

# Stadt Hamm

Stadtplanungsamt

## **14. (vereinfachte) Änderung des Bebauungsplanes Nr. 07.007**

**- Zeche Sachsen -**

Begründung zum Bebauungsplan

Stand: Oktober 2021

## INHALTSVERZEICHNIS

1.	Räumlicher Geltungsbereich.....	2
2.	Planungsanlass, Planungsziele, Machbarkeit.....	2
2.1	Planungsanlass, Planungsziele.....	2
3.	Beschreibung des Plangebietes / Städtebaulicher Bestand.....	3
4.	Vorhandene Planung.....	4
4.1.	Regionalplanung.....	4
4.2.	Flächennutzungsplanung.....	4
4.3.	Verbindliche Bauleitplanung.....	5
5.	Inhalt des Bebauungsplans.....	6
5.1.	Erschließung.....	6
5.2.	Bauliche Nutzung.....	6
5.2.1.	Art der Nutzung.....	6
5.2.2.	Maß der baulichen Nutzung.....	6
5.3.	Weitere planungsrechtliche Festsetzungen.....	7
5.4.	Sonstige örtliche Bauvorschriften.....	8
5.5.	Klimaschutz / Klimafolgenanpassung.....	8
6.	Artenschutz / Eingriffsbilanzierung / Waldabstand.....	8
6.1.	Artenschutz.....	8
6.2.	Eingriffsbilanzierung.....	9
6.3.	Waldabstand.....	10
7.	Altlasten / Kampfmittel / Bergbau.....	11
7.1.	Altlasten.....	11
7.2.	Kampfmittel.....	11
7.3.	Bergbau / Methanausgasung.....	12
8.	Denkmalschutz / Archäologie.....	12
9.	Ver- und Entsorgung.....	13
9.1.	Versorgung des Plangebietes.....	13
9.2.	Entwässerung des Plangebietes.....	13
Anhang.....		14
Tabellarische Zusammenfassung.....		14

## Teil I Städtebaulicher Teil

### 1. Räumlicher Geltungsbereich

Für den in der Gemarkung Heessen (Flur 22) liegenden Bereich zwischen der Anhalter Straße im Südosten, dem öffentlichen Fußweg zur sogenannten Windzeigerhalde im Südwesten, der Halde der ehemaligen Zeche Sachsen im Nordwesten und dem öffentlichen Fußweg, der die Anhalter Straße im Süden mit der Straße Am Hämmschen verbindet, im Nordosten, der die Flurstücke 173, 174, 260 und 261 umfasst, besteht die Absicht, die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 07.007 – Zeche Sachsen – gemäß § 13 des Baugesetzbuches (BauGB) zu ändern.



Abb. 1: Geltungsbereich des Bebauungsplanes

### 2. Planungsanlass, Planungsziele, Machbarkeit

#### 2.1 Planungsanlass, Planungsziele

Nach der Stilllegung der Zeche Sachsen wurde in den 1990er Jahren der Bebauungsplan Nr. 07.007 – Zeche Sachsen – mit dem Ziel der gewerblichen Nachnutzung der Zechenbrache aufgestellt. Auf der nordwestlichen Seite der Anhalter Straße wurde damals eine ca. 90 m x 45 m große öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Parkplatz“ festgesetzt. Die Stellplatzanlage ist Teil des damaligen ökologischen Grundgedankens des Gewerbegebietes. Durch die Errichtung und Verteilung zentraler Stellplatzanlagen im Gewerbegebiet konnte auf die straßenbegleitenden öffentlichen Stellplätze verzichtet und die Querschnitte der Erschließungsstraßen (Sachsenweg / Anhalterstraße) und damit die Flächenversiegelung minimiert werden.

Dieser Parkplatz war für die folgenden Nutzergruppen geplant: MitarbeiterInnen und BesucherInnen der sich ansiedelnden Gewerbebetriebe und FreizeitnutzerInnen, die den damals entstehenden Haldenpark als Ziel hatten. von der o.a. Stellplatzanlage wurde lediglich auf einer kleinen Teilfläche ( ca. 22 m x 45 m ) tatsächlich eine öffentliche Stellplatzanlage errichtet, die bis heute von dem o.a. Nutzerkreis genutzt wird. Ein Großteil der restlichen im Bebauungsplan festgesetzten Fläche der öffentlichen Stellplatzanlage wurde ebenfalls zur Nutzung einer betriebsbezogenen, privaten Stellplatzanlage aufbereitet und fast komplett versiegelt. Nur eine kleine verbliebene Grundstücksfläche stellt sich als ungenutzte Freifläche dar.

Diese private Stellplatznutzung wurde zwischenzeitlich jedoch aufgegeben. Ein erneutes Aufleben der Nutzung deutet sich nicht an. Der Grundstückseigentümer hat nun den Antrag gestellt, die Grundstücksfläche des Betriebsparkplatzes nun auch einer baulichen betrieblichen Nutzung zuzuführen und die Festsetzung der öffentlichen Stellplatzanlage hierzu anzupassen und in ein Gewerbegebiet zu ändern.

Eine hierauf durchgeführte Parkraumuntersuchung hat ergeben, dass es in Kenntnis der Betriebsansiedlungen bedarfsgerecht ist, auf einen Teil der ursprünglichen Angebotsfläche der festgesetzten öffentlichen Stellplatzanlage zu verzichten und die vorhandene öffentliche Stellplatzanlage in südwestliche Richtung um ca. 15 m zu erweitern (neu: ca. 38 m x 45 m). Die restliche Fläche wird künftig als Stellplatzfläche nicht mehr benötigt und kann einer überwiegend gewerblichen Nachnutzung zur Erweiterung des dringend benötigten Flächenangebotes für kleinteiliges Gewerbe im Stadtgebiet zugeführt werden.

Hierzu ist die öffentliche Verkehrsfläche in einem Bereich in den Ausmaßen ca. 52 m x 45 m künftig als Gewerbegebiet festzusetzen. In der westlichen Ecke des Änderungsbereiches soll die bisher unversiegelte Freifläche künftig als Grünfläche unerschiedlicher Zielsetzung festgesetzt werden. Eine kleinere Teilfläche an der westlichen Ecke soll als öffentliche Grünfläche festgesetzt werden. Diese Fläche umfasst einen Seitenstreifen des öffentlichen Fußweges, der von der Anhalter Straße auf die Windzeigerhalde führt. Ferner liegt dort ein Entwässerungsgraben. Der restliche, überwiegende Teil der Freifläche soll als private Grünfläche festgesetzt und dem zukünftigen Betriebsgrundstück zu gewiesen werden. Diese private Grünfläche soll einerseits der Bestandssicherung der vorhandenen Freifläche dienen, ferner soll hiermit eine Pufferzone zwischen der geplanten Bebauung und der bewaldeten Haldenfläche geschaffen werden.

Innerhalb der festzusetzenden Gewerbefläche soll eine überbaubare Grundstücksfläche mit den Ausmaßen 15 m x 27 m festgesetzt werden. Dort kann – in einem Sicherheitsabstand von 22,0 m von der bewaldeten Haldenfläche - ein maximal dreigeschossiges Gebäude für Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen entstehen. Die Planung dient der Entwicklung einer dringend benötigten Gewerbefläche und damit der Schaffung von Arbeitsplätzen im Stadtbezirk Heessen.

### **3. Beschreibung des Plangebietes / Städtebaulicher Bestand**

Der ca. 0,4 ha große Planbereich der 14. (vereinfachten) Änderung des Bebauungsplanes Nr. 07.007 – Zeche Sachsen – ist gegenwärtig durch private und öffentlich genutzte Stellplatzflächen gekennzeichnet und ist damit fast vollflächig versiegelt. In der westlichen Ecke besteht eine mit Sträuchern bewachsene Freifläche als Übergang zur Halde.

Nordwestlich des Änderungsbereiches liegt die künstlich bewaldete Halde der ehemaligen Zeche Sachsen. Im Südwesten und im Nordosten bilden öffentliche Fußwege, die von der Anhalter Straße in den Haldenpark führen, die Grenzen des Änderungsbereiches. Im Südosten reicht dieser bis zur Anhalter Straße.



Abb. 2: Luftbild des Geltungsbereiches

## 4. Vorhandene Planung

### 4.1. Regionalplanung

Der Regionalplan des Regierungsbezirks Arnsberg, Teilabschnitt Oberbereich Dortmund – westlicher Teil – (Dortmund/Kreis Unna/Hamm) trifft für das Plangebiet der 14. (vereinfachten) Änderung des Bebauungsplanes Nr. 07.007 – Zeche Sachsen – die Entwicklungsaussage „Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB)“.

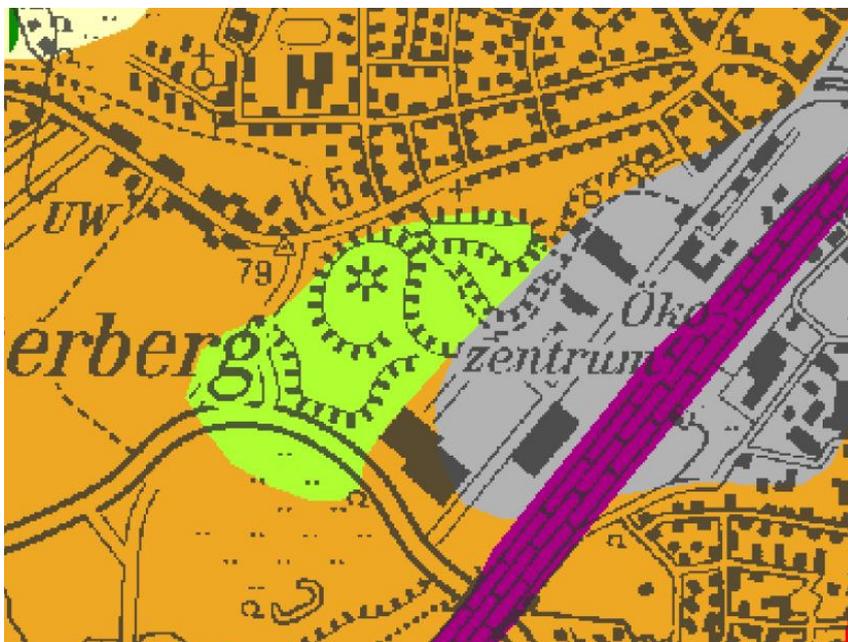


Abb. 3: Auszug aus dem Regionalplan

### 4.2. Flächennutzungsplanung

Der FNP stellt den Bereich als gewerbliche Baufläche dar. Er muss nicht geändert werden.

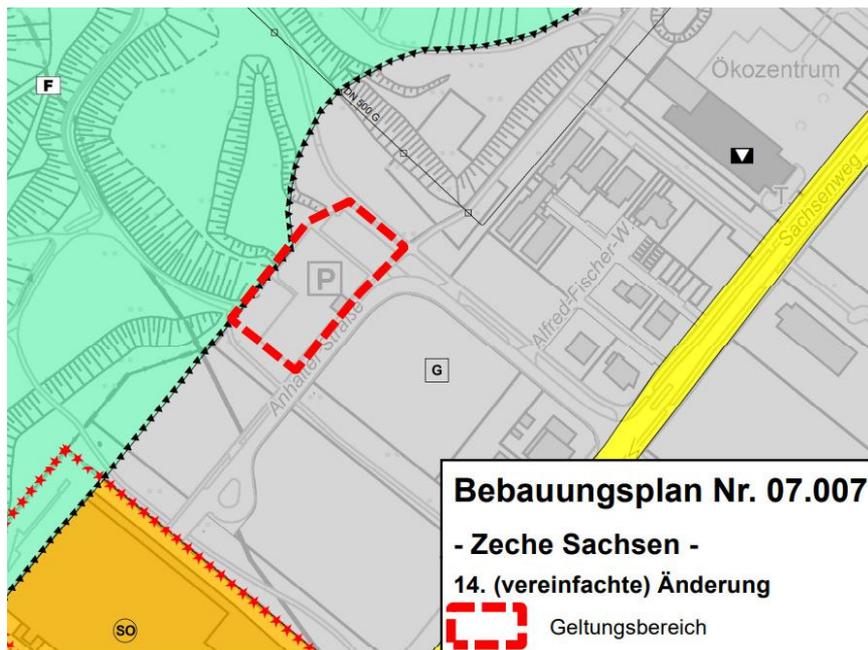


Abb. 4: Auszug aus dem Flächennutzungsplan

### 4.3. Verbindliche Bauleitplanung

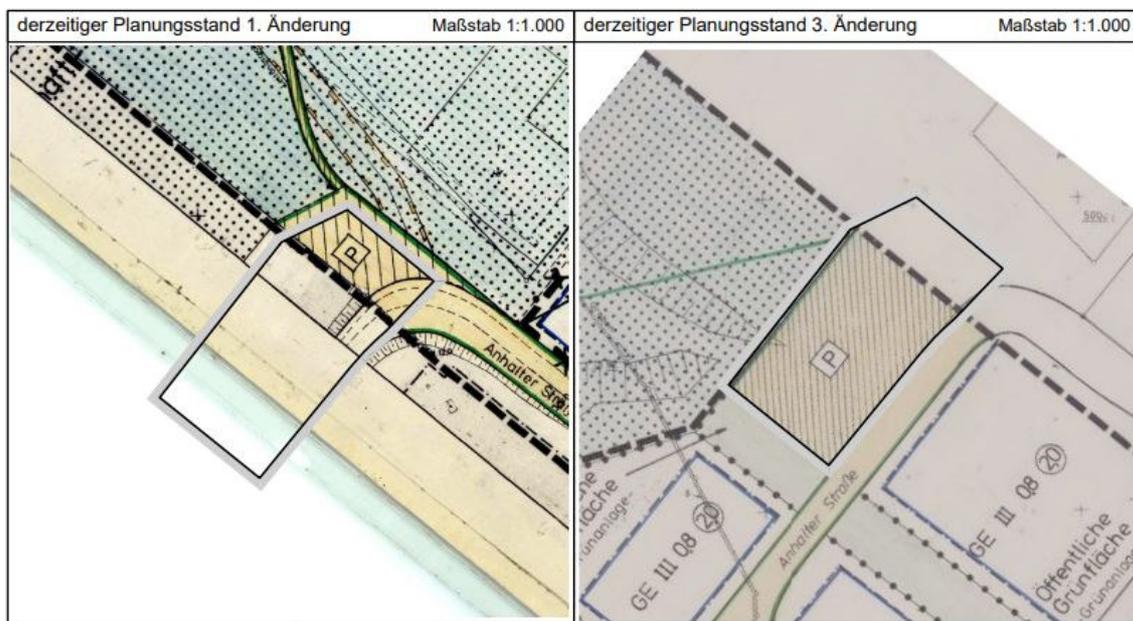


Abbildung 5: Rechtskräftige Bebauungspläne (1. und 3. Änderung B-Plan Nr. 07.007)

Nach der Stilllegung der Zeche Sachsen wurde in den 1990er Jahren der Bebauungsplan Nr. 07.007 – Zeche Sachsen – mit dem Ziel der gewerblichen Nachnutzung der Zechenbrache aufgestellt. In den Folgejahren wurde dieser Plan im Zuge der 1. und der 3. Änderung überplant. Der Änderungsbereich der 14. (vereinfachten) Änderung liegt überwiegend im Geltungsbereich der 1. Änderung, im Nordosten ragt er jedoch auch in den Planbereich der 3. Änderung hinein. In diesen vorgenannten Änderungen, die bis heute rechtskräftig sind, wurde auf der nordwestlichen Seite der Anhalter Straße damals eine 90 m x 45 m große öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Parkplatz“ festgesetzt. Dieser Parkplatz war für die folgenden Nutzergruppen geplant: Mitarbeiter und Besucher der sich ansiedelnden Gewerbebetriebe und Spaziergänger, die den damals entstehenden Haldenpark als Ziel hatten.

## 5. Inhalt des Bebauungsplans

### 5.1. Erschließung

Die Erschließung der neu geplanten Gewerbefläche erfolgt über die bestehende Anhalter Straße, die ausreichend dimensioniert ausgebaut ist. Über den Sachsenweg wird das Gewerbegebiet an das Hauptstraßennetz (Sachsenring / Afyonring) angebunden. Für den ruhenden Verkehr besteht im Nordosten des Planbereiches eine ausgebaute öffentliche Stellplatzanlage, die im Zuge dieser Planänderung in südwestliche Richtung ausgedehnt werden soll. Damit wird dem Stellplatzbedarf ausreichend Rechnung getragen. Die ÖPNV-Erschließung ist über die Buslinien 4, 6 und 11 (Haltestelle an der Straße „Am Hämmschen“) gewährleistet. Ein öffentlicher Fußweg am Nordostrand des Planbereiches verbindet diesen mit der Straße „Am Hämmschen“ und mit der Heessener Gartenstadt.

### 5.2. Bauliche Nutzung

#### 5.2.1. Art der Nutzung

Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung (siehe Kap. 2) wird in der südwestlichen Plangebietshälfte ein Gewerbegebiet festgesetzt.

Hinsichtlich der immissionsschutzrechtlichen Zulässigkeit von Gewerbebetrieben wird das Festsetzungsgefüge des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 07.007 – Zeche Sachsen – übernommen. Es gilt die gleiche Regelung wie in den unmittelbar benachbarten festgesetzten Gewerbegebieten an der Anhalter Straße. Daher wird textlich festgesetzt:

In dem GE-Gebiet sind Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen I - V der Abstandsliste 2007 zum RdErl. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz - V-3 - 8804.25.1 v. 6.6.2007 sowie Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad nicht zulässig.

Die Abstandsliste ist Anlage dieser Begründung.

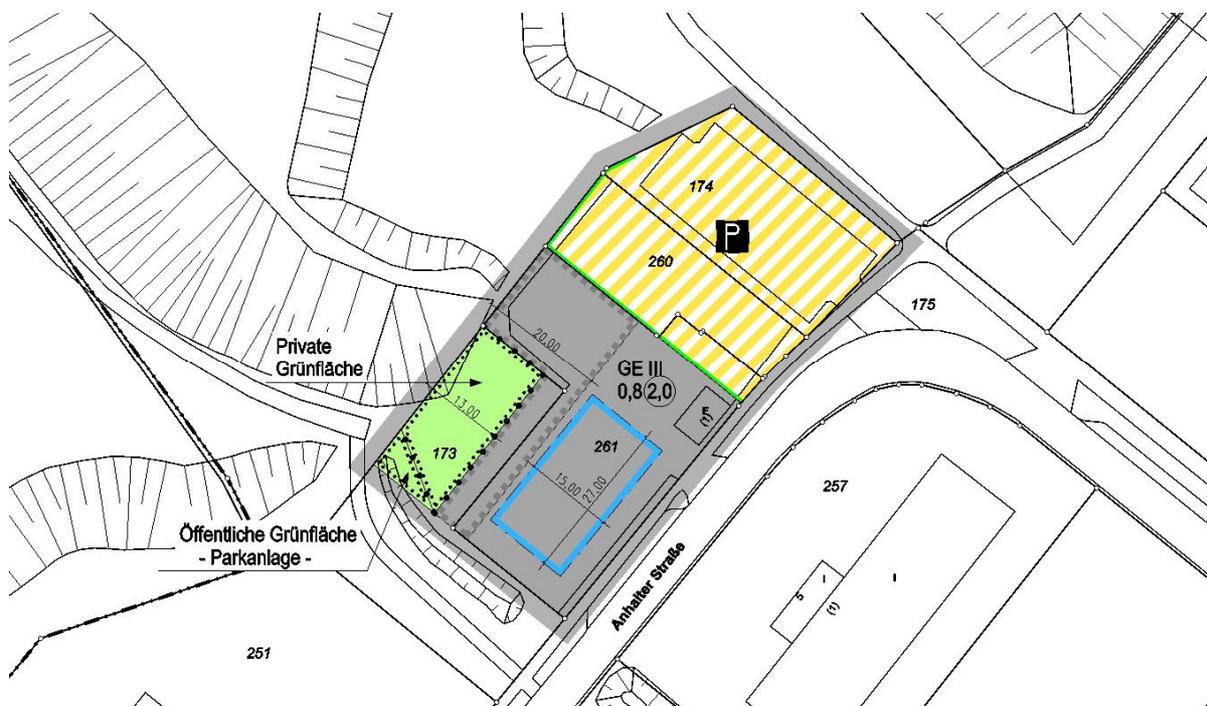


Abbildung 6: Bebauungsplanentwurf

#### 5.2.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird aus dem umliegenden Festsetzungsgefüge der Gewerbeflächen aufgenommen. Es wird eine überbaubare Grundstücksfläche in den Ausmaßen 15 m x 27 m festgesetzt. Dieses Baufeld liegt in einem Abstand von 22,0 m von der nordwestlichen Plangebietsgrenze und der festgesetzten Waldfläche. Für das GE-Gebiet werden bedarfsgerechte städtebauliche Dichtegrenzen festgesetzt: GRZ 0,8 und GFZ 2,0. Es wird eine Bebauung mit maximal 3 Geschossen festgesetzt.

In das Festsetzungsgefüge wird neu eingefügt, dass die maximale bauliche Höhe im GE-Gebiet 83,0 m über NHN beträgt. Dies entspricht einer Gebäudehöhe von ca. 15,0 m – die Geländehöhe beträgt ca. 68,0 m. Damit wird sichergestellt, dass im Randbereich zum Haldenpark keine überdimensionierten Gebäudekubaturen (Hochregal) entstehen können.

### 5.3. Weitere planungsrechtliche Festsetzungen

Im Nordosten des Plangebietes wird die Festsetzung der öffentlichen Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Parkplatz“ beibehalten. Die vorhandene öffentliche Stellplatzanlage, die für Mitarbeiter und Besucher der Gewerbebetriebe sowie für Besucher des Haldenparks gedacht ist, soll innerhalb dieser festgesetzten Fläche erweitert werden.

In der westlichen Ecke des Änderungsbereiches besteht eine bisher unversiegelte Freifläche, die künftig als Grünfläche im Bestand festgesetzt wird. Dieser Bereich weist bereits ein leicht ansteigendes Gelände auf und stellt somit einen Übergang zur Halde dar. Eine kleinere Teilfläche an der westlichen Ecke wird als öffentliche Grünfläche – Parkanlage - festgesetzt. Diese Fläche umfasst einen Seitenstreifen des öffentlichen Fußweges, der von der Anhalter Straße auf die Windzeigerhalde führt. Ferner liegt dort ein Entwässerungsgraben. Der restliche, überwiegende Teil der Freifläche wird als private Grünfläche festgesetzt. Diese private Grünfläche soll einerseits der Bestandssicherung der vorhandenen Freifläche dienen, ferner soll hiermit eine Pufferzone zwischen der geplanten Bebauung und der bewaldeten Haldenfläche geschaffen werden. Aus den vorgenannten Gründen wird für diese Fläche ein Erhaltungsgebot für die dort bestehende Vegetation gem. § 9 (1) Nr. 25 b BauGB textlich festgesetzt.

Die Grünfläche füllt den notwendigen Anteil des mit der GRZ von 0,8 einhergehenden 20%igen unbefestigten Freiflächenanteils eines Betriebsgrundstückes fast vollständig aus, so dass hierdurch die verbleibende Grundstücksfläche gewerblich genutzt werden kann.

Außerhalb der Grünflächen wird innerhalb der künftigen Gewerbefläche ein 20,0 m breiter Flächenstreifen als Fläche, die von jeder Bebauung freizuhalten ist, gem. § 9 (1) Nr. 10 BauGB festgesetzt. Diese Teilflächen des Gewerbegrundstückes können somit nur zu Lagerzwecken und als Stellplatzfläche genutzt werden. Diese Maßnahme dient der Einhaltung eines ausreichenden sicherheitsrelevanten Waldabstandes (siehe Kap. 6.3).

Aus ökologischen und Gründen der Klimaresilienz wird festgesetzt, dass die geplanten Gewerbebauten mit einem Flachdach auszuführen sind. Die Flachdächer sollen grundsätzlich vollständig begrünt werden. Für notwendige haustechnische Dachaufbauten und/oder Dachbelichtungen sowie für Solaranlagen können max. 50% der Dachflächen von der Begrünungspflicht befreit werden.

Aus Gründen des Klimaschutzes sowie der Klimafolgeanpassung – zur Vermeidung übermäßiger Bodenaufheizung – wird ergänzend textlich festgesetzt, dass die gewerblich nicht benötigten Freiflächen vollständig unversiegelt bleiben müssen und flächendeckend bepflanzt werden. Mit dieser hier folgend aufgeführten Festsetzung werden Versiegelungen, z.B. Schottergärten, verhindert, die zu einer Aufheizung des Mikroklimas führen und die keinen Lebensraum für Insekten und Vögel bieten:

*Flächen, die weder überbaut sind, noch als Wegefläche oder Stellplatz dienen, sind als Grünflächen (d.h. unversiegelt, größtenteils bepflanzt) anzulegen und zu pflegen.*

*Kies-, Schotter- und Steingärten oder vergleichbare monostrukturelle Flächengestaltungen sind unzulässig.*

Im Bereich einer vorhandenen Kabeltrasse der Stadtwerke Hamm parallel zur Anhalter Straße wird ein 3,0 m breites Leitungsrecht zugunsten Stadtwerke Hamm festgesetzt, damit die Stadtwerke weiterhin uneingeschränkten Zugang zu ihrer Leitung haben.

#### **5.4. Sonstige örtliche Bauvorschriften**

Aus stadtgestalterischen Gründen wird eine textliche Festsetzung zu Werbeanlagen erlassen. Um die Errichtung von zu vielen und zu hohen Fahnenmasten zu vermeiden, wird die Anzahl der zulässigen Fahnenmasten auf 1 pro 1.500 qm Grundstücksfläche und ihre Höhe auf max. 6,0 m über Geländeoberfläche begrenzt.

#### **5.5. Klimaschutz / Klimafolgenanpassung**

In dem Bebauungsplan werden Festsetzungen getroffen, welche dazu beitragen, eine klimagerechte Gewerbeflächenentwicklung zu fördern. Eine Reihe von Festsetzungen zur Begrenzung der Versiegelung oder zur Begrünung u. ä. sind zum Teil als Ge- und Verbote festgesetzt und andere um Anreize für klimaangepasstes Bauen zu schaffen. In ihrer Summe stellen sie die Entstehung von ökologisch hochwertigen und klimaangepassten Gewerbevorhaben sicher. In diesem Zusammenhang ist jedoch auch darauf hinzuweisen, dass das Regelungsinstrumentarium der verbindlichen Bauleitplanung auf die Steuerung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung beschränkt ist und klimaschützende und klimaanpassende Maßnahmen somit im Bebauungsplan nicht in jeder beliebigen Detailschärfe vorgenommen werden können. In der Summe seiner planerischen Zielsetzungen und daraus resultierenden Festsetzungen weist der Bebauungsplan Nr. 07.007 in der 14. (vereinfachten) Änderung jedoch eine deutlich verbesserte Klimaschutzorientierung auf.

Die folgenden Festsetzungen haben eine positive Auswirkung auf den Klimaschutz bzw. auf die Klimafolgenanpassung:

- Festsetzung einer Flachdachbebauung mit Dachbegrünungspflicht und der Möglichkeit, auf max. 50% der Fläche Solarenergie zu erzeugen. Durch die Dachbegrünung ergeben sich zusätzliche Lebensräume für Insekten, positive Auswirkungen auf das Mikroklima (weniger Aufheizung) und Entlastungswirkungen für die Anlagen zur Niederschlagsentwässerung.
- Festsetzung für unversiegelte und vollflächig bepflanzte Freiflächen (Schottergartenverbot). Durch die Vermeidung von Versiegelungen nicht benötigter Freiflächen ergeben sich zusätzliche Lebensräume für Insekten, positive Auswirkungen auf das Mikroklima (weniger Aufheizung) und Entlastungswirkungen für die Anlagen zur Niederschlagsentwässerung.
- Festsetzung einer privaten Grünfläche im Übergang zur Halde. Diese Fläche ist gegenwärtig als Verkehrsfläche festgesetzt und könnte somit vollständig versiegelt werden. Durch die Planung wird sie hingegen als Freifläche gesichert – eine Versiegelung wird vermieden.

### **6. Artenschutz / Eingriffsbilanzierung / Waldabstand**

#### **6.1. Artenschutz**

Das vom Büro Wittenborg (Hamm) erstellte Artenschutzgutachten, das Bestandteil der Planakte ist, wird hier auszugsweise zusammenfassend wiedergegeben.

Das Vorkommen planungsrelevanter Arten im Änderungsbereich kann nach einer Begehung zur Brutzeit und einer Potenzialanalyse auf Grund der geringen Größe und der defizitären Ausstattung an relevanten Habitatrequisiten für alle Arten ausgeschlossen werden.

Es wurden einige gebüschbrütende planungsrelevante Arten identifiziert, für die das Umfeld des Planbereichs potenzielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten anbieten könnte. Diese Arten ließen sich aber bei der Begehung im Planbereich nicht nachweisen und sind von einer Bebauung auch nicht betroffen. Dies betrifft auch Arten, die auf der kleinen Grünfläche brüten könnten, da diese planungsrechtlich gesichert wird.

Der Luftraum über dem Plangebiet kann dennoch als Nahrungshabitat für einige nicht planungsrelevante Arten dienen. Diese unterliegen jedoch nicht dem gesetzlichen Schutz.

Damit können Verstöße gegen den § 44 des BNatSchG (1) Satz 1 und 3, ausgeschlossen werden. Dies gilt auch für Verstöße gegen den § 44 des BNatSchG (1) Satz 2, da keine erheblichen Störungen von Populationen während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten zu erwarten sind. Für den Planbereich ist auch eine Bedeutung als essentieller Wanderungskorridor oder Nahrungshabitat – insbesondere für planungsrelevante Arten – nicht erkennbar.

Insgesamt ist nicht zu erwarten, dass der 14. (vereinfachten) Änderung des Bebauungsplans Nr. 07.007 unüberwindliche artenschutzrechtliche Hindernisse entgegenstehen. Durch das Vorhaben werden keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausgelöst.

## 6.2. Eingriffsbilanzierung

Nach § 1 a Abs. 3 Satz 6 ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Der Änderungsbereich ist rechtlich gesehen zu 100% als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt und damit vollständig versiegelbar. Der Biotopwert beträgt somit 0 Punkte.

Durch die Überplanung von Teilflächen der Verkehrsfläche als Gewerbegebiet und als Grünfläche erhält der Änderungsbereich im Zuge der 14. Änderung – wie in der nachfolgenden Bilanzierung aufgeführt – einen Biotopwert von 1460 Punkten.

Fazit: Die Planung führt nicht zu einem Eingriffs-Defizit, sondern zu einer ökologischen Verbesserung.

Durch die Dachbegrünungspflicht kommt es zu einer weiteren ökologischen Optimierung des Änderungsbereiches.

Flächentitel	Größe in qm	Biotop-Faktor	Punkte
Bestand			
Parkplatz	3464	0	0
GESAMT			0
Planung			
Parkplatz	1540	0	0
GE-Gebiet versiegelt (80%)	1232 *	0	0
GE-Gebiet Freifläche (20%)	308	1	308
Grünfläche (öff.+priv.)	384	3	1152
GESAMT			1460
SALDO			+1460

Abbildung 7: Eingriffsbilanzierung

### 6.3. Waldabstand

In den 1990er Jahren ist das Gewerbegebiet auf dem ehemaligen Gelände der Zeche Sachsen entstanden und zeitgleich wurde der Haldenpark Sachsen errichtet. Die Halden wurden zum Zwecke der Naherholung mit einem öffentlichen Wegenetz durchzogen und bewaldet. Die Nachbarschaft zwischen den im Bebauungsplan festgesetzten Nutzungen (GE-Gebiet / Parkplatzfläche) und dem künstlich neu entstehenden Wald war planerisch gewollt.

Der RVR als Waldeigentümer hat seither die Waldbewirtschaftung unter Berücksichtigung der vorhandenen Nutzungserfordernisse (Naherholung/Gewerbe/Parkplatz) vorgenommen und trägt damit auch die Verkehrssicherungspflicht gegenüber den Nutzern des Waldes als auch den angrenzenden Nutzungen.

Der RVR hat mit Schreiben vom 25.08.2021 mitgeteilt, dass er die im Sinne des Freiraumschutzes getroffenen Festsetzungen einer privaten Grünfläche und einer von Bebauung freizuhaltenden Fläche im geplanten GE-Gebiet begrüßt. Der RVR hat ferner die ihm übertragene Verkehrssicherungspflicht bestätigt und ausgeführt, dass die bewaldeten Flächen regelmäßig von der RVR Ruhr Grün kontrolliert werden. Die Regelkontrolle erfolgt als Sichtkontrolle in Form der „fachlich qualifizierten Inaugenscheinnahme“ vom Boden aus. Dabei ist jeder Bestand/Baum einzeln und von allen Seiten im Kronen-, Stamm- und Wurzelbereich visuell zu kontrollieren. Der Baumbereich 1 umfasst regelmäßig den Bereich einer Baumlänge ab Straßenkante bei öffentlichen Straßen, Gebäuden, ab Ende des Schotterweges bei Schienenwegen, aber der Linie, die von Schiffen auf Wasserstraßen oder Schifffahrtskanälen befahren wird und ab dem längsten in Richtung Wald existierenden Bauteil des Gebäudes.

Bei der Durchführung eines Vorhabens in unmittelbarer Nähe eines Waldes sollte ein gewisser Abstand zum Waldrand gewahrt werden. Hiermit werden zwei Schutzziele verfolgt. Zum einen soll der Wald durch übergreifendes Feuer vor Waldbränden geschützt werden. Auf der anderen Seite sind die baulichen Anlagen und deren Nutzer vor Gefahren des Waldbrandes sowie des Windwurfes zu schützen. Damit die genannten Gefahren ausgeschlossen werden können, wird i.d.R. ein Sicherheitsabstand von 30 m (eine zu erwartende baumfallende Länge) zwischen Baugrenze und Waldrand empfohlen.

Nach bisherigem Planungsrecht lagen die festgesetzte Waldfläche und die Fläche für eine öffentliche Stellplatzanlage unmittelbar angrenzend nebeneinander. Im Zuge dieser Planänderung wird eine Teilfläche der festgesetzten Verkehrsfläche in private und öffentliche Grünfläche umgewandelt. Dieser Bereich weist bereits ein leicht ansteigendes Gelände auf und stellt somit einen Übergang zur Halde dar. Durch diese Festsetzung entsteht nun eine Pufferzone zwischen dem Wald und der geplanten Bebauung. Das festgesetzte Baufeld hält einen größeren Abstand (22,0 m) zum Wald ein als die vorhandene südwestlich benachbarte Gewerbebebauung. Ein größerer Abstand geht zu Lasten einer sinnvollen baulichen Ausnutzung des Baufeldes und steht der städtebaulich gewünschten Gewerbeausweisung des Grundstückes entgegen.

Zudem wird innerhalb der künftigen Gewerbefläche ein 20,0 m breiter Flächenstreifen entlang der Waldfläche definiert, der von jeder Bebauung freizuhalten ist. Diese Teilflächen des Gewerbegrundstückes können nur zu Lagerzwecken und als Stellplatzfläche genutzt werden. Die vorstehenden Maßnahmen stellen – zusammen mit den regelmäßigen Baumkontrollen und der angepassten Waldbewirtschaftung des RVR - sicher, dass mögliche Konflikte zwischen Wald- und Gewerbe- und Parkplatznutzung auch künftig vermieden werden können.

Aus den vorgenannten städtebaulichen Gründen ist es daher angemessen, den allgemein üblichen Richtwert für den Waldabstand (30 m) in diesem Fall um 8,0 m zu unterschreiten.

## 7. Altlasten / Kampfmittel / Bergbau

### 7.1. Altlasten

Nach den Angaben des aktuellen Altlastenverdachtsflächenkatasters der Stadt Hamm handelt es sich bei der Fläche um einen Altstandort im Sinne des § 2 Abs. 5 des Bundes-Bodenschutzgesetzes. Im Zuge Sanierungs- und Aufbereitungsarbeiten wurde das Gelände für eine gewerbliche Nutzung aufbereitet. Dennoch ist zu beachten:

Nach § 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. Sollten daher Auffälligkeiten in Boden, Bodenluft bzw. Grundwasser erkennbar werden, ist das Umweltamt (Untere Bodenschutzbehörde, Tel. 02381/ 17-7101, Fax 17-2931) unverzüglich zu benachrichtigen und die Arbeiten im betroffenen Bereich sofort einzustellen.

Zukünftig unversiegelte Bereiche sind aus Vorsorgegründen mit 30 cm Boden anzudecken. Vor dem Einbau des Bodenmaterials ist auf die Güte und Qualität des Bodens zu achten. Es sind die Vorsorgewerte nach Anhang 2 Nr. 4 der Bundes-Bodenschutz-Verordnung (BBodSchV) zu beachten. Die Einhaltung der o.a. Zuordnungswerte ist durch die Vorlage entsprechender chemischer Analyseergebnisse nachzuweisen. Dabei sind je Herkunftsort bzw. je 700 m<sup>3</sup> Boden entsprechende Analysen durchzuführen und vorzulegen. Die Ergebnisse sind der Unteren Bodenschutzbehörde unaufgefordert, spätestens mit Anlieferung des Bodenmaterials, vorzulegen. Das Grundwasser ist nicht für Trink- und Brauchwasserzwecke nutzbar.

### 7.2. Kampfmittel

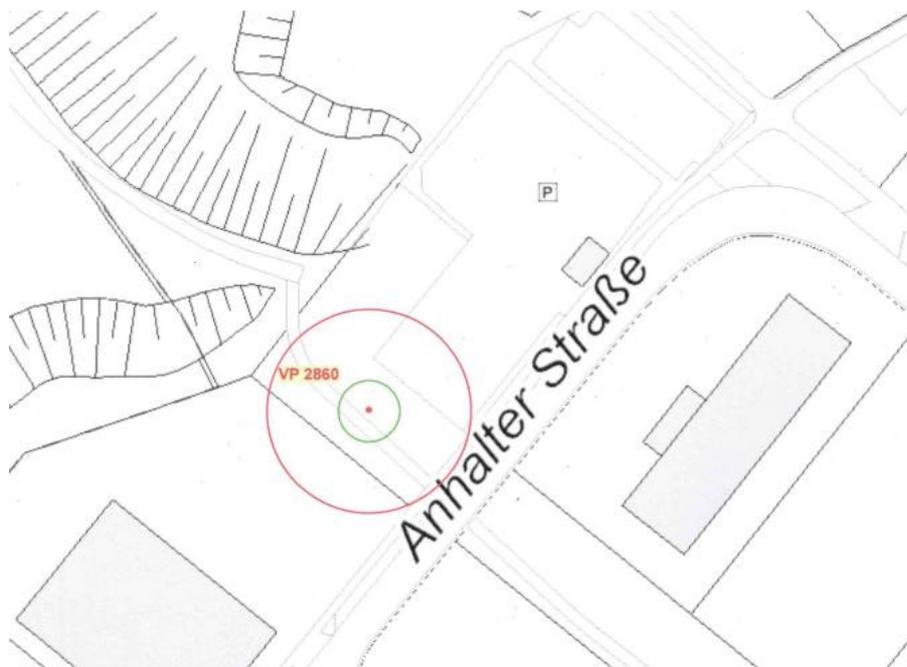


Abb. 8 Verortung eines Verdachtspunktes (vermutliche Blindgängereinschlagsstelle)

In unmittelbarer Nähe des Plangebietes befindet sich im Bereich des südwestlich angrenzenden öffentlichen Fußweges der Blindgängerverdachtspunkt Nr. 2860. Dessen Gefahrenbereich ragt in

den Änderungsbereich hinein, siehe Abbildung. Bodeneingriffe jeglicher Art sind in diesem Bereich untersagt und dürfen erst nach Überprüfung und Freigabe durch den KBD-WL erfolgen. Ferner sind aufgrund erkennbarer Kriegsbeeinflussung (Beschussfläche und Bombardierung) nach heutigem Stand im Zusammenhang mit anstehenden Baumaßnahmen abhängig von deren Art und Umfang möglicherweise 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.

Der folgende Hinweis wird aus Vorsorgegründen zusätzlich auf die Planurkunde aufgenommen:  
*Generell ist bei allen Baugrundeingriffen 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 (916-0 oder Notruf 110).*

### **7.3. Bergbau / Methanausgasung**

#### Bergbau

Die Bezirksregierung Arnsberg, Dezernat 65 – Rechtsangelegenheiten / Markscheidewesen – verwaltet die verliehenen Bergrechts-, Bewilligungs- und Erlaubnisfelder, die dieses Plangebiet betreffen. Aufgrund der jeweils beschränkten Laufzeit erteilter Bewilligungen und Erlaubnisse (in der Regel fünf Jahre) sind im Bedarfsfall aktuelle Informationen bei der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6 - Bergbau und Energie in NRW, Goebenstraße 25, 44135 Dortmund einzuholen.

#### Methanausgasung

Zum Thema Methanausgasung wird der folgende Hinweis aus Vorsorgegründen auf die Planurkunde aufgenommen:

Nach gutachterlichen Feststellungen liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes in einem großflächigen 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 Gasdrainage 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 eingeholt werden.

### **8. Denkmalschutz / Archäologie**

Im Planbereich sind weder Denkmäler noch Bodendenkmäler vorhanden. Der folgende allgemeine Hinweis zum Bodendenkmalschutz wird vorsorglich zusätzlich auf die Planurkunde aufgenommen:

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt als Unterer Denkmalbehörde und/oder dem LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel. 02761/93750; Fax: 02761/937520) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NW).

## **9. Ver- und Entsorgung**

### **9.1. Versorgung des Plangebietes**

Das geplante Gebäude kann über die bestehenden Versorgungsanlagen mit Strom, Gas und Wasser versorgt werden.

### **9.2. Entwässerung des Plangebietes**

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Niederschlagswasser kann in den Graben eingeleitet werden, der entlang der Südwestgrenze des Plangebietes verläuft.

Schmutzwasser kann in die vorhandene Kanalisation in der Anhalter Straße eingeleitet werden.

Der Änderungsbereich ist derzeit rechtlich vollständig versiegelbar. Durch die Umwandlung einer Teilfläche in eine Grünfläche und durch die ebenfalls festgesetzte Dachbegrünungspflicht wird sich tendenziell aufgrund der Planung eine Entlastung der Entwässerungsanlagen ergeben.

Hamm, 14.10.2021

Gez. Mentz  
Stadtbaurat

Gez.Gniot  
Städt. Baudirektor

## Anhang

### Tabellarische Zusammenfassung

<b>Name des Verfahrens</b>	14. (vereinfachte) Änderung des Bebauungsplans Nr. 07.007 – Zeche Sachsen -	
<b>Lage des Plangebietes</b>	- Stadtbezirk Heessen - Im Bereich des Gewerbeparks „Ökozentrum“, nördlich der Anhalter Straße	
<b>Struktur des Plangebietes (Bestand)</b>	- Das Plangebiet ist derzeit als öffentliche Verkehrsfläche – Parkplatz – festgesetzt, und wird faktisch als private und öffentliche Stellplatzfläche genutzt	
<b>Charakteristik der Planung / geplante Nutzungs- bzw. Bauungsstruktur</b>	- Festsetzung einer Teilfläche der Verkehrsfläche als Gewerbegebiet - Festsetzung einer Teilfläche der Verkehrsfläche als Grünfläche - Hauptziel: Schaffung eines zusätzlichen Gewerbegrundstückes	
<b>Art des Verfahrens</b>	Vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB	
<b>Verfahrensverlauf</b>	Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (Besprechungsmöglichkeit)	Nicht erforderlich
	Scoping gem. § 4 (1) BauGB	01.03.2021 – 01.04.2021
	Landesplanerische Abstimmung	Nicht erforderlich
	Behördenbeteiligung gem. § 4(2) BauGB	Geplant: 03.11.2021 – 03.12.2021
	Offenlegungsbeschluss	Nicht erforderlich
	Offenlegung gem. § 3 (2) BauGB	Geplant: 03.11.2021 – 03.12.2021
	Satzungsbeschluss	Geplant: 29.03.2022
<b>Vorbereitende Bauleitplanung (FNP)</b>	Der Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als gewerbliche Baufläche dar und muss nicht geändert werden.	
<b>Organisation der Erschließung</b>	Das Plangebiet ist über die Anhalter Straße erschlossen..	
<b>Planausweisung / Dichtewerte</b>	Gewerbegebiet, max. 3-geschossige Bauweise, GRZ 0,8, GFZ 2,0	
<b>Entwässerung</b>	Entwässerung im Trennsystem	
<b>Eingriffsbilanzierung/ Klimaschutz/ Klimaanpassung</b>	Durch die Umwandlung von Fläche, die bisher als Verkehrsfläche festgesetzt ist und künftig als Grünfläche festgesetzt wird, und durch die Festsetzung der Dachbegrünungspflicht kommt es zu einer ökologischen Verbesserung innerhalb des Änderungsbereiches.	
<b>Gutachten</b>	Artenschutz	Vorliegend: Oktober 2021
<b>Flächenbilanzierung</b>	<b>Gesamtfläche (Plangebiet)</b>	<b>Ca. 3.464 qm</b>
	Öffentliche Verkehrsfläche	Ca. 1.540 qm
	Öffentliche Grünfläche	Ca. 48 qm
	Private Grünfläche	Ca. 336 qm
	Gewerbegebiet	Ca. 1.540 qm