

Stadt Hamm

Stadtplanungsamt

Bebauungsplan Nr. 01.124

- Museumsquartier -

Begründung zum Bebauungsplan

Stand: Rechtskraft

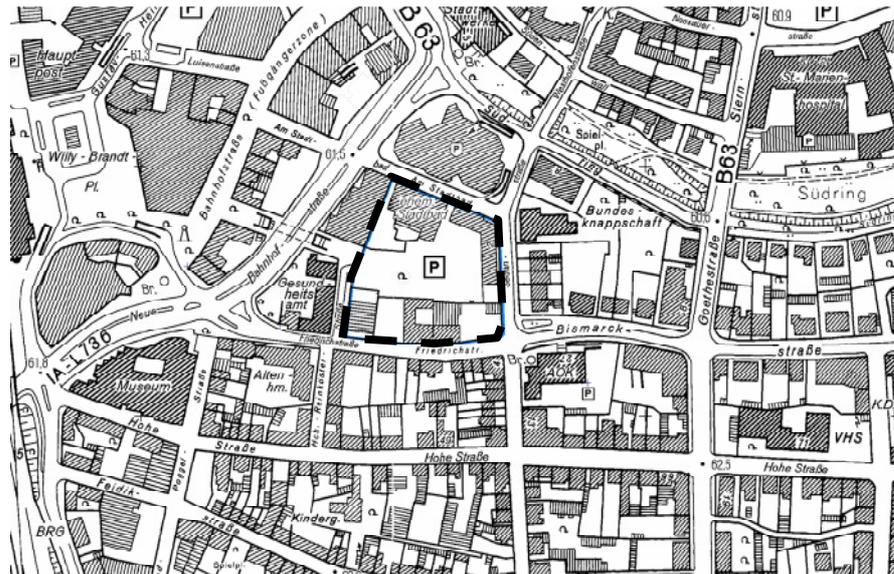
INHALTSVERZEICHNIS

1.	Räumlicher Geltungsbereich.....	1
2.	Planungsanlass und Planungsziele	1
3.	Beschreibung des Plangebietes / Städtebaulicher Bestand	2
4.	Vorhandene Planung	3
4.1.	Regionalplanung	3
4.2.	Flächennutzungsplanung	3
4.3.	Verbindliche Bauleitplanung / Baugebietsplanung.....	3
4.4.	Informelle Planungen	4
5.	Inhalt des Bebauungsplans.....	5
5.1.	Erschließung	5
5.2.	Bauliche Nutzung.....	5
5.2.1.	Art der Nutzung	5
5.2.2.	Maß der baulichen Nutzung	6
5.3.	Weitere planungsrechtliche Festsetzungen.....	7
6.	Natur und Umwelt	11
6.1.	Rechtliche Grundlage / Verfahren	11
6.2.	Artenschutz	11
7.	Immissionsschutz	11
8.	Altlasten / Kampfmittel / Bergbau.....	12
8.1.	Altlasten	12
8.2.	Kampfmittel.....	13
8.3.	Bergbau	13
9.	Denkmalschutz	13
10.	Ver- und Entsorgung.....	13
10.1.	Versorgung des Plangebietes	13
10.2.	Entwässerung des Plangebietes	14
10.2.1.	Rechtliche Grundlagen	14
10.2.2.	Niederschlagswasser	14
10.2.3.	Schmutzwasser	14
10.2.4.	Weitere Hinweise	14
Anhang.....		15
Tabellarische Zusammenfassung		15

1. Räumlicher Geltungsbereich

Die Grenze des Geltungsbereiches umfasst den in der südlichen Innenstadt liegenden rd. 1,26 ha großen Bereich der ehem. Nutzungen der Feuerwache, des Stadtbades und des E-Werkes zwischen der Neue Bahnhofstraße im Westen, der Straße *Am Stadtbad* im Norden, der *Sedanstraße* im Osten und der *Friedrichstraße* im Süden.

Die Grenze des Änderungsbereiches umfasst die Grundstücksflächen der Gemarkung Hamm, Flur 30, entlang der Nordgrenze der Flurstücke 781 und 1096, nach Süden abknickend entlang der Ostgrenze der Flurstücke 1096 und 1055, nach Westen abknickend entlang der Südgrenze der Flurstücke 1055, 1095, 778, 776, 775 und 770, nach Norden abknickend entlang der Westgrenze der Flurstücke 770, 771, 887, und 1026, in gerader Verlängerung bis zur Westgrenze des Flurstückes 781, entlang der Westgrenze des Flurstückes 781.



Übersichtsplan Geltungsbereich

2. Planungsanlass und Planungsziele

Die langjährigen an diesem Standort - südlich der Straße *Am Stadtbad*, westlich der *Sedanstraße* sowie nördlich der *Friedrichstraße* - historisch gebundenen öffentlichen und städtischen Infrastruktureinrichtungen des Stadtbades, der Feuerwehr und des E-Werkes sowie die später dazukommende öffentliche Stellplatznutzung auf der innenliegenden Freifläche bildeten einen städtebaulichen Kontext, der zwar wichtige Funktionen für die Stadt enthielt, der jedoch gemessen an der zentralen innerstädtischen Lagegunst des Standortes einen unzureichenden und städtebaulich problematischen Eindruck hinterließ.

Mit der Aufgabe dieser Nutzungen, dem Abbruch der aufstehenden Gebäude und der anschließend durchgeführten Altlastensanierung steht die adäquate Nachnutzung und Wiederbelebung dieses zentrumsnahen Areals im Fokus des planerischen Handels im Bahnhofsquartier.

Die Nachnutzung des ca. 12650 m² umfassenden Baublocks mit den ehem. Nutzungen „Stadtbad / Alte Feuerwache / Altes E-Werk“ ist auch ein wesentlicher Baustein des Stadtumbaukonzeptes zur Erneuerung und städtebaulichen Entwicklung der Hammer Innenstadt im Stadtumbaugebiet „City West“.

Ausgehend von dem im Städtebaulichen Rahmenplan „Stadtbad / Alte Feuerwache / Altes E-Werk“ favorisierten Entwurf sieht das wesentliche Grundmuster der vorliegenden Konzeption die Ausprägung mehrerer Baugrundstücke mit der Freihaltung eines zentralen Platzes in der Blockmitte vor.

Basierend auf der vorstehend erarbeiteten Grundkonzeption wurden verschiedene Nutzungsstrukturen entwickelt und auf deren Chance auf Verwirklichung geprüft. Als Essenz wurde letztlich die Konzentration auf den Schwerpunkt eines innerstädtischen Wohnquartiers gelegt. Die zukünftigen Gebäudestrukturen werden dabei in das vorhandene städtebauliche Gefüge eingebunden.

Wesentlich wird es sein, mit den zukünftigen Gebäudekubaturen im Baublock eine (städte-)bauliche Antwort auf die heterogenen Baustrukturen im Umfeld – dem bis zu 7 Geschossen gestaffelten,

städtebaulich dominanten *Mercure* Hotel im Norden, den zwei- bis dreigeschossigen Gebäuden im Osten und Süden sowie den drei- bis viergeschossigen Bauten im Westen – zu finden.

Als weitere Maßnahme zur Wiederbelebung des Quartiers dient u.a. auch die Sicherstellung einer fußläufigen Anbindung des Baublocks an die Attraktivitätsschwerpunkte der Innenstadt sowie an den Grünzug der Wallanlagen. Entscheidend ist hierbei der beschlossene Rückbau der Neue Bahnhofstraße, durch den das neue Quartier am Stadtbad eine engere Anbindung an das Bahnquartier erfahren wird.

Diese städtebaulichen Zielsetzungen sind mit dem derzeit geltenden Planungsrecht des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 01.008 jedoch nicht vereinbar. So trifft die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 01.008 für den Baublock die Festsetzung von Gemeinbedarfsflächen, Flächen für Versorgungsanlagen sowie eine Fläche für die Errichtung eines Parkdecks.

Die Nachnutzung des Stadtbadareals ist ein typisches Vorhaben der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB. Insofern soll das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB auch hier Anwendung finden.

3. Beschreibung des Plangebietes / Städtebaulicher Bestand

Das Bahnquartier, zu dem die vom Plangebiet berührten Grundstücksflächen am ehem. Stadtbad zählen, ist ein zentraler Innenstadtstandort, der über öffentliche und individuelle Verkehrsmittel hervorragend zu erreichen ist.

Das Bahnquartier hat als Stadterweiterung des 19. Jahrhunderts wichtige Infrastruktureinrichtungen und Funktionen aufgenommen und trug nach der Ansiedlung von großen Kauf- und Warenhäusern mit dazu bei, den Standort Hamm als bedeutendes Einkaufsziel für die Region zu etablieren. Eine Vielzahl von Nutzungen ist im Bahnquartier vertreten. Neben den Einzelhandelsnutzungen ist das Quartier durch weitere Dienstleistungsangebote und Wohnnutzungen gekennzeichnet.

Das Quartier blieb jedoch nicht zuletzt wegen einiger Leerstände deutlich hinter seinen Möglichkeiten zurück. Um diesem Trend entgegen zu steuern, wurde das Stärkungskonzept „City West“ entwickelt, zu dessen Handlungsfeldern auch das Stadtumbaukonzept für den nun von der Änderung betroffenen Baublock am Stadtbad / alte Feuerwache zählt. Bis auf den in Rede stehenden Bereich und der Neugestaltung der *Neuen Bahnhofstraße* wurden alle Handlungsfelder der Stadtumbaukonzeption umgesetzt.

Der Baublock des ehem. Standortes des Stadtbades, Feuerwache und E-Werk liegt am östlichen Randbereich des o.a. Bahnquartiers. Ergänzend zu den Nutzungen an der *Bahnhofstraße* siedelten sich im Plangebiet vornehmlich städtische Infrastruktureinrichtungen an. So wurde auf dem Gelände des ehem. Gaswerkes das Stadtbad errichtet und durch weitere Einrichtungen der Feuerwache und des Elektrizitätswerke komplettiert.

Die umliegenden gründerzeitlichen Blöcke entwickelten sich zu z. T. hochwertigen Wohn- und Gewerbemischstandorten. Wie die meisten Quartiere im Umfeld, wies auch das Plangebiet bis zum Zeitpunkt des Abbruchs der aufstehenden Gebäude keine geschlossene Blockrandstruktur auf, sondern war durch zum Teil großformatige, für die Belange der jeweiligen Infrastruktur (Stadtbad / Feuerwehr / E-Werk) entsprechend entwickelte Einzelbaukörper geprägt. Die städtebauliche Struktur des in Rede stehenden Baublocks wirkte heterogen und zeigte sich als weitgehend brachliegendes Gelände. Der Blockinnenbereich wurde in großen Teilen extensiv als öffentliche Parkplatzfläche genutzt.

Mit dem Abbruch der aufstehenden Gebäude und der durchgeführten Altlastensanierung im Jahre 2011 – bei dem lediglich die Umspannstation an der Friedrichstraße verblieb – dient die größtenteils mit Schotter überdeckte Grundstücksfläche bis zu ihrer baulichen Entwicklung temporär als Stellplatzanlage.

Zwar liegt der Baublock zentral in der Innenstadt, dennoch ist die Lage im gewissen Sinne peripher. Die Barrierewirkung der (derzeit noch prinzipiell sechsstreifig geführten) *Neue Bahnhofstraße* sowie fehlende Nutzungsangebote der sich desolat präsentierenden Westseite der *Neue Bahnhofstraße* verhindern eine ausreichende Anziehungskraft für Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen im Umfeld des Baublocks. Die am 05.03.2012 beschlossene Reduzierung des Straßenquerschnitts steigert die Attraktivität des Straßenraumes, verringert die o.g. Barrierewirkung der *Neue Bahnhofstraße* und optimiert so die Erreichbarkeit des neuen Wohnquartiers zu den Aktivitätsbereichen in der Innenstadt-Fußgängerzone.

Neben den guten Einkaufsmöglichkeiten (auch für Güter des täglichen Bedarfs) sind im Umfeld des Baublocks alle wesentlichen öffentlichen Infrastruktureinrichtungen (beide Rathäuser, Stadtwerkehaus, Museum, Bücherei, VHS, Fachhochschule u.a.) gut fußläufig zu erreichen.

Im Rahmen der Flächenaufbereitung wurden auf dem Gelände umfangreiche Altlastensanierungsarbeiten durchgeführt. Sämtliche Arbeiten auf dem Gelände wurden vom Gutachterbüro Mull und Partner begleitet und sind in dem Abschlussbericht „*Dokumentation des Gebäuderückbaus und der Flächenaufbereitung für den Standort des ehemaligen Gaswerkes Sedanstraße*“ vom August 2011 dokumentiert.

Nach den Aussagen des Umweltinformationssystems der Stadt Hamm finden sich im Plangebiet unterhalb der sanierten Grundstücksflächen Fein- bis Mittelsand, wechselnde Schluffanteile, bis ca. 4 – 5,5 m Tiefe, stellenweise nur bis ca. 1,6m Tiefe, darunter Oberkreidemergel.

Die Durchlässigkeit kann im oberen Schichtpaket mit ca. 10^{-4} bis 10^{-5} m/s als gut angesehen werden. Die Durchlässigkeit in den aufgeschütteten Partien ist allerdings u.a. abhängig vom Grad ihrer Verdichtung. Der Unterboden (Mergel) ist als nahezu undurchlässig zu bewerten.

Der Grundwasserflurabstand liegt bei ca. 1,5 – 3,0 m; die Grundwasserhöhe bei ca. 59,0 bis 59,5 m ü. NN, mit Fließrichtung Nord-Nordwest.

Die Planfläche liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerkseigentum „*Prinz Schönaich*“, jedoch nicht über oder in der Nähe verlassener Tagesöffnungen und oberflächennaher Grubenbaue sowie nicht im Bereich von Bergbaualtlastenverdachtsflächen.

4. Vorhandene Planung

4.1. Regionalplanung

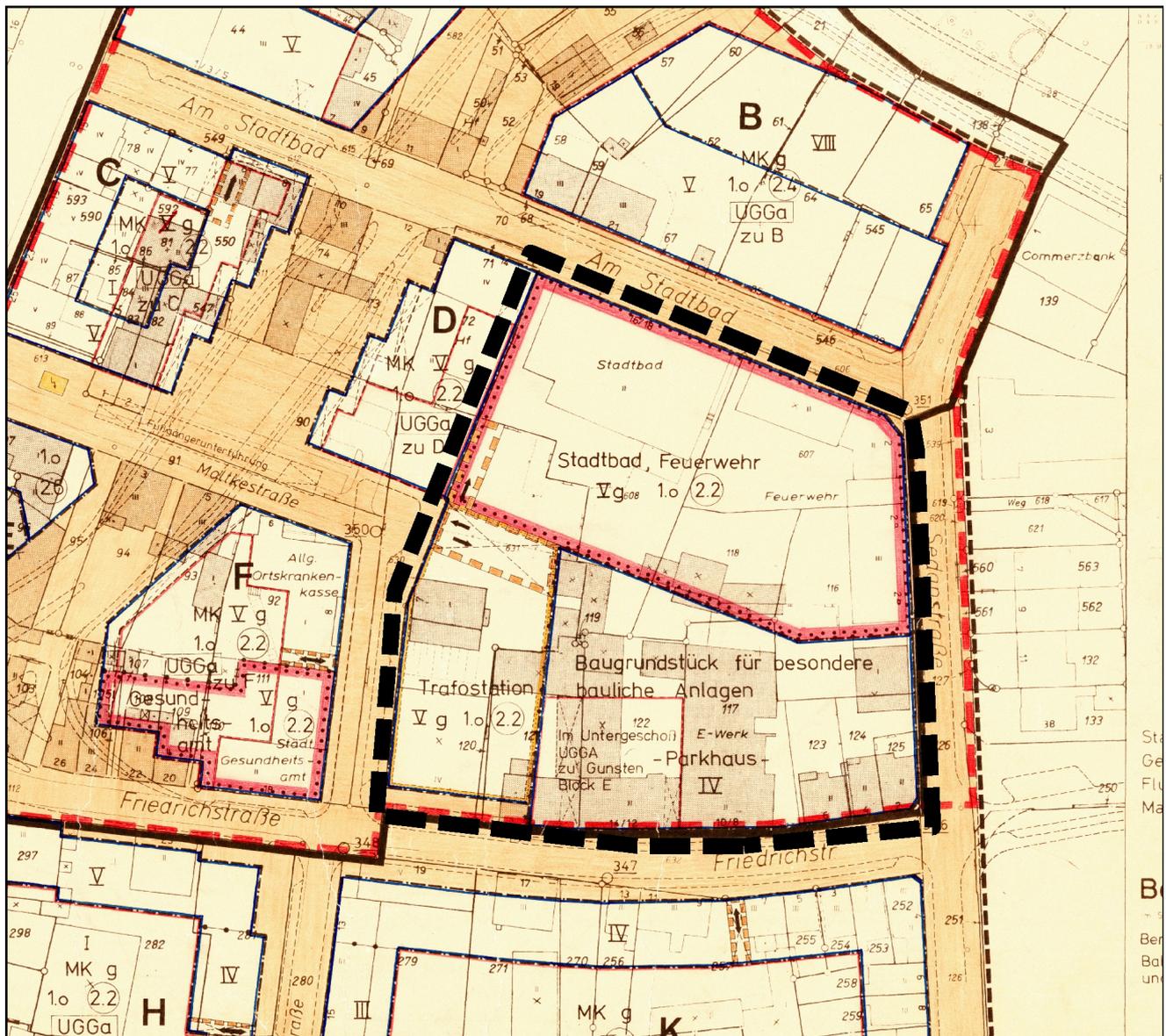
Der wirksame GEP von 2004 weist den Änderungsbereich als allgemeinen Siedlungsbereich aus.

4.2. Flächennutzungsplanung

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Hamm weist für das Plangebiet eine wohnbauliche Nutzung (W) nach § 5 Abs. 2 BauGB aus. Der Bebauungsplan Nr. 01.124 ist demnach aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

4.3. Verbindliche Bauleitplanung / Baugebietsplanung

Die betroffenen Grundstücksflächen liegen in dem Geltungsbereich des seit dem 08.06.1974 rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 01.008 – *Neue Bahnhofstraße* -, der das städtebauliche Ziel verfolgte, die durch die *Bahnhofstraße* verlaufenden motorisierten Verkehre zu verlagern und hierfür den Bau der „*Neue Bahnhofstraße*“ planungsrechtlich vorzubereiten. Gleichzeitig wurden die von der Trassenführung der *Neue Bahnhofstraße* betroffenen Baublöcke städtebaulich neu geordnet.



Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 01.008

Mit der Rechtskraft der 1. Änderung dieses Bebauungsplanes vom 19.06.1981 wurden die betroffenen Grundstücksflächen im Plangebiet mit einem besonderen Nutzungszweck belegt. Hiernach ist der nördliche Bereich des Baublocks sowie ein Teilstück entlang der *Sedanstraße* als Fläche für den Gemeinbedarf „*Stadtbad / Feuerwache*“ und der südliche, entlang der *Friedrichstraße* liegende Bereich als Fläche für Versorgungsanlagen „*E-Werk*“ festgesetzt worden. Die festgesetzte Fläche für ein Parkhaus bildet das Zentrum des Baublocks. Die zulässige Geschossigkeit beträgt für alle Baufenster max. 5 Geschosse in einer geschlossenen Bauweise.

In dem betroffenen Baublock sollte das festgesetzte Parkhaus vor allem den erforderlichen Stellplatzbedarf für die vorgesehene Randbebauung der *Neue Bahnhofstraße* aufnehmen.

4.4. Informelle Planungen

Die Entwicklung der Bevölkerung im Stadtbezirk Hamm-Mitte geht seit 1981 entgegen dem gesamtstädtischen Trend zurück. Dieser Trend wird sich auch lt. „Bevölkerungsprognose der Stadt Hamm 2001-2015“ fortsetzen.

Das Handlungskonzept „Wohnen 2015“ (v. 2005) setzt dem festgestellten negativem Bevölkerungswachstum jedoch einen weiter steigenden Wohnbedarf in den kommenden Jahren entgegen und beziffert den zu erwartenden Bedarf auf rd. 370 Wohneinheiten im untersuchten Stadtbezirk.

Zur Attraktivitätssteigerung der Innenstadt für Wohnbaustandorte schlägt das Handlungskonzept vor, sich intensiv um die Mobilisierung und Reaktivierung von Brachflächen zu kümmern. Hiermit könne dem vorstehenden Bedarf im Innenstadtbereich am ehesten nachgekommen werden. In Frage kommende Flächenpotentiale liegen hierfür im Bereich der ehem. Cromwell-Barracks, an der *Ahornallee / Eschenallee* oder am ehem. Jahnbad. Allerdings sind diese Flächenpotentiale letztlich nicht in der Lage den gesamten innerstädtischen Wohnbedarf abzudecken.

Das Handlungskonzept stellt deshalb die Reaktivierung der Grundstücksflächen am ehem. Stadtbad als Möglichkeit heraus, den ermittelten Fehlbedarf an Wohnflächen an diesem Standort in Teilen kompensieren zu können.

Hierfür spricht auch die besondere Lagegunst der Grundstücksfläche im Nahbereich des Einkaufschwerpunktes zur Fußgängerzone der City. Insbesondere ältere Bevölkerungsgruppen aber auch z.B. Studenten der im *Heinrich-von-Kleist-Forum* untergebrachten SRH-Fachhochschule sowie der Hochschule Hamm-Lippstadt an der Marker Allee könnten von der besonderen Lagegunst profitieren.

Mit dem Handlungsfeld „*Stadtbad / Alte Feuerwache / Altes E-Werk*“ ist auch der gleichnamige städtebauliche Rahmenplan verbunden, den der Rat der Stadt Hamm im Juni 2004 zur Kenntnis genommen hat.

Basierend auf den Empfehlungen des städtebaulichen Rahmenplanes Hamm-Mitte sieht der städtebauliche Entwurf für den Planbereich die Hauptnutzung Wohnen und wohnungsnaher Dienstleistungen vor.

Das Plangebiet liegt außerhalb des im Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept definierten zentralen Versorgungsbereiches der Hammer Innenstadt (Hauptzentrum). Das entsprechende Gutachten empfiehlt für das Bahnhofsquartier die Stärkung der Wohnfunktion und die Spezialisierung und Konzentration im Einzelhandel auf ausgewählte Themenfelder. Für die Stärkung des Quartiers und des Versorgungsbereiches ist eine Ausweitung von Angeboten im Einzelhandelsbereich mit zentren- u. nahversorgungsrelevanten Sortimenten außerhalb der Versorgungsschwerpunkte zu verhindern.

5. Inhalt des Bebauungsplans

5.1. Erschließung

Der Quartiersrand des Baublocks *Am Stadtbad* ist über die *Sedan-* und *Friedrichstraße* direkt in das innerstädtische Verkehrsnetz eingebunden. Auch über die derzeit als Einbahnstraße ausgewiesene Verkehrsfläche *Am Stadtbad* kann das quartiersbezogene Verkehrsaufkommen zur *Neue Bahnhofstraße* und damit ins Verkehrsnetz abgeleitet werden.

Der innenliegende Quartiersbereich wird über die *Heinrich-Reinköster-Straße* an die südlich verlaufende *Friedrichstraße* angebunden.

Im Nahbereich des Plangebietes sind die meisten Buslinien im Stadtgebiet Hamm fußläufig zu erreichen. Auch im Zusammenhang mit dem Rückbau der *Neue Bahnhofstraße* sind Bushaltestellen im Nahbereich des Plangebietes an der *Neue Bahnhofstraße* geplant.

5.2. Bauliche Nutzung

5.2.1. Art der Nutzung

Für die Realisierung der im Rahmenplan empfohlenen wohnbaulichen Nutzung werden die Bauflächen im Plangebiet als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Gem. § 4 BauNVO dienen WA-Gebiete vorwiegend dem Wohnen. Daneben können aber auch noch Läden, Schank- und Speisewirtschaften, die der Versorgung des Gebietes dienen und nicht störende Handwerksbetriebe zugelassen werden. Weiterhin allgemein zulässig sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Das sind allesamt Nutzungen, die für eine attraktive Wiederbelebung des Areals stehen könnten.

Hingegen sind die gem. § 4 (3) Nr. 4 u. 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen aufgrund ihrer Eigenart bzw. des zielgerichteten Verkehrsaufkommens an dieser Stelle städtebaulich nicht tragfähig. Daher werden diese Nutzungen nicht Bestandteil des Festsetzungskataloges.

5.2.2. Maß der baulichen Nutzung

Die Lage des Plangebietes am Rande des Stadtkernes mit seinen für ein Kerngebiet so typischen dichten Siedlungsstrukturen bildet den städtebaulichen Rahmen, an dem sich die zukünftige Bebauung am betroffenen Standort zu orientieren hat, um sich in diesen städtebaulichen Kontext einzufügen.

Nach den Bestimmungen der BauNVO von 1990 werden für die Baugebiete jeweils Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung vorgegeben. Für das allgemeine Wohngebiet sind hiernach als Obergrenzen eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 definiert. Für eine städtebaulich adäquate Nachnutzung des Areals sind diese Obergrenzen jedoch unzureichend.

Nach § 17 Abs. 3 BauNVO können die Obergrenzen in Gebieten, die am 1. August 1962 überwiegend bebaut waren, überschritten werden, wenn städtebauliche Gründe dies erfordern und sonstige öffentliche Belange nicht entgegenstehen.

Das Plangebiet liegt in zentraler Innenstadtlage in der die städtebauliche Dichte regelmäßig höher ist, als in den sonstigen Wohnquartieren im Stadtgebiet. Auch das Plangebiet ist umgeben von historisch gewachsenen Kern-, Misch- sowie besonderen Wohngebieten, die von höheren Ausnutzungskennziffern geprägt werden.

Aufgrund der bereits vor 1962 historisch gewachsenen Siedlungsstruktur im Umfeld (und bis vor den Abbruchmaßnahmen auch im Plangebiet), der Lage im zentralen Innenstadtbereich sowie der Zielrichtung aus dem Stadtumbaugebiet „Bahnhofsquartier“ ist es städtebaulich erforderlich, von den Obergrenzen eines „üblichen“ allgemeinen Wohngebietes nach oben abzuweichen. Insofern ist es an dieser Stelle städtebaulich tragfähig, sich an den eigentlich nur für den Bestand geltenden Obergrenzen der besonderen Wohngebiete (WB) zu orientieren, die in räumlicher Nähe zum Plangebiet auch Teile des Siedlungsgebietes „Innenstadt“ ausmachen.

Nach § 17 Abs. 1 BauNVO sind die Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung im WB-Gebiet mit 0,6 für die GRZ und mit 1,6 für die GFZ festgelegt. Diese werden nun auch für das Plangebiet in Ansatz gebracht. Mit dieser Grundstücksauslastung wird zudem allein die Hauptnutzung belegt. Notwendige Nebenanlagen – wie Stellplätze und/oder Garagen – sollen aufgrund der besonderen städtebaulichen Anforderungen an den Wohnstandort nicht in die Auslastung eingerechnet werden.

Die Grundflächen für Stellplätze und Garagen sowie deren Zufahren sind nach § 19 BauNVO regelmäßig bei der Ermittlung der Grundflächezahl mitzurechnen. Die bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplätze sind innerhalb der Grundstücksflächen nachzuweisen. Die zielgerichtete städtebauliche Dichte im Plangebiet erfordert einen zweckmäßigen aber auch sensiblen Umgang mit diesen Anlagen, um einerseits dem Stellplatzbedarf ausreichend nachzukommen und andererseits nicht an einem attraktiven Wohnumfeld einzubüßen. Vor diesem Hintergrund definiert der Bebauungsplan Bereiche, in denen Stellplätze und Garagen ausschließlich zulässig sein sollen. (Vgl. 5.3)

Die Zuordnung der Stellplätze in Bereiche der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. auf die unterirdische Ebene beinhaltet besondere Aufwendungen, die jedoch keine weiteren Nachteile hinsichtlich der Auswirkung auf die Auslastungswerte haben sollen.

Werden Stellplätze und Garagen in die Geschosse der baulichen Anlagen integriert, so soll die Ausnutzungskennziffer entsprechend überschritten werden können. Dabei ist die in § 19 Abs. 4 BauNVO festgesetzte absolute Obergrenze von 0,8 für die GRZ zu beachten.

Des Weiteren bleiben die Stellplätze und Garage in den Geschossen bei der Berechnung der GFZ nach § 21 a Abs. 4 BauNVO unberücksichtigt, so dass die notwendige Unterbringung der Stellplätze letztlich nicht zu Lasten einer städtebaulich wünschenswerten dichteren wohnbaulichen Ausnutzung im Plangebiet geht.

Das wünschenswerte dichtere Maß der baulichen Nutzung am betroffenen Standort des ehem. Stadtbadareals gleicht sich auch in der Höhe der baulichen Anlagen dem Umfeld an. So wird von der ursprünglich im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 01.008 noch durchgängig festgesetzten Zahl von 5 Vollgeschossen weitestgehend abgerückt und die in der Umgebung vorherrschende Geschossigkeit von drei bis vier Geschossen für das neue Wohnquartier übernommen. Lediglich gegenüber dem 7-geschossigen *Mercure* Hotel soll eine höhere bis max. 5 Vollgeschosse reichende Gebäudekubatur zugelassen werden.

Die Heterogenität in den baulichen Strukturen im Umfeld spiegelt sich auch in den vorhandenen Dachformen wider. In den umliegenden Siedlungsbereichen sind sowohl unterschiedlichste Satteldachformen als auch Flachdächer präsent. Das neue Wohnquartier soll Raum für eine moderne Architektur bieten und daher auch Gestaltungsfreiheiten bei den Dachformen erhalten. Zur Vermittlung zwischen der bestehenden Bebauung im Umfeld und der geplanten Neubebauung werden insgesamt die absoluten Höhen der geplanten Wohngebäude in den Baufeldern für eine max. vier- u. fünfgeschossige Bebauung definiert, so dass eine städtebaulich unerwünschte deutliche Überhöhung der geplanten Gebäudekubatur im Vergleich zu dem prägenden Bestand an der *Sedanstraße*, *Friedrichstraße* und *Neue Bahnhofstraße* vermieden wird.

5.3. Weitere planungsrechtliche Festsetzungen

Aus den städtebaulichen Strukturen im Umfeld des Plangebietes lassen sich zwei Schwerpunkte für eine zukünftige bauliche Entwicklung ableiten. Da ist zum einen die vorherrschende straßenbegleitende tlw. ohne seitlichen Grenzabstand (geschlossen), tlw. aber auch mit seitlichem Grenzabstand (offen) errichtete Blockrandbebauung. Diese städtebauliche Struktur soll sich ebenfalls entlang der das Plangebiet umgebenden Straßen – *Friedrichstraße*, *Sedanstraße* und *Am Stadtbad* – entwickeln können.

abweichende Bauweise

Grundsätzlich sollen sich im Plangebiet entlang der äußeren Verkehrsflächen (*Sedanstraße*, *Friedrichstraße* u. *Am Stadtbad*) quartiersadäquat sowohl einzelstehende Stadthäuser als auch Hausgruppen (Kettenhäuser / Zeilenbauten u.ä.), die durchaus eine Gebäudelänge von 50,0 m überschreiten können, zugelassen werden. Da hierfür weder die Festsetzung einer in der BauNVO definierten offenen und/oder geschlossenen Bauweise zielführend ist, wird hier eine abweichende Bauweise (a) nach § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt, die die vorstehende städtebauliche Zielrichtung beinhaltet.

Das Plangebiet unterteilt sich hierzu in zwei Baufelder:

I. In einem WA1-Gebiet mit einer max. viergeschossigen Bauweise, welches sich östlich an die bestehende Baustruktur an der *Neue Bahnhofstraße* anschließt und mit seinem Baufenster (A) den Quartiersplatz an der *Heinrich-Reinköster-Straße* nach Osten einfasst.

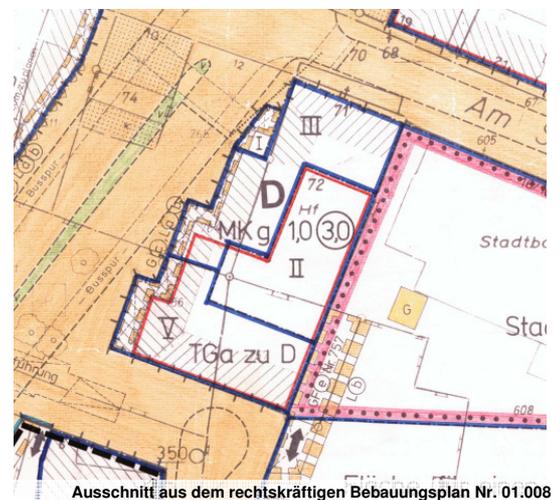
Für diesen Grundstücksbereich geben die bestehenden Bauformen der benachbarten Gebäude „Am Stadtbad 14“ und „Heinrich-Reinköster-Straße 10“ den städtebaulichen Rahmen für einen baulichen Anschluss vor, der im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 01.008 (1. Änderung / s. nebenstehende Abbildung) über den Festsetzungen eines MK-Gebietes (Kerngebiet) in einer geschlossenen Bauweise und mit unterschiedlich zonierten Geschosshöhen planungsrechtlich definiert wird.

Während zur Straße *Am Stadtbad* eine Gebäudehöhe von max. 3 Geschossen zulässig ist, wird die Bauweise Richtung *Heinrich-Reinköster-Straße* auf max. 5 Geschosse erhöht. Im Grundstücksinneren bleibt die Geschosshöhe auf max. 2 Geschosse beschränkt.

Für die Unterbringung der notwendigen Stellplätze hält der rechtskräftige Bebauungsplan noch die Festsetzung einer Gemeinschaftstiefgagenfläche vor, deren Zufahrt über ein Nutzungsrecht auf der festgesetzten Gemeinbedarfsfläche planungsrechtlich gesichert wird.

Während im rechtskräftigen Bebauungsplan sich östlich hieran noch eine max. fünfgeschossige, geschlossene Gemeinbedarfsnutzung anschließen konnte, sollen nun im aktuellen städtebaulichen Konzept die baulichen Strukturen der neu geplanten Wohnformen innerhalb des rd. 2.800 m² großen Baufeldes offener gehalten werden, um gleichzeitig auch auf den Bestand eingehen können.

Da hierfür weder die Festsetzung einer in der BauNVO definierten offenen und/oder geschlossenen Bauweise zielführend ist, wird hier eine abweichende Bauweise (a) nach § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt, in der nachfolgende Bestimmungen aufgenommen werden:



1. Bauvorhaben entlang der Giebelwand des Gebäudes „Am Stadtbad 14“ sind ohne seitlichen Grenzabstand zu errichten. Ergänzend wird hierfür noch eine „Baulinie“ festgesetzt, auf der ein zukünftiges Gebäude errichtet werden muss. Hierdurch wird der städtebaulich wesentliche, direkte bauliche Anschluss an die bestehende Brandwand erzwungen.

2. Im weiteren Grenzverlauf ist die Fortführung der Bauweise ohne seitlichen Grenzabstand weiterhin städtebaulich wünschenswert, jedoch nicht mit der gleichen zwingenden Gewichtung behaftet, wie im vorstehenden Giebelabschnitt. Zudem ist hier auf die max. zweigeschossige Bauweise auf dem Nachbargrundstück Rücksicht zu nehmen. Daher soll im Baufeld A entlang der westlichen Grundstücksgrenze zu den Flurstücken 72 u. 1083 die Möglichkeit eröffnet werden, die neue Bebauung sowohl im Erdgeschoss als auch im 1. OG ohne seitlichen Grenzabstand zu errichten.

3. Ansonsten sollen in diesem Baufeld A aber die Errichtung von Gebäuden, die sich in einer offenen Bauweise gegenüberstehen, zugelassen werden, ohne dass diese auf eine bestimmte Baukörperlänge begrenzt werden. Insofern sind hier Baukörper von mehr als 50 m Länge zulässig.

Die sich hierdurch ergebende offene bauliche Struktur stellt wiederum das Hauptelement des städtebaulichen Konzeptes für den gesamten Baublock dar, das insbesondere in dem anschließenden WA2-Gebiet umgesetzt werden soll.

II. In dem zweiten Baufeld des WA2-Gebietes werden verschiedene Baufenster (B, C u. D) gebildet, in denen unterschiedliche Geschossigkeiten definiert sind.

So wird im Baufenster B eine mind. drei bis max. fünfgeschossige Bauweise festgesetzt. Dieses Baufenster liegt gegenüber der mit bis zu sieben Geschossen errichteten, das Umfeld prägenden Hotelimmobilie. Mit den festgesetzten max. 5 Vollgeschossen soll der städtebaulichen Dominanz der Hotelimmobilie ein Stückweit begegnet werden. Damit beinhaltet dieses Baufenster gleichzeitig die höchste bauliche Anlage im Plangebiet.

Entlang der Sedanstraße schließt sich das Baufenster C mit einer mind. drei bis max. viergeschossigen Bauweise an. Hierdurch wird zum einen die vorhandene Mindestgeschossigkeit des östlichen und südlichen Umfeldes aufgenommen und ebenfalls als städtebaulich wünschenswertes Mindestmaß zwingend fortgeführt. Andererseits wird mit der Erweiterungsmöglichkeit auf max. 4 Vollgeschosse dem Anspruch, innenstadtnahes Wohnen zu fördern, vermehrt Rechnung getragen.

Die max. viergeschossige Wohnbebauung entlang der Friedrichstraße im Baufenster C bildet den letzten Abschnitt in der Abfolge der überbaubaren Grundstücksflächen im WA2-Gebiet. Mit der Festsetzung von max. 4 Vollgeschossen gleicht sich die Bauweise in diesem Baufenster der übrigen Bauweise im Plangebiet an und lässt auch hier Raum für eine attraktive innenstadtnahe Wohnnutzung.

Für die städtebauliche Zielsetzung – die Schaffung von einem attraktiven Wohnungsangebot im Kernstadtbereich – muss eine Balance zwischen den regelmäßigen Anforderungen an einem allgemeinen Wohngebiet und der gegebenen höheren städtebaulichen Dichte im Stadtkernbereich mit seinen typischen Kerngebietstrukturen geschaffen werden.

Eine pauschale Fortführung des planungsrechtlichen Gebietstypus eines Kerngebietes (MK-) nach § 7 BauNVO im Plangebiet steht dem o.a. Ziel der Schaffung von allgemeiner Wohnnutzung entgegen. Gleichwohl prägt die mit den Kerngebieten im Umfeld verbundene städtebauliche Dichte das Plangebiet mit.

Einen städtebaulich tragfähigen Kompromiss sieht der Bebauungsplan in der Orientierung an den im Vergleich zum WA-Gebiet höheren Werten für die Grundstücksauslastung (GRZ / GFZ) eines besonderen Wohngebietes (WB-) nach § 4a BauNVO. (vgl. 5.2.2)

Die geplante bauliche Blockstruktur sowie die damit einhergehende höhere städtebauliche Dichte führen auch zu der Notwendigkeit, von den in der Landesbauordnung (BauONW) vorgegebenen Abstandsflächen vor den Außenwänden von Gebäuden abweichen zu können. Ein Abweichen von den Abstandsflächenregelungen ist aus städtebaulichen Gründen grundsätzlich möglich und kann im Rahmen der abweichenden Bauweise definiert werden.

Eine Orientierung an ein WB-Gebiet – wie noch bei der Auslastung von GRZ u. GFZ – ist hierbei jedoch nicht zielführend, da die Landesbauordnung eine Unterscheidung zwischen WA- und WB-Gebiete nicht trifft. Lediglich für die Gebietsarten Kerngebiet bzw. Gewerbe- u. Industriegebiet sieht die BauONW geringere Abstandsflächen vor. Aufgrund der umgebenden Kerngebietstrukturen stellt sich daher eine Anlehnung an die Abstandsregelungen für Kerngebiet als eine logische städtebaulich abgeleitete Konsequenz dar.

quenz aus der Standortprägung dar. Die Abstandsregelung für Kerngebiete soll nun für das WA-Gebiet in die abweichende Bauweise mit aufgenommen werden.

Entsprechend den Vorgaben der Landesbauordnung für das Kerngebiet beträgt die Tiefe der Abstandsfläche von Gebäuden nunmehr 0,5 H, mindestens jedoch 3 m.

private Grünfläche

Die zueinander stehenden überbaubaren Grundstücksflächen (A bis C) umfassen einen innenliegenden Freibereich. Diese für die Wohnnutzung zentral gelegene Grundstücksfläche ist ein wichtiges qualitätsbildendes städtebauliches Element. Insbesondere im Rahmen der erweiterten baulichen Dichte bildet diese Freifläche eine wichtige Säule für die Attraktivität des Wohnblocks, wobei die Qualität dieser wohnungsnahen Freifläche als Aufenthalts- und Erholungsraum für die Bewohner des Quartiers von der Gestaltung und der Nutzbarkeit dieses Freiraumes abhängt.

Daher wird der Innenbereich als „private Grünfläche“ mit der Zweckausrichtung „Gemeinschaftsgarten“ festgesetzt, der idealerweise der umliegenden Wohnnutzung zugeordnet werden sollte. Um bei späteren zulässigen Grundstücksteilungen eine funktionale Aufspaltung der Freifläche in kleinere Parzellen zu vermeiden, werden Einfriedungen innerhalb der Grünfläche nicht zugelassen.

Als Teil des Baugrundstückes können andererseits entsprechende Anteile für die Berechnung der Grundflächen- und Geschossflächenzahl mit einbezogen werden.

Äußere u. innere Erschließung / Stellplätze

Die Erschließung des Baugebietes wird weiterhin über die den Baublock umgebenden öffentlichen Verkehrsflächen der *Friedrichstraße*, *Sedanstraße* oder *Am Stadtbad* erfolgen. Die innere Erschließung über die *Heinrich-Reinköster-Straße* bleibt ebenfalls bestehen. Diese mündet auf einen als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzten Platz, an dem weitere Grundstückszufahrten angebunden werden können.

Für die notwendige Unterbringung eines Teils der Stellplätze ist unterhalb der Baufenster B u. C/(tlw.)D eine Fläche für die Errichtung einer Gemeinschaftstiefgarage festgesetzt. Hiermit wird ein Gros der notwendigen Stellplätze aus diesem Quartiersbereich auf die unterirdische Ebene verlegt, so dass die Erdgeschosszone weitgehend von Stellplätzen befreit bleiben kann. Aufgrund der Fahrfrequenzen in der *Friedrichstraße* und der Ausbildung der Straße „*Am Stadtbad*“ als Einbahnstraße ist es aus verkehrstechnischer Sicht sinnvoll, die Hauptzufahrt der projektierten Tiefgarage an die Sedanstraße zu legen. Die Lage der festgesetzten Hauptzufahrt zur Tiefgarage orientiert sich dabei an der Empfindsamkeit der gegenüberliegenden Nutzung, die an den Verwaltungs- und Bürogebäuden im Norden der Sedanstraße geringer zu bewerten ist, als an den südlich gelegenen Wohngebäuden. (Hierzu vgl. Pkt. 7)

Die Unterbringung von weiteren Stellplätzen auf den anderen Grundstücksflächen wird daneben auf bestimmte räumliche Bereiche beschränkt.

Den o.a. „Gemeinschaftsgarten“ umgeben weitere nicht überbaubare Grundstücksflächen, die den jeweiligen Baufenstern als sonstige Freiräume zugeordnet sind. Damit diese Freibereiche nicht für die Unterbringung der notwendigen Stellplatzflächen an Qualität verlieren, sind die Stellplätze und Garagen nur in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ausnahmsweise können Stellplätze und Garagen dann außerhalb der Baufelder errichtet werden, wenn diese ebenfalls in Unterflurgaragen untergebracht werden.

Hiermit ist zum einen die Unterbringung der notwendigen Stellplatzflächen auf dem Grundstück gesichert und zum anderen kann der Innenbereich eine gestalterische Qualität erreichen, die einer hochwertigen Wohnnutzung entspricht.

Versorgungsflächen

Aus der mit dem Standort verbundenen vorhergehenden Versorgungsaufgabe der Stadtwerke sind noch zwei Versorgungseinrichtungen verblieben.

Dies ist zum einen das Umspannwerk an der Einmündung Friedrichstraße / Heinrich-Reinköster-Straße und die Gasreglerstation östlich des bestehenden Gebäudes Am Stadtbad Nr. 14. Während die Gasreglerstation bei Bedarf an einen anderen Standort versetzt werden kann, ist der Standort des Umspannwerkes zwingend beizubehalten und über die Festsetzung einer Fläche für die Versorgungsanlage auch planungsrechtlich zu sichern.

Während des Betriebes des Umspannwerkes können Lärmeinwirkungen durch die benötigte Lüftungsanlage nicht ganz ausgeschlossen werden. Die Auflagen in der Nutzungsgenehmigung bzgl. des Lärm-

schutzes berücksichtigen jedoch die ehemals dort benachbarten Wohnnutzungen eines WA-Gebietes und sind somit kompatibel mit der neu geplanten, angrenzenden Wohnnutzung.

Immissionsschutzmaßnahmen

Das geplante Wohnquartier liegt im Geräuschbereich umgebender Verkehrsflächen, die auf die Randbereiche (vor allem der Friedrichstraße) der Baufelder einwirken. Für den Schutz der Wohnnutzung vor diesen Geräuschquellen wird im Bebauungsplan die Festsetzung von passiven Lärmschutzeinrichtungen getroffen, deren technische Ausführung nach den allgemein anerkannten Lärmpegelbereichen der DIN 4109 definiert werden. Der Nachweis der Einhaltung dieser Vorgaben hat im nachgeschalteten Baugenehmigungsverfahren zu erfolgen. (Weiteres unter Pkt. 7).

örtliche Bauvorschriften - Dachbegrünung

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind variable Gebäudehöhen möglich. So können aufgrund der o.a. Festsetzungen zu den Stellplätzen und Garagen auch selbstständige Garagengeschosse und/oder weitere sonstige Nebenanlagen errichtet werden, die lediglich eine eingeschossige Kubatur aufweisen.

Die zulässige erhöhte Dichte im Wohnquartier soll nicht nur über die Einrichtung eines zentralen Gemeinschaftsgartens kompensiert werden. Zur besseren Wohnqualität zählt auch, dass größere zusammenhängende Dachflächen bei den möglichen eingeschossigen Gebäude(-teilen) ansprechend gestaltet werden. Durch eine Dachbegrünung wird zum einen der Anteil an Grünflächen im Quartier erhöht und zum anderen ein besseres Mikroklima hergestellt, dass u.a. die ansonsten übliche Aufheizung, die von solchen Bauteilen ausgeht, verhindert.

5.4. bestehende Baulasten

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 01.124 hat Auswirkungen auf die bisher im rechtskräftigen Bebauungsplan geregelte quartiersübergreifende Stellplatzplanung.

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 01.008 setzt sich inhaltlich u.a. mit der Unterbringung von notwendigen Stellplätzen aus den Baublöcken entlang der *Neue Bahnhofstraße* auseinander.

So sah bereits die 1. Fassung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 01.008 (Nr.58) für die Unterbringung der notwendigen Stellplätze im Bereich der *Neue Bahnhofstraße* die Errichtung von Unterflurgemeinschaftsgaragen (UGGA) in den jeweiligen Baublöcken an der *Neue Bahnhofstraße* (A, C, D u. F) vor. Der im Zuge der geplanten Straßenbaumaßnahme *Neue Bahnhofstraße* und der gewünschten Neubebauung auf der Westseite erwartete Wegfall von öffentlichen Stellplätzen sollte zudem durch ein neu zu errichtendes Parkhaus auf dem Stadtbadgelände kompensiert werden. Damit verbunden war auch eine Erweiterung des Angebotes an öffentlich zugänglichen Stellplätzen im Citybereich. Im Rahmen der 1. Änderung wurde der festgesetzte Standort des bis zu viergeschossig geplanten Parkhauses von der *Friedrichstraße* in den Innenbereich des Baublocks verlagert und mit der Festsetzung „Fläche für einen besonderen Nutzungszweck – Parkhaus –“ versehen. Gleichzeitig wurde die Unterbringung bzw. die Möglichkeit für den Nachweis der notwendigen Stellplätze in den o.a. Baublöcken neu geregelt und mit dem Bau des geplanten Parkhauses verknüpft.

In der Begründung zur 1. Änderung heißt es hierzu: „Soweit die notwendigen Stellplätze nicht auf den Baugrundstücken untergebracht werden können, müssen sie im geplanten Parkhaus östlich der *Heinrich-Reinköster-Straße* abgelöst werden.“ Mit den Ablösebeiträgen sollten ein Teil der Kosten für das Parkhaus refinanziert werden.

Mit der geplanten Neubebauung des Stadtbadgeländes wird nun die an dieser Stelle definierte Stellplatzregelung aufgegeben. Damit verbunden ist eine neue Definition der Ablösemöglichkeit im Rahmen der Nachweispflicht von notwendigen Stellplätzen gem. § 51 BauO NW. Hiernach sind Stellplätze und Garagen auf dem Baugrundstück oder in der näheren Umgebung davon auf einem geeigneten Grundstück herzustellen, dessen Benutzung für diesen Zweck öffentlich-rechtlich gesichert ist. Ist die Herstellung notwendiger Stellplätze oder Garagen nicht oder nur unter großen Schwierigkeiten möglich, so kann auf die Herstellung von notwendigen Stellplätzen verzichtet werden, wenn die zur Herstellung Verpflichteten an die Gemeinde einen Geldbetrag nach Maßgabe einer Satzung zahlen. Die Höhe des Geldbetrags je Stellplatz ist durch Satzung festzulegen. Bisher wurden für verschiedene in den o.a. Baublöcken durchgeführte Maßnahmen die geltende Ablöseregelung der von der Stadt Hamm beschlossenen Stellplatzsatzung angewandt.

Da das Parkhaus am geplanten Standort nicht realisiert wurde, macht eine Aufrechterhaltung der in der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 01.008 beschriebenen Zweckbindung der Ablösebeträge an diesen Standort keinen Sinn mehr. Die Nachweispflicht wird damit auch nach Wegfall der Bindung an diese Grundstücksfläche nicht aufgehoben – materiell gibt es für die Eigentümer der Grundstücke der Baublöcke an der *Neue Bahnhofstraße* keine Änderung. Die Vorgaben zur Nachweispflicht gem. § 51 BauO NW gelten uneingeschränkt weiter.

Die im Bebauungsplan Nr. 01.008 geplante und mit dem Parkhaus verbundene Errichtung von zusätzlichen öffentlichen Stellplatzflächen in räumlicher Nähe zu den Baublöcken der *Neue Bahnhofstraße* wird an dieser Stelle nun gänzlich aufgegeben. Auch entfällt die Mehrzahl der derzeit rd. 200 oberirdisch zur Verfügung gestellten Stellplatzflächen auf dem Stadtbadgelände. Gleichwohl kann der Wegfall an Stellplätzen durch eine große Anzahl vorhandener Stellplätze im Umfeld des Plangebiets kompensiert werden:

- In den umliegenden Straßen stehen ca. 50 Parkplätze zur Verfügung. Deren heutige Auslastung beträgt ca. 50%.
- Im *Mercure* Hotel werden 292 Parkplätze (Auslastung: 35%) angeboten.
- Seit 2009 stehen die 385 Parkplätze in der Tiefgarage am Bahnhof ebenfalls zur Verfügung.

Mit dem Rückbau der *Neue Bahnhofstraße* wird zudem eine weitere Entspannung der Stellplatzsituation erwartet.

6. Natur und Umwelt

6.1. Rechtliche Grundlage / Verfahren

Die Nachnutzung des Stadtbadareals ist ein typisches Vorhaben der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB.

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 m² festsetzen oder
- eine Grundfläche von 20 000 bis weniger als 70 000 m² festsetzen, wenn auf Grund einer Vorprüfung des Einzelfalles 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.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 01.124 umfasst eine Siedlungsfläche von rd. 12.600 m² und liegt somit unterhalb der o.a. Grenze einer Grundfläche von 20.000 m². Eine Vorprüfung des Einzelfalles ist hier nicht erforderlich. Das Bebauungsplanverfahren wird im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt.

6.2. Artenschutz

Mit den Abbruch- und notwendigen Sanierungsmaßnahmen wurden alle Strukturen, die möglicherweise auch Habitate für planrelevante Arten bilden konnten, ebenfalls entfernt. Aktuell besteht ein Großteil der Freifläche aus einer grob geschotterten Oberfläche, die als Stellplatzanlage genutzt werden kann und auf der keinerlei Hinweise auf planrelevante Arten zu erkennen sind.

7. Immissionsschutz

Gemäß § 1 (6) BauGB soll bei der Aufstellung von Bauleitplänen u.a. den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse besondere Berücksichtigung zukommen. In diesen Zusammenhang ist der Schutz der Bevölkerung vor Immissionen jeglicher Art einzuordnen.

Auf Basis einer rechnergestützten Lärmprognose wurden die von den umgebenden Verkehrsflächen verursachten Lärmpegel ermittelt. Insbesondere von der Friedrichstraße (aber auch entlang der Sedanstraße) können hiernach Lärmpegel auf dem Baugrundstück erwartet werden, die über den Orientierungswerten der DIN 18005 für WA-Gebiete von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts liegen. Aus städtebaulichen Gründen sind an diesem Standort aktive technische Maßnahmen zur Minderung der Geräuschimmissionen im Wohnquartier nicht möglich. Insofern müssen die Einhaltung der Innenraumpegel und der Schutz der Freiflächen vor dem Wohnen unverträglichen Lärmeinwirkungen durch architektonische Maßnahmen (Stellung der Gebäude, Grundrissorganisation, bauseitige Schalldämm-Maße u.a.) erreicht werden.

Für die planungsrechtlichen Vorgaben des passiven Lärmschutzes werden daher im Bebauungsplan zum Schutz vor Verkehrslärm an der *Friedrichstraße* entsprechende Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 festgesetzt. Hiernach werden für die Festlegung der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen gegenüber Außenlärm verschiedene Lärmpegelbereiche zugrunde gelegt, denen die jeweils vorhandenen oder zu erwartenden „maßgeblichen Außenlärmpegel“ zuzuordnen sind. Für die Bestimmung des „maßgeblichen Außenlärmpegels“ werden die Lärmbelastungen in der Regel berechnet, wobei für den Straßenverkehrslärm zu den errechneten Werten 3 dB(A) zu addieren sind.

Im vorderen, zur *Friedrichstraße* orientierten Grundstücksbereich liegt der maßgebliche Außenlärmpegel zwischen 66 und 70 dB(A). In diesen Pegelbereich ragt die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche mit ihrem südlichen Abschnitt marginal hinein. Hier werden die betroffenen überbaubaren Grundstücksflächen als *Lärmpegelbereich IV* gem. DIN 4109 ausgewiesen.

Auf den weiteren anschließenden Grundstücksflächen und entlang der *Sedanstraße* ist ein maßgeblicher Außenlärmpegel zwischen 61 und 66 dB(A) zugrunde zu legen. Diese Flächen liegen im *Lärmpegelbereich III* der DIN 4109.

Mit den Lärmpegelbereichen ist die Umsetzung von technischen Anforderungen an die Fassade und/oder deren Öffnungen verbunden, die in der DIN 4109 näher beschrieben sind. Der Nachweis hierüber ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu führen. Für die von der maßgeblichen Lärmquelle abgewandten Gebäudeseiten darf der „maßgebliche Außenlärmpegel“ ohne besonderen Nachweis

- bei offener Bebauung um 5 dB(A)
 - bei geschlossener Bebauung bzw. bei Innenhöfen um 10 dB(A)
- gemindert werden.

Im Rahmen des Bebauungsplanes sind nicht nur Aussagen zu den auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen zu treffen, sondern es ist auch auf die aufgrund der Festsetzungsstruktur im Bebauungsplan möglicherweise ausgehenden Emissionen einzugehen.

Innerhalb der Baufenster B u. C ist der Bereich einer Gemeinschaftsunterflurgarage verortet, deren Hauptzufahrt an der Sedanstraße in Höhe des Verwaltungsgebäudes der Bundesknappschaft festgesetzt ist. Aufgrund der zu erwartenden Zu- und Abfahrtsverkehre können an den gegenüber, außerhalb des Geltungsbereiches liegenden Gebäuden Geräuscheinwirkungen nicht ausgeschlossen werden.

Für die Lärmuntersuchung im Umfeld der Tiefgaragenzufahrt wurde auf Basis des für die Stadt Hamm ermittelten Modal-Splitt eine Frequenz von rd. 220 Fahrbewegungen am Tag und von rd. 60 in der Nacht angenommen, die durch den Wohnungsanteil der Tiefgaragennutzung hervorgerufen wird.

Im Einflussbereich der Hauptzufahrt liegen die Grundstücksflächen und Nutzungen auf der östlichen Seite der Sedanstraße sowie ein Gebäudeteil des Mecure-Hotels im Norden. Während für den Hotelkomplex der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 01.008 die Grundstücksfläche als Kerngebiet (MK) festsetzt, ist die östliche Seite der Sedanstraße planungsrechtlich nach § 34 BauGB als unbeplanter Innenbereich mit dem Nutzungsschwerpunkt eines Mischgebietes einzustufen.

Eine überschlägige, rechnergestützte Geräuschbetrachtung hat gezeigt, dass von der Hauptzufahrt der Gemeinschaftstiefgarage keine unzumutbaren Lärmbelastungen für die angrenzenden Nutzungen zu erwarten sind. Gesonderte Maßnahmen zum Schutz vor dem wohnungsbezogenen Verkehrslärm sind nicht erforderlich.

8. Altlasten / Kampfmittel / Bergbau

8.1. Altlasten

Das Gelände der ehemaligen Feuerwehrhauptwache und des ehemaligen Stadtbades wurden in der Zeit von 1858 bis 1918 als Gaswerkstandort genutzt. Die Betriebsgebäude und -anlagen des ehemaligen Gaswerkes wurden nach Aufgabe der Nutzung abgerissen und später für die Feuerwache (seit Anfang der 20er Jahre) und das Stadtbad (ab ca. 1950) verwendet.

Bei Gaswerken wurden bei der Verkohlung von Steinkohle Gas als Energieträger für private, gewerbliche und industrielle Zwecke hergestellt. Hauptprodukt in einem Gaswerk ist allerdings das Gas, Koks entsteht als Neben-



produkt. Als Abfall- und Nebenprodukte fallen u.a. Teer, Schwefelwasserstoff, Cyanwasserstoff, große Mengen Ammoniak, Benzole und andere Produkte an. Alle diese Produkte sind stark umweltgefährdend. Bei den durchgeführten Untergrunduntersuchungen zur Gefährdungsabschätzung wurden im Boden, der Bodenluft und im Grundwasser teilweise starke Untergrund-Verunreinigungen mit gaswerkstypischen Schadstoffen festgestellt. Die Belastungsherde waren in ihrer Ausdehnung und Tiefanlage bekannt. (s. nebenstehende Grafik)

Der gesamte ehemalige Gaswerkstandort war mit einer 1-2 m mächtigen künstlichen Auffüllung bedeckt, die aus Bauschutt, Sanden, Aschen und Schlacken bestand. Innerhalb dieser Auffüllungsschicht konnten mehrere Belastungsschwerpunkte ermittelt werden.

Darüber hinaus wurden in zwei Bereichen tiefer-reichende Belastungsherde festgestellt, die bis zu 4,5 m unter GOK und somit bis in die grundwassergefüllte Bodenzone reichten.

Grundwasserbelastungen im Kernbereich des Altstandortes wurden ebenfalls festgestellt, jedoch sind die Verunreinigungen relativ ortsfest und haben sich nicht über die Grundstücksgrenzen hinweg ausgebreitet.

Im Jahr 2011 wurden umfangreiche Bodensanierungsmaßnahmen im Plangebiet durchgeführt. Sämtliche Arbeiten auf dem Gelände wurden vom Gutachterbüro Mull und Partner begleitet und sind in dem Abschlussbericht „Dokumentation des Gebäuderückbaus und der Flächenaufbereitung für den Standort des ehemaligen Gaswerkes Sedanstraße“ vom August 2011 dokumentiert.

Trotz der Sanierungsmaßnahmen können kleinere, lokal eng begrenzte Schadensherde auf dem Gelände nicht ausgeschlossen werden.

Gemäß § 2 LBodSchG (LandesBodenSchutzGesetz) sind Bauherren und Bauherrinnen verpflichtet, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlichen Bodenveränderung, die bei der Baumaßnahme, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Eingriffen in den Boden und den Untergrund bekannt werden, unverzüglich der zuständigen Bodenschutzbehörde mitzuteilen. Ein entsprechender Hinweis wird auf der Planurkunde aufgenommen.

Das Gelände wird zukünftig im Altlastenverdachtsflächenkataster mit der Kennzeichnung „sanierte Fläche mit Überwachung“ geführt. Das Grundwasser wird voraussichtlich über einen Zeitraum von 5 Jahren zur Kontrolle des Sanierungserfolgs von der Unteren Bodenschutzbehörde überwacht.

8.2. Kampfmittel

Die durchgeführten Bodensanierungsmaßnahmen wurden von der zuständigen Kampfmittelbehörde umfänglich begleitet. Bei der tiefgehenden Bodensanierung konnten bei Sondierungen Hinweise auf Kampfmittel nicht festgestellt werden.

8.3. Bergbau

Das Planungsvorhaben befindet sich über dem auf Steinkohle und Sole verliehenen Bergwerksfeld "Prinz Schönaich", über mehreren erteilten Erlaubnisfeldern. Ein einwirkungsrelevanter Bergbau innerhalb des Plangebietes ist jedoch nicht dokumentiert. Auf eine Kennzeichnung, dass im Plangebiet der Bergbau umgeht bzw. umgegangen ist, wird verzichtet.

9. Denkmalschutz

Im Änderungsgebiet befinden sich keine eingetragenen Baudenkmäler oder Objekte aus der Liste des zu schützenden Kulturgutes; ergänzend dazu sind keine Unterschutzstellungsverfahren anhängig.

10. Ver- und Entsorgung

10.1. Versorgung des Plangebietes

Die Versorgung des Baugebietes kann über das vorhandene Versorgungsnetz im Quartier sichergestellt werden.

Im Zuge des Abbruch- und Sanierungsmaßnahmen wurden die diversen auf dem Grundstück des Stadtbades verlaufenden Leitungen (u.a. eine Fernwärmeleitung) in die öffentlichen Verkehrsflächen verlegt oder außer Betrieb genommen. Verblieben ist lediglich ein Gasreglerschrank (Bezirksstation) an der westlichen Grundstücksgrenze des ehemaligen Stadtbades.

An der *Friedrichstraße* liegt ein mehrgeschossiges Umspannwerk, das auch zukünftig an diesem Standort gebunden ist.

Außerdem verlaufen im Plangebietsumfeld - im Bereich „*Neue Bahnhofstraße* bzw. *Heinrich-Reinköster-Straße*“ - diverse Mittel- und Niederspannungskabeltrassen der Energie- und Wasserversorgung Hamm GmbH sowie eine 110 kV-Kabeltrasse der RWE AG. Im Gebäude des Gesundheitsamtes ist eine Trafostation der Energie- und Wasserversorgung Hamm GmbH vorhanden.

10.2. Entwässerung des Plangebietes

10.2.1. 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.

10.2.2. Niederschlagswasser

Das anfallende Oberflächenwasser des Siedlungsblocks wird über den Mischwasserhauptsammler in der *Sedanstraße* zur Kläranlage Hamm-West abgeleitet.

Der Kanal in der Friedrich-Strasse, Baujahr 1974 hat seine Leistungsgrenze erreicht und ist teilweise baulich zu sanieren. Der Hauptsammler in der *Sedanstraße* im Westen des Gebietes aus dem Baujahr 1991 ist hydraulisch und baulich in Ordnung. Nördlich des Gebietes ist der vorhandene Kanal aus dem Baujahr 1951 in einem teilweise sanierungsbedürftigen Zustand.

Die mögliche Restnutzungsdauer und Erarbeitung eines Maßnahmen- und Prioritätenkataloges der zur Sanierung anstehenden Kanäle wird im Rahmen des Gebietsentwässerungsplanes GEP Hamm-Mitte detailliert erfolgen. Die Aufstellung des GEP ist mittelfristig vorgesehen.

Die bestehende Situation kann bis zur Sanierung geduldet werden, da keine Hinweise oder betriebliche Erkenntnisse auf eine Überflutungsgefahr oder eine Einsturzgefährdung der Kanäle vorliegen.

10.2.3. Schmutzwasser

Die Ableitung des im Plangebiet anfallenden Schmutzwassers erfolgt über die Mischwasserkanalisation analog zur Regenwasserableitung.

10.2.4. Weitere Hinweise

Aufgrund der geringen Flurabstände des Grundwassers müssen Keller in abgedichteter Form als weiße oder schwarze Wannen ausgebildet werden. Es darf nicht erforderlich werden, daß zur Trockenhaltung von Kellergeschossen Drainagen an die Abwasserkanäle angeschlossen werden oder eine sonstige Verbindung erhalten. Nach der städtischen Abwassersatzung darf Grundwasser grundsätzlich nicht in die städtische Abwasseranlage gelangen.

Hamm, den 30.01.2013

gez. Schulze Böing
Stadtbaurätin

gez. Muhle
Itd. städt. Baudirektor

Anhang

Tabellarische Zusammenfassung

Name des Verfahrens	Bebauungsplan Nr. 01.124 – Stadtbad / Alte Feuerwache -	
Lage des Plangebietes	<ul style="list-style-type: none"> - Hamm Mitte - südliche Innenstadt - ehem. Areal des Stadtbades, Feuerwehr und des E-Werkes zwischen der Neue Bahnhofstraße im Westen, der Straße <i>Am Stadtbad</i> im Norden, der <i>Sedanstraße</i> im Osten und der Friedrichstraße im Süden. 	
Struktur des Plangebietes (Bestand)	- aktuell Freifläche mit temporärer Stellplatznutzung	
Charakteristik der Planung / geplante Nutzungs- bzw. Bebauungsstruktur	- Nachnutzung einer innenstadtnahen Grundstücksfläche als neues Wohnquartier	
Art des Verfahrens	Beschleunigtes Aufstellungsverfahren gemäß § 13a BauGB	
Verfahrensverlauf	Aufstellungsbeschluss	23.10.2007 (1460/07)
	Scoping gem. § 4 (1) BauGB	Nicht erforderlich
	Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB	Bürgerversammlung am 25.02.2008
	Landesplanerische Abstimmung	Datum 26.05.2008 (wirksamer FNP vom 13.2.2008 übernimmt Darstellung WA)
	Behördenbeteiligung gem. § 13 a (2) i.V.m. § 4 (2) BauGB	vom 01.04.2008 bis einschließlich 30.04.2008
	Offenlegungsbeschluss	
	Offenlegung gem. § 13a (2) i.V.m. § 3 (2) BauGB	-
	Sonstige	-
Vorbereitende Bauleitplanung (FNP)	- Aus FNP abgeleitet gem. § 8 (2)	
Relevante informelle vorbereitende Planungen	<ul style="list-style-type: none"> - Sanierungsgebiet „Bahnhofsquartier“ - Städtebauliches Rahmenkonzept „Bahnhofsquartier“ - Einzelhandelskonzept - Spielhallensteuerungskonzept 	
Organisation der Erschließung	<ul style="list-style-type: none"> - Äußere Erschließung (Anbindung Pkw, Fuß und Rad) über die umgebenden Verkehrsflächen „Am Stadtbad“, Sedanstraße“, „Friedrichstraße“ und „Heinrich-Reinköster-Straße“. - Ausweisung der Stellplätze innerhalb der Bauflächen und/oder Unterflurgaragen. 	
Planausweisung / Dichtewerte	<ul style="list-style-type: none"> - allgemeines Wohngebiet (WA) - Grundflächenzahl = 0,6; Geschossflächenzahl = 1,6 - meist max. drei bis vier Geschosse – gegenüber Hotelkomplex bis max. 5 Vollgeschosse - max. Firsthöhen 77,5 m für max. vier Geschosse u. 80,5 m für max. 5 Geschosse - abweichende und geschlossene Bauweise - erhöhte Dichte 	
Grünflächen	- keine Festsetzung	
Verkehr	<ul style="list-style-type: none"> - Parken: Stellplatznachweise auf privater Grundstücksfläche; zusätzlich erforderliche Anzahl öffentlicher Parkplätze im Straßenraum - ÖPNV: Nächstegelegene Buslinien auf der Neue Bahnhofstraße; Nähe zum Hauptbahnhof 	
Entwässerung	- Einleitung in Mischwasserhauptsammler in der Sedanstraße	
Kompensationsmaßnahmen / Ausgleichsflächen	- Im vorliegenden Planungsfall nicht vorgesehen (§ 13a BauGB).	
Sonstige Anmerkungen	<ul style="list-style-type: none"> - Entwicklung von Grundstücksflächen über europaweite Ausschreibung durch Fa. Heckmann aus Hamm. - eine umfangreiche Altlastensanierung ist abgeschlossen - Untersuchung der Verkehrsgeräusche im Umfeld führen bauseitig zu passiven Schallschutzmaßnahmen 	

Gutachten	Artenschutz	Keine Anhaltspunkte
	Immissionsschutz	Vorliegend, 28.10.2011
	Altlasten	Vorliegend,
	Vorprüfung des Einzelfalls	Nicht erforderlich
Flächenbilanzierung	Gesamtfläche (Plangebiet)	ca. 12.650 m²
	Grundstücksflächen Wohnen (WA / WR)	ca. 9800 m ² (77 %)
	private Grünfläche	ca. 1050 m ² (8 %)
	Verkehrsflächen	ca. 900 m ² (7 %)
	Versorgungsflächen	ca. 900 m ² (7 %)