

Stadt Hamm

Stadtplanungsamt

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 01.074

- Martin-Luther-Straße -

Begründung zum Bebauungsplan

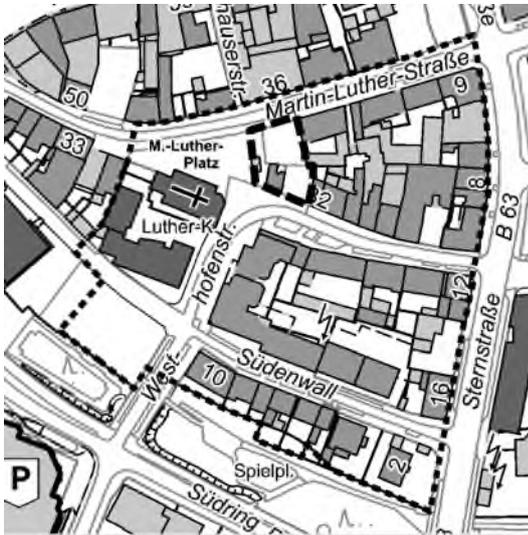
INHALTSVERZEICHNIS

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.....	4
4.4.	Informelle Planungen	4
4.5.	Landschaftsplanung.....	7
5.	Inhalt des Bebauungsplans.....	7
5.1.	Erschließung.....	7
5.2.	Bauliche Nutzung.....	7
5.2.1.	Art der Nutzung	8
5.2.2.	Maß der baulichen Nutzung	9
5.3.	Weitere planungsrechtliche Festsetzungen.....	11
5.4.	Örtliche Bauvorschriften.....	12
6.	Natur und Umwelt	13
6.1.	Rechtliche Grundlage / Verfahren	13
6.2.	Artenschutz	13
7.	Klimaschutz und Klimaanpassung	14
8.	Hochwasserschutz.....	16
9.	Immissionsschutz	16
10.	Altlasten / Kampfmittel / Bergbau / Methangas	17
10.1.	Altlasten	17
10.2.	Kampfmittel.....	17
10.3.	Bergbau	17
10.4.	Methangas	18
11.	Denkmalschutz	18
12.	Ver- und Entsorgung.....	20
12.1.	Versorgung des Plangebietes	20
12.2.	Entwässerung des Plangebietes	20
12.2.1.	Rechtliche Grundlagen.....	20
12.2.2.	Niederschlagswasser	20
12.2.3.	Schmutzwasser	21
12.2.4.	Weitere Hinweise	21
Anhang.....		22
Tabellarische Zusammenfassung		22

1. Räumlicher Geltungsbereich

Bei dem ca. 800 qm großen Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 01.074 - Martin-Luther-Straße - handelt es sich um die Flächen Ecke Martin-Luther-Straße, Martin-Luther-Platz und Nassauerstraße.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Grundstücksflächen der Gemarkung Hamm, Flur 33 und verläuft entlang der Nordgrenzen der Flurstücke 766 und 765, nach Süden abknickend entlang der Ostgrenze der Flurstücke 765 und 767, nach Osten abknickend entlang der Nordgrenze des Flurstückes 460 und anschließend entlang dessen Ostgrenze bis zum Schnittpunkt mit dem Flurstück 885 (Nassauerstraße), entlang der Nordgrenze des Flurstücks 885 bis zum Schnittpunkt mit dem Flurstück 311. Von dort verläuft der Geltungsbereich für 6,5 m in gerader Verlängerung der Nordgrenze des Flurstücks 885 nach Westen, danach für 22,5 m nach Norden in einem Abstand von 7 m parallel zur Westgrenze des Flurstücks 768 bis zum Schnittpunkt mit dem Flurstück 824 (Martin-Luther-Straße), dann entlang dessen Südgrenze nach Osten bis zum Ausgangspunkt.



Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 01.074 (dick gestrichelt)

Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 01.074 (dünner gestrichelt)

Bei dem Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 01.074 - Martin-Luther-Straße - handelt es sich um einen Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 01.074, welcher durch die Aufstellung des Bebauungsplans überplant wird.

2. Planungsanlass und Planungsziele

Das Martin-Luther-Viertel ist ein prägendes Kulturquartier für die Hammer Innenstadt. Das Viertel in exponierter Lage befindet sich in einem stetigen künstlerisch-, kulturellen Wandlungs- und Entwicklungsprozess. Insbesondere der Martin-Luther-Platz dient als zentraler Austragungsort für zahlreiche kulturelle Veranstaltungen. Doch fehlt es der Platzfläche an seiner östlichen Flanke an einer baulichen Fassung. Um das städtebauliche Bild an diesem prominenten Standort abzurunden und zu vervollständigen, soll im Sinne einer Stadtreparatur die städtebauliche Fassung des Martin-Luther-Platzes durch die bauliche Schließung der Ecksituation Martin-Luther-Straße und Nassauerstraße erreicht werden.

Die zukünftige Bebauung soll zur weiteren Belebung der Wohnfunktion in der Innenstadt und damit insbesondere auch zur Deckung des vorhandenen Wohnbedarfs dienen. Während im Erdgeschoss des zukünftigen Gebäudeensembles Flächen für gewerbliche Nutzungen

vorgesehen sind, sollen die Obergeschosse quartierstypisch insbesondere wohnbaulich genutzt werden. Hierbei soll vor allem dem Bedarf nach Wohnungen für ein- bis zwei Personenhaushalte Rechnung getragen werden.

Eine Teilfläche der städtischen Liegenschaft des Martin-Luther-Platzes wird in das Bauvorhaben einbezogen. Bei dieser Teilfläche handelt es sich um den bestehenden Grünstreifen inklusive Kulturbühne im östlichen Randbereich des Platzes. Dieser Bereich soll zugunsten der geplanten Stadtreparatur aufgegeben werden. Die Erweiterung der zu bebauenden Fläche orientiert sich an dem Vorbild des geplanten Wiederaufbaus nach der Zerstörung des 2. Weltkrieges (s. Fluchtlinienplan Nr. M27).

3. Beschreibung des Plangebietes / Städtebaulicher Bestand

Das rund 800 m² große Plangebiet der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 01.074 liegt im Stadtbezirk Hamm – Mitte. Es handelt sich um die Flächen im Eckbereich Martin-Luther-Straße, Martin-Luther-Platz und Nassauerstraße. Das Plangebiet bildet die westliche „Spitze“ des Baublockes, welcher durch die Martin-Luther-Straße, die Nassauerstraße und die Sternstraße begrenzt wird.

Die im "Kunst- und Kulturquartier Martin-Luther-Viertel" befindlichen Grundstücksflächen des Bebauungsplans werden aktuell vorwiegend als Kfz-Stellplatz genutzt. Der Bereich präsentiert sich in Kombination mit den übrigen Blockinnenbereichsflächen als eine mindergenutzte „Hinterhofsituation“. Neben der Stellplatzfläche befindet sich im Geltungsbereich das Gebäude Nassauerstraße 36a, welches zwar nicht unter Denkmalschutz steht, gleichwohl eine historisch anmutende Fassade besitzt, jedoch in der Bausubstanz starke Mängel aufweist.

Grünstrukturen sind im fast vollständig versiegelten Plangebiet lediglich in Form von drei Einzelbäumen und vereinzelter Sträucher im Beet am Martin-Luther-Platz vorhanden. Eine kleine Kulturbühne, als gut genutzter Veranstaltungsort, ist in diesem Beet integriert.

Die Struktur des Baublockes ist städtebaulich durch eine klare Straßenrandbebauung und funktional durch eine Nutzungsmischung geprägt. Während in den Erdgeschossen gewerbliche Nutzungen dominieren, befinden sich in den darüberliegenden Geschossen vorwiegend Wohnnutzungen. Der Blockinnenbereich ist fast vollständig einer Bebauung in Form von Wohngebäuden, Garagen, weiteren Nebenanlagen, Stellplätzen etc. zugeführt. Die Gebäude der Martin-Luther-Straße weisen weitestgehend vier Vollgeschosse mit ausgebautem Dachgeschoss und die Gebäude der Nassauerstraße drei Vollgeschosse zzgl. ausgebauten Dachgeschossen auf.

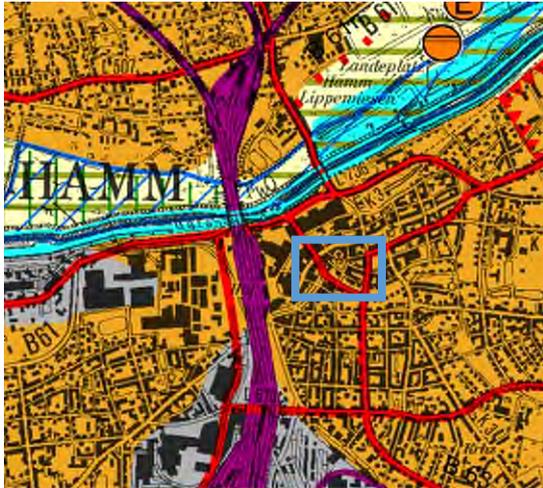
Das weitere städtebauliche Umfeld ist ebenfalls durch eine Nutzungsmischung innerhalb der Gebäude geprägt. Im Weiteren befindet sich direkt am Martin-Luther-Platz die Jugendkirche sowie das Kreiskirchenamt der evangelischen Kirche.

Der Standort weist eine hohe Lagegunst auf. Der Martin-Luther-Platz ist ein zentraler und urbaner Raum. Das Plangebiet befindet sich direkt in Innenstadtlage mit entsprechender Nähe zu Infrastruktureinrichtungen wie Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Verwaltungen.

4. Vorhandene Planung

4.1. Regionalplanung

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



Auszug aus dem wirksamen Regionalplan

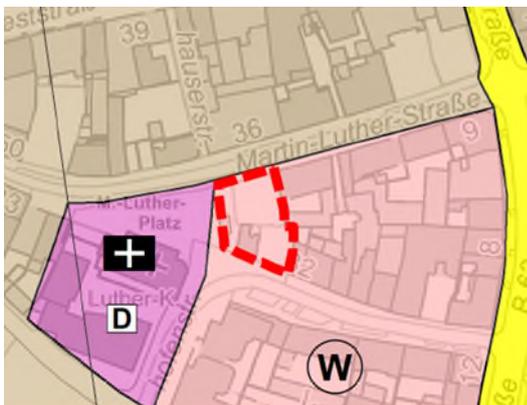


Auszug aus dem Entwurf des Regionalplans Ruhr

4.2. Flächennutzungsplanung

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Hamm stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplans als Wohnbaufläche gemäß § 5 (2) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (1) Nr. 1 BauNVO dar.

Die erste Änderung des Bebauungsplans Nr. 01.074 - Martin-Luther-Straße - gilt gemäß § 8 (2) BauGB als aus dem FNP entwickelt. Herzuleiten ist dies zum einen dadurch, dass im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 01.074 für das Plangebiet die Gebietskategorie "Urbanes Gebiet (MU)" gemäß § 6a BauNVO festgesetzt wird, in welcher die Wohnnutzung Teil der Zweckbestimmung ist. Zum anderen handelt es sich um ein Plangebiet mit einer geringen Flächengröße. Die Grenzen der Darstellungsmöglichkeiten einer maßstabgerechten FNP Zeichnung werden erreicht. Zur Folge werden Grundzüge der Planung nicht berührt und es kann in diesem Fall von der Regelung abgewichen werden, dass bei Festsetzungen von urbanen Gebieten in Bebauungsplänen eine Anpassung des FNP vorzunehmen ist.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan

4.3. Verbindliche Bauleitplanung

Der Geltungsbereich der 1. Änderung ist ein Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 01.074 - Martin-Luther-Straße - aus dem Jahr 1990 (BauNVO 1977).

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 01.074 setzt für den gesamten Planungsraum der 1. Änderung ein besonderes Wohngebiet (WB) gemäß § 4a BauNVO sowie Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“ für den Martin-Luther-Platz fest. Besondere Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen und sollen unter Berücksichtigung der Eigenart des Gebietes erhalten und dorthin fortentwickelt werden.

Für das WB sind zudem eine geschlossene Bauweise bei einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und eine maximale Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,9 festgesetzt. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind drei- bis viergeschossige Gebäude zulässig.

Die überbaubaren Grundstücksflächen definiert der Bebauungsplan Nr. 01.074 entsprechend des städtebaulichen Leitbildes der Straßenrandbebauung durch Baulinien zur Martin-Luther-Straße und zur Nassauerstraße. Baugrenzen setzt der Bebauungsplan zum Martin-Luther-Platz und im Blockinnenbereich fest. Im Plangebiet sind nur Sattel- und Walmdächer zulässig. Der Bebauungsplan regelt zudem die Hauptfirstrichtung. Im Weiteren sind Immissionsschutzaufgaben für die zur Martin-Luther-Straße orientierte Bebauung zu beachten.



Links: Bebauungsplan Nr. 01.074 – Martin-Luther-Straße –
Rechts: Zoom auf den Geltungsbereich der 1. Änderung

4.4. Informelle Planungen

Im geltenden *Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept (2. Fortschreibung - 2019)* der Stadt liegt der Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 01.074 innerhalb des Hauptzentrums (City) als zentraler Versorgungsbereich und gehört damit zum Versorgungsschwerpunkt der Stadt Hamm.

Das Martin-Luther-Viertel befindet sich unmittelbar neben dem Haupteinkaufsbereich der Weststraße. Hierbei hat sich das Quartier um die Martin-Luther-Kirche in den letzten Jahren durch kulturelle und gastronomische Angebote zu einem Kunst- und Kreativquartier entwickelt. Im Martin-Luther-Viertel konnten einige Leerstände durch kulturelle und künstlerische Zwischen- und Folgenutzungen beseitigt und eine kreative Atmosphäre geschaffen werden. Folglich dominiert der Facheinzelhandel. Das Quartier verfügt gemäß Einzelhandelskonzept über gute Chancen der weiteren Profilierung.

In dem *Städtebaulichen Rahmenplan "Perspektive Innenstadt 2030" (2015)*, entwickelt von dem Büro Pesch und Partner, wird die Bebauungsplanfläche als eine von mehreren Potenzialflächen im zentralen Bereich der Innenstadt benannt, die „neue Ankerpunkte für eine bessere Quartiersidentität“ schafft (Kap. 7.3, S. 42). In dem dazugehörigen Plan „Potenziale der Hammer Innenstadt“ (S. 43) wird die Fläche zudem als „Mögliche Umstrukturierungsfläche (1. Ordnung)“ aufgeführt. In dem Rahmenplan selbst ist die Fläche als „bauliches Entwicklungspotenzial“ aufgenommen. Durch die Schließung von offenen Blockrändern und Baulücken wird die Bildung von Raumkanten verfolgt. Der Standort am Martin-Luther-Platz stellt so ein Baustein der Stadtreparatur dar.

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

Gegenwärtig befinden sich in Plangebietsnähe zwei kerngebietstypische Spielhallen (>100qm Nutzfläche) (Martin-Luther-Straße 6-8 und Ritterstraße 40). Die Einrichtungen befinden sich außerhalb des Geltungsbereichs der 1. Änderung des Bebauungsplans.

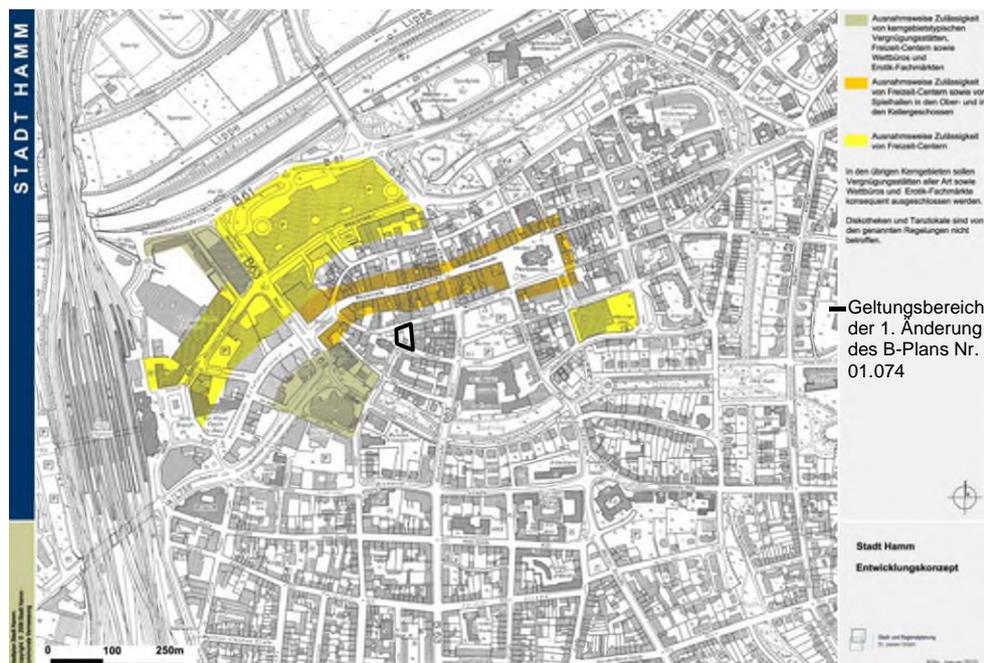
Grundsätzlich gilt, Vergnügungsstätten verdrängen aufgrund ihrer hohen Mietzahlungsfähigkeit und auch -bereitschaft häufig den traditionellen Einzelhandel insbesondere aus den so genannten zweiten Lagen und führen so einen Qualitätsverlust des Standorts herbei („Trading-Down-Effekt“). Dies kann z.B. 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 trotz Stärkung noch instabilen Situation im Quartier wirkt die Ansiedlung und Erweiterung von Vergnügungsstätten dann als Katalysator, der den Abwärtstrend anfachen kann. 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 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 Gebiete werden in der Untersuchung räumliche Bereiche festgelegt, in denen der Ansiedlungsdruck 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 für die Stadt Hamm entwickelte Steuerungskonzept geht von einem gewissen Ansiedlungsdruck von Vergnügungsstätten auch für den Siedlungsbereich um den Martin-Luther-Platz aus.

Allgemein definiert das Steuerungskonzept in Hamm räumliche Bereiche, in denen Vergnügungsstätten grundsätzlich auszuschließen sind, nur ausnahmsweise oder weiter ausdifferenziert zugelassen werden sollen. Für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 01.074 ist ein genereller Ausschluss dieser Nutzungen vorgesehen. Eine prioritäre Anpassung des Bebauungsplans Nr. 01.074 wird auf der Seite 64 explizit empfohlen.

Mit Blick auf die im Umfeld des Plangebietes vorhandenen zwei Spielhallen ist es aus städtebaulicher Sicht zwingend erforderlich, in diesem Bereich Steuerungsinstrumente für die Ansiedlung von Vergnügungsstätten, Wettannahmestellen und Betrieben mit sexuellem Charakter 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.



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

Das Handlungskonzept Wohnen und Pflege sieht bis zum Jahr 2025 einen steigenden Bedarf an Wohneinheiten. Die Zielsetzung der Planungen des Bebauungsplans Nr. 01.074 entspricht den Anforderungen des Handlungskonzepts Wohnen und Pflege. Im Handlungskonzept wird zudem von sinkenden Nachfragezahlen für Einfamilienhäuser und einer steigenden Nachfrage von kleinen Wohnungen ausgegangen. Große Mengendefizite werden sich zukünftig im Segment des geförderten Mietwohnungsbaus ergeben.

Mit dem *Masterplan Freiraum* liegt ein aktuelles gesamtstädtisches Freiraumentwicklungskonzept vor, das mit Beschluss des Rates zur Handlungs- und Entscheidungsgrundlage für die zukünftige Siedlungs- und Freiraumentwicklung der Stadt Hamm wurde. Der Masterplan Freiraum enthält Leitthemen und Ziele, die bei nachfolgenden Planverfahren zu berücksichtigen sind.

Aufgrund der zusätzlichen Bebauungsverdichtung durch den angestrebten Neubau im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 01.074 werden die Belange des Strategischen Leitthemas „Klimaangepasste Stadt“ des Masterplans Freiraum berührt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in einem Gebiet, in welchem nach Aussagen des LANUV hohe klimatische Belastungen in Form einer sehr ungünstigen thermischen Situation vorliegt. Der hohe Versiegelungsgrad und die verdichtete Bauweise vor Ort begünstigen Hitzeentwicklungen, die sich negativ auf den gesundheitlichen Zustand der Anwohnerinnen und Anwohner auswirken können. Maßnahmen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung sind im Zuge der Bebauungsplanänderung zu treffen.

4.5. Landschaftsplanung

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

5. Inhalt des Bebauungsplans

5.1. Erschließung

Der zu beplanende Bereich befindet sich im Eckbereich Martin-Luther-Straße, Martin-Luther-Platz und Nassauerstraße. Die äußere Erschließung des zentral in der Innenstadt befindlichen Plangebiets erfolgt über das bestehende Straßennetz. Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans besteht keine Notwendigkeit der Planung weiterer öffentlicher Straßen und Wege.

Die Gemeinschaftsstellplatzanlage des Gebäudekomplexes ist im rückwärtigen Bereich des Grundstückes (Blockinnenbereich) unterzubringen. Grundsätzlich ist im Rahmen des Bauantragsverfahrens eine ausreichende Anzahl an Kfz- und Fahrrad-Stellplätzen nachzuweisen. Hierbei sind Angebote für E-Autos und E-Bikes in das Konzept einzubinden. Die Stellplätze sind als versiegelungsoffene Rasengittersteine zu errichten.

Die nahe gelegene Haltestelle am Santa-Monica-Platz „Alte Synagoge/Markt“ und die Haltestelle am „Westentor“ gewährleisten einen hervorragenden Anschluss des Plangebietes an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs mit den verkehrenden städtischen Buslinien.

5.2. Bauliche Nutzung

In Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird die Schließung des Baublockes am Martin-Luther-Platz verfolgt. Für einen Teilbereich des Plangebietes ist eine Bebauung bereits durch den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 01.074 zulässig. Die dort festgesetzten überbaubaren Flächen reichen bei den gegebenen (liegenschaftlichen) Bedingungen für eine bauliche Platzfassung jedoch nicht aus. Zur Realisierung der städtebaulich wünschenswerten Lückenschließung wird daher die derzeit zulässige überbaubare Fläche (aktuelle Parkplatznutzung) um die Fläche des westlich vorhandenen Grünstreifens des Martin-Luther-Platzes erweitert. Das bestehende Festsetzungsgefüge wird in seinen Grundzügen auf die Erweiterungsfläche übertragen. Zeitgleich erfolgt eine Anpassung an die baulich einschränkende Ecksituation. Aufgrund der aus der

besonderen Baublockecksituation folgenden erhöhten Dichte werden entsprechende Veränderungen hinsichtlich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung vorgenommen.

5.2.1. Art der Nutzung

Maßgebliche Zielsetzung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 01.074 ist die Schließung der Ecksituation Martin-Luther-Straße und Nassauerstraße durch die Errichtung eines geschlossenen Gebäudeensembles mit Schwerpunkt auf der Wohnnutzung. Eine städtebaulich notwendige und qualitätvolle Fassung des Martin-Luther-Platzes wird durch die bauliche Entwicklung verfolgt. Aufgrund der in der Baublockecksituation vorliegenden erhöhten Dichte besteht der Bedarf der Veränderung der Art der baulichen Nutzung von einem Besonderen Wohngebiet gemäß § 4a BauNVO für bebaute Gebiete zu einem Urbanen Gebiet gemäß § 6a BauNVO. Die bisher zulässigen Nutzungen werden beibehalten. Die prägende Wohnnutzung bleibt weiterhin bestehen. Zusätzlich erfolgt aufgrund der innerstädtischen Lage eine Durchmischung mit zentrentypischen Nutzungen.

Als Art der baulichen Nutzung wird für das gesamte Plangebiet ein "Urbanes Gebiet" (MU) gemäß § 6a BauNVO festgesetzt. Das Plangebiet fügt sich damit uneingeschränkt und spannungsfrei in die Struktur der baulichen Nutzung umgebender Siedlungsflächen ein.

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

Durch die Änderung der Art der baulichen Nutzung sind Verwaltungen nicht mehr nur ausnahmsweise (im WB), sondern allgemein (im MU) zulässig. Ein weiterer Unterschied besteht in der Einzelhandelsstruktur. Während im besonderen Wohngebiet nur Läden (Unterart der Einzelhandelsgeschäfte) zulässig sind, können im Urbanen Gebiet Einzelhandelsnutzungen allgemein zugelassen werden. Im Wesentlichen handelt es sich jeweils um Verkaufsstellen. In beiden Gebieten sind diese Einrichtungen nicht an die Gebietsversorgungsklausel gebunden.

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

Identisch zum rechtskräftigen Bebauungsplan sollen in der 1. Änderung Vergnügungsstätten ebenfalls weitergesteuert werden. 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.

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

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

Im Wesentlichen entstehen durch die Veränderung der Art der baulichen Nutzung, von einem Besonderen Wohngebiet zu einem Urbanen Gebiet inklusive der dargestellten Feinsteuerungen keine einschneidenden Einschränkungen der Nutzungsrechte. Die Bandbreite an Nutzungsbausteinen des ursprünglichen Bebauungsplans wird beibehalten.

5.2.2. Maß der baulichen Nutzung

Das zulässige Maß baulicher Nutzung wird für die im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 01.074 festgesetzten Flächen mit Hilfe der Definition der überbaubaren Grundstücksflächen, durch die Fixierung von Grund- und Geschossflächenzahlen, der Festlegung der Anzahl an Vollgeschossen sowie der einzuhaltenden baulichen Gesamthöhe und der Erdgeschossfußbodenhöhe bestimmt.

Grundflächenzahl gemäß § 19 BauNVO:

Eine Bebauung mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 wäre gemäß dem rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 01.074 im Plangebiet möglich. Bei dieser GRZ handelt es sich bereits um eine Erhöhung zu der in der BauNVO ab 1990 angebenen maximalen Grundflächenzahl von 0,6.

Im Rahmen der Planaufstellung zur 1. Änderung darf für das nun festgesetzte Urbane Gebiet (MU) zur Gewährleistung einer städtebaulichen sinnvollen Ausnutzbarkeit der Grundstücke der in § 19 BauNVO angegebene Orientierungswert (MU von 0,8) gemäß § 16 (6) BauNVO bis zu einer GRZ von 1,0 überschritten werden. Damit sind 100 % überbaute Fläche pro Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig. Die Anhebung der GRZ ist aufgrund der städtebaulich beengten Flächendisposition zwingend notwendig, um eine bauliche Entwicklung im Eckbereich des Baublockes realisieren zu können.

Als einen Beitrag zur Verringerung des Versiegelungsgrades und zur verbesserten Entwässerung sind zu errichtende oberirdische Stellplätze mit versiegelungsoffenen Materialien auszugestalten.

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

Geschossflächenzahl gemäß § 20 BauNVO:

Die in dem Plangebiet des Bebauungsplans festgesetzte Geschossflächenzahl (GFZ), welche an der zulässigen Vollgeschosszahl orientiert ist, gibt an, wie viel Geschossfläche pro Quadratmeter Grundstücksfläche maximal zulässig ist. Für das Plangebiet ist in Gänze eine Geschossflächenzahl von 4,0 festgesetzt. Hier ermöglicht sich somit pro Quadratmeter Grundstücksfläche die Errichtung von maximal 4,0 m² Geschossfläche.

Die Baunutzungsverordnung bietet als Orientierungswert für Urbane Gebiete eine GFZ von 3,0 an. Zur Sicherung einer sachgerechten Ausnutzbarkeit der Grundstücksfläche ist die Möglichkeit der Überschreitung der GFZ bis auf eine maximale GFZ von 4,0 gemäß § 16 (6) BauNVO festgesetzt. Durch die Anhebung der GFZ wird der städtischen Situation des Plangebietes Rechnung getragen.

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

Höhe baulicher Anlagen gemäß § 18 BauNVO / Zulässige Vollgeschossanzahl:

Straßenbegleitend sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans weiterhin ausschließlich Gebäude mit drei bis vier Vollgeschossen zulässig. Durch die 1. Änderung des Bebauungsplans kann nun die zulässige Anzahl der Vollgeschosse gemäß § 16 (6) BauNVO zugunsten der Sicherstellung einer barrierefreien Erschließung im obersten Geschoss auf maximal fünf Vollgeschosse erhöht werden. Die rechnerische Anhebung der Vollgeschossanzahl kann aufgrund der schwierigen, beengten Grundstückszuschnitte notwendig werden. Gleichwohl müssen die Gebäude im Sinne der Umgebungsbebauung weiterhin eine maximale optische Viergeschossigkeit zum öffentlichen Raum vorweisen. Hierzu sind die festgesetzten Gebäudehöhen einzuhalten. Im rückwärtigen Bereich wird im Sinne des übrigen Baublockinnenbereiches die Errichtung eines Vollgeschosses eröffnet.

Die First- und Traufhöhe der baulichen Anlagen wird gemäß § 16 (3) BauNVO festgesetzt. Die Traufhöhe, d.h. die Schnittkante zwischen Außenfläche aufgehendes Mauerwerk und fertiger Dachhaut von max. 75,00 m NHN sowie die Firsthöhe von max. 80,50 m NHN dürfen nicht überschritten werden. Baulich zusammenhängende Gebäude sind nur mit einer einheitlichen Trauf- und Firsthöhe zulässig. Die festgesetzten maximalen Höhen orientieren sich an den Höhen der angrenzenden Gebäude der Martin-Luther-Straße, welche baulich höher ausgebildet ist als die der Nassauerstraße.

Ausnahmsweise darf die festgesetzte maximal zulässige Gebäudehöhe durch untergeordnete Gebäude- und Anlagenteile (z.B. Photovoltaikanlagen, Aufzüge, Lüftungsschächte o.ä.) um maximal 1,00 m überschritten werden, wenn diese aus betriebstechnischen Gründen erforderlich sind.

Die zulässige Vollgeschossanzahl in Kombination mit der zulässigen baulichen Höhe der im Geltungsbereich des Bebauungsplans zulässigen Bebauung ist aus dem Bestand abgeleitet und orientiert sich zusätzlich 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 Bebauung in die Maßstäblichkeit des städtebaulichen Umfeldes.

Die zulässige Vollgeschossanzahl in Kombination mit der zulässigen baulichen Höhe der im Geltungsbereich des Bebauungsplans zulässigen Bebauung orientiert sich an den baulichen Anlagen in der Umgebung, welche in der Martin-Luther-Straße mit vier und in der Nassauerstraße mit drei Vollgeschossen zuzüglich jeweils ausgebautem Dachgeschoss errichtet sind.

Ergänzend zu den vorstehenden Festsetzungen legt die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 01.074 zusätzlich die zulässigen Erdgeschossfußbodenhöhen (EGF) fest. Die EGF von mindestens 0,20 m und maximal 0,70 m dürfen nicht überschritten werden. Als unterer Bezugspunkt der festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhe gilt die jeweilige NHN-Höhe des Straßenrandes der vorhandenen erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche jeweils auf Höhe der Gebäudemitte des Hauptbaukörpers. Mit der Festsetzung wird einerseits verhindert, dass mögliche Kellergeschosse oder Gebäudesockel übermäßig weit (d.h. mehr als ca. 0,70 m) aus der Grundstücksoberfläche herausragen. Somit wird ein Beitrag zu einer homogenen Höhenentwicklung innerhalb des Plangebiets geleistet. Andererseits beugt die Definition einer Mindesthöhenlage des Erdgeschossfußbodens der Entstehung von Erdgeschossebenen vor, die sich unterhalb des Straßenniveaus befinden und aus diesem Grunde bei heftigen Regenereignissen überflutungsgefährdet sind.

Die genannten Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung verfolgen die 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

Für den gesamten Geltungsbereich wird die geschlossene Bauweise gemäß § 22 (3) BauGB aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen. In der geschlossenen Bauweise (g) sind Gebäude nur ohne seitlichen Grenzabstand zu errichten.

Die Baulinien entlang der Martin-Luther-Straße und der Nassauerstraße, welche zur Realisierung einer straßenbegleitenden Bauflicht beitragen sollen, werden beibehalten. Zusätzlich erfolgt zur Platzbildung die Ergänzung einer Baulinie am Martin-Luther-Platz. Im rückwertigen Grundstücksbereich ermöglichen die durch Baugrenzen definierten überbaubaren Grundstücksflächen einen ausreichenden Spielraum zur Anordnung der Gebäudesubstanz auf dem Baugrundstück.

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).

Im Zeichen der Klimawandelanpassung werden für die geplante Bebauung weitgehende Festsetzungen zu Dachbegrünungen und zur Entsiegelung getroffen. Dies geschieht, um mit dem Bauvorhaben weder die klimatische Situation bei sommerlichen Hitze- und Trockenperioden zu

verschlechtern noch eine Gefährdung bzw. Beeinträchtigung der Gebäude und seiner Nutzer durch wetterliche Extreme zu erhalten. Begrünungsmaßnahmen erzeugen einen positiven Beitrag zum Kleinklima des Plangebietes. Folglich sind Dächer bis einschließlich 20° Neigung und ab 10 m² Fläche mindestens extensiv zu begrünen. Dabei ist mit natürlichen, einheimischen und standortgerechten Pflanzen der Pflanzliste (vgl. Pflanzliste: Dachbegrünung) 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.

Hiervon ausgenommen sind Dachflächenbereiche, die für erforderliche haustechnische Einrichtungen genutzt werden, oder Dachterrassen. Ebenfalls ausgenommen sind Dachflächenbereiche, die für Anlagen zur Nutzung der Solarenergie (Photovoltaik oder Solarwärme) genutzt werden, bis zu einem Anteil von 40 % der Gesamtdachfläche.

Die nutzbaren Dachflächen von Dächern ab 20° Neigung hingegen sind zu mindestens 50 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche). Die nutzbare Dachfläche kann ersatzweise anteilig oder vollständig für Solarwärmekollektoren genutzt werden.

Als nutzbar wird der Teil der Dachfläche definiert, bei dem die technischen und wirtschaftlichen Anforderungen für die Nutzung der Solarenergie erfüllt werden. Ungünstig ausgerichtete Dachflächen nach Norden (Ostnordost bis Westnordwest), verschattete Bereiche der Dachflächen (z. B. durch Nachbargebäude oder Bäume) und von anderen Dachnutzungen belegte Dachflächen (z. B. Dachfenster und Schornsteine) zählen dabei nicht zur nutzbaren Dachfläche.

Eine weitere planungsrechtliche Festsetzung zu Begrünungsmaßnahmen sieht vor, dass Deckenflächen von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut werden (z. B. Tiefgaragen), zu begrünen sind. Dabei ist mit natürlichen, einheimischen und standortgerechten Pflanzen der Pflanzliste (vgl. Pflanzliste: Dachbegrünung, Hecken/Sträucher) eine geschlossene Vegetationsdecke herzustellen, die dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen ist. Die Mindestsubstratdicke muss hierbei 0,6 m und im Bereich von Gehölzen 1,0 m, betragen. Ausgenommen sind notwendige Wege, Spielflächen und Terrassen. Notwendige Be- und Entlüftungsanlagen sind einzugrünen. Diese Festsetzung ermöglicht die Errichtung einer Tiefgarage auch außerhalb von Gebäuden, um dem erforderlichen Stellplatzbedarf zu decken und zeitgleich unbebaute und begrünte Außenflächen freizuhalten und zu sichern.

5.4. Örtliche Bauvorschriften

Neben den o.g. bauplanungsrechtlichen Bestimmungen enthält die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 01.074 - Martin-Luther-Straße - Festsetzungen gemäß § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 89 (1) und (2) der Bauordnung des Landes NRW, die auf die äußere Gestaltung von Gebäuden und Freiflächen im Geltungsbereich abzielen.

Zur Bewahrung des altstadttypischen Stadtbildes ist der Gebäudeteil, welcher zum öffentlichen Raum ausgerichtet ist, im Sinne des rechtskräftigen Bebauungsplans als traufständiges Sattel- oder Walmdach zu errichten. Die Dacheindeckung ist mit nicht glänzenden und reflektierenden Materialien vorzunehmen. Im Blockinnenbereich ist der mögliche eingeschossige Baukörper, zur atmosphärischen Aufwertung, mit einem mindestens extensiv begrünten Flachdach zu errichten.

Ein positives optisches Erscheinungsbild der Grundstücksaußenbereiche wird durch die nachfolgenden örtlichen Bauvorschriften angestrebt. Hierzu sind die Stellplätze zur Unterbringung von Müllbehältern der Einsicht, z.B. durch Begrünungsmaßnahmen, zu entziehen.

Des Weiteren dürfen Flächen, die weder überbaut sind, noch als Terrassen, Wegefläche oder Stellplatz dienen, nicht versiegelt werden und sind 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 für das Kleinklima bedenklichen „Schottergärten“ in diesem Plangebiet nicht zulässig. Durch diese Festsetzung wird eine naturnahe Außenraumgestaltung mit artenreicher Bodenfauna gesichert und gefördert.

Als zusätzlicher Beitrag zur Verringerung des Versiegelungsgrades, aus Klimaschutzgründen und zur verbesserten Entwässerung sind die Oberflächen der Hofflächen, Zufahrten, Fußwege oder offenen Stellplätze mit luft- und wasserdurchlässigem Material (z.B. wassergebundene Decken, Ökopflaster, Pflaster mit mindestens 25% Fugenanteil oder Schotterrasen) herzustellen.

Im Weiteren sind Einfriedungen entlang der straßenabgewandten Grundstücksgrenzen in Form einer standortgerechten Laubhecke (vgl. Pflanzenliste: Hecken /Sträucher) oder eines Stabgitterzaunes mit standortgerechten, heimischen Rankpflanzen (vgl. Pflanzenliste Berankung) vorzunehmen. Die Einfriedung soll als begrünter Sichtschutz zur Nachbarbebauung fungieren.

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

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 der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 01.074 - Martin-Luther-Straße - sind die Anwendungsvoraussetzungen für das sogenannte „beschleunigte Verfahren“ gemäß § 13a (1) Nr. 1 BauGB erfüllt. Von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, von der Erstellung eines Umweltberichtes gemäß § 2a BauGB sowie von der Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung kann somit abgesehen werden.

6.2. Artenschutz

Bei dem Plangebiet der 1. Änderung handelt es sich um eine vollflächig versiegelte Stellplatzfläche, ein Bestandsgebäude und um den Grünstreifen des Martin-Luther-Platzes, welcher drei Bäume und vereinzelte Sträucher aufweist. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird auf dieser Fläche die Schließung des Baublockes verfolgt. Für einen Teilbereich des Plangebietes ist eine Bebauung bereits durch den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 01.074 zulässig. Zur Realisierung der Platzrandschließung wird die bebaubare Grundstücksfläche um die in Rede stehende Beetfläche ergänzt. Hierzu wird das bestehende Festsetzungsgefüge in seinen Grundzügen auf diese Fläche übertragen. Vor diesem Hintergrund kann von einer Prüfung, ob die Planungen potentielle artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG auslösen, abgesehen werden.

Bei dem Plangebiet und dessen Umgebung 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 die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 01.074 - Martin-Luther-Straße - begründen könnten.

Einzig im Falle des Abrisses des Bestandsgebäudes und Ersatzes durch einen Neubau muss eine Untersuchung hinsichtlich der Existenz von Fledermäusen und der ggf. Umgang mit diesen Tieren im Rahmen der Baugenehmigung durchgeführt und dargelegt werden.

7. Klimaschutz und Klimaanpassung

Seit der BauGB-Novelle im Jahr 2011 zählen gemäß § 1 (5) BauGB auch klimabezogene Belange zu den städtebaulichen Gründen, die im Zentrum der Bauleitplanung stehen, womit sowohl die Umsetzung von Maßnahmen zum Klimaschutz als auch zur Klimaanpassung in Bebauungsplänen ermöglicht wird. Mit den Inhalten des Bebauungsplanes soll im besonderen Maße einer klimawandelgerechten Stadtentwicklung beigetragen werden und so ein Ausgleich zwischen Baulückenschließung und den Klimabelangen geschaffen werden.

Im Plangebiet wurden klimatisch wirksame Maßnahmen umgesetzt, um die mikroklimatischen Beeinträchtigungen (wie Hitzebelastungen, Starkregenereignisse oder Trockenheit) zu minimieren. Dadurch sollen insbesondere auch Auswirkungen auf die großmaßstäbliche Ebene (Mesoklima) ausgeschlossen werden.

Zur Reduzierung des Versiegelungsgrades sind in dem Bebauungsplan alle Dächer bis einschließlich 20° Neigung verpflichtend mit mindestens extensiver Dachbegrünung (Sedumpflanzen etc.) zu errichten. Die Deckenflächen von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (z. B. Tiefgaragen) sind mit Sträuchern etc. intensiv zu begrünen.

Dachbegrünung leistet einen besonderen Beitrag zur Gestaltung eines klimaangepassten Wohnquartiers. Die Begrünung wird dabei sowohl vor dem Hintergrund der steigenden Hitzebelastungen als auch der zunehmenden Anzahl und steigenden Intensität von Starkregenereignissen vorgeschrieben. Durch die Begrünung der Dächer wird die Reflektion und die Wärmeentwicklung reduziert und Feinstaub gebunden, sodass sie klimatisch stabilisierend auf das Umfeld wirken. Darüber hinaus wird Niederschlagswasser gespeichert, teilweise verdunstet und verzögert abgeleitet.

Im Rahmen dieses Bebauungsplans sind 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. Hierbei sind Grünflächen bepflanzte, unversiegelte und nicht großflächig mit Stein, Kies, Schotter oder ähnlichen Materialien gestaltete Flächen. Die Ausweisung der unbebauten Flächen als Grünflächen unterbindet eine Ausgestaltung als Schottergarten.

Darüber hinaus sind die Oberflächen der Hofflächen, Zufahrten, Fußwege und offenen Stellplatzflächen zusätzlich als Beitrag zur Verringerung des Versiegelungsgrades aus Klimaschutzgründen und zur verbesserten Entwässerung mit luft- und wasserdurchlässigen Materialien wie z.B. entweder durch wassergebundene Decken, Pflaster mit mindestens 25% Fuganteil, Rasengittersteine, Ökopflaster oder in Schotterrasen auszugestalten.

Eine zeitweise Überflutung von Grundstücken beim Eintreten eines Starkregenereignisses kann jedoch trotz zahlreicher Maßnahmen nie vollkommen ausgeschlossen werden. Die bei einem solchen Ereignis entstehenden Wassermassen können weder durch die Kanalisation noch durch Versickerungs- oder Rückhaltemaßnahmen in der erforderlichen Schnelligkeit bewältigt werden. Der Bebauungsplan definiert daher Mindesthöhen für die Erdgeschossfußbodenhöhen. So wird der Entstehung von Erdgeschosebenen entgegengewirkt, die sich unterhalb des Straßenniveaus befinden und daher im Ereignisfall überflutungsgefährdet sein könnten.

Naturnahe Einfriedungen bieten den Vorteil der Durchlüftung des Plangebietes. Bauordnungsrechtlich ist festgesetzt, dass entlang der straßenabgewandten Grundstücksgrenzen das Grundstück in Form einer standortgerechten Laubhecke oder eines Stabgitterzaunes mit standortgerechten und heimischen Rankpflanzen einzugrün ist.

Vor dem Hintergrund der städtebaulichen Verhältnisse der Ecksituation des Baublockes werden neben der Festsetzung der Dachbegrünung platzbedingt keine weiteren planungsrechtlichen Pflanzgebote getroffen. Weitere freiwillige Begrünungsmaßnahmen wie z.B. die Eingrünung von Stellplätzen ist jedoch zu empfehlen, da Vegetationsstrukturen eine ausgleichende Wirkung auf das Kleinklima insbesondere durch den Schattenwurf sowie durch die Verdunstung und Transpiration der Pflanzen haben. Zudem haben sie auch eine klimaschützende Funktion, da Pflanzen als natürliche CO₂-Speicher fungieren.

Die aufgeführten Maßnahmen zur Reduzierung der Versiegelung verfolgen gemeinsam das Ziel, die Aufheizung der Flächen im Plangebiet zu verringern und darüber hinaus gemäß dem Schwammstadtprinzip die Wasserspeicherung, -verdunstung und -versickerung zu maximieren, um eine nachhaltige und klimaangepasste Siedlungswasserwirtschaft zu gewährleisten. So wird durch die Minimierung der versiegelten Flächen unter anderem auch auf die zunehmenden Überflutungsgefahren durch Starkregenereignisse reagiert.

Zusätzlich zu diesen Faktoren ist zur Verlangsamung des (globalen) Klimawandels eine Reduzierung von CO₂-Emissionen, die in der fossilen Stromproduktion entstehen, durch den Ausbau erneuerbarer Energien unabdingbar. Auf den Dachflächen mit einer Neigung über 20 Grad sind Anlagen zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie (Photovoltaik oder Solarwärme) zu errichten. Bei Dächern unter 20 Grad stellen sie bis zu 40% der Gesamtdachfläche eine Alternative zur Dachbegrünung dar.

Im Wesentlichen stellt das Plangebiet am Martin-Luther-Platz einen Beitrag sowohl zum Klimaschutz als auch zur Klimafolgenanpassung dar. Im Rahmen der Umsetzung der klimawirksamen Maßnahmen (u.a. Klimastandards) finden die Ziele und Inhalte des Klimaaktionsplans, des Klimafolgenanpassungskonzeptes und Masterplans Freiraum Beachtung.

8. Hochwasserschutz

Die Fläche liegt nicht in einem Überschwemmungsgebiet und ist nicht besonders starkregen- oder hochwassergefährdet. Nur im Falle eines Extremhochwassers würde der Ahse-Deich überspült und die Fläche wäre hochwassergefährdet. Dieses Szenario stellt allerdings den Katastrophenfall dar, bei welchem weite Teile der Innenstadt hochwassergefährdet wären.

9. 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.

Für den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 01.074 - Martin-Luther-Straße - existiert eine Immissionsuntersuchung des Straßenverkehrs aus dem Jahre 1989. In diesem Gutachten wurde für die Martin-Luther-Straße ein DTV von 1500 Kfz/d sowie ein Schwerlastanteil von 10% tags und 3% nachts zugrunde gelegt. Bei diesen Werten handelt es sich um Prognosewerte, welche das Verkehrsaufkommen nach der bevorstehenden Eröffnung des Allee Centers darstellen.

Als Maßnahme zur Vermeidung von schädlichen Immission wurde im Bebauungsplan eine textliche Festsetzung hinsichtlich der Pflicht der Ausstattung der zur Martin-Luther-Straße orientierten Wohn- und Schlafräume mit Fenstern der Schallschutzklasse I aufgenommen.

Über die Jahre haben sich die Rahmenbedingungen jedoch geändert. Bei der Martin-Luther-Straße handelt es sich heute um eine Einbahnstraße mit einem Tempolimit von 20h/km. Die Straße weist eine Verkehrsbelastung von max. 300 Kfz/d auf. Der LKW-Verkehr ist für die Straße zu vernachlässigen, jedoch macht der Busverkehr (Schwerlastverkehr) tagsüber einen Anteil von 60% des Kfz-Aufkommens aus.

Auf Grundlage des bestehenden Gutachtens und der heutigen Werte erfolgt eine Einschätzung seitens der Stadt Hamm, welche der Verfahrensakte zu entnehmen ist.

Im Wesentlichen dient die Einschätzung dazu, die Straßenverkehrsgeräusche der an das Plangebiet der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 01.074 angrenzenden Martin-Luther-Straße neu zu ermitteln und nach DIN 18005 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) im Plangebiet einschlägig.

Zusammenfassend ergibt sich folgendes Ergebnis hinsichtlich der Verkehrslärmeinwirkungen auf das Plangebiet: Die aktuelle Verkehrssituation entspricht nicht der erhöhten Lärmbelastung der o.a. Prognoseberechnung von 1989. Für die Grundstücksflächen an der Martin-Luther-Straße sind keine Überschreitungen der MU-Orientierungswerte der DIN 18005 am Tag zu erwarten. Es sind soweit keine Immissionsschutzvorkehrungen mehr notwendig. Die einst festgesetzte

Schallschutzklasse I für die Fenster wird heute durch höhere Standards der Energieeinsparungsverordnung erreicht bzw. übertroffen.

Neben den Emissionen des Straßenverkehrs wirkt zeitgleich Kulturlärm auf das Gebäudeensemble ein. Hintergrund ist, dass der Martin-Luther-Platz aufgrund seiner Bühne regelmäßig für kulturelle Veranstaltungen dient. Durch die Platzrandschließung rückt der bebaute Raum näher Richtung Platz. Gleichwohl bleiben die Rahmenbedingungen für die Kulturveranstaltungen unverändert und können auf die Gegebenheiten der 1. Änderung übertragen werden. Aufgrund des Nebeneinanders von Wohnen und Kultur, gilt weiterhin das Gebot der Rücksichtnahme. Die Nutzungen sind nach wie vor nebeneinander zulässig.

10. Altlasten / Kampfmittel / Bergbau / Methangas

10.1. Altlasten

Im Verdachtsflächenkataster bzw. Altlastenkataster bestehen keine Eintragungen für die in Rede stehende Fläche.

10.2. Kampfmittel

Die Bezirksregierung Arnsberg - Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe (KBD-WL) - hat zur Kampfmittelsituation im beantragten Bereich unter der Fundstellenummer 5/38056 Stellung genommen.

Diese Stellungnahme beruht auf Luftbildern, die dem Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe bis heute zur Verfügung stehen und ist nicht abschließend. Sie gilt nur für die angemeldete Maßnahme. Für weitere Baumaßnahmen ist jeweils eine erneute Anfrage erforderlich. Die vorliegende Stellungnahme bezieht sich ausschließlich nur auf die zurzeit bestehende Kampfmittelsituation.

Danach liegt nach heutigem Stand eine Kampfmittelbelastung durch Bombardierung vor. Wegen der o.a. Belastungssituation sind nach heutigem Stand im Zusammenhang mit anstehenden Baumaßnahmen abhängig von deren Art und Umfang Überprüfungsmaßnahmen des KBD-WL erforderlich (ggf. Oberflächendetektionen zu bebauender Flächen, ggf. Bohrlochdetektionen vor Ramm- oder Bohrarbeiten). Die Festlegung dieser Maßnahmen erfolgt einzelfallbezogen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

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

10.3. Bergbau

Der Bebauungsplan enthält eine nachrichtliche Kennzeichnung in Hinblick auf möglicherweise unterhalb des Geltungsbereiches umhergehenden Bergbau. Gemäß der Bezirksregierung Arnsberg - Abteilung 6 - Bergbau und Energie in NRW sind jedoch für den Bereich der Planmaßnahme keine Abbaumaßnahmen von Materialien 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 zudem 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.

Zu zukünftigen Planungen sowie zu Anpassungs- oder Sicherungsmaßnahmen bezüglich bergbaulicher Einwirkungen sollte der Feldeseigentümer (RAG Aktiengesellschaft) grundsätzlich um Stellungnahme gebeten werden.

10.4. Methangas

Nach gutachterlichen Feststellungen (Untersuchung potentieller Methan-Emissionen im Stadtgebiet von Hamm, Prof. Dr. Coldewey, Universität Münster) liegt der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bauungsplans Nr. 01.074 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.

Folgender Hinweis ist gemäß des Geologischen Dienstes NRW speziell bei Bohrungen zu beachten: "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."

11. Denkmalschutz

Baudenkmalschutz

Gegen die beabsichtigte Änderung des Bebauungsplanes bestehen seitens der Unteren Denkmalbehörde grundsätzlich keine denkmalrechtlichen Bedenken. Ein Denkmalschutz für das im Geltungsbereich befindliche und in der Liste des zu schützenden Kulturgutes der Stadt Hamm aufgeführte Wohn-Geschäftshaus Nassauer Str. 36 a wurde gemäß Benehmensherstellung des Westf. Amtes für Denkmalpflege (heute LWL-DLBW) vom 26.05.1992 abgelehnt. Allerdings ist es nach Auffassung der Unteren Denkmalbehörde als erhaltenswerte Bausubstanz einzustufen, da es sich um eine für Hamm einzigartige und gut erhaltene historische Backsteinfassade handelt, die mit dem ornamentalen Jugendstildekor außerordentliche stadtbildprägende Wirkung erzielt.

Unmittelbar in der engeren Umgebung befindet sich die denkmalgeschützte Martin-Luther-Kirche.

Hinsichtlich des Umgebungsschutzes für das angrenzende Baudenkmal ist zwingend eine denkmalrechtliche Abstimmung der architektonischen Gestaltung der Baukörper erforderlich. Der

Bauherr bzw. der Planer sollte sich daher bzgl. der Planung rechtzeitig vor Bauantragstellung mit der Unteren Denkmalbehörde in Verbindung setzen.

Bodendenkmalschutz

Das ausgewiesene Plangebiet tangiert in vollem Umfang eine Fläche von archäologischem Belang, hier einen Teilbereich des historischen Stadtkerns von Hamm.

Hamm entwickelte sich seit 1226 auf dem Grund des Oberhofes Mark. Vermutet wird dabei ein Ausbau in mehreren Phasen: um einen anfänglichen Siedlungsbereich um Kirche und Markt wurde die Stadt um 1250/70 nach Osten erweitert und erhielt erst im 14. Jahrhundert ihre bis in die Neuzeit gültige Ausdehnung, markiert durch die umlaufende Mauer-Graben-Befestigung mit neuzeitlicher Bastionsverstärkung. Das Plangebiet betrifft in diesem Zusammenhang in erster Linie das unmittelbare Umfeld der Lutherkirche im randseitigen Bereich der heutigen Martin-Luther-Straße (ehem. Lütke / Kleine (West-)Straße) bzw. Nassauerstraße (ehem. „Loerstrate“), ausgerichtet zum Martin-Luther-Platz.

Die Lutherkirche, erbaut in den Jahren von 1734-1739 von Johann Michael Moeser aus Unna, ist eine gotisierende, dreischiffige und vierjochige Hallenkirche mit einem Chor im Osten, der mit fünf Seiten eines Achtecks geschlossen ist. Sie weist außerdem einen quadratischen Westturm mit Barockhelm auf. Die Kirche steht dabei an der Stelle des alten Adelssitzes der Familie von Camen im Bereich der vermutlich schon vor 1226 existierenden städtischen Vorsiedlung „alte Hamm“. Das „Camensche Haus“ selbst wurde 1657 von der Lutherischen Gemeinde gekauft, später zu Gunsten der neuen Kirche abgerissen. Bestattungen sind für den Innenraum der Kirche aufgrund von Grabplatten des 18. Jahrhunderts belegt. Es ist davon auszugehen, dass auch außerhalb der Kirche mit erhaltenen Bestattungen zu rechnen ist, jedoch ist unbekannt, wie weit diese in Richtung des hier genannten Areals ziehen. Eine Ausdehnung des Bereiches des „Camenschen Hauses“ in das Planungsgebiet hinein ist nicht auszuschließen, Selbiges gilt für untertägig erhaltene Reste der Vorgängersiedlung „alte Hamm“.

Eine Bedeutung kommt dem ausgewiesenen Plangebiet außerdem hinsichtlich der genannten straßenseitigen Randlage zu. Die das Areal nördlich begrenzende Martin-Luther-Straße wird erstmals 1510 als „Luttike Weststrate“ genannt. Der Straßenverlauf, welcher parallel zu einer der Hauptverkehrsachsen der Stadt geführt wurde, dürfte aber sicher älter als diese Nennung sein und bereits im Mittelalter eine wesentliche Erschließungsstraße des südwestlichen Stadtbereiches gebildet haben. Das Plangebiet stellte daher zu jeder Zeit eine innerstädtische Gunstlage dar, ein Fakt, der sich auch noch an der dichten Bebauung des Urkatasters des frühen 19. Jahrhunderts, aber auch überlieferten Karten von 1734 und 1762 ablesen lässt, welche auch die heutigen Freiflächen umfasste.

Damit betrifft der Planbereich einen äußerst wichtigen und neuralgischen Punkt mit Blick auf die Stadthistorie.

Die hier kurz angerissenen Fakten zeigen, dass es sich somit bei dem angesprochenen Areal grundsätzlich um einen archäologisch sensiblen Bereich handelt, in dem bei Bodeneingriffen mit umfassender und unter Umständen 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. Das Plangebiet tangiert somit in vollem Umfang ein wichtiges archäologisches Quellenarchiv, dessen Auswertung neue und weitergehende Erkenntnisse zur Entwicklung von Hamm vermitteln kann, die auf keinem anderen Weg gewonnen werden können. Dies gilt auch hinsichtlich der genannten Einzelobjekte (Kirche bzw. Kirchhof / Camensches Haus).

Ob und inwieweit archäologische Dokumentationsmaßnahmen im Vorfeld und / oder Rahmen der Umsetzung von Neubauprojekten notwendig sind, ferner ob diese auch eine Begleitung eines Abrisses der bestehenden Baustrukturen umfassen müssen, sollte im Vorfeld eines konkreten Vorhabens durch eine frühzeitige Abstimmung mit der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761 - 93750; Fax: 02761 - 937520) geklärt werden. Gegenwärtig geht der LWL von der grundsätzlichen Notwendigkeit einer Begleitung des Abbruchs der bestehenden Baustrukturen ab der Bodengleiche sowie einer bauvorgreifenden und sich nach den jeweiligen Neubauplänen richtenden stratigraphischen Flächengrabung aus.

Grundsätzlich gilt: In jedem Fall ist für die Dokumentation der durch die Maßnahmen in ihrem Bestand gefährdeten Bodendenkmäler ein entsprechendes Zeitfenster einzuräumen. Gemäß § 29 DSchG NRW sind die Kosten der archäologischen Untersuchungen im Rahmen der beabsichtigten Maßnahmen durch den Verursacher zu tragen.

12. Ver- und Entsorgung

12.1. Versorgung des Plangebietes

Eine Versorgung des Planungsbereiches mit den Medien Strom, Erdgas und Trinkwasser kann über die bestehenden Versorgungssysteme der Martin-Luther-Straße bzw. Nassauerstraße erfolgen.

12.2. Entwässerung des Plangebietes

12.2.1. Rechtliche Grundlagen

Das Verfahren für die Beseitigung des im Plangebiet anfallenden Abwassers wird nach den Bestimmungen des LWG § 44 Beseitigung von Niederschlagswasser (zu § 55 Absatz 2 des Wasserhaushaltsgesetzes) ausgewählt. Unter dem Begriff Abwasser ist häusliches oder betriebliches Abwasser (Schmutzwasser) und gesammeltes Niederschlagswasser zu verstehen. Verschmutzungsgrad des Abwassers, Untergrund- und Grundwasserverhältnisse, Nähe zu Gewässern, sowie bestehende behördliche Entwässerungsgenehmigungen und Wirtschaftlichkeitsansprüche müssen bei der Wahl des Entwässerungsverfahrens berücksichtigt werden.

Grundsätzlich muss versucht werden, wenig verunreinigtes Niederschlagswasser im Gebiet zu versickern oder in ein ortsnahes Gewässer einzuleiten. Im Rahmen der Fortschreibung der a.a.R.d.T. werden die wasserwirtschaftlichen Belange im Sinne einer klimaresilienten Stadtentwicklung weiter gestärkt. Die negativen Auswirkungen des Klimawandels prägen maßgeblich die Entwicklung unserer Städte. Die Zunahme phasenweise extremer Witterung, wie Hitze und Trockenheit, aber auch die Zunahme von Starkregenereignissen müssen bei der Planung berücksichtigt werden.

12.2.2. Niederschlagswasser

Aufgrund der sehr beengten Raumverhältnisse ist eine planmäßige vollständige Versickerung nicht möglich. Auch eine Reinwasservorflut steht nicht in erreichbarer Nähe zur Verfügung. Das Niederschlagswasser muss somit am vorhandenen leitungsfähigen Mischsystem angeschlossen bleiben. Dennoch sollte versucht werden, befestigte Flächen an offene Pflanzbeete, Baumscheiben und sonstige unversiegelte Flächen anzuschließen, wo immer das möglich ist. Nicht versickerndes Wasser kann dann zur öffentlichen Kanalisation überlaufen. Dachbegrünung kann in der Bestandssituation nur sehr bedingt zum Einsatz kommen, dennoch einen Beitrag zur Abflusssdämpfung leisten.

12.2.3. Schmutzwasser

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

12.2.4. Weitere Hinweise

Unverschmutztes Niederschlagswasser (z. B. von Dachflächen) kann auch in Zisternen eingeleitet und als Brauchwasser verwendet werden. Durch vorzusehende Überläufe an den Zisternen ist ein Abfluss in die Anlagen zur Ableitung des Niederschlagswassers sicherzustellen. Sofern die geplanten Gebäude im Grundwasser bzw. im Schwankungsbereich des Grundwassers errichtet werden, müssen Keller in abgedichteter Form als weiße oder schwarze Wannen ausgebildet werden. Nach der Abwassersatzung der Stadt Hamm dürfen Drainleitungen weder direkt noch indirekt über die Grundstücksentwässerungsanlagen an die Abwasseranlage angeschlossen werden.

Hamm, den 14.07.2023

gez. Andreas Mentz
Stadtbaurat

gez. Carsten Gniot
stellv. Amtsleiter

Anhang

Tabellarische Zusammenfassung

Name des Verfahrens	1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 01.074 - Martin-Luther-Straße -	
Lage des Plangebietes	- Hamm - Mitte - Ecke Martin-Luther-Straße, Martin-Luther-Platz und Nassauerstraße	
Struktur des Plangebietes (Bestand)	- Kfz- Stellplatz - (Teil-) Fläche des heutigen Martin-Luther-Platzes inklusive Kulturbühne - Gebäude Nassauer Straße 36a - fast vollständig versiegeltes Plangebiet - Grünstrukturen lediglich in Form von drei Bäumen und vereinzelter Sträucher	
Charakteristik der Planung / geplante Nutzungs- bzw. Bauungsstruktur	- Urbanes Gebiet - Bebauung mit Schwerpunkt auf der Wohnnutzung - Städtebauliche Fassung des Martin-Luther-Platzes durch die bauliche Schließung der Ecksituation	
Art des Verfahrens	Beschleunigtes Aufstellungsverfahren gemäß § 13a BauGB	
Verfahrensverlauf	Aufstellungsbeschluss	29.06.2021 (Vorlage-Nr. 0326/21)
	Scoping gem. § 4 (1) BauGB	02.07.2021 – 02.08.2021
	Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB	Besprechungsmöglichkeit 19.09.2022 – 04.10.2022
	Landesplanerische Abstimmung	Nicht erforderlich
	Behördenbeteiligung gemäß § 13 a (2) i.A. § 4 (2) BauGB	01.02.2023 – 03.03.2023
	Offenlegungsbeschluss	13.12.2022 (Vorlage- Nr. 0952/22)
	Offenlegung gem. § 13a (2) i.V.m. § 3 (2) BauGB	01.02.2023 – 03.03.2023
	Sonstige	Einziehungsverfahren
Vorbereitende Bauleitplanung (FNP)	Aus FNP abgeleitet gemäß § 8 (2) BauGB	
Relevante informelle vorbereitende Planungen	- Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept (2. Fortschreibung) - Städtebauliche Rahmenplan "Perspektive Innenstadt 2030 - Steuerungskonzept Vergnügungstätten für die Stadt Hamm - Handlungskonzept Wohnen und Pflege 2025 - Masterplan Freiraum	
Organisation der Erschließung	- Äußere Erschließung über das bestehende Straßennetz - Innere Erschließung in Form von neuen Straßen und Wegen nicht erforderlich	
Planausweisung / Dichtewerte	- Urbanes Gebiet MU - Grundflächenzahl: 1,0 - Geschossflächenzahl: 4,0 - III-IV (ausnahmsweise V) und I - Vollgeschoss - Geschlossene Bauweise	
Grünflächen	Dächer bis 20 Grad Neigung sind zu begrünen	
Verkehr	- Parken: Stellplatzanlage im Blockinnenbereich - ÖPNV: Bushaltestellen am Westentor und am Santa-Monica-Platz „Alte Synagoge/Markt“	
Kompensationsmaßnahmen / Ausgleichsflächen	Im vorliegenden Planungsfall nicht vorgesehen (§ 13a BauGB).	
Flächenbilanzierung	Gesamtfläche (Plangebiet)	ca. 800 m²