

## Impressum

Auftraggeber:

Stadt Hamm, der Oberbürgermeister  
Stadtplanungsamt / Projektentwicklung

Verfasser:

Goerdts - Schwarz - Becher  
Architektur + Stadtplanung  
Lindenstr. 82 • 50674 Köln  
Fon 0221 - 248541  
Fax 0221 - 2404546  
- email@goerdts-schwarz.de

in Zusammenarbeit mit:

Regina Stottrop  
Büro für Stadtplanung  
Marsiliusstr.20 • 50937 Köln  
Fon 0221 - 136176  
Fax 0221 - 136177  
- sto.re@t-online.de

Mitarbeiter:

Dipl.Ing. Valentina Rojas Hauser  
Dipl. Ing. Kirsten Kleine

## **Inhalt**

### **Bestand**

Einleitung	04 – 05
Bestandsaufnahme	06
Übersicht	07
Nutzungen	08 – 09
Verkehr	10 – 11
Altlasten	12 – 13
Eigentumsverhältnisse	14 – 15
Bestandsbewertung	16 – 17

### **Vorplanung**

18 – 19

### **Planung**

Erläuterung städtebaulicher Entwurf	20
Übersicht	21
Verkehr	22 – 23
Lageplan	24
Tiefgaragen	25
Erdgeschoss	26
Obergeschoss	27
Hinweise Bauleitplanung / Realisierungsabschnitte	28 – 29
Flächenberechnung / Mass der baulichen Nutzung	30
Wirtschaftlichkeitsberechnung	30 – 31

## Einleitung

### Lage

Der zu untersuchende Block befindet sich in der südlichen Innenstadt der Stadt Hamm, zwischen den Straßen Am Stadtbad, Sedanstraße, Friedrichstraße und Neuer Bahnhofstraße gelegen, unmittelbar an das Hotel Mercure angrenzend, in fußläufiger Nähe zum Hauptbahnhof sowie der Fußgängerzone.

### Aufgabenstellung

Für das o. a. Areal ist ein städtebauliches Gutachten zu erstellen, welches sich aus folgenden Bestandteilen zusammensetzt:

- Bestandsaufnahme
- Bestandsbewertung
- Räumliches Konzept
- Realisierungskonzept

Gegenüber der ursprünglichen Beauftragung haben sich im Laufe der Bearbeitung ein Teil der Voraussetzungen verändert, so dass sich die Aufgabenstellung anders gewichtet darstellt: die Bewertung des Bestandes ist zugunsten der Konzeptions- und Entwurfsphase in den Hintergrund gerückt. Die gescheiterte Nachnutzung des Stadtbades und die geplante Schließung des „alten E-Werkes“ ca. 2004/2005 an der Friedrichstraße eröffnen die Chance zu einer gesamten Neuentwicklung des östlichen Plangebietes, eine Situation, in der die Frage nach der vorhandenen Bausubstanz und ihrer Qualitäten weniger wichtig erscheint als eine tragfähige Konzeption für die Gesamtentwicklung des Areals, die eine deutliche Verbesserungen der Lage und ihrer künftigen Vermarktbarkeit verspricht.

### Ausgangslage

Das Planungsgebiet gehört zu den Stadterweiterungen des 19. Jahrhunderts. Im Westen der Altstadt, entlang der neueröffneten Bahnlinie der Köln-Mindener Eisenbahn entwickelten sich Industrie und Gewerbegebiete. Im Gegensatz zu stärker industriell geprägten Nutzungen im Westen, siedelten sich auf dem Stadtblock zwischen Bahnhofstraße, Sedanstraße und Friedrichstraße vornehmliche städtische Infrastruktureinrichtungen

wie das Städtische Gaswerk und Teile der noch vorhandenen Elektrizitätswerke an. Die umliegenden gründerzeitlichen Blöcke entwickelten sich trotz der von den Gaswerken ausgehenden Emissionen zu zum Teil hochwertigen Wohn- und Gewerbemischblöcken. Eigen ist dem Bereich südlich der Wallanlagen, dass die gründerzeitliche Blockstruktur nur das Straßenraster, nicht aber die Bauform vorgab: die meisten Blöcke, so auch das Planungsgebiet, weisen keine geschlossene Blockrandstruktur auf sondern sind eher durch zum Teil großformatige, der Infrastruktur entsprechende Einzelbaukörper geprägt. Das Stadtbad, welches auf dem aufgegebenen Standort der Gaswerke entstand, sowie die gleichzeitige Umnutzung des Geländes als Hauptwache der Feuerwehr veränderten den Charakter des Areals nur in Bezug auf die wegfallenden Emissionen, im Sinne weiterer Infrastruktureinrichtungen wuchsen die Flächen und Gebäudeanteile der Elektrizitätswerkes bzw. der Stromversorgung der Stadtwerke mit weiteren Transformatorenstationen, welche nun die gesamte Innenstadt versorgen.

Der Bau der Neuen Bahnhofstraße mit seiner vierspurigen Fahrtrasse und Busspuren am heutigen Westrand des Plangebietes zerschnitt die alte Blockstruktur und hinterließ auf Grund der schwierigen Bebaubarkeit der geringen Grundstückstiefen, offene Ränder und Rückseiten, die bis heute nicht geschlossen werden konnten.

### Rahmenplan Hamm-Mitte (Fortschreibung 1997)

Bereits im Rahmenplan der Stadt Hamm, der 1997 fortgeschrieben worden ist, ist eine Einschätzung der städtebaulichen Situation des Plangebietes ausführlich vorgenommen worden. Die fehlenden Raumkanten entlang der Neuen Bahnhofstraße, der Friedrichstraße und der Sedanstraße sowie die Nutzungsbeeinträchtigung durch den MIV-orientierten Ausbau der Neuen Bahnhofstraße werden bereits als Problemfelder ausgemacht. Die Nichtbesetzung stadträumlich wichtiger Orte wurde ebenso kritisiert wie die Mindernutzung des Blockinnenbereichs durch die Betriebshöfe der Stadtwerke und der Feuerwehr

sowie des Parkplatzes mit seinem Brachencharakter. Trotz seiner Lagegunst konnte sich der Block nicht befriedigend entwickeln. Eine Wiedernutzung für innerstädtisches Wohnen und Dienstleistungen auf dem Areal werden zur Stärkung der Weststadt empfohlen, mit dem Zusatz, dass - dem Ort angemessen - das Wohnen im Vordergrund steht.

Der Rahmenplan trifft die Aussage, dass die Chancen, die sich aus der Aufgabe der Feuerwehr und der Verlagerung des Stadtbades wichtige Entwicklungsperspektiven bieten, den Block in das Stadtgefüge zu reintegrieren. Es wird betont, dass dabei von einer weiteren Zwischennutzung abgesehen werden sollte um einen umfassenden Entwicklungsansatz nicht zu verhindern. Aufgrund seiner Lage schlägt der Rahmenplan für den Bereich Freizeit-, Dienstleistungs-, Wohn- und Einzelhandelsnutzungen vor. Mögliche Geschäfte sollten sich auf den Bereich der Bushaltestelle konzentrieren, während Wohnen mit Schwerpunkt im Osten und Dienstleistungen mit Schwerpunkt entlang der Neuen Bahnhofstraße für vorstellbar erachtet werden.

Der Rahmenplan schätzt den Erhaltungswert der Gebäude der Feuerwehr und des Stadtbades als gering ein, zumal die Gebäude schwer umzunutzen sind.

Die konstatierte Restriktion durch die Transformatorenkomplexe mit ihrer eingeschränkten Anbaubarkeit sowie die den Bereich zwischen Stadtbad und E-Werk durchziehenden Versorgungskabel stellen sich zum heutigen Zeitpunkt anders dar. Eine aktuelle Entscheidung der Stadtwerke Hamm führt zur geplanten Aufgabe der Transformatorenkomplexe entlang der Friedrichstraße und ermöglicht somit für den gesamten südlichen Bereich des Blockes, mit Ausnahme des E-Werkes, eine weitgehend bindungsfreie Entwicklungschance.

Die durch den Gaswerk-Betrieb entstandenen Altlasten werden als weitere Einschränkungen im Rahmenplan ausgemacht. Es wird konstatiert, dass keine

akute Gefährdung besteht, jedoch eine Wohnnutzung entsprechend sichernde Maßnahmen erforderlich machen. Zur Kosteneinsparung sollte auf Bodeneingriffe – wie die Anlage von Tiefgaragen – möglichst verzichtet werden. Das vorliegende Gutachten kommt zu einem anderen Schluss (Siehe Kapitel Altlasten weiter unten).

Die beiden im Rahmenplan entwickelten Nutzungsalternativen werden von den Gutachtern positiv bewertet, wobei sich bei der genaueren Untersuchung herausstellt, dass eine Annahme, die den Entwürfen zu Grunde liegt, nicht zutrifft: eine fußläufige Verbindung zwischen der Straße Am Stadtbad und dem Blockinneren kann wegen der dort befindlichen Zufahrtsrampe zur Tiefgarage unter dem Wohn- und Geschäftshaus, nicht linear geführt werden. Die an dieser Stelle zudem extrem hohe Brandwand des Gebäudekomplexes stellt unseres Erachtens stadträumlich eine Bindung zum unbedingten Anbauen dar. Die räumliche Zonierung des Blockes in vier Einheiten ist wünschenswert und erlaubt eine schrittweise Entwicklung. Die Dimension der in der Variante 2 dargestellten Großnutzung erscheint in dieser Lage unseres Erachtens jedoch problematisch.

Der Rahmenplan empfiehlt der Stadt Hamm, ein detailliertes Strukturkonzept für das Areal zu entwickeln. Mit der Beauftragung des hiermit vorliegenden Städtebaulichen Gutachtens „Stadtbad – Alte Feuerwache – Altes Elektrizitätswerk“ kommt die Stadt dieser Forderung nach.



Großformatige Infrastrukturen, wie hier die Trafostation, prägen den Block



Der Bau der Neuen Bahnhofstraße hat bis heute offene Ränder und Rückseiten hinterlassen



Heterogene Nutzungsstruktur an der Neuen Bahnhofstraße



Bushaltestelle an der Neuen Bahnhofstraße



Die Fußgängerzone beginnt jenseits der Neuen Bahnhofstraße



Fußläufige Anbindung, in Verlängerung der Fußgängerzone (Fussgängertunnel) in das Plangebiet



Mindernutzung des Blockinnenbereichs durch Betriebshöfe und Parkplatz

## Bestandsaufnahme

### Neue Ausgangslage

Gegenüber dem im Rahmenplan dargestellten Zustand haben sich, wie bereits erwähnt, einige Rahmenbedingungen verändert, die neue Chancen für die Entwicklung des Areals eröffnen. Zusätzlich zu der Aufgabe der Feuerwache 1995 und der Schließung des Stadtbades werden die Gebäude Friedrichstraße Nr. 8 bis 14 von den Stadtwerken in absehbarer Zeit freigezogen. Dadurch sind auf dem östlichen Teil des Blocks mit Ausnahme der Trafostation an der Friedrichstraße sämtliche Gebäude disponibel.

### Planungsrecht

Der rechtskräftige Bebauungsplan 01.008 weist den Bereich als Fläche für Gemeinbedarf, -Versorgungsanlagen E-Werk, -besonderen Nutzungszweck (Parkhaus) aus.

Die zulässige Geschossigkeit beträgt V Geschosse und es ist eine geschlossene Bebauung vorgesehen. Durch die Schließung des Stadtbades, Verlegung der Feuerwache und baldige Aufgabe des E-Werkes wird die Änderung des Bebauungsplanes notwendig. Eine auf dem Areal festgeschriebene Baulast von 13 Stellplätzen bleibt bestehen und muss bei der Neuplanung berücksichtigt werden.

### Größe des Gebietes

Insgesamt ist der Komplex ca. 17.800 m<sup>2</sup> groß, ca. 10.000 m<sup>2</sup> davon stehen als bebaubare Fläche zur Verfügung:

- Stadtbad ca. 2.500
- Alte Feuerwache ca. 2.700
- Altes E-Werk ca. 1.600
- Parkplatz ca. 3.400



Straßenansicht des stillgelegten Stadtbades



Rückseite der zurzeit zwischengenutzten Gebäude der ehemaligen Feuerwache



der Blockinnenbereich präsentiert sich als provisorischer Parkplatz, die Rosskastanie ist erhaltenswert



Rückansicht des Stadtbades mit Saunagarten



die Gebäude der alten Feuerwache befinden sich in schlechtem Zustand



die Gebäude der Stadtwerke Hamm werden disponibel



die Trafostation bleibt erhalten



in dem Pavillon ist die Schulberatungsstelle untergebracht



<b>STÄDTEBAULICHES GUTACHTEN HAMM</b>	
Stadtbad - Alte Feuerwache - Altes Elektrizitätswerk	
<b>BESTAND</b>	
<b>ÜBERSICHT</b>	
NUTZUNGEN	
VERKEHR	
ALTLASTEN	
EIGENTUMSVERHÄLTNISSE	
BESTANDSBEWERTUNG	
GOERDT • SCHWARZ • BECHER ARCHITEKTUR + STADTPLANUNG LINDENSTRASSE 82 • 50674 KÖLN FON 0221 - 24 85 41 FAX 240 45 46	
IN ZUSAMMENARBEIT MIT	
REGINA STOTTROP BÜRO FÜR STADTPLANUNG MARSILIUSSTR.20 50937 KÖLN FON 0221-1396176 FAX 139 61 77	
PLANNR.:	1
MASSTAB:	1:2000
DATUM:	12 / 02 07

## Nutzungen

Die Nutzungen entlang der umliegenden Straßen stellen sich wie folgt dar: Im Norden an der Straße Am Stadtbad setzt der großformatige Komplex des Mercure Hotels mit zusätzlichen Dienstleistungsangeboten Maßstäbe. Östlich schließt das Banken- und Verwaltungsviertel an, eine gemischte Struktur die sich an der Sedanstraße mit Wohnen in Gründerzeitstrukturen bzw. großzügigen Reihenstadthäusern mischt. Im Süden des Plangebietes grenzt die Friedrichstraße mit II-III-geschossigen Wohn- und Geschäftshäusern in kleinteiliger Substanz an. Im Westen wird der Block von der Neuen Bahnhofstraße begrenzt, die eine der Verkehrsdominanz geschuldete heterogene Nutzungsstruktur aufweist.

Auf dem Plangebiet selbst sind auch heute noch vorwiegend Gebäude städtischer Infrastruktureinrichtungen vorzufinden. Das betrifft einerseits die bereits mehrfach erwähnte Einrichtung des „alten E-Werkes“ und der Trafostation der Stadtwerke Hamm, das ehemalige Stadtbad sowie die Feuerwehr - allerdings sind sie sämtlich leergezogen bzw. zwischen-genutzt. Auch das Gesundheitsamt an der Heinrich-Reinköster-Straße und die daneben befindliche regionale Schul- Beratungsstelle beinhalten städtische Funktionen.

An das Gesundheitsamt grenzt ein Wohnhaus mit Arztpraxen, ein vergleichbares Gebäude, derzeit in Planung, wird an das Ärztehaus angebaut werden. Auf dem nordwestlichen Teilgebiet des Blocks befindet sich ein IV-geschossiger Wohnkomplex mit Läden im Erdgeschoss, die sich einerseits zur Neuen Bahnhofstraße orientieren, aber auch die Verlängerung der Fußgängerzone diesseits der Neuen Bahnhofstraße mit Geschäftsfrenten versehen – welche allerdings wegen der mangelnden Frequentierung wenig attraktive Nutzungen aufweisen.

Zwar liegt der Baublock zentral in der Innenstadt, dennoch ist die Lage in gewissem Sinne peripher. Die neue Bahnhofstraße als Barriere sowie fehlende Nutzungsangebote entlang dieser Straße ver-

hindern eine ausreichende Anziehungskraft. Dies schränkt das Potential z.B. für Einzelhandelsnutzungen erheblich ein, u. a. auch, weil auf anderen stadtstrukturell günstigeren Flächen noch erhebliche Angebote bereitgestellt werden können. Zur Stärkung der vorhandenen Ladenfronten an der Fußgängerachse könnten dennoch Geschäfte in den Erdgeschossen das vorhandene Angebot ergänzen.

Das Planungsgebiet bietet einen realistischen Standort für Dienstleistungen. Nutzer wie Versicherungen und Ärzte sind bereits in der Nachbarschaft angesiedelt.

Hamm hat einen hohen Wohnanteil in der östlichen City. Im Süden und im Osten des Planungsgebietes grenzt ein Quartier mit fast 100%iger Wohnnutzung an. Insofern ist das Wohnen eine vorstellbare Nutzung für das Areal.



Sedanstraße



Friedrichstraße



der III-geschossige Verwaltungsbau des Gesundheitsamtes



der großformatige Komplex des Mercure - Hotels

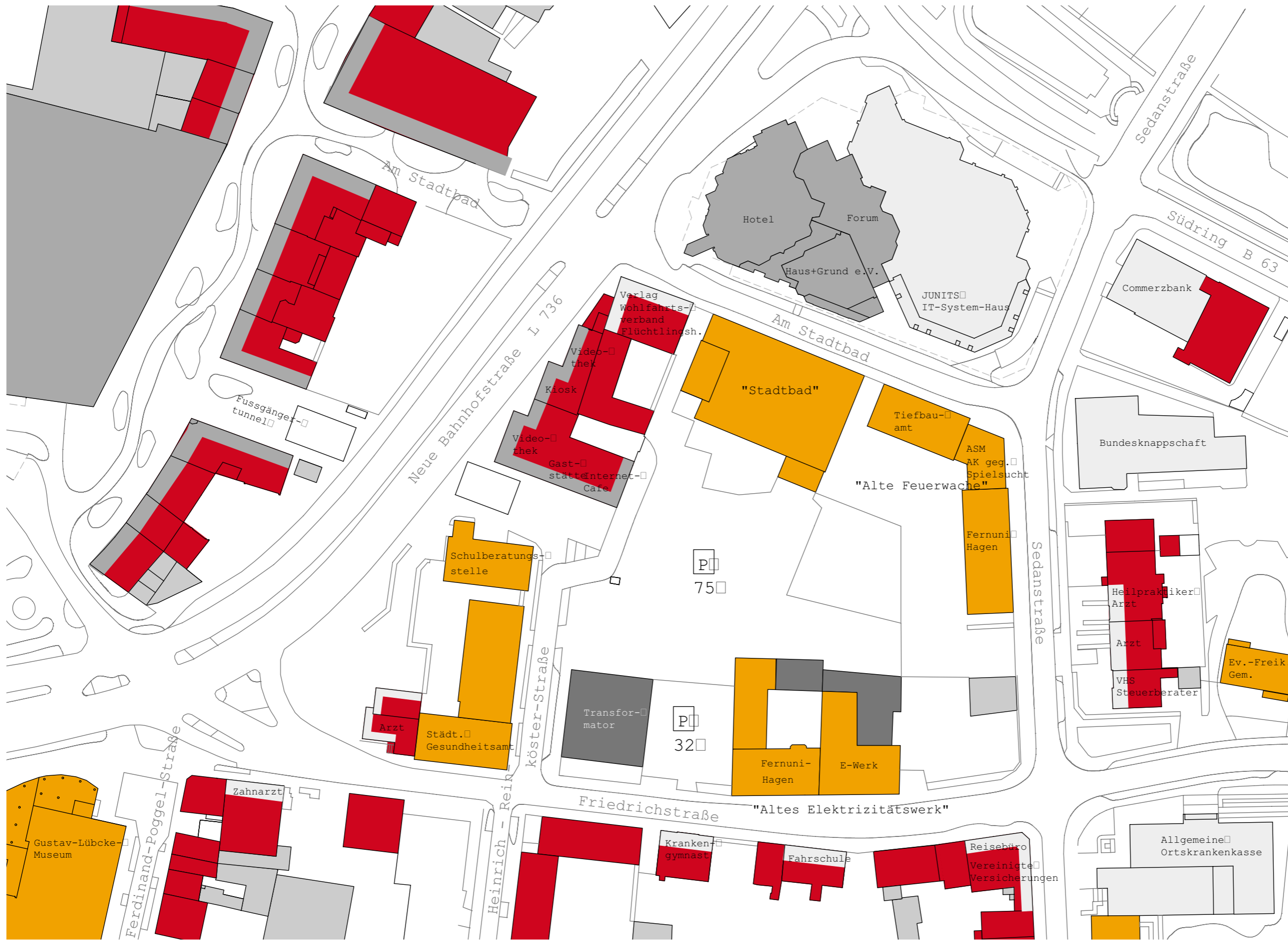


das Wohn- und Geschäftshaus ragt mit einer hohen Brandwand in den Blockinnenbereich

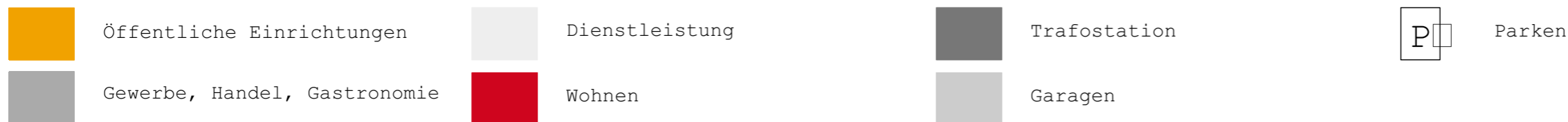


die unattraktive Fußgängerunterführung wird bei Dunkelheit geschlossen





<b>STÄDTEBAULICHES GUTACHTEN HAMM</b>	
Stadtbad - Alte Feuerwache - Altes Elektrizitätswerk	
<b>BESTAND</b>	
ÜBERSICHT	
<b>NUTZUNGEN</b>	
VERKEHR	
ALTLASTEN	
EIGENTUMSVERHÄLTNISSE	
BESTANDSBEWERTUNG	
GOERDT • SCHWARZ • BECHER	
ARCHITEKTUR + STADTPLANUNG	
LINDENSTRASSE 82 • 50674 KÖLN FON 0221 - 24 85 41 FAX 240 45 46	
IN ZUSAMMENARBEIT MIT	
REGINA STOTTROP	
BÜRO FÜR STADTPLANUNG	
MARSILIUSSTR.20 50937 KÖLN FON 0221-1396176 FAX 139 61 77	
PLANNR.:	2
MASSTAB:	1:1000
DATUM:	12 / 02 09



## Verkehr

Die Neue Bahnhofstraße ist in ihrer Dimensionierung in der Vergangenheit mehrfach kritisiert worden. Zurzeit laufen Untersuchungen ob die Buslinien 1/3 und 7/17 bzw. deren Haltestellen auf den Bahnhofsvorplatz verlegt werden können.

Der Blockinnenbereich mit seiner derzeitigen Parkplatznutzung wird über den Stich Heinrich-Reinköster-Straße von der Friedrichstraße aus erschlossen. Von hier aus erfolgen ebenso die Anbindung der privaten Parkierungsflächen in der Tiefgarage des Wohnkomplexes sowie die der Stellplätze hinter dem Gesundheitsamt und dem Ärztehaus.

Der Parkplatz mit 75 Stellplätzen im Blockinnenbereich wird als privat bewirtschafteter öffentlich zugänglicher Parkplatz für Innenstadtbesucher genutzt.

Die Straße Am Stadtbad ist eine Einbahnstraße und dient vornehmlich dem Abfluss aus der Tiefgarage unter dem Hotel, alle anderen Straßen sind in zwei Richtungen befahrbar.

Die mit der Neuen Bahnhofstraße fertig gestellte Fußgängerunterführung als Verbindung zur City war seinerzeit insbesondere mit Blick auf ein zu erstellendes Parkhaus im Blockinnenbereich begründet. Nach Aufgabe dieser Zielvorgabe weist sie heute auf eine wichtige Fußgängerachse zu den benachbarten Wohnvierteln hin. Allerdings stellt sie mit ihrer mangelhaften Gestaltung und der fehlenden Kontrolle in den Abend- und Nachtstunden mittlerweile ein Problem dar, das zu ihrer Schließung bei Dunkelheit führte.

Eine alternative Querungsmöglichkeit durch die Errichtung einer zusätzlichen Fußgängerampel wird mit Verlagerung der Buslinien 1/3 und 7/17 an den Bahnhof möglich.

Eine weitere Fußgängeranbindung ermöglicht der Bereich zwischen dem Stadtbad und dem Wohn- und Geschäftshaus. Eine darüber hinausgehende Durchgängigkeit des Blockes in Richtung Sedanstraße wäre wünschenswert.



Straße Am Stadtbad



die Friedrichstraße weist kleinteilige Wohnstrukturen auf



Sedanstraße: hier mischen sich Wohnen mit Dienstleistungen in großzügigen Stadthäusern



offener Rückseitencharakter entlang der Neuen Bahnhofstraße



der Stich Heinrich-Reinköster-Straße erschließt den Blockinnenbereich

# STÄDTEBAULICHES GUTACHTEN HAMM

Stadtbad -  
Alte Feuerwache -  
Altes Elektrizitätswerk

BESTAND

ÜBERSICHT

NUTZUNGEN

**VERKEHR**

ALTLASTEN

EIGENTUMSVERHÄLTNISSE

BESTANDSBEWERTUNG

GOERDT • SCHWARZ • BECHER

ARCHITEKTUR + STADTPLANUNG

LINDENSTRASSE 82 • 50674 KÖLN  
FON 0221 - 24 85 41 FAX 240 45 46

IN ZUSAMMENARBEIT MIT

REGINA STOTTROP

BÜRO FÜR STADTPLANUNG

MARSILIUSSTR. 20 50937 KÖLN  
FON 0221-1396176 FAX 139 61 77

PLANNR.: 3

MASSTAB: 1:1000

DATUM: 12 / 02



- ST**  Kundenparkplätze, bzw. vermietet  **P**  Anwohnerparken   
( mit Anzahl der Stellplätze )
- TG**  Parkplätze/ -Häuser u. Tiefgaragen   
( mit Anzahl der Stellplätze )

- H**  Buslinie mit Haltestelle
- Fußgängerzone

- Erschliessung KFZ
- Erschliessung Fussgär

## Altlasten

Die Informationen zur Altlastensituation auf dem Gelände sind mehreren Untersuchungen entnommen, die in den Jahren 1994-1996 für das Planungsgebiet erarbeitet worden sind (Bericht zur Gefährdungsabschätzung des ehem. Gaswerkstandortes Sedanstr./Am Stadtbad in 59061 Hamm; Untersuchungskonzept für eine erweiterte Gefährdungsabschätzung und Sanierungsuntersuchung; Erweiterte Gefährdungsabschätzung und Sanierungsuntersuchung, Teil 1 – Untersuchungsbericht, Teil 2 – Vorstellung und Konzeption möglicher Sanierungs-/Sicherungsmaßnahmen).

Daraus geht hervor, dass viele der Abfallstoffe der Gaswerke hochtoxisch waren und lediglich in Gruben auf dem Gelände verscharrt wurden. Daher sind eventuell auch unter den Gebäuden des Stadtbades und der Feuerwache Kontaminierungen vorhanden. Die Kontaminierung des Bodens reicht bis in 5 m Tiefe. Die Lage der bisher festgestellten kontaminierten Bereiche ist auf dem nebenstehenden Plan zu ersehen.

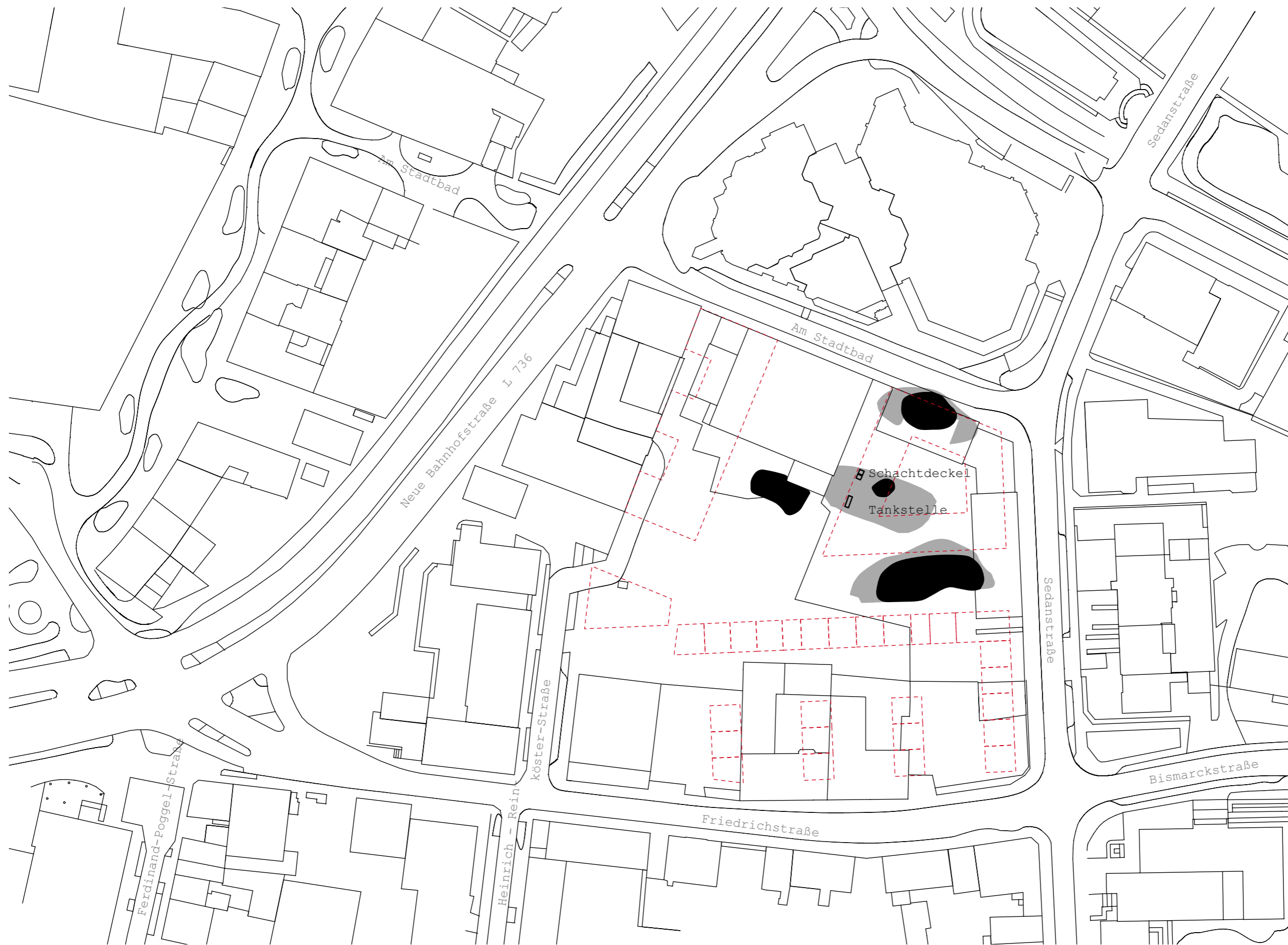
Im Hinblick auf die vorgesehene Neubebauung des Areals wird in dem Gutachten festgestellt, dass die ermittelten Untergrundverunreinigungen eine deutliche Wertminderung des Grundstücks bewirken. Daher wird dort vorgeschlagen, auf Unterkellerungen möglichst zu verzichten, um die zu entsorgenden Bodenmengen zu reduzieren.

Der ebenfalls im Rahmenplan vorgeschlagene Verzicht auf Bodeneingriffe zur Kosteneinsparung stellt sich unter den Vorgaben einer der innerstädtischen Lage gemäßen Bebauung als kaum durchführbar heraus. Einerseits erfordert eine angemessene Ausnutzungsdichte die Errichtung von Tiefgaragen, andererseits ist die öffentliche Akzeptanz einer lediglich eingekapselten Altlastenfläche sicherlich gering, zumal die vorgeschlagenen Wohnnutzungen bis nah an die bereits als belastet geltenden Flächen heranreichen.

Die Verfasser des städtebaulichen Gutachtens nehmen daher zwei Verfahrensweisen zum Umgang mit den Altlasten an, deren Varianten ebenfalls

im Kapitel über die Wirtschaftlichkeit unterschieden werden:

1. Aus Kostengründen werden die Altlasten auf dem öffentlichen Straßenland (Parkplatz am Standort des ehemaligen Saunagartens) durch die Einkapselungsmethode abgeschottet (Sicherungsmaßnahmen). Alle anderen Flächen sowie die zu veräußernde Grundstücke werden vor dem Verkauf totalsaniert.
2. Eine zweite Variante geht von der Totalsanierung des gesamten Bereiches aus.



**STÄDTEBAULICHES  
GUTACHTEN HAMM**

Stadtbad -  
Alte Feuerwache -  
Altes Elektrizitätswerk

**BESTAND**

ÜBERSICHT

NUTZUNGEN

VERKEHR

**ALTLASTEN**

EIGENTUMSVERHÄLTNISSE

BESTANDSBEWERTUNG

GOERDT • SCHWARZ • BECHER

ARCHITEKTUR + STADTPLANUNG

LINDENSTRASSE 82 • 50674 KÖLN  
FON 0221 - 24 85 41 FAX 240 45 46

IN ZUSAMMENARBEIT MIT

REGINA STOTTROP

BÜRO FÜR STADTPLANUNG

MARSILIUSSTR. 20 50937 KÖLN  
FON 0221-1396176 FAX 139 61 77

PLANNR.: 4

MASSTAB: 1:1000

DATUM: 12 / 02

starke Schadstoffbelastung lt. Gutachten der Fa. HPC / Harress, Pickel Consult - Bericht zur Gefährdungsabschätzung des ehem. Gaswerks Plantung  
 Sedanstr./ Am Stadtbad, Hamm-Mitte. 09/94, 10/95, 05/96

leichte - mittlere Schadstoffbelastung lt. Gutachten der Fa. HPC / Harress, Pickel Consult - Bericht zur Gefährdungsabschätzung des ehem. Gasw  
 Sedanstr./ Am Stadtbad, Hamm-Mitte. 09/94, 10/95, 05/96

### **Eigentumsverhältnisse**

Das Planungsgebiet befindet sich vornehmlich in öffentlicher Hand. Die nebenstehende Karte zeigt die Verhältnisse im Einzelnen. Die Alte Feuerwache und der Parkplatz sind in städtischem Besitz, die Trafostationen, das Alte E-Werk sowie das ehemalige Stadtbad gehören den Stadtwerken GmbH. Die westlich an der Neuen Bahnhofstraße gelegenen Grundstücke befinden sich in Privatbesitz.

Auf der Karte sind ebenfalls die zur Disposition stehenden Gebäude farblich markiert.

# STÄDTEBAULICHES GUTACHTEN HAMM

Stadtbad -  
Alte Feuerwache -  
Altes Elektrizitätswerk

BESTAND

ÜBERSICHT

NUTZUNGEN

VERKEHR

ALTLASTEN

**EIGENTUMSVERHÄLTNISSE**

BESTANDBEWERTUNG

GOERDT • SCHWARZ • BECHER

ARCHITEKTUR + STADTPLANUNG

LINDENSTRASSE 82 • 50674 KÖLN  
FON 0221 - 24 85 41 FAX 240 45 46

IN ZUSAMMENARBEIT MIT

REGINA STOTTROP

BÜRO FÜR STADTPLANUNG

MARSILIUSSTR. 20 50937 KÖLN  
FON 0221-1396176 FAX 139 61 77

PLANNR.: 5

MASSTAB: 1:1000

DATUM: 12 / 02



## Bestandsbewertung

Die städtebauliche Struktur des Stadtblocks mit seinen aufstehenden Gebäuden stellt sich extrem heterogen dar.

Hohe Brandwände ragen in das Blockinnere und dominieren zusammen mit der unklaren Rückseite des Stadtbades den derzeitigen Parkplatz. Die Blockränder sind an vielen Stellen aufgerissen.

Die ehemalige Feuerwache befindet sich in schlechtem baulichen Zustand. Der Leerstand der schlecht umnutzbaren Gebäude des Stadtbades und der Trafostationen sowie die sich spontan entwickelte Grünstruktur auf dem Gelände tun das ihre dazu, den Block als eine städtebaulich unbefriedigende Situation zu erleben. Der Parkplatz im Blockinnenbereich unterstreicht mit seiner provisorischen Struktur den untergenutzten Übergangscharakter des Planungsgebietes.

Die bauliche Neuordnung des Blocks ist zudem durch einige Bindungen eingeschränkt:

- Ein wünschenswertes Anbauen an die Brandwand des Wohn- und Geschäftshauses wird durch die dort befindliche Zufahrt zur Tiefgarage im Erdgeschoss eingeschränkt.
- Das Gebäude „Am Stadtbad Nr.14“ schränkt durch vorhandene Fenster in der Giebelseite eine ebenfalls wünschenswerte Anbaubarkeit in den Obergeschossen ein.
- Die senkrechte Fensterfront an der Nordwest-Ecke der Trafostation stellt ebenfalls eine Bindung dar, die ein Anbauen an die nördliche Fassade in der Breite einschränkt.
- Der aufstehende Baumbestand, insbesondere die Rosskastanie sowie die Grünstruktur an der Straßenkreuzung Sedanstraße / Friedrichstraße sind erhaltenswert und müssen bei einer Neubebauung berücksichtigt werden.



hohe Brandwände dominieren den Blockinnenbereich



erhaltenswerte Rosskastanie



Giebfenster in Brandwand



die Platzgestaltung läßt zu wünschen übrig



die Tiefgaragenzufahrt des Wohn- und Geschäftshauses muß man beim Anbauen an die Brandwand berücksichtigen



die großzügig angelegte Verbindung zur Innenstadt endet unvermittelt auf dem Parkplatz



die Einbahnstraße „Am Stadtbad“ wirkt steinern



erhaltenswerter Grünbestand an der Friedrichstraße Ecke Sedanstraße



# STÄDTEBAULICHES GUTACHTEN HAMM

Stadtbad -  
Alte Feuerwache -  
Altes Elektrizitätswerk

BESTAND

ÜBERSICHT

NUTZUNGEN

VERKEHR

ALTLASTEN

EIGENTUMSVERHÄLTNISSE

**BESTANDSBEWERTUNG**

GOERDT • SCHWARZ • BECHER

ARCHITEKTUR + STADTPLANUNG

LINDENSTRASSE 82 • 50674 KÖLN  
FON 0221 - 24 85 41 FAX 240 45 46

IN ZUSAMMENARBEIT MIT

REGINA STOTTROP

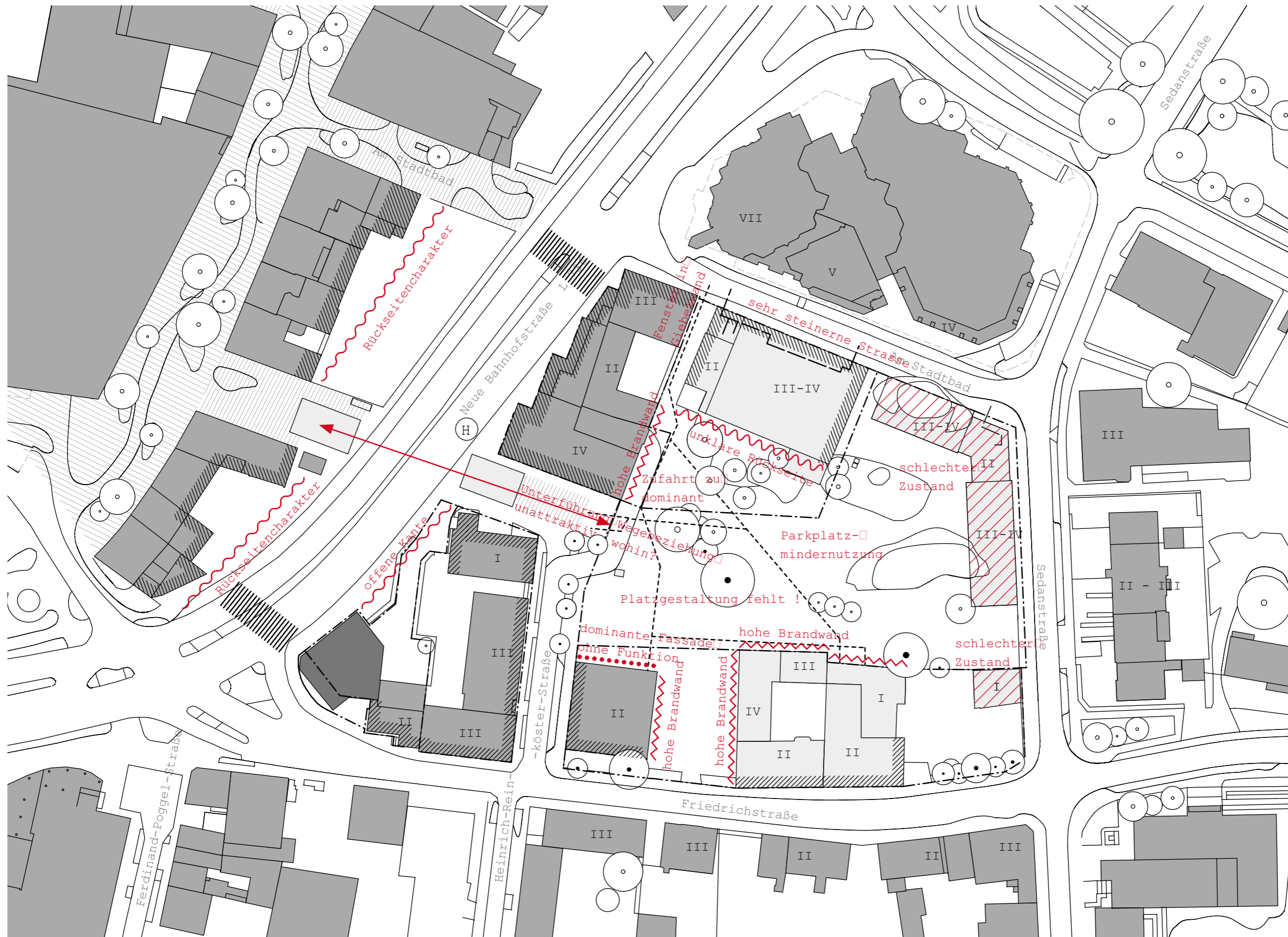
BÜRO FÜR STADTPLANUNG

MARSILIUSSTR. 20 50937 KÖLN  
FON 0221-1396176 FAX 139 61 77

PLANNR.: 6

MASSTAB: 1:1000

DATUM: 12 / 02



	Bestand		Fussgängerzone		Baumbestand		Grundstücksgrenzen
	Gebäude in Planung		Buslinie mit Haltestelle		Baumbestand erhaltenswert		Fernwärmetrasse □ Fernwärmeversorgung Hamm GmbH
	Gebäude zur Disposition		Altlasten		Gebäude in schlechtem Zustand		Kabeltrasse □ Energie- und Wasserversorgung Hamm G

## Vorplanung Varianten A, B, C

Auf der Grundlage der Bestandsanalyse wurden von den Entwurfsverfassern im Rahmen des Planungsprozesses und in Absprache mit den beteiligten Institutionen der Stadt Hamm, verschiedene Varianten erarbeitet.

### Variante A – Erhalt des Stadtbades

Das Planungsgebiet teilt sich in einen nördlichen und einen südlichen Bauabschnitt, auf dem nördlichen Teil bleibt das Stadtbad erhalten und wird in seiner Funktion zu einer Gastronomie-, Freizeit- bzw. Sporteinrichtung o.ä. umgenutzt. Die dafür notwendigen Stellplätze werden auf einem zentralen, begrünten Parkplatz angeordnet.

Die Eckbebauung Am Stadtbad / Sedanstraße wird mit einem dreigeschossigen Wohn- und Geschäftshaus bebaut. Der südliche Teil setzt sich zusammen aus einer dreigeschossigen Bebauung mit Stadthäusern, den zu erhaltenden Gebäuden der Stadtwerke und einem Wohn- und Geschäftshaus mit einer Tiefgarage.

### Variante B – das Stadtbad fällt

Nördlicher Bauabschnitt:

Die dreigeschossige Eckbebauung Am Stadtbad / Sedanstraße (Wohn-/Geschäftshaus) setzt sich auf dem ehemaligen Grundstück des Stadtbades fort, dem gegenüber bildet die ebenfalls dreigeschossige Bebauung eine Raumkante zum somit im Inneren des Planungsgebietes entstehenden Platz. Die notwendigen Stellplätze sind im Innenbereich angeordnet.

Südlicher Bauabschnitt siehe Variante A

### Variante C – Großform

Nördlicher Bauabschnitt:

Hier ist eine zwei- bis dreigeschossige Großform als Büro- und Dienstleistungsgebäude geplant, die notwendigen Stellplätze sind in einer Tiefgarage unter dem Gebäudekomplex angeordnet.

Südlicher Bauabschnitt siehe Variante A

### Resümee

Die Varianten wurden zugunsten der im Folgenden dargestellten Planung verworfen, da die bis dahin im Rahmen des Planungsprozesses zu erhaltenden Gebäude der Stadtwerke zur Disposition gestellt wurden und der südliche Teil des Planungsgebietes neu überplant werden konnte.

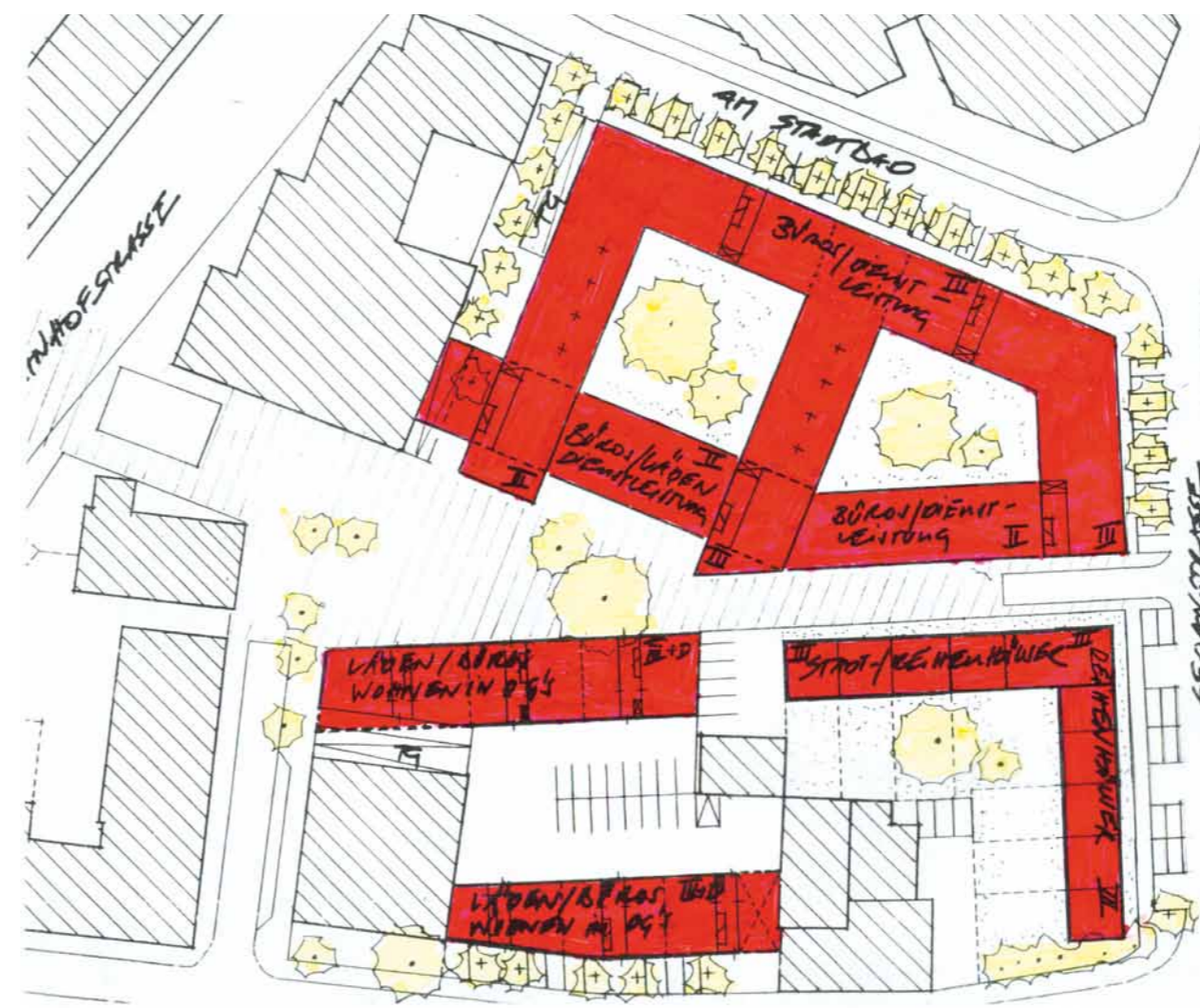
### Variante A - Erhalt des Stadtbades



Variante B - das Stadtbad fällt



Variante C - Großform



GOERDT • SCHWARZ • BECHER

ARCHITEKTUR + STADTPLANUNG

LINDENSTRASSE 82 • 50674 KÖLN  
FON 0221 - 24 85 41 FAX 240 45 46

IN ZUSAMMENARBEIT MIT

REGINA STOTTROP

BÜRO FÜR STADTPLANUNG

MARSILIUSSTR. 20 50937 KÖLN  
FON 0221-1396176 FAX 139 61 77

## Erläuterung städtebaulicher Entwurf

Basierend auf den Empfehlungen des Rahmenplan, sieht der vorliegende städtebauliche Entwurf die Hauptnutzungen Wohnen, Dienstleistungen, Einzelhandel und öffentlich nutzbare Freiflächen sowie die dazu notwendigen öffentlichen und privaten Stellplatzeinrichtungen vor.

Die im Rahmenplan Hamm - Mitte, Fortschreibung 1997, vorgeschlagene Blockrandbebauung der westlich gelegenen, das Planungsgebiet begrenzenden, Neuen Bahnhofstraße werden übernommen.

Das neue Quartier teilt sich, sowohl baulich als auch von seinen Nutzungen, in einen nördlichen und einen südlichen Bereich: der nördliche, zur Straße Am Stadtbad und dem Hotel Mercure hin orientierte Teil ist entsprechend seinem bestehenden Umfeld, großstrukturellen Einzelbaukörpern (Gebäude 1/2/3) mit dem Nutzungsschwerpunkt Dienstleistung, der Südliche, ebenfalls seinem städtebaulichen Umfeld entsprechend, einer innerstädtischen Wohnnutzung (Stadthäuser 4), vorbehalten.

Diese Teilung resultiert aus vorhandenen städtebaulichen Bindungen, wie der jeweils anschließenden bzw. gegenüberliegenden Bebauung, den zu erhaltenden Gebäuden, der Lage der vorhandenen Altlasten, sowie dem fußläufigen Anschluss an die Innenstadt.

Dem Wunsch nach Durchlässigkeit des Quartiers wird durch die neue Ost-West-Verbindung, welche eine Abfolge von differenzierten öffentlichen Räumen bildet und den direktem Anschluss an die Fußgängerzone garantiert, Folge geleistet.

Die vorhandene unattraktive Fußgängerverbindung unter der Neuen Bahnhofstraße wird durch eine straßengleiche Querungsmöglichkeit (Ampel) ersetzt, der Tunnelraum unter der Straße könnte zu einer Diskothek (Underground) o.ä. umgenutzt werden.

In Verlängerung der vorhandenen Bebauung an der Neuen Bahnhofstraße, flankieren die Gebäude 1 und 3 mit ihren erdgeschossigen Nutzungen wie beispielsweise Läden, Cafés oder Restaurants, einen „harten Platz“, welcher in einen von Verkehr frei-

gehaltenen grünen „Quartiers-/Spielplatz“ übergeht und die zu erhaltende Rosskastanie integriert.

Die fortführende Verbindung nach Osten zur Sedanstraße ist als Spielstraße konzipiert und dem reinen Anliegerverkehr, Feuerwehr, Müllentsorgung, Fußgängern und Radfahrern vorbehalten.

Der öffentliche, baumbestandene Parkplatz zwischen den Gebäuden 1 und 2, in nördlicher Verlängerung des Quartiersplatzes zur Straße Am Stadtbad hin, garantiert die Anbindung des Hotel Mercure an das neue Quartier und dessen öffentlichen Einrichtungen.

### Dienstleistung / Einzelhandel

Die Flächen für Dienstleistung und Einzelhandel (Gebäude 1/2/3) sind flexibel nutzbar, kleinere Einheiten sind ebenso realisierbar wie große.

Das dreigeschossige Gebäude 1 entwickelt sich mit seiner Längsachse an der Bebauung der Neuen Bahnhofstraße und dockt punktuell an den Bestand (Brandwand) an.

Seine Erschließung und die Zufahrt zur zweigeschossigen Tiefgarage erfolgt über die Straße Am Stadtbad sowie über die in Ost-West-Richtung verlaufende Haupteinschließung des neuen Quartiers. Im EG befinden sich hier jeweils ein Laden, Café oder Restaurant, die sich zu den öffentlichen Räumen hin orientieren (Straße / Platz), die übrigen Flächen sind Büronutzungen vorbehalten. Die für eine Gesamtfläche von ca. 3000 qm Bruttogeschossfläche (BGF) notwendigen 70 Stellplätze können komplett in den beiden Ebenen der Tiefgarage untergebracht werden.

Das ebenfalls dreigeschossige Gebäude 2 begrenzt das Quartier zur Straße Am Stadtbad / Sedanstraße und ist als zweibündiger Hofhaushaustypus konzipiert. Seine Erschließung erfolgt von allen vier Gebäudeseiten, die Zufahrt zur zweigeschossigen Tiefgarage über die Straße Am Stadtbad. Hier sind 88 Stellplätze vorhanden, von denen 77 für eine Gesamtfläche von ca. 3.400 qm BGF notwendig sind.

Der dreigeschossige Gebäudekomplex 3 reagiert

in raumbildender Weise auf die Gebäude 1 und 4. Im EG orientieren sich zwei Läden zum Platz. Die beiden Obergeschosse sind Dienstleistung (alternativ Wohnen) vorbehalten. Es können ca. 750 qm Bruttogeschossflächen realisiert werden. Die 19 notwendigen Stellplätze sind im nach Süden anschließenden Hof (9 Stellplätze) bzw. auf dem direkt benachbarten öffentlichen Parkplatz (10 Stellplätze) untergebracht.

Der Entwicklung der Flächen liegt u. a. das Gutachten: - Dienstleistung in Hamm, zur wirtschaftlichen Entwicklung und Standortbedarf der Dienstleistungen -, Dortmund 2001/02 des Büros Planquadrat Dortmund, Büro für Raumplanung, Städtebau + Architektur zugrunde.

### Stadthäuser / Wohnen

Der südliche Teil des Planungsgebietes ist dem Wohnen vorbehalten. In direkter Nachbarschaft zu bestehenden kleinteiligen Wohnnutzungen an der Sedan- und Friedrichstraße bildet ein 25 Wohneinheiten umfassendes Quartier eine überschaubare Anlage. Dreigeschossige Stadthäuser (4) orientieren sich nach Süden bzw. Westen und ermöglichen eine anspruchsvolle innerstädtische Wohnform mit Garten als Alternative zum konventionellen Geschosswohnungsbau. Die Häuser bieten Raum für Mehrgenerationen- und Familienwohnen und sollen ein entsprechendes Klientel anziehen.

Nach Norden bzw. Osten sind Nebenräume, nach Süden bzw. Westen Aufenthalts-/ Individualräume angeordnet. Pro Haus stehen 1.4 Stellplätze im direkten Umfeld (zum Teil in Carports) zur Verfügung, die Anlage selbst bleibt „autofrei“.

### Gestaltungsvorschläge Neubauten

Alle Gebäude sind dreigeschossig und mit Flachdächern konzipiert.

Vorgeschlagene Materialien sind: Putz- alternativ Ziegelfassaden mit Glas-, Holz- und Stahlelementen.

## Grün

Der zu erhaltende Baumbestand wird, dem Entwurf entsprechend, ergänzt.



**STÄDTEBAULICHES  
GUTACHTEN HAMM**

**Stadtbad -  
Alte Feuerwache -  
Altes Elektrizitätswerk**

**PLANUNG**

**ÜBERSICHT**

VERKEHR

LAGEPLAN

TIEFGARAGE

ERDGESCHOSS

OBERGEHOSS

BAULEITPLANUNG/  
REALISIERUNG

GOERDT • SCHWARZ • BECHER

ARCHITEKTUR + STADTPLANUNG

LINDENSTRASSE 82 • 50674 KÖLN  
FON 0221 - 24 85 41 FAX 240 45 46

IN ZUSAMMENARBEIT MIT

REGINA STOTTROP

BÜRO FÜR STADTPLANUNG

MARSILIUSSTR.20 50937 KÖLN  
FON 0221-1396176 FAX 139 61 77

PLANNR.: 7

MASSTAB: 1:2000

DATUM: 12 / 02

## **Verkehr / Erschließung**

Die Strasse Am Stadtbad, wird verkehrsberuhigt und dient lediglich der Erschließung des ruhenden Verkehrs der Tiefgaragen der Gebäude 1 und 2, des öffentlichen Parkplatzes sowie der Ausfahrt der Tiefgarage des Hotel Mercure; die direkte fußläufige Anbindung des Hotels an das neue Quartier mit seinen neu entstehenden öffentlichen Räumen wird damit ermöglicht und die Straße Am Stadtbad gestalterisch aufgewertet.

Der Stich Heinrich-Reinköster-Straße bleibt erhalten und garantiert weiterhin die Erschließung der Parkplätze des Gesundheitsamtes sowie der bestehenden Bebauung an der Neuen Bahnhofstrasse.

Die östliche Anliegerstraße, von der Sedanstraße her angebunden, ist als reine Spielstraße konzipiert und endet am „grünen Quartiersplatz“.

Nach eventueller Verlagerung der Buslinien 1/3 und 7/17 verbleibt eine Bushaltestelle an der Ostseite der Neuen Bahnhofstrasse.

Der existierende, unattraktive Fußgängertunnel unter der Neuen Bahnhofstraße, als fußläufige Anbindung des Quartiers an die Innenstadt, wird durch einen straßengleichen Übergang mit Ampelschaltung ersetzt, der Tunnel zurückgebaut.

Die Stellplatzeinrichtungen für den ruhenden Verkehr sind der zentralen Lage des Quartiers gemäß in einer reduzierten Anzahl entwickelt. Der Entwurf geht von einem Stellplatzschlüssel von 1.4 ST / Wohneinheit und 1 ST / 40 qm Nutzfläche für die Dienstleistungen aus. Die dem Wohnen zugeordneten Stellplätze sind in der direkten Umgebung vorgesehen und deutlich von den öffentlichen Parkplätzen getrennt. Die notwendigen Parkplätze der Dienstleistungsflächen sind jeweils in zweigeschossigen Tiefgaragen direkt unter den jeweiligen Gebäuden (1/2) angeordnet. (s. auch Kapitel Dienstleistungen / Einzelhandel)

Der Parkplatz an der Straße Am Stadtbad mit ins-

gesamt 45 Stellplätzen bietet Raum für die auf dem Grundstück befindliche Baulast (Baulastenblatt Nr. 2236) von 13 zu übernehmenden notwendigen Stellplätzen sowie für die 10 notwendigen Stellplätze des Gebäudes 3. Die übrigen 22 Parkplätze stehen der Öffentlichkeit zur Verfügung.

# STÄDTEBAULICHES GUTACHTEN HAMM

Stadtbad -  
Alte Feuerwache -  
Altes Elektrizitätswerk

## PLANUNG

ÜBERSICHT

**VERKEHR**

LAGEPLAN

TIEFGARAGE

ERDGESCHOSS

OBERGEHOSS

BAULEITPLANUNG/  
REALISIERUNG

GOERDT • SCHWARZ • BECHER

ARCHITEKTUR + STADTPLANUNG

LINDENSTRASSE 82 • 50674 KÖLN  
FON 0221 - 24 85 41 FAX 240 45 46

IN ZUSAMMENARBEIT MIT

REGINA STOTTROP

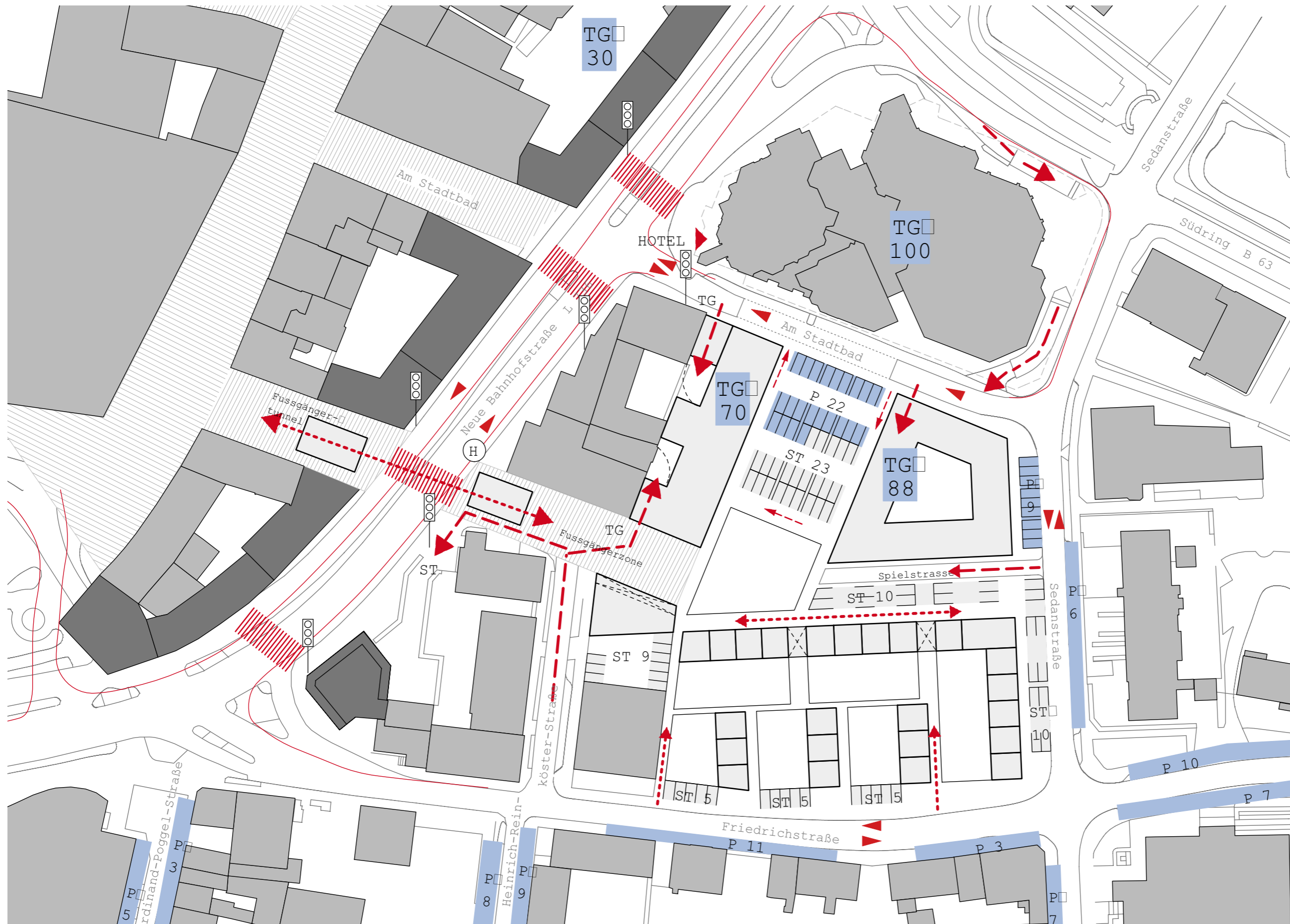
BÜRO FÜR STADTPLANUNG

MARSILIUSSTR. 20 50937 KÖLN  
FON 0221-1396176 FAX 139 61 77

PLANNR.: 8

MASSTAB: 1:1000

DATUM: 12 / 02



ST  Private Stellplätze   
(mit Anzahl der Stellplätze)

P  Anwohnerparken

H  Buslinie mit Haltestelle

Erschliessung KFZ

TG  Parkplätze/ -Häuser u. Tiefgaragen   
( mit Anzahl der Stellplätze)

Fußgängerzone

Erschliessung Fussgän

**STÄDTEBAULICHES  
GUTACHTEN HAMM**

Stadtbad -  
Alte Feuerwache -  
Altes Elektrizitätswerk

**PLANUNG**

**ÜBERSICHT**

**VERKEHR**

**LAGEPLAN**

**TIEFGARAGE**

**ERDGESCHOSS**

**OBERGESCHOSS**

**BAULEITPLANUNG/  
REALISIERUNG**

GOERDT • SCHWARZ • BECHER

ARCHITEKTUR + STADTPLANUNG

LINDENSTRASSE 82 • 50674 KÖLN  
FON 0221 - 24 85 41 FAX 240 45 46

IN ZUSAMMENARBEIT MIT

REGINA STOTTROP

BÜRO FÜR STADTPLANUNG

MARSILIUSSTR. 20 50937 KÖLN  
FON 0221-1396176 FAX 139 61 77

PLANNR.: 9

MASSTAB: 1:500

DATUM: 12 / 02





# STÄDTEBAULICHES GUTACHTEN HAMM

Stadtbad -  
Alte Feuerwache -  
Altes Elektrizitätswerk

## PLANUNG

ÜBERSICHT

VERKEHR

LAGEPLAN

**TIEFGARAGE**

ERDGESCHOSS

OBERGESCHOSS

BAULEITPLANUNG/  
REALISIERUNG

GOERDT • SCHWARZ • BECHER

ARCHITEKTUR + STADTPLANUNG

LINDENSTRASSE 82 • 50674 KÖLN  
FON 0221 - 24 85 41 FAX 240 45 46

IN ZUSAMMENARBEIT MIT

REGINA STOTTROP

BÜRO FÜR STADTPLANUNG

MARSILIUSSTR. 20 50937 KÖLN  
FON 0221-1396176 FAX 139 61 77

PLANNR.: 10

MASSTAB: 1:500

DATUM: 12 / 02



STÄDTEBAULICHES  
GUTACHTEN HAMM

Stadtbad -  
Alte Feuerwache -  
Altes Elektrizitätswerk

PLANUNG

ÜBERSICHT

VERKEHR

LAGEPLAN

TIEFGARAGE

ERDGESCHOSS

OBERGESCHOSS

BAULEITPLANUNG/  
REALISIERUNG

GOERDT • SCHWARZ • BECHER

ARCHITEKTUR + STADTPLANUNG

LINDENSTRASSE 82 • 50674 KÖLN  
FON 0221 - 24 85 41 FAX 240 45 46

IN ZUSAMMENARBEIT MIT

REGINA STOTTROP

BÜRO FÜR STADTPLANUNG

MARSILIUSSTR. 20 50937 KÖLN  
FON 0221-1396176 FAX 139 61 77

PLANNR.: 11

MASSTAB: 1:500

DATUM: 12 / 02





**STÄDTEBAULICHES  
GUTACHTEN HAMM**

Stadtbad -  
Alte Feuerwache -  
Altes Elektrizitätswerk

**PLANUNG**

ÜBERSICHT

VERKEHR

LAGEPLAN

TIEFGARAGE

ERDGESCHOSS

**OBERGESCHOSS**

BAULEITPLANUNG/  
REALISIERUNG

GOERDT • SCHWARZ • BECHER

ARCHITEKTUR + STADTPLANUNG

LINDENSTRASSE 82 • 50674 KÖLN  
FON 0221 - 24 85 41 FAX 240 45 46

IN ZUSAMMENARBEIT MIT

REGINA STOTTROP

BÜRO FÜR STADTPLANUNG

MARSILIUSSTR. 20 50937 KÖLN  
FON 0221-1396176 FAX 139 61 77

PLANNR.: 12

MASSTAB: 1:500

DATUM: 12 / 02

## Bauleitplanung

Die im nebenstehenden Plan dargestellten Vorschläge für Festsetzungen im Bebauungsplan erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

Die Bauflächen für die vorgeschlagenen Dienstleistungsbauten (Gebäude 1-2) könnten als Kerngebiete (MK) ausgewiesen werden, so wäre die vorgeschlagene Dichte von GRZ 1.0 und GFZ von 3.0 umsetzbar. Auf dem Grundstück 3 sind aus städtebaulichen Gründen die Dichtewerte auf GRZ 0.5 und GFZ 1.5 beschränkt. Das südlich angrenzende Gebiet für die Stadthäuser sollte als Allgemeines Wohngebiet (WA) mit den entsprechenden Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung (GRZ 0,4, GFZ 1,2) festgesetzt werden. Dem WA-Gebiet sind die Flächen für die Unterbringung der notwendigen Stellplätze als Gemeinschaftsstellplätze im Straßenraum zugeordnet.

Eine Strichpunktlinie stellt im Plan die vorgeschlagene überbaubare Grundstücksfläche dar.

Die öffentlichen Verkehrsflächen sind aufgeteilt in Flächen besonderer Zweckbestimmung: „Fußgängerbereich“ – in dem Verbindungsstück zur Fußgängerzone sowie in den daran anschließenden Fußwegen  
„Parkplatzflächen“ – für die Platzfläche zwischen den Gebäuden 1 und 2 sowie für die Parkplätze an der Sedanstraße  
„Verkehrsberuhigter Bereich“ – für die Spielstraße (Erschließungsstraße für den Wohnungsbau) und die Umgestaltungsfläche auf der Straße Am Stadtbad.  
Das übrige Straßenland ist als Verkehrsfläche dargestellt.


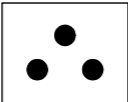







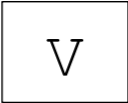

Im Zentrum des Plangebietes ist eine Grünfläche als Parkanlage mit Spielplatz dargestellt. Dort befindet sich auch der zu erhaltende Baum, die Rosskastanie.

Gestalterische Vorgaben: siehe Städtebaulicher Entwurf.

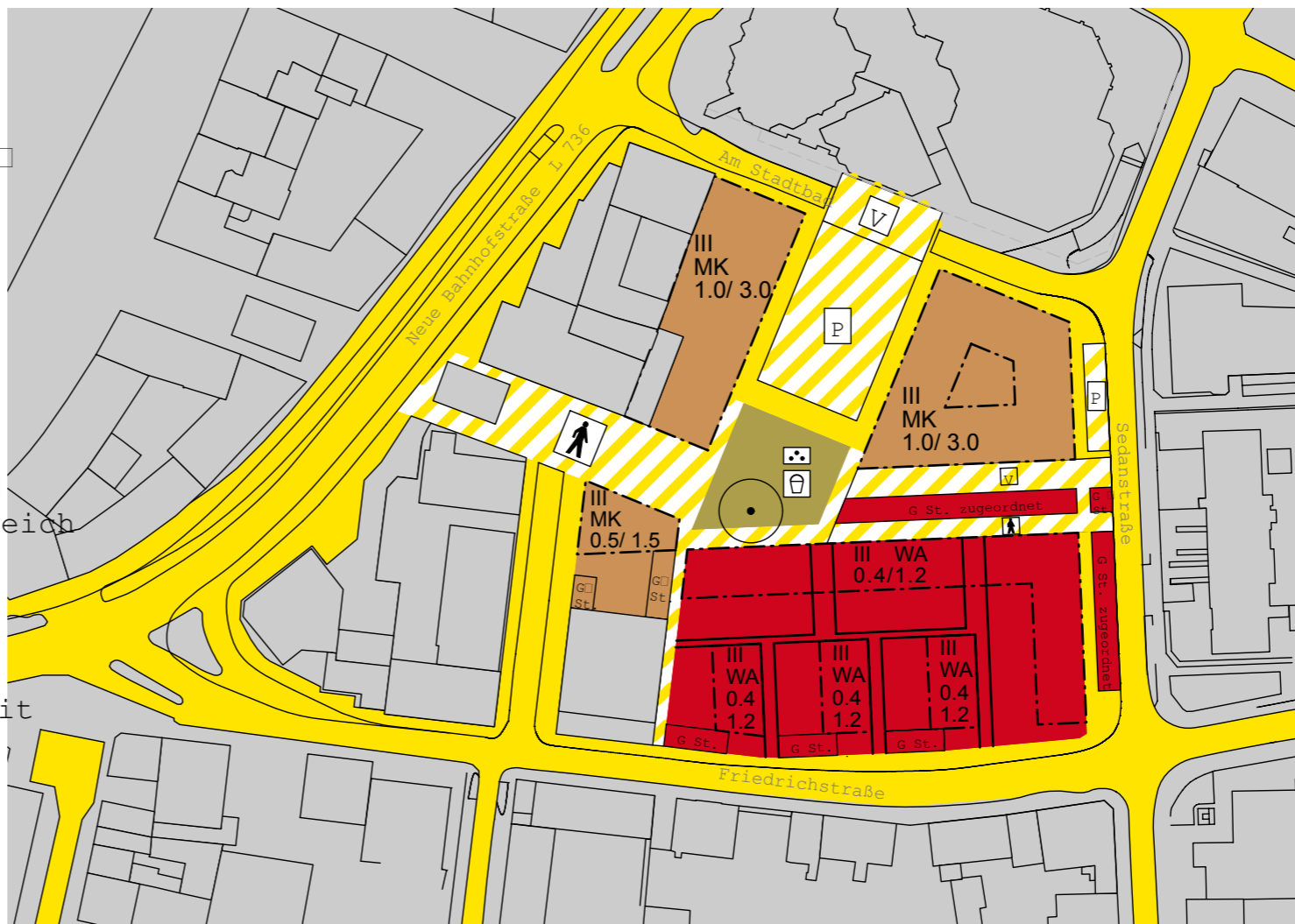
## Realisierungsabschnitte

Es werden sechs Realisierungsabschnitte vorgeschlagen:

1. Gebäude 3 – sofort realisierbar, da kein Abriss und keine Altlastenentsorgung notwendig sind.
2. Gebäude 1 – Abriss und Altlastenentsorgung des bestehenden Stadtbades durch die Stadt Hamm im Vorfeld alternativ Abriss und Altlastenentsorgung durch den Investor im Rahmen der Baumassnahme.
3. Bau der Parkplatzanlage
4. Gebäude 2 – Abriss und Altlastenentsorgung der Alten Feuerwache durch die Stadt Hamm im Vorfeld alternativ Abriss und Altlastenentsorgung durch den Investor im Rahmen der Baumassnahme
5. Bau der Spielstrasse und des Quartiers-/ Spielplatzes
6. Stadthäuser 4 – Abriss Altes Elektrizitätswerk und Teile der Alten Feuerwache durch die Stadt Hamm im Vorfeld alternativ durch Investor im Rahmen der Baumassnahme.

	Verkehrsfläche		Park
	Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung		Kinderspielplatz
	Grünfläche		Fussgänger
	Allgemeines Wohngebiet		Parken
	Kerngebiet		Verkehrsberuhigter Bereich
	überbaubare Grundstücksfläche		
	G St. Gemeinschaftsstellplätze		III Geschossigkeit
			1.0 / 3.0 GRZ / GFZ

Bauleitplanung



Realisierungsabschnitte



<b>STÄDTEBAULICHES GUTACHTEN HAMM</b>	
Stadtbad - Alte Feuerwache - Altes Elektrizitätswerk	
<b>PLANUNG</b>	
ÜBERSICHT	
VERKEHR	
LAGEPLAN	
TIEFGARAGE	
ERDGESCHOSS	
OBERGESCHOSS	
<b>BAULEITPLANUNG/ REALISIERUNG</b>	
GOERDT • SCHWARZ • BECHER ARCHITEKTUR + STADTPLANUNG LINDENSTRASSE 82 • 50674 KÖLN FON 0221 - 24 85 41 FAX 240 45 46	
IN ZUSAMMENARBEIT MIT REGINA STOTTROP BÜRO FÜR STADTPLANUNG MARSILIUSSTR. 20 50937 KÖLN FON 0221-1396176 FAX 139 61 77	
PLANNR.:	13
MASSTAB:	1:1500
DATUM:	12 / 02
	<b>29</b>

## Flächenberechnung der Neuplanung / Maß der baulichen Nutzung

### Gebäude I

EG	914,10 Läden / Büroflächen		
1. OG	1.074,08 Büroflächen		
2. OG	985,18 Büroflächen		
	<b>2.973,36 m2 BGF</b>		
-E1	1.114,76 Tiefgarage		
-E2	1.114,76 Tiefgarage		
	<b>2.229,52 TG</b>		
Grundstücksfläche	<b>1.103,89 m2</b>		
GRZ	914,10 :	1.103,89 =	<b>0,83</b>
GFZ	2.973,36 :	1.103,89 =	<b>2,41</b>

### Gebäude II

EG	1.027,70 Büroflächen		
1. OG+ 2. OG	2.379,00 Büroflächen		
	<b>3.406,70 m2 BGF</b>		
-E1	1.541,31 Tiefgarage		
-E2	1.541,31 Tiefgarage		
	<b>3.082,62 TG</b>		
Grundstücksfläche	<b>1.541,35 m2</b>		
GRZ	1.027,70 :	1.541,35 =	<b>0,67</b>
GFZ	3.406,70 :	1.541,35 =	<b>2,21</b>

### Gebäude III

EG	206,93 Läden		
1. OG	264,30 Büroflächen		
2. OG	264,30 Büroflächen		
	<b>735,53 m2 BGF</b>		
Grundstücksfläche	<b>573,44 m2</b>		
GRZ	206,93 :	573,44 =	<b>0,36</b>
GFZ	735,53 :	573,44 =	<b>1,28</b>

### Gebäude IV insgesamt 25 Stadthäuser mit ca. 140 m2 Wohnfläche

EG	1.413,05 Wohnen		
1. OG	1.413,05 Wohnen		
2. OG	1.413,05 Wohnen		
	<b>4.399,19 m2 BGF</b>		
Grundstücksfläche	<b>4.691,38 m2</b>		
GRZ	1.413,05 :	4.691,38 =	<b>0,3</b>
GFZ	4.399,19 :	4.691,38 =	<b>0,94</b>

## Wirtschaftlichkeitsberechnung

### 1. Flächenbilanz

1.1	Dienstleistungen		
1.1.1	Grundstück 1	1.104 m2	
1.1.2	Grundstück 2	1.541 m2	
1.1.3	Grundstück 3	573 m2	3.218 m2
1.2	Wohnbauflächen		
1.2.1	Grundstück 4	4.691 m2	4.691 m2
1.3	Verkehrsflächen		
1.3.1	Öffentlicher Parkplatz	1.631 m2	
1.3.2	Spielstraße	725m2	
1.3.3	Fußwege	676 m2	
1.3.4	Platzfläche	387 m2	3.419 m2
1.4	Grünflächen		
1.4.1	Grünfläche / Spielplatz	650 m2	650 m2
	<b>Plangebiet gesamt</b>		<b>11.978 m2</b>

### 2. Kosten

2.1	Abrisskosten		
2.1.1	Stadtbad, Am Stadtbad 16-18		
	18.000 m3 umbauter Raum	x 45 €	810.000 €
2.1.2	Alte Feuerwache, Am Stadtbad 20, Sedanstraße 2,2a,2b		
	10.600 m3 umbauter Raum	x 45 €	477.000 €
2.1.3	Stadwerke Hamm, Friedrichstraße 8-14		
	14.800 m3 umbauter Raum	x 45 €	666.000 €
	Summe Abrisskosten		1.953.000 €
2.2	Sanierungskosten Altlasten *		
2.2.1	Komplettsanierung durch Aushub		905.000 €
	Summe Sanierungskosten		905.000 €
2.3	Erschließungskosten (Straßenbau Begrünung und Beleuchtung)		
2.3.1	Spielstraße		
	725 m2	170 € / m2	123.250 €
2.3.2	Platzfläche / Fußwege		
	1063 m2	115 € / m2	122.245 €
2.3.3	Grünfläche		
	650 m2	115 € / m2	74.750 €
			320.245 €
2.3.4	Parkplatz		
	1.631 m2	170 € / m2	277.270 €
2.3.5	Anteilige Kanalumbaukosten		32.125 €
	Summe Erschließungskosten		629.640 €
	<b>Summe Kosten</b>		<b>3.487.640 €</b>

## 1. Einnahmen

1.1	Grundstücksverkäufe		
1.1.1	Dienstleistungen (Grundstück 1-3) 3.218 m <sup>2</sup>	220 € / m <sup>2</sup>	707.960 €
1.1.2	Wohnbauland (Grundstück 4) 4.691 m <sup>2</sup>	200 € /m <sup>2</sup>	938.200 €
	Summe Grundstücksverkäufe		1.646.160 €
1.2	Fremdmittel		
1.2.1	Zweckgebundene Mittel zur Stellplatzablösung 100 %- Finanzierung des Parkplatzes		277.270 €
1.2.2	Erschließungsbeiträge gem. § 127 ff Bau-GB Erschließungskosten für Spielstraße 123.250 € 90 % der Erschließungskosten		110.925 €
1.2.3	Straßenbaubeiträge nach § 8 KAG NW Platzfläche und Fußwege 122.245 € 60% der Ausbaukosten		73.347 €
1.2.4	Städtebaufördermittel Aufbereitung von Brachflächen gem. Nr. 14 u. 15 der Förderrichtlinien Stadterneuerung vom 01.01.1998 Zuwendungsfähige Kosten insgesamt 1.680.470 € 80 % Fördersatz der Gemeinde = Höhe der Zuwendung 1.344.376 € Summe Fremdmittel		1.805.918 €
	<b>Summe Einnahmen</b>		<b>3.452.078 €</b>

## 2. Bilanz

2.1	<b>Kosten</b>		<b>- 3.487.640 €</b>
2.2	<b>Einnahmen</b>		<b>+3.452.078 €</b>
	<b>Unterdeckung</b>		<b>- 35.562 €</b>

\* Sanierungskosten unterliegen starken Schwankungen und können daher zurzeit nicht genau beziffert werden

## Wirtschaftlichkeitsberechnung

Für die Abrisskosten sind die Gebäudevolumen der aufstehenden Gebäude auf der Grundlage der vorliegenden Pläne und Daten grob für die drei Gebäude Stadtbad, Feuerwache und Stadtwerke ermittelt worden. Die Kosten belaufen sich auf ca. 2 Mio. Euro.

Den Sanierungskosten für die Altlasten liegen die Zahlen zugrunde, welche in dem Gutachten „Ehem. Gaswerkstandort Sedanstr./Am Stadtbad in 59061 Hamm, Teil 2 Vorstellung und Konzeption möglicher Sanierungs-/Sicherungsmaßnahmen“ vom 05.07.1996 ermittelt worden sind. Die Komplettsanierung des gesamten Gebietes beläuft sich demnach auf ungefähr 900.000,- Euro. Da Sanierungskosten starken Schwankungen unterliegen, dienen diese Zahlen nur als Richtwert.

Für die Erschließungskosten sind die geplanten Flächen nach Nutzungen getrennt ermittelt. Insgesamt ergibt sich ein Betrag von ca. 630.000,- Euro.

Zur Aufbereitung des Areals zwischen der Straße Am Stadtbad und der Friedrichstraße wird also insgesamt eine Summe von ca. 3,5 Mio. Euro benötigt. Die nebenstehenden Tabellen führen die Kosten und Einnahmen im Einzelnen auf.

Den Kosten gegenüber stehen Einnahmen in etwas geringerer Höhe, die sich aus den Grundstücksverkäufen von ca. 1,65 Mio. Euro sowie aus Fremdmittel in Höhe von ca. 1,8 Mio. Euro zusammensetzen. Mit Fremdmittel sind einerseits Stellplatzablösemittel zur Finanzierung des Parkplatzes gemeint, andererseits anteilige Erschließungsbeiträge für die neu zu errichtende Spielstraße sowie Straßenbaubeiträge für einen Teil der Ausbaukosten der Fußwege und der Platzfläche. Den größten Anteil an den Fremdmitteln stellen die Städtebaufördermittel dar, die sich auf ca. 1,35 Mio. Euro belaufen.

Nach der vorliegenden Kalkulation ist von einer Unterdeckung in Höhe von ca. 36.000 Euro auszugehen. Es wird deutlich, dass die Stadt Hamm mit Hilfe einer überschaubaren finanziellen Belastung dafür

Sorge tragen kann, dass sich das Areal zwischen der Straße Am Stadtbad und der Friedrichstraße seiner Lage gemäß qualitativ entwickeln kann. Die Gutachter empfehlen daher der Stadt Hamm, dieses für die Attraktivität der Innenstadt und des Bahnhofsviertels besonders bedeutsame Stück Hammer City kurz- bis mittelfristig in seiner Gesamtheit aufzubereiten und damit für eine vielfältige und lebendige Zukunft vorzubereiten. Die Stadt Hamm hätte somit die Chance, drei zentral gelegene und attraktive Grundstücke für mittlere bis große Dienstleister (7105 m<sup>2</sup> realisierbare Bruttogeschossfläche) anzubieten sowie ein überschaubares Wohnquartier mit insgesamt 25 Stadthäusern entstehen zu lassen. Darüber hinaus könnte ein großzügig begrünter Parkplatz entstehen, der an die derzeitigen (Parkplatz-)Funktion des Blockinnenbereiches anknüpft und den Besuchern der Innenstadt weiterhin die Möglichkeit zur stadtnahen Unterbringung des ruhenden Verkehrs bietet. Die kleine Grünfläche im Zentrum der Anlage mit dem eindrucksvollen Baumbestand, der alten, großen Rosskastanie, wird der Erholung der künftigen Nutzer, Besucher und Bewohner dienen.