. 650 m östlich der Planfläche (Ergebnisse der Integrierten Geologischen Landesaufnahme, Projekt Haarstrang). Diese streicht dort an der Oberfläche des kreidezeitlichen Deckgebirges aus und weist ein nach Osten gerichtetes Einfallen auf. Eine Verbindung dieser Störung mit dem unterlagernden kohlenführenden Grundgebirge ist nicht bekannt. Aufgrund des Einfallens der Störung sowie des großen Abstandes halte ich einen Einfluss der Störung bzgl. möglicher Ausgasungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes für unwahrscheinlich. Für konkrete Hinweise auf eine bergbauliche Beeinflussung verweise ich auf eine standortbezogene Prüfung durch die zuständige Bergbehörde. Diese ist Grundlage für eine Einschätzung möglicher zukünftiger Änderungen des Ausgasungsverhaltens an der Tagesoberfläche im Zuge des Grubenwasseranstiegs.

Ein entsprechender Hinweis über Methanausgasungen wird auf der Planurkunde aufgebracht.

## 8. Denkmalschutz / Archäologie

### Denkmalschutz

Im Plangebiet sind keine eingetragenen Denkmale vorhanden.

### Bodendenkmalschutz

Der an der Planung beteiligte LWL-Archäologie für Westfalen hat wie folgt zur Planung Stellung genommen:

In Summe ist das Planungsareal als ein hochgradig archäologisch sensible Bereich zu nennen, in dem bei Bodeneingriffen mit umfassender und u.U. tiefgreifender Bodendenkmalsubstanz zu rechnen ist, die bis in die Frühphase Hamms zurückreichen kann. Eine (evtl. deutlich) weiter zurückreichende Historie ist aber in keinem Fall ausgeschlossen. Im Planungsgebiet liegt somit ein sogenanntes „vermutetes Bodendenkmal“ gemäß § 2 (5) DSchG NRW vor. Der Schutz des Bodendenkmals ist nicht von der Eintragung in die Denkmalliste abhängig (vgl. dazu § 5 (2) DSchG NRW). Festzuhalten ist daher: sämtliche Bodeneingriffe im ausgewiesenen Planungsgebiet erfordern in jedem Fall zwingend eine archäologische Dokumentationsmaßnahme, welche von einer Fachfirma durchzuführen ist. Diese richtet sich in Art und Umfang nach den beabsichtigten Neubaumaßnahmen. Bodeneingriffe sollten in Anbetracht der genannten Aspekte im Idealfall auf ein absolut notwendiges Minimum reduziert werden. Sollten innerhalb des Planungsgebietes darüber hinaus Abbrüche der Bestandsbebauung notwendig werden, so sind

diese ebenfalls ab Erreichen der Bodengleiche archäologisch zu begleiten. Für Rückfragen in dieser Sache steht die LWL-Archäologie für Westfalen zur Verfügung (Ansprechpartner: Prof. Dr. Baales, Tel.: 02761/93750, Mail: Michael.Baales@lwl.org) // Herr Essling-Wintzer. Tel. 0251/591-8937 bzw. 0151/18263568, Mail: wolfram.essling\_wintzer@lwl.org).

Grundsätzlich gilt: In jedem Fall ist für die Dokumentation der durch die Maßnahmen in ihrem Bestand gefährdeten Bodendenkmäler ein entsprechendes Zeitfenster einzuräumen. Gemäß § 27 (1) DSchG NRW sind die Kosten der archäologischen Untersuchungen im Rahmen der beabsichtigten Maßnahmen durch den Verursacher zu tragen. Darüber hinaus verweisen wir auf die Bestimmungen des § 26 (2) DSchG NRW (Betretungsrecht).

Auf der Planurkunde wird ein entsprechender Hinweis zum Bodendenkmalschutz aufgebracht.

## **9. Ver- und Entsorgung**

### **9.1. Versorgung des Plangebietes**

Die Versorgung des Plangebietes mit den Medien Trinkwasser, Strom, Erdgas und Löschwasser kann nach Auskunft der Stadtwerke Hamm mit dem vorhandenen Leitungsnetz gewährleistet werden.

### **9.2. Entwässerung des Plangebietes**

#### 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 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 so weit wie möglich anzunähern.

#### Begründung des Entwässerungsverfahrens

##### Niederschlagswasser

Die Möglichkeiten der Versickerung des Niederschlagswassers sind im Hinblick auf die bauliche Verdichtung ungünstig. Eine planmäßige vollständige Versickerung wird daher ausgeschlossen. Eine ortsnaher 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. Der Kanal in der Stadthausstraße soll im II. Quartal 2023 erneuert werden. Die Ableitung des verbleibenden Niederschlagswassers kann über das Mischwasserkanalnetz zur KA Hamm-West erfolgen.

##### Schmutzwasser

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

##### 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.

## **10. Immissionsschutz**

Auf das Plangebiet wirken keine nennenswerten Lärmimmissionen durch Verkehr und Gewerbe ein.

Hamm, 04.08.2023

Gez. Mentz  
Stadtbaurat

Gez. Gniot  
Stellv. Amtsleiter

## Anhang

### Tabellarische Zusammenfassung

<b>Name des Verfahrens</b>	Nr. 01.160 – Stadthausstraße - -	
<b>Lage des Plangebietes</b>	- Stadtbezirk Mitte - Im Bereich östlich der Stadthausstraße, nördlich der Oststraße	
<b>Struktur des Plangebietes (Bestand)</b>	- Das Plangebiet ist derzeit als Kerngebiet festgesetzt und wird teilweise als Stellplatzfläche, teilweise durch Wohn- und Geschäftshäuser an der Fußgängerzone Oststraße genutzt.	
<b>Charakteristik der Planung / geplante Nutzungs- bzw. Bauungsstruktur</b>	- Festsetzung eines Kerngebietes - Möglichkeit der Aufstockung der vorhandenen Gebäude - Möglichkeit des Baus eines Fahrradparkhauses mit Wohnnutzung in den Obergeschossen.	
<b>Art des Verfahrens</b>	Beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB	
<b>Verfahrensverlauf</b>	Aufstellungsbeschluss	21.06.2022
	Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (Besprechungsmöglichkeit)	15.05.2023 – 05.06.2023
	Scoping gem. § 4 (1) BauGB	09.08.2023 – 09.09.2023
	Behördenbeteiligung gem. § 4(2) BauGB	02.05.2023 – 02.06.2023
	Offenlegungsbeschluss	geplant
	Offenlegung gem. § 3 (2) BauGB	geplant
	Satzungsbeschluss	geplant
<b>Vorbereitende Bauleitplanung (FNP)</b>	Der Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als Kerngebiet dar und muss nicht geändert werden.	
<b>Organisation der Erschließung</b>	Das Plangebiet ist über die Stadthausstraße erschlossen.	
<b>Planausweisung / Dichtewerte</b>	Kerngebiet, max. 4-geschossige Bauweise, GRZ 1,0 GFZ max. 4,0	
<b>Entwässerung</b>	Entwässerung im Mischsystem	
<b>Eingriffsbilanzierung/ Klimaschutz/ Klimaanpassung</b>	Die Festsetzung der Dachbegrüpfungspflicht führt zu einer geringeren Aufheizung des Änderungsbereiches, der aktuell vollständig versiegelt ist.	
<b>Gutachten</b>	Artenschutz	Vorliegend: April 2023
<b>Flächenbilanzierung</b>	<b>Gesamtfläche (Plangebiet)</b>	<b>Ca. 0,1 ha</b>
	Kerngebiet	Ca. 0,1 ha