Stadt Hamm

Stadtplanungsamt

Bebauungsplan Nr. 01.141

- Goethestraße/Bismarckstraße -

Begründung zum Bebauungsplan

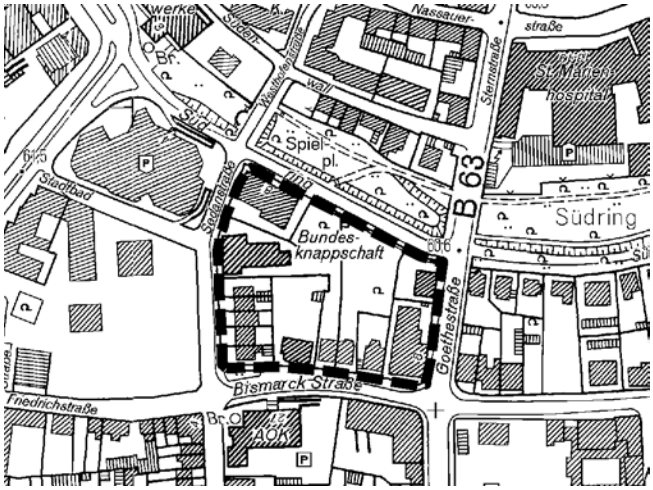
Stand:
Scoping gemäß § 4 (1) BauGB
sowie Fachämterbeteiligung

INHALTSVERZEICHNIS

1. Räumlicher Geltungsbereich 1
2. Planungsanlass und Planungsziele 1
3. Beschreibung des Plangebietes / Städtebaulicher Bestand 1
4. Vorhandene Planung 2
4.1. Regionalplanung 2
4.2. Flächennutzungsplanung 3
4.3. Verbindliche Bauleitplanung 3
4.4. Informelle Planungen 3
5. Inhalt des Bebauungsplans 5
5.1. Erschließung 5
6. Natur und Umwelt 5
6.1. Rechtliche Grundlage / Umweltauswirkungen 5
6.2. Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft 5
6.3. Artenschutz 5
7. Immissionsschutz 5
8. Altlasten / Kampfmittel / Bergbau 5
8.1. Altlasten 5
8.2. Kampfmittel 6
8.3. Bergbau 6
8.4. Methangas 6
9. Denkmalschutz 6
10. Ver- und Entsorgung 6

1. Räumlicher Geltungsbereich

Für den Baublock zwischen Südring, Goethestraße, Bismarckstraße und Sedanstraße wird im Ortsteil Hamm-Mitte, Gemarkung Hamm, Flur 30 der Bebauungsplan Nr. 01.141 aufgestellt.
Die Grenze des Aufstellungsbereiches verläuft entlang der nördlichen Grenzen der Flurstücke 1015, 1016, 141, 144, 145 und 148, dann nach Süden abknickend entlang an den östlichen Grenzen der Flurstücke 148 und 683, weiter entlang der südlichen Grenzen der Flurstücke 683, 146, 143, 142, 542 und 825, danach in Richtung Norden verlaufend entlang der westlichen Grenzen der Flurstücke 825, 826, 132, 562, 692, 691, 693, 694, 992 und 1015. Damit ist der gesamte Baublock östlich des „Museumsquartiers“ erfasst.



DGK mit Geltungsbereich

2. Planungsanlass und Planungsziele

Der Baublock befindet sich in einer zentralen Lage mit hervorgehobener Bedeutung für die Innenstadt. Dies gilt sowohl aus verkehrlicher Sicht – gelegen an den Hauptverkehrsachsen in Bezug auf die Innenstadt - als auch aus städtebaulicher Sicht. Er wird räumlich von prominenten Baumaßnahmen berührt, die wichtig für die Stadtentwicklung und Zukunft von Hamm sind. Dazu zählt insbesondere das „Museumsquartier“ als benachbartes Wohnquartier und der Vollumbau des Stadtwerke Hauses. Hinzu kommt, dass der Planbereich auch Teil der aktuell in der Erarbeitung befindlichen Rahmenplanung Innenstadt ist. Der Block selbst befindet sich aktuell in einer Umbruchphase, da vor allem entlang der Goethestraße Leerstände zu verzeichnen sind und Eigentümerwechsel stattfinden. Hinzu kommt eine potentielle Entwicklungsmöglichkeit innerhalb des Blocks. Ausgangspunkt bildet die den Südring begleitende Freifläche, die vom Commerzbankgebäude bis hin zum ehem. Bergamt an der Goethestraße reicht. Momentan wird der Rahmenplan Innenstadt aus dem Jahr 1997 erneut aktualisiert. In diesem Zusammenhang wurde das beschriebene Grundstück als ein Bereich mit Entwicklungspotenzial identifiziert.
Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 01.141 Goethestraße/Bismarckstraße soll eine Kombination aus einer bestandsorientierten Planung und der Schaffung zusätzlicher Bauflächenangebote ermöglicht werden. Es wird eine planungsrechtliche Anpassung und Neuordnung angestrebt, die auch auf die Vorschläge der Rahmenplanung Innenstadt für diesen räumlichen Bereich zurückgreift.

3. Beschreibung des Plangebietes / Städtebaulicher Bestand

Das Plangebiet liegt im Stadtbezirk Hamm – Mitte und umfasst den gesamten Baublock zwischen Südring, Goethestraße, Bismarckstraße und Sedanstraße. Die Fläche ist insgesamt ca. 1,6 ha

groß. Der Baublock grenzt in seinem nördlichen Bereich an den Südring als Teil der Ringanlagen und im Westen an das Neubaugebiet „Museumsquartier“ an. Damit weist er eine hohe Lagequalität auf. Zum einen ist das Zentrum von Hamm mit seiner Fußgängerzone, dem Allee-Center und dem Bahnhofsquartier in wenigen Gehminuten erreichbar, zum anderen liegen die historischen Ringanlagen als Grüngürtel mit hohem Freizeit- und Erholungswert in der unmittelbaren Nachbarschaft.
Die Nutzungsstruktur in dem Quartier ist dispers und wird maßgeblich durch verschiedene Dienstleister und einer Wohnnutzung geprägt. Des Weiteren befindet sich entlang des Südrings ein großer privater Garten, der durch eine Mauer abgeschirmt wird und nicht öffentlich einsehbar ist. Städtebaulich macht der Baublock insgesamt einen eher heterogenen Eindruck. Der gesamte Gebäudebestand wird durch unterschiedliche Entstehungszeiten, Baustile und -materialien geprägt. Markant ist das Gebäude des ehemaligen Bergamts an der Ecke Südring / Goethestraße aus dem Jahr 1913. Das Bergamt befand sich insgesamt 80 Jahre an diesem Standort bevor es durch die Polizei genutzt wurde. Seit dem Jahr 2008 steht das Gebäude jedoch leer.

Weitere Informationen

Klima
Das Untersuchungsgebiet liegt zum größten Teil im Bereich des Stadtklimas. Kennzeichen dafür sind die Dämpfung der Klimaelemente, die deutlich geringere nächtliche Abkühlung; die Veränderung von Windfeld und Strahlungshaushalt; Luftschadstoffe, Lärmbelastung sowie eine vorhandene Wärmeinsel. Ein kleinerer Teil im Nordosten des Untersuchungsgebietes liegt im Bereich des Parkklimas, das sich durch ein Mischklima zwischen Freiland- und Waldklima; eine geringe Fernwirkung aber günstiges Bioklima auszeichnet.

Boden
Das Untersuchungsgebiet wird von überwiegend fein- bis mittelsandigen Sedimenten der Niederterrasse eingenommen. Im westlichen Bereich sind Aufschüttungen von bis zu 2 m bekannt. Die Aufschüttungen bestehen aus Boden, Schotter sowie Ziegelbruch. Die Mergeloberfläche ist im südlichen Bereich in ca. 4 m Teufe zu erwarten, im Norden - zum ehemaligen Stadtgraben/Ahsebett hin - in etwa 7 bis 8 m Teufe. Die Niederterrassensedimente weisen eine Durchlässigkeit von ca. 10-4 bis 10-5 m/s (= durchlässig) auf.

Grundwasser
Der mittlere Flurabstand beträgt 1,5 – 3 m unter Gelände. Der mittlere Grundwasserspiegel liegt bei etwa 59 bis 59,5 m über NN. Das Gefälle ist nach Nordwesten gerichtet.

4. Vorhandene Planung

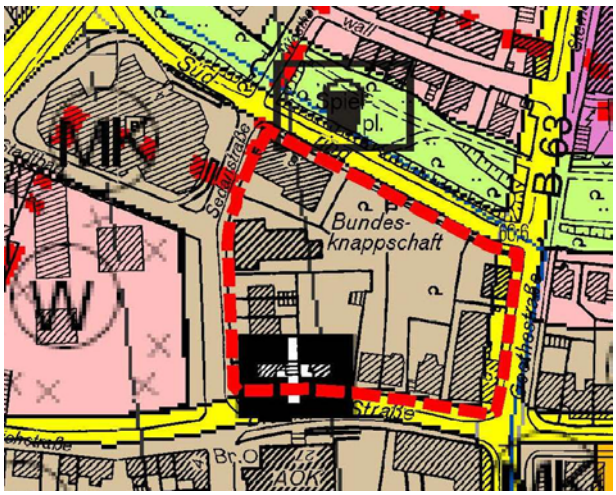
4.1. Regionalplanung

In dem Regionalplan-Teilabschnitt "Oberbereich Dortmund - Westlicher Teil" der Bezirksregierung Arnsberg wird für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans ein Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) ausgewiesen.

Regionalplan

4.2. Flächennutzungsplanung

Der seit 2008 wirksame Flächennutzungsplan weist für die Fläche ein Kerngebiet (MK) aus.



FNP mit Geltungsbereich

4.3. Verbindliche Bauleitplanung

Für den Geltungsbereich liegt weder ein Baugebietsplan noch ein Bebauungsplan vor. Da es sich um einen unbeplanten Innenbereich handelt, richtet sich das Planungsrecht derzeit nach § 34 BauGB. Mit Blick auf das dargestellte Planungserfordernis und die notwendigen städtebaulichen Steuerungsmöglichkeiten soll deshalb ein qualifizierter Bebauungsplan aufgestellt werden.

4.4. Informelle Planungen

Die Stadt Hamm betreibt seit vielen Jahrzehnten aktiv die Entwicklung ihrer Innenstadt. Handlungsbasis ist eine Rahmenplanung als informelles Planungsinstrument, welches sich seit mehreren Jahrzehnten bewährt hat. Die letzte Fortschreibung der Rahmenplanung stammt aus dem Jahr 1997 und war auf einen Zeitraum von ca. 10-15 Jahren angelegt. Die zwischenzeitliche Entwicklung der Stadt Hamm, aber auch zahlreiche Veränderungen und neue Herausforderungen machen eine Überarbeitung des Rahmenplans erforderlich. Dieser Prozess hat im Frühjahr 2013 begonnen.

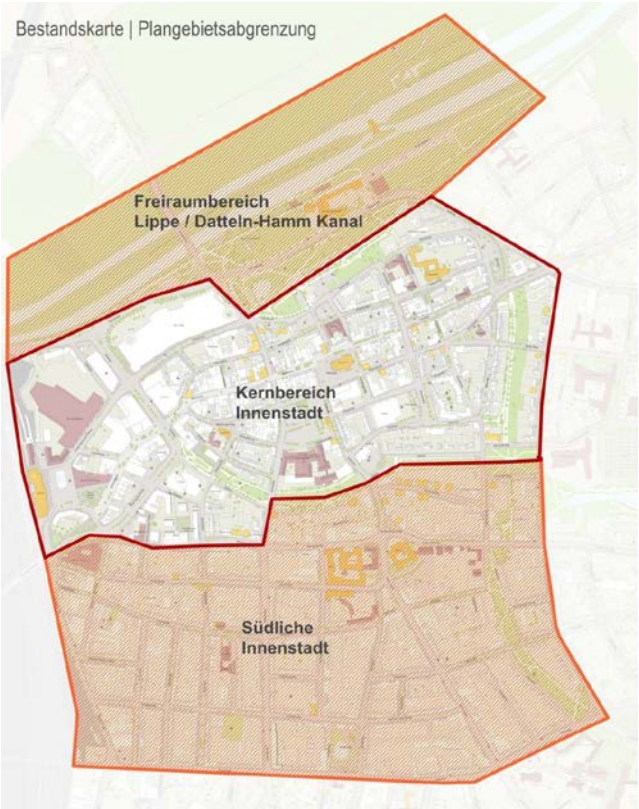
Die Rahmenplanung der Hammer Innenstadt ist ein fachübergreifendes Planungswerk, in dem die Vorgaben und Zielsetzungen für die zukünftige Entwicklung des Untersuchungsraumes festgehalten werden. Sie dient als Orientierungsrahmen für die zukünftige Innenstadtentwicklung,

als Grundlage für weitere Planungsschritte wie Gutachten oder Wettbewerbe und als Diskussions- und Entscheidungsgrundlage für die Öffentlichkeit, private und institutionelle Akteure sowie politische Gremien.
Mit der Rahmenplanung werden bestehende Vorhaben, Planungen und Prognosen in einem Planwerk zusammengefügt, welches die weitere Innenstadtentwicklung darstellt, die räumlichen und funktionalen Schwerpunkte der Entwicklung herausarbeitet und die zeitliche und organisatorische Umsetzung sowie den Kostenrahmen der Maßnahmen darlegt.

Der Untersuchungsraum „Innenstadt“ gliedert sich in einen engeren und einen erweiterten Untersuchungsraum. Diese unterscheiden sich hinsichtlich ihrer strukturellen und funktionalen Bedeutung und werden in der Rahmenplanung mit entsprechend unterschiedlicher Intensität behandelt.

Die Abgrenzung des Plangebietes gliedert sich wie folgt:

- Engerer Innenstadtbereich („Kernbereich Innenstadt“)
- Erweiterter Untersuchungsraum („Südliche Innenstadt“) und Freiraumbereich Lippe / Datteln-Hamm-Kanal (ohne konkrete Abgrenzung)



Untersuchungsraum Rahmenplanung

Innerhalb des Untersuchungsraums „Kernbereich Innenstadt“ befindet sich der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 01.141. Damit ist er Gegenstand der Rahmenplanung und beinhaltet mit der zur Südring orientierten Gartenfläche sogar einen konkreten Entwicklungsbaustein des Konzepts. Da aber der Bestand in dem Baublock insgesamt neu geordnet werden soll, ist es wichtig, dass die Erarbeitung des Bebauungsplans die Ergebnisse der Rahmenplanung berücksichtigt.

5. Inhalt des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan Nr. 01.141 Goethestraße / Bismarckstraße wird aufgestellt, um den Baublock planungsrechtlich neu zu ordnen. Damit wird auf die sich verändernden Strukturen innerhalb und außerhalb reagiert. Zunächst wird der Bestand planungsrechtlich gefasst, gleichzeitig wird aber auch darauf abgezielt, den Block planerisch auf zukünftige Entwicklungen vorzubereiten und einen rechtlichen Rahmen dafür zu schaffen.
Das Verfahren wird als beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Dies sieht der Gesetzgeber für Bebauungspläne vor, die der Innenentwicklung dienen. Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn die festgesetzte Grundfläche entweder kleiner als 20.000 m² ist oder weniger als 70.000 m² beträgt, sofern nach einer Vorabschätzung keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Da der Bebauungsplan Nr. 01.141 im Innenbereich liegt und die Grundfläche weniger als 20.000 m² beträgt, sind die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13a BauGB erfüllt.

5.1. Erschließung

Der Baublock ist von dem Südring, der Goethestraße, der Bismarckstraße und der Sedanstraße umgrenzt und wird zugleich von diesen Straßen optimal verkehrlich erschlossen. Im Kontext der Rahmenplanung Innenstadt wurde festgestellt, dass die kombinierte Geh- und Radwegführung am Südring (zwischen Sedan- und Goethestraße) den Anforderungen an eine stark frequentierte Fahrradpromenade aufgrund der fehlenden Breite auf Dauer nicht gerecht wird. Um künftig eine Erweiterung des Querschnitts ohne Inanspruchnahme der öffentlichen Grünflächen der Ringanlagen zu ermöglichen, ist eine geringfügige Aufweitung der Verkehrsfläche nach Süden vorgesehen. Für die unmittelbare Erschließung des Baublocks hat dies allerdings nur eine untergeordnete Bedeutung.

6. Natur und Umwelt

6.1. Rechtliche Grundlage / Umweltauswirkungen

6.2. Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft

6.3. Artenschutz

Außerhalb südlich und nördlich des Untersuchungsgebietes in ca. 200 m Entfernung sind die Fledermausarten „Zwergfledermaus“ und „Abendsegler“ (nur nachrichtlich, Fledermauskartierung 1995!) verzeichnet.

An den Straßen „Südring“ und „Bismarckstraße“ sind Bäume des Straßenbaumkatasters eingetragen.

Das Gebiet liegt außerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes.

7. Immissionsschutz

8. Altlasten / Kampfmittel / Bergbau

8.1. Altlasten

Im Westen des Untersuchungsgebietes sind eine ehemalige Schreinerei (1908 bis ca. 1941) und eine ehemalige Schlosserei (1906 bis 1945) bekannt und als nicht altlastenverdächtig eingetragen. Für zwei weitere Teilflächen liegen Stellungnahmen vor, aus denen sich aber ebenfalls kein Altlastenverdacht ergeben hat.

8.2. Kampfmittel

Hinweise auf Blindgängerverdachtspunkte liegen im Plangebiet zurzeit nicht vor. Wegen erkennbarer Kriegsbeeinflussung sind im Zusammenhang mit anstehenden Baumaßnahmen abhängig von deren Art und Umfang möglicherweise aber zusätzliche Überprüfungsmaßnahmen des KBD-WL erforderlich (ggf. Oberflächendetektionen zu bebauender Flächen, ggf. Bohrlochdetektionen vor Ramm- oder Bohrarbeiten). Die Festlegung dieser Maßnahmen erfolgt Einzelfall bezogen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens. Abbrüche von Gebäuden und unterirdischen Anlagen hingegen dürfen ohne vorherige Beteiligung des KBD-WL durchgeführt werden, wenn es dabei zu keiner Ausweitung des zuvor umbauten Raumes kommt (Gemeinsamer Runderlass d. Innenministeriums - 75-54.06.06 – u.d. Ministeriums für Bauen und Verkehr –VA 3-16.21 – vom 08.05.2006).
Generell ist bei allen Bodeneingriffen erhöhte Aufmerksamkeit geboten, da die Existenz von Kampfmitteln nie ganz ausgeschlossen werden kann. Falls bei Erdarbeiten verdächtige Gegenstände gefunden werden oder eine außergewöhnliche Verfärbung des Erdreichs zu bemerken ist, wenden Sie sich bitte sofort telefonisch an Feuerwehr (903-250, 903-0 oder Notruf 112) oder Polizei (9160 oder 110).

8.3. Bergbau

8.4. Methangas

Nach gutachterlichen Feststellungen (Untersuchung potentieller Methan-Emissionen im Stadtgebiet von Hamm, Prof. Dr. Coldewey, Universität Münster) liegt der Geltungsbereich des Bauungsplans Nr. 01.141 in einem Bereich, in dem aktuell Ausgasungen von Kohlenflözgasen auftreten können. Eine Freisetzung aus Methan ist insbesondere dann möglich, wenn die abdichtenden Schichten des Quartär sowie des Emscher-Mergels durchteuft werden. Es können dann bautechnische Maßnahmen wie zum Beispiel eine flächige Gasdränage unter Neubauten oder eine Abführung von aufsteigendem Gas zum Beispiel mittels Rigolen, Drainplatten oder Entgasungsleitungen notwendig werden.
Es wird daher dringend empfohlen, objektbezogene Untersuchungen sowie die Konzepterarbeitung von Vorsorge- und Sicherheitsvorkehrungen durch einen Sachverständigen durchführen zu lassen. Nähere Informationen können beim Umweltamt der Stadt Hamm eingeholt werden.

9. Denkmalschutz

Im Südlichen Bereich des Untersuchungsgebietes (Bismarckstraße 26, 30 und 32) sind drei Baudenkmäler (ein Wohnhaus und ein Doppelwohnhaus) eingetragen.

10. Ver- und Entsorgung