

# Stadt Hamm

Stadtplanungsamt

## **Bebauungsplan Nr. 07.108 - An der Dessauer Straße -**

Begründung zum Bebauungsplan

## **INHALTSVERZEICHNIS**

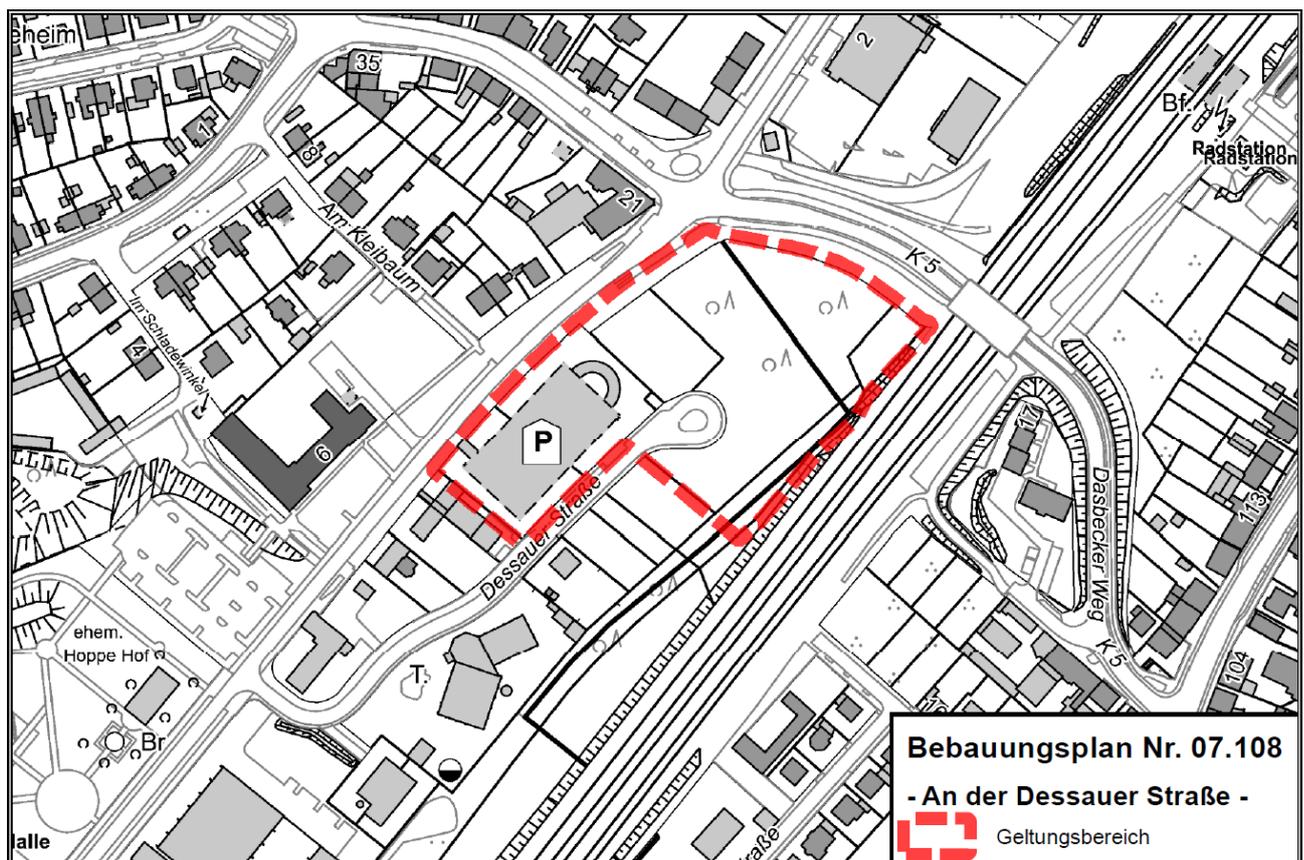
1.	Räumlicher Geltungsbereich.....	2
2.	Planungsanlass und Planungsziele .....	2
3.	Beschreibung des Plangebietes / Städtebaulicher Bestand .....	3
4.	Vorhandene Planung .....	3
4.1.	Regionalplanung .....	3
4.2.	Flächennutzungsplanung .....	4
4.3.	Verbindliche Bauleitplanung .....	4
4.4.	Informelle Planungen .....	5
5.	Inhalt des Bebauungsplans.....	5
5.1.	Erschließung .....	5
5.2.	Bauliche Nutzung.....	6
5.2.1.	Art der Nutzung .....	6
5.2.2.	Maß der baulichen Nutzung .....	9
5.3.	Weitere planungsrechtliche Festsetzungen.....	11
5.4.	Örtliche Bauvorschriften .....	12
6.	Natur und Umwelt.....	13
6.1.	Rechtliche Grundlage / Verfahren .....	13
6.2.	Umweltauswirkungen .....	13
6.3.	Artenschutz.....	13
6.4.	Klimaschutz und Klimafolgenanpassung .....	14
6.5.	Hochwasserschutz.....	15
7.	Immissionsschutz .....	16
8.	Altlasten / Kampfmittel / Bergbau / Methangas .....	16
8.1.	Altlasten .....	16
8.2.	Kampfmittel.....	17
8.3.	Bergbau .....	18
8.4.	Methangas .....	18
9.	Denkmalschutz .....	19
10.	Bahnstrecke Hamm-Minden .....	19
11.	Ver- und Entsorgung.....	20
11.1.	Versorgung des Plangebietes .....	20
11.2.	Entwässerung des Plangebietes .....	20
<i>Anhang</i>	.....	22
Tabellarische Zusammenfassung .....	.....	22

## 1. Räumlicher Geltungsbereich

Das ca. 17.400 m<sup>2</sup> umfassende Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 07.108 - An der Dessauer Straße - befindet sich in zentraler Lage in Heessen, südlich des Dasbecker Weges, nordwestlich der Bahnstrecke Hamm-Minden und südöstlich der Sachsenweges im nordöstlichen Randbereich des Gewerbegebietes „Zeche Sachsen“.

Namentlich handelt es sich dabei um den in der Gemarkung Heessen, Flur 22 gelegenen Bereich zwischen

- der Südwest- und der Nordwestgrenze des Flurstücks 52,
- der Nordwestgrenze des Flurstücks 262,
- der Nordwest- und der Nordgrenze des Flurstücks 236,
- der Nordgrenze des Flurstücks 234,
- der Nordostgrenze und der Südostgrenze des Flurstücks 212,
- einem ca. 90 m langen Abschnitt der Südostgrenze des Flurstücks 202,
- der davon in Richtung Nordwesten abzweigenden geraden südöstlichen Verlängerung der Nordostgrenze des Flurstücks 247,
- der Nordostgrenze des Flurstücks 247,
- der geraden nordwestlichen, bis zum Schnittpunkt mit der Südostgrenze des Flurstücks 262 reichenden Verlängerung der Nordostgrenze des Flurstücks 247
- dem Richtung Südwesten angrenzenden Teilabschnitt der Südostgrenze des Flurstücks 262 und
- der Südostgrenze des Flurstücks 52.



Übersichtsplan mit Geltungsbereich

## 2. Planungsanlass und Planungsziele

Im nordwestlichen Randbereich des Gewerbegebiets „Zeche Sachsen“ befinden sich am Ende der Dessauer Straße, die als Stichstraße mit abschließender Wendeanlage parallel zum Sachsenweg verläuft und der Erschließung kleinteiliger Gewerbegrundstücke dient, einige noch nicht entwickel-

te gewerbliche Grundstücksflächen. Nordöstlich anschließend an diese im Bebauungsplan Nr. 07.007 - Zeche Sachsen - bereits als Gewerbegebiet (GE gemäß § 8 Baunutzungsverordnung) festgesetzten Flächen grenzt ein brachliegendes Gelände an, für das noch kein verbindliches Planungsrecht besteht, das aber nunmehr ebenfalls gewerbebaulich entwickelt werden soll.

Die Erschließung der gewerblichen Bauflächen über die vorhandene Dessauer Straße ist bereits gesichert. Ein zusätzlicher, von der Wendeanlage der Dessauer Straße ausgehender Stichweg soll die Erschließungsanlage ergänzen und flexiblere und feinteiligere Grundstückszuschnitte zugunsten der Ansiedlung kleinteiliger Gewerbebetriebe ermöglichen. Grundstücksflächen für kleinteilige Gewerbeansiedlungen werden in der Stadt Hamm aufgrund der gegebenen Nachfragesituation dringend benötigt.

Die im Plangebiet befindliche Parkpalette ist aufgrund ihres Alters in baulich schlechtem Zustand und wird abgebrochen. Ausreichende Stellplatzkapazitäten können im Gewerbegebiet „Zeche Sachsen“ anderweitig im Bereich zentraler gelegener Standorte bereitgestellt werden. Daher ist das im Bebauungsplan Nr. 07.007 bislang als Verkehrsfläche definierte Grundstück in Anpassung an die umgebenden Grundstücksflächen einer gewerblichen Entwicklung durch Festsetzung eines GE-Gebiets zuzuführen.

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 07.108 - An der Dessauer Straße - dient insofern einer örtlich erforderlichen Ordnung der gewerblichen Flächenentwicklung und zudem der sinnvollen Ergänzung des Gewerbeflächenangebots für kleinteilige, nicht störende Betriebe. Der im Sinne der Innenentwicklung stehende Bebauungsplan wird darauf abzielen, den Entwicklungsbereich behutsam und angemessen in sein städtebauliches Umfeld einzufügen.

Im Hinblick auf die vorgesehene Nutzung ist das Projekt mit dem städtebaulichen Umfeld kompatibel, Umsetzungsvoraussetzung ist jedoch verbindliches Planungsrecht in Form des aufzustellenden Bebauungsplans Nr. 07.108 - An der Dessauer Straße -.

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

Das Plangebiet wurde von ca. 1829 bis ca. 1914 landwirtschaftlich als Ackerland bzw. Grünland genutzt. Von ca. 1914 bis ca. 1976 war die Fläche Bestandteil des Betriebsgeländes der Zeche Sachsen. In diesem Zeitraum wurde es vorwiegend als Holzlagerplatz (1929-1973) mit Gleisanlagen („Zechenbahnhof“) verwendet.

Heute stellt sich das Areal sich im Wesentlichen als noch brachliegende Fläche dar. Im westlichen Teil, nördlich anschließend an die ins Plangebiet hineinragende Dessauer Straße, befindet sich eine Parkpalette mit zwei Stellplatzebenen. In nordöstlicher Nachbarschaft der Parkpalette existiert ein kleiner Gewerbebetrieb. Darüber hinaus weist das Plangebiet keinerlei Bausubstanz auf. Im südöstlichen sowie im nördlichen Randbereich des Areals (d.h. entlang der benachbarten Bahnstrecke und im Böschungsbereich des angrenzenden Dasbecker Weges) befinden sich Baum- bzw. Gehölzstreifen. Die Dessauer Straße und ihre im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindliche Wendeanlage werden von Straßenbäumen flankiert.

Das direkte städtebauliche Umfeld prägt sich durch das Gewerbegebiet „Zeche Sachsen“ im Südwesten, die Alfred-Fischer-Halle im Westen, Wohnquartiere entlang der Straßen „Am Hämmschen“, „Dasbecker Weg“ und „Im Landwehrwinkel“ im Norden und Nordosten, die Grundstücksflächen eines Nahversorgers nordöstlich des Dasbecker Weges und den mischbaulich genutzten Randbereich des Zentrums von Heessen jenseits der Bahnstrecke im Südosten.

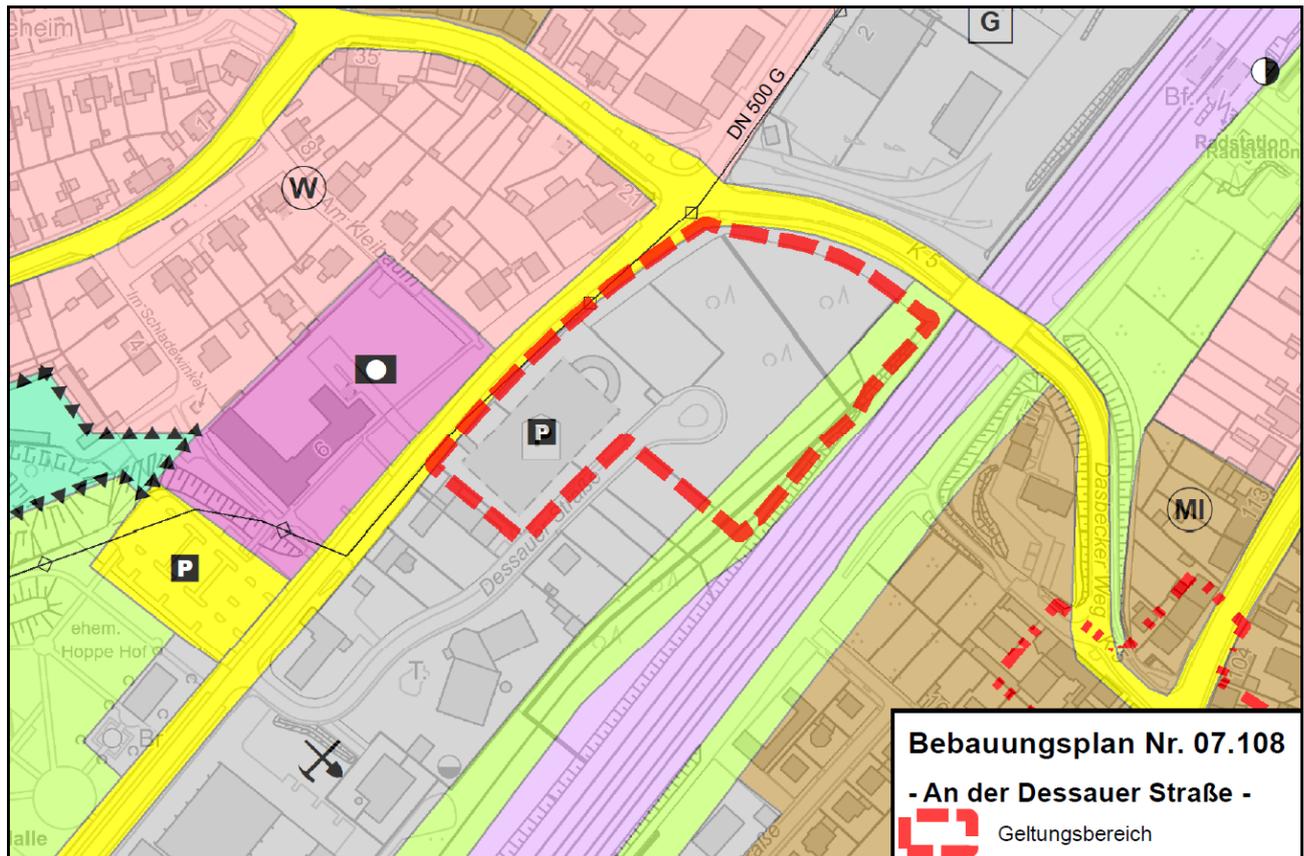
## **4. Vorhandene Planung**

### **4.1. Regionalplanung**

Der Regionalplan des Regierungsbezirks Arnsberg, Teilabschnitt Oberbereich Dortmund - westlicher Teil - (Dortmund/Kreis Unna/Hamm) trifft für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 07.108 - An der Dessauerstraße - die Entwicklungsaussage „„Bereich für gewerbliche und industrielle Entwicklungen“ (GIB) im Anschluss an „Bahnbetriebsflächen“.

## 4.2. Flächennutzungsplanung

Gemäß § 8 (2) BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Hamm stellt das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 07.108 - Dessauer Straße - teils als gewerbliche Baufläche (G) gemäß § 5 (2) Ziffer 1 BauGB i.V.m. § 1 (1) Ziffer 1 BauNVO und (entlang der angrenzenden Bahnlinie) teils auch als Grünfläche gemäß § 5 (2) Ziffer 5 BauGB dar. Aufgrund der Geringfügigkeit der Überschneidung der vorgenannten streifenförmigen Grünflächendarstellung mit den im Bebauungsplan vorgesehenen Gewerbebauflächen wird von einer Anpassung des Flächennutzungsplans im Wege der Berichtigung gemäß § 13a (2) BauGB abgesehen. Es erfolgt eine Ableitung des Bebauungsplans Nr. 07.108 aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans.



Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Hamm

## 4.3. Verbindliche Bauleitplanung

Die Plangebietsflächen des Bebauungsplans Nr. 07.108 - An der Dessauer Straße - werden aktuell zum überwiegenden Teil vom Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 07.007 - Zeche Sachsen - mit dem Stand der 1. Änderung erfasst. Dieser enthält für den Planungsraum u.a. folgende Bestimmungen:

1. Art baulicher Nutzung: GE (Gewerbegebiet) gemäß § 8 BauNVO mit immissionsschutzrechtlichen Einschränkungen,
2. zulässige Vollgeschossanzahl: III,
3. Bauweise: Abweichend gemäß § 22 (2) BauNVO,
4. Grundflächenzahl 0,8,
5. Geschossflächenzahl 2,0.

Darüber hinaus werden

- öffentliche Grünflächen (mit der Zweckbestimmung „Grünanlage“) gemäß § 9 (1) Ziffer 15 BauGB entlang der angrenzenden Bahnstrecke sowie
- Straßenverkehrsflächen gemäß § 9 (1) Ziffer 11 BauGB (größtenteils mit der besonderen Zweckbestimmung „Parkpalette“) festgesetzt.

Diese Festsetzungen sind mit den o.g. neuen städtebaulichen Entwicklungszielen nicht mehr vollständig kompatibel. Zudem besteht für den an den Dasbecker Weg grenzenden nordöstlichen Teil des Plangebietes bislang noch kein verbindliches Planungsrecht. Zur Umsetzung der städtebaulichen Zielvorstellungen ist die Aufstellung eines neuen Bebauungsplans erforderlich.

Das Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan Nr. 07.108 - An der Dessauer Straße - erfolgt auf der Grundlage des § 13a BauGB (Bebauungspläne für die Innenentwicklung). Die Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB sind gemäß § 13a (1) Ziffer 1 BauGB gegeben.

#### **4.4. Informelle Planungen**

Der Bericht WerkStadt Hamm sowie der Stadtentwicklungsbericht markieren den Planbereich des Bebauungsplans Nr. 07.108 - An der Dessauer Straße - als gewerbliche Baufläche im Gewerbepark des Öko-Zentrums bzw. als Gewerbeflächenreserve entsprechend ruhrFIS. Eine Übereinstimmung mit den Zielen der verbindlichen Bauleitplanung ist somit gegeben.

Auch die in Erstellung befindliche städtebauliche Rahmenplanung für Heessen erfasst die Plangebietsflächen des Bebauungsplans mit der Zielsetzung einer generellen städtebaulichen Aufwertung und der Entwicklung kleinteiliger Gewerbestrukturen. Dies deckt sich mit den vorgenannten Zielen des Bebauungsplans Nr. 07.108 - An der Dessauer Straße -.

Im Rahmenplanentwurf ist eine höhergeschossige Bebauung beidseits der Brückenrampe des Dasbecker Weges angedacht, um eine Torwirkung im Eingangsbereich zum „Heessener Dorf“ zu erzielen. Diesem rahmenplanerischen Aspekt trägt der Bebauungsplan Nr. 07.108 durch Vorgabe einer entsprechend höheren (d.h. mindestens drei- und maximal fünfgeschossigen) Gewerbebebauung Rechnung (siehe Kapitel 5.2.2. Maß der baulichen Nutzung).

## **5. Inhalt des Bebauungsplans**

### **5.1. Erschließung**

Die äußere Erschließung der Plangebietsflächen des Bebauungsplans Nr. 07.108 - An der Dessauer Straße - erfolgt über den nordwestlich an das Plangebiet angrenzenden Sachsenweg. Über den Sachsenweg und im weiteren Verlauf über den westlich gelegenen Sachsenring ist die Anbindung des Gewerbegebietes „Zeche Sachsen“ an die Hammer Innenstadt gewährleistet. Der östlich des Bebauungsplan-Geltungsbereichs verlaufende Dasbecker Weg stellt die direkte Verbindung zum Heessener Zentrum her.

Die innere Erschließung der gewerblichen Bauflächen über die vorhandene Dessauer Straße ist bereits im Bestand gesichert. Ein zusätzlicher, von der im Plangebiet des Bebauungsplans befindlichen Wendeanlage der Dessauer Straße ausgehender 9 m breiter Stichweg wird die Erschließungsanlage ergänzen. Die vorgenannten Erschließungsanlagen sind im Bebauungsplan als öffentliche Straßenverkehrsflächen gemäß § 9 (1) Ziffer 11 BauGB festgesetzt. Darüber hinaus wird diese Festsetzung auch für eine Teilfläche des Sachsenweges im Norden des Plangebiets getroffen, der aber keine Bedeutung für die innere Baugebieterschließung zukommt. Es handelt sich dabei um mit Gehölzen bestandene Böschungsfächen des Sachsenweges.

Parallel zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche des Sachsenweges setzt der Bebauungsplan einen 3,50 m breiten öffentlichen Grünflächenstreifen gemäß § 9 (1) Ziffer 15 BauGB fest, der der Aufnahme einer Wegeführung dient, die für die Bewirtschaftung des Böschungsbereiches im Sinne einer kontinuierlichen Grünpflege genutzt werden kann.

Die im Plangebiet befindliche Parkpalette ist aufgrund ihres Alters in baulich schlechtem Zustand und wird aus wirtschaftlichen Gründen abgebrochen. Ausreichende, die Parkpalette ersetzende Stellplatzkapazitäten können im Gewerbegebiet „Zeche Sachsen“ anderweitig bereitgestellt werden. Daher wird das im Bebauungsplan Nr. 07.007 bislang als Verkehrsfläche definierte Grund-

stück in Anpassung an die umgebenden Grundstücksflächen einer gewerblichen Entwicklung durch Festsetzung eines GE-Gebiets zugeführt.

Mittels städtischer Buslinien, die auf den Straßen „Am Hämmschen“ und „Dasbecker Weg“ verkehren (nächstgelegener Haltepunkt „Am Ökozentrum“), ist das Gewebequartier gut in das Busnetz eingebunden. Mit dem Heessener Bahnhof verfügt das Plangebiet zudem über einen nahegelegenen Haltepunkt des schienengebundenen öffentlichen Personennahverkehrs.

Die Unterbringung des durch künftige Bauvorhaben im Plangebiet unmittelbar bedingten ruhenden Verkehrs hat auf den Bauflächen selbst zu erfolgen. Im Rahmen entsprechender Bauantragsverfahren ist bauherrenseits eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen nachzuweisen. Zur Entlastung des öffentlichen Straßenraums enthält der Bebauungsplan ergänzend eine Festsetzung gemäß § 9 (1) Ziffer 14 BauGB, die die Vorhaltung eines mindestens 5 m tiefen Stauraums (Pkw-Abstellplatz) im Vorfeld von auf den gewerblichen Baugrundstücken errichteten Garagen und Carports (überdachten Stellplätzen) fordert.

## **5.2. Bauliche Nutzung**

### **5.2.1. Art der Nutzung**

Maßgebliche Zielsetzung des Bebauungsplans Nr. 07.108 - An der Dessauer Straße - ist die geordnete gewerbebauliche Entwicklung eines bislang teils nicht überplanten und noch brachliegenden, teils als Stellplatzfläche (Parkpalette) genutzten Areals im östlichen Randbereich des Gewerbegebietes „Zeche Sachsen“.

Zur Definition der zulässigen Art baulicher Nutzung werden alle Bauflächen innerhalb des Plangebiets als Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.

Im Hinblick auf die Nachbarschaft des Gewerbegebietes zu nahe gelegener bzw. benachbarter Wohnbebauung wird aus Gründen des Immissionsschutzes eine deutliche Einschränkung der potentiell hier zulässigen gewerblichen Nutzungsintensität vorgenommen. Der Bebauungsplan formuliert für die gewerblichen Nutzungen die Bindung, dass lediglich Gewerbebetriebe und -anlagen im Sinne von § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) angesiedelt werden dürfen (d.h. „mischgebietsverträgliche“ Betriebe und Anlagen, die das Wohnen nicht wesentlich stören).

Der stadträumlichen Lage des Plangebiets Rechnung tragend sind auch die gemäß § 8 (2) Ziffer 3 BauNVO allgemein zulässigen Tankstellen wegen potentiell intensiver Verkehrserzeugung und großem Grundflächenbedarf nicht zulässig. Aus ähnlichen Gründen werden auch die gemäß § 8 (2) Ziffer 1 BauNVO allgemein zulässigen Lagerplätze (sofern diese die dominierende Hauptnutzung eines Gewerbebetriebes darstellen) für unzulässig erklärt. Der intensive Flächenbedarf von Lagerplätzen widerspricht der der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 07.108 zugrunde liegenden planerischen Intention der Bereitstellung von Ansiedlungsmöglichkeiten für kleinteiliges Gewerbe. Die vorgenannten Ausschlüsse erfolgen auf Grundlage von § 1 (5) BauNVO.

Darüber hinaus sind die gemäß § 8 (3) Ziffer 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 (6) BauGB) und damit unzulässig. Ergänzend dazu werden i.V.m. § 1 (9) BauNVO explizit auch Bordelle und bordellartige Betriebe ausgeschlossen. Diese Regelung resultiert ebenfalls aus der unmittelbaren Nachbarschaft der festgesetzten gewerblichen Bauflächen zu wohnbaulich genutzten Grundstücken. Ferner können Vergnügungsstätten (insbesondere in großflächiger Form) einen erheblichen Einfluss auf Gewerbeflächen und deren zukünftige Entwicklung nehmen. Im Falle der Ansiedlung von Vergnügungsstätten sind Spannungen des Bodenmarktes regelmäßig nicht auszuschließen. Ohne planungsrechtliche Absicherung besteht die Gefahr, dass durch die örtliche Ansiedlung von Vergnügungsstätten die angestrebte gewerbliche Entwicklung negativ beeinflusst wird. Zur Vermeidung von Faktoren, die einen unerwünschten „Trading-Down-Prozess“ begünstigen, ist daher sicherzustellen, dass Ansiedlungen von Nutzungen, die in die Kategorie der Vergnügungsstätten fallen, örtlich verhindert und somit auch nachfolgende mögliche Fehlentwicklungen im Gewerbegebiet „Zeche Sachsen“ unterbunden werden.

Die gemäß § 8 (3) Ziffer 1 BauNVO in Gewerbegebieten ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber sind im gesamten Geltungsbereich nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 (6) BauGB) und damit unzulässig. Nach den Angaben des aktuellen Altlastenverdachtsflächenkatasters der Stadt Hamm handelt es sich bei dem Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 07.108 - An der Dessauer Straße - um einen Altstandort im Sinne des § 2 (5) des Bundes-Bodenschutzgesetzes, der im Zuge von Sanierungs- und Aufbereitungsarbeiten für eine ausschließlich gewerbliche Nutzung hergerichtet wurde. Damit genügt der Baugrund nicht den heutigen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse gemäß Baugesetzbuch (siehe auch Kapitel 8.1 Altlasten).

Zudem werden Einzelhandelsbetriebe, die zentren- und/oder nahversorgungsrelevante Warengruppen führen, für nicht zulässig erklärt, um zu verhindern, dass die Versorgungsfunktion der Zentren durch das Herauslösen von Sortimenten, die traditionell in zentralen Lagen angeboten werden, negativ beeinflusst wird. Damit wird ein Beitrag zur Erhaltung und Festigung der Angebotsstruktur im Bereich der Innenstadt und der Nebenzentren (also der zentralen Versorgungsbereiche) geleistet. Hiervon ist insbesondere das nahegelegene Versorgungszentrum Hesen betroffen.

Im Einzelhandelskonzept für die Stadt Hamm sind die Plangebietsflächen des Bebauungsplans Nr. 07.108 nicht explizit als potentiell geeigneter Standort für die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben ausgewiesen.

In den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans werden aus den genannten Gründen gemäß § 1 (5) i.V.m. § 1 (9) BauNVO Einzelhandelsbetriebe für unzulässig erklärt, die einzelne oder mehrere zentrenrelevante oder nahversorgungsrelevante Sortimente führen. Zentrenrelevante und nahversorgungsrelevante Warengruppen werden gemäß der nachfolgend abgebildeten „Hammer Liste“ (Quelle: Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept der Stadt Hamm - Stand 31.10.2019) definiert.

**Tabelle 10: Hammer Sortimentsliste der zentren-, nahversorgungsrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Sortimente**

Definition zentrenrelevanter Sortimente		Definition nicht-zentrenrelevanter Sortimente*	
WZ-Nr.**	Bezeichnung	WZ-Nr.**	Bezeichnung
<b>Nahversorgung (nahversorgungsrelevante Sortimente***)</b>			
47.1/ 47.2	Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Tabakwaren		
47.73	Apotheken		
47.75	Drogeriewaren, kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel		
aus 47.78.9	Wasch-, Putz-, Reinigungsmittel		
<b>Bekleidung, Schuhe, Sport</b>			
47.71	Bekleidung		
47.72	Schuhe, Lederwaren und Reisegepäck		
aus 47.64.2	Sportartikel (inkl. Sportbekleidung, -schuhe, -geräte)	aus 47.64.2	Sportgroßgeräte, Campingartikel
<b>Bücher, Schreib- und Spielwaren</b>			
47.61.0	Bücher		
47.62.1	Fachzeitschriften, Unterhaltungszeitschriften und Zeitungen		
47.62.2	Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel		
47.65	Spielwaren und Bastelartikel		
47.59.3	Musikinstrumente und Musikalien		
<b>Unterhaltungselektronik, Computer, Elektro, Foto</b>			
47.43	Geräte der Unterhaltungselektronik		
47.63	Ton- und Bildträger		
47.41	Datenverarbeitungsgeräte, periphere Geräte und Software		
47.42	Telekommunikationsgeräte		
aus 47.54	elektrische Haushaltsgeräte (nur Kleingeräte)	aus 47.54	elektrische Haushaltsgeräte ( nur Großgeräte)
47.78.2	Foto- und optische Erzeugnisse		
<b>Bau- und Gartenbedarf, Blumen, Zoobedarf</b>			
		47.52.1	Metall- und Kunststoffwaren (u. a. Eisenwaren, Bauartikel, Installationsbedarf für Gas, Wasser, Heizung und Klimatechnik, Werkzeuge, Spielgeräte für Garten und Spielplatz, Rasenmäher)
		47.52.3	Anstrichmittel, Bau- und Heimwerkerbedarf
aus 47.76.1	Blumen	aus 47.76.1	Pflanzen, Sämereien und Düngemittel (u. a. Baumschul-, Topf- und Beetpflanzen, Weihnachtsbäume, Blumenbindereierzeugnisse, Blumenerde, Blumentöpfe)

Auszug aus Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept der Stadt Hamm (Teil 1 der Tabelle)

Definition zentrenrelevanter Sortimente		Definition nicht-zentrenrelevanter Sortimente*	
WZ-Nr.**	Bezeichnung	WZ-Nr.**	Bezeichnung
		47.76.2	zoologischer Bedarf und lebende Tiere (inkl. Futtermittel für Haustiere)
<b>Möbel, Einrichtungsbedarf</b>			
aus 47.51	Haushaltstextilien (Haus-, Tisch- und Bettwäsche), Kurzwaren, Schneidereibedarf, Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche	47.59.1 aus 47.51	Wohnmöbel, Kücheneinrichtungen, Büromöbel Bettwaren (u. a. Matratzen, Lattenroste, Oberdecken)
		aus 47.53	Heimtextilien (Gardinen, Dekorationsstoff, Vorhänge, dekorative Decken)
		aus 47.53	Teppiche, Bodenbeläge und Tapeten
47.59.2	keramische Erzeugnisse und Glaswaren		
aus 47.59.9	Haushaltsgegenstände (u. a. Koch-, Brat- und Tafelgeschirre, Schneidwaren, Bestecke, nicht elektrische Haushaltsgeräte)	aus 47.59.9	Holz-, Flecht- und Korbwaren (u. a. Drechslerwaren, Korbmöbel, Bast- und Strohwaren, Kinderwagen)
		aus 47.59.9	Lampen, Leuchten und Beleuchtungsartikel
		aus 47.59.9	sonstige Haushaltsgegenstände (u. a. Bedarfsartikel für den Garten, Garten- und Campingmöbel, Grillgeräte)
47.78.3	Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel	47.79	Antiquitäten und Gebrauchtwaren
<b>Sonstige Sortimente</b>			
47.74	medizinische und orthopädische Artikel		
47.77	Uhren und Schmuck		
47.78.1	Augenoptiker		
47.64.1	Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör	aus 47.78.9	Handelswaffen, Munition, Jagd- und Angelgeräte
		45.32	Kraftwagen-/ Motorradteile und -zubehör (inkl. Funktionsbekleidung)
* Aufzählung nicht abschließend			
** WZ = Wirtschaftszweig (siehe Quellenangabe)			
*** gleichzeitig zentrenrelevant			
Quelle: BBE-Zusammenstellung im Rückgriff auf die Systematik der Wirtschaftszweige (WZ 2008), blau unterlegt: zentrenrelevante Leitsortimente gemäß Anlage 1 zum LEP NRW			

Auszug aus Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept der Stadt Hamm (Teil 2 der Tabelle)

### 5.2.2. Maß der baulichen Nutzung

Das zulässige Maß baulicher Nutzung wird für die im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 07.108 festgesetzten Bauflächen durch Definition bebaubarer Grundstücksflächen, durch Fixierung von Grundflächen- und Geschossflächenzahlen sowie durch Festsetzungen zur zulässigen Gebäudehöhe benannt.

#### Grundflächenzahl gemäß § 19 BauNVO:

Im gesamten Geltungsbereich ist eine Grundflächenzahl von 0,8 vorgegeben. Damit sind gemäß § 19 BauNVO 80 % überbaute Fläche pro Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne von § 19 (3) BauNVO zulässig. Diese Festsetzung nimmt das gemäß § 17 BauNVO maximal in Gewerbegebieten zulässige Ausnutzungsmaß auf. Auf eine gezielte Reduzierung des Ausnutzungsmaßes und

damit des Versiegelungsgrades wird vor dem Hintergrund der gegebenen Vorbelastungen des Bodens im Plangebiet des Bebauungsplans verzichtet (siehe Kapitel 8.1 Altlasten).

#### Geschossflächenzahl gemäß § 20 BauNVO:

Die Geschossflächenzahl gibt an, wie viel Geschossfläche pro Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig ist.

In Bauflächenbereichen mit einer maximal zulässigen dreigeschossigen Bauweise (siehe nachfolgende Erläuterungen zur Höhe baulicher Anlagen) ist eine Geschossflächenzahl von 2,0, festgesetzt. Hier ermöglicht sich somit pro Quadratmeter Grundstücksfläche die Errichtung von maximal 2,0 m<sup>2</sup> Geschossfläche.

In Bauflächenbereichen mit einer mindestens dreigeschossigen und maximal fünfgeschossigen Bauweise ist eine Geschossflächenzahl von 2,4, festgesetzt. Hier ermöglicht sich somit pro Quadratmeter Grundstücksfläche die Errichtung von maximal 2,4 m<sup>2</sup> Geschossfläche.

#### Höhe baulicher Anlagen gemäß § 18 BauNVO / Zulässige Vollgeschossanzahl / Gebäudehöhe:

In Fortsetzung der Festsetzungsstrukturen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 07.007 - Zeche Sachsen - wird die Zahl der zulässigen Vollgeschosse im westlichen bzw. südwestlichen Teilbereich des Plangebiets auf höchstens drei beschränkt.

Im Entwurf der städtebaulichen Rahmenplanung für Heessen ist dagegen beidseits der Brückenrampe des Dasbecker Weges eine höhergeschossige Bebauung angedacht, um eine Torwirkung im Eingangsbereich zum „Heessener Dorf“ zu erzielen. Diesem rahmenplanerischen Aspekt trägt der Bebauungsplan Nr. 07.108 örtlich durch Vorgabe einer mindestens dreigeschossigen und maximal fünfgeschossigen Gewerbebebauung Rechnung.

Ergänzend steuert der Bebauungsplan die Höhenentwicklung der entstehenden Neubebauung mittels der Definition zulässiger Gebäudehöhen (Gebäudeoberkanten). Gemäß § 16 (3) BauNVO darf demnach die festgesetzte Gebäudeoberkante (OK) von maximal 12 m (in Bauflächenbereichen mit einer maximal zulässigen dreigeschossigen Bauweise) bzw. maximal 20 m (in Bauflächenbereichen mit einer mindestens dreigeschossigen und maximal fünfgeschossigen Bauweise) nicht überschritten werden. Die festgesetzte OK ist im Bebauungsplan für den Regelfall des Baus eines Flachdaches als „Oberkante der Attika“ definiert. Weist das Dach keine Attika auf, ist hier ersatzweise der höchste Punkt der äußeren Dachhaut als OK zugrunde zu legen. Als unterer Bezugspunkt der festgesetzten Gebäudeoberkante gilt die jeweilige Höhe des Straßenrandes der vorhandenen erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche auf Höhe der Gebäudemitte des Hauptbaukörpers (die Dessauer Straße wird diesbezüglich für alle Baugrundstücke im Plangebiet als Bezugsebene definiert).

Im gesamten Plangebiet des Bebauungsplans ist eine Überschreitung der maximal zulässigen Gebäudeoberkante (OK) durch Gebäude- und Anlagenteile (z.B. Aufzugsüberfahrten, haustechnische Installationen, technische Bauteile o.ä.) um maximal 2 m dann ausnahmsweise zulässig, wenn diese aus betriebstechnischen Gründen erforderlich sind.

Mit den Festsetzungen zur zulässigen Zahl der Vollgeschosse in Kombination mit der definierten Gebäudehöhe vollzieht der Bebauungsplan eine an die im Umfeld des Plangebiets vorhandene Bestandsbebauung angepasste bzw. mit dieser verträgliche Höhenentwicklung. Mit der punktuell beidseits der Brückenrampe des Dasbecker Weges höheren Bebauung soll darüber hinaus gemäß Rahmenplanung ein gezielter städtebaulicher Akzent gesetzt werden.

Parallel zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche des Sachsenweges setzt der Bebauungsplan einen 3,50 m breiten öffentlichen Grünflächenstreifen gemäß § 9 (1) Ziffer 15 BauGB fest, der der Aufnahme einer Wegeführung dient und für die Bewirtschaftung des Böschungsbereiches genutzt werden kann. Dadurch kommt es im Norden des Plangebiets gegenüber dem bisher rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 07.007 - Zeche Sachsen - (1. Änderung) zu einer geringfügigen Reduzierung gewerblicher Bauflächen. Zur Gewährleistung einer kontinuierlichen Grünpflege auch im Sinne der Aufrechterhaltung von Sicherheit und Ordnung ist diese Flächeninanspruchnahme erforderlich und steht im öffentlichen Interesse, welches die örtliche Rücknahme von Bau- und Nutzungsrecht rechtfertigt. Ein Entschädigungsanspruch gemäß § 42 BauGB lässt sich hierdurch nicht erkennen. Grundlage für eine Entschädigung bildet in diesem Fall § 42 (3) BauGB. Hiernach entsteht eine Entschädigungspflicht, wenn infolge der Aufhebung der zulässigen Nutzung die Ausübung der

verwirklichten Nutzung oder die sonstigen Möglichkeiten der wirtschaftlichen Verwertung des Grundstücks, die sich aus der verwirklichten Nutzung ergeben, unmöglich gemacht oder wesentlich erschwert wird. Das Eintreten dieser Voraussetzungen ist hier zu verneinen.

Die genannten Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung verfolgen die Zielsetzungen der Begrenzung der baulichen Dichte bzw. der Gewährleistung angemessener Übergänge zur Umgebungsbebauung und somit der Gesamtintegration der Neubebauung in das städtebauliche Umfeld.

### **5.3. Weitere planungsrechtliche Festsetzungen**

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die abweichende Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO festgesetzt. Die Gebäude dürfen demnach eine Länge von 50 m überschreiten und sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Diese Bauweise gewährleistet in Kombination mit den - wie in Gewerbegebieten üblich und erforderlich - großflächig festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen einen maximal flexiblen Spielraum zur Anordnung der Gebäudesubstanz auf den Baugrundstücken.

In den Bereichen zwischen den erschließenden öffentlichen Verkehrsflächen und den straßenseitigen Baugrenzen sind Garagen sowie bauliche Nebenanlagen im Sinne von § 14 (1) BauNVO nicht zulässig. Diese Festsetzung verfolgt das Ziel der Gewährleistung straßenseitiger Baufluchten sowie der Ordnung der Gebäudevorbereiche sowie einer eindeutigen Definition des Straßenraums.

Vor Garagen oder überdachten Stellplätzen (Carports) ist zudem eine Stauraumfläche von mindestens 5 m freizuhalten. Diese Bestimmung trägt zur Entstehung zusätzlicher Pkw-Stellplatzbereiche auf den privaten Grundstücksflächen und somit zur Entlastung des öffentlichen Straßenraums von ruhendem Verkehr bei.

Ergänzend zu den o.g. Festsetzungen zum Maß baulicher Nutzung beschränkt der Bebauungsplan Nr. 07.108 zusätzlich die zulässige Erdgeschossfußbodenhöhe auf ein Spektrum von mindestens 0,20 m bis maximal 0,70 m. Bezugsebene ist (wie auch für die festgesetzte Gebäudeoberkante) die jeweilige Höhe des Straßenrandes der vorhandenen erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche (Dessauer Straße) auf Höhe der Gebäudemitte des Hauptbaukörpers.

Damit wird einerseits verhindert, dass mögliche Kellergeschosse oder Gebäudesockel übermäßig weit (d.h. mehr als ca. 0,70 m) aus der Grundstücksoberfläche hinausragen und andererseits ein weiterer Beitrag zu einer homogenen Höhenentwicklung innerhalb des Plangebiets geleistet. Zudem beugt die Definition einer Mindesthöhenlage des Erdgeschossfußbodens der Entstehung von Erdgeschossebenen vor, die sich unterhalb des Straßenniveaus befinden und aus diesem Grunde bei heftigen Regenereignissen überflutungsgefährdet sind.

Weitere bauplanungsrechtliche Festsetzungen auf Grundlage von § 9 (1) Ziffer 25 BauGB (Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern) bzw. § 9 (1) Ziffer 20 BauGB (Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft) verfolgen natur- und klimaschutzbezogene Zielsetzungen:

So ist pro 250 m<sup>2</sup> versiegelte Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter Laubbaum aus 2. Ordnung auf der auf der Planurkunde des Bebauungsplans abgebildeten Pflanzenartenliste oder alternativ ein als Hochstamm gepflanzter Obstbaum (wie Apfel, Birne, Kirsche, Pflaume) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Künftigen Gewerbetreibenden wird ausdrücklich empfohlen, ihre Grundstücksflächen über die planungsrechtlichen Vorgaben hinaus mittels Baum, Gehölz-, Hecken- und Strauchpflanzungen im Sinne von Klimaanpassung und einer optisch positiven Grundstücksgestaltung wirksam zu begrünen. Z.B. durch Baumgruppierungen können gezielt sonnenlichtgeschützte Pausen- und Aufenthaltsräume für Beschäftigte oder auch andere Funktionsflächen im Außenbereich der Gewerbegrundstücke geschaffen werden.

Darüber hinaus sind Stellplatzbereiche wie folgt gesondert zu betrachten: Im Bereich der auf den Bauflächen entstehenden offenen Kfz-Stellplatzflächen/Stellplatzanlagen ist pro angefangene 4

Kfz-Stellplätze mindestens 1 standortgerechter hochstämmiger Laubbaum 1. oder 2. Ordnung gemäß Vorgabe der Pflanzenartenliste anzupflanzen, dauerhaft zu unterhalten und zu pflegen.

Dächer bis einschließlich 20° Neigung und ab 10 m<sup>2</sup> Fläche sind als begrünte Flächen auszubilden. Dabei ist vorwiegend mit natürlichen, einheimischen und standortgerechten Pflanzen (gemäß Pflanzenartenliste - Teil „Dachbegrünung“ - auf der Bebauungsplanurkunde) eine Vegetationsdecke herzustellen, die dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen ist. Durch die Dachbegrünung muss für die Gesamtdachfläche mindestens ein Abflussbeiwert C von 0,5 nach DIN EN 12056-3 erreicht werden, um eine wirksame Niederschlagswasserrückhaltung zu gewährleisten. Zudem sind geschlossene Außenwandflächen ab 100 m<sup>2</sup> (Tür- und Fensteröffnungen sind hierbei nicht mitzurechnen) von Gebäuden und Nebenanlagen mit rankenden oder schlingenden Pflanzen zu begrünen. Pro laufende 3 Meter Wandlänge ist eine Kletterpflanze fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Weitere bauplanungsrechtliche Festsetzungen sind zur Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 07.108 nicht vorgesehen und erforderlich. Nachbarliche Belange sind durch die planungsrechtlichen Regelungen nicht nachteilig betroffen.

#### **5.4. Örtliche Bauvorschriften**

Neben den o.g. bauplanungsrechtlichen Bestimmungen enthält der Bebauungsplan Nr. 07.108 - An der Dessauer Straße - auch bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 89 der Bauordnung des Landes NRW, die auf die Gestaltung und Instandhaltung von Gebäuden und Freiflächen im Plangebiet abzielen.

Als Dachformen sind das Pultdach und das Zeltdach mit einer Neigung von jeweils maximal 20° sowie das Flachdach zulässig. Damit wird ein Beitrag für eine homogene Dachlandschaft innerhalb des neuen Gewerbequartiers geleistet. In Kombination mit der für Dachflächen ab einer Größe von 10 m<sup>2</sup> festgesetzten Dachbegrünung wirkt die Vorschrift zudem auf die Entstehung eines großen Quantums effektiv begrünter Dachflächen im Sinne des Klimaschutzes und der Klimafolgeanpassung hin.

Mit Blick auf ein möglichst homogenes Erscheinungsbild des Gewerbequartiers sind die Fassaden der Gebäude in den hellen Farbtönen (vergl. RAL 1000-1002, 1013-1015, 7032, 7035, 7038, 7044, 9001-9003, 9010, 9016, 9018) auszuführen. Die Vorgabe heller und damit lichtreflektierender Fassadenfarben hat darüber hinaus einen positiven stadtklimatischen Effekt.

Auf eine positive optische Ausgestaltung der Grundstücksaußenbereiche im Geltungsbereich des Bebauungsplans zielen die nachfolgenden örtlichen Bauvorschriften ab:

Einfriedungen sind auf eine Höhe von maximal 2 m zu begrenzen. Mauern, Betonzäune, Gabionen oder gabionen-ähnliche Konstruktionen oder Einfriedungen mit vergleichbar massivem Charakter sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans unzulässig. Diese Festsetzung wirkt auf die Verhinderung der Errichtung von Einfriedungen hin, die z.B. im Hinblick auf ihr massives Erscheinungsbild oder auf ihre negativen Auswirkungen auf das Stadtklima (Wärmespeicher) unerwünscht sind. Hecken bilden ein wirksames Instrument zur optischen Integration von Einfriedungen in ihr Umfeld. Daher wird künftigen Gewerbetreibenden ausdrücklich empfohlen, Grundstückseinfriedungen durch Heckenpflanzungen oder mittels Rank-, Schling- oder Kletterpflanzen wirksam zu begrünen.

Stellplätze zur Unterbringung von Müllbehältern sind der Einsicht von der öffentlichen Verkehrsfläche zu entziehen (z.B. Einfassung durch Heckenpflanzung, Unterbringung in Schränken bzw. Boxen, die mit Rank-, Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen sind). Die o.g. einfriedungsbezogene Bestimmung zur Unzulässigkeit von Mauern, Betonzäunen, Gabionen, gabionen-ähnlichen Konstruktionen oder von Einfriedungen mit vergleichbar massivem Charakter schließt auch Müllbehälterneinfriedungen ein.

Darüber hinaus sind Flächen, die weder überbaut sind, noch als Lagerfläche, Wegefläche oder Stellplatz dienen, auf einer mindestens 30 cm starken Mutterbodenschicht als Grünflächen anzule-

gen (d.h. sie sind versiegelungsfrei zu halten sowie größtenteils zu bepflanzen) und zu pflegen. Unzulässig sind großflächig mit Stein, Kies, Schotter oder ähnlichen Materialien angelegte Flächen. Auch diese Vorschriften wirken auf die aus städtebaulich-gestalterischer Sicht erstrebenswerte Entstehung von Grünflächen in bebauten Quartiersbereichen 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 Klimaschutz und Klimaanpassung).

Im Rahmen dieser Vorgaben des Bebauungsplanes verbleiben den künftigen Bauherren noch immer ausreichende Wahlmöglichkeiten im Hinblick auf die Umsetzung individueller baugestalterischer Vorstellungen.

## **6. Natur und Umwelt**

### **6.1. Rechtliche Grundlage / Verfahren**

Gemäß § 1 (6) Ziffer 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Umwelt- und Naturschutzes sowie der Landschaftspflege zu berücksichtigen.

Im Falle der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 07.108 - An der Dessauer Straße - sind die Anwendungsvoraussetzungen für das sogenannte „beschleunigte Verfahren“ gemäß § 13a (1) Ziffer 1 BauGB erfüllt. Von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, von der Erstellung eines Umweltberichtes gemäß § 2a BauGB sowie von der Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung kann somit abgesehen werden.

### **6.2. Umweltauswirkungen**

Es ist im vorliegenden Planverfahren hinsichtlich der umweltrelevanten Auswirkungen des Planvorhabens zu berücksichtigen, dass aufgrund der langjährigen Vornutzungen des Gesamtareals und seiner Lage inmitten eines durch bebaute Grundstücksflächen geprägten städtischen Umfeldes bereits erhebliche Vorbelastungen der einzelnen Schutzgüter bestehen. Die der Bauleitplanung zugrunde liegende planerische Konzeption und die vorgesehenen Festsetzungen des Bebauungsplanes zielen somit nicht auf eine bauliche Mobilisierung eines bislang ungenutzten Areals, sondern auf die Aktivierung einer im Siedlungszusammenhang gelegenen Fläche ab.

Erhebliche Umweltauswirkungen sind durch das Planvorhaben auch aufgrund einer allgemeinen Grundbelastung des Geltungsbereichs durch bestehende externe Einflussfaktoren (z.B. Verkehr) nicht zu erwarten.

### **6.3. Artenschutz**

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 07.108 ist zu prüfen, ob artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu berücksichtigen sind. Diese Prüfung wurde seitens des Büros Landschaftsökologie und Umweltplanung Wittenborg (Hamm) durchgeführt. Das Gutachten vom ist der Verfahrensakte des Bebauungsplans beigelegt. Folgendes ist der vorgenommenen artenschutzrechtlichen Prüfung im Kapitel „Artenschutzrechtliche Bewertung und Fazit“ zu entnehmen:

*„Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen nach § 13 BauGB sowie nach § 13a BauGB sind zu erwartende Eingriffe im Sinne von § 1a (3) Satz 5 BauGB (Vermeidung und Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes) als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig anzusehen. Somit entfällt die Verpflichtung zum ökologischen Ausgleich. Gleichwohl sind die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu untersuchen und zu bewerten.“*

*Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 07.108 „An der Dessauer Straße“ wurde unter anderem geprüft, ob durch die Aufstellung des Bebauungsplans und die daraus planerisch vorbereitete bauliche Inanspruchnahme potentielle Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausgelöst werden könnten. Im vorliegenden Fall wurde das mögliche Vorkommen von planungsrelevanten Arten anhand der Abfrage vorhandener Daten und einem theoretischen Abgleich der artspezifischen Habitatansprüche mit den Gegebenheiten des Planungsraumes erfasst. Bei der Abfrage von Daten wurden folgende Quellen ausgewertet:*

- Biotopkataster,
- Fachinformationssystem des LANUV (FIS)
- Potentialanalyse.

Anhand der autökologischen Habitatansprüche der so ermittelten Arten sowie Kenntnissen über das lokale Vorkommen wurde zunächst eine Abschätzung der Wahrscheinlichkeit eines Vorkommens der jeweiligen Arten getroffen. Beim Abgleich der benannten Arten konnte festgestellt werden, dass das Gebiet aufgrund der urbanen Lage, der bereits vorhandenen intensiven Nutzung und der vorliegenden Habitatqualitäten keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten planungsrelevanter Arten aufweist. Es ist nicht auszuschließen, dass weitere planungsrelevante Arten das Gebiet in ihr Nahrungs-habitat einschließen. Diese unterliegen jedoch nicht dem gesetzlichen Schutz, sofern diese nicht als essentiell anzusehen sind. Dies ist an dieser Stelle nicht gegeben.

Um artenschutzrechtliche Konflikte, insbesondere Verstöße gegen das Tötungsverbot vor allem von nicht planungsrelevanten Arten zu vermeiden, wurden weitere Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen festgelegt.

Nach den Ausführungen des § 44 Abs. 5 BNatSchG liegt ein Verstoß gegen das Verbot des § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 3 BNatSchG und gegen § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG nur dann vor,

- wenn sich der Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechtert (gilt gem. § 44 Abs. 1 Nr. 2 nur für streng geschützte Arten und europäische Vogelarten) oder
- wenn die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten (ggf. auch trotz vorgezogener Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen [CEF-Maßnahmen]) im räumlichen Zusammenhang nicht erhalten bleibt oder
- wenn die Beeinträchtigung durch den Eingriff das Tötungsrisiko- und Verletzungsrisiko signifikant erhöht und diese Beeinträchtigung bei Anwendung der gebotenen, fachlich anerkannten Schutzmaßnahmen vermieden werden kann.

Dieses kann für das Planvorhaben bei der Beachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen ausgeschlossen werden. Insofern können auch keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG prognostiziert werden. Es ist nicht erkennbar, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände die Vollzugsunfähigkeit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 07.108 „An der Dessauer Straße“ begründen könnten.“

Das Gutachten sieht folgende Minimierungsmaßnahmen vor: „Zur Vermeidung jeglicher artenschutzrechtlicher Konflikte, vor allem dem Tötungsverbot § 44 BNatSchG (1) Nr. 1 und einer möglichen Tötung auch nicht planungsrelevanter Vogelarten, die auf der Fläche möglicherweise brüten, sieht der Gutachter folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen vor, die auf Grundlage von § 9 (1) Ziffer 20 BauGB im Bebauungsplan festgesetzt werden:

- Zur Vermeidung von direkten Störungen und ggf. Tötungen von Individuen sind mögliche Rodungen sowie die Entfernung der Vegetationsdecke, soweit diese etwa 1 m Höhe überschreitet, von grundsätzlich innerhalb der von § 39 (5) Satz 2 NatSchG vorgegebenen Zeiträume (01.10. bis 28./29.02) durchzuführen.
- Mögliche Rodungsarbeiten sind auf das erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Nach der Rodung ist das gerodete Holz aus dem Planbereich zu entfernen, um einen möglichen Besatz mit Brutvögeln zu verhindern.
- Während der gesamten Bauphase sind die verbleibenden Gehölze nach den Vorschriften der DIN 18920 und RAS LP4 zu schützen.“

Zusätzlicher Hinweis des Gutachters: Die Rodungen betreffen nicht nur die im Plangebiet vorkommenden Gehölze, sondern jegliche Vegetationsstrukturen die als Bruthabitat genutzt werden könnten. Daher sind bei den Rodungsarbeiten zwingend auch die Rankenpflanzen am Parkhaus sowie auch die dort wachsenden Gebüsch innerhalb des genannten Bauzeitenfensters zu entfernen.

#### **6.4. Klimaschutz und Klimafolgenanpassung**

Die Stadt Hamm hat im Juli 2019 beschlossen, dass sie die Klimakrise als dringendes Problem anerkennt und Maßnahmen für mehr Klimaschutz ergreifen wird. Hierzu hat sie, wie zahlreiche Städte in Deutschland, den sogenannten Klima-Notstand ausgerufen. Um die bisherigen Klimaschutzbemühungen zu bündeln, weiter voranzutreiben und um weitere effektive Maßnahmen zu ergänzen, wurde der „Kommunale Klimaaktionsplan Hamm 2020-2025“ entwickelt und im Dezember 2019 beschlossen. Dieser beinhaltet Maßnahmen des Umwelt-, Klima- und Artenschutzes in unterschiedlichen Aktionsfeldern. Der Klimaaktionsplan wird als Daueraufgabe eingestuft und ent-

sprechend fortgeschrieben. Im Themensektor „Bauen, Planen, Wohnen, Leben“ wurde u.a. über die Entwicklung eines Handlungsprogramms für Klima- und energetische Ziele ein Leitfaden für die kommunale Bauleitplanung geschaffen und mittels Ratsbeschlusses im Dezember 2021 gemäß § 1 (6) Ziffer 11 BauGB als abwägungsrelevantes Konzept funktionalisiert. Die mit dem Klimaaktionsplan verfolgten Ziele stehen im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 07.108 - An der Dessauer Straße - somit im Fokus der Bauleitplanung.

Darüber hinaus hat der Rat der Stadt Hamm in seiner Sitzung am 23.03.2021 das „Klimafolgenanpassungskonzept“ (KFAK) beschlossen. Mit diesem Konzept wird der Rahmen für die Klimafolgenanpassung in der Stadt Hamm gesteckt. Es wurde eine Gesamtstrategie entwickelt, mit der die Stadt Hamm die Risiken des zunehmenden Klimawandels systematisch und dauerhaft abfedern, aber auch die mit dem Klimawandel verbundenen Chancen gemeinsam mit der Hammer Bürgerschaft nutzen kann. Hierzu sind ein Leitbild sowie dazu passende Ziele formuliert worden. Ausgearbeitete Maßnahmen sollen das Grundgerüst für die klimawandel-orientierten Arbeitsfelder vorgeben. Thematisiert werden hier u.a. auch die Möglichkeiten der Raum-, Regional- und Bauleitplanung beispielsweise zur Anpassung an Hitzeperioden und Starkregenereignisse. Klimaangepasste Stadtentwicklung stellt einen Schwerpunktbereich für die Bearbeitung der im Konzept ausformulierten Leitprojekte dar. Bei der Stadtentwicklung und der Bauleitplanung soll demnach zukünftig verstärkt darauf geachtet werden, dass Klimawandelanpassung stets mitbetrachtet und - sofern möglich - auch Maßnahmen realisiert werden.

Im Sinne der o.g. Rahmenkonzepte fördert der Bebauungsplan Nr. 07.108 - An der Dessauer Straße - durch seine Festsetzungsinhalte eine klimagerechte und klimafolgenangepasste Quartierentwicklung, z.B.

- durch die Vorgabe von Durch- und Begrünungsmaßnahmen (versiegelungsfreie und bepflanzte Ausgestaltung von nicht als Wege- oder Stellplatzflächen genutzten Grundstücksteilen, Pflanzung von Bäumen auf den gewerblichen Baugrundstücksflächen und auf Stellplatzflächen, Festsetzung von Dachbegrünung, Fassadenbegrünung und Begrünung von Müllbehälterstandorten),
- durch die gezielte Vorgabe von flachgeneigten Dächern (bis 20° Neigung) sowie Flachdächern mit dem Ziel der Entstehung eines großen Quantums effektiv begrünter Dachflächen im Gewerbequartier,
- durch Bestimmungen, die auf eine Begrenzung der Flächenversiegelung auf ein notwendiges Maß und gleichzeitig teils auf die Verhinderung der Entstehung von hitzespeichernden Elementen hinwirken (Unzulässigkeit von Kies-, Schotter-, Steingärten, Mauern, Betonzäunen, Gabionen oder ähnlichen Konstruktionen oder Einfriedungen mit vergleichbar massivem Charakter sowie
- durch die Vorgabe heller und damit reflektierender Fassadenfarben zur Verhinderung einer Fassadenaufheizung.

Die genannten Maßnahmen - insbesondere die Dachbegrünung - tragen über ihren stabilisierenden mikroklimatischen Effekt hinaus zu einem ausbalancierten Feuchtigkeitshaushalt innerhalb des Plangebiets bei. Im Falle von Starkregenereignissen bieten sie entwässerungstechnische Vorteile, da anfallendes Regenwasser erst verzögert versickert oder in die Kanalisation abgeleitet wird. Der Entstehung von Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen stehen Dachbegrünungsmaßnahmen nicht entgegen. Diese können aufgeständert auf den begrünteten Dachflächen installiert werden.

Das Regelungsinstrumentarium der verbindlichen Bauleitplanung ist auf die Steuerung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung beschränkt. Klimaschützende und klimaanpassende Maßnahmen können somit im Bebauungsplan nicht in jeder beliebigen Detailschärfe vorgenommen werden. In der Summe seiner planerischen Zielsetzungen und der daraus resultierenden Festsetzungen weist der Bebauungsplan Nr. 07.108 jedoch - wie dargestellt - eine angemessene Klimaschutzorientierung auf.

## 6.5. Hochwasserschutz

Die Auswertung der relevanten Umweltinformationsdaten hat keine Hinweise auf eine Hochwasser- oder erhebliche Überflutunggefährdung der Plangebietsflächen des Bebauungsplanes erge-

ben. Das Areal liegt außerhalb von Überschwemmungsgebieten. Die Hochwassergefahrenkartierung erfasst der Bezirksregierung Arnsberg weist ebenfalls keinen örtlichen Eintrag auf.

## **7. Immissionsschutz**

Gemäß § 1 (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.

Bedingt durch die Struktur der vorliegenden Planung (Integration von gewerblichen Bauflächen für nicht erheblich störende Gewerbebetriebe in ein bestehendes Gewerbegebiet) ergibt sich eine Einschränkung der Palette näher zu betrachtender, potentiell auftretender Immissionsproblematiken. Konflikte im Hinblick auf z.B. Staub- oder Geruchsmissionen sind nicht zu erwarten. Ausschließlich die Immissionsart „Schall“ ist hier von näher zu betrachtender Relevanz.

In diesem Zusammenhang ist zunächst festzustellen, dass sich das Planvorhaben selbst hinsichtlich der im Bebauungsplan festgesetzten Art baulicher Nutzung (eingeschränktes Gewerbegebiet - GE) spannungsfrei in sein städtebauliches Umfeld einfügt. Von der vorgesehenen Nutzung des Plangebiets in die Umgebung in unverträglichem Maße ausstrahlende Emissionen sind somit nicht zu erwarten.

Ebenso kann vorausgesetzt werden, dass von den unmittelbar angrenzenden Flächennutzungen keine unverträglichen Immissionseinwirkungen auf die im Plangebiet projektierten Gewerbeansiedlungen ausgehen werden. Das Areal ist größtenteils von gewerblich, mischbaulich oder wohnbaulich genutzten Flächen umgeben. Ein Nutzungskonflikt ist daher nicht zu erwarten.

Damit verbleiben im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 07.108 - An der Dessauer Straße - immissionsschutzrechtliche Betrachtungserfordernisse im Hinblick auf eine Bewertung der von den umgebenden Verkehrswegen (insbesondere der Eisenbahnstrecke) ausgehenden Verkehrslärmemissionen.

Aufgrund des im Geltungsbereich des Bebauungsplans bereits aus Gründen der gegebenen Bodenbelastung (siehe nachfolgendes Kapitel 8.1 Altlasten) vorgenommenen Ausschlusses von Wohnnutzungen verringert sich jedoch auch diesbezüglich die immissionsschutzbezogene Sensibilität des Planungsraums. Sie reduziert sich somit auf das Erfordernis der Gewährleistung gesunder Arbeitsverhältnisse.

Die Deutsche Bahn hat in den letzten Jahren im Zuge des Gesamtlärmsanierungskonzeptes für das Stadtgebiet von Hamm auch im Bahnstreckenbereich des Bahnhofes Hamm-Heessen Lärmschutzwände errichtet. Der Ausbauabschnitt SSW 005 erfasste dabei den Bahnstreckenabschnitt auf Höhe der Plangebietsflächen des Bebauungsplans Nr. 07.108 - An der Dessauer Straße -. Die hier errichteten Lärmschutzwände sind auf den wirksamen Schutz der am Sachsenweg und an der Straße „Im Landwehrwinkel“ gelegenen Wohnbebauung abgestellt. Sie dienen damit indirekt auch der Gewährleistung gesunder Arbeitsverhältnisse im Bereich des entlang der Bahnstrecke gelegenen Gewerbeflächenstreifens.

## **8. Altlasten / Kampfmittel / Bergbau / Methangas**

### **8.1. Altlasten**

Nach den Angaben des aktuellen Altlastenverdachtsflächenkatasters der Stadt Hamm handelt es sich bei dem Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 07.108 - An der Dessauer Straße - um einen Altstandort im Sinne des § 2 (5) des Bundes-Bodenschutzgesetzes. Im Zuge der Sanierungs- und Aufbereitungsarbeiten wurde das Gelände für eine gewerbliche Nutzung aufbereitet. Dennoch ist folgendes zu beachten:

Nach § 2 LBodSchG (LandesBodenSchutzGesetz) sind Bauherren und Bauherrinnen verpflichtet, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlichen Bodenveränderung, die bei der Baumaßnahme, bei Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Eingriffen in den Boden und den Untergrund bekannt werden, unverzüglich der zuständigen Bodenschutzbehörde mitzuteilen. Sollten daher Auffälligkeiten in Boden, Bodenluft bzw. Grundwasser erkennbar werden, ist das Umweltamt (Untere Bodenschutzbehörde, Tel. 02381/ 17-7101, Fax 17-2931) unverzüglich zu benachrichtigen und die Arbeiten im betroffenen Bereich sind sofort einzustellen.

Zukünftig unversiegelte Bereiche sind aus Vorsorgegründen mit 30 cm Boden abzudecken. Vor dem Einbau des Bodenmaterials ist auf die Güte und Qualität des Bodens zu achten. Es sind die Vorsorgewerte nach Anhang 2 Nr. 4 der Bundes-Bodenschutz-Verordnung (BBodSchV) zu beachten. Die Einhaltung der o.a. Zuordnungswerte ist durch die Vorlage entsprechender chemischer Analyseergebnisse nachzuweisen. Dabei sind je Herkunftsort bzw. je 700 m<sup>3</sup> Boden entsprechende Analysen durchzuführen und vorzulegen. Die Ergebnisse sind bei der Unteren Bodenschutzbehörde unaufgefordert, spätestens mit Anlieferung des Bodenmaterials, einzureichen. Das Grundwasser ist nicht für Trink- und Brauchwasserzwecke nutzbar. Aufgrund der vorhandenen Belastungen im Untergrund ist auf eine gezielte Versickerung (z.B. Errichtung eines Versickerungsbauwerks) des Niederschlagswassers zu verzichten. Das anfallende Niederschlagswasser ist der Kanalisation zuzuführen.

#### Gesonderte Stellungnahme der Unteren Bodenschutzbehörde hinsichtlich Wohnnutzung:

Der Altstandort ist im Rahmen der damaligen Rechtsvorschriften im Hinblick auf eine zukünftige gewerbliche Nutzung der Fläche aufbereitet worden. Dies umfasste jedoch keinesfalls eine Aufbereitung im Hinblick auf eine Wohnnutzung, insbesondere nicht unter Berücksichtigung der heutigen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse gemäß Baugesetzbuch. Grundsätzlich sind die Bestimmungen der Landesbauordnung NRW (BauO NRW) zu beachten. Gemäß § 3 BauO NRW sind bauliche Anlagen und Einrichtungen so anzuordnen, zu errichten, zu ändern und zu unterhalten, dass die öffentliche Sicherheit und Ordnung, insbesondere Leben und Gesundheit, nicht gefährdet wird. In Verbindung mit § 16 BauO NRW heißt das für die genannten Vorhaben, dass insbesondere chemische, physikalische oder biologische Einflüsse, Gefahren oder unzumutbare Belästigungen für Hausbewohner nachweislich auszuschließen sind.

Daher erfolgt ein Ausschluss von Wohnnutzungen im Geltungsreich des Bebauungsplans Nr. 07.108 - An der Dessauer Straße -. Die gemäß § 8 (3) Ziffer 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen "Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter" sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 (6) Ziffer 1 BauNVO) und damit unzulässig.

## **8.2. Kampfmittel**

Seitens der Stadt Hamm wurde beim Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe (KBD-WL) eine Luftbildauswertung zur Kampfmittelsituation im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 07.108 - An der Dessauer Straße - in Auftrag gegeben. Der Kampfmittelbeseitigungsdienst hat zur Kampfmittelsituation im Plangebiet unter den Fundstellenummern 5/39993, 5/38678, 5/39204 Stellung genommen.

Dabei ist im Plangebiet **1 vermutliche Blindgängereinschlagstelle** (Verdachtspunkt -VP- Nr. 8769) festgestellt worden. Der Verdachtspunkt befindet sich in der nordöstlichen Peripherie des Geltungsbereichs (Flurstück 212). Bodeneingriffe jeglicher Art sind im Gefahrenbereich des Blindgängerverdachtspunktes (Radius 20 m) untersagt und dürfen erst nach Überprüfung durch den KBD-WL und der anschließenden Freigabe durch die Feuerwehr durchgeführt werden. Die Sondierung des Verdachtspunktes ist mit einer Vorlaufzeit von 3 Monaten bei der Feuerwehr der Stadt Hamm zu beantragen.

Wegen erkennbarer Kriegsbeeinflussung (teilweise Bombardierung) sind nach heutigem Stand im Zusammenhang mit anstehenden Baumaßnahmen abhängig von deren Art und Umfang möglicherweise zusätzliche Überprüfungsmaßnahmen des KBD-WL erforderlich (ggf. Oberflächendetektionen zu bebauender Flächen, ggf. Bohrlochdetektionen vor Ramm- oder Bohrarbeiten). Die Arbeiten sind bei der Feuerwehr anzumelden (E-Mail: Feuerwehr-ZS@Stadt.Hamm.de, Tel. 02381/903-250, 903-0). Die Festlegung dieser Maßnahmen erfolgt einzelfallbezogen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

Generell ist bei Baugrundeingriffen erhöhte Aufmerksamkeit geboten, da die Existenz von Kampfmitteln nie ganz ausgeschlossen werden kann. Falls bei Erdarbeiten Beobachtungen gemacht werden sollten, die auf Kampfmittel hindeuten (außergewöhnliche Verfärbung des Erdreichs, Auffinden verdächtiger Gegenstände), sind die Arbeiten sofort einzustellen und es ist umgehend telefonisch die Feuerwehr der Stadt Hamm (02381/903-250, 903-0 oder Notruf 112) oder die Polizei (02381/916-0 oder Notruf 110) zu verständigen.

### 8.3. Bergbau

Der Bebauungsplan Nr. 07.108 - An der Dessauer Straße - enthält eine nachrichtliche Kennzeichnung in Hinblick auf in der Vergangenheit unterhalb des Plangebiets möglicherweise erfolgten Bergbau. Jedoch hat die Bezirksregierung Arnsberg - Abteilung 6 - Bergbau und Energie in NRW für den Bereich der Planmaßnahme nicht auf heute noch einwirkungsrelevanten Bergbau oder zukünftige bergbauliche Maßnahmen hingewiesen. Mit bergbaulichen Einwirkungen sei nicht zu rechnen.

Die bergbaurechtlichen Träger öffentlicher Belange werden im Rahmen des Behördenbeteiligungsverfahrens um Stellungnahme gebeten. Die Bezirksregierung Arnsberg wies in ihrer Stellungnahme auf verliehene Bergrechts-, Bewilligungs- und Erlaubnisfelder hin. Aufgrund der jeweils beschränkten Laufzeit erteilter Bewilligungen und Erlaubnisse (in der Regel fünf Jahre) sind im Bedarfsfall aktuelle Informationen bei der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6 - Bergbau und Energie in NRW, Goebenstraße 25, 44135 Dortmund einzuholen.

### 8.4. Methangas

Nach gutachterlichen Feststellungen liegt das Plangebiet des Bebauungsplanes in einem großflächigen Bereich, in dem aktuell Ausgasungen von Kohlenflözgasen auftreten können. Eine Freisetzung aus Methan ist insbesondere dann möglich, wenn die abdichtenden Schichten des Quartär sowie des Emscher-Mergels durchteuft werden. Es können dann bautechnische Maßnahmen wie zum Beispiel eine flächige Gasdrainage unter Neubauten oder eine Abführung von aufsteigendem Gas zum Beispiel mittels Rigolen, Drainplatten oder Entgasungsleitungen notwendig werden.

Der Geologische Dienst (GD) NRW weist im Hinblick auf potentielle Methanausgasungen auf folgendes hin:

Nach Informationen des 2D-Störungskatasters des GD NRW befindet sich das Plangebiet zwischen dem Sachsen-Sprung und einer nicht näher benannten Störung des Oberkarbons, welches sich in einer Tiefe von voraussichtlich ca. 700 m unter der Geländeoberkante befindet.

Der Sachsen-Sprung stellt eine bedeutende Störung im Hammer Stadtgebiet dar, die nachweislich das gesamte Kreidedeckgebirge durchsetzt und damit eine Verbindung mit dem unterlagernden Karbon darstellt. Im Bereich des Donar-Feldes nordwestlich von Hamm-Heessen wurden am Sachsen-Sprung Versatzbeträge von mehreren Zehnermetern nach Nordosten beobachtet. Da der Bereich im Umfeld der ehemaligen Zeche Sachsen bergbaulich beeinflusst ist, kann hier eine verstärkte Gasfreisetzung aus dem karbonzeitlichen Grundgebirge angenommen werden. Der geplante Grubenwasseranstieg in der Wasserprovinz Ost kann zudem einen zusätzlichen Einfluss auf das Ausgasungsverhalten bewirken.

Als Sicherungsmaßnahme gegen potenziell aufsteigende Methangase ist im Plangebiet daher gemäß Empfehlung des Geologischen Dienstes grundsätzlich eine Bodenluftdrainage unterhalb der geplanten Gebäude vorzusehen. Hierzu ist eine passive Gasflächendrainage zu installieren.

Unterhalb der Bodenplatten ist eine gasgängige Schicht einzubauen, über die das Methangas zu den Gebäudeaußenseiten wandert und dort über punktuell angeordnete Kiesfenster in die Außenluft übertreten kann. Durchdringungen der Bodenplatte (Rohre, Leitungen usw.) sind gasdicht auszuführen. Ein Nachweis ist seitens des Bauherrn im Rahmen der Bauantragsstellung beizubringen. Nähere Informationen können beim Umweltamt der Stadt Hamm eingeholt werden.

Es wird zudem dringend empfohlen, objektbezogene Untersuchungen sowie die Konzepterarbeitung von Vorsorge- und Sicherheitsvorkehrungen durch einen Sachverständigen durchführen zu lassen. Konkretisiert die Untersuchung ein Gefahrenpotential, ist das Umweltamt zu informieren.

Folgender Hinweis des Geologischen Dienstes NRW ist speziell bei Bohrungen beachtlich: Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich in einem Gebiet, in dem Gasaustritte, insbesondere Methanausgasungen, aus dem Untergrund bekannt sind. Es ist nicht auszuschließen, dass bei geplanten Bohrungen Gas, potentiell auch unter erhöhten Drucken, austreten kann. Daher sollte das ausführende Bohrunternehmen geeignete Arbeitsschutzmaßnahmen und Sicherheitsvorkehrungen treffen.

## 9. Denkmalschutz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 07.108 - An der Dessauer Straße - weist keine denkmalgeschützte Bausubstanz auf. Das geplante Gewerbeareal entfaltet des Weiteren keinerlei negative Ausstrahlungswirkungen auf Baudenkmäler außerhalb des Plangebiets.

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Bodeneingriffen Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde oder auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus Erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden können. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt/Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder dem LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.02761/93750, Fax: 02761/937520) unverzüglich anzuzeigen. Das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Obere Denkmalbehörde die Entdeckungsstätte vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Die Obere Denkmalbehörde kann die Frist verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Bodendenkmals dies erfordern und dies für die Betroffenen zumutbar ist (§ 16 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz NW). Gegenüber der Eigentümerin oder dem Eigentümer sowie den sonstigen Nutzungsberechtigten eines Grundstücks, auf dem Bodendenkmäler entdeckt werden, kann angeordnet werden, dass die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Bodendenkmals sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden sind (§ 16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz NW).

## 10. Bahnstrecke Hamm-Minden

Die Deutsche Bahn AG weist hinsichtlich der Nachbarschaft des Plangebiets zur Bahnstrecke Hamm-Minden auf folgende Sachverhalte hin:

- Bezüglich des auf der Fläche festgestellten Blindgängerverdachtspunktes weisen wir auf folgendes hin: Sollten diesbezüglich auch Kampfmittelsondierungen auf der Bahnfläche/im Gleisbereich nötig sein, so darf dies nur in enger Abstimmung mit der DB Netz AG und unter Berücksichtigung von Erfordernissen des Bahnbetriebs (Fristen für Sperrpausenmeldung, Umfang von Sperrzeiten, Auflagen zu Bodeneingriffen) erfolgen.
- Durch das Vorhaben dürfen die Sicherheit und die Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs auf der angrenzenden Bahnstrecke nicht gefährdet oder gestört werden. Auswirkungen auf Bahndurchlässe sowie Sichtbehinderungen der Triebfahrzeugführer durch Blendungen, Reflexionen oder Staubeentwicklungen sind zu vermeiden. Außerdem ist zu beachten, dass Bahnübergänge, z.B. durch erhöhtes Verkehrsaufkommen oder den Einsatz schwer beladener Baufahrzeuge, nicht beeinträchtigt werden dürfen.
- Das Plangebiet des Bebauungsplans überschneidet sich teilweise mit dem Lärmsanierungsprojekt „Hamm 2“ der DB Netz AG. Betroffen ist hier das Flurstück 212, Flur 22, Gemarkung Heessen sowie die geplante Zuwegung von der Dessauer Straße, die als Baustraße genutzt werden soll. Diesbezüglich ist eine weitere Abstimmungen mit den Verantwortlichen der DB Netz AG (DB Netz AG - Lärmsanierung West (I.NI-W-L-W), Hermann-Pünder-Straße 3, 50679, Teil. 0221-141-71098) erforderlich.
- Wird aufgrund des Vorhabens eine Kreuzung der vorhandenen Bahnstrecken mit Kanälen, Wasserleitungen o.ä. erforderlich, so sind hierfür entsprechende Kreuzungs- bzw. Gestattungsanträge zu stellen. Die notwendigen Antragsunterlagen hierzu finden Sie online unter: <http://www.deutschebahn.com/Leitungskreuzungen> und <http://www.deutschebahn.com/Gestattungen>.
- Zukünftige Aus- und Umbaumaßnahmen im Zusammenhang mit dem Eisenbahnbetrieb sind der Deutschen Bahn AG weiterhin zweifelsfrei und ohne Einschränkungen im öffentlichen Interesse zu gewähren.
- Die Herausgabe von Verkehrsdaten in Bezug auf Lärm (zur Berechnung von Schallemissionen, -immissionen, Erstellung schalltechnischer Untersuchungen und Planung von Schallschutzmaßnahmen) erfolgt zentral durch Deutsche Bahn AG, Umwelt (CU), Projekte Lärmschutz, Caroline-Michaelis-Straße 5-11, 10115 Berlin. (...)
- Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung füh-

ren können. Entschädigungsansprüche oder Ansprüche auf Schutz- und Ersatzmaßnahmen können gegen die DB AG nicht geltend gemacht werden.

- Spätere Anträge auf Baugenehmigung für den Geltungsbereich sind uns erneut zur Stellungnahme vorzulegen. Wir behalten uns weitere Bedingungen und Auflagen, insbesondere in Bezug auf die Bauausführung, vor.

Darüber hinaus weist Das Eisenbahn-Bundesamt auf folgende Sachverhalte hin:

- Es ist sicherzustellen, dass die Flurstücke von Bahnbetriebszwecken freigestellt sind. Andernfalls unterfällt das Flurstück dem eisenbahnrechtlichen Fachplanungsvorbehalt nach § 18 Abs. 1 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG) sowie dem Fachplanungsvorrang nach § 38 Baugesetzbuch (BauGB). Auskunft über die Zweckbestimmung der o. g. Fläche erteilt die DB Immobilien - Region West -, Erna-Scheffler-Str. 5 in 51103 Köln.
- Ansprüche gegen Eisenbahninfrastrukturunternehmen, die sich durch Immissionen aus dem Eisenbahnbetrieb auf planfestgestellten und baulich nicht geänderten Verkehrsanlagen begründen, sind ausgeschlossen. Für einen ausreichenden Schutz vor Lärm und Erschütterungen aus dem Eisenbahnbetrieb hat der Planungsträger, der ein Bauvorhaben in der Nachbarschaft von Eisenbahnbetriebsanlagen durchzuführen beabsichtigt, selbst zu sorgen.
- Bei Planungs- und Bauvorhaben in räumlicher Nähe zu Bahnbetriebsanlagen ist zum Schutz der Baumaßnahme und zur Sicherung des Eisenbahnbetriebs das Einhalten von Sicherheitsabständen zwingend vorgeschrieben. Ein gewolltes oder ungewolltes Hineingelangen in den Gefahrenbereich und den Sicherheitsraum der Bahnanlagen ist gemäß § 62 EBO Seite 3 von 3 unzulässig und durch geeignete und wirksame Maßnahmen grundsätzlich und dauerhaft auszuschließen.
- Die infrastrukturellen Belange sowie die spezifisch vorliegenden Sicherheitsabstände für Bauten nahe der Bahn, Lagerung von Baumaterialien, den notwendigen Arbeitsraum für Instandsetzungsarbeiten der Bahnanlagen, Abstand und Art von Neuanpflanzungen im Nachbarbereich, Beleuchtung, Entwässerung etc., sind von der Infrastrukturbetreiberin bzw. von der DB Immobilien anzugeben.

## **11. Ver- und Entsorgung**

### **11.1. Versorgung des Plangebietes**

Die Wasser- und Energieversorgung des Plangebietes wird durch die Stadtwerke Hamm sichergestellt. Eine Erschließung des Plangebietes mit Strom- und Trinkwasser ist über die vorhandenen Erschließungssysteme möglich, jedoch sind seitens der Stadtwerke noch umfangreiche Leitungsverlegungen entlang der Dessauer Straße erforderlich (Mittelspannungs- und Signalkabel, Trinkwasserleitung).

Für die gesicherte Stromversorgung des gesamten Planbereichs wird im Bereich des Lastenschwerpunktes eine Transformatorenstation benötigt. Die entsprechende Grundstücksfläche ist im Bebauungsplan als Fläche für Versorgungsanlagen (Versorgungsfläche) gemäß § 9 (1) Ziffer 12 BauGB mit der entsprechenden Zweckbestimmung „Trafostation“ festgesetzt.

In der neuen Stichstraße, im nordöstlichen Anschluss an die große Wendeanlage der Dessauer Straße wurden im Jahre 2021 bereits Versorgungsleitungen verlegt und damit eine erschließungstechnische Grundlage für die angrenzenden neuen gewerblichen Bauflächen geschaffen.

Die Stadtwerke Hamm sind in alle weitergehenden Planungen frühzeitig einzubinden. Über eventuell erforderliche detaillierte Neuverlegungen von Versorgungsleitungen wird nach Vorlage verbindlicher Planunterlagen seitens der Stadtwerke Hamm GmbH entschieden.

Auch sonstige Leitungsträger (z.B. von Telekommunikationsleitungen) sind ebenfalls an allen weitergehenden Planungen frühzeitig zu beteiligen.

### **11.2. Entwässerung des Plangebietes**

Die entwässerungstechnische Erschließung der Bauflächen im Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 07.108 - An der Dessauer Straße - ist im Bestand bereits gesichert. Die Ableitung des im Plangebiet anfallenden Abwassers erfolgt über die in der Dessauer Straße vorhandene Mischwasserkanalisation. Der Bestandskanal wurde bereits durch eine Kanalbaumaßnahme im Jahr 2021 ergänzt.

**Rechtliche Grundlagen:**

Das Verfahren für die Beseitigung des im Plangebiet anfallenden Abwassers wird nach den Bestimmungen § 44 Beseitigung von Niederschlagswasser des Landeswassergesetzes (LWG) i.V.m. § 55 (2) des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) ausgewählt. Unter dem Begriff Abwasser ist häusliches oder betriebliches Abwasser (Schmutzwasser) und gesammeltes Niederschlagswasser zu verstehen.

Verschmutzungsrad 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.

Im Rahmen der Fortschreibung des Regelwerks hat die Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft (DWA) die wasserwirtschaftlichen Belange im Sinne einer klimaresilienten Stadtentwicklung weiter gestärkt. Ziel ist es die Wasserbilanzgrößen wie Direktabfluss, Grundwasserneubildung und Verdunstung im bebauten Zustand denen des unbebauten Zustandes gegenüber soweit wie möglich anzunähern.

**Abwasserbeseitigung:**

Grundlage für die entwässerungstechnische Beurteilung des Plangebietes ist der Gebietsentwässerungsplan „Zeche Sachsen“ angezeigt nach § 58 (1) LWG bei der Bezirksregierung Arnsberg im Jahre 2009. Mit Bescheid vom 13.01.2010 wurde diesen Planungen seitens der Bezirksregierung zugestimmt. Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Mischsystem. Die Ableitung des anfallenden Abwassers erfolgt über die in der Dessauer Straße vorhandene Mischwasserkanalisation.

**Hinweise:**

Unverschmutztes Niederschlagswasser (z. B. von Dachflächen) kann auch in Zisternen eingeleitet und als Brauchwasser verwendet werden. Durch vorzusehende Überläufe an den Zisternen ist ein Abfluss in die Anlagen zur Ableitung des Niederschlagswassers sicherzustellen.

Bei geringen derzeitigen oder auf Dauer zu erwartenden geringen Flurabständen des Grundwassers müssen Keller in abgedichteter Form als weiße oder schwarze Wannen ausgebildet werden. Es darf nicht erforderlich werden, dass zur Trockenhaltung von Kellergeschossen Drainagen an die Abwasserkanäle angeschlossen werden oder eine sonstige Verbindung erhalten. Nach der städtischen Abwassersatzung darf Grundwasser grundsätzlich nicht in die städtische Abwasseranlage gelangen.

Die Entwässerungsplanung für Bauvorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist in Abstimmung mit dem Lippeverband - Stadtentwässerung Hamm durchzuführen.

Hamm, 24.07.2023

gez. Andreas Mentz  
Stadtbaurat

gez. Joachim Horst  
Städtischer Baudirektor

## Anhang

### Tabellarische Zusammenfassung

<b>Name des Verfahrens</b>	Bebauungsplan Nr. 07.108 - An der Dessauer Straße -	
<b>Lage des Plangebietes</b>	Zentrale Lage in Heessen, südlich des Dasbecker Weges, nordwestlich der Bahnstrecke Hamm-Minden und südöstlich der Sachsenweges im nordöstlichen Randbereich des Gewerbegebietes „Zeche Sachsen“.	
<b>Struktur des Plangebietes (Bestand)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Größtenteils Brachfläche.</li> <li>- aufstehende Bebauung in Form einer auffälligen Parkpalette,</li> <li>- Baum- und Gehölzrandstreifen in den Randbereichen,</li> <li>- vorhandene Erschließungsstraße mit Wendeanlage.</li> </ul>	
<b>Charakteristik der Planung / geplante Nutzungs- bzw. Baustruktur</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Gewerbebauliche Aktivierung einer im Randbereich des Gewerbegebietes „Zeche Sachsen“ gelegenen Innenentwicklungsfläche,</li> <li>- Bereitstellung von Bauland für kleinteiliges, nicht störendes Gewerbe,</li> <li>- Umwidmung einer Verkehrsfläche (Parkpalette) in Gewerbefläche.</li> </ul>	
<b>Art des Verfahrens</b>	Beschleunigtes Aufstellungsverfahren gemäß § 13a BauGB	
<b>Verfahrensverlauf</b>	Aufstellungsbeschluss	14.09.2021 (Vorlage Nr. 0449/21)
	Scoping gem. § 4 (1) BauGB	22.10.2021-22.11.2021
	Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB als Besprechungsmöglichkeit	03.06.2022-17.06.2022
	Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB	27.05.2022-27.06.2022
	Offenlegungsbeschluss	28.03.2023 (Vorlage Nr. 0846/22)
	Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB	24.04.-26.05.2023
	Satzungsbeschluss	26.09.2023 (Vorlage Nr. 1181/23)
<b>Vorbereitende Bauleitplanung (FNP)</b>	Aus FNP gemäß § 8 (2) BauGB abgeleitet.	
<b>Relevante informelle vorbereitende Planungen</b>	-	
<b>Organisation der Erschließung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Äußere Erschließung über den Sachsenweg (Haupterschließung Gewerbegebiet „Zeche Sachsen“) und anschließend Sachsenring und Dasbecker Weg.</li> <li>- Innere Erschließung: Im Bestand über Dessauer Straße gewährleistet.</li> <li>- Bauliche Verlängerung der Dessauer Straße mittels eines Stichweges.</li> <li>- Pkw-Stellplätze: Nachweis auf privater Grundstücksfläche. Zusätzlich straßenflankierend öffentliche Stellplätze.</li> </ul>	
<b>Planausweisung / Dichtewerte</b>	<p>Bauliche Nutzung:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ausschließlich GE (Gewerbegebiet),</li> <li>- Grundflächenzahl 0,8,</li> <li>- Geschossflächenzahlen 2,0 bzw. 2,4.</li> <li>- Bauflächen für kleinere, nicht erheblich störende Gewerbebetriebe.</li> <li>- Ausschluss von Wohnnutzung.</li> <li>- Teils maximal 3 Vollgeschosse, teils mindestens 3 und maximal 5 Vollgeschosse.</li> <li>- Maximal zulässige Gebäudeoberkanten: 12 m bzw. 20 m.</li> <li>- Abweichende Bauweise (Gebäude dürfen eine Länge von 50 m überschreiten und sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten).</li> <li>- Steuerung des städtebaulichen Quartiers-Erscheinungsbildes durch örtliche Bauvorschriften.</li> </ul>	
<b>Grünflächen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Öffentliche Grünfläche entlang Straßenböschung des Sachsenweges.</li> <li>- Festsetzung von Baumpflanzungen auf Stellplatzflächen.</li> <li>- Festsetzung von Baumpflanzungen pro versiegelter GE-Fläche.</li> <li>- Festsetzung von Dachbegrünung.</li> <li>- Festsetzung von Fassadenbegrünung.</li> <li>- Vorgabe von Begrünung und Instandhaltung von Flächen, die weder überbaut sind, noch als Wegefläche oder Stellplatz dienen.</li> </ul>	

<b>ÖPNV</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Buslinien auf der Straße „Am Hämmschen“ und dem Dasbecker Weg.</li> <li>- Nahegelegener Bahnhof Heessen.</li> </ul>	
<b>Entwässerung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Schmutzwasser: Anschluss an Bestands-Mischwasserkanal,</li> <li>- Niederschlagswasser: Keine gezielte Versickerung (wegen Bodenbelastungssituation).</li> </ul>	
<b>Kompensationsmaßnahmen / Ausgleichsflächen</b>	Im vorliegenden Planungsfall nicht vorgesehen (§ 13a BauGB).	
<b>Sonstige Anmerkungen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Altstandort im Sinne des § 2 (5) des Bundes-Bodenschutzgesetzes.</li> <li>- Boden aufbereitet für gewerbliche Nachnutzung.</li> </ul>	
<b>Gutachten</b>	Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag	Liegt vor.
<b>Flächenbilanzierung</b>	<b>Gesamtfläche (Plangebiet)</b>	<b>ca. 17.390 m<sup>2</sup></b>
	Gewerbliche Bauflächen (GE)	ca. 13.368 m <sup>2</sup> (76,9 %)
	Öffentliche Verkehrsflächen	ca. 2.647 m <sup>2</sup> (15,2 %)
	Öffentliche Grünflächen	ca. 1.336 m <sup>2</sup> (7,7 %)
	Fläche für Versorgungsanlagen	ca. 39 m <sup>2</sup> (0,2 %)