

Stadt Hamm  
Stadtplanungsamt

**Bebauungsplan Nr. 01.135**  
**- Vergnügungsstättensteuerung**  
**Wilhelmstraße West -**

Begründung zum Bebauungsplan

vom Mai 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>4</b>
5.1.	Standortbewertung	4	
5.2.	Nahversorgungszentrum Wilhelmstraße	5	
5.3.	Konzept zur Steuerung von Vergnügungsstätten	5	
<b>6.</b>	<b>Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 13a (1) Satz 2 Nr. 2 BauGB</b>		<b>6</b>
<b>7.</b>	<b>Städtebauliche Bestandsaufnahme / Analyse</b>		<b>6</b>
7.1.	Klima:	6	
7.2.	Boden:	6	
7.3.	Grundwasser:	7	
7.4.	Fauna/Vegetation:	7	
7.5.	Kulturgüter:	7	
7.6.	Freizeit/Erholung:	7	
7.7.	Entwässerung	7	
7.8.	Städtebauliche Strukturen	7	
7.9.	Planungsrechtliche Ausgangssituation	7	
<b>8.</b>	<b>Inhalt des Bebauungsplanes</b>		<b>8</b>
8.1.	Städtebauliche Zielsetzungen	8	
8.2.	Art und Maß der baulichen Nutzung	8	
8.3.	Steuerung von Vergnügungsstätten	9	
8.4.	Auswirkungen auf bestehende Nutzungen	9	
8.5.	Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	10	
8.6.	Artenschutz	10	
8.7.	Verfahren	11	

## Begründung

### 1. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des (einfachen) Bebauungsplans Nr. 01.135 umfasst einen Siedlungsbereich beidseits der Wilhelmstraße zwischen der Hugo-Bröcker-Straße im Osten und der Königgrätzer Straße im Westen.

Der Geltungsbereich verläuft entlang der Nordseite der Wilhelmstraße, beginnend am südöstlichen Grenzpunkt des Flurstückes 428 (Gebäude Wilhelmstraße Nr. 178), Flur 40, Gemarkung Hamm, nach Westen verlaufend entlang den Südgrenzen der Flurstücke 428, 429, 430, 431 u. 824, nach Norden abknickend entlang der Westgrenze des Flurstückes 824 (Westseite der Königgrätzer Straße), nach Osten abknickend, entlang der Nordgrenze der Flurstücke 824, 430 u. 429, in gerader Verlängerung das Flurstück 428 querend auf die Ostgrenze des Flurstückes 428, nach Süden abknickend entlang der Ostgrenze des Flurstückes 428, nach Osten abknickend entlang der Nordgrenze des Flurstückes 387, die Forbachstraße querend auf den nordwestlichen Grenzpunkt des Flurstückes 423, nach Norden abknickend entlang der Westgrenze des Flurstückes 389 (Ostseite der Forbachstraße), nach Osten abknickend entlang der Nordgrenze der 389, nach Norden abknickend entlang der Westgrenze des Flurstückes 482, nach Osten abknickend entlang der Nordgrenze des Flurstückes 482, nach Süden abknickend entlang der Westgrenze des Flurstückes 336 (Vorsterhauser Weg), nach Osten abknickend entlang der Südgrenze des Flurstückes 336, nach Süden abknickend, die Wilhelmstraße querend auf den nordwestlichen Grenzpunkt des Flurstückes 50, Flur 39, Gemarkung Hamm (Südseite Wilhelmstraße), nach Osten abknickend entlang der Südseite der Wilhelmstraße (Nordgrenze der Flurstücke 50, 46, 47, 606, 605, 596, 568 u. 567), im Einmündungsbereich der Hugo-Bröcker-Straße nach Süden abknickend, entlang der Westseite der Hugo-Bröcker-Straße (Ostgrenze der Flurstücke 568, 569, 588, 587, 586, 585, 584, 583, 552, 551, 550, 549, 548, 564, 563, 562, 561, 560, 559, 558, 557, 556 u. 541), nach Westen abknickend entlang der Südgrenze der Flurstücke 541, 555 u. 554, nach Nordwesten abknickend entlang der Westgrenze der Flurstücke 554, 544, 577 u. 588, nach Westen abknickend das Flurstück 606 querend auf die Westgrenze des Flurstückes 606, nach Norden abknickend entlang der Westgrenze des Flurstückes 606, nach Westen abknickend entlang der Südgrenze des Flurstückes 47, nach Norden abknickend entlang der Westgrenze des Flurstückes 47, nach Westen abknickend entlang der Südgrenze des Flurstückes 50, in gerader Verlängerung die Silberstraße querend auf den südöstlichen Grenzpunkt des Flurstückes 95, entlang der Südgrenze der Flurstücke 95 u. 45, nach Süden abknickend entlang der Ostgrenze des Flurstückes 43, nach Südwesten abknickend entlang der Südgrenze der Flurstücke 43, 42 u. 31, nach Nordosten abknickend entlang der Westgrenze der Flurstücke 31, 336 u. 335, die Wilhelmstraße querend bis auf den Ausgangspunkt.



### 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. 5.2)

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 01.135 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 Vergnügungstätten in den planungsrechtlichen Rahmen mit eingebunden.

### 3. Übergeordnete Vorgaben

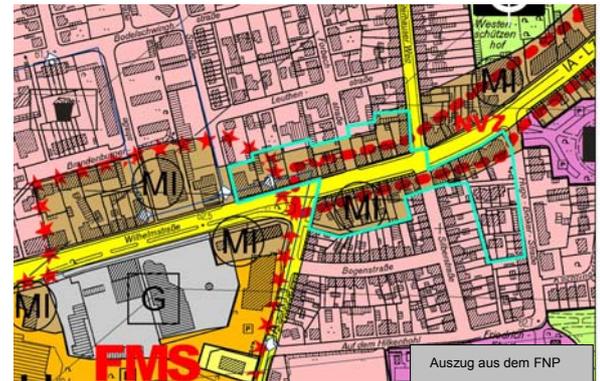
#### 3.1. Landes-/Gebietsentwicklungsplanung

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 wird die Art der baulichen Nutzung im Plangebiet als Mischgebiet definiert. Im Westen schließt sich an das Versorgungszentrum noch ein Fachmarktstandort an, der neben Teilflächen auf der Nordseite der Wilhelmstraße noch Grundstücksflächen im Süden der Wilhelmstraße umfasst.

Für die südlich des Nahversorgungszentrums Wilhelmstraße angrenzenden Quartiere entlang der Hugo-Bröcker Straße trifft der Flächennutzungsplan die Darstellung einer Wohnbaufläche.



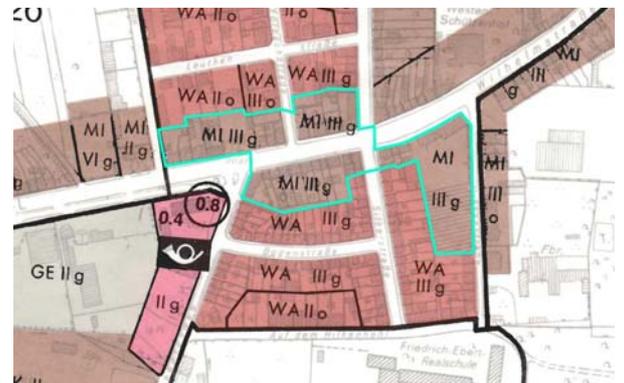
### 4. Bestehendes Planungsrecht

#### 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.

Der Baugebietsplan trifft für das gesamte Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 01.135 die Festsetzung eines MI-Gebietes mit einer dreigeschossigen geschlossenen Bauweise.

Ergänzt werden die Festsetzungen des Baugebietsplanes durch die Festlegung öffentlicher Verkehrsflächen in dem geltenden Fluchtlinienplan W6 von 1907.



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 Wohn-

bevölkerung 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. Die von Trading-Down und Leerständen geprägte Wilhelmstraße soll nach den Empfehlungen des Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzeptes trotz der gegenwärtigen Angebotsschwächen und der räumlichen Nähe zum Fachmarktstandort im Kreuzungsstandort Wilhelmstraße/Kamener Straße für den „Hammer Westen“ weiterhin Nahversorgungsaufgaben übernehmen.

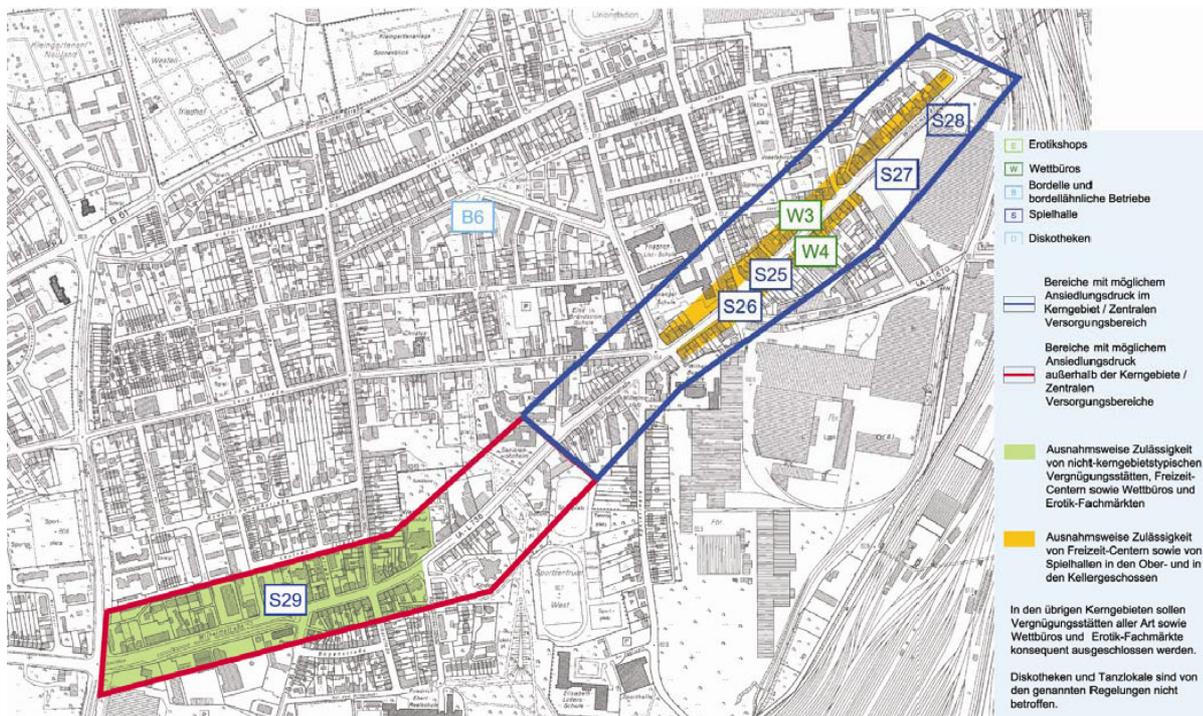
Es sollte daher planerisches Ziel der Stadt Hamm bleiben, den Geschäftsbereich entlang der Wilhelmstraße aufzuwerten und insbesondere die dort vorhandenen nahversorgungsrelevanten Strukturen zu stärken und abzusichern.

## 5.3. Konzept zur Steuerung von Vergnügungsstätten

Vor dem vorstehend geschilderten Hintergrund sieht auch das Steuerungskonzept für Vergnügungsstätten im betroffenen Bereich der Wilhelmstraße 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 unteren Bereich der Wilhelmstraße befindet sich aktuell eine Spielhalle. Hier sind die möglichen Konflikte mit den angrenzenden Nutzungen geringer zu werten, als im oberen Bereich, wo sich aktuell die Angebote häufen. In dem Abschnitt zwischen der Hugo-Bröcker-Straße und der Kamener Str./Radbodstraße können entsprechend die Zulässigkeitsvoraussetzungen für nicht-kerngebietstypische Angebote geschaffen werden, wenn sichergestellt ist, dass keine negative Agglomerationswirkung mehrere benachbarter Angebote entsteht.“*



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

Mit der ausnahmsweisen Zulässigkeit soll einer Anhäufung von Vergnügungsstätten in diesem Abschnitt der Wilhelmstraße und der Gefahr einer vergleichbaren, derzeit im östlichen Abschnitt wahrzunehmenden negativ geprägten Entwicklung entgegengetreten 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. 01.135 umfasst mit seinem Geltungsbereich eine Siedlungsfläche von insgesamt rd. 21.600 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 – GRZ von max.0,8) und Wohngebiet (WA-Gebiet – GRZ von max. 0,6) möglich ist, führt im Plangebiet zu einer Unterschreitung der o.a. maßgeblichen Marke von 20.000 m<sup>2</sup>.

Eine Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 13a (1) Satz. 2 Nr. 2 BauGB ist daher nicht weiter erforderlich.

## **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 der Niederterrasse eingenommen. Die Mächtigkeit dieser quartären Ablagerungen beträgt überwiegend ca. 2 bis 3 m. Unterlagert werden diese Sedimente vom Tonmergel der Oberkreide. Im gesamten Bereich kommen unterschiedlich mächtige Aufschüttungen (bis zu 1 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).

Der Bebauungsplan enthält eine nachrichtliche Kennzeichnung in Hinblick auf möglicherweise unterhalb des Geltungsbereiches umhergehenden Bergbau.

Nach Aussage der Bezirksregierung Arnsberg - Abteilung Bergbau und Energie in NRW - ist im Geltungsbereich des Bebauungsplans heute kein noch relevanter Bergbau mehr dokumentiert. Die Entwicklungsfläche liegt nicht über oder in der Nähe von verlassenen Tagesöffnungen des Bergbaus und nicht im Bereich von bergbaulichen Altlastenverdachtsflächen.

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.

Im Planbereich befinden sich 5 Altstandorte, die im Altlastenkataster der Stadt Hamm verzeichnet sind. Es handelt sich um das ehem. Straßenbahndepot, eine ehem. Kfz-Werkstatt (Vorsterhauser Weg 5), eine ehem. Farbengroßhandlung (Wilhelmstraße 158), eine ehem. chemische Reinigung (Wilhelmstraße 165), sowie eine Tankstelle mit Kfz-Werkstatt (Wilhelmstraße 178).

Sollten im Bereich der Altstandorte Bautätigkeiten erforderlich werden, ist vorab das Umweltamt zu beteiligen.

### **7.3. Grundwasser:**

Der mittlere Flurabstand beträgt im Untersuchungsgebiet ca. 1,5 – 3,0 m unter Gelände, lediglich im westlichen Zipfel liegt er bei weniger als 1,5 m. Der mittlere Grundwasserspiegel liegt bei etwa 60,5 m über NN. Das Gefälle ist nach Nordwest gerichtet.

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

Entlang der Wilhelmstraße ist eine geplante Allee im Alleen-Entwicklungsprogramm des Freiraumentwicklungsprogramms ausgewiesen (Stand 1994). Das B-Plangebiet liegt außerhalb des Geltungsbereiches eines Landschaftsplanes.

### **7.5. Kulturgüter:**

Aus der Vorläuferliste zur Denkmaldatenbank liegt das Objekt Nr. 166, Wilhelmstraße 181/183, im UG.

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

Vorsterhauser Weg und Silberstraße 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 Abflussskapazität 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 durch eine kleinteilige, vorwiegend bis zu drei Vollgeschosse reichende Baustruktur geprägt. Neben den hauptsächlich reinen Wohnnutzungen finden sich auch von kleineren Gewerbe-, Dienstleistungs- oder Einzelhandelsnutzungen durchmischte Strukturen.

Im Bereich der Hugo-Bröcker-Straße wurden auf einem ehem. Betriebsgelände ausschließlich zweigeschossige Wohngebäude errichtet.

### **7.9. Planungsrechtliche Ausgangssituation**

Die mit dem o. a. Steuerungskonzept verbundene Zielrichtung, die Versorgungsbereiche entlang der Wilhelmstraße zu stärken, soll nun durch Aufnahme einer textlichen Festsetzung in das Gefüge des einfachen Bebauungsplanes umgesetzt 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. 01.135 nur noch

Festsetzungen über die vorhandene Art und das Maß der baulichen Nutzung enthalten, ähnlich dem wirksamen Baugebietsplan. Hierbei kann im Wesentlichen auf die Festsetzungen des Baugebietsplanes aus dem Jahr 1968/69 hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung für den Abschnitt der Wilhelmstraße zurückgegriffen werden.

Lediglich im Bereich der Hugo-Bröcker-Straße gehen die Festsetzungen aus dem Baugebietsplan mit der Darstellung des Flächennutzungsplanes und den tatsächlichen Nutzungen nicht mehr konform, so dass für diesen Siedlungsbereich eine Anpassung der festgesetzten Art der baulichen Nutzung erforderlich wird.

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 dem 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.

Für den Quartiersabschnitt entlang der Wilhelmstraße im Plangebiet ist die Festsetzung eines Mischgebietes weiterhin sachgerecht. Hier ergeben sich somit keine Änderungen zum rechtskräftigen Baugebietsplan.

Für den Quartiersbereich westlich der Hugo-Bröcker-Straße ist eine Anpassung bzgl. der festgesetzten Art der baulichen Nutzung an die tatsächliche Nutzungsstruktur angebracht. (Vgl. hierzu Pkt. 8.2)

## **8. Inhalt des Bebauungsplanes**

### **8.1. Städtebauliche Zielsetzungen**

Mit dem einfachen Bebauungsplan soll der Nahversorgungsbereich an der Wilhelmstraße gestärkt und die Empfehlungen aus dem Steuerungskonzept für Vergnügungstätten planungsrechtlich umgesetzt werden.

Hierzu sind Art und Maß der baulichen Nutzung auf die aktuelle Rechtsgrundlage zu stellen und an den tatsächlichen Gegebenheiten anzupassen.

### **8.2. Art und Maß der baulichen Nutzung**

Die von gewerblicher und wohnbaulicher Nutzung durchmischte Struktur ist für den Siedlungsbereich entlang der Wilhelmstraße prägend. Die ursprüngliche Festsetzung eines Mischgebietes aus dem Baugebietsplan ist daher weiterhin gerechtfertigt und wird in den Bebauungsplan Nr. 01.135 übernommen. Auch das im Baugebietsplan festgesetzte Maß der baulichen Nutzung von max. drei Geschossen in einer geschlossenen Bauweise spiegelt die vorhandene Baustruktur im Nahversorgungszentrum wider. Daher werden diese Festsetzungen ebenfalls fortgeführt.

Im westlichen Bereich der Hugo-Bröcker-Straße trifft der rechtskräftige Baugebietsplan aufgrund der zum damaligen Zeitpunkt noch vorherrschenden gewerblichen Grundstücksnutzung die Festsetzung eines MI-Gebietes. Diese betriebliche Nutzung ist inzwischen zugunsten eines neuen Wohnquartiers aufgegeben worden.

Auf dem ehem. Betriebsgrundstück sind aktuell keine gewerblichen Nutzungen entlang der Hugo-Bröcker-Straße mehr vorhanden. Die Festsetzung eines MI-Gebietes ist aufgrund der hier errichteten reinen Wohnstruktur überholt. Vielmehr kann das hieran südlich und westlich angrenzende, im Baugebietsplan festgesetzte allgemeine Wohngebiet räumlich erweitert werden.

Entgegen der umgebenden geschlossenen straßenbegleitenden Bauweise ist das auf dem Betriebsgelände entstandene Quartier durch eine offene Bauweise geprägt. Insofern wird für das WA-Gebiet eine offene, max. dreigeschossigen Bauweise festgesetzt.

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



### 8.3. Steuerung von Vergnügungsstätten

Im Sinne des Steuerungskonzeptes für Vergnügungsstätten (Vgl. Pkt. 5.3) sind in den ausgewiesenen MI-Gebieten die nach § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO allgemein zulässigen nicht kerngebietstypischen Vergnügungsstätten und sonstigen Wettbüros gem. § 1 Abs 5 BauNVO i.V.m § 1 (9) BauNVO nur ausnahmsweise 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.

In den MI-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 Wettanrichtungen, 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 präsentiert, 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 eine Vergnügungsstätte (Spielhalle), die im Bereich Wilhelmstraße / Ecke Königgrätzer Straße eingerichtet wurde.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 01.135 sind aus dem rechtskräftigen Baugebietsplan übernommen. Nach der im Baugebietsplan geltenden Rechtsgrundlage der BauNVO von 1968 bilden die nicht kerngebietstypischen Vergnügungsstätten noch keine eigenständige Nutzungsart, sondern wurden unter den sonstigen nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben subsumiert, die im MI-Gebiet allgemein zulässig sind.

In der aktuellen Rechtsgrundlage der BauNVO von 1990 ist diese allgemeine Zulässigkeit dem Grunde nach fortgeführt – jedoch auf Gebiete, die überwiegend gewerblich geprägt sind, beschränkt worden.

Ansonsten sind in den MI-Gebieten Vergnügungsstätten nur noch ausnahmsweise zulässig.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 01.135 sollen die Vergnügungsstätten nun generell nur ausnahmsweise zulässig werden. Auf die Genehmigungslage der vorhandenen Spielhalle hat diese planungsrechtliche Einschränkung der Zulässigkeit keine Auswirkungen. Die städtebaulichen Voraussetzungen für den Standort der Vergnügungsstätte, die eine ausnahmsweise Zulassung einer solchen Nutzung begründen, sind zum Zeitpunkt der Planaufstellung erfüllt.

### 8.5. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Der einfache Bebauungsplan Nr. 01.135 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 insoweit 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.

### 8.6. Artenschutz

Mit dem Bebauungsplan Nr. 01.135 werden Festsetzungen eines einfachen Bebauungsplanes nach § 30 Abs. 3 BauGB getroffen.

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 Habitatsplanungsrelevanter Arten 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/Biotop.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen historisch gewachsenen, im Wesentlichen bereits dicht bebauten Siedlungsbereich. Mit dem Bebauungsplan Nr. 01.135 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 01.135 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.

### 8.7. Altlasten

Für das Bebauungsplangebiet sind folgende Altlastenverdachtsflächen bekannt:

- **Fläche G 381:** Der nördliche Grundstücksteil des Grundstückes Wilhelmstr. 178 wurde von ca. 1925 bis ca. 1975 als Kfz-Rep.-Werkstatt genutzt. Auf dem Grundstück wird aktuell eine Reparaturwerkstatt für Fahrräder betrieben. Bisher wurden auf dem Grundstück keine Untersuchungen durchgeführt. Die Fläche ist aktuell mit dem Gefährdungsgrad „Altlastverdachtsfläche“ im Altlastenkataster gekennzeichnet.

Auf Grundlage der vorliegenden Daten kann keine abschließende Gefährdungsbeurteilung durchgeführt werden. Der ehemalige Werkstattbereich ragt nur in unbedeutendem Maße in das Bebauungsplangebiet hinein. Die Altlastenverdachtsfläche G 381 ist daher in diesem Bebauungsplanverfahren nicht zu berücksichtigen. Eine Gefährdung bei der derzeitigen Nutzung ist nicht erkennbar.

- **Fläche T 115:** Auf dem südlichen Teil des Grundstückes Wilhelmstr. 178 wurde von 1925 bis 1973 eine öffentliche Tankstelle betrieben. Das Tankstellengrundstück wurde in den Folgejahren teilweise mit einer gewerblich genutzten Halle überbaut. Aus den vorliegenden Unterlagen lässt sich nicht erkennen, ob eine ordnungsgemäße Außerbetriebnahme der Tankstelle erfolgt ist. Altlastenuntersuchungen für das Grundstück sind nicht bekannt. Die Fläche ist im Altlastenkataster aktuell mit dem Gefährdungsgrad „Altlastverdachtsfläche“ gekennzeichnet.

Auf Grundlage der vorliegenden Daten kann keine abschließende Gefährdungsbeurteilung durchgeführt werden. Allerdings sind vermutlich im Rahmen des Hallenneubaus die tanktechnischen Anlagen entfernt worden. Es ist davon auszugehen, dass auch das möglicherweise im Rahmen des Hallenneubaus angefallene kontaminierte Bodenmaterial ausgekoffert und entsorgt wurde. Aufgrund der gewerblichen Nutzung und des Hallenneubaus besteht kein weiterer Handlungsbedarf. Zudem ist die Fläche derzeit vollständig versiegelt.

- **Fläche R 61:** Auf dem Grundstück Wilhelmstr. 165 wurde im Zeitraum von 1969 bis ca. 1982 eine chemische Reinigung betrieben. Die Reinigungsmaschine befand sich im Erdgeschoss. Das Gebäude ist unterkellert. Altlastenuntersuchungen für das Grundstück sind nicht bekannt. Die Fläche ist im Altlastenkataster aktuell mit dem Gefährdungsgrad „Altlastverdachtsfläche“ gekennzeichnet.

Bei der derzeitigen Nutzung besteht keine Gefährdung. Die Altlastenverdachtsfläche R 61 ist daher in diesem Bebauungsplanverfahren nicht zu berücksichtigen. Eine Gefährdung bei der derzeitigen Nutzung ist nicht erkennbar. Für den Fall von Bautätigkeiten oder einer Nutzungsänderung ist die Untere Boden-schutzbehörde im Baugenehmigungsverfahren zwingend zu beteiligen.

Für die Flächen T 115 und R 61 wird nachstehender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen:  
*Auf dem Grundstück Wilhelmstr. 178 (Flurstück 428) wurde in der Vergangenheit eine Tankstelle betrieben. Das Tankstellengrundstück wurde nach Aufgabe des Tankstellenbetriebes teilweise mit einer gewerblich genutzten Halle überbaut. Aufgrund der gewerblichen Nutzung und des Hallenneubaus besteht kein weiterer Handlungsbedarf. Zudem ist die Fläche derzeit vollständig versiegelt.*

*Auf dem Grundstück Wilhelmstr. 165 (Flurstück 47) wurde in der Vergangenheit eine chemische Reinigung betrieben. Die Reinigungsmaschine befand sich im Erdgeschoss. Das Gebäude ist unterkellert.* Eine Gefährdung bei der derzeitigen Nutzung ist nicht erkennbar.

*Für den Fall von Bautätigkeiten oder einer Nutzungsänderung auf den o.a. Grundstücken ist die Untere Bodenschutzbehörde im Baugenehmigungsverfahren zwingend zu beteiligen.*

Die Altlastenfläche „ehemaliges Straßenbahn- und Busdepot ist in zwei Teilflächen untergliedert worden:

- **Fläche G 382:** Wilhelmstr. 157, 159 sowie Hugo-Bröcker-Straße 10-14a. Aus der Aktenlage ergibt sich, dass sich auf dieser Teilfläche eine Bus- Rep.-Werkstatt und ein Tankbereich befunden haben. 1986 wurde ein Tank beseitigt. Darüber hinaus sind für diesen Grundstücksteil keine Untersuchungen bekannt. Die Fläche ist im UIS aktuell mit dem Gefährdungsgrad „Altlastverdachtsfläche“ gekennzeichnet. Das Grundstück wurde mit einem unterkellerten Wohn- und Geschäftshaus überbaut. Die Restflächen wurden vollständig versiegelt. Eine Gefährdung bei der derzeitigen Nutzung ist nicht erkennbar. Die Altlastenverdachtsfläche G 382 ist daher in diesem Bebauungsplanverfahren nicht zu berücksichtigen.

- **Fläche G 813:** Diese Teilfläche umfasst die Grundstücke Hugo-Bröcker-Str 16-18 a sowie 20-22 b. Im Jahre 1994 wurde für die Teilfläche eine orientierende Gefährdungsabschätzung durchgeführt. Im Rahmen dieser Untersuchung wurden keine erhöhten Schadstoffkonzentrationen festgestellt. Die Fläche ist aktuell mit dem Gefährdungsgrad „kein Verdacht/keine Gefahr bei derzeitiger/planungsrechtl. Nutzung“ bewertet. Eine Kennzeichnung im Bebauungsplan ist nicht erforderlich.

## 8.8. 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, 16.07.2012

gez. Schulze Böing  
Stadtbaurätin

gez. Mentz  
Städt. Baudirektor

---