

Stadt Hamm  
Stadtplanungsamt

**Bebauungsplan Nr. 06.053**  
**- Loddenkamp -**

Begründung zum Bebauungsplan

# Inhaltsverzeichnis

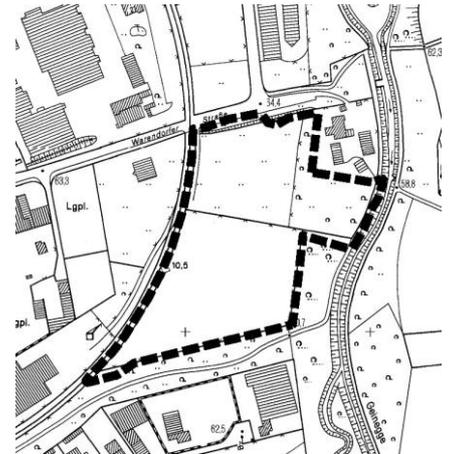
<b>TEIL I - BEGRÜNDUNG</b>	<b>1</b>
<b>1. Räumlicher Geltungsbereich</b>	<b>1</b>
<b>2. Planhistorie</b>	<b>1</b>
<b>3. Planerfordernis</b>	<b>1</b>
<b>4. Übergeordnete Vorgaben</b>	<b>2</b>
4.1. Landes-/Gebietsentwicklungsplanung	2
4.2. Flächennutzungsplanung	2
<b>5. Voruntersuchung</b>	<b>2</b>
5.1. Standortbewertung	2
<b>6. Städtebauliche Bestandsaufnahme / Analyse</b>	<b>3</b>
6.1. Planungsrechtliche Ausgangssituation	3
6.2. historische Entwicklung	3
6.3. Städtebauliche Strukturen	3
6.4. Verkehrliche Situation	4
6.5. Ver- und Entsorgungsleitungen	4
6.6. Emissionen	4
6.7. Bodenverhältnisse im Plangebiet	4
6.7.1. bergbauliche Tätigkeiten	4
6.7.2. Methangas	5
6.7.3. Altlasten	5
6.7.4. Kampfmittel	5
6.8. Denkmalschutz	6
6.9. Freizeit/Erholung:	6
<b>7. Inhalt des Bebauungsplanes</b>	<b>6</b>
7.1. Städtebauliche Zielsetzungen	6
7.2. Art und Maß der baulichen Nutzung	6
7.2.1. Art der baulichen Nutzung	6
7.2.2. Maß der baulichen Nutzung	8
7.3. Bauweise	9
7.4. Örtliche Bauvorschriften	9
7.5. Erschließung / ruhender Verkehr	10
7.5.1. Erschließung für den motorisierten Individualverkehr	10
7.5.2. Fuß- und Radwege	10
7.6.3. Wirtschaftsweg	10
7.6. Grün- und Freiflächen	10
7.7. Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	11
<b>8. Ver- und Entsorgung des Plangebietes</b>	<b>12</b>
8.1. Versorgung des Plangebietes	12
8.2. Entwässerung des Plangebietes	12
<b>9. Immissionsschutz</b>	<b>12</b>
9.1. Verkehrslärm	12
9.2. Gewerbelärm	13
<b>10. Natur und Umwelt</b>	<b>13</b>
10.1. Artenschutz	13
10.1. Umweltbericht	13
<b>11. Sonstige planungs-/entscheidungsrelevante Aspekte</b>	<b>13</b>
11.1. Geh-, Fahr-, u. Leitungsrechte	13
<b>TEIL II – BEGRÜNDUNG UMWELTBERICHT</b>	<b>15</b>

## TEIL I - Begründung

### 1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Bebauungsplan Nr. 06.053 - Loddenkamp - umfasst für den im östlichen Teil des Gewerbegebiets Römerstraße, südlich der Warendorfer Straße und östlich der Trasse der Werner-Bockum-Höveler Eisenbahn gelegenen Bereich der Gemarkung Hamm-Bockum-Hövel, Flur 9, zwischen

- der Warendorfer Straße (südliche Geltungsbereichsgrenze des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 07.074 - Warendorfer Straße -),
- der Ostgrenze des Flurstückes 1049,
- der Nordgrenze, der Ostgrenze und der Südgrenze des Flurstückes 1042,
- dem Richtung Süden anschließenden Abschnitt der Ostgrenze des Flurstückes 1086,
- der Südgrenze und der Westgrenze des Flurstückes 1086,
- dem nördlich anschließenden und bis zum südwestlichen Eckpunkt des Flurstückes 1052 reichenden Abschnitt der Westgrenze des Flurstückes 1085 und
- der Westgrenze des Flurstückes 1052.



### 2. Planhistorie

Für den Bereich südlich der Warendorfer Straße, östlich der Römerstraße und westlich der Geinegge hat der Rat der Stadt Hamm am 30.01.1985 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 06.047 – südl. Warendorfer Straße – mit der Zielrichtung beschlossen, die sich in diesem Abschnitt des Gewerbegebietes an der Römerstraße häufenden Ansiedlungsanfragen von Einzelhandelsnutzungen mit Hilfe von planungsrechtlichen Festsetzungen besser steuern und negative Folgen für den Versorgungsbe- reich des Zentrums Hövel unterbinden zu können.

Für einen Teilbereich östlich der Bahntrasse der Werner-Bockum-Höveler Eisenbahn bestand jedoch ein anfänglicher Altlastenverdacht, der einen drohenden Zeitverlust für das Verfahren zum Bau- plan Nr. 06.047 bedeutete und damit die Ansiedlungen von Einzelhandelsnutzungen im Bereich unmittelbar östlich der Römerstraße weiter ungesteuert zugelassen hätte.

Vor diesem Hintergrund hat der Rat der Stadt Hamm mit Vorlage Nr. 5010 am 05.07.1988 beschlo- sen, das betroffene Teilgebiet östlich der Bahntrasse aus dem Geltungsbereich des Bebauungs- planes Nr. 06.047 herauszunehmen und diesen Bereich dem eigenständigen Bebauungsplanverfahren Nr. 06.053 – Loddenkamp - zuzuführen.

Das Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 06.047 wurde unterdessen fortgeführt und mit Satzungs- beschluss durch den Rat der Stadt Hamm am 30.11.1988 beendet. Mit der öffentlichen Bekanntma- chung vom 21.01.1989 wurde der Bebauungsplan Nr. 06.047 rechtsverbindlich.

Im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 06.053 -Loddenkamp- wurden Teile der Grundstücksflächen nach Durchführung der erforderlichen Bodenuntersuchung, in der der vorstehende Altlastenverdacht bestätigt wurde, als Lagerplatz für die städtischen Bauhöfe genutzt. Mit der Anlage des Schüttgutplat- zes war eine städtebaulich sinnvolle Fortführung der gewerblichen Nutzung in diesem Bereich vorerst nicht mehr gegeben. Insofern wurde das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 06.053 ausgesetzt.

### 3. Planerfordernis

Im Rahmen der Optimierungsansätze für städtische Leistungen hat sich jedoch die Situation vor Ort verändert. Vor dem Hintergrund der Verlegung und Konzentration städtischer Lagerplätze auf eine Grundstücksfläche an der Hafestraße kann der Bereich südl. der Warendorfer Straße zukünftig wie- der der ursprünglich vorgesehenen Option einer gewerblichen Nutzung zur Verfügung gestellt wer- den.

Mit der Fertigstellung der Warendorfer Straße ist auch eine entsprechende Aufwertung der anliegenden gewerblich nutzbaren Grundstücksflächen verbunden. Bereits jetzt hat die Verwaltung Kenntnis von Interessenten an den freien, an das Gewerbegebiet „Römerstraße“ angegliederten Grundstücksflächen.

Um der Nachfrage nach kleinteiligen Gewerbegrundstücken an dem Standort südlich der Warendorfer Straße bedarfsgerecht nachkommen zu können, ist jedoch die Wiederaufnahme des langjährig ruhenden Verfahrens zum Bebauungsplan Nr. 06.053 – Loddenkamp – erforderlich.

Der aufgestellte Bebauungsplan soll im Wesentlichen die Zielsetzung verfolgen, eine gewerbliche Entwicklung in diesem Bereich planungsrechtlich vorzubereiten. Dabei ist das ursprüngliche Ziel – die Steuerung von Einzelhandelsnutzungen – ebenso zu integrieren wie entsprechende Festsetzungen zur Steuerung von Vergnügungsstätten.

## 4. Übergeordnete Vorgaben

### 4.1. Landes-/Gebietsentwicklungsplanung

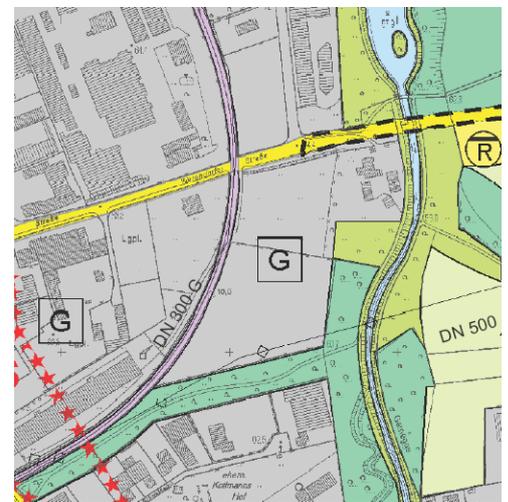
Das Plangebiet liegt an der Nahtstelle zwischen dem bebauten Siedlungsbereich von Bockum-Hövel und dem Freiraumbereich, der sich östlich der Geinegge bzw. der Bahntrasse Hamm-Münster weiter entwickelt. Aufgrund dieser Schnittkante weist der aktuelle Regionalplan - Teilabschnitt Oberbereich Dortmund westlicher Teil – in seiner groben Darstellungsebene das betroffene Plangebiet zum einen als Fläche für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) und zum anderen als Flächen für Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche aus.



### 4.2. Flächennutzungsplanung

Auf der schärferen Darstellungsebene des wirksamen Flächennutzungsplanes wird der östlich der Trasse der Werner-Bockum-Höveler Eisenbahn liegende Planbereich - die hierin enthaltene Grundstücksfläche des Schüttgutplatzes, das Gewerbegebiet am ehem. Bauhof sowie der vor einiger Zeit noch landwirtschaftlich genutzten Grundstücksfläche südl. der Warendorfer Straße als gewerbliche Baufläche (G) nach § 5 Abs.2 Nr.1 BauGB dargestellt.

Südlich des Grundstückes des ehem. Bauhofes (Warendorfer Straße 36) wird die hier liegende Grundstücksfläche des Flurstückes 1006, Flur 9 als Grünfläche nach § 5 Abs.2 Nr.5 BauGB dargestellt. Diese Grünfläche ist Teil der vernetzten Grünstrukturen, die den Bachlauf der Geinegge begleiten.



## 5. Voruntersuchung

### 5.1. Standortbewertung

Der Planbereich liegt am östlichen Siedlungsrand des Stadtbezirks Bockum-Hövel, am Rand des vorwiegend gewerblich geprägten Siedlungsbandes der Römerstraße. Das Plangebiet wird von drei Seiten von gewerblichen Strukturen eingefasst. Lediglich die östliche Seite grenzt an den Freiraumbereich an, der sich zum Teil entlang des Bachlaufs der Geinegge - aber vor allem westlich der Bahnstrecke Hamm-Münster entwickelt.

Die unbebauten Grundstücksflächen des Plangebietes waren mit drei verschiedenen Nutzungen belegt. Ein Großteil der Grundstücksflächen wurde im Norden durch eine bis 2011 ausgeübte Landwirtschaft intensiv genutzt. Mit der Durchführung einer Bodenaufschüttung auf dem Flurstück 1005 wurde die ursprüngliche landwirtschaftliche Nutzung eingestellt. Die Flächen im Süden wurden noch lange Zeit als Schüttgutlagerstätte der städtischen Bauhöfe in Anspruch genommen, bis die Nutzung langsam abnahm und schließlich ganz eingestellt wurde.

Lediglich eine kleinere zur Geinegge orientierte Grundstücksfläche ist bisher ungenutzt. Dort hat sich eine Sukzessionsfläche mit vereinzelt Strauchpflanzungen entwickelt. Diese Fläche ist Bestandteil der Gewässer begleitenden Grünstrukturen, die sich auf dieser Bachseite insbesondere nach Süden hin mit einem dichten Gehölzbesatz fortsetzt.

Im Osten der ehem. landwirtschaftlich genutzten Grundstücksfläche verläuft auf der städtischen Fläche des Flurstückes Nr. 1004 eine mit weiteren Gehölzen bestückte aufgeschüttete Wallanlage, die durch Einzäunung räumlich dem östlich gelegenen Gewerbegebiet am ehem. Bauhof zugeordnet ist.

Weitere Baum- und Buschstrukturen finden sich am südlichen und westlichen Rand des Plangebietes. Ergänzt wird diese Struktur noch durch einen fast zentral auf dem Gelände solitär stehenden Laubbaum (Eiche).

Eine gewerbliche Vorprägung der Grundstücksfläche im Plangebiet lässt sich aus der Tatsache ableiten, dass im Bereich des Schüttgutplatzes Bodenverunreinigungen anzutreffen sind, die bereits im Vorfeld der Nutzung als Schüttgutplatz entstanden sind.

Eine erste, 1992 durchgeführte Gefährdungsabschätzung ergab an dieser Stelle leichte lokale Verunreinigungen des Bodens. Die Wirkungs- /Gefährdungspfade der Altlast konnten bisher aufgrund der Nutzung des Schüttgutplatzes vernachlässigt werden. Die Ergebnisse der Untersuchung wurden grundsätzlich in einer zweiten Untersuchung von 2004 noch einmal bestätigt.

Die Auswirkungen der Bodenverunreinigung auf die zukünftig zulässigen gewerblichen Nutzungen sollten noch einmal neu bewertet werden. In diesem Zusammenhang wurde im Jahr 2012 eine erneute Bodenuntersuchung in Auftrag gegeben, die zugleich Aufschluss über den Baugrund und seine Tragfähigkeit geben sollte.

Aus erschließungstechnischen Gründen war ein Angleichen des Geländes an den Anschlusspunkt der Warendorfer Straße zwingend notwendig. Im Zuge der Ausbaumaßnahmen zur Warendorfer Straße wurde der bei dem Bau der Unterführung der Bahntrasse anfallende Bodenaushub auf dem zur Trasse der Warendorfer Straße deutlich tiefer liegenden Grundstücksflächen des Plangebiets eingebaut. Der von der Baumaßnahme „Warendorfer Straße“ eingebrachte, unbelastete Boden kann hier für die Aufbereitung der zukünftigen Gewerbegrundstücke und der notwendigen Erschließung des Gewerbegebietes mit genutzt werden. Sollte der bisher aufgebrachte Boden für eine Baureifmachung der Fläche nicht ausreichen, kann eine weitere Einbringung von Boden erfolgen.

## **6. Städtebauliche Bestandsaufnahme / Analyse**

### **6.1. Planungsrechtliche Ausgangssituation**

Im Zuge der Fertigstellung des Straßenausbaus der Warendorfer Straße hat der Ansiedlungsdruck auf die noch verbliebenen freien Grundstücksflächen im Nutzungszusammenhang des Gewerbebandes östlich der Römerstraße zugenommen. Einer entsprechenden gewerblichen Entwicklung steht jedoch das aktuelle Planungsrecht des § 35 BauGB entgegen.

Die gewerbliche Entwicklung der in Rede stehenden Freiflächen ist planungsrechtlich daher nur über die Aufstellung eines Bebauungsplanes städtebaulich zu steuern und rechtlich zu sichern. Das Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 06.053 soll deshalb wieder aufgenommen und zu Ende gebracht werden.

### **6.2. historische Entwicklung**

Die Grundstücksflächen im Plangebiet wurden seit ca. 1829 landwirtschaftlich als Ackerland und Grünland sowie zeitweise als Waldfläche und Gräben genutzt. Seit 1993 wird ein Teil des Geländes als Bodenzwischenlager der Stadt Hamm verwendet.

### **6.3. Städtebauliche Strukturen**

Das am Siedlungsrand von Bockum-Hövel liegende Plangebiet ist an drei Seiten von bestehenden gewerblichen Strukturen eingerahmt. Als bildende Trennungslinie verläuft die Bahntrasse der Werner-Bockum-Höveler Eisenbahn im Westen des Plangebietes zwischen dem nun neu ausgewiesenen Gewerbebereich und den vorhandenen Betriebsflächen des gewachsenen Gewerbegebietes an der Warendorfer Straße. Weitere „Trennungslinien“ zu den bestehenden Gewerbeflächen bilden zum einen die Trasse der Warendorfer Straße im Norden und eine öffentliche Grünfläche im Süden des Plangebietes. Die umgebenden, vorhandenen Betriebsstrukturen unterliegen den Festsetzungen rechtskräftiger Bebauungspläne, die für die Bereiche südlich der Warendorfer Straße (Bebauungsplan Nr. 06.047) und

nördlich der Warendorfer Straße (Bebauungsplan Nr. 06.015) aufgestellt wurden. Beide Bebauungspläne enthalten Gliederungen für Gewerbebetriebe nach deren Störgrad. Während in Richtung Römerstraße aufgrund der dort ansässigen Wohnnutzung Betriebe mit einem wohnverträglichen Störgrad zulässig sind, nimmt der zulässige Störgrad von betrieblichen Anlagen in Richtung Osten weiter zu und erreicht letztlich innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 06.015 ein GI-Gebiet im Bereich des Loddenkamps.

Das Plangebiet ist nicht nur aus der o.a. Planhistorie sondern auch aus städtebaulicher Sicht eher dem südlich der Warendorfer Straße vorhandenen Gewerbebereich zuzuordnen. Hier gibt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 06.047 mit einer gegliederten, max. dreigeschossigen Gewerbegebietskategorie den Rahmen der baulichen Nutzung vor.

Im Osten des Plangebietes wird das bauliche Ensemble des ehem. städtischen Bauhofes ebenfalls als GE-Gebiet mit einer max. zweigeschossigen Bauweise im Bebauungsplan Nr. 06.074 planungsrechtlich festgesetzt.

Südlich an das ehem. Bauhofgelände anschließend beginnen die Grünflächen (Sukzessions- und/oder Waldflächen), die den Verlauf der Geinegge beidseitig begleiten.

Während die Wohngebäude an der Römerstraße aus immissionsschutztechnischer Sicht mit mehr als 300 Meter einen ausreichend großen Abstand zum Plangebiet besitzen, liegen in östlicher Richtung die Wohnnutzungen des Siedlungsbereiches Angerring / Goorweg (An der Geinegge) in einem Abstand von rd. 250 Meter vom Geltungsbereich des neu aufgestellten Bebauungsplans Nr. 06.053. Diese Wohnnutzungen sind bei der Ansiedlung von betrieblichen Anlagen zu berücksichtigen und der zulässige Störgrad hierauf abzustimmen.

#### **6.4. Verkehrliche Situation**

Verkehrstechnisch ist das Plangebiet über die Warendorfer Straße hervorragend an das örtliche und überörtliche Straßennetz angebunden. Auch ist der öffentliche Nahverkehr an der Römerstraße und des Bahnhofes Bockum-Hövel vom Plangebiet fußläufig noch gut zu erreichen.

#### **6.5. Ver- und Entsorgungsleitungen**

Von dem Plangebiet wird ein Anodenfeld (kathodische Korrosionsschutzanlage) der Open Grid Europe GmbH, eine Niederspannungsfreileitung sowie eine Gashochdruckleitung der Stadtwerke Hamm GmbH berührt. Hierzu sind entsprechende Abstandsflächen einzuhalten. Am nördlichen Rand des Geltungsbereichs verläuft außerdem eine Wasserleitung der Stadtwerke Hamm GmbH.

#### **6.6. Emissionen**

Die Flurstücke 26 und 654 wurden als Schüttgutplatz von der Stadt Hamm genutzt. Von dieser Nutzung konnten in der Vergangenheit Geräusch- und Staubemissionen hervorgehen. Die Nutzung als Schüttgutplatz wurde allerdings zwischenzeitlich aufgegeben, so dass mit keinerlei Immissionen, die von der Fläche ausgehen, zu rechnen ist.

Aus dem Umfeld sind keine Emittenten bekannt, deren Betrieb sich störend auf die geplante Nutzung eines Gewerbegebietes auswirken könnte.

#### **6.7. Bodenverhältnisse im Plangebiet**

Boden:

Das Untersuchungsgebiet wird von z. T. schluffigen Fein- bis Mittelsanden und sandigen Schluffen der Niederterrasse eingenommen. Ab etwa 3 bis 4 m Tiefe steht der Oberkreidemergel an. Zumindest die südliche Hälfte des Untersuchungsgebietes ist ca. 2 bis 2,5 m aufgeschüttet. Durchlässigkeit der oberen Schichten: ca. 10<sup>-5</sup> bis 10<sup>-7</sup> m/s (durchlässig bis gering durchlässig, je nach Material und Verdichtung der Aufschüttung), im Mergel ca. 10<sup>-9</sup> m/s (nahezu undurchlässig).

Grundwasser:

Der mittlere Flurabstand beträgt im Untersuchungsgebiet 0 – 1,5 m unter Gelände. Der mittlere Grundwasserspiegel liegt bei etwa 58 bis 61,5 m über NN. Das Gefälle ist nach Osten gerichtet.

##### **6.7.1. bergbauliche Tätigkeiten**

Das Planungsgebiet liegt über den auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeldern „Radbod“ und „Sachsen“, über dem auf Erdwärme erteilten Erlaubnisfeld „immenius Calor“ sowie über den auf Kohlenwasserstoffen erteilten Erlaubnisfeldern „Kallisto“ und „CBM-RWTH“ sowie der Bewilligung „Radbod Gas“.

Nach den vorliegenden Unterlagen ist derzeit kein einwirkungsrelevanter Bergbau innerhalb der Planmaßnahme dokumentiert. Über mögliche zukünftige, betriebsplanmäßig noch nicht zugelassene bergbauliche Tätigkeiten liegen keine Erkenntnisse vor.

#### 6.7.2. Methangas

Nach gutachterlichen Feststellungen (Untersuchung potentieller Methan-Emissionen im Stadtgebiet von Hamm, Prof. Dr. Coldewey, Universität Münster) liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 06.053 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 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 der Stadt Hamm eingeholt werden.

#### 6.7.3 Altlasten

Im Plangebiet befindet sich im Bereich der Flurstücke 654 und 26 eine Altablagerung, welche im Altlastenkataster mit der Flächennummer 8003 verzeichnet ist - eine bis 2,5 m mächtige Anschüttung von Bauschutt, Mörtel und Ziegel. Ca. 1992 wurden die oberflächennahen Bereiche durch eine Oberflächenversiegelung gegen Kontakt gesichert und in den genutzten Bereichen (1993: Nutzung: Bodenzwischenlager) zusätzlich eine Geotextilschicht eingezogen. Errichtete Grundwassermessstellen wurden seit ca. 1993 fast jährlich überwacht. Die Fläche ist zurzeit im Kataster über altlastverdächtige Flächen und Altlasten mit dem Gefährdungsgrad: „sanierte Fläche mit Überwachung / Nachsorge“ bewertet.

Bereits in den Jahren 1989 und 2004 wurden Untersuchungen zur Belastungssituation durchgeführt.

Da das erste Gutachten bereits 20 Jahre alt war und das Grundstück seinerzeit nicht nach den Vorgaben der Bundesbodenschutzverordnung untersucht wurde sowie während der gesamten Zeit intensiv als Lagerfläche genutzt wurde, ist im Jahr 2012 eine erneute Bodenuntersuchung beauftragt worden. Diese Bodenuntersuchung ist in Kombination mit einer Baugrunduntersuchung durchgeführt worden, um eine grundsätzliche Aussage zur Tragfähigkeit des Untergrundes zu erlangen.

Im Rahmen der Untersuchung aus 2012 konnten die zuvor gewonnenen Erkenntnisse zum Bodenaufbau bestätigt werden. Die Analysen der Bodenproben haben ergeben, dass die Gehalte an Mineralölkohlenwasserstoffen und PAK (Polycyclische Aromatische Kohlenwasserstoffe) erhöht sind. In den tieferen Bodenschichten sind nur geringfügig erhöhte Schadstoffgehalte nachgewiesen worden. Zusammenfassend ist festzustellen, dass trotz der oberflächennah festgestellten erhöhten Schadstoffgehalte keine Gefährdung durch Staubabwehung, Direktkontakt oder über den Gefährdungspfad Boden-Grundwasser besteht. Der Gutachter weist darauf hin, dass in östlicher und südlicher Richtung der gekennzeichneten Altablagerung keine Abnahme der Auffüllmächtigkeit feststellbar ist (bezieht sich nur auf die Flurstücke 26 und 654), so dass hier eine Ausdehnung der Anschüttungen über die bekannten Deponiegrenzen hinaus möglich ist.

Aufgrund der inhomogenen Untergrundverhältnisse können nach Aussage des Gutachters im Falle einer Bebauung Setzungsdifferenzen auftreten. Zur Schaffung eines homogenen Baugrunds wären bauliche Maßnahmen erforderlich (Nachverdichtung/Umlagerung). Durch den Einbau lastenverteiler Trag-schichten (RC-Material oder Schotter) könnte darüber hinaus erreicht werden, dass im Falle einer Bebauung nicht in den bestehenden Untergrund eingegriffen werden muss, da im Falle solcher Bodeneingriffe mit erhöhten Entsorgungskosten für schadstoffbelasteten Bodenaushub gerechnet werden muss.

#### 6.7.4 Kampfmittel

Im Plangebiet liegen keine Hinweise auf Blindgängerverdachtspunkte vor. Wegen erkennbarer Kriegsbeeinflussung (teilweise starke Bombardierung) sind aber im Zusammenhang mit anstehenden Bauvorhaben ggfls. zusätzliche Überprüfungsmaßnahmen des Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe (KBD-WL) erforderlich (Oberflächendetektionen von Bauflächen bzw. -gruben), deren Art und Umfang aber erst im Baugenehmigungsverfahren festgelegt werden können. Abbrüche von Gebäuden und unterirdischen Anlagen 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 - V A 3-16.21 -vom 08.05.2006).

Generell ist bei allen Baugrundeingriffen erhöhte Aufmerksamkeit geboten, da die Existenz von Kampfmitteln nie ganz ausgeschlossen werden kann. Ein entsprechender Hinweis wird auf der Planurkunde vermerkt.

## **6.8 Denkmalschutz**

Im östlichen und südlichen Anschluss zum Plangebiet sind in der Vergangenheit zahlreiche archäologische Fundstellen entdeckt worden. Es ist aufgrund ihrer Nähe zum Plangebiet höchst wahrscheinlich, dass diese in den Planungsbereich hineinreichen. Zudem liegen auch aus der weiteren Umgebung umfangreiche Fundstellen vor, die auf eine intensive Nutzung des Gebietes in ur- und frühgeschichtlicher Zeit hindeuten. Es ist dadurch nicht auszuschließen, dass sich im Plangebiet bedeutende Bodendenkmalsubstanz erhalten hat.

Aufgrund der vorgenommenen Bodenaufschüttungen sowohl im südlichen als auch aktuell im nördlichen Bereich des Plangebietes in einer Mächtigkeit von 1,2 bis 2,0 m kann von einer ausreichenden Überdeckung und Verdichtung im Plangebiet ausgegangen werden. Hierdurch kann der Eingriff in den gewachsenen Untergrund und somit eine mögliche Zerstörung von Bodenfunden vermieden werden.

## **6.9 Freizeit/Erholung:**

Als Radweg führen die Panoramaroute und das NRW-Radnetz an der Ostseite der Geinegge entlang. Ein örtlicher Fahrradrundweg führt über die Warendorfer Straße und entlang der Geinegge.

## **7. Inhalt des Bebauungsplanes**

### **7.1 Städtebauliche Zielsetzungen**

Der Bebauungsplan verfolgt die städtebauliche Zielsetzung, die bereits vorhandene Gewerbestruktur mit Schwerpunkt auf das produzierende und artverwandte Gewerbe fortzuführen. Dabei sind neben städtebaulichen auch immissionsschutzrechtliche Belange zu berücksichtigen.

Das städtebauliche Konzept sieht die Gruppierung der gewerblich nutzbaren Grundstücksflächen entlang eines Erschließungsstiches vor, der von der Warendorfer Straße in Höhe des Knotens Loddenkamp beginnend in Richtung Süden verläuft. Aufgrund der in dem Bodengutachten aus 2012 nachgewiesenen inhomogenen Bodenverhältnisse und der vorhandenen Altlasten im Bereich des früheren Schüttgutplatzes wird der südliche Bereich als Baufläche ausgenommen. Die Kosten und der technische Aufwand für die Baureifmachung der Fläche und Standsicherung der Baukörper wären so hoch, dass die Wirtschaftlichkeit einer Entwicklung für die Eigentümerin nicht mehr gegeben ist. Stattdessen wird dort eine öffentliche Grünfläche mit einem Landschaftsbauwerk und entsprechender Aussichtsplattform entstehen. Die öffentliche Grünfläche schließt sich an die bereits vorhandenen Grünstrukturen an und bietet in dieser Form einen Freizeit- und Erholungsfaktor, da gerade die Aussichtsplattform als Ziel genutzt werden kann, um einen Blick über Bockum-Hövel zu werfen.

### **7.2 Art und Maß der baulichen Nutzung**

#### **7.2.1 Art der baulichen Nutzung**

In der Fortführung der bestehenden Gewerbefestsetzung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 06.047 werden die überbaubaren Grundstücksflächen im Plangebiet als GE-Gebiet ausgewiesen.

Vor dem Hintergrund der zu berücksichtigenden Wohnnutzung „An der Geinegge“ sollen die jeweiligen Bauflächen nach § 1 Abs. 4 i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO unter Anwendung des Abstandserlasses NRW aus dem Jahr 2007 nach dem entsprechenden Störgrad gegliedert werden.

So sind in einem Abstand unter 300 Meter zur Wohnnutzung „An der Geinegge“ nur Betriebe der Abstandsklasse VI u. VII (100 u. 200 m Abstandsklasse) allgemein zulässig. Ausnahmsweise zugelassen werden auch Betriebe der Abstandsklasse V sowie andere betriebliche Anlagen, die über einen gesonderten Nachweis ähnliche Störgrade erreichen, die der Abstandsklasse VI zugrunde liegen.

Für die übrigen ausgewiesenen Gewerbegrundstücke, deren Abstand mehr als 300 Meter beträgt, sind Betriebsansiedlungen von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben uneingeschränkt im Sinne des § 8 BauNVO möglich.

Anlagen nach Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) der Abstandsklassen I bis V sind grundsätzlich nicht in ein GE-Gebiet einzuordnen, da diese nicht mehr als „nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe im Sinne des § 8 BauNVO angesehen werden. Lediglich „a-typische“ BImSchG-Anlagen der Abstandsklasse V können zugelassen werden, wenn die A-Typik ausreichend begründet und verdeutlicht wird.

Bei Anlagen, die der Störfall-Verordnung unterliegen, ist der jeweils angemessene Sicherheitsabstand zu berücksichtigen. Dieses ist auch bei einer späteren Änderung oder Erweiterung bestehender Betriebe zu einem „Störfallbetrieb“ zu bringen.

### Einzelhandelsnutzungen:

Im Sinne der BauNVO von 1990 zählen Einzelhandelsnutzungen zu den Gewerbebetrieben aller Art, die in einem GE-Gebiet allgemein zulässig sind. Bereits im Aufstellungsbeschluss des vorangegangenen Bebauungsplanes Nr. 06.047 – südl. Warendorfer Straße – (aus dem der aktuelle Bebauungsplan Nr. 06.053 hervorgegangen ist s. Pkt. 2) bildete die Steuerung von Einzelhandelsnutzungen einen Kernpunkt der städtebaulichen Zielsetzung.

Im Zuge der vormals ungesteuerten Entwicklung von Einzelhandelsnutzungen hat sich entlang der Römerstraße innerhalb des Gewerbebereiches eine lose Agglomeration von verschiedenen Fachmarktkonzepten entwickelt, die auch in Konkurrenz zum Stadtteilzentrum von Bockum-Hövel stehen.

Die Entwicklungstendenzen der letzten Jahre im Stadtteilzentrum Bockum-Hövel gaben Anlass planerisch tätig zu werden. So wurde 2009 das „Stärkungskonzept für das Stadtteilzentrum Hamm Bockum-Hövel“ durch das Ingenieurbüro „plan-lokal“ entwickelt. Hierin sind mehrere Handlungsschwerpunkte formuliert, die eine Stärkung der Versorgungsstruktur im Stadtteilzentrum zum Ziel haben.

Auch die Empfehlungen des „Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzeptes Hamm / Fortschreibung 2010“ gehen auf die Versorgungssituation vor Ort ein. Neben der räumlichen Definition von Haupt-, Neben- und Nahversorgungszentren empfiehlt das Einzelhandelskonzept die Entwicklung von Ergänzungsstandorten, die das o.a. Netz der Versorgungsbereiche komplettieren. Entsprechend dem Standortkonzept sollen an diesen Ergänzungsstandorten Fachmärkte mit Schwerpunkt auf nicht-zentren- / nahversorgungsrelevanten Sortimenten an möglichst wenigen, dafür aber besonders geeigneten Standorten konzentriert werden.

Für Bockum-Hövel wird der Standort „Römerstraße“ im Rahmen der bestehenden Ausbreitung der Einzelhandelsstrukturen als Ergänzungsstandort empfohlen. Der Ergänzungsstandort Römerstraße im Stadtbezirk Bockum-Hövel beinhaltet das gesamte Gewerbegebiet östlich der Römerstraße zwischen „Im Ruenfeld“ im Süden und „Waterkamp“ im Norden, wobei sich die bedeutendsten Anbieter entlang der Römerstraße angesiedelt haben. Exemplarisch sind hier Kaufland Verbrauchermarkt, Rewe Supermarkt, Schuhpark Fascies, Takko Textilfachmarkt, Pro Pänz Baby-Fachmarkt genannt.

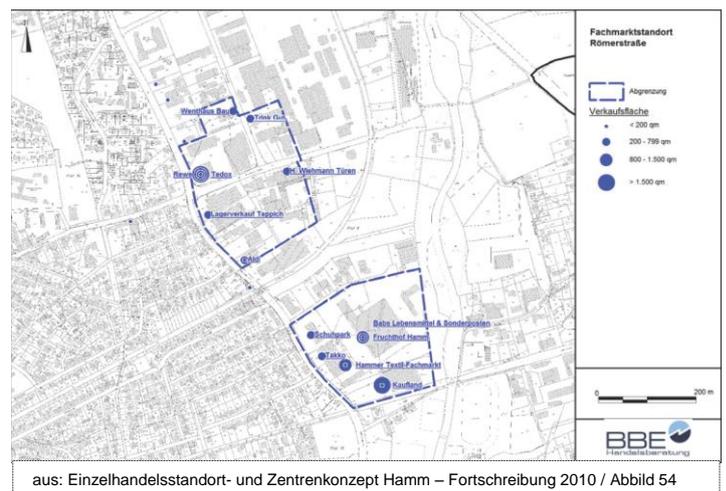
Nach dem Einzelhandelskonzept ist für jenen Standort „vor allem mit Hinblick auf die derzeitige Leerstandsproblematik im benachbarten Stadtbezirkszentrum Bockum-Hövel“ ein weiterer Ausbau sowohl der nahversorgungsrelevanten als auch zentrenrelevanten Sortimente auszuschließen.“

Die dargestellten Ergänzungsstandorte liegen in den Geltungsbereichen der rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 06.015, 06.047 und 06.067. Insbesondere die Bebauungspläne Nr. 06.047 – südl. Warendorfer Straße – und Nr. 06.067 – Fachmarktzentrum Römerstraße – treffen Regelungen zu möglichen Einzelhandelsnutzungen. Im Wesentlichen wird der räumliche Bereich, in denen hier Einzelhandelsnutzungen planungsrechtlich zulässig sind, auf die vordere Bautiefe entlang der Römerstraße begrenzt.

Für den Bebauungsplan Nr. 06.015 hat der Rat die 4. (vereinf.) Änderung mit der Zielsetzung beschlossen, auch in diesem Bereich des Gewerbegebietes an der Römerstraße / Warendorfer Straße die Ansiedlung von Einzelhandelsnutzungen zu steuern. Insgesamt soll eine weitere räumliche Ausdehnung der Ergänzungsstandorte für den Einzelhandel verhindert werden.

Das Plangebiet des aufgestellten Bebauungsplanes Nr. 06.053 „Loddenkamp“ liegt außerhalb der o.a. definierten Ergänzungsstandorte. Der Schwerpunkt der ursprünglichen städtebaulichen Intention für Entwicklung des Gewerbegebietes an der Römerstraße / Warendorfer Straße liegt in der Vorhaltung von Grundstücksflächen für das produzierende und artverwandte Gewerbe. Diesem eigentlichen Aufgabefeld des Gewerbegebietes soll hier verstärkt Rechnung getragen werden.

Dies wird durch Fixierung des Angebots im Einzelhandelssektor über eine Feinsteuerung von zulässigen, traditionell im Gewerbegebiet verankerten Sortimenten gewährleistet.



Im Sinne der vorstehenden Entwicklungskonzepte sowie für eine schwerpunktmäßige Vorhaltung von Grundstücksflächen für die Ansiedlung von produzierenden und artverwandten Betrieben wird die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben im Plangebiet daher stark eingeschränkt. Das zulässige Angebot wird auf spezielle, gewerbegebietstypische Sortimente der Kraftwagen- u. Krafträderbranche beschränkt. Entsprechend sind im Bebauungsplanbereich ausschließlich nachstehende Sortimentsgruppen allgemein zugelassen:

- Handel mit Kraftwagen (Warengruppe 45.1)
- Instandhaltung und Reparatur von Kraftwagen (Warengruppe 45.2)
- Handel mit Kraftwagenteilen u. -zubehör (Warengruppe 45.3)
- Handel mit Krafträdern, Kraftradteilen u. -zubehör, Instandhaltung und Reparatur von Krafträdern (Warengruppe 45.4)

Die angegebenen Ziffern beziehen sich auf die Systematik der Wirtschaftszweige, herausgegeben vom Statistischen Bundesamt Wiesbaden, Ausgabe 2008.

### Vergnügungsstätten:

Vergnügungsstätten sind nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO in einem GE-Gebiet ausnahmsweise zulässig. Vergnügungsstätten (insbesondere großflächige Vergnügungsstätten) können einen erheblichen Einfluss auf Gewerbegebiete und dessen zukünftiger Entwicklung nehmen. Durch mögliche Ansiedlung der teils hochprofitablen Vergnügungsstätten sind Spannungen des Bodenmarktes regelmäßig nicht auszuschließen.

Das als Leitbild beschlossene „Steuerungskonzept für Vergnügungsstätten“ der Stadt Hamm sieht für den Gewerbebereich südlich der Warendorfer Straße einen möglichen Ansiedlungsdruck von Vergnügungsstätten. Dieser mögliche Ansiedlungsdruck wiegt hier umso schwerer als die Fortführung der Warendorfer Straße und die hierdurch entstehende verkehrliche Verbindung zur Münsterstraße / Sachsenring eine für Vergnügungsstätten strategisch günstige Lage entstehen lässt, die insbesondere auch für derzeit im Trend liegende größere, kerngebietstypische Einrichtungen (z.B. große Spielhallen) interessant sein könnte.

Grundsätzlich sollen die Flächen im Gewerbegebiet den „klassischen“ arbeitsplatzintensiven Betrieben vorgehalten bleiben. Die derzeitigen liegenschaftlichen Verhältnisse können dieser Zielsetzung ohne Probleme Rechnung tragen.

Ohne planungsrechtliche Absicherung besteht jedoch langfristig die Gefahr, dass durch die Ansiedlung nachrückender Vergnügungsstättenbetriebe ein Verdrängungsmechanismus in Gang gesetzt wird und die langfristige gewerbliche Entwicklung negativ beeinflusst wird.

Zur Vermeidung von Faktoren, die einen unerwünschten „Trading-Down-Prozess“ begünstigen, ist es sicherzustellen, dass erstmalige Ansiedlungen von Nutzungen in diesem Bereich, die in die Kategorie der Vergnügungsstätten fallen, verhindert und somit mögliche Fehlentwicklungen in dem Gewerbebereich an der Römerstraße unterbunden werden.

Daher werden die nach § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nach § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und erhalten im Plangebiet somit keine Zulässigkeit. Da davon auszugehen ist, dass Bordelle und bordellartige Betriebe die gewerbliche Entwicklung ähnlich negativ beeinflussen wie es Vergnügungsstätten tun, sind auch diese i.v.m. § 1 (9) BauNVO nicht zulässig.

#### 7.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Für die gegliederten GE-Gebiete wird die Grundflächenzahl (GRZ) auf die in der nach § 17 BauNVO vorgegebene Obergrenze von 0,8 festgesetzt.

Die Festsetzung der Geschossflächenzahl (GFZ) orientiert sich an den Vorgaben der Obergrenzen für GE-Gebiete nach § 17 BauNVO und lässt ein Verhältnis von Geschossfläche zu Grundstücksfläche von max. 2,4 zu.

Die max. zulässige Geschossigkeit orientiert sich im Plangebiet an der vorhandenen umgebenden planungsrechtlichen Situation. So wird die im benachbarten rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 06.047 festgesetzte max. dreigeschossige Bauweise für die überbaubaren Grundstücksflächen im Plangebiet zwischen Bahnlinie und geplanter Stichstraße fortgeführt. Östlich der geplanten Stichstraße werden die zur freien Landschaft hin orientierten Grundstücksflächen im Plangebiet analog zu dem festgesetzten GE-Gebiet in dem östlich sich anschließenden rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 06.074 mit einer max. zweigeschossigen Bauweise belegt.

Gerade die Randlage zur freien Landschaft im Osten und das sich mit der GE-Ausweisung ändernde Landschaftsbild macht eine weitergehende Regelung der Höhenentwicklung baulicher Anlagen notwendig. Bei produktionsbezogenen baulichen Anlagen werden in der Regel auch andere Geschosshöhen benötigt werden, als bei Büro-/Verwaltungsgebäuden üblich. Daher soll zusätzlich eine absolute Höhenbeschränkung die Auswirkung zukünftiger Betriebsansiedlungen auf das Landschaftsbild städtebaulich verträglich gestalten. Dies gilt auch vor dem Hintergrund, dass im Süden der Fläche ein ca. 10 - 12 m hohes Landschaftsbauwerk entstehen soll.

Neben der Gliederung des Baugebietes nach der Zahl der zulässigen Vollgeschosse wird die Höhenentwicklung der einzelnen Gebäude in den jeweiligen Baufenstern durch die Bestimmung der Firsthöhen städtebaulich geordnet. Hierdurch soll auch innerhalb des Baugebiets eine einheitliche und homogene Gestaltung erreicht werden.

Im Einzelnen wird festgesetzt:

- Für die max. dreigeschossigen Baukörper im GE1-Gebiet beträgt die Gebäudehöhe max. 12 m.
  - Für die max. zweigeschossigen Baukörper im GE2-Gebiet beträgt die Gebäudehöhe max. 10 m.
- Ausnahmsweise können diese Höhen bei untergeordneten Gebäudeteilen um bis zu 5,0 m überschritten werden. Diese Möglichkeit der Abweichung für untergeordnete Gebäudeteile wird auf max. 5 % des Gebäudevolumens beschränkt.

Die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens der baulichen Anlagen darf ein Maß von 0,5 m über dem Bezugspunkt nicht überschreiten. Mit Hilfe dieser Beschränkung wird ebenfalls ein zu großer Höhengsprung in der Abfolge der Gebäude vermieden.

Bezugspunkt der vorstehenden Höhenbegrenzungen ist der der Gebäudefassade zugewandte Fahrbahnrand der fertig ausgebauten Verkehrsfläche. Aufgrund der topografischen Situation wird die Höhe von dem Gebäudemittelpunkt im rechten Winkel zur Verkehrsfläche gemessen.

Die festgesetzte Beschränkung der baulichen Höhenentwicklung ist der Lage des Plangebietes in der Schnittstelle zu den freien Landschaftsbereichen geschuldet. Gleichzeitig ist die zulässige Gebäudehöhe noch ausreichend, den Anforderungen für eine Bandbreite von Produktions- und Lagerstätten gerecht zu werden.

### **7.3 Bauweise**

In den GE-Gebieten sollen sich nutzungsbedingt sowohl offene Bauweisen als auch geschlossene Bauformen ansiedeln können. Die Anforderungen an flexiblere Grundstücksnutzungen im Gewerbegebiet sind letztlich vermarktungsfördernd und tragen dem Entwicklungsziel insbesondere Rechnung. Zur planungsrechtlichen Sicherung wird hierfür eine abweichende Bauweise festgesetzt, in der Gebäude mit einer Baukörperlänge von mehr als 50 m sowohl mit als auch ohne seitlichen Grenzabstand errichtet werden dürfen.

### **7.4 Örtliche Bauvorschriften**

Für eine erfolgreiche wirtschaftliche Entwicklung von Gewerbebetrieben kann u.a. auch die sichtbare Außendarstellung einen wichtigen Aspekt bedeuten. Hier spielen vor allem die Werbeanlagen eine spezielle Rolle, die in der Regel die Aufmerksamkeit der Verkehrsteilnehmer auf die betrieblichen Eigenheiten lenken sollen.

In Anbetracht der stadträumlichen Randlage zum Außenbereich und der Nähe zu der überörtlich bedeutsamen, zukünftig stark frequentierten Verkehrsfläche der Wareндorfer Straße, ist es an dieser Stelle sowohl aus städtebaulichen Gründen als auch im Sinne einer Wahrung der Leichtigkeit und Sicherheit des Verkehrs geboten, Werbeanlagen in ihrer Ausgestaltung und Höhenentwicklung im Vorfeld zu steuern.

Vor dem Hintergrund der topographischen Gegebenheiten des sich nach Osten hin entwickelnden Außenbereiches kann eine gewisse Fernwirkung von dem geplanten Gewerbegebiet erwartet werden. Damit verbunden ist auch die Gefahr einer nicht mehr tragfähigen Ausstrahlung der Werbeanlagen auf das umgebende Landschaftsbild. Dies gilt es letztlich, auf ein noch verträgliches Maß zu halten, ohne jedoch den Grad der zielgerichteten Außenwirkung für die Unternehmen auf ein unzureichendes Maß einzugrenzen.

Dieser Kompromissfindung Rechnung tragend, werden Werbeanlagen, die auf den Betriebsgebäuden angebracht werden sollen, nur dann ausnahmsweise zugelassen, wenn diese Anlagen ausschließlich den Namenszug des Betriebes beinhalten. Die max. Höhe dieser Werbeanlage wird dann auf 2,0 m oberhalb der Dachfläche und auf 14,5 m über der Geländeoberfläche begrenzt. Andere Werbeanlagen sind nur zulässig bis 1,0 m unterhalb der Außenwandoberkante.

Neben den Werbeanlagen an und auf den Betriebsgebäuden können auch auf dem Betriebsgrundstück stehende Werbemasten (Pylone) und –fahnen als Werbeträger fungieren. Auch auf die Errichtung solcher Anlagen gilt es entsprechend steuernd einzugreifen.

So sind fernwirksame Werbepylone nur ab einer bestimmten Betriebsgrundstücksgröße ab 1 ha zugelassen und auf einen Pylon je zusammenhängendem Betriebsgrundstück beschränkt. Der höchste Punkt des Pylons darf die Höhe von max. 20,0 m über der Geländeoberfläche nicht überschreiten.

Im Nahbereich wirksame Werbefahnen dürfen auch auf kleineren Grundstücksflächen von min. 3.000 m<sup>2</sup> errichtet werden. Ihre Anzahl ist auf 3 Fahnenmasten je Grundstück beschränkt. Ihre max. Höhe von 8,0 m über Geländeoberfläche bleibt unterhalb der festgesetzten max. Gebäudehöhe, so dass sie ihre Wirkung ausschließlich im Nahbereich des Betriebes und zum Siedlungsbereich hin orientiert entfalten.

Aus Gründen der Verkehrssicherung und der Wechselwirkung zum Außenbereich sind u.a. Werbung mit Lichteffekten und/oder Blendwirkung nicht zugelassen.

## **7.5 Erschließung / ruhender Verkehr**

### **7.5.1 Erschließung für den motorisierten Individualverkehr**

Die geplanten Gewerbegrundstücke werden über eine Stichstraße an die nördlich verlaufende Warendorfer Straße angeschlossen. Die für ein GE-Gebiet notwendige Wendeanlage für Lkw-Fahrzeuge soll in Form einer Wendeschleife ausgeführt werden. Die Wendeschleife wird so angelegt, dass der vorhandene, markante Laubbaum zum Bestandteil der Wendeschleife wird.

Der Querschnitt der öffentlichen Verkehrsfläche der Stichstraße wird nördlich der Wendeanlage auf eine Gesamtbreite von 12,50 m festgesetzt. Diese Breite ist ausreichend für einen Lkw gerechten Ausbau.

Des Weiteren wird am nord-östlichen Rand des GE1-Gebiets – entlang der Warendorfer Straße ein Zu- und Abfahrtsverbot festgelegt, um ein unkontrolliertes Ein- und Ausfahren auf die stark befahrene Warendorfer Straße zu verhindern.

### **7.5.2 Fuß- und Radwege**

Der Verlauf der Geinette wird in diesem Abschnitt der Bachtrasse beidseitig von öffentlichen Fuß- und Radwegen gesäumt. Der bestehende Fuß- und Radweg auf der Westseite durchquert auch das Plangebiet und wird durch eine entsprechende Festsetzung planungsrechtlich gesichert.

### **7.6.3 Wirtschaftsweg**

Im südöstlichen Bereich verläuft ein Wirtschaftsweg innerhalb der öffentlichen Grünfläche (Parkanlage). Er kann über die Zufahrt zum Regenrückhaltebecken erreicht werden. Der Weg führt bis in die südlich gelegene öffentliche Grünfläche hinein und führt dort einmal um das Landschaftsbauwerk herum. Dieser Weg ist 3,50 m breit und dient der Unterhaltung der öffentlichen Grünfläche sowie des Landschaftsbauwerks. Parallel dazu wird eine 2 m breite Mulde mit 1 m Stich zur Entwässerung geführt. Zwar soll der Bereich nur sehr extensiv gepflegt werden, trotzdem muss eine befahrbare Zuwegung für den Bedarfsfall vorhanden sein. Darüber hinaus dient er der Öffentlichkeit dazu, das Landschaftsbauwerk zu erreichen.

## **7.6 Grün- und Freiflächen**

Am östlichen Rand des Plangebietes und im südlichen Bereich zwischen der Gewerbefläche und dem Landschaftsbauwerk werden private bzw. öffentliche Grünflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzt. Am nordöstlichen Rand des Geltungsbereichs wird eine private Grünfläche festgesetzt, die den davon westlich gelegenen Gewerbegrundstücken zugerechnet wird. Am südöstlichen Rand liegt eine öffentliche Grünfläche, in der sich der sogenannte Wirtschaftsweg für das Landschaftsbauwerk befindet. Von der Wendeschleife aus in Richtung Regenrückhaltebecken führt ein ca. 5 m breiter Streifen öffentliche Grünfläche, die die private und öffentliche Grünfläche nördlich bzw. südlich miteinander verbindet. Der Streifen wird darüber hinaus als Zufahrt für den Lippeverband zur Unterhaltung des Regenrückhaltebeckens sowie als Wirtschaftsweg für das Tiefbau- und Grünflächenamt zur Unterhaltung- und Pflege

der südlichen großen öffentlichen Grünfläche genutzt. Auch der Öffentlichkeit steht der Weg zur Verfügung, um das Landschaftsbauwerk mit der vorgesehenen Aussichtsplattform zu erreichen. Die private Grünfläche südlich des Gewerbegebietes wurde festgesetzt, um einen geeigneten und verträglichen Übergang zwischen dem GE-Gebiet und der öffentlichen Grünfläche (Landschaftsbauwerk) zu gewährleisten.

Im südlichen Teil des Bebauungsplans wird eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Landschaftsbauwerk mit Aussichtsplattform“ festgesetzt. Es handelt sich dabei um ein ca. 10 – 12 m hohes technisches Bauwerk, das der Öffentlichkeit zugänglich gemacht wird. Die Besucher können von der Anhöhe aus einen Blick auf Bockum-Hövel werfen und in Richtung Osten den Blick in die freie Landschaft genießen. Gleichzeitig hat es auch eine abschirmende Wirkung, um eine sichtbare Unterbrechung innerhalb der sehr großen zusammenhängenden Gewerbeflächen zu schaffen. Durch die räumliche Erhöhung wird eine augenscheinliche Abwechslung innerhalb der kargen Gewerbelandschaft für den Betrachter erreicht. Städtebaulich ist es zu begrüßen, innerhalb der Gewerbeflächen eine optisch ansprechende gestaltete Grünfläche zu schaffen, die eine gewisse Fernwirkung erzielt.

Für das Landschaftsbauwerk wurde in dem Bebauungsplan die Festsetzung getroffen, dass es maximal eine Höhe von 74 m über NHN erreichen darf. Dadurch wird gewährleistet, dass die Anhöhe zwar auch von weitem noch wahrgenommen wird, allerdings im Gegensatz auch nicht komplett aus der Bebauung heraussteht. Durch die vorgegebene Höhenbeschränkung fügt sich das Landschaftsbauwerk harmonisch in die Umgebung ein. Für die Gestaltung liegen der Verwaltung Pläne vom Büro Flender (Garten- und Landschaftsarchitekt) aus Hamm vor, die bei der Herstellung als Grundlage dienen. Ebenso sollen die in den Plänen benannten Anpflanzungen entsprechend vorgenommen werden. Zur Erstellung des Landschaftsbauwerks müssen Bodenaufträge erfolgen. Zur Anlieferung, Qualität und Kontrolle der Böden wurde vom Büro Börgers aus Hamm ein Bodenmanagementkonzept erarbeitet, das bei der Erstellung zu beachten ist. Die gesamte Ausführungsplanung ist vor Baubeginn mit der Stadt Hamm (Tiefbau- und Grünflächenamt) einvernehmlich abzustimmen.

## **7.7 Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

An der westlichen Grenze des Gewerbegebietes, entlang der Bahnschienen sowie auf der privaten Grünfläche vor dem Landschaftsbauwerk sowie an der östlichen Grenze des Gewerbegebietes an dem Übergang zur freien Landschaft und an der nördlichen Abgrenzung der Abwasserbeseitigungsfläche werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Bei der Auswahl der Pflanzenarten ist die Pflanzenartenliste der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes zu beachten. Am nordöstlichen Rand des Plangebietes wird die Erhaltung der vorhandenen Baumreihen entlang der bereits vorhandenen geschütteten Wallanlage festgesetzt, da sie im Umweltbericht als wertgebende Elemente festgelegt wurden. Zur Fortführung dieser Baumreihen wird eine Anpflanzung gen Süden festgesetzt. Ausgenommen von diesen Anpflanzungen ist der 3,50 m breite Wirtschaftsweg. Um die dauerhafte Erhaltung zu gewährleisten, sollen abgängige Bäume und Sträucher fachgerecht ersetzt werden. Zudem sind fachgerechte Ergänzungsanpflanzungen im Sinne der Schließung der innerhalb der vorhandenen Gehölzstreifen existierenden Lücken durchzuführen und dauerhaft zu pflegen. Ziel dieser Festsetzungen ist es, eine optische Abschirmung gegenüber der Bockum-Höveler-Eisenbahnstrecke bzw. zur freien Landschaft und zur nahegelegenen Wohnbebauung „An der Geinegge“ zu schaffen und zu erhalten. Des Weiteren wird damit der Empfehlung des Artenschutzgutachtens entsprochen, am Rand des Geltungsbereichs Gehölzstreifen anzulegen, um die außerhalb des Gebietes befindlichen Brutstätten zu sichern.

Der markante Laubbaum (Eiche), der zentral inmitten des Plangebietes steht soll nach Möglichkeit erhalten und in die Planung der Verkehrserschließung integriert werden. Falls es technisch aufgrund der Topographie (Lage Wurzelbereich zur Höhe Straßenendausbau) nicht möglich ist ihn zu erhalten, so ist ein geeigneter Ersatzbaum (Eiche, Solitärbaum 4x verpflanzt, 25-30 cm Stammumfang) an gleicher Stelle zu pflanzen.

Um einen verträglichen Übergang zwischen der gewerblichen Nutzung und der öffentlichen Grünfläche zu schaffen aber auch um einen klaren Abschluss der Gewerbefläche zu definieren, ist die der Fläche vorgeschaltete private Grünfläche mit einem 3 m breiten Pflanzgebot belegt. Zur Abgrenzung soll dort eine dreireihige, frei wachsende Hecke aus heimischen standortgerechten Laubgehölzen auf einem 50 cm hohen Erdwall angepflanzt, dauerhaft unterhalten und gepflegt werden.

## **8. Ver- und Entsorgung des Plangebietes**

### **8.1 Versorgung des Plangebietes**

Für die Versorgungsanlagen stehen ausreichend Flächen innerhalb der Trasse der geplanten öffentlichen Verkehrsfläche zur Verfügung.

### **8.2 Entwässerung des Plangebietes**

#### Rechtliche Grundlagen:

Das Verfahren für die Beseitigung des im Plangebiet anfallenden Abwassers muss nach den Bestimmungen des § 51 a Landeswassergesetz ausgewählt werden; unter dem Begriff Abwasser ist häusliches oder betriebliches Abwasser (Schmutzwasser) und gesammeltes Niederschlagswasser zu verstehen.

Verschmutzungsgrad des Abwassers, Untergrund- und Grundwasserverhältnisse, Nähe zu Gewässern, sowie bestehende behördliche Entwässerungsgenehmigungen und Wirtschaftlichkeitsansprüche müssen bei der Wahl des Entwässerungsverfahrens berücksichtigt werden.

Grundsätzlich muss versucht werden, wenig verunreinigtes Niederschlagswasser im Gebiet zu versickern oder in ein ortsnahes Gewässer einzuleiten.

Entwässerung des Bebauungsplangebietes erfolgt im Trennsystem

#### Niederschlagswasser

Die Möglichkeiten der Versickerung des Niederschlagswassers sind im Hinblick auf die hydrogeologischen Rahmenbedingungen nicht möglich.

Das Regenwasser ist daher ortsnah einzuleiten.

Zur Sicherung der Regenwasserableitung wird östlich der festgesetzten Gewerbeflächen eine städtische Grundstücksfläche als Fläche für die Abwasserbeseitigung mit der Zweckbestimmung Regenrückhaltebecken (RRB) festgesetzt. Im Nahbereich zur Geinegge kann das Regenwasser aus dem RRB hier grundsätzlich eingeleitet werden. Das Oberflächenwasser des Landschaftsbauwerks wird ebenfalls weiter südlich in die Geinegge eingeleitet.

Das Erfordernis einer Behandlung des Niederschlagswassers der Gewerbeflächen ist bei feststehen der Struktur der ansiedelnden Betriebe, entsprechend dem Ministerialerlass zu den „Anforderungen an die Niederschlagsentwässerung im Trennsystem“, gesondert festzulegen. Gegebenenfalls erforderliche Maßnahmen sind dann dezentral vor Einleitung in den öffentlichen Regenwasserkanal / Regenrückhaltebecken auf den jeweiligen Betriebsflächen vorzusehen.

Für die öffentlichen Wegeflächen ist ggf. eine Behandlungsbedürftigkeit durch die Untere Wasserbehörde zu prüfen.

#### Schmutzwasser

Die Ableitung des im Plangebiet anfallenden Schmutzwassers erfolgt über das vorhandene Mischwasserkanalnetz zur Kläranlage Hamm-West.

Die Schmutzwasserableitung hat per Freigefällekanal zum Mischwasserkanal Warendorfer Straße zu erfolgen. Hierzu ist eine Aufhöhung insbesondere des südlichen Geländebereiches erforderlich.

## **9. Immissionsschutz**

Gemäß § 1 Abs. 6 BauGB soll bei der Aufstellung von Bauleitplänen u.a. den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse besondere Berücksichtigung zukommen. In diesen Zusammenhang ist der Schutz der Bevölkerung vor Immissionen jeglicher Art einzuordnen. Relevant sind im vorliegenden Fall hauptsächlich Geräuschimmissionen, die aufgrund der Verkehrsbewegungen in dem Baugebiet erwartet werden sowie von den potentiellen betrieblichen Anlagen ausgehen können.

### **9.1. Verkehrslärm**

Aus dem Plangebiet heraus werden keine unverträglichen Verkehrsgeräusche erwartet. Auf das Plangebiet wirkt vor allem erhöhter Verkehrslärm von der Warendorfer Straße ein. Innerhalb des Gewerbegebietes ist die Einhaltung von Orientierungs- bzw. Richtwerten von 65 dB (A) am Tag und 50 dB (A) in der Nacht nach DIN 18005 bzw. TA-Lärm vorgegeben. Der geringe Schutzanspruch der Außenbereiche im Gewerbegebiet, führt regelmäßig dazu, dass der Betrieb für seine schutzwürdigen Nutzungen (Büroar-

me, privilegierte Wohnräume) eigenverantwortlich den bauseitigen Lärmschutz mitbringen muss. Auf weitere Festsetzungen kann daher verzichtet werden.

## **9.2 Gewerbelärm**

Nach § 50 BImSchG sind Bereiche mit emissionsträchtigen Nutzungen einerseits und solche mit immisionsempfindlichen Nutzungen andererseits möglichst räumlich zu trennen so dass schon deshalb keine schädlichen Umweltauswirkungen auftreten. Vor dem Hintergrund der zu berücksichtigenden Wohnnutzung „An der Geinegge“ sollen die jeweiligen Bauflächen nach § 1 Abs. 4 i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO unter Anwendung des Abstandserlasses NRW aus dem Jahr 2007 nach dem entsprechenden Störgrad gegliedert werden (siehe auch Kapitel 7.2.1 Art der baulichen Nutzung).

## **10. Natur und Umwelt**

### **10.1 Artenschutz**

Im Rahmen von Vorhabensplanungen ist regelmäßig unter anderem zu prüfen, ob potentielle Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG zu berücksichtigen sind. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände könnten in Einzelfällen die dauerhafte Vollzugsunfähigkeit eines Bebauungsplanes begründen, falls absehbar wäre, dass die Umsetzung der Planung auf dauerhaft unüberwindbare artenschutzrechtliche Hindernisse stößt.

Die Artenschutzprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG für den Bebauungsplan vorliegen. Es wurden jedoch zwei Empfehlungen ausgesprochen, die in der Planung berücksichtigt werden. Zum einen wird empfohlen, dass zur Sicherung der außerhalb des Gebietes befindlichen Brutstätten im Übergangsbereich am Rand des Geltungsbereichs Gehölzstreifen angelegt werden könnten.

Zum anderen sind, um eine unnötige Anlockung von Insekten aus dem Umland in das geplante Gewerbegebiet hinein zu vermeiden bzw. zu minimieren, entsprechende Vermeidungsmaßnahmen bezüglich der Lichtemissionen in das Umland hinein bei der Planung zu berücksichtigen. Für den Einsatz von Lichtquellen ist daher folgendes zu beachten:

Verwendung von ökologisch verträglichen Beleuchtungssystemen im öffentlichen Raum (Verwendung von Lichtspektralen mit warmen Lichtfarben (max. warmweiß, Wellenlänge 580 nm und länger), dauerhaft geschlossene / insektendichte Leuchten, Konzentration der Lichtkegel (seitlich und nach oben beschränkt), Vermeidung der Anstrahlung von Bäumen u.a. Gehölzbeständen im Kronenbereich, Beleuchtung in den Abend- und Nachtstunden auf das unbedingt erforderliche Maß beschränken).

### **10.1 Umweltbericht**

Gemäß § 1 Abs. 6 Ziffer 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Umwelt- und Naturschutzes, der Landschaftspflege, der Luft und des Bodens einschließlich seiner Rohstoffvorkommen sowie des Klimas zu berücksichtigen. In diesem Zusammenhang muss eine Umweltprüfung durchgeführt werden, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Im Ergebnis dieser durchgeführten Umweltprüfung erweist sich die Vereinbarkeit der Planung mit den Belangen der einzelnen Schutzgüter und übergeordneten Planungen (z.B. Regionalplan, Flächennutzungsplan, Landschaftsplan), deren Vorgaben im Plangebiet entsprechend berücksichtigt wurden. Details der Prüfung können dem ausführlichen Umweltbericht entnommen werden (siehe Anlage).

## **11. Sonstige planungs-/entscheidungsrelevante Aspekte**

### **11.1 Geh-, Fahr-, u. Leitungsrechte**

Innerhalb des Plangebietes liegt eine katholische Korrosionsschutzanlage der Open Grid Europe GmbH. Das Anodenfeld wird mit einem 8,0 m breiten Schutzstreifen (2 x 4,0 m) planungsrechtlich gesichert.

- Die Schutzstreifenbereiche müssen aus sicherheits- und überwachungstechnischen Gründen von Bebauungen oder sonstigen Einwirkungen, die den Bestand bzw. den Betrieb der Versorgungseinrichtungen beeinträchtigen oder gefährden, freigehalten werden. Baugrenzen sind daher den Schutzstreifenbegrenzungslinien anzupassen. Niveauänderungen sind im Schutzstreifenbereich nicht erlaubt.

- Die Errichtung eines Regenrückhaltebeckens / eines Regenklärbeckens darf nur außerhalb des Schutzstreifenbereichs des Anodenfeldes erfolgen.
- Im Endausbau von Straßen und Wegen darf eine Überdeckung der jeweiligen Versorgungseinrichtung von 1,0 m nicht unterschritten werden. Andererseits sollte eine Deckung von mehr als 2,0 m nicht vorhanden sein.
- Bäume und tiefwurzelnende Sträucher dürfen nur in einem lichten Abstand von 2,5 m rechts und links neben den Versorgungseinrichtungen bzw. außerhalb des Schutzstreifenbereichs des angepflanzt werden. Anzustreben ist generell ein Pflanzabstand außerhalb der Schutzstreifenbereiche, damit bei einer Hufgrabung der Leitung zu Reparatur- bzw. Wartungszwecken das Wurzelwerk nicht geschädigt wird.
- Die Zugänglichkeit zu den Versorgungseinrichtungen und deren Kontrolleinrichtungen muss jederzeit gewährleistet sein. Insbesondere müssen Zugangs- und Zufahrtswege erhalten bleiben.

Auch die vorhandene Gashochdruckleitung der Stadtwerke Hamm verläuft durch das Plangebiet - innerhalb der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche des Fuß- und Radweges. Einer gesonderten Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes bedarf es hierfür jedoch nicht, da die öffentliche Nutzung der Fläche für die planungsrechtliche Sicherung ausreicht.

Südlich der Warendorfer Straße verläuft an der nördlichen Grenze des Geltungsbereichs eine Wasserleitung der Stadtwerke Hamm GmbH. Diese wird auch über ein Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht gesichert. Im Süden außerhalb des Geltungsbereichs verläuft des Weiteren eine Ferngasleitung der Open Grid Europe GmbH. Obwohl eine Darstellung im Bebauungsplan nicht notwendig ist, wurde sie nachrichtlich abgebildet, um den Zusammenhang mit dem daraus resultierenden Anodenfeld besser einordnen zu können.

# Umweltbericht

Hamm, 06.02.2019

gez. Schulze Böing  
Stadtbaurätin

gez. Muhle  
Ltd. städt. Baudirektor

---

## Anhang

### Tabellarische Zusammenfassung

<b>Name des Verfahrens</b>	<b>Nr. 06.053 - Loddenkamp -</b>	
Lage des Plangebietes	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bockum-Hövel</li> <li>- westlich der Werner-Bockum-Höveler Eisenbahn</li> <li>- südlich der Wareндorfer Straße</li> </ul>	
Struktur des Plangebietes (Bestand)	- derzeit ungenutzte Brachfläche, vor einigen Jahren wurde ein Teil landwirtschaftlich genutzt auf dem anderen Teil befand sich der städtische Bauhof	
Charakteristik der Planung / geplante Nutzungs- bzw. Bebauungsstruktur	- Aufstellung eines Bebauungsplans zur planungsrechtlichen Vorbereitung eines Gewerbegebietes und einer öffentlichen Grünfläche	
Art des Verfahrens	Aufstellungsverfahren gemäß § 2 (1) BauGB	
Verfahrensverlauf	Aufstellungsbeschluss	22.02.2011
	Scoping gem. § 4 (1) BauGB	14.03.2011 – 14.04. 2011
	Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB	05.12.2011 - 16.12.2011
	Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB	30.08.2013 - 30.09.2013
	Offenlegungsbeschluss	22.03.2015
	Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB	07.12.2016 - 13.01.2017
	Satzungsbeschluss	26.03.2019
Vorbereitende Bauleitplanung (FNP)	Die Gewerbeflächen wurden aus dem FNP abgeleitet gem. § 8 (2) BauGB und für die Festsetzung einer Grünfläche wird ein 1,1 ha großer Bereich des FNPs im Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB (18. (vereinfachte) Änderung des FNPs) geändert	
Relevante informelle vorbereitende Planungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Einzelhandelskonzept</li> <li>- Spielhallensteuerungskonzept</li> </ul>	
Organisation der Erschließung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Äußere Erschließung erfolgt über die Wareндorfer Straße</li> <li>- Innere Erschließung erfolgt über einen Straßenstich mit Wendeschleife – ausgehend von der Wareндorfer Straße in das Plangebiet hinein</li> </ul>	
Planausweisung / Dichtewerte	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Art der baulichen Nutzung: GE im Norden und Grünfläche im Süden mit der Zweckbestimmung Landschaftsbauwerk</li> <li>- Grundflächenzahl = 0,8, Geschossflächenzahl = 2,4</li> <li>- Anzahl Vollgeschosse im GE 1 = III und im GE 2 = II</li> <li>- abweichende Bauweise</li> </ul>	
Grünflächen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Festsetzung einer 1,1 ha großen öffentlichen Grünfläche im Süden (Zweckbestimmung Landschaftsbauwerk mit Aussichtsplattform)</li> <li>- Festsetzung von privaten und öffentlichen Grünflächen am östlichen Rand des Plangebiets zur Abschirmung zur freien Landschaft hin</li> <li>- Festsetzung einer privaten Grünfläche an der Nahtstelle zwischen Gewerbegebiet und öffentlicher Grünfläche</li> </ul>	
Entwässerung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Wahl des Entwässerungssystems: Trennsystem</li> <li>- Schmutzwasser wird in das Mischwasserkanalnetz eingeleitet</li> <li>- Niederschlagswasser wird ortsnah in die Geinegge eingeleitet</li> <li>- Regenrückhaltung: RRB im östlichen Bereich des Plangebiets</li> </ul>	
Gutachten	Artenschutz	liegt vor
	Umweltbericht	liegt vor
	Bodengutachten	liegt vor
Flächenbilanzierung	Gesamtfläche (Plangebiet)	ca. 4,0 ha
	Gewerbe (GE) davon bebaubar	ca. 1,7 ha ca. 1,2 ha
	Öffentliche Verkehrsflächen	ca. 0,24 ha
	Grünflächen	ca. 1,4 ha
	Abwasseranlage	ca. 0,48 ha