

Stadt Hamm  
Stadtplanungsamt

**Bebauungsplan Nr. 01.134**  
**- Vergnügungsstättensteuerung**  
**Wilhelmstraße Ost -**

Begründung zum Bebauungsplan

vom Januar 2012

## Inhaltsverzeichnis

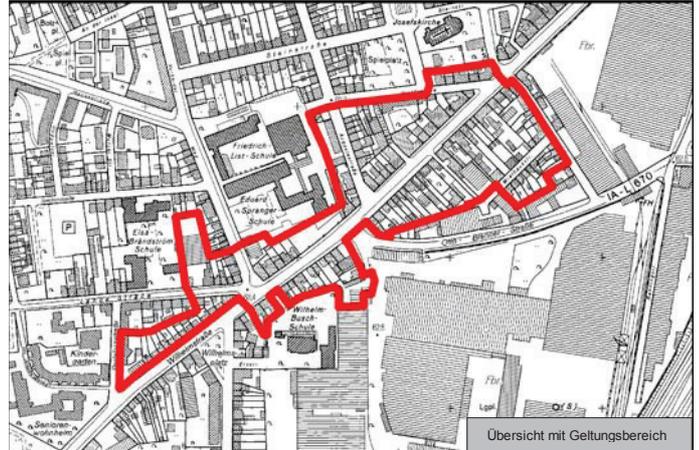
<b>BEGRÜNDUNG</b>		<b>3</b>	
<b>1.</b>	<b>Räumlicher Geltungsbereich</b>		<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>Planerfordernis</b>		<b>3</b>
<b>3.</b>	<b>Übergeordnete Vorgaben</b>		<b>4</b>
3.1.	Landes-/Gebietsentwicklungsplanung	4	
3.2.	Flächennutzungsplanung	4	
<b>4.</b>	<b>bestehendes Planungsrecht</b>		<b>4</b>
4.1.	Baugebietsplan	4	
<b>5.</b>	<b>Voruntersuchung</b>		<b>5</b>
5.1.	Standortbewertung	5	
5.2.	Nahversorgungszentrum Wilhelmstraße	5	
5.3.	Konzept zur Steuerung von Vergnügungsstätten	6	
<b>6.</b>	<b>Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 13a (1) Satz 2 Nr. 2 BauGB</b>		<b>7</b>
<b>7.</b>	<b>Städtebauliche Bestandsaufnahme / Analyse</b>		<b>9</b>
7.1.	Städtebauliche Strukturen	10	
7.2.	Planungsrechtliche Ausgangssituation	10	
<b>8.</b>	<b>Inhalt des Bebauungsplanes</b>		<b>11</b>
8.1.	Städtebauliche Zielsetzungen	11	
8.2.	Art und Maß der baulichen Nutzung	12	
8.2.1.	Art und Maß der baulichen Nutzung		12
8.3.	Steuerung von Vergnügungsstätten	17	
8.4.	Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	20	
8.5.	Verfahren	21	

## Begründung

### 1. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des (einfachen) Bebauungsplans Nr. 01.134 umfasst einen Siedlungsbereich beidseits der Wilhelmstraße zwischen der Pestalozzistraße im Westen und der Josefstraße / Hobreckerstraße im Osten.

Der Geltungsbereich verläuft entlang der Ostseite der Pestalozzistraße, der Westgrenze der Flurstücke 779 u. 1054, Flur 37, Gemarkung Hamm, nach Osten abknickend entlang der Nordgrenze der Flurstücke 1054, 565, 564, 563, 562, 561, 560, 559, 558, 557, 556 u. 555, nach Norden abknickend, entlang der Ostgrenze des Flurstückes 550, in Verlängerung die Lange Straße querend auf den südöstlichen Grenzpunkt des Flurstückes 1066, weiter Richtung Norden entlang der Westgrenze der Flurstücke 1066 u. 1067, nach Osten abknickend entlang der Nordgrenze der Flurstücke 1067 u. 1062, nach Süden abknickend, entlang der Westgrenze der Flurstücke 395, 396, 397, 399, 400, 401 u. 402, nach Osten abknickend entlang der Südgrenze des Flurstückes 402, in Verlängerung den Vorheider Weg querend auf den nordöstlichen Grenzpunkt des Flurstückes 724, entlang der Nordgrenze des Flurstückes 724, nach Süden abknickend entlang der Ostgrenze des Flurstückes 724, nach Osten abknickend entlang der Nordgrenze der Flurstücke 376, 727, 728, 729, 373, 372, 371, 781 u. 780, nach Nordwesten abknickend entlang der Westgrenze der Flurstücke 368, 364, 361, 358, 355, 1063, 1064, 350, 1065, 346 u. 343, nach Osten abknickend entlang der Südgrenze der Josefstraße (Flurstücke 342 u. 663) bis zum nordöstlichen Grenzpunkt des Flurstückes 189, Flur 35, nach Nordosten abknickend die Josefstraße querend auf den südöstlichen Grenzpunkt des Flurstückes 460, entlang der Westgrenze des Flurstückes 460, nach Osten abknickend entlang der Nordgrenze der Flurstücke 460, 456, 457, 458, 645 u. 646, nach Südosten abknickend entlang der Ostgrenze des Flurstückes 646, in Verlängerung die Wilhelmstraße querend auf den nordwestlichen Grenzpunkt des Flurstückes 68, Flur 38, nach Osten abknickend entlang der Nordwestgrenze des Flurstückes 68, nach Südosten abknickend entlang der Westseite der Hobreckerstraße (Flurstück 448) bis zum südöstlichen Grenzpunkt des Flurstückes 102, nach Südwesten abknickend entlang der Südgrenze des Flurstückes 102, nach Südosten abknickend entlang der Ostgrenze des Flurstückes 459, nach Südwesten abknickend entlang der Südgrenze der Flurstücke 459, 124, 123 u. 122, in gerader Verlängerung das Flurstück 121 querend auf die Westgrenze des Flurstückes 121, nach Nordwesten abknickend entlang der Westgrenze des Flurstückes 121, nach rd. 6,5 m in gerader Verlängerung auf die nordwestliche Gebäudekante des Hauses Wiethausstraße 15, weiter die Wiethausstraße querend auf den südöstlichen Grenzpunkt des Flurstückes 265, nach Südwesten abknickend entlang der Südostgrenze der Flurstücke 265, 423, 376, 368, 382, 324, 41, 327, 328, 329, 34, 33 u. 31, nach Südosten abknickend, entlang der Ostgrenze des Flurstückes 31, nach Westen abknickend entlang der Süd- sowie Südostgrenze des Flurstückes 31, nach Westen abknickend entlang der Nordwestgrenze der Otto-Brenner-Straße (Flurstück 275, nach Südosten abknickend entlang der Ostgrenze der Flurstücke 29, 112, 27 u. 113, nach Nordosten abknickend dem Verlauf der Nord-, Ost-, Süd- u. Westgrenze des Flurstückes 340 folgend, nach Südwesten abknickend entlang der Südostgrenze der Flurstücke 23, 285, 21, 19, 17, 15, 14, 13, 12, 10 u. 9, nach Süden abknickend dem Verlauf der Ost- Süd- und Westgrenze des Flurstückes 9 folgend, in Verlängerung die Wilhelmstraße Richtung Norden querend auf den nordöstlichen Grenzpunkt des Flurstückes 553, Flur 37, nach Südwesten abknickend entlang der Nordseite der Wilhelmstraße (Flurstücke 965 u. 778) bis zum Ausgangspunkt an der Pestalozzistraße.



### 2. Planerfordernis

In der Untersuchung zum „*Steuerungskonzept für Vergnügungsstätten*“ aus 2010 werden Handlungsleitlinien vorgeschlagen, die als Reaktion auf die wachsende Anzahl an Anfragen und Anträgen von Vergnügungsstätten und Wettbüros städtebaulich begründete Spielregeln zur Steuerung derartiger Ansiedlungen im Stadtgebiet definieren.

Insbesondere zum Schutz der Versorgungsschwerpunkte und ausgewählter Gewerbe- und Dienstleistungsgebiete werden in der o.a. Untersuchung räumliche Bereiche definiert, in denen der Ansiedlungsdruck von Vergnügungsstätten hoch und der Regelungsbedarf entsprechend ausgeprägt ist. Das Konzept zur Steuerung von Vergnügungsstätten an sich, stellt jedoch kein rechtliches Instrument dar, welches die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten abschließend regeln könnte.

Vielmehr sind für diese Siedlungsbereiche Bauleitpläne aufzustellen, die eine planungsrechtliche Steuerung im Sinne des o.a. Konzeptes sicherstellen.

Ein von diesem Ansiedlungsdruck besonders betroffener Siedlungsbereich ist der Versorgungsschwerpunkt entlang der Wilhelmstraße. (Vgl. hierzu Pkt. 5.3)

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 01.134 soll die für das Plangebiet definierte städtebauliche Zielsetzung, ein weiteres Abrutschen der Versorgungsachse Wilhelmstraße zu unterbinden und einen langfristigen Stabilisierungs- und Entwicklungsprozess in Gang zu setzen, unterstützt werden. Zu diesem Zweck werden die Anregungen aus dem Steuerungskonzept für Vergnügungsstätten in den planungsrechtlichen Rahmen mit eingebunden.

### 3. Übergeordnete Vorgaben

#### 3.1. Landes-/Gebietsentwicklungsplanung

Der wirksame Regionalplan - Teilabschnitt Oberbereich Dortmund westlicher Teil - weist das Quartier entlang der Wilhelmstraße als allgemeinen Siedlungsbereich aus. Südlich der Wilhelmstraße stellt der Regionalplan einen Bereich entlang des Bahngeländes zwischen der Wilhelmstraße im Norden und der Ackerstraße im Südwesten als Fläche für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) dar.

#### 3.2. Flächennutzungsplanung

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt den vom Planbereich betroffenen Teilabschnitt der Wilhelmstraße als Nahversorgungszentrum (NVZ) dar. Innerhalb dieses Versorgungsbereiches sowie entlang der Wiethausstraße wird die Art der baulichen Nutzung im Plangebiet als Mischgebiet definiert.

Für die nördlich des Nahversorgungszentrums Wilhelmstraße angrenzenden Quartiere trifft der Flächennutzungsplan hingegen die Darstellung einer Wohnbaufläche. In diese Strukturen eingebettet liegen Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Anlagen u. Einrichtungen für Bildung u. Forschung“ (Berufsschulen „Eduard-Spranger“ u. Friedrich–List“) sowie „Anlagen und Einrichtungen für kirchliche und religiöse Zwecke“ entlang der Josefstraße.

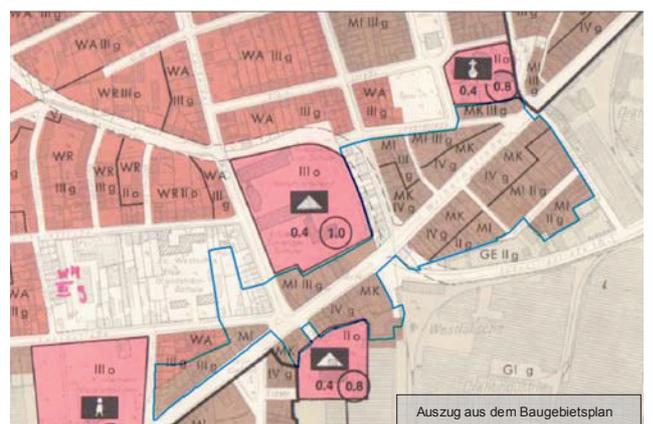


### 4. bestehendes Planungsrecht

#### 4.1. Baugebietsplan

Das Plangebiet überdeckt Teilflächen des seit 1969 rechtswirksamen Baugebietsplans „Hamm“, nach dem die planungsrechtlich aktuell zulässige Art sowie das zulässige Maß der baulichen Nutzung bestimmt werden.

Anders als der wirksame Flächennutzungsplan setzt der Baugebietsplan unterschiedliche Gebietsarten entlang der Wilhelmstraße fest. Im östlichen Abschnitt der Wilhelmstraße (von der Josefstraße bis zur Augustastraße) wird das Siedlungsgebiet beidseits der Wilhelmstraße mit der Festsetzung eines Kerngebietes (MK-Gebiet) mit einer max. viergeschossigen, geschlossenen Bauweise belegt. Westlich der Augusta-



straße bzw. der Otto-Brenner-Straße wird das o.a. MK-Gebiet lediglich auf der Südseite der Wilhelmstraße bis zur Ackerstraße fortgeführt.

Für den Teilabschnitt nördlich der Josefstraße sieht die Festsetzung des Baugebietsplanes ebenfalls ein MK-Gebiet vor, jedoch nur mit einer max. dreigeschossigen, geschlossenen Bauweise.

Die übrigen Siedlungsbereiche sind als Mischgebiet (MI-Gebiet) festgesetzt. Während entlang der Wilhelmstraße und für das Quartier südlich der Josefstraße eine max. dreigeschossige, geschlossene Bauweise festgesetzt ist, gibt der Baugebietsplan entlang der Wiethausstraße eine max. zweigeschossige geschlossene Bauweise vor.

In dem vom Plangebiet berührten Bereich der Pestalozzistraße trifft der Baugebietsplan die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets (WA-Gebiet) mit einer max. dreigeschossigen, geschlossenen Bauweise.

Der Baublock zwischen der Lange Straße im Süden, der Weißenburger Straße im Westen, der Spichernstraße im Norden und dem Vorheider Weg im Osten ist aufgrund der damaligen städtebaulichen Gemengesituation weiterhin unbeplant geblieben.

Ebenfalls keine Festsetzungen hinsichtlich der zulässigen Art und des Maßes der Nutzung finden sich im Bereich einer damals geplanten Verkehrsstrasse, die die Hafestraße im Norden mit der „Industriestraße“ (heute: Otto-Brenner-Straße) im Süden verbinden sollte. Die projektierte Planstraße verläuft quer durch den Siedlungsbereich und überplant die westlich der Augustastraße liegenden Gebäude sowie die Gebäude Wilhelmstraße 75 u. 75a.

Ergänzt werden die Festsetzungen des Baugebietsplanes durch die Festlegung öffentlicher Verkehrsflächen in den geltenden Fluchtlinienpläne W12, W13 und W21.

Planungsrechtlich erfüllt diese Konstellation den Sachverhalt eines einfachen Bebauungsplanes nach § 30 Abs. 3 BauGB, in dessen Geltungsbereich sich die Zulässigkeit von Vorhaben neben den Festsetzungen des Baugebietsplanes und der o.a. Fluchtlinienpläne ansonsten nach § 34 BauGB richtet.

## **5. Voruntersuchung**

### **5.1. Standortbewertung**

Seit 1986 mit Einrichtung des Wohnumfeldprogrammes „Westliche Innenstadt“ liegt die Entwicklung und Stabilisierung des westlich des Bahnhofs gelegenen Stadtteils im Fokus von Stadterneuerungsmaßnahmen der Stadt Hamm.

In den in diesem Zusammenhang durchgeführten Rahmenplanungen und Untersuchungen wird u. a. regelmäßig die Bedeutung der Wilhelmstraße als Versorgungsschwerpunkt für die hier ansässige Wohnbevölkerung betont und der Erhalt dieser Versorgungsstrukturen als wichtiges städtebauliches Ziel festgehalten.

Der Hammer-Westen wurde im Jahr 2000 in das Programm „Soziale Stadt NRW“ aufgenommen. Seither wurde eine Vielzahl städtebaulicher, sozial flankierender und arbeitsmarktrelevanter Maßnahmen durchgeführt, um negative Entwicklungstendenzen im Stadtteil aufzufangen und einen Stabilisierungsprozess einzuleiten.

### **5.2. Nahversorgungszentrum Wilhelmstraße**

Traditionell ist die Wilhelmstraße als wichtige Hauptzufahrt zur Hammer Innenstadt gesäumt von Einzelhandels- und Dienstleistungsangeboten in unterschiedlicher Dichte. Im östlichen Abschnitt der Wilhelmstraße hat jedoch bereits eine städtebaulich negative Tendenz eingesetzt, die anhand von Leerständen in den Wohnungs- und Geschäftsebenen, dem verminderten Warenangebot, einer Häufung von Angeboten im Niedrigpreissegment bis hin zu der Anzahl an Gebäuden mit einem dringendem Renovierungsbedarf erkennbar ist.

Im Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept Hamm – Fortschreibung 2010 heißt es zur Wilhelmstraße: *„Die von Trading-Down und Leerständen geprägte Wilhelmstraße soll trotz der gegenwärtigen Angebotsschwächen und der räumlichen Nähe zum Fachmarktstandort im Kreuzungsstandort Wilhelmstraße/Kamener Straße für den „Hammer Westen“ Nahversorgungsaufgaben übernehmen.*

*Da in diesem Bereich rd. 10.700 Einwohner leben, lässt sich grundsätzlich auch ein größerer Verbrauchermarkt – etwa mit einer Verkaufsfläche von rd. 2.500 qm rechtfertigen.*

*Es sollte daher planerisches Ziel der Stadt Hamm bleiben, den Geschäftsbereich entlang der Wilhelmstraße aufzuwerten und insbesondere die dort vorhandenen nahversorgungsrelevanten Strukturen zu stärken und abzusichern.“*

Ein Schritt zur Aufwertung und Verbesserung der Lebensqualität entlang der Wilhelmstraße wurde bereits in den 1990er Jahren durch den Umbau des im Plangebiet liegenden Teilabschnittes vollzogen. Mit dem Rückbau der damals vierspurigen Ein- / Ausfallstraße zur Hammer Innenstadt auf zwei Fahrstreifen sollte die auch für den Handel wichtige Aufenthaltsqualität verbessert werden. Durch das Anpflanzen von Straßenbäumen und die Gestaltung weiterer Pflanzstreifen entlang der Gehwege hat dieser Straßenabschnitt der Wilhelmstraße eindeutig an stadtgestalterischer Qualität gewonnen.

Auffällig ist in diesem Teilabschnitt der Wilhelmstraße der besonders hohe Besitz an ethnisch geprägten Angeboten. Der räumliche Zusammenhang zum Wohnquartier Viktoriaplatz mit einem überdurchschnittlichen hohen Ausländeranteil ist möglicherweise Hintergrund dieser Entwicklung. In der Konzentration ethnischer Ökonomie kann aber auch eine wirtschaftliche und städtebauliche Chance zur Stabilisierung bestehen, wenn es gelingt, durch besondere Angebote sich stadtwert positiv zu profilieren und damit ein Kundenkreis über den Hammer Westen hinaus zu erreichen.

Eine städtebaulich unerwünschte Agglomeration von Vergnügungsstätten, sonstigen Wettbüros und Erotik-Fachmärkten würde dieses positive Profilierungsziel jedoch schädigen und vermehrt kontraproduktive Tendenzen auslösen.

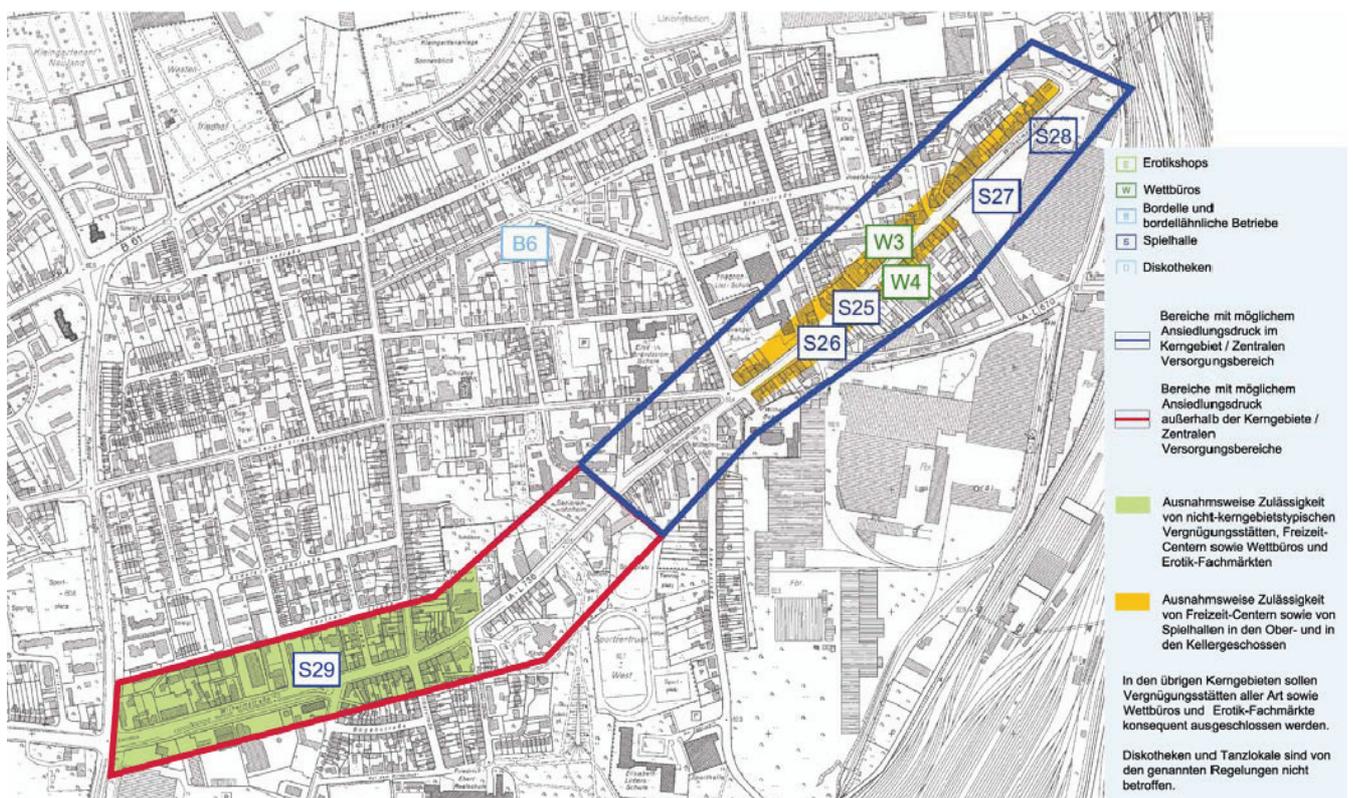
### 5.3. Konzept zur Steuerung von Vergnügungsstätten

Vor dem vorstehend geschilderten Hintergrund sieht auch das Steuerungskonzept für Vergnügungsstätten im betroffenen Bereich der Wilhelmstraße dringenden Handlungsbedarf. Hierin heißt es zum Versorgungsschwerpunkt Wilhelmstraße:

*„Die Wilhelmstraße grenzt jenseits der Bahntrasse westlich an die City an. Sie ist ein deutlicher Versorgungsschwerpunkt im Hammer Westen und vorwiegend durch Handelsnutzungen und Kleingewerbe geprägt. Größter nahversorgungsrelevanter Anbieter ist neben dem Einkaufszentrum der Kaufland-Verbrauchermarkt. Im Oberen Teil der Wilhelmstraße liegen vier Spielhallen sowie zwei Wettbüros räumlich dicht beieinander. Von den Spielhallen ist nur eine kerngebietstypisch (Sun City). Eine hat aufgrund ihrer Ausprägung trotz ihres Namens (Automaten Casino Hamm) eher den Charakter einer Teestube (Migrantentreff). In den Wettbüros wird jeweils eine Bewirtung angeboten.*

*In diesem oberen Teilbereich der Wilhelmstraße sind weiterhin vermehrt leerstehende Ladenlokale vorhanden. ...*

*Im oberen Teil der Wilhelmstraße sollten Vergnügungsstätten nur ausnahmsweise (bei Vermeidung von negativen Agglomerationswirkungen, die allerdings aktuell schon vorhanden sind) und/oder in den Obergeschossen zulässig sein.“*



Aus dem „Steuerungskonzept für Vergnügungsstätten“: Zulässigkeitsvoraussetzungen im zentralen Versorgungsbereich Wilhelmstraße

Mit dieser Anregung verfolgt das Gutachten den gleichen Ansatz wie für einen Teilabschnitt der Fußgängerzone in der Weststraße. Das Gutachten sieht auch an diesem Abschnitt der Wilhelmstraße zwar noch keine generelle Unverträglichkeit von Vergnügungsstätten, gleichwohl jedoch die Notwendigkeit, eine Unterbrechung der relevanten Auflagen in den Erdgeschosszonen zu verhindern.

Mit der ausnahmsweisen Zulässigkeit soll einer Verfestigung der vorhandenen Anhäufung von Vergnügungsstätten entgegengetreten und ein weiteres Fortschreiten der negativen Prägung verhindert werden.

Neben den vorstehenden Vergnügungsstätten und sonstigen Wettbüros trifft das Steuerungskonzept für Vergnügungsstätten auch Aussagen zu Erotikfachmärkten. Im Ergebnis hält das Gutachten fest, dass die Häufung von Erotikfachmärkten zunächst nicht auf städtebauliche Konflikte schließen lässt. Allerdings sind in Verbindung mit anderen Vergnügungsstätten gleichwohl negative städtebauliche Auswirkungen anzunehmen. Dies kann insbesondere in der westlichen Innenstadt vorausgesetzt werden.

## **6. Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 13a (1) Satz 2 Nr. 2 BauGB**

Das Plangebiet liegt im beplanten Innenbereich. Mit seinen geplanten Festsetzungen trifft der Bebauungsplan (andere) Maßnahmen für die Innenentwicklung, die die Voraussetzung für die Anwendung des beschleunigten Planverfahrens nach § 13 a BauGB darstellt.

Gem. § 13 a (1) Satz 2 Nr. 2 BauGB kann das beschleunigte Verfahren nur auf Bebauungspläne der Innenentwicklung angewendet werden, die

- eine Grundfläche von weniger als 20 000 m<sup>2</sup> festsetzen oder
- eine Grundfläche von 20 000 bis weniger als 70 000 m<sup>2</sup> festsetzen, wenn auf Grund einer Vorprüfung des Einzelfalls zu erwarten ist, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat. Dabei entspricht die Grundfläche nach § 19 (2) BauNVO dem errechneten Anteil des Grundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf.

Für den Fall, dass weder eine Grundflächenzahl noch eine Größe der Grundfläche angegeben wird, sieht § 13a Abs. 1 Satz 3 vor, dass auf die bei Durchführung des Bebauungsplans voraussichtlich (incl. der vorhandenen) versiegelte Fläche abzustellen ist.

Der einfache Bebauungsplan Nr. 01.134 umfasst mit seinem Geltungsbereich eine Grundstücksfläche von insgesamt rd. 75.800 m<sup>2</sup>. Eine Grundflächenzahl ist nicht festgesetzt. Die zulässige Grundfläche richtet sich demnach gem. § 34 BauGB nach der Eigenart der näheren Umgebung und/oder den im § 17 BauNVO definierten Obergrenzen für die zulässige Art der baulichen Nutzung.

Die anrechenbare planungsrechtlich ausnutzbare Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauGB, die aufgrund der festgesetzten Arten der baulichen Nutzung von Mischgebiet (MI-Gebiet) und besonderem Wohngebiet (WA-/WB-Gebiet) möglich ist, unterschreitet die o.a. maßgebliche Marke von 70.000 m<sup>2</sup>. Sie überschreitet jedoch die untere Grenze von 20.000 m<sup>2</sup>.

Hierfür ist die Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 13a (1) Satz. 2 Nr. 2 BauGB zwingend erforderlich.

Die Gemeinde hat bei der Vorprüfung des Einzelfalls überschlägig abzuschätzen, ob der Bebauungsplan erhebliche Umweltauswirkungen haben kann. Dies kann gerade bei Bebauungsplänen, die der Innenentwicklung dienen, unaufwändig und rasch unter Berücksichtigung der Kriterien der Anlage 2 BauGB geschehen. Von vornherein sind nur erhebliche Umweltauswirkungen zu berücksichtigen. Die Vorprüfung hat nicht das Ziel, mit einer in Einzelheiten gehenden Untersuchung das Vorliegen erheblicher Umweltauswirkungen abschließend festzustellen.

Der Vorprüfung zugrunde gelegt, ist ausschließlich die planungsrechtliche Zielrichtung einer Steuerung von Vergnügungsstätten durch textliche Festsetzungen und die Bestimmung der vorhandenen, städtebaulich prägenden Art der baulichen Nutzung.

### **Vorprüfung:**

<b>Nr.</b>	<b>Kriterium</b>	<b>Erhebliche Auswirkungen</b>
<b>1.</b>	<b>Merkmale des B-Plans in Bezug auf:</b>	
1.1	das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan einen Rahmen im Sinne des § 14b Abs. 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung setzt;	Ziel des Bebauungsplanes ist die Steuerung von Vergnügungsstätten. Die hiermit verbundene Bestimmung der Art der baulichen Nutzung nimmt Bezug auf die städtebau-

		lich gegebenen Strukturen.
1.2	das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan andere Pläne und Programme beeinflusst;	Die Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes sind zu berichtigen.
1.3	die Bedeutung des Bebauungsplans für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung;	Keine Bedeutung erkennbar
1.4	die für den Bebauungsplan relevanten umweltbezogenen, einschließlich gesundheitsbezogener Probleme;	Keine Bedeutung erkennbar
1.5	die Bedeutung des Bebauungsplans für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften.	Keine Bedeutung erkennbar
<b>2</b>	<b>Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete, insbesondere in Bezug auf:</b>	
2.1	die Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen;	Für den bereits mit einem einfachen Bebauungsplan belegten Innenbereich werden die zulässigen Nutzungsarten planungsrechtlich überarbeitet. In Verbindung mit den textl. Festsetzungen zur Steuerung von Vergnügungsstätten ergeben sich keine erheblichen Auswirkungen auf das Plangebiet.
2.2	den kumulativen und grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen;	erhebliche Auswirkungen nicht erkennbar
2.3	die Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit (zum Beispiel bei Unfällen);	erhebliche Auswirkungen nicht erkennbar
2.4	den Umfang und die räumliche Ausdehnung der Auswirkungen;	die Auswirkungen bleiben im Wesentlichen auf das Plangebiet beschränkt. Durch die Steuerung von Vergnügungsstätten werden die bestehenden Versorgungsstrukturen gestärkt und die Funktion für den Stadtbezirk gesichert.
2.5	die Bedeutung und die Sensibilität des voraussichtlich betroffenen Gebiets auf Grund der besonderen natürlichen Merkmale, des kulturellen Erbes, der Intensität der Bodennutzung des Gebiets jeweils unter Berücksichtigung der Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten;	erhebliche Auswirkungen nicht erkennbar
2.6	<b>folgende Gebiete:</b>	
2.6.1	im Bundesanzeiger gemäß § 10 Abs. 6 Nr. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes bekannt gemachte Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Vogelschutzgebiete,	keine Auswirkungen
2.6.2	Naturschutzgebiete gemäß § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst,	keine Auswirkungen
2.6.3	Nationalparke gemäß § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst,	keine Auswirkungen
2.6.4	Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 des Bundesnaturschutzgesetzes,	keine Auswirkungen
2.6.5	gesetzlich geschützte Biotop gemäß § 30	keine Auswirkungen

	des Bundesnaturschutzgesetzes,	
2.6.6	Wasserschutzgebiete gemäß § 19 des Wasserhaushaltsgesetzes oder nach Landeswasserrecht festgesetzte Heilquellenschutzgebiete sowie Überschwemmungsgebiete gemäß § 31b des Wasserhaushaltsgesetzes,	keine Auswirkungen
2.6.7	Gebiete, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind,	keine Auswirkungen
2.6.8	Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte und Siedlungsschwerpunkte in verdichteten Räumen im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 2 und 5 des Raumordnungsgesetzes,	keine Auswirkungen
2.6.9	in amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind.	keine Auswirkungen

Unter Berücksichtigung der o.g. Kriterien wird die Einschätzung erlangt, dass der (einfache) Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären.

Bezogen auf die Eingriffsregelung ergeben sich keine weiteren Anforderungen, da die Planung keinen erstmaligen Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet.

## **7. Städtebauliche Bestandsaufnahme / Analyse**

### **7.1. Klima:**

Das Untersuchungsgebiet liegt im Bereich des Stadtklimas. Typisch hierfür sind die Dämpfung der Klimatelemente und eine deutlich geringere nächtliche Abkühlung. Hinzu treten die Veränderung von Windfeld und Strahlungshaushalt und das Vorkommen von Luftschadstoffen, Lärmbelastungen sowie die Bildung von Wärmeinseln.

### **7.2. Boden:**

Das Untersuchungsgebiet wird von schluffigen Fein- bis Mittelsanden eingenommen. Die Mächtigkeit dieser quartären Ablagerungen beträgt überwiegend ca. 2 bis 3 m in der Mitte des UG auch 4 m. Unterlagert werden diese Sedimente vom Tonmergel der Oberkreide (s. Anlage). Im gesamten Bereich kommen unterschiedlich mächtige Aufschüttungen (bis zu 2,5 m) vor.

Die Ablagerungen der Niederterrasse weisen eine Durchlässigkeit von ca. 10<sup>-4</sup> bis 10<sup>-5</sup> m/s (durchlässig) auf. Im unterlagernden Tonmergel liegt die Durchlässigkeit deutlich darunter bei ca. 10<sup>-8</sup> bis 10<sup>-9</sup> m/s (nahezu undurchlässig).

### **7.3. Grundwasser:**

Der mittlere Flurabstand beträgt im Untersuchungsgebiet ca. 1,5 – 3,0 m unter Gelände. Der mittlere Grundwasserspiegel liegt bei etwa 60 m über NN. Das Gefälle ist nach Norden bis Nordnordwest gerichtet.

### **7.4. Fauna/Vegetation:**

Im östlichen Bereich der Wilhelmstraße sind einige Straßenbäume verzeichnet. Das Plangebiet liegt außerhalb des Geltungsbereiches eines Landschaftsplanes.

### **7.5. Kulturgüter:**

Das Wohnhaus Wilhelmstraße 84 (Flur 37, Fl.Stck. 376) wurde am 15.05.2003 unter der lfd. Nr. 268 in die Denkmalliste der Stadt Hamm eingetragen.

## **7.6. Freizeit/Erholung:**

Die Augusta- und Hobreckerstraße sind als fahrradfreundliche Wege gekennzeichnet.

## **7.7. Entwässerung**

Rechtliche Grundlagen:

Das Verfahren für die Beseitigung des im Plangebiet anfallenden Abwassers muss nach den Bestimmungen des § 51 a Landeswassergesetz ausgewählt werden; 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.

Niederschlagswasser:

Die Möglichkeiten der Versickerung des Niederschlagswassers sind im Hinblick auf eine Flächenverfügbarkeit und weitere Randbedingungen nicht möglich. Grundsätzlich kann das Regenwasser aufgrund der hydraulischen Abflußkapazität des für die Abwasserfortleitung zur Kläranlage Hamm-West vorhandenen Mischwassersystems an die vorhandenen Mischwasserkanäle angeschlossen werden.

Schmutzwasser:

Die Ableitung des im Plangebiet anfallenden Schmutzwassers erfolgt über das vorhandene Mischwasserkanalnetz zur Kläranlage Hamm-West.

## **7.8. Städtebauliche Strukturen**

Die Wilhelmstraße wird im Plangebiet zwischen der Josefstraße bzw. Hobreckerstraße im Osten und dem Vorheider Weg bzw. der Ackerstraße im Westen geprägt durch eine kleinteilige, vorwiegend zwei- bis dreigeschossige – aber auch bis zu fünf Geschosse reichende - Baustruktur, in deren Erdgeschosszonen sich meist kleinere Gewerbe-, Dienstleistungs- oder Einzelhandelsnutzungen eingerichtet haben. Die Obergeschosse dienen in der Regel einer allgemeinen Wohnnutzung.

Vereinzelt sind in diese gemischte Nutzungsstruktur reine Wohngebäude und/oder Bürogebäude eingestreut.

Westlich des Vorheider Weges bzw. der Ackerstraße überwiegt der Anteil an Wohnnutzungen auch im Erdgeschoss sowie an reinen Wohngebäuden entlang der Wilhelmstraße deutlich. Gewerbliche Strukturen finden sich hier hingegen nur noch vereinzelt. Die Geschossigkeit der Gebäude erreicht regelmäßig zwei bis drei Vollgeschosse.

Eine Ausnahme bildet hier die Einzelhandelsnutzung Ecke Pestalozzistraße. Ausschließlich gewerblich genutzt, fällt diese eingeschossige Immobilie ein wenig aus dem Kontext des städtebaulichen Straßenbildes in diesem Abschnitt.

In den rückwärtigen Quartieren zur Wilhelmstraße setzt sich der Wohnungsanteil noch stärker durch. Je weiter die Grundstücksflächen von dem Versorgungsbereich der Wilhelmstraße entfernt liegen, umso mehr prägen reine Wohngebäude das Siedlungsbild. Im Wesentlichen dominieren hier drei- bis viergeschossige Gebäude diese Quartiere.

## **7.9. Planungsrechtliche Ausgangssituation**

Die Einbindung des o. a. Steuerungskonzeptes in die planungsrechtliche Rahmgebung soll durch Aufnahme einer textlichen Festsetzung in das Gefüge des einfachen Bebauungsplanes erreicht werden. Hierzu ist aus planungsrechtlichen Gründen jedoch der einfache Bebauungsplan auf die aktuelle Rechtsgrundlage der BauNVO von 1990 abzustellen. Neben den textlichen Festsetzungen zu den Vergnügungsstätten soll der Bebauungsplan Nr. 01.134 nur noch Festsetzungen über die vorhandene Art und das Maß der baulichen Nutzung enthalten, ähnlich dem wirksamen Baugebietsplan. Die Festsetzungen des Baugebietsplanes aus dem Jahr 1968/69 hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung sind auf ihre Aktualität zu überprüfen.

Die Festlegung der Art der baulichen Nutzung bedarf jedoch einer ausführlichen Betrachtung.

Die planungsrechtliche Einstufung der Art der Nutzung weicht im aktuell wirksamen Flächennutzungsplan tlw. von den geltenden Festsetzungen im rechtskräftigen Baugebietsplan ab. Zwischen der Aufstel-

lung des Baugebietsplans von 1969 und dem seit 2008 wirksamen Flächennutzungsplan liegen mehrere Jahrzehnte städtebaulicher Entwicklungen im Plangebiet. Während der Baugebietsplan Teile des Siedlungsbereiches an der Wilhelmstraße als Kerngebiet (MK) definiert, wird im Flächennutzungsplan dieser Bereich durchgängig als Mischgebiet (MI) dargestellt. Zu ähnlich unterschiedlichen Einstufungen in den Gebietskategorien kommt es in den rückwärtigen Quartiersbereichen nördlich der Wilhelmstraße im Plangebiet. Hier stellt der Flächennutzungsplan die Siedlungsbereiche als Wohnbaufläche (W) dar, während der Baugebietsplan größere Teilbereiche als MI-Gebiet festsetzt.

Die Abweichungen im Flächennutzungsplan erklären sich aus der tatsächlichen Nutzung im Plangebiet und der planungsrechtlichen Definition für die jeweiligen Baugebietskategorien nach der BauNVO.

Nach Definition der BauNVO wird der Gebietscharakter eines MK-Gebietes durch die vorwiegende Unterbringung des Handels und zentraler Einrichtungen von Wirtschaft, Verwaltung und Kultur sowie durch einen Störgrad bestimmt, der diesen kerngebietstypischen Nutzungen entspricht; sonstige Gewerbebetriebe dürfen nicht wesentlich stören.

Das Kerngebiet unterscheidet sich von einem Mischgebiet insbesondere durch eine Prägung zentraler Einrichtungen mit entsprechend größerem Einzugsbereich und dadurch, dass im Kerngebiet die Wohnnutzung nicht wie im Mischgebiet gleichberechtigt neben den erwähnten Nutzungen vorgesehen und daher auch nicht allgemein zulässig ist, sondern nur, wenn im Bebauungsplan hierfür ausdrückliche Festsetzungen getroffen sind. Der Baugebietsplan trifft zu den sonstigen Wohnnutzungen keine gesonderte Aussage. Insofern sind Wohnungen, die nicht für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter genutzt werden, nur ausnahmsweise und nach Maßgabe des Bebauungsplanes zulässig.

Das Plangebiet ist entlang der Wilhelmstraße in einem erheblichen Umfang durch sonstige Wohnnutzungen geprägt, die sich überwiegend in den Obergeschossen finden aber auch reine Wohngebäude ausbilden. Die Entwicklung des Siedlungsbereiches zu einem klassischen Kerngebiet hat nicht stattgefunden. Im Gegenteil - das erhöhte Vorkommen von Wohnnutzungen (tlw. auch von reinen Wohngebäuden) und die damit verbundene Eigenart der näheren Umgebung steht eher der Festsetzung eines MK-Gebietes entgegen. Daneben hat der Flächennutzungsplan ein hierarchisch gegliedertes Versorgungssystem als Ziel der Stadtentwicklung definiert, das für die Nahversorgungszentren die Kategorie eines Mischgebietes vorbehält (Vgl. Pkt 8.6). Beide Umstände gaben daher Anlass, für den betroffenen Abschnitt der Wilhelmstraße im Flächennutzungsplan von der ursprünglich im Baugebietsplan festgesetzten Baugebietskategorie eines MK-Gebietes abzuweichen.

In vergleichsweise ähnlicher, allerdings in den Kategorien abgestufter Form, verhält es sich mit den unterschiedlichen Einstufungen der Baugebietskategorien im rückwärtigen Bereich. Hier gab die vorwiegend wohnbaulich geprägte Nutzung den Hintergrund für die Darstellung eines Wohnbaugebietes im Flächennutzungsplan.

Der rechtswirksame Baugebietsplan erfüllt die Voraussetzungen eines einfachen Bebauungsplanes nach § 30 Abs. 3 BauGB. Hiernach richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach den Festsetzungen des Baugebietsplanes hinsichtlich der Art und das Maß der baulichen Nutzung in der Definition der BauNVO von 1968, ansonsten nach der Eigenart der näheren Umgebung gem. § 34 BauGB.

Mit der Festsetzung der Gebietskategorie sind konkrete Nutzungsrechte verbunden, die nicht zuletzt den Wert einer Grundstücksfläche bestimmen. Werden die zulässigen Nutzungen aufgehoben bzw. erheblich geändert, so kann hieraus ein Entschädigungsanspruch nach § 42 BauGB entstehen.

Im vorliegenden Fall beschränkt sich der Anspruch nach § 42 Abs. 2 BauGB allein auf die ausgeübte Nutzung, deren Zulässigkeit mit der Änderung planungsrechtlich ggfls. aufgehoben würde.

Zur detaillierten Prüfung der jeweiligen Sachlage wird unter Pkt 8.2 das Plangebiet in einzelne Quartiersbereiche unterteilt und jeder Bereich einer genauen planungsrechtlichen Bestandanalyse unterzogen, die zur abschließenden Festsetzung der Art und des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan Nr. 01.134 dienen soll.

## **8. Inhalt des Bebauungsplanes**

### **8.1. Städtebauliche Zielsetzungen**

Der einfache Bebauungsplan soll auf Grundlage der Festsetzungen von Art und Maß der baulichen Nutzung die Steuerung von Vergnügungstätten im Einwirkungsbereich des Versorgungszentrums an der Wilhelmstraße sicherstellen.

## 8.2. Art und Maß der baulichen Nutzung

### 8.2.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

#### Straßenabschnitt „nördliche Josefstraße“:

Der Baugebietsplan setzt für diesen Siedlungsbereich ein MK-Gebiet mit einer max. dreigeschossigen, geschlossenen Bauweise fest.

Der Straßenabschnitt an der Josefstraße ist vorwiegend durch sonstige Wohnnutzung geprägt. Eine gewerbliche Nutzung – ein Kiosk und ein Dienstleister – sind der Wohnnutzung untergeordnet.

Der Gebietscharakter entspricht mehr einem Wohngebiet.



Die vorwiegende Wohnnutzung auch in den Erdgeschosszonen sowie das Fehlen jeglicher kerngebietstypischer Nutzungen sprechen gegen die Beibehaltung einer Kerngebietsfestsetzung. Vielmehr soll hier die vorherrschende Wohnnutzung erhalten und unter Berücksichtigung der besonderen Eigenart des Siedlungsquartiers im Nahbereich zur Wilhelmstraße fortentwickelt werden. Aus diesem Grund wird die Gebietskategorie von MK-Gebiet in ein besonderes Wohngebiet (WB) geändert.

Die vorhandenen Nutzungen werden von der Anpassung der Gebietskategorien nicht negativ betroffen. Ein Entschädigungsanspruch ist hier nicht zu erkennen.

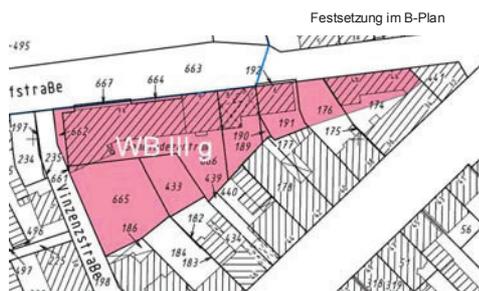
Das Maß der baulichen Nutzung mit max. drei Geschossen und die geschlossene Bauweise werden beibehalten.

#### Straßenabschnitt „südl. Josefstraße bis Vinzenzstraße“:

Der Baugebietsplan setzt diesen Siedlungsbereich als ein MI-Gebiet mit einer max. dreigeschossigen, geschlossenen Bauweise fest.

Der Straßenabschnitt an der Josefstraße 4 bis 9 ist vorwiegend durch sonstiges Wohnen und reine Wohngebäude geprägt. Gewerbliche Nutzungen finden sich hier nicht.

Allerdings besteht hier eine größere kirchliche Einrichtung mit Gemeindezentrum und angeschlossener Kindertageseinrichtung.



Der Gebietscharakter entspricht mehr der Kategorie eines Wohngebiets. Daher soll hier die vorherrschende Wohnnutzung erhalten und unter Berücksichtigung der besonderen Eigenart des Siedlungsquartiers im Nahbereich zur Wilhelmstraße fortentwickelt werden. Aus diesem Grund wird die Gebietskategorie von MI-Gebiet in ein besonderes Wohngebiet (WB) geändert.

Die zulässigen Nutzungsarten sowie der zumutbare Störungsgrad innerhalb eines WB-Gebietes sind in ihren Wesen mit einem MI-Gebiet vergleichbar.

Die vorhandenen Nutzungen werden von der Anpassung der Gebietskategorien daher nicht negativ betroffen. Ein Entschädigungsanspruch ist hier nicht zu erkennen.

Das Maß der baulichen Nutzung mit max. drei Geschossen und die geschlossene Bauweise werden beibehalten.

#### Straßenabschnitt „Vinzenzstr. 3 bis 5; Josefstr. 13 u. 15.; Augustastr. 6 u. 8“

Der Baugebietsplan trifft für diesen Siedlungsbereich die Festsetzung eines MI-Gebietes mit einer max. dreigeschossigen, geschlossenen Bauweise.

Der Baublock zwischen der Vinzenzstr., Josefstr. und Augustastr. wird überwiegend durch eine reine wohnbauliche Nutzung geprägt.

Aber auch gewerblich genutzte Immobilien sind im Bestand vorhanden.





Festsetzung im B-Plan

Der Gebietscharakter entspricht insgesamt aber mehr der Kategorie eines Wohngebiets. Daher soll hier die vorherrschende Wohnnutzung erhalten und unter Berücksichtigung der besonderen Eigenart des Siedlungsquartiers im Nahbereich zum Versorgungsschwerpunkt Wilhelmstraße fortentwickelt werden. Aus diesem Grund wird die Gebietskategorie von MI-Gebiet in ein besonderes Wohngebiet (WB) geändert.

Die vorhandenen wohnverträglichen gewerblichen Nutzungen sind auch in dieser Kategorie weiterhin zulässig.

Das Maß der baulichen Nutzung mit max. drei Geschossen und die geschlossene Bauweise werden beibehalten.

### Straßenabschnitt Wilhelmstraße 32 bis 52

Der Baugebietsplan setzt diesen Siedlungsbereich als ein MK-Gebiet mit einer max. viergeschossigen, geschlossenen Bauweise fest.

Der Straßenabschnitt an der Wilhelmstraße zeigt das typische Bild eines Versorgungsbereiches. Hier dominieren die Handels- und Dienstleistungsnutzungen in den Erdgeschossen. Während in den Obergeschossen auch sonstige Wohnnutzungen untergebracht sind. Es sind zudem einige kerngebietstypische Einrichtungen (u.a. eine kerngebietstypische Spielhalle) sowie eine hohe bauliche Dichte anzutreffen. Die gegebenen Strukturen besitzen durchaus Kerngebietscharakter und sollten in dieser Gebietskategorie weiterentwickelt werden.

Auszug aus dem Baugebietsplan



Festsetzung im B-Plan

Die Beibehaltung der Gebietskategorie eines MK-Gebietes ist hier sachgerecht. Die sonstige Wohnnutzung soll weiterhin ab dem 1. OG ausnahmsweise zugelassen werden.

Das Maß der baulichen Nutzung mit max. vier Geschossen und die geschlossene Bauweise werden beibehalten.

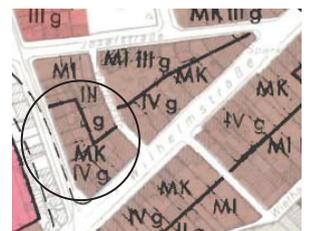
### Straßenabschnitt Wilhelmstraße 54 bis 60 / u. Augustastr. 2 bis 4a

Der Baugebietsplan setzt diesen Siedlungsbereich als ein MK-Gebiet mit einer max. viergeschossigen, geschlossenen Bauweise fest.

Der Straßenabschnitt an der Wilhelmstraße zeigt das typische Bild eines Versorgungsbereiches. Hier dominieren die Handels- und Dienstleistungsnutzungen in den Erdgeschossen. Während in den Obergeschossen die sonstigen Wohnnutzungen untergebracht sind. Kerngebietstypische Nutzungen sind hier nicht anzutreffen.

In der Augustastraße bildet das sonstige Wohnen den Nutzungsschwerpunkt. Hier finden sich auch diverse rein wohnlich genutzte Gebäude.

Auszug aus dem Baugebietsplan



Festsetzung im B-Plan

Die Änderung der Art der baulichen Nutzung und die Aufnahme eines Mischgebietes an diesem Teilabschnitt der Wilhelmstraße in das Festsetzungsgefüge sind hier sachgerecht und gehen mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes für das Nahversorgungszentrum konform.

In Würdigung des hohen Anteils an sonstiger Wohnnutzung entlang der Augustastraße ist die Umwandlung von dem im Baugebietsplan noch festgesetzten MK-Gebiet in ein WB-Gebiet sachgerecht. Die vorhandenen Nutzungen werden von der Anpassung der Gebietskategorie nicht negativ betroffen. Ein Entschädigungsanspruch ist hier nicht zu erkennen.

Das Maß der baulichen Nutzung mit max. vier Geschossen und die geschlossene Bauweise werden beibehalten.



### Straßenabschnitt Wiethausstraße / Hobreckerstraße

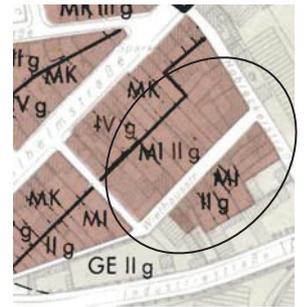
Für den Siedlungsbereich westlich der Hobreckerstraße und beidseitig Wiethausstraße setzt der Baugebietsplan ein MI-Gebiet mit einer max. zweigeschossigen Bauweise fest.



Festsetzung im B-Plan

Dieser Bereich wird von einer Mischung von Wohngebäuden und gewerblichen Strukturen geprägt.

Die Festsetzung eines MI-Gebietes ist hier weiterhin sachgerecht. Die max. zweigeschossige, geschlossene Bauweise wird beibehalten.



Auszug aus dem Baugebietsplan

### Straßenabschnitt Augustastraße - Westseite

Der Baugebietsplan trifft hier keine Festsetzung der Art und Maß baulicher Nutzungen, sondern sieht hier noch die Führung einer Verkehrsstrasse (Hafenstraße) vor.



Festsetzung im B-Plan

Der Baublock auf der westlichen Seite der Augustastraße ist in dem nördlichen Abschnitt zwischen den Gebäuden 3a bis 11 rein wohnbaulich geprägt.

Hier ist die Festsetzung eines WA-Gebietes sachgerecht. Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung mit einer max. dreigeschossigen, geschlossenen Bauweise entspricht der vorherrschenden Baustruktur.



Auszug aus dem Baugebietsplan

Für den südlichen Abschnitt der Augustastraße und im Bereich der Wilhelmstraße finden sich neben der Wohnnutzung auch gewerbliche

Nutzungsstrukturen.

Hier entspricht die Festsetzung eines MI-Gebietes der vorhandenen Nutzungsdurchmischung sowie den städtebaulichen Entwicklungsvorgaben des Flächennutzungsplanes. Das Maß der baulichen Nutzung wird mit einer max. viergeschossigen, geschlossenen Bauweise definiert.

### Straßenabschnitt Wilhelmstraße 92 bis 66

Der Baugebietsplan setzt für diesen Teilabschnitt der Wilhelmstraße ein MI-Gebiet mit einer max. dreigeschossigen, geschlossenen Bauweise fest.

Dieser Abschnitt der Wilhelmstraße wird neben der Gemeinbedarfseinrichtung der Edurard-Spranger-Berufsschule im westlichen Bereich von einer Mischung aus Wohnnutzungen in den Obergeschossen und gewerblichen Einrichtungen (Einzelhandel, Dienstleistungen, Gastronomie) in den Erdgeschossen geprägt.



Festsetzung im B-Plan

Die Festsetzung eines MI-Gebietes ist hier sachgerecht und geht mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes für das Nahversorgungszentrum konform. Entgegen den ursprünglichen Festsetzungen des Baugebietsplanes (MI) soll das Schulgelände als Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt werden.

Die max. geschlossene, dreigeschossige Bauweise aus dem Baugebietsplan wird aufgenommen.



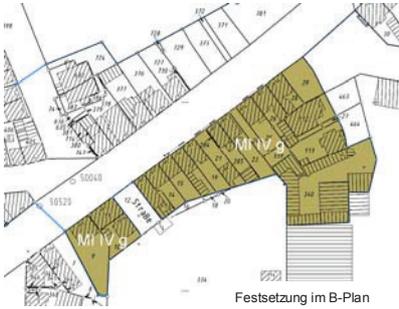
Auszug aus dem Baugebietsplan

Ebenfalls in das Festsetzungsgefüge des Bebauungsplanes wird die bestehende Trafoanlage der Stadtwerke aufgenommen. Zur Sicherung der bestehenden Leitungstrassen wird eine 3,0 m breite Fläche mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadtwerke belegt.

### Straßenabschnitt Wilhelmstraße 81a bis 103

Für diesen Siedlungsabschnitt trifft der Baugebietsplan die Festsetzung eines MK-Gebietes mit einer max. viergeschossigen, geschlossenen Bauweise.

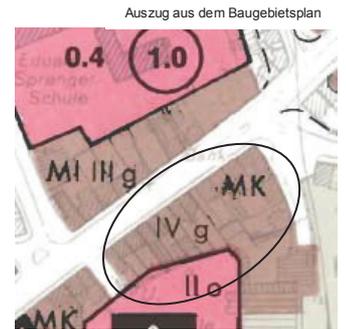
An diesem Abschnitt der Wilhelmstraße finden sich neben gewerblichen Nutzungen im Erdgeschoss vorwiegend Wohnnutzungen in den Obergeschossen. Aber auch vereinzelte reine Wohngebäude sind hier anzutreffen. Kerngebietstypische Nutzungen finden sich hier allerdings nicht.



Festsetzung im B-Plan

ist hier nicht zu erkennen.

Die max. viergeschossige, geschlossene Bauweise entspricht wiederum der vorhandenen Baustruktur und wird daher aus dem Baugebietsplan als Festsetzung übernommen.



Auszug aus dem Baugebietsplan

Insofern ist es sachgerecht, die Art der Nutzung abweichend zum Baugebietsplan als MI-Gebiet auszuweisen. Diese Festsetzung geht mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes für das Nahversorgungszentrum konform. Die vorhandenen Nutzungen werden von der Anpassung der Gebietskategorie nicht negativ betroffen. Ein Entschädigungsanspruch

### Straßenabschnitt Vorheider Weg 1 u. 1b / Lange Straße 2 bis 12

Für diesen Siedlungsbereich trifft der Baugebietsplan keine Festsetzungen.



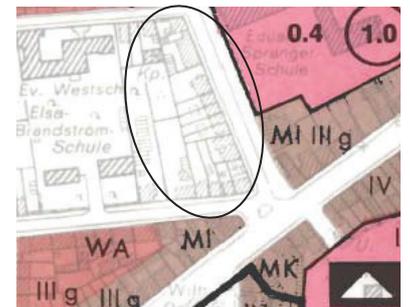
Festsetzung im B-Plan

Im Abschnitt des betroffenen Siedlungsbereiches an der Lange Straße hat sich eine Mischung aus Wohnen und Gewerbe etabliert. Während im vorderen, straßenbegleitenden Grundstücksbereich die Wohnnutzung eindeutig dominiert, finden sich im hinteren Grundstücksbereich verstärkt gewerbliche Nutzungsformen.

Der Erhalt der vorhandenen sonstigen Wohnnutzungen sowie deren Durchmischung mit wohnverträglichen Gewerbebetrieben macht die Festsetzung eines WB-Gebietes hier sachgerecht. Die östlich der Elsa-Brandströmschule noch (im FNP) vorgesehene Schulerweiterungsfläche wird nicht mehr benötigt und kann auch hier planungsrechtlich der faktischen Nutzung eines WB-Gebietes zugeordnet werden.

Für den betroffenen Bereich des Vorheider Weges ergibt sich ebenfalls eine, wenn auch nicht so eindeutige Mischung von Wohnen und Dienstleistungsgewerbe. Im räumlichen Zusammenhang zu dem besonderen Wohngebiet an der Lange Straße ist die fortgesetzte Festsetzung eines WB-Gebietes für den vom Planbereich berührten Abschnitt des Vorheider Weges sachgerecht.

Aufgrund der gegebenen Baustruktur wird das Maß der baulichen Nutzung mit einer max. dreigeschossigen, geschlossenen Bauweise festgesetzt.



Auszug aus dem Baugebietsplan

### Straßenabschnitt Wilhelmstraße 96 bis 118 / Pestalozzistraße 2 bis 8

Der Baugebietsplan setzt für den Siedlungsbereich entlang der Wilhelmstraße sowie an den Anschlussbereichen der Lange Straße und Pestalozzistraße ein MI-Gebiet mit einer geschlossenen, max. dreigeschossigen Bauweise fest. Für den Siedlungsbereich südlich der Lange Straße und östlich der Pestalozzistraße ist ein WA-Gebiet mit einer max. dreigeschossigen, geschlossenen Bauweise festgesetzt.

Im nordwestlichen Abschnitt der Wilhelmstraße zwischen Wilhelmstraße 96 und 118 ist die Art der baulichen Nutzung überwiegend wohnbaulich geprägt.



Auszug aus dem Baugebietsplan



Vereinzelt finden sich aber auch hier gewerbliche Strukturen.

Die Pestalozzistraße ist hingegen rein wohnbaulich geprägt.

Insgesamt können die Festsetzungen aus dem Baugebietsplan

- MI-Gebiet für den Abschnitt der Wilhelmstraße

- WA-Gebiet für den betroffenen Bereich der Pestalozzistraße

und die geschlossene max. dreigeschossige Bauweise für den Geltungsbereich des B-Planes Nr. 01.134 übernommen werden.

### 8.3. Steuerung von Vergnügungsstätten

Im Sinne des Steuerungskonzeptes für Vergnügungsstätten (Vgl. Pkt. 5.3) sind in den ausgewiesenen Kerngebieten (MK-Gebiete) die nach § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen Vergnügungsstätten und sonstigen Wettbüros gem. § 1 Abs. 5 i.V.m § 1 Abs. 7 Nr. 2 in den Erdgeschosszonen nicht zulässig. Vergnügungsstätten und sonstige Wettbüros sind in den MK-Gebieten gem. § 1 Abs. 7 Nr. 2 BauNVO i.V.m § 1 (9) BauNVO nur ausnahmsweise außerhalb der Erdgeschosszone zulässig.

In den ausgewiesenen MI<sub>V</sub>-Gebieten entlang der Wilhelmstraße sind in den gewerblich geprägten Teilen des Gebietes die nach § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO zulässigen nicht kerngebietstypischen Vergnügungsstätten und sonstigen Wettbüros gem. § 1 Abs. 7 Nr. 2 i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO nur noch außerhalb der Erdgeschosszone ausnahmsweise zulässig.

In den nicht gewerblich geprägten Teilbereichen der festgesetzten MI<sub>V</sub>-Gebiete sowie in den übrigen außerhalb des Nahversorgungszentrum liegenden Mischgebiete und besondere Wohngebiete (WB) sind die nach § 4a Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten und sonstigen Wettbüros gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit nicht zulässig.

Im Zusammenhang mit der Steuerung von Vergnügungsstätten und sonstigen Wettbüros sind im Sinne des Steuerungskonzeptes auch die Erotikfachmärkte in den Kontext zu setzen. Diese im Grundsatz als Einzelhandelsbetriebe einzustufenden Anlagen können jedoch bei der vorhandenen Wohnnutzung zu Konflikten führen. Auch können sie in Agglomeration mit anderen Vergnügungsstätten und/oder sonstigen Wettbüros vorhandene städtebaulich negative Tendenzen forcieren.

Vor diesem Hintergrund wird in den nicht gewerblich geprägten MI-Gebieten die Ansiedlung von Erotikfachmärkten gem. § 1 Abs. 5 i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO ausgeschlossen.

In den gewerblich geprägten MI<sub>V</sub>-Gebieten sowie in den MK-Gebieten, sind Erotikfachmärkte – in Anlehnung an die o.a. Festsetzung zu den Vergnügungsstätten - gem. § 1 Abs. 5 i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig.

An die ausnahmsweise Zulässigkeit ist die Bedingung geknüpft, dass Vergnügungsstätten und deren Erweiterungen sowie Erotikfachmärkte und Wettbüros nur dann ausnahmsweise zulässig sind, wenn sich im selben Gebäude, im gleichen Straßenzug in mittelbarer und unmittelbarer Nachbarschaft des Vorhabens keine Vergnügungsstätte, kein Wettbüro oder Erotikfachmarkt befindet und damit zu erwarten ist, dass über die Häufung von Angeboten an Vergnügungsstätten der Bereich negativ in Bewegung gebracht wird oder die städtebauliche Zielsetzung für diesen Bereich erschwert wird. Es ist sicher zu stellen, dass Störungen im Sinne des § 15 Abs. 1 BauNVO in Verbindung mit § 15 Abs. 3 BauNVO nicht auftreten werden. Es wird vorbehaltlich einer Überprüfung der konkreten räumlichen und städtebaulichen Situation zunächst davon ausgegangen, dass ein neues Vorhaben innerhalb eines Radius von 100 m um eine bestehende Vergnügungsstätte, ein Wettbüro oder einen Erotik-Fachmarkt negative städtebauliche Auswirkungen über das Zusammenwirken der Angebote auslösen wird. Dieser 100 m Radius hat keine bindende Wirkung, er dient als Orientierungswert und Anlass für eine Prüfung der konkreten Situation vor Ort.

Zu den sonstigen Wettbüros gehören alle Wetteinrichtungen, die aufgrund ihres Charakters nicht zu den Vergnügungsstätten zählen (z.B. Wettannahmestellen). Hiervon ausgenommen sind Einrichtungen, in Zusammenhang mit Verkaufsstellen anderer Warensortimente (z.B. Presseartikel, Tabakwaren u.a), in denen sich der räumliche Bereich für die Annahme von Wetten dem Bereich für den Verkauf und der Präsentation der anderen Warensortimente weit unterordnet und max. 25 % der Verkaufsfläche einnimmt. (z.B. ein klassischer Lotto-Toto-Kiosk)

Während Wettannahmestellen in ihrem äußeren Erscheinungsbild (verklebte oder verhängte Schaufenster, grelle Werbung) sowie mit ihrem Verdrängungspotential eine vergleichbare negative städtebauliche Wirkung entfalten können wie größere Wettbüros, gehen hingegen von den klassisch geführten Geschäften mit einer Lotto-Toto-Aannahmestelle, die nach Außen eher ihr Warensortiment präsentieren, in der Regel keine negativen städtebaulichen Tendenzen aus. Durch die vorstehende Differenzierung wird diesem Umstand Rechnung getragen.

#### **8.4. Auswirkungen auf bestehende Nutzungen**

Innerhalb des Plangebietes verzeichnet die Bestandsuntersuchung zum Steuerungskonzept 5 Vergnügungsstätten (Spielhallen u. Wettbüros), die sich auf einem engen, max. 120 m erstreckenden Bereich zwischen Vinzenzstraße und Hobreckerstraße entlang der Wilhelmstraße konzentrieren. Dem Konzept nachgeschaltete Recherchen haben ergeben, dass lediglich nur drei der ermittelten Vergnügungsstätten eine bauordnungsrechtliche Genehmigung besitzen (Stand Aug. 2011). Die nicht genehmigten Nutzungen sind planungsrechtlich auch nicht zu berücksichtigen.

Die genehmigten Nutzflächen der bestehenden Spielhallen von rd. 76, 97 und 120 qm liegen im Nahversorgungszentrum entlang der Wilhelmstraße, in dem solche Einrichtungen gem. dem Steuerungskonzept für Vergnügungsstätten zukünftig nur noch außerhalb des Erdgeschosses ausnahmsweise zulässig sein sollen. (Vgl. hierzu Pkt. 8.3) Die Spielhallen werden je nach ihrer städtebaulichen Wirkung in kerngebietstypische und nicht-kerngebietstypische Spielhallen unterteilt. Während die beiden kleineren Spielhallen (67 u. 97 qm) zu den nicht-kerngebietstypischen Spielhallen zählen, kann die größere Spielhalle (120 qm) eindeutig als kerngebietstypisch eingestuft werden. Die im Bebauungsplan Nr. 01.134 definierten Gebietskategorien sind mit der o.a. Einstufung kongruent. So liegen die nicht-kerngebietstypischen Spielhallen in dem festgesetzten MI-Gebiet südlich der Wilhelmstraße und die kerngebietstypische Spielhalle in dem festgesetzten MK-Gebiet nördlich der Wilhelmstraße. Somit ist der Spielhallentyp an den bestehenden Standorten weiterhin zulässig.

Gleichwohl werden mit der festgesetzten Einschränkung zur Ansiedlung von Vergnügungsstätten die im Erdgeschoss liegenden genehmigten Vergnügungsstätten auf den sog. „passiven Bestandsschutz“ gesetzt, der ausschließlich auf den genehmigten Bestand und die genehmigte Funktion begrenzt ist. Er erfasst grundsätzlich nicht Bestands- und Funktionsänderungen- sowie -erweiterungen oder die Wiedererrichtung nach Zerstörung.

Wenn die zulässige Nutzung eines Grundstückes aufgehoben oder geändert wird und dadurch eine nicht nur unwesentliche Wertminderung des Grundstücks eintritt, so kann nach § 42 BauGB ein Anspruch auf Entschädigung bestehen.

Als Voraussetzung für eine Entschädigung im Sinne des § 42 Abs. 1 BauGB muss eine Erschwerung in der Nutzungs- und Verwertungsmöglichkeit der betroffenen Flächen vorliegen.

Die geplante Nicht-Zulassung von Vergnügungsstätten im Erdgeschoss betrifft lediglich eine Geschossebene sowie nur einen Baustein der im betroffenen Gebiet zulässigen baulichen Nutzungen. Alle anderen Nutzungsbausteine sind von dieser Regelung nicht berührt, so dass die für das Plangebiet wesentlichen Arten der baulichen Nutzungen nach BauNVO weiterhin ausgeübt werden können. Ein spürbarer Eingriff in die bauliche Nutzbarkeit der Grundstücksfläche wird hierdurch nicht hervorgerufen.

#### **8.5. Hinweis zum Immissionsschutz**

Mit den festgesetzten Gebietskategorien im rechtskräftigen Baugebietsplan sind u.a. auch bestimmte Schutzansprüche verbunden, die sich z.B. in den Richtwerten der TA-Lärm wiederfinden. So sind für MI- und MK-Gebiete Lärmrichtwerte von 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts einzuhalten. Die Nutzungskategorie eines besonderen Wohngebietes ist in der TA-Lärm nicht enthalten. Sie wird lediglich in der DIN 18005 als eigenständige Gebietskategorie aufgeführt. Hier werden dem WB-Gebiet Orientierungswerte von 60 dB(A) tags und 45 dB(A) bzw. 40 dB(A) nachts zugeordnet, wobei der niedrigere der beiden Nachtwerte für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm gelten soll.

Das Plangebiet liegt im Einwirkungsbereich der Industriebetriebe Fa. Nedri und WDI. Die betrieblichen Auflagen der industriellen Nutzung im Nahbereich der Siedlungsquartiere entlang der Wilhelmstraße / Viktoriastraße sind den planungsrechtlichen Vorgaben der rechtskräftigen Bebauungspläne sowie dem Baugebietsplanes angepasst.

Änderungen in der festgesetzten Nutzungskategorie von Misch- /Kerngebiet in ein WA-Gebiet ziehen im Grundsatz auch einen geänderten Schutzanspruch nach sich. So ist der Schutzanspruch für ein WA-Gebiet im Regelfall um 5 dB(A) erhöht. Auch innerhalb der besonderen Wohngebiete gilt für den Nachtzeitraum ein höherer Schutzanspruch als in den Nutzungskategorien MI und MK.

In einem historisch gewachsenen Siedlungsraum, in dem gewerblich/industrielle Nutzungen und zum Wohnen dienende Gebiete aneinandergrenzen – so wie auch hier im Plangebiet – würde das genaue Einhalten des Schutzanspruches eines „normales“ WA-Gebietes erfahrungsgemäß nicht ohne größere Einschränkungen der Betriebe einhergehen. In solchen gewachsenen Gemengelagen gilt jedoch das Prinzip der gegenseitigen Rücksichtnahme. Dies bedeutet, dass auf der einen Seite die Wohnnutzung höhere Immission hinzunehmen hat, als diese in einem allgemeinen Wohngebiet ansonsten zumutbar sind und auf der anderen Seite die Betriebe weniger Emissionen verursachen dürfen, als diese in einem normalen Gewerbegebiet ausüben können.

Dieser gegenseitigen Pflicht zur Rücksichtnahme wird auch in der TA-Lärm mit der Möglichkeit einer „Mittelwertbildung“ Rechnung getragen. Unter der Voraussetzung, den Stand der Lärminderungstechnik einzuhalten, kann demnach von den o.a. Richtwerten eines WA-Gebietes abgewichen werden. Die Immissionsrichtwerte für MK-, und MI-Gebiete sollen dabei aber nicht überschritten werden.

Aus planungsrechtlichen Gründen ist die erstmalige Festsetzung eines WA-Gebietes an der Augustastraße sowie der WB-Gebiete an der Josefstraße, Vinzenzstraße und Augustastraße sachgerecht. (Vgl. Pkt. 8.2.1)

Da sich die Gemengelagensituation – der räumliche Abstand von Wohnnutzung und Industriebetriebe – hierdurch faktisch nicht verändert und es somit materiell nicht zu einer Verschärfung des Konfliktpotentials kommt, sind die nun festgesetzten WA-WB-Gebiete als gewerblich vorbelastete Gebiete einzuordnen, in denen eine mögliche Überschreitung der in der TA-Lärm aufgeführten WA-WB-Richtwerte zumutbar ist.

Zwischen den als WA-Gebiet festgesetzten Grundstücksflächen und der industriellen Nutzung liegen weitere Siedlungsbereiche, deren Nutzungskategorie als MI-Gebiet / MK-Gebiet festgesetzt ist. Die zwingende Rücksichtnahme der Industrienutzung auf die Schutzwürdigkeit dieser Siedlungsbereiche führt in den nun festgesetzten Wohngebieten dazu, dass zumindest der o.a. Mittelwert bereits heute erreicht wird. Für die industriellen Anlagen sind aufgrund der Änderung der Gebietskategorie demnach keine zusätzlichen Auflagen verbunden.

Ein entsprechender Hinweis auf die Vorbelastung und die Mittelwertbildung ist in der Planurkunde aufgenommen.

### 8.6. Berichtigung des Flächennutzungsplanes

Die vorstehenden anhand der Realnutzung planungsrechtlich festgelegten Gebietskategorien weichen in Teilbereichen von der Darstellung des Flächennutzungsplanes ab. Dies betrifft nachstehende Bereiche:

Straßenabschnitt		Gebietskategorien		
		FNP 2008	Baugebietsplan	B-Plan
<b>nordwestlich Wilhelmstr.</b>				
1	„nördlich Josefstr.“	Gemeinbedarfsfläche (kirchliche Zwecke)	MK	WB
2	„Wilhelmstr. 32 – 52“	MI	MK	MK
3	Grundstücke östl. Elsa-Brandström-Schule	Gemeinbedarfsfläche (Schule)	keine	WB

Der Flächennutzungsplan ist als vorbereitender Bauleitplan das zentrale strategische Steuerungsinstrument für die Stadtentwicklung und entfaltet einen behördenverbindlichen Charakter.

Das Strategiekonzept des Flächennutzungsplanes sieht für den Bereich der Wilhelmstraße die Entwicklung bzw. Fortführung eines Nahversorgungszentrums vor, an das sich Wohngebiete anschließen.

Der stadtweiten Versorgungsstruktur liegt im Flächennutzungsplan ein dreistufiges, hierarchisches Zentralsystem zugrunde. Diese Versorgungsstruktur gliedert sich auf in den Citybereich, in die Stadtteilzentren und in die Nahversorgungszentren sowie die Fachmarktstandorte.

Dieses polyzentrische Versorgungsmodell beruht auf dem Kommunalen Einzelhandelskonzept (2004; Fortschreibung 2010). Die Zentren bzw. Siedlungsschwerpunkte besitzen im Rahmen einer hierarchischen Arbeitsteilung eine entsprechend unterschiedliche Bedeutung. Die im vorliegenden Fall relevanten Nahversorgungszentren sollen ein Grundangebot an haushaltsorientierten Dienstleistungen und Einzelhandel vorhalten.

Die Nahversorgungszentren werden im Flächennutzungsplan durch die Darstellung von Mischflächen (MI) oder auch Wohnbauflächen (W) dokumentiert.

Der Bebauungsplan Nr. 01.134 übernimmt im Wesentlichen die im Flächennutzungsplan entwickelte Systematik der Versorgungsstrukturen.

Für die Genehmigungsfähigkeit von Vorhaben entfaltet der Flächennutzungsplan in den bestehenden Siedlungsquartieren keine Rechtswirkung. Hier bilden vielmehr die bestehenden Festsetzungen der rechtskräftigen Bebauungspläne sowie der § 34 BauGB die Rechtsgrundlagen für die Nutzungsrechte an den Grundstücksflächen.

Bereits der rechtskräftige Baugebietsplan weicht von der aktuellen Darstellung des Flächennutzungsplanes ab. (Vgl. Pkt. 4.1 u. o.a. Tabelle) Die Nutzungsrechte an den Grundstücksflächen richten sich derzeit im Plangebiet also eher an den Festsetzungen des Baugebietsplanes, der als „einfacher Bebauungsplan“ hier vorwiegend die Gebietskategorie eines Kerngebietes und/oder Mischgebietes vorgibt.

Im Rahmen des aktuellen Bebauungsplanverfahrens wurde eine Überprüfung der sachgerechten Bestimmung der Gebietskategorien des Baugebietsplanes vorgenommen. Nach detaillierter Prüfung wurden nun die Gebietskategorien an der faktischen Nutzung und den absehbaren Entwicklungstendenzen an den einzelnen Straßenabschnitten im Plangebiet ausgerichtet. (Vgl. Pkt. 8.2.1)

Hierbei ist teilweise von den ursprünglichen Festsetzungen des Baugebietsplanes abgewichen und die Nutzungsrechte an den Bestand angepasst worden. In anderen Teilbereichen haben sich die städtebaulichen Voraussetzungen für die festgesetzten Gebietskategorien des Baugebietsplanes nicht geändert, so dass aus Sicht des eigentumsrechtlichen Bewahrungsanspruches die entsprechenden Festsetzungen des Baugebietsplanes zu übernehmen sind.

Von der Anpassungsnotwendigkeit betroffen ist auch der im Flächennutzungsplan dargestellte Nahversorgungsbereich (s. Pkt. 2 der o.a. Tabelle). Der überwiegende Bereich des Nahversorgungszentrums im Plangebiet wird entsprechend den Darstellungen des Flächennutzungsplanes als MI-Gebiet festgesetzt und geht somit auf Distanz zum wirksamen Baugebietsplan.

Lediglich in einem räumlich untergeordneten Abschnitt des Versorgungsbereiches wird die festgesetzte Gebietskategorie MK aus dem Baugebietsplan fortgeführt. Der kleinräumliche Bereich des festgesetzten MK-Gebietes hat auf die Systematik der Versorgungshierarchie des Flächennutzungsplanes keinen Einfluss. Insgesamt erhält der betroffene Nahversorgungsbereich an der Wilhelmstraße durch die neue Festsetzungsstruktur des Bebauungsplanes Nr. 01.134 jedoch genau jenen Charakter eines Mischgebietes, der im o.a. hierarchisch geordnetem Versorgungsmodell des Flächennutzungsplanes abgebildet ist. Trotz der Ausweisung eines Kerngebietes sind an diesem Teilabschnitt der Wilhelmstraße aufgrund der liegenschaftlichen Verhältnisse keine dem Nahversorgungsbereich entgegenstehenden großflächigen Einzelhandelsansiedlungen zu erwarten.

Nach § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Die Abweichung beeinträchtigt nicht die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes. Dies wurde in der landesplanerischen Abstimmung gem. § 34 LPIG von der Regionalplanungsbehörde bestätigt. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

### **8.7. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen**

Der einfache Bebauungsplan Nr. 01.134 enthält lediglich Aussagen über die Art und das Maß der zulässigen baulichen Nutzungen sowie Festsetzungen zur Steuerung von Vergnügungsstätten. Ansonsten richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach den Bestimmungen des § 34 BauGB, wonach ein Bauvorhaben sich in die Umgebung einzufügen hat.

Nach § 1 a Abs. 4 BauGB ist ein Ausgleich für ökologische Eingriffe nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Ein ökologischer Ausgleich ist bei Änderungen von bestehenden Baurechten nur in den Fällen erforderlich, als zusätzliche und damit neu geschaffene Nutzungsrechte entstehen. Insoweit findet die Regelung des § 1 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB Anwendung.

Durch die Fortführung und Ergänzung der bestehenden planungsrechtlichen Situation (bestehender einfacher Bebauungsplan (Baugebietsplan) i.V.m. § 34 BauGB) werden keine neuen zulässigen Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet. Ein Ausgleich ist daher nicht erforderlich.

### **8.8. Artenschutz**

Aufgrund der langjährigen urbanen Nutzungen des Plangebietes und den umfänglichen Belastungen durch das Siedlungsumfeld ist nach derzeitigem Kenntnisstand mit Eingriffen in essentielle Habitatsplanungsrelevanter Arten (welche artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG 2010) auslösen könnten) nicht zu rechnen.

Hinweise, die auf entsprechende Habitats hindeuten könnten, haben sich im Rahmen einer Ortsbegehung nicht ergeben. Auch finden sich im Umweltinformationssystem der Stadt Hamm und in @LINFOS

der Landschaftsinformationssammlung des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW keine Hinweise auf ein Vorkommen planungsrelevanter Arten oder geschützter Flächen/Biotope. Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen historisch gewachsenen, im Wesentlichen bereits dicht bebauten Siedlungsbereich. Mit dem Bebauungsplan Nr. 01.134 werden Festsetzungen eines einfachen Bebauungsplanes nach § 30 Abs. 3 BauGB getroffen.

Die die Belange des Artenschutzes nach § 44 BNatSchG berührenden Festsetzungen beschränken sich hier ausschließlich auf die Bestimmung der Gebietskategorie. Es werden keine Bauflächen oder sonstige artenschutzrelevante Maßnahmen festgesetzt. Das Planungsrecht gibt also lediglich die Art der baulichen Nutzung vor. Die Aufstellung des Bebauungsplanes 01.134 führt also im Vergleich zu der bisherigen planungsrechtlichen Situation zu keiner erhöhten bzw. abweichenden baulichen Grundstücksnutzung mit Blick auf die artenschutzrechtliche Relevanz.

Durch die Bebauungsplanänderung selbst werden ferner keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausgelöst, da eventuelle Tatbestände erst mit einem konkreten (Bau-)Vorhaben eintreten können. Mögliche artenschutzrechtliche Verbotstatbestände könnten jedoch in Einzelfällen die Vollzugsunfähigkeit eines Bebauungsplans begründen, falls absehbar wäre, dass die Umsetzung der Planung auf artenschutzrechtliche Hindernisse stößt, die dauerhaft den Vollzug des Bebauungsplanes verhindern würden. Nach den Ausführungen des § 44 (4) BNatSchG liegt ein Verstoß gegen die Verbote des § 44 (1) BNatSchG nur dann vor, wenn

- a) sich der Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechtert oder
- b) wenn die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten (ggf. auch trotz vorgezogener Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen) im räumlichen Zusammenhang nicht erhalten bleibt.

Dies kann für die im vorliegenden Bebauungsplan festgesetzten Planvorgaben aus oben genannten Gründen ausgeschlossen werden.

Durch die Bebauungsplanänderung selbst werden daher keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausgelöst und/oder vorbereitet.

## 8.9. Verfahren

Die notwendige Steuerung der Vergnügungsstätten und Erotik-Fachmärkte für den Versorgungsschwerpunkt an der Wilhelmstraße wird über einen sog „einfachen Bebauungsplan“ im Sinne des § 30 Abs. 3 BauGB in den planungsrechtlichen Kontext der Zulassungsmerkmale nach § 34 BauGB gestellt. Dies ermöglicht auf der einen Seite die planungsrechtliche Sicherung des städtebaulichen Ziels – die Verhinderung weiterer Ansiedlungen von Vergnügungsstätten und Erotik-Fachmärkten - und belässt auf der anderen Seite gleichzeitig für künftige anderweitige bauliche Entwicklungen den aktuellen Spielraum im Rahmen des § 34 BauGB.

Die bestehenden städtebaulichen Strukturen geben keinen Anlass, über das vorstehende Planerfordernis hinausgehende Regelungen der baulichen und sonstigen Nutzungen in das Festsetzungsgefüge des Bebauungsplanes aufzunehmen. Sonstige städtebauliche Konflikte sind hier weder bekannt noch aktuell erkennbar.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB. Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

Hamm, 24.01.2012

gez.  
Schulze Böing  
Stadtbaurätin

gez.  
Muhle  
Ltd. städt. Baudirektor