Stadt Hamm

Stadtplanungsamt

Aufstellung des Bebauungsplans 03.101
- Oberster Kamp / Wilhelm-Schumacher-Allee -

Entwurf der
Begründung zum Bebauungsplan

Stand vom 26.07.2023

Verfahrensstand:
zur frühzeitigen Behördenbeteiligung
gem. § 4 (1) BauGB

Inhaltsverzeichnis

1. Räumlicher Geltungsbereich 3
2. Planungsanlass und Planungsziele 5
3. Beschreibung des Plangebietes und städtebaulicher Bestand 6
3.1. Einordnung des Gebietes 6
3.2. Historische Recherche 6
3.3. Geodaten / UIS 6
4. Vorhandene Planung 7
4.1. Regionalplanung 7
4.2. Flächennutzungsplanung 7
4.3. Verbindliche Bauleitplanung 7
4.4. Informelle Planung 8
4.5. Landschaftsplanung 8
5. Inhalt des Bebauungsplanes 9
5.1. Erschließung 9
5.2. Bauliche Nutzung 9
5.2.1. Art der baulichen Nutzung 9
5.2.2. Maß der baulichen Nutzung 10
5.3. Weitere planungsrechtliche Festsetzungen 11
5.4. Örtliche Bauvorschriften 13
5.5. Listen und Tabellen 15
5.5.1. Listen der Pflanzenarten 15
5.6. Festsetzungen im Bebauungsplan zur Klimafolgenanpassung 17
6. Natur und Umwelt 18
6.1. Rechtliche Grundlagen / Umweltauswirkungen 18
6.2. Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft 18
6.2.1. Bilanzierung 18
6.2.2. Kompensationsmaßnahmen 18
6.3. Artenschutz 18
6.4 Klimaschutz und Klimaanpassung 18
7. Immissionsschutz 20
7.1. Zulässigkeit von Betrieben und Anlagen nach Abstandserlass NRW 20
7.2. Zusammenfassung Lärmprognose 21
7.3. Festsetzungen im Bebauungsplan 21
8. Altlasten / Kampfmittel / Bergbau 21
8.1. Altlasten 21
8.2. Kampfmittel 21
8.3. Bergbau 22
9. Hochwasserschutz 22
10. Denkmalschutz 22
11. Ver- und Entsorgung 22
11.1. Versorgung des Plangebietes 22
11.2. Entwässerung des Plangebietes 22
11.3. Löschwasserversorgung und Rettungswege 22
12. Stand der Daten 23
12.1. Normen und Quellen 23
12.2. Kontakte 23
Anhang 24
Tabellarische Zusammenfassung 24

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Stadtbezirk Hamm-Rhynern. Er grenzt südlich an die Straße Oberster Kamp und umfasst einen größtenteils unbebauten Bereich zwischen größeren Gewerbe- bzw. Industriebetrieben. Die Innenstadt von Hamm befindet sich etwas mehr als 7,0 km in nördlicher Richtung. Sie ist über die Straße Oberster Kamp Richtung Westen und weiter Richtung Norden über die Werler Straße zu erreichen.

Die genauen Gebietsgrenzen sind dem Bebauungsplan zu entnehmen. Die Größe des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes beträgt etwa 1,4 ha.

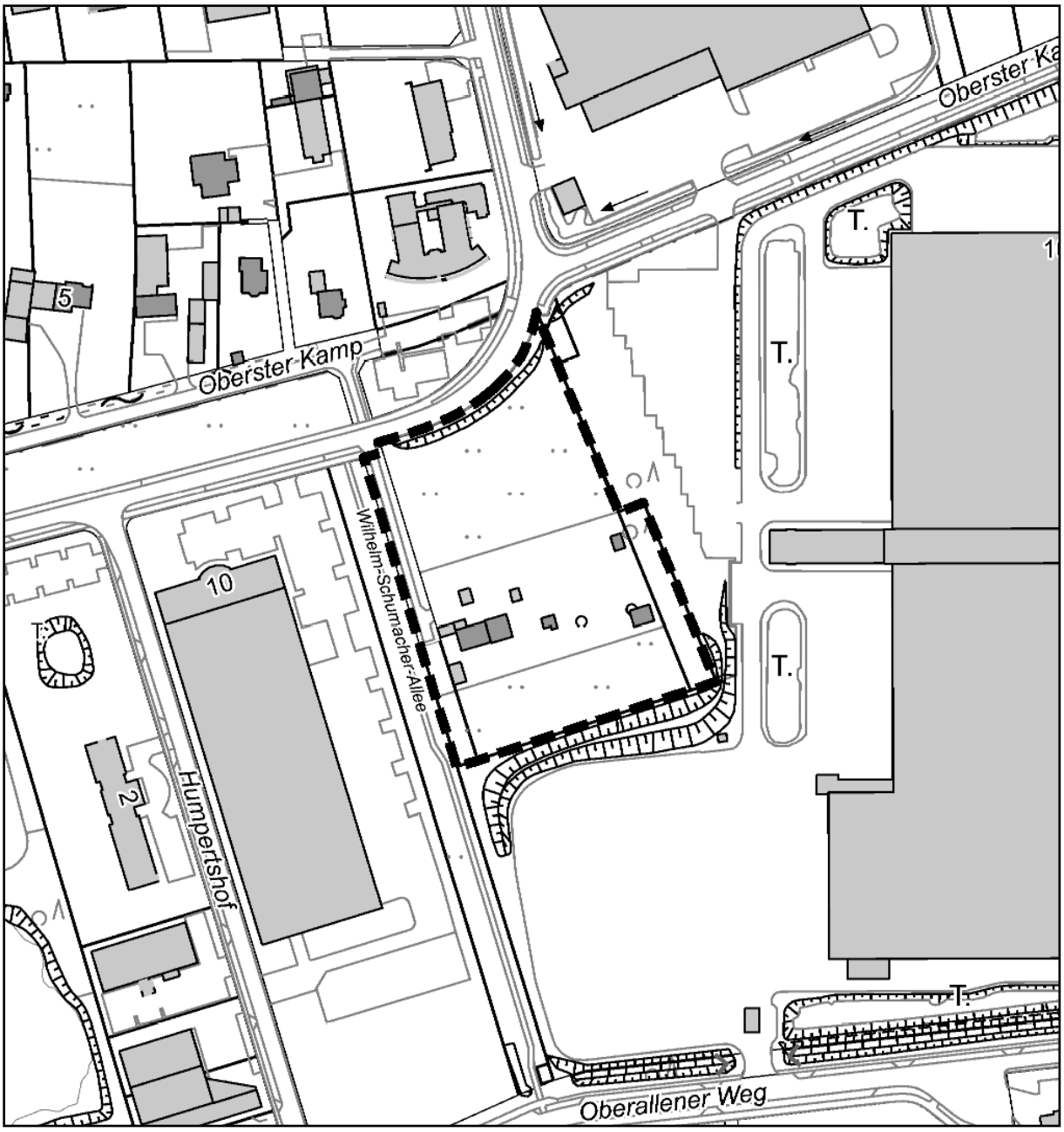

Abbildung 1 Markierter Geltungsbereich im Auszug aus der Allgemeinen Basiskarte (OnlineGIS, 2017)

Für den in der Gemarkung Allen (Flur 1) liegenden Bereich, der die Flurstücke 132, 167, 171 und 172 umfasst und an der Ecke der Straßen Oberster Kamp und Wilhelm-Schumacher-Allee liegt, wird das Bebauungsplanverfahren durchgeführt.

Aufgrund einer Flurstücksteilung haben sich die Nummern der Flurstücke gegenüber dem Aufstellungsbeschluss geändert. Daher umfasst der Bereich nun die in der Gemarkung Allen (Flur 1) liegenden Flurstücke Nr. 167, 172, 336 und 337. Dabei handelt es sich weiterhin um die gleiche Fläche, lediglich die Nummern der Flurstücke haben sich verändert.

2. Planungsanlass und Planungsziele

Aktuell umfasst der Geltungsbereich größtenteils eine ungenutzte Wiese. Bis vor Kurzem befand sich auf der Fläche noch ein Wohnhaus, welches der jetzige Eigentümer rückgebaut hat. Darüber hinaus umfasst der Geltungsbereich auf der westlichen Seite eine befestigte private Zufahrt, die das rückgebaute Wohnhaus mit der erschließenden Straße (Oberster Kamp) verbunden hat.

Der Geltungsbereich befindet sich inmitten eines bestehenden Gewerbegebietes und ist in privatem Eigentum. Das bestehende Gewerbegebiet, sowie der Geltungsbereich befinden sich im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplans 03.062 - Oberallener Weg / Wambelner Straße.

Dieser setzt für die Flächen östlich des Planungsgebietes Industrie- und für die Flächen westlich und südlich des Geltungsbereiches Gewerbegebiete fest. Für den Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes setzt der Plan 03.062 eine private Grünfläche, sowie rund um das ehemalige Wohngebäude und der zugehörigen Zufahrt eine kleine Gewerbefläche (Fläche nur ca. 1.870 Quadratmeter) fest. Ursprünglich sollte die Fläche schon bei der Aufstellung des Bebauungsplanes 03.062 als Gewerbe- oder Industriefläche ausgewiesen werden. Dies geschah jedoch auf ausdrücklichen Wunsch des damaligen Eigentümers nicht.

Mittlerweile haben sich die Eigentumsverhältnisse der Fläche jedoch verändert und der Eigentümer möchte die Fläche als Gewerbefläche entwickeln.

Das Ziel des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes 03.101 - Oberster Kamp / Wilhelm-Schumacher-Allee - ist die gewerbliche Nutzbarmachung der Fläche. Da sich die Fläche bereits in einem voll entwickelten und erschlossenen Gewerbegebiet befindet und es sich bei der Wiese um eine strukturarme Grünfläche in vereinzelter Lage handelt, ist die gewerbliche Entwicklung der Fläche Neuentwicklungen im Außenbereich vorzuziehen.

Da die Grundzüge der Planung des bestehenden Bebauungsplanes 03.062 - Oberallener Weg / Wambelner Straße - verändert werden, wird die Aufstellung des Bebauungsplanes 03.101- Oberster Kamp/Wilhelm-Schumacher-Allee- im Rahmen eines Vollverfahrens gemäß § 2 BauGB durchgeführt. Demnach ist eine Eingriffsausgleichsbilanzierung durchzuführen und ein Umweltbericht anzufertigen.

3. Beschreibung des Plangebietes und städtebaulicher Bestand

3.1. Einordnung des Gebietes

Das **Plangebiet** wird im Norden von der Straße Oberster Kamp begrenzt und erschlossen. Im Westen grenzt es an die Wilhelm-Schumacher-Allee, einem etwa 15 m breiten Grünstreifen durch den eine Fuß- und Radwegeverbindung verläuft. Hinter dieser Grünverbindung liegen Erschließungsflächen eines Gewerbebetriebes. Im Süden und Osten schließt ein größerer Logistikbetrieb, zunächst mit Park- und Stellflächen an den Geltungsbereich an.
Das Plangebiet selbst ist aktuell eine mit unterschiedlich stark ausgeprägter Grünstruktur umgrenzte Wiesenfläche. In deren Mitte befand sich ein Hof, der vom ursprünglichen Eigentümer der Fläche als Wohnhaus genutzt wurde. Der jetzige Eigentümer, der die Fläche gewerblich nutzen möchte, hat das Gebäude 2023 rückgebaut.

Da sich das Plangebiet im Gewerbepark Rhynern befindet ist die Umgebung des Geltungsbereiches überwiegend von Gewerbe- und Industrieflächen geprägt. So befinden sich insbesondere westlich, südlich und östlich des Plangebietes mittlere bis größere Gewerbe- und Industriebetriebe, die den gesamten Bereich südlich der Autobahn 2 (etwa 400 Meter nördlich des Plangebietes) prägen. Nördlich des Geltungsbereiches befinden sich vermehrt kleinere Gewerbebetriebe, sowie vereinzelte Wohnnutzungen. Dabei befinden sich erste Wohnnutzungen bereits in 50-100 Metern Entfernung zum Plangebiet.

Mit der **Anbindung** über die Straße Oberster Kamp wird die verkehrliche Erschließung und der Zugang zum innerörtlichen und regionalen Straßennetz gewährleistet. In etwa 1000 m Entfernung kann über die Werler Straße die Bundesautobahn 2 erreicht werden, die in Ost-West-Richtung das Ruhrgebiet mit Berlin/Brandenburg verbindet.
Anschlussstelle an den öffentlichen Personen Nahverkehr (ÖPNV) ist die Haltestelle „Humpersthof“ direkt nördlich des Geltungsbereichs an der Straße Oberster Kamp, sowie die Haltstelle „Oberster Kamp“ etwa 600 m weiter westlich, welche häufiger angefahren wird. Hier hält stündlich die Linie R41, welche die Stadt Werl mit dem Hauptbahnhof Hamm verbindet.

Das Stadtteilzentrum Rhynern befindet sich etwa 900 m Luftlinie nördlich des Geltungsbereiches und ist u.a. auch ein **Nahversorgungszentrum**. Dort und daran angrenzend liegen zahlreiche **Infrastruktureinrichtungen**. So befinden sich hier u.a. Lebensmitteleinzelhandel, eine Bank, Apotheken und eine Postfiliale, sowie das Bürgeramt Rhynern und weitere nahversorgungsrelevante Strukturen.

3.2. Historische Recherche

Wird im Rahmen der Beteiligung geprüft

3.3. Geodaten / UIS

Das Untersuchungsgebiet liegt im Bereich des Freilandes (ungestörter Temperatur-Feuchte-Verlauf; windoffen; normale Strahlung; Frischluftgebiet für die Stadt; vor der Bebauung!).

Der Untergrund des Untersuchungsgebietes wird von ca. 1 bis 2 m mächtigem Löß über dem Oberkreidemergel eingenommen. Die Durchlässigkeit des Löß ist bei ca. 10-7 m/s (gering durchlässig), die des Oberkreidemergels bei ca. 10-8 bis 10-9 m/s (nahezu undurchlässig) zu erwarten. Der Boden des Untersuchungsgebietes wird aufgrund der Fruchtbarkeit als sehr schutzwürdiger Boden (Stufe 2 von 3) geführt.

Der mittlere Flurabstand liegt überwiegend bei 0 bis 1,5 m über NN (s. Anlage). Der mittlere Grundwasserspiegel liegt zwischen 95 m im Süden und 96 m über NN im Norden des Untersuchungsgebietes. Das Gefälle ist von Norden nach Süden gerichtet

4. Vorhandene Planung

4.1. Regionalplanung

Der aktuell rechtskräftige Regionalplan (REP) der Bezirksregierung Arnsberg wurde im Jahr 2004 bekannt gemacht und setzt für den Geltungsbereich einen Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB), sowie nördlich angrenzend eine Straße fest.

Im Jahr 2009 hat der Regionalverband die Regionalplanung für das Ruhrgebiet übernommen. Seit 2011 befindet sich der neue Regionalplan für das Ruhrgebiet in Aufstellung. Vom 06.02.2023 bis 31.03.2023 lagen das überarbeitete Planwerk, sowie die angepasste Begründung und der Umweltbericht erneut öffentlich aus. Aktuell werden die eingegangenen Stellungnahmen entsprechend abgewogen und ggf. eingearbeitet. In diesen Unterlagen ist das Gebiet ebenfalls als Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzung festgelegt.
Die geplante Ausweisung eines Gewerbegebietes lässt sich aus den aktuellen Darstellungen des gültigen Regionalplans und auch aus den vorläufigen Darstellungen des Regionalplan Ruhr herleiten.

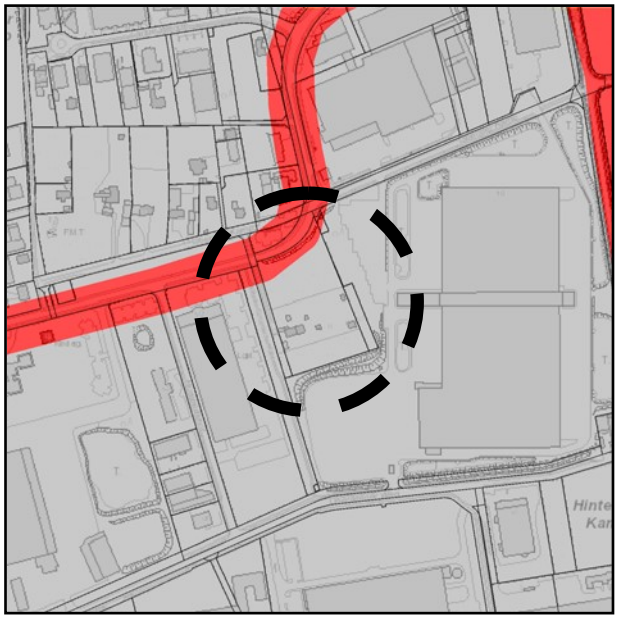

Abbildung 2 Markierter Geltungsbereich im Auszug aus dem Regionalplan (Bez.Reg.Arnsberg, 2004)

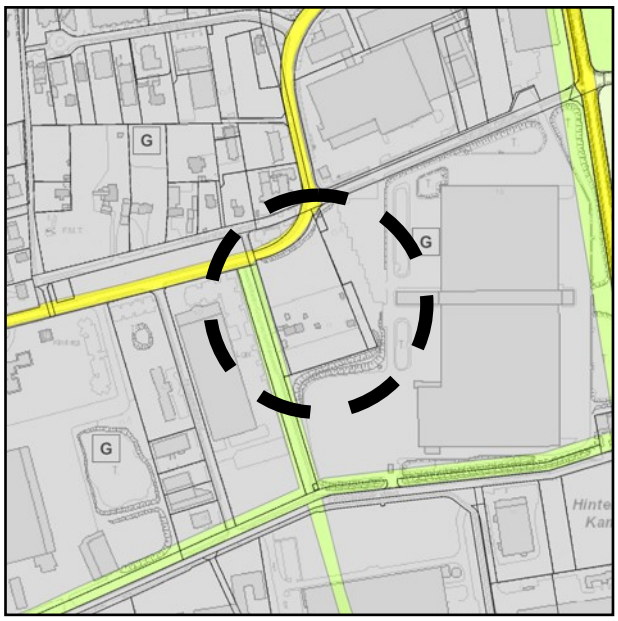

Abbildung 3 Markierter Geltungsbereich im Auszug aus dem FNP (Stadt Hamm, 2008)

4.2. Flächennutzungsplanung

In dem seit Dezember 2008 wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Hamm ist der zu entwickelnde Bereich als gewerbliche Baufläche dargestellt (vgl. Abb. 3).

Die geplante Ausweisung eines Gewerbegebietes lässt sich aus den aktuellen Darstellungen des FNP gemäß § 8 Nr. 2 BauGB herleiten.

4.3. Verbindliche Bauleitplanung

Der Bebauungsplan 03.062 - Oberallener Weg/Wambelner Straße - ist seit 2001 rechtskräftig und setzt für den Geltungsbereich hauptsächlich eine private Grünfläche mit einem Gewerbegebiet um die rückgebaute Hofstelle fest.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 03.101 - Oberster Kamp / Wilhelm-Schumacher-Allee - überlagert Teile des Bebauungsplan 03.062 - Oberallener Weg/Wambelner Straße. Darum wird das vorhandene Planungsrecht im Zuge des Satzungsbeschlusses zum neuen Bebauungsplan für den betreffenden Bereich aufgehoben.

Da für den entstehenden Bebauungsplan 03.101 - Oberster Kamp/Wilhelm - Schumacher - Allee- als Art der Nutzung Gewerbegebiet vorgesehen ist, werden nachfolgend lediglich die Festsetzungen für die angrenzenden Gewerbegebiete, nicht aber für das im Osten gelegene Industriegebiet erläutert.

Der rechtskräftige Bebauungsplan 03.062 setzt für die an das Planungsgebiet angrenzenden Gewerbegebiete eine GRZ von 0,7 und eine GFZ von 2,1 fest. Somit bleiben die zulässigen Höchstmaße für die GRZ um 0,1 und für die GFZ um 0,3 hinter den in § 17 BauNVO aufgeführten Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung zurück. Für alle Gewerbegebiete ist eine abweichende Bauweise festgesetzt.

In Bezug auf das Maß der baulichen Nutzung werden im Bebauungsplan 03.062 weitere Festsetzungen getroffen. So sind maximal drei Vollgeschosse und eine maximale Traufhöhe von 14 Metern festgeschrieben. Die maximale Traufhöhe darf ausnahmsweise um 2,50 m überschritten werden.

Aufgrund bestehender Wohnbebauung wurden die Abstandserfordernisse des Abstandserlasses des Landes NRW 1998 berücksichtigt und die Fläche in einzelne Gewerbegebiete unterteilt. Diese Gliederung ermöglicht eine Staffelung der zulässigen Betriebe.

4.4. Informelle Planung

Die Entwicklung des Gewerbeparks Rhynern wird auch in der Städtebaulichen Rahmenplanung Berge, Westtünnen und Rhynern aus dem Jahr 2021 behandelt. Dort wird erläutert, dass der Gewerbepark Rhynern stadtweit einer der größten und wichtigsten Gewerbestandorte ist. Der Standort ist jedoch bereits stark ausgelastet, weshalb die Weiterentwicklung größtenteils lediglich im Bestand erfolgen kann. Diesbezüglich stellt die Entwicklung des Plangebietes ein Potenzial zur Weiterentwicklung des Gewerbeparks Rhynern dar und stimmt mit den Zielen der Rahmenplanung überein.

4.5. Landschaftsplanung

Das Untersuchungsgebiet liegt außerhalb des Geltungsbereiches der Landschaftspläne. Belange der Landschaftsplanung sind durch die Bauleitplanung daher nicht berührt.

5. Inhalt des Bebauungsplanes

5.1. Erschließung

Der Geltungsbereich wird durch die im Norden an das Plangebiet grenzende Straße Oberster Kamp (Landesstraße 667) erschlossen. Die Zufahrt ist aufgrund der bestehenden Vegetation lediglich über einen Zufahrtspunkt an der westlichen Grenze des Geltungsbereichs möglich. Die Erschließung der Gewerbegebiete erfolgt durch private Zufahrten. An der nördlichen Grenze des Geltungsbereichs ist entlang des Obersten Kamp eine öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Diese Festsetzung wurde aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan 03.054 übernommen. Allerdings befand sich die Fläche (Flurstück 336) bis vor Kurzem nicht in städtischem Eigentum und wurde bis dato nicht als Verkehrsfläche genutzt. Hier befindet sich zum jetzigen Zeitpunkt noch Vegetation. Der Fuß-, sowie der Radweg am Obersten Kamp werden aktuell durch die beschriebene Fläche unterbrochen. Im Jahr 2023 verkaufte der aktuelle Grundstückseigentümer die Fläche an die Stadt, die diese nun als Fuß- und Radweg entwickeln möchte, um die bestehende Lücke zu schließen.

Über den Obersten Kamp und die Werler Straße ist auch die nördlich des Plangebietes gelegene Bundesautobahn 2 in ca. 1,4 Kilometern Entfernung zu erreichen. Somit besteht eine sehr gute Anbindung an das regionale und überregionale Straßennetz. Das Stadtzentrum Hamm ist über den Obersten Kamp und die Werler Straße in ca. 20 Minuten zu erreichen.

Das Plangebiet ist außerdem an das Busnetz der Stadt Hamm angebunden. Direkt nördlich des Geltungsbereiches befindet sich die Haltestelle „Humpertshof“. Hier verkehren die Linien 2 und R41, jedoch nur in unregelmäßigen Zeitabständen. Etwa 1.000 Meter nordwestlich des Plangebietes befindet sich die Haltestelle „Gewerbepark Rhynern“. Hier verkehren die Linien R 41 (Richtung Hamm Stadtzentrum bzw. Werl Bahnhof) und 2 (Richtung Bockum-Hövel) in regelmäßigen Zeitabständen (ca. stündlich). Auf diese Weise ist das Stadtzentrum in ca 40 Minuten zu erreichen.

Kapitel wird im Laufe des Verfahrens weiter konkretisiert

5.2. Bauliche Nutzung

5.2.1. Art der baulichen Nutzung

Ziel des Bebauungsplanes ist die Umwidmung der privaten Grünfläche in ein Gewerbegebiet. Somit wird für den Geltungsbereich gemäß § 8 BauNVO als Art der baulichen Nutzung Gewerbegebiet festgesetzt. Das Gebiet dient vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich störenden Gewerbebetrieben. Zulässig sind demnach:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Tankstellen sowie
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zugelassen werden können gemäß § 8 (3) Nr. 2 BauNVO Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Die gemäß § 8 (3) Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten wie z.B. Wettbüros, Spielhallen oder Diskotheken sind in den Gewerbegebieten ausgeschlossen und somit nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Des Weiteren sind gemäß §1 (5) BauNVO i.V.m. § 1 (9) BauNVO sonstige Gewerbebetriebe unzulässig, sofern es sich hierbei um Gewerbebetriebe mit sexuellem Charakter, wie z.B. Betriebe mit Darstellungen sexueller Handlungen, Sexkinos, Swingerclubs, Bordelle oder bordellartige Betriebe sowie Wohnungsprostitution handelt.

Wettvermittlungsstellen werden regulär nicht den Vergnügungsstätten zugeordnet, auch wenn von ihnen eine ähnliche negative Auswirkung auf das städtebauliche Umfeld resultieren kann. Sie werden ebenfalls ausgeschlossen und sind nicht Teil des Bebauungsplans. Auf diese Weise soll der mit der Ansiedlung von Vergnügungsstätten sowie von Gewerbebetrieben mit sexuellem Charakter häufig verbundene “trading-down-Effekt“ verhindert werden. Dies ist in Hinblick darauf, dass der Gewerbepark Rhynern, in dem sich das Plangebiet befindet, einer der größten und bedeutendsten Gewerbestandorte der Stadt Hamm ist, von besonderer Bedeutung. Es soll insbesondere verhindert werden, dass sich die Entwicklung der Fläche negativ auf die bestehenden Strukturen auswirkt.

Daneben sollen sowohl die Errichtung von Betrieben des großflächigen Einzelhandels (im Sinne des § 11 (3) BauNVO), als auch weitgehend jegliche Nutzung des kleinflächigen Einzelhandels ausgeschlossen werden. Dies wird damit begründet, dass es sich bei der zu entwickelnden Fläche aufgrund der verkehrsgünstigen Lage um einen hochwertigen Gewerbestandort und nicht um einen Versorgungsstandort handelt. Daher werden Einzelhandelsbetriebe sowie Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben, die sich ganz oder teilweise an Endverbraucher wenden, nicht zugelassen. Ausnahmsweise zulässig sind Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben, die in einem unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit dem zugehörigen Betrieb stehen.

Deren Vertriebssortiment muss an diesem Standort unter städtebaulichen Gesichtspunkten als unschädlich angesehen werden, das heißt es dürfen keine Sortimente sein, die der Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs dienen. Eine Versorgung für alle Bevölkerungsgruppen - auch der weniger mobilen - in wohnungsnahen oder aber mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut zu erreichenden zentralen Bereichen soll nicht durch eine Konzentration von derartigen Gütern an vergleichsweise peripheren Standorten gefährdet werden. Die angebotenen Waren dürfen kein zentrentypisches Sortiment (nach der Hammer Liste zur Definition der nahversorgungs-, zentren- sowie der nicht-zentrenrelevanten Sortimente aus dem Einzelhandels-standort- und Zentrenkonzept der Stadt Hamm, 2. Fortschreibung vom 31.10.2019, BBE Handels-beratung GmbH, Köln) umfassen. Es soll verhindert werden, dass die Versorgungsfunktion der Stadt- und Stadtteilzentren durch das Herauslösen von Sortimenten, die traditionell nur in zentralen Lagen angeboten werden, gefährdet wird.

Aus Immissionsschutzgründen erfolgt eine Unterteilung des Gewerbegebietes in zwei Bereiche. So ist es möglich verschiedene Festsetzungen zu zulässigen Betriebsarten gemäß des Abstandserlasses NRW (Runderlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (V-3 - 8804.25.1) vom 06.06.2007) zu treffen *(siehe Kapitel 7).*

5.2.2. Maß der baulichen Nutzung

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird für die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes festgesetzten überbaubaren Flächen durch die Definition überbaubarer Grundstücksflächen, die Fixierung von Grund- und Geschossflächenzahlen und Festsetzungen zur maximalen Gebäudehöhe benannt. Die Vorgaben zur städtebaulichen Dichte sollen einerseits eine städtebaulich und wirtschaftlich sinnvolle Ausnutzung des Baugrundstückes unter Wahrung angemessener und zeitgemäßer Arbeitsumfeldbedingungen gewährleisten. Andererseits sollen sie aus kleinklimatischen und entwässerungstechnischen Gründen die Versiegelung des Bodens auf das hierfür erforderliche Maß beschränken.

Die **Grundflächenzahl** (GRZ) wird für die geplanten Gewerbegebiete auf 0,7 festgesetzt. Damit sind gemäß § 19 BauNVO bis zu 70 % Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig, es können also 70 % des Baugrundstücks mit baulichen Anlagen überdeckt werden. Die Höchstgrenze von 0,8 wird somit nicht ausgeschöpft. Die Festsetzung orientiert sich an den Vorgaben des bestehenden Bebauungsplanes 03.062 und soll gewährleisten, dass sich die entstehende Bebauung städtebaulich in den Bestand einfügt. Darüber hinaus wirkt sich die aus der Festsetzung folgende geringere Flächenversiegelung positiv auf das Klima aus. Unter ande-

rem kann so mehr Niederschlagswasser versickern und gleichzeitig heizt sich die Fläche nicht so schnell auf.

Von den gemäß § 19 (4) Satz 2 BauNVO zulässigen geringfügigen Überschreitungen der Grundflächenzahl durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, sowie das in Einzelfällen gemäß § 19 (4) Satz 4 BauNVO zulässige Absehen von der Einhaltung der Begrenzung, in denen Überschreitungen der Grundflächenzahl nur geringfügige Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens haben, wird im Bebauungsplan 03.101. gemäß § 19 (4) Nr. 3 abgesehen. Somit sind Überschreitungen der Grundflächenzahl über das Maß von 0,7 nicht zulässig. Dies hat insbesondere ökologische Gründe. Durch die Entwicklung des Geltungsbereiches wird eine weitere Fläche in dem bereits stark versiegelten Gewerbegebiet bebaut. Durch den Ausschluss der Überschreitung der GRZ soll ein Mindestmaß an Freiflächen bestehen bleiben. Dies wirkt sich positiv auf das Mikroklima des gesamten Gewerbegebietes aus und der Bereich wird nicht weiter durch übermäßige Versiegelung belastet.

Die **Geschossflächenzahl** (GFZ) wird gemäß § 20 BauNVO auf 2,1 festgesetzt. Dies ermöglicht die Errichtung von maximal 2,1 m² Geschossfläche pro Quadratmeter Grundstücksfläche. Somit bleibt die maximal zulässige GFZ, wie die GRZ, unter der gem. § 17 BauGB zulässigen Obergrenze von 2,4. Das Zurückbleiben hinter den zulässigen Obergrenzen wird, wie bei der GRZ mit der Orientierung an den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 03.062 begründet. So soll sich die entstehende Bebauung möglichst gut in den Bestand einfügen.

Ergänzend hierzu wird gem. § 18 (1) BauNVO festgesetzt, dass die **maximale Gebäudehöhe** im Gewerbegebiet 111 m über Normalhöhe Null (NHN) nicht überschreiten darf. Ausgehend von einer Geländehöhe von 97 m über NHN können im Plangebiet errichtete bauliche Anlagen bzw. Gebäudeteile somit eine maximale bauliche Höhe von 14 Metern erreichen. Gemäß § 18 (2) BauNVO darf die festgesetzte maximale Gebäudehöhe im Gewerbegebiet ausnahmsweise um 2,50 m überschritten werden, z.B. durch notwendige Aufbauten für Aufzug, Schächte und technische Bauteile, soweit das geschlossene städtebauliche Erscheinungsbild nicht wesentlich beeinträchtigt wird. Die Festsetzung der Gebäudehöhe bezieht sich auf die Oberkante der baulichen Anlagen, bei Flachdächern entspricht dies der Oberkante Attika. Die Errichtung von Photovoltaik- und Solarthermie-Anlagen im Sinne des § 62 Abs. 1 Nr. 3 a) Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) ist explizit erwünscht. Die zu deren Errichtung erforderlichen Aufbauten und die Anlagen selbst werden daher von der Höhenfestsetzung ausgenommen, um deren Errichtung nicht durch zusätzliche Genehmigungsauflagen zu behindern. Die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse wird gem. § 16 (2) BauNVO für beide Gewerbegebiete auf drei festgesetzt.

Die genannten Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung verfolgen die Zielsetzung der Begrenzung der baulichen Dichte sowie der Einpassung in die bebaute Umgebung, maßgebend sind hier die bestehenden Gewerbe- bzw. Industriegebiete westlich, östlich und südlich des Geltungsbereiches, sowie die hierzu getroffenen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 03.062.

5.3. Weitere planungsrechtliche Festsetzungen

Für die Gewerbegebiete wird gemäß § 22 BauNVO eine von der offenen Bauweise abweichende Bauweise festgesetzt. Somit sind Baukörperlängen von über 50 Metern zulässig. Die Tiefe der ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksfläche wird großzügig gehalten, um eine möglichst große Ausnutzbarkeit des Baugrundstückes zuzulassen. Die Bestimmungen des § 22 (2) BauNVO bezüglich des seitlichen Grenzabstandes bleiben unberührt.

Verschiedene Festsetzungen zu Begrünung und Anpflanzungen sowie zu deren Erhaltung dienen der gestalterischen Aufwertung und Auflockerung im Bereich der baulichen Fläche sowie als grüne Abgrenzung zum Straßenraum. Verfolgt wird mit diesen auch immer ein ökologischer Effekt sowie positive Auswirkungen auf das Kleinklima *(siehe auch Kapitel 6.)*.

Dächer (größer als 10 m²) aller baulichen Anlagen sind zumindest extensiv, mit einer Substratdicke von mind. 10 cm zu begrünen. Dabei ist vorwiegend mit natürlichen, einheimischen und standortgerechten Pflanzen der Pflanzliste 5 eine Vegetationsdecke herzustellen, die dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen ist. Hiervon ausgenommen sind Flächen für erforderliche haustechnische Anlagen. Durch die Festsetzung zur Dachbegrünung soll eine städtebauliche Aufwertung bei gleichzeitiger Drosselung des Regenwasserabflusses sowie Verringerung des Versiegelungsgrades ermöglicht werden. Über ihren stabilisierenden mikroklimatischen Effekt hinaus sollen die Dachbegrünungen zu einem ausbalancierten Feuchtigkeitshaushalt innerhalb des Geltungsbereiches beitragen.

Gemäß § 9 (1) Nr. 23 b BauGB können Maßnahmen zur Nutzung erneuerbarer Energien festgesetzt werden. So sind die nutzbaren Dachflächen der Gebäude zusätzlich zur Dachbegrünung zu mindestens 50 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie auszustatten. Ersatzweise kann die nutzbare Dachfläche anteilig oder vollständig für Solarwärmekollektoren genutzt werden. Die Anlagen sind aufzuständern, um die vorgeschriebene extensive Dachbegrünung unter den Photovoltaikmodulen zu ermöglichen. Die Kombination von Dachbegrünung und Photovoltaikanlagen ist aus klimatischer Sicht besonders zu begrüßen, da sie die positiven Eigenschaften der beiden Maßnahmen verbindet und nicht auf eine der Maßnahmen verzichtet werden muss.

Zur gestalterischen Aufwertung und Auflockerung ist im Bereich entstehender offener Stellplatzflächen oder Stellplatzanlagen je angefangene vier Stellplätze mindestens ein standortgerechter, einheimischer großkroniger Laubbaum der Pflanzliste 1 anzupflanzen, fachgerecht zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Bei größeren Stellplatzanlagen mit mehr als einem anzupflanzenden Baum wird eine Mischung der vorgeschlagenen Sorten empfohlen, um für künftige Ausfälle etwa aufgrund veränderter Standortanforderungen infolge des Klimawandels besser gewappnet zu sein. Die Baumscheiben sind mit bodenbedeckenden Gehölzen oder Stauden der Pflanzliste 4 flächig und dauerhaft zu begrünen. Die offenen oder mit einem dauerhaft luft- und wasserdurchlässigen Belag versehene Fläche muss mindestens 8 m² betragen. Pro Baum ist ein durchwurzelbarer Raum von mindestens 12 m³ mit Baumsubstrat herzustellen. Darüber hinaus sind die Baumstandorte so zu wählen, dass die Baumkronen über den Stellflächen liegen.

Die Festsetzung erfolgt, um die hohe Versiegelung, die mit offenen Stellplatzflächen einhergeht, unmittelbar vor Ort zu mindern und die versiegelten Stellplatzflächen angemessen einzugrünen. Durch Bäume auf den Stellplatzanlagen kann ein Teil der negativen ökologischen Auswirkungen der Planungen unmittelbar vermieden und teilweise ausgeglichen werden. Planerischer Wunsch ist es, dass die Bäume zwischen den versiegelten Flächen verteilt werden, um für abgestellte Autos sowie die Oberflächen eine Verschattung herbeizuführen und so der Aufheizung der Flächen entgegenzuwirken.

Zudem ist je angefangene 250 m² versiegelter Fläche ein standortgerechter einheimischer Laubbaum zumindest II. Ordnung der Pflanzliste 2 zu pflanzen, fachgerecht zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Diese Maßnahme dient ebenfalls der gestalterischen, sowie klimatischen Aufwertung und Auflockerung im Bereich des Gewerbegebietes. Die durch das Bauvorhaben entstehende Versiegelung soll gemindert werden und der Eingriff direkt vor Ort teilweise wieder ausgeglichen werden.

Des Weiteren wird für den Geltungsbereich ein Pflanzgebot gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB festgesetzt. Durch diese Vorgabe wird der Grünanteil des geplanten Gewerbegebietes positiv beeinflusst. Das Pflanzgebot zielt in Kombination mit den weiteren Grünfestsetzungen darauf ab im entstehenden Gewerbegebiet ein ausgeglichenes Mikroklima zu schaffen und den Eingriff in die Natur teilweise auszugleichen. Anpflanzungen spielen in diesem Zusammenhang eine be-

sondere Rolle, da der Schattenwurf der Vegetation sowie die Verdunstung und Transpiration der Pflanzen einer Aufheizung entgegenwirken und zudem begrünte unversiegelte Flächen entstehen, auf denen Niederschlagswasser zurückgehalten wird. Vor dem Hintergrund der Klimafolgen wie zum Beispiel der steigenden Hitzebelastungen und zunehmenden Starkregenereignisse ist diesen Maßnahmen zunehmende Bedeutung beizumessen.

Konkret sieht das festgesetzte Pflanzgebot einen 5 m breiten Pflanzstreifen an der östlichen Seite der Gewerbefläche vor, der sich im Norden der Gewerbefläche noch ein Stück nach Westen erstreckt und somit insgesamt L – förmig erscheint. Auf diesem Pflanzstreifen sind standortgerechte Laubgehölze der Pflanzlisten 3 und 4 zu pflanzen. Dabei ist je 12 Meter Frontlänge ein großkroniger heimischer Laubbaum erster Ordnung aus der Pflanzliste 1 zu pflanzen. Zudem sind je zehn Quadratmeter Fläche fünf Sträucher aus der Pflanzliste 4 mindestens 80 Zentimeter hoch zu pflanzen.

Neben dem beschriebenen Pflanzgebot werden gemäß § 9 (1) 25b BauGB Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung festgesetzt. Die bestehenden Gehölzstreifen angrenzend und parallel zum Obersten Kamp verlaufend, sowie an der östlichen Grenze des Plangebietes sind zu erhalten. Die bestehende Vegetation ist zu erhalten und in ihrer charakteristischen Gehölzzusammensetzung weiterzuentwickeln.

Im Südwesten des Geltungsbereiches ist gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Auf dieser Fläche befindet sich eine erhaltenswerte Stieleiche. Diese ist zu erhalten, entsprechend zu pflegen und bei Abgang entsprechend zu ersetzen. Zusätzliche Maßnahmen werden im Rahmen der Umweltprüfung ermittelt.

Ergänzend zu den o.g. Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wird gem. § 9 (3) BauGB die zulässige Höhenlage der Erdgeschossfußböden (EFH) in den Gewerbegebieten vorgegeben. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans darf eine Erdgeschossfußbodenhöhe (EGF) von mindestens 0,20 m (dementsprechend 97, 2 m über NHN) nicht unterschritten und von maximal 0,50 m (dementsprechend 97,5 m über NHN) nicht überschritten werden. Die Festlegung der Untergrenze der Erdgeschossfußbodenhöhe dient der Überflutungsvorsorge. Mit dem voranschreitenden Klimawandel ist eine Zunahme der Häufigkeit und Intensität von Starkregenereignissen verbunden. Die Kanalisation kann auf die dabei entstehenden Wassermassen nicht ausgelegt werden und auch die vorgesehenen Versickerungs- und Rückhaltemöglichkeiten können beim Eintreten eines solchen Extremereignisses an ihre Grenzen stoßen. Aus technischer und wirtschaftlicher Sicht ist eine Anpassung der Siedlungswasserwirtschaft an diese Ereignisse nicht tragfähig. Daher ist neben Festsetzungen, die dazu dienen, den Anteil an versickerungsoffenen Flächen zu maximieren, zusätzlich eine Schadensvorsorge für den Ereignisfall zu betreiben. So kann einer Überflutungsgefährdung mittels der vorgegebenen Mindesthöhe von 0,20 m für Erdgeschossebenen entgegengewirkt werden. Das angegebene Höchstmaß von 0,50 m dient hingegen der Förderung einer homogenen Höhenentwicklung in den Gewerbegebieten, da mögliche Kellergeschosse oder Gebäudesockel dadurch nicht zu weit aus der Grundstücksoberfläche hinausragen können.

Kapitel wird im Laufe des Verfahrens weiter konkretisiert

5.4. Örtliche Bauvorschriften

Wesentliche städtebauliche Gestaltungselemente sind bereits durch die oben dargelegten Festsetzungen zur Grundflächen- und Geschossflächenzahl, zur Gebäudehöhe, zur Bauweise und zu den überbaubaren Flächen bestimmt. Weitere gestalterische Regelungen werden gemäß § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 89 (1) und (2) BauO NRW getroffen und beziehen sich auf wenige Rahmenfestsetzungen, mit denen eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Gewerbegebietes gesichert werden soll

Stellplätze und Fußwege
Oberflächenbefestigungen von PKW-Stellplätzen oder Fußwegen sind mit luft- und wasserdurchlässigen Materialien auszuführen. Zulässig ist hier die Verwendung „fester“ Baumaterialien in Form von z.B. versickerungsfähigem Pflaster, Rasenfugenpflaster, Rasengittersteinen oder haufwerksporigem Pflaster / Sickerpflaster sowie von „nicht festen“ wasserdurchlässigen Oberflächengestaltungen (z.B. wassergebundene Decken, Auffüllungen aus Ziersteinen). Auf diese Weise wird ein Beitrag zur Verminderung des Versiegelungsgrades und somit zur Reduzierung der Auswirkungen der Baugebietsentwicklung auf den natürlichen Wasserhaushalt erbracht. Zufahrten oder LKW-Stellplätze sind aufgrund der hohen Gewichtsbelastung bei der Befahrung und der ansonsten eintretenden schnellen Abnutzung der Oberflächen, sowie zum Schutz des Bodens und des Grundwassers von der Vorgabe ausgenommen.

Unbebaute Flächen
Zudem sind Flächen, die weder überbaut sind, noch als Wegefläche, Lagerfläche oder Stellplatz dienen, als Grünflächen (d.h. unversiegelt und größtenteils bepflanzt) anzulegen und zu pflegen. Als Grünflächen werden dabei bepflanzte, unversiegelte und nichtgroßflächig mit Stein, Kies, Schotter oder ähnlichen Materialien gestaltete Flächen definiert. Mindestens 10 % der Flächen der Baugrundstücke sind als Pflanzflächen, also als begrünte unversiegelte Grundstücksflächen auszubilden. Diese Vorschriften wirken auf die aus städtebaulich-gestalterischer Sicht erstrebenswerte Entstehung von Grünflächen in bebauten Bereichen und damit auf ein positives optisches Erscheinungsbild der Grundstücksfreiflächen hin. Sie stellen jedoch darüber hinaus auch ein wirksames Instrument der Stadtklimasteuerung dar (siehe auch Kapitel 6.4).

Dachform
Die mögliche Dachform und -neigung wird für den Geltungsbereich auf Flach- sowie Pultdach mit maximal 20° Neigung beschränkt. Diese flach geneigten Dächer sind typisch für Gewerbegebiete der vorgesehenen Art. Zudem wird so die bereits erwähnte Dachbegrünung, die in Hinblick auf die Klimaanpassung eine wichtige Rolle spielt, ermöglicht.

Fassaden
Die Farbgebung der Außenhaut eines Gebäudes hat wesentlichen Einfluss auf ihre äußere Oberflächentemperatur. Je dunkler eine Fassade / Oberfläche, desto höher die Temperatur der Außenoberfläche und desto mehr Wärme wird an die Umgebung abgestrahlt. Fassadenoberflächen können sich bei direkter Sonneneinstrahlung auf bis zu 80°C aufheizen. Der Abstrahlungseffekt beeinflusst die unmittelbare Umgebungstemperatur und erschwert die Kühlung der Innenräume bei natürlicher Lüftung. Wie stark sich eine Fassade unter Sonneneinstrahlung erwärmt, ist abhängig von den reflektierenden Eigenschaften der Farbpigmente. So werden in mediterranen Regionen traditionell helle bis weiße Farben für die Fassaden als Strategie gegen eine städtische Aufheizung verwendet. Auch für das Plangebiet soll dies so zur Anwendung kommen. Daher sind alle Fassaden in heller Farbe mit einem Bezugswert (Albedo) > 20 auszuführen. Die Albedo ist ein Maß für das Rückstrahlvermögen von diffus reflektierenden, also nicht selbst leuchtenden Oberflächen. Der sogenannte Hellbezugswert (englisch Albedo) ist ein wichtiger Faktor bei der Farbwahl von Fassaden. Als Maß für den Reflexionsgrad eines Farbtons gibt er an, wie weit dessen Helligkeit von schwarz (minimale Reflexion = Wert 0) oder weiß (maximale Reflexion = Wert 100 entfernt ist.

Um ein ansprechendes städtebauliches Erscheinungsbild durch eine einheitliche Gestaltung des Bauvorhabens sicherzustellen, sind aneinander angrenzende Gebäude darüber hinaus hinsichtlich der Materialien und Farben der Fassaden einheitlich zu gestalten. Grelle, fluoreszierende und spiegelnde Oberflächen sind an den Gebäudefassaden dabei nicht zulässig.

Außerdem sind geschlossene Außenwandflächen von gewerblich genutzten Gebäuden mit einer Fläche von mehr als 100 m² zu begrünen. Die Begrünung der Fassaden soll mindestens als bodengebundene Anpflanzung erfolgen. Zu den Pflanzen werden keine verpflichtenden Vorgaben getroffen. Die Ausführung ist als bodengebundene Anpflanzung mittels einer Konstruktion als Rankhilfe oder auch als wandgebundene Fassadenbegrünung zulässig. Da es sich um eine gestalterische Vorgabe handelt, die der dauerhaften Ausgestaltung der Gebäude dient, sind die Pflanzungen auch dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Absterben einzelner Pflanzungen

durch Neuanpflanzungen zu ersetzen. Sorten sollten demnach so ausgewählt werden, dass sie für den Einsatz geeignet sind und die Anforderungen auch erfüllen können. Um bestimmte architektonische Elemente zu betonen oder nicht zu überdecken, soll es zudem in Abstimmung mit der Bauaufsicht möglich sein, lediglich eine partielle, nicht vollflächige Begrünung vorzunehmen.

Müllbehälter
Zur Wahrung eines ansprechenden Erscheinungsbildes sind Lagerflächen sowie Abstellplätze zur Unterbringung von Müllbehältern der Einsicht von der öffentlichen Verkehrsfläche zu entziehen. Die Einfassung muss dabei durch Heckenpflanzung oder durch die Begrünung der Einhausungen mit Rank-, Schling- oder Kletterpflanzen erfolgen. So sind etwa Gabionen nicht zulässig.

Einfriedungen
Einfriedungen dürfen lediglich als lebende Hecken (Pflanzliste 2) ausgeführt werden, optional in Kombination mit Stahlmatten-, Maschendraht- oder Holzzäunen. Mauern, Betonzäune, Gabionen, gabionenähnliche Konstruktionen oder Einfriedigungen mit vergleichbar massivem Charakter sind unzulässig. Einfriedungen dürfen eine Höhe von 2 m nicht überschreiten.

Kapitel wird im Laufe des Verfahrens weiter konkretisiert

5.5. Listen und Tabellen

5.5.1. Listen der Pflanzenarten

1. Bäume 1. Ordnung:

Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Aesculus hippocastanum -	Rosskastanie
Fraxinus excelsior	Esche
Ginkgo biloba	Ginkgo
Juglans regia	Walnuss
Juglans nigra	Schwarznuss
Liriodendon tulipifera –	Tulpenbaum
Platanus acerifolia	Platane
Quercus cerris	Zerreiche
Quercus robur	Stieleiche
Quercus phellos	Weidenblättrige Eiche
Quercus petraea	Traubeneiche
Styphnolobium japonicum	Schnurbaum
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia tomentosa	Silberlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Ulmus	Ulme

2. Heimische Heckenpflanzen

Heimische Heckenpflanzen-Arten

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche

Crataegus oxyacantha	Zweigriffliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Fagus sylvatica	Rotbuche
Ilex aquifolium	Hülse / Stechpalme; Immergrüne Heckenpflanze
Ligustrum vulgare	Liguster
Taxus baccata	Eibe

3. Heimische Sträucher

Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna et	Ein- und
Crataegus laevigata	Zweigriffliger Weißdorn
Cytisus scoparius	Besenginster
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ilex aquifolium (Str.)	Hülse / Stechpalme (als Strauch gezogen)
Ligustrum vulgaris	Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus frangula	Faulbaum
Ribes nigrum	Schwarze Johannisbeere
Ribes rubrum	Rote Johannisbeere
Rosa canina	Hundsrose
Rubus idaeus	Himbeere
Salix aurita	Öhrchenweide
Salix caprea (Str.)	Salweide (als Strauch gezogen)
Salix cinerea	Grauweide
Salix purpurea	Purpurweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Roter Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

4. Extensive Dachbegrünung

Wuchshöhe bis zu 5 und 10 cm

Potentilla neumanniana	Frühlingsfingerkraut
Thymus srpyllum	Sandthymian
Sedum acre	Scharfer Mauerpfeffer
Sedum album	Weiße Fetthenne

Wuchshöhe bis zu 20 cm und 25 cm

Atennaria dioica	Katzenpfötchen
Prunella grandoflora	Großblütige Braunelle
Sedum rupestre	Tripmadam

Wuchshöhe bis zu 30 cm und 40 cm

Sempervivum tectorum	Dachhauswurz
Petorhagia saxifraga	Felsennelke
Teucrium chamaedrys	Gamander
Hieracium pilosella	Kleines Habichtskraut
Helianthemum nummularium	Sonnenröschen
Saxifraga paniculata	Traubensteinbrech
Campanula rotundifolia	Rundblättrige Glockenblume
Silene vulgaris	Gewöhnliches Leimkraut
Dianthus deltoides	Heidenelke

Ranuculus bulbosus	Knolliger Hahnenfuß
Allium schoenoprasum	Schnittlauch
Dianthus carthusianorum	Karthäusernelke
Carlina vulgaris	Gewöhnliche Golddistel

Wuchshöhe bis zu 50 und 60 cm

Jasione montana	Bergsandglöckchen
Helichrysum arenarium	Sandstrohblume
Pimpinella saxifraga	Kleine Bibernelke
Origanum vulgare	Echter Dost / Oregano
Anthericum ramosum	Rispige Graslilie

5.6. Festsetzungen im Bebauungsplan zur Klimafolgenanpassung

Wird im Laufe des Verfahrens geprüft

6. Natur und Umwelt

6.1. Rechtliche Grundlagen / Umweltauswirkungen

Gemäß § 1 (6) Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Umwelt- und Naturschutzes sowie der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Da bei der Aufstellung dieses Bebauungsplanes ein Vollverfahren zur Anwendung kommt, wird gemäß § 2 (4) BauGB für die genannten Belange eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt, beschrieben und bewertet werden. Deren Ergebnisse werden in einem Umweltbericht zusammengefasst, der den zweiten Teil dieser Begründung zum Bebauungsplan bildet. Die Ergebnisse sind zusätzlich im Folgenden kurz zusammengefasst.

6.2. Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft

6.2.1. Bilanzierung

Wird im Laufe des Verfahrens geprüft

6.2.2. Kompensationsmaßnahmen

Wird im Laufe des Verfahrens geprüft

6.3. Artenschutz

Im Rahmen der Bauleitplanung ist grundsätzlich unter anderem zu prüfen, ob mögliche artenschutzrechtliche Verbotstatbestände die dauerhafte Vollzugsunfähigkeit eines Bebauungsplans begründen könnten, falls absehbar wäre, dass die Umsetzung der Planung auf unüberwindbare artenschutzrechtliche Hindernisse stößt. Durch den Bebauungsplan selber werden keine Verbotstatbestände nach § 44 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) ausgelöst, da eventuelle Tatbestände erst mit einem konkreten (Bau-)Vorhaben realisiert werden.

Kapitel wird im Laufe des Verfahrens weiter konkretisiert

6.4 Klimaschutz und Klimaanpassung

Bereits seit der BauGB-Novelle im Jahr 2011 zählen klimabezogene Belange gemäß § 1 (5) BauGB zu den städtebaulichen Gründen, die im Zentrum der Bauleitplanung stehen. Die aktuelle Klimadebatte hat dazu geführt, dass das Gewicht des Klimaschutzes, u. a. durch das Voranschreiten des (globalen) Klimawandels, weiter zunimmt. Der Rat der Stadt Hamm hat mit dem Beschluss zur klimawandelgerechten Stadtentwicklung die Belange des Klimaschutzes und der Anpassung an die Folgen des Klimawandels in der kommunalen Bauleitplanung der Stadt gestärkt. Bestandteil dieses Beschlusses ist ein Leitfaden in Form eines Mehrebenensystem, welcher die Ableitung konkreter Maßnahmen aus grundlegenden Leitbildern über Handlungsfelder und Bezugsebenen sowie Zielen und Unterzielen ermöglicht. Im Folgenden wird ein zusammenfassender Überblick gegeben, wie die Leitlinien und Standards zur klimawandelgerechten Stadtentwicklung in diesem vorliegenden Planungsfall umgesetzt wurden.

Eine Begrenzung der städtebaulichen Dichte durch Beschränkung der überbaubaren Fläche soll aus kleinklimatischen und entwässerungstechnischen Gründen die Versiegelung des Bodens auf das hierfür erforderliche Maß beschränken. Die Höchstgrenzen der Baunutzungsverordnung für Gewerbegebiete (0,8) (§ 17 BauNVO) werden nicht ausgeschöpft, indem die Grundflächenzahl mit 0,7 vorgegeben und die möglichen Ausnahmen zur Überschreitung ausgeschlossen werden. Die insgesamt zulässige Versiegelung des Baugrundstückes wird somit

auf 70 % reduziert. Dies hat neben städtebaulichen, insbesondere ökologische Gründe. So führt die Verringerung der überbaubaren Grundstücksfläche zu einer insgesamt geringeren Versiegelung, was eine Vielzahl von Vorteilen für das Klima aufweist. Zum Beispiel wird die Durchlüftung gefördert, was sich positiv auf das Mikroklima auswirkt und der Entstehung von Wärmeinseln vorbeugt. Durch einen höheren Anteil unversiegelter Fläche besteht zudem automatisch ein höherer Anteil verdunstungsaktiver Fläche (der durch begrünte Dächer noch weiter erhöht werden kann), was einen deutlich kühlenden Effekt für das entstehende Gewerbegebiet bedeutet.
Zudem besteht durch eine niedrigere GRZ eine größere Fläche, auf der Regenwasser versickern kann. Hierdurch wird das Kanalnetz im Falle eines Starkregenereignisses entlastet, da mehr Regenwasser direkt auf dem Grundstück versickert werden kann und somit der Oberflächenabfluss verringert wird. Dies fördert außerdem die Neubildung des Grundwassers, was Trockenheit vorbeugen kann.

Verschiedene weitere Festsetzungen des Bebauungsplans sollen die Entstehung versiegelungsoffener Flächen fördern, welche einen ähnlich positiven Klimaeffekt wie die Reduktion der GRZ aufweisen, da auf diese Weise bspw. ebenfalls die Versickerung von Regenwasser gefördert oder der Entstehung von Hitzeinseln vorgebeugt werden kann.
Hierzu gehören in der vorliegenden Planung die nachfolgenden Festsetzungen:

- die Unzulässigkeit von Kies-, Schotter-, Steingärten oder vergleichbaren monostrukturellen Flächengestaltungen,
- die Unzulässigkeit von Mauern, Betonzäunen, Gabionen oder ähnlichen Konstruktionen oder Einfriedungen mit vergleichbar massivem Charakter, auch bei Abstellplätzen von Müllbehältern,
- die Vorgabe wasserdurchlässiger Bauweise für Oberflächenbefestigungen von PKW-Stellplätzen oder Fußwegen (z.B. Verwendung von Rasenfugenpflaster, Rasengittersteinen oder haufwerksporigem Pflaster / Sickerpflaster, Kies) sowie
- die Vorgabe von weiteren Durch- und Begrünungsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes (Pflanzung von mindestens einem Baum pro angefangene 250 m² versiegelte Fläche im Gewerbegebiet; versiegelungsfreie und bepflanzte Ausgestaltung von nicht als Wege-, Lager- oder Stellplatzflächen genutzten Grundstücksteilen; Ausbildung von mindestens 10 % der Baugrundstücke als Pflanzflächen; Begrünung von Müllbehälterstandorten; Fassadenbegrünung von geschlossenen Außenwandflächen größer 100 m²).

Die Dächer von baulichen Anlagen sind zu begrünen. Dies umfasst Dächer ab 10 m². Da als Dachformen lediglich Flach oder- Pultdächer bis 20° Neigung zugelassen sind, gilt diese Festsetzung für alle Dächer im Geltungsbereich. Ausgenommen von der Vorgabe zur Begrünung sind Dachflächenbereiche, die für erforderliche haustechnische Einrichtungen genutzt werden.

Dachbegrünung hat zahlreiche positive Auswirkungen auf das Klima. Hierzu zählen unter anderem:

- die Aufwertung von Gebäuden und Freiräumen,
- die Verminderung der Aufheizung von Gebäuden und Flächen durch Umgebungskühlung und Verdunstungsleistung,
- die Reduzierung von Umgebungslärm,
- die Verbesserung der Luftqualität,
- der Beitrag zur Sicherung der Artenvielfalt,
- die Verringerung des Energieeinsatzes zur Kühlung oder Heizung der begrünten Gebäude,
- die Verhinderung hoher Belastung der Kanalisation,
- die Verbesserung des Wirkungsgrades von Photovoltaikanlagen bei Hitze,
- die Bindung von CO2 und Erhöhung der Sauerstoffproduktion.

Die Errichtung von Photovoltaik- und Solarthermieanlagen ist auf mindestens 50 % der Dachflächen vorgeschrieben und wird u.a. dadurch unterstützt, dass die zu deren Errichtung erforderlichen Aufbauten und die Anlagen selbst von der Höhenfestsetzung ausgenommen werden, um deren Errichtung nicht durch unnötige Genehmigungsauflagen zu behindern.

Da die Farbgebung der Außenhaut eines Gebäudes wesentlichen Einfluss auf ihre äußere Oberflächentemperatur hat, sind alle geschlossenen Wandflächen der Hauptfassaden in heller Farbe mit einem Bezugswert (Albedo) > 20 aufzuführen. Mit dieser Festsetzung kann eine Aufheizung der Gebäude deutlich minimiert werden. Somit können auch Energie und Kosten für eine möglicherweise notwendige Kühlung der Gebäude verringert werden.

Folgende Festsetzungen werden zusammenfassend aus Gründen der Klimaanpassung im Bebauungsplan festgesetzt bzw. folgende Festsetzungen haben (zusätzliche) positive Wirkungen auf das Lokalklima:

- Grünstrukturen
  - Ausweisung von Flächen zur Entwicklung von Natur und Landschaft
  - Erhalt einzelner bestehender Grünstrukturen
- Städtebauliche Dichte bzw. Versiegelung der Baugrundstücke
  - Vorgabe einer geminderten GRZ von 0,7
  - Ausschluss einer Überschreitung der GRZ
  - Vorgabe von überbaubaren Grundstücksflächen
- Verdunstungsaktive / versickerungsoffene Gestaltung
  - Vorgabe einer wasserdurchlässigen Gestaltung von Hofflächen, Zufahrten, Stellplätzen und Fußwegen
  - Verbot von Schottergärten
- Begrünungsmaßnahmen
  - Vorgabe von Dachbegrünung
  - Ausweisung eines Pflanzstreifens am Rand des Geltungsbereichs
  - Vorgabe zur Bepflanzung von mind. 10 % der Baugrundstücke
  - Vorgabe zur Pflanzung von 1 Baum je 250 m² versiegelter Fläche auf den Baugrundstücken
  - Eingrünung von Gemeinschaftsstellplätzen und Vorgabe zur Pflanzung von 1 Baum je 4 Stellplätze
  - Festsetzung einer Begrünung von Abstellflächen für Müllbehälter

Innerhalb des Baugebietes sind zusätzlich ausgleichende Maßnahmen vorgesehen, um die mit der Bebauung der Fläche nicht gänzlich vermeidbaren Auswirkungen auf das Lokalklima so gering wie möglich zu halten. Dabei unterstützen viele der Maßnahmen gleichzeitig den Umgang mit steigenden Hitzebelastungen und die Anpassung anzunehmende Starkregenereignisse. Für beide Handlungsfelder hat die Schaffung von (begrünten) Freiflächen bzw. die Begrenzung der Versiegelung die größten positiven Effekte.

7. Immissionsschutz

Gemäß § 1 (6) Ziffer 1 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.

7.1. Zulässigkeit von Betrieben und Anlagen nach Abstandserlass NRW

Die Gliederung in zwei Gewerbegebietsteile ergibt sich aus der Nähe zu Wohnnutzungen und der damit verbundenen Anwendung des Abstandserlasses NRW (Runderlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (V-3 - 8804.25.1) vom 06.06.2007). Ausschlaggebend sind hier die Wohnnutzungen mit den Adressen Oberster Kamp 7, 9 und 11 nördlich des Plangebietes. Zur Sicherung der vorhandenen Wohnnutzungen setzt der Bebauungsplan Abstände nach der Art der Betriebe und Anlagen entsprechend der Regelungen der Abstandsliste NRW fest.

Die vorhandenen Wohngebäude werden gemäß Nr. 2.2.2 des Abstandserlasses mit dem Schutzanspruch eines Mischgebietes beurteilt. Aufgrund dieser punktuell vorhandenen Mischgebietsnutzungen wird das Plangebiet entsprechend dem Abstandserlass nach dem Störungsgrad der Betriebe gegliedert. Unterschieden werden hier die Abstandsklassen I bis VII. Die Abstandsklasse I beinhaltet den höchsten Abstand von 1.500 m (z.B. für Kraftwerke). Die Abstandsklasse VII (erforderlicher Abstand 100 m) umfasst z.B. Tischlereien und Kfz-Werkstätten. Die Abstandsliste ist dieser Begründung zum Bebauungsplan als Anhang X beigefügt.

Die überbaubare Fläche im Gewerbegebiet 1 ist weniger als 100 m von den Wohngebäuden Oberster Kamp 7, 9 und 11 entfernt. Daher ist hier lediglich nicht-störendes Gewerbe zulässig. Alle Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen I bis VII (Nr. 1 bis 221) der Abstandsliste oder Anlagen mit vergleichbarer Emissionstätigkeit sind hier nicht zulässig.

Die Fläche bzw. Baugrenzen innerhalb des Gewerbegebietes GE2 ist mehr als 100 m, aber weniger als 200 m von den Adressen Oberster Kamp 7, 9 und 11 entfernt. Daher sind hier Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen I bis VI (Nr. 1 bis 199) der Abstandsliste oder Anlagen mit vergleichbarer Emissionstätigkeit nicht zulässig. Gemäß Nr. 2.2.2.5 des Abstandserlasses NRW können aber zwischen Gewerbegebieten und Dorf- bzw. Mischgebieten, dessen Immissionsschutzanspruch hier zur Anwendung des Abstandserlasses vorausgesetzt wird, bei mit (*) gekennzeichneten Betriebsarten die Abstände der übernächsten Abstandsklasse zugrunde gelegt werden. Der Abstandserlass bezieht sich ansonsten auf die Abstände zu reinen und allgemeinen Wohngebieten sowie Kleinsiedlungsgebieten. Somit sind in den Bereichen, in denen Anlagen der Abstandsklassen I bis VI ausgeschlossen sind, dennoch die (*)-Betriebe unter den laufenden Nummern 181, 182, 183, 185, 189, 192 und 196 der Abstandsklassen VI zulässig. Nicht zulässig sind dagegen die unter den laufenden Nummern 83, 90, 95, 96, 97, 98, 134, 135, 137, 142, 145, 150, 151, 152, 154, 155, 157, 158, 159 und 160 der Abstandsliste aufgeführten Anlagenarten der Abstandsklasse V, da bei Betrieben und Anlagen dieser Abstandsklasse regelmäßig die Ausweisung eines Industriegebietes vorausgesetzt wird, die im Rahmen der Aufstellung dieses Bebauungsplans allerdings nicht vorgesehen ist.

Kapitel wird im Laufe des Verfahrens weiter konkretisiert

7.2. Zusammenfassung Lärmprognose

Wird im Laufe des Verfahrens geprüft

7.3. Festsetzungen im Bebauungsplan

Wird im Laufe des Verfahrens geprüft

8. Altlasten / Kampfmittel / Bergbau

8.1. Altlasten

Wird im Laufe des Verfahrens geprüft

8.2. Kampfmittel

Wird im Laufe des Verfahrens geprüft

8.3. Bergbau

Wird im Laufe des Verfahrens geprüft

9. Hochwasserschutz

Wird im Laufe des Verfahrens geprüft

10. Denkmalschutz

Wird im Laufe des Verfahrens geprüft

11. Ver- und Entsorgung

11.1. Versorgung des Plangebietes

Wird im Laufe des Verfahrens geprüft

11.2. Entwässerung des Plangebietes

Wird im Laufe des Verfahrens geprüft

11.3. Löschwasserversorgung und Rettungswege

Wird im Laufe des Verfahrens geprüft

12. Stand der Daten

12.1. Normen und Quellen

Die hier genannten DIN-Normen, VDI-Richtlinien und sonstigen Quellen können im Bautechnischen Bürgeramt des Technischen Rathauses, Gustav-Heinemann-Straße 10, 59065 Hamm eingesehen werden.

12.2. Kontakte

Die angegebenen Kontaktdaten (Name, Adresse, Fax- oder Telefonnummer) haben den Stand vom Juli 2023.

Anhang

Tabellarische Zusammenfassung

Name des Verfahrens	Bebauungsplan Nr. 03.101.- Oberster Kamp / Wilhelm-Schumacher-Allee	
Lage des Plangebietes	- Stadtbezirk Rhynern - Süd.-westlich der Straße Oberster Kamp, nord-östlich der Straße Oberallener Weg, westlich, östlich und südlich an bestehende Gewerbestrukturen des Gewerbeparks Rhynern grenzend	
Struktur des Plangebietes (Bestand)	- Private Grünfläche (Wiese) - Unbebaut - Teil des rechtskräftigen Bebauungsplanes 03.062. Oberallener Weg / Wambelner Straße	
Charakteristik der Planung / geplante Nutzungs- bzw. Bebauungsstruktur	- Umwandlung der priv. Grünfläche in ein Gewerbegebiet - konkretes Investitionsvorhaben - Gewerbe: Lagerhalle(n) mit Verwaltungsgebäude - voraussichtliche Flächengröße: 10.115 m²	
Art des Verfahrens	Aufstellungsverfahren gemäß § 2 (1) BauGB	
Verfahrensverlauf	Aufstellungsbeschluss	14.12.2021 (0512/21)
	Scoping gem. § 4 (1) BauGB	31.07.2023 bis 31.08.2023
	Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB	Besprechungsmöglichkeit von 31.07.2023 bis 16.08.2023
	Landesplanerische Abstimmung	Nicht erforderlich
	Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB	
	Offenlegungsbeschluss	
	Öffentl. Auslegung gem. § 3 (2) BauGB	-
	Sonstige	-
Vorbereitende Bauleitplanung (FNP)	Aus FNP abgeleitet gem. § 8 (2) BauGB	
Relevante informelle vorbereitende Planungen	- Städtebauliche Rahmenplanung Berge, Westtünnen, Rhynern	
Organisation der Erschließung	- Äußere Erschließung durch die Straße Oberster Kamp nördlich des Geltungsbereiches	
Planausweisung / Dichtewerte	- Festsetzung als Gewerbegebiet - Grundflächenzahl: 0,7, Geschossflächenzahl: 2,1 - Anzahl Vollgeschosse: max. III - Höhenbegrenzung durch max. Gebäudehöhe - abweichende Bauweise (Länge von 50 m kann überschritten werden)	
Grünflächen	- Festsetzung von Flächen zur Entwicklung von Natur und Landschaft im Südwesten - Erhaltungsgebot entlang der öffentlichen Verkehrsfläche im Norden - Pflanzgebot östlich der Gewerbefläche	
Verkehr	- Parken: Stellplatznachweise auf privater Grundstücksfläche - ÖPNV: Nächstgelegene Buslinien auf der Straße Oberster Kamp	
Entwässerung	Wird im Laufe des Verfahrens geprüft	
Kompensationsmaßnahmen / Ausgleichsflächen	Wird im Laufe des Verfahrens geprüft	
Sonstige Anmerkungen	Wird im Laufe des Verfahrens geprüft	
Gutachten	Artenschutz	In Erstellung
	Immissionsschutz	Wird im Laufe des Verfahrens geprüft
	Verkehr	Wird im Laufe des Verfahrens geprüft
	Hydrogeologie / Boden	Wird im Laufe des Verfahrens geprüft

	Altlasten	Wird im Laufe des Verfahrens geprüft
	Vorprüfung des Einzelfalls	-
	Sonstige	- …
Flächenbilanzierung	**Gesamtfläche (Plangebiet)**	**ca. 14.000 m²**
	Gewerbe (GE)	ca. 10.115 m² (ca. 72,4 %)
	Verkehrsflächen	ca. 270 m² (ca. 1,9 %)
	Private Grünflächen	-
	Fläche für Natur und Landschaft	ca. 1.270 m² (ca. 9,1 %)
	Erhaltung	ca. 1300 m² (ca. 9,4 %)
	Pflanzgebote	ca. 966 m² (ca. 7 %)