

Stadt Hamm

Stadtplanungsamt

Bebauungsplan Nr. 05.081

**- Nachnutzung Bergwerk
Heinrich Robert I -**

Begründung zum Bebauungsplan

INHALTSVERZEICHNIS

1	Räumlicher Geltungsbereich.....	1
2	Planungsanlass und Planungsziele	2
3	Beschreibung des Plangebietes / Städtebaulicher Bestand	3
4	Vorhandene Planung	5
4.1	Regionalplanung	5
4.2	Flächennutzungsplanung	6
4.3	Verbindliche Bauleitplanung / Baugebietsplanung.....	7
4.4	Informelle Planungen	9
4.5	Landschaftsplanung.....	13
5	Städtebauliches Konzept	14
5.1	Städtebauliches Konzept	14
5.1.1	Nutzungskonzept Gesamtstandort	15
5.1.2	Freiraumkonzept Gesamtstandort.....	16
5.1.3	Erschließung Gesamtstandort.....	17
5.1.4	Entwässerung Gesamtstandort.....	19
5.1.5	Klimaschutz/Anpassung an Klimawandel.....	19
5.2	Städtebauliches Konzept Plangebiet.....	21
5.2.1	Bebauungs- / Nutzungskonzept Plangebiet.....	21
5.2.2	Freiraumkonzept Plangebiet	22
6	Planungsrechtliche Festsetzungen	23
6.1	Art der Nutzung.....	23
6.1.1	Sondergebiete (SO).....	23
6.1.2	Gewerbegebiet (GE).....	41
6.2	Maß der baulichen Nutzung	45
6.2.1	Grundflächenzahl gemäß § 17 und 19 BauNVO	45
6.2.2	Geschossflächenzahl gemäß § 17 BauNVO	46
6.2.3	Geschossfläche gemäß § 16 BauNVO.....	46
6.2.4	Begriffsbestimmung Höhenfestsetzungen und Ermittlung der Bezugspunkte	47
6.2.5	Höhe baulicher Anlagen gemäß § 18 BauNVO	50
6.2.6	Zulässige Überschreitungen der festgesetzten Höhe baulicher Anlagen	52
6.2.7	Minimale und maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse	53
6.3	Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise.....	54
6.3.1	Überbaubare Grundstücksflächen.....	54
6.3.2	Bauweise	56
6.4	Verkehrsflächen	56
6.4.1	Straßenverkehrsfläche	56
6.4.2	Zu- und Abfahrverbote	57
6.5	Stellplätze, Garagen und Überdachte Stellplätze (Carports)	57
6.6	Nebenanlagen	58
6.7	Ver- und Entsorgung.....	60
6.8	Grünflächen	60
6.9	Flächen für die Wasserwirtschaft	61
6.10	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	61
6.11	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	61

6.12	Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes.....	63
6.13	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	66
6.13.1	Begrünung von Stellplatzanlagen.....	66
6.13.2	Begrünung von Dächern.....	68
6.13.3	Anpflanzungen.....	69
6.14	Örtliche Bauvorschriften.....	71
6.14.1	Dachgestaltung.....	71
6.14.2	Materialien und Farben von Fassaden/Fassadenbegrünung.....	71
6.14.3	Fensteranteile.....	72
6.14.4	Einfriedungen Gewerbegebiet.....	72
6.14.5	Gestaltung und Instandhaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke.....	72
6.14.6	Werbeanlagen.....	73
7	Nachrichtliche Übernahmen, Vermerke, Kennzeichnungen und Hinweise.....	74
7.1	Kennzeichnungen.....	74
7.2	Nachrichtliche Übernahmen.....	76
7.3	Hinweise.....	76
8	Natur und Umwelt.....	80
8.1	Rechtliche Grundlagen / Verfahren.....	80
8.2	Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft.....	81
8.3	Artenschutz.....	81
8.3.1	Bauzeitenregelung für planungsrelevante Vogelarten und Arten der allgemeinen Brutvogelfauna.....	82
8.3.2	Allgemeiner Schutz wildlebender Tiere und Pflanzen.....	82
8.3.3	Angepasste Beleuchtung.....	82
8.3.4	Schaffung von Fledermausquartieren.....	82
8.3.5	Bauzeitenregelung zur Vermeidung der Tötung der Waldeidechse.....	82
8.3.6	Ökologische Baubegleitung (ÖBB).....	83
9	Immissionsschutz.....	83
10	Einzelhandel.....	86
10.1	Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept der Stadt Hamm.....	86
10.2	Verträglichkeitsanalyse Einzelhandel.....	88
11	Leistungsfähigkeit Verkehr.....	93
12	Boden.....	95
13	Fundamente.....	102
14	Ver- und Entsorgung.....	104
14.1	Versorgung des Plangebietes.....	104
14.2	Entwässerung des Plangebietes.....	104
14.2.1	Rechtliche Grundlagen.....	104
14.2.2	Niederschlagswasser / Überflutungsschutz.....	105
14.2.3	Schmutzwasser.....	106
14.2.4	Löschwasserversorgung.....	106
Anhang	107
Anhang 1:	Tabellarische Zusammenfassung.....	107
Anhang 2:	Pflanzenarten-Liste.....	109

Anhang 3: Hammer Sortimentsliste der zentren-, nahversorgungsrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Sortimente 111

1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Bebauungsplan Nr. 05.081 - Nachnutzung Bergwerk Heinrich Robert I - umfasst den in der Gemarkung Herringen (Flur 3) liegenden Bereich nördlich der Kamener Straße zwischen den Grundstücken Kamener Straße 96 und 106 sowie südlich des Hammerkopfturmes des ehemaligen Bergwerks Heinrich Robert.

Der Geltungsbereich wird abgegrenzt durch

- die Nordgrenze des Flurstücks 1212 (Kamener Straße) vom südöstlichen Eckpunkt des Flurstücks 728 (Kamener Straße 106) bis zum südwestlichen Eckpunkt des Flurstücks 252 (Kamener Straße 96),
- die Westgrenzen der Flurstücke 252 und 253 (beide Kamener Straße 96),
- einen etwa 157 m langen Teil der Westgrenze des Flurstücks 1224 (Bergwerksgelände),
- eine in etwa 71° in westliche Richtung abgehende, ca. 19 m lange Gerade,
- eine rechtwinklig Richtung Norden abgehende, ca. 24 m lange Gerade,
- eine gradlinige Verbindung, parallel im Abstand von 15 m südlich zur Ostgrenze des Flurstücks 1220 (Bergwerksgelände), in Richtung Südwesten,
- eine ca. 121 m lange Verlängerung der Ostgrenze des Flurstücks 1220 in Richtung Süden,
- eine rechtwinklig abgehende Verbindung zum östlichen Grenzpunkt des Flurstücks 1220 und
- die Ostgrenzen der Flurstücke 1220 und 728.

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes ist dem folgenden Übersichtsplan zu entnehmen.

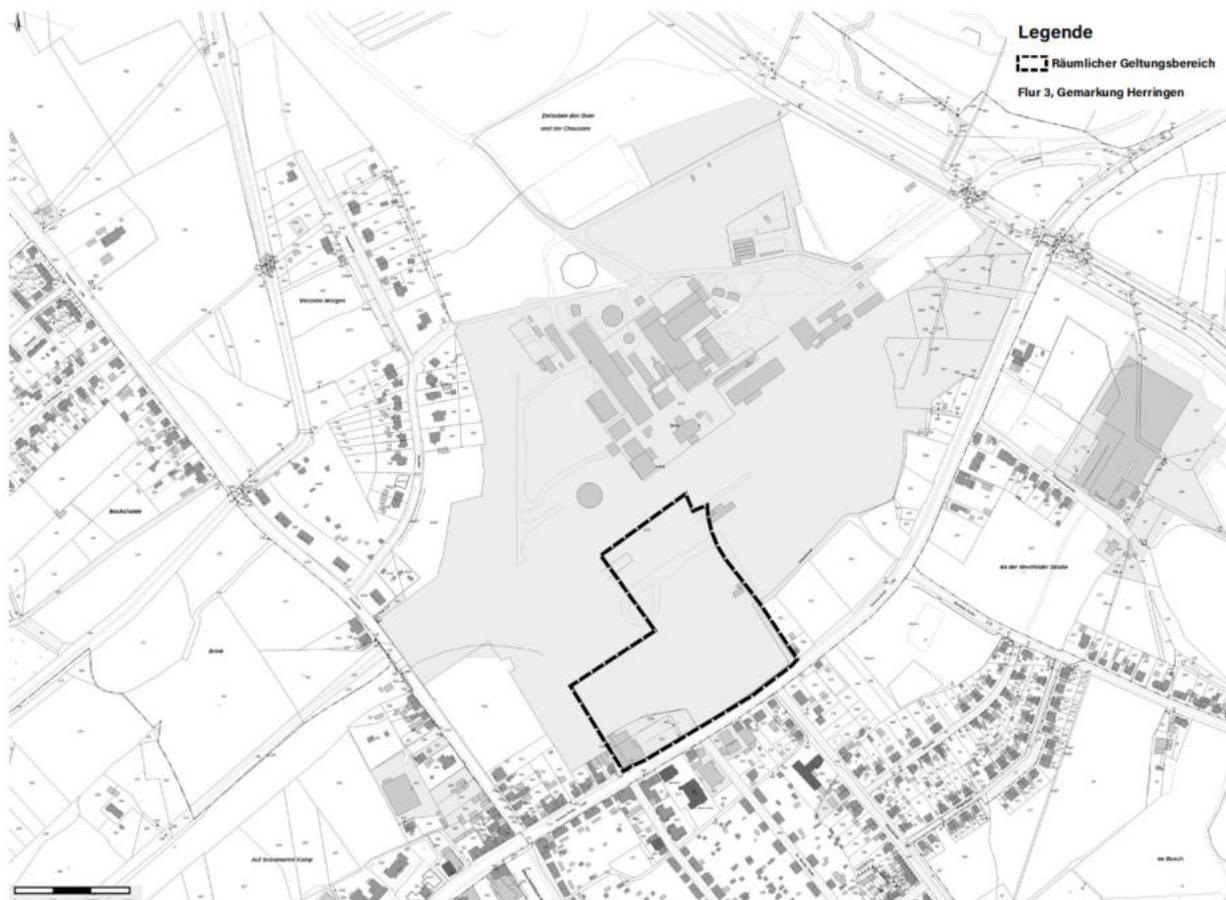


Abbildung 1: Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich weist eine Größe von ca. 5,2 ha auf und befindet sich im Süden des Stadtteils Herringen, nördlich des Siedlungsbereiches Hamm-Pelkum und der Kamener Straße auf dem Gelände des ehemaligen Bergwerks Heinrich Robert. Westlich, nördlich und östlich des Plangebietes grenzen die zukünftigen Geltungsbereiche der Bebauungspläne Nr. 04.077 - Nachnutzung Bergwerk Heinrich Robert II -, Nr. 05.082 - Nachnutzung Bergwerk Heinrich Robert III - und Nr. 05.083 - Nachnutzung Bergwerk Heinrich Robert IV - an. Die überplanten Flächen sind durch überwiegend versiegelte Flächen gekennzeichnet. Mit Bäumen bestandene Flächen liegen an den südlichen und östlichen Plangebietsgrenzen vor. Am südlichen Plangebietsrand befindet sich, angrenzend an die dortige Kamener Straße, ein Lebensmitteldiscountmarkt der Fa. Netto.

2 Planungsanlass und Planungsziele

Die vormals eigenständige Zeche »Heinrich Robert« gehörte seit 1998 durch Zusammenlegung mit den Zechen »Haus Aden« in Oberaden und »Monopol« in Bergkamen zum Verbundbergwerk Ost. Mit der letzten Schicht am 30.09.2010 auf Schacht Heinrich Robert endete die 109-jährige Geschichte des Kohlebergbaus in Hamm. Dies bedeutete den Verlust eines der wichtigsten Arbeitgeber in der Region sowie einer der bisher bedeutendsten wirtschaftlichen Grundlagen Hamms. Die Schließung hinterlässt eine von Wohngebieten umgebene rd. 55 ha große Brachfläche im Südwesten der Stadt. Die Untersuchung und Weichenstellung für zukünftige Entwicklungsmöglichkeiten des Areals war und ist hier eine große Planungsaufgabe. So wurden nach Erstellung einer Machbarkeitsstudie im Jahr 2012 und einer partiellen Gebäudebestandserhebung im Jahr 2015 der städtebauliche Rahmenplan »Bergwerk Heinrich Robert und Pelkum / Wiescherhöfen« im Jahr 2016 und im darauffolgenden Jahr auf dem Rahmenplan aufbauend ein Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) erarbeitet. Letzteres ist vom Rat der Stadt Hamm am 06.03.2018 beschlossen worden.

Der Rahmenplan setzte sich dabei nicht nur mit der Nachnutzung des ehemaligen Bergwerksgeländes auseinander, sondern hatte ebenso zum Ziel, eine neue funktionale Verflechtung zwischen dem Bergwerk und den umliegenden Stadtteilen Pelkum und Wiescherhöfen zu finden und so neue räumliche Bezüge zum Umfeld zu schaffen. In der Nachnutzung des Bergwerks als »CreativRevier« wurde eine Nutzung gefunden, die wichtige Impulse an die angrenzenden Stadtteile sendet und damit eine Aufwertung über die eigentliche Entwicklungsfläche hinaus anstoßen kann. Im Rahmen des ISEK wurden die im Rahmenplan erarbeiteten Ziele und Maßnahmenvorschläge überprüft und mit den sich verändernden Rahmenbedingungen abgeglichen. Ziel war es, mit einem ressortübergreifenden Fahrplan die Entwicklung des Bergwerks, Pelkums und Wiescherhöfens zu formulieren. Mit den konkret ausformulierten Maßnahmen bildet es die Grundlage für weitere Förderanträge.

Ein neuer Rahmenplan aus dem Jahr 2020 bildete den Auftakt zur Konkretisierung und letztlich Umsetzung der Planung für das ehemalige Bergwerksgelände. Mit dem Rahmenplan wurden die Ideen der vergangenen Jahre weiter konkretisiert und das Gelände im Hinblick auf die beabsichtigten Nutzungsschwerpunkte räumlich gegliedert, sodass nun durch die Aufstellung von insgesamt vier Bebauungsplänen verbindliches Planungsrecht für das Gesamtareal geschaffen werden soll. Parallel zu den Bebauungsplänen wird auch die städtebauliche Konzeption konkretisiert.

Aufbauend auf diesen Entwicklungen und Planungen soll mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes Nr. 05.081 für die Nachnutzung des südlichen Teilbereiches des ehemaligen Bergwerksgeländes Planungsrecht geschaffen werden.

Mit dem Bebauungsplan werden verschiedene städtebauliche Ziele verfolgt. Dazu gehören:

- eine geordnete städtebauliche Entwicklung,
- Öffnung des Standortes zum angrenzenden Siedlungsraum (Pelkum / Wiescherhöfen),
- die Erweiterung des Zentralen Versorgungsbereiches mit Einzelhandelsnutzungen.

3 Beschreibung des Plangebietes / Städtebaulicher Bestand

Der aufzustellende Bebauungsplan umfasst rd. 5,2 ha des insgesamt rd. 55 ha großen Areal der ehemaligen Zeche »Heinrich Robert«. Das Areal befindet sich am südlichen Rand des Bergwerksstandortes und grenzt im Süden an die Kamener Straße. An den übrigen Rändern grenzen weitere Teilflächen des Entwicklungsbereiches »CreativRevier Heinrich Robert« an. Das Plangebiet ist im heutigen Bestand überwiegend versiegelt, jedoch nicht bebaut. Lediglich an der südlichen Plangebietsgrenze, angrenzend an die dortige Kamener Straße, befindet sich ein Lebensmitteldiscountmarkt der Fa. Netto. Darüber hinaus sind auf dem Gelände, nördlich der Kamener Straße und an der östlichen Grenze des Plangebietes, Gehölzstrukturen vorzufinden.

Innerhalb des Plangebietes bestehen einige untergeordnete Gebäude und Nebenanlagen sowie auch befestigte Straßen- und Wegeflächen. Für diverse bauliche Anlagen sind auch Fundamente innerhalb der Böden vorzufinden.

Im Hinblick auf die topografischen Gegebenheiten steigt das Gelände von Süden nach Norden hin geringfügig an und liegt im Bestand auf einer Höhe zwischen rund 59,1 sowie 61,1 m ü. NHN (über Normalhöhennull). Teilweise dienten die Flächen innerhalb des Plangebietes als Zwischenlager / Halde für die geförderte Kohle aus dem Bergwerk, hier insbesondere die Flächen entlang der westlichen Plangebietsgrenze (zwischenzeitig, d.h. bis 1987 auch als Zwischenlager für die Koksproduktion am Bergwerksstandort, die bis 1988 am Standort abgerissen wurde). Nördlich der Flächen liegt der Verladebahnhof, über den Kohle (auch Koks-Kohle) und Abraum transportiert wurden.

Die für die zwischengelagerte (Koks-)Kohle verwendete Fläche wurde durch einen aufgeschütteten Wall in Hufeisen- oder Glockenform südlich, östlich und westlich (überwiegend außerhalb des Plangebietes) gesichert. Bisher hebt sich der Wall deutlich von der Höhe des Plangebietes ab, im Maximum auf Geländehochpunkte zwischen rund 67,4 m und 68,1 m ü. NHN. Die Erhebung zieht sich mitten durch das Plangebiet und verläuft 50 m parallel zur Kamener Straße (bzw. nördlich des bestehenden Netto-Marktes etwa 75 m parallel zur Straße) sowie 40 m parallel zur bisherigen Kokereistraße an der östlichen Seite des Plangebietes.

Das Gelände unterliegt als ehemaliger Bergwerksstandort dem Bergrecht. Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes erfolgt parallel bzw. im Rahmen der Aufstellung eines Abschlussbetriebsplanes im Sinne des § 53 BBergG (Bundesberggesetz). In diesem Zusammenhang wird auch ein Sanierungskonzept für den Standort erstellt, dabei verschiedene Böden beprobt und Empfehlungen für die Sanierung von Flächen ausgearbeitet. Im Rahmen der beabsichtigten Sanierung werden verschiedene Bodenbewegungen, Abgrabungen und auch Anschüttungen erforderlich. Die

bisherigen Geländehöhen werden sich in diesem Zusammenhang demnach insbesondere im Bereich des Plangebietes künftig ändern.

Der in Rede stehende Planungsbereich ist aufgrund seiner unmittelbaren Lage zur Kamener Straße sowie zur Fangstraße verkehrsgünstig gelegen. Weiterhin ist in rd. 4,2 km südlicher Richtung die Autobahnanschlussstelle Bönen der Autobahn 2 sowie in 5,1 km westlicher Richtung die Autobahnanschlussstelle der Autobahn 1 Hamm / Bergkamen zu erreichen.

Hinsichtlich des ÖPNV besteht der Bahnhof sowie der Busbahnhof der Stadt Hamm in rd. 4,5 km nordöstlicher Richtung. Dort verkehren Züge im Nah- und Fernverkehr sowie Busse durch das Stadtgebiet. Die nächstgelegene Bushaltestelle stellt die Haltestelle KreativRevier Heinrich Robert dar, welche an der Kamener Straße liegt. Von hier verkehrt die Linie 3 von Pelkum über die Stadtmitte bis Werries in beiden Richtungen.

Das Umfeld des Plangebietes im Süden / Südwesten ist durch die vorhandene Bebauung des Ortsteils Wiescherhöfen / Pelkum geprägt. Die Bebauung ist heterogen und kleinteilig, insbesondere sind ältere, kleine Mehrfamilienhäuser vorzufinden. Die Wohnnutzung dominiert, zusätzlich sind in den Erdgeschosszonen auch Einzelhandels- bzw. Dienstleistungsnutzungen vorzufinden. Südlich der Kamener Straße (südwestlich des Plangebietes) grenzen auch großformatige Nutzungen (Einzelhandel / Gewerbe) an. Das weitere Umfeld im Westen ist durch Gehölzbestände geprägt, im Norden und Osten grenzen die Gebäude sowie im Wesentlichen brachliegende Flächen des ehemaligen Zechenstandortes an.

4 Vorhandene Planung

4.1 Regionalplanung



Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Regionalplan (rote Linie= Abgrenzung des Geltungsbereichs)

Der Regionalplan stellt den Rahmen für die gemeindeübergreifende (interkommunale), räumliche Entwicklung auf der Ebene der Regierungsbezirke bzw. des Gebietes des Regionalverbandes Ruhr (RVR) dar.

Das Plangebiet wird im Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Oberbereich Dortmund - westlicher Teil (Dortmund, Unna, Hamm) als Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) mit einer zweckgebundenen Nutzung dargestellt.

Unter Berücksichtigung des beabsichtigten Planungskonzeptes (vgl. Kapitel 5) entsprach die in Rede stehende Planung nicht den Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung. Vor diesem Hintergrund wurde das Verfahren zur 7. Änderung des Regionalplans für den Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Oberbereich Dortmund - westlicher Teil - zur Änderung eines Bereichs für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) mit bergbaulicher Zweckbindung in einen Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) auf dem Gebiet der Stadt Hamm sowie Änderung des textlichen Ziels 12 (2) durchgeführt. Die Verbandsversammlung des RVR hat in der Sitzung am 23.09.2022 den Feststellungsbeschluss beschlossen. Anschließend wurde die Änderung zur Anzeige an die Landesplanung weitergeleitet und ist, mit Ablauf der dreimonatigen Einwendungsfrist der Landesbehörde, durch Veröffentlichung im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land NRW am 10.02.2023 bekannt gemacht worden. Die Regionalplanänderung für den Bereich des ehemaligen Bergwerkstandorts Heinrich Robert ist mit der Bekanntmachung wirksam geworden.

4.2 Flächennutzungsplanung

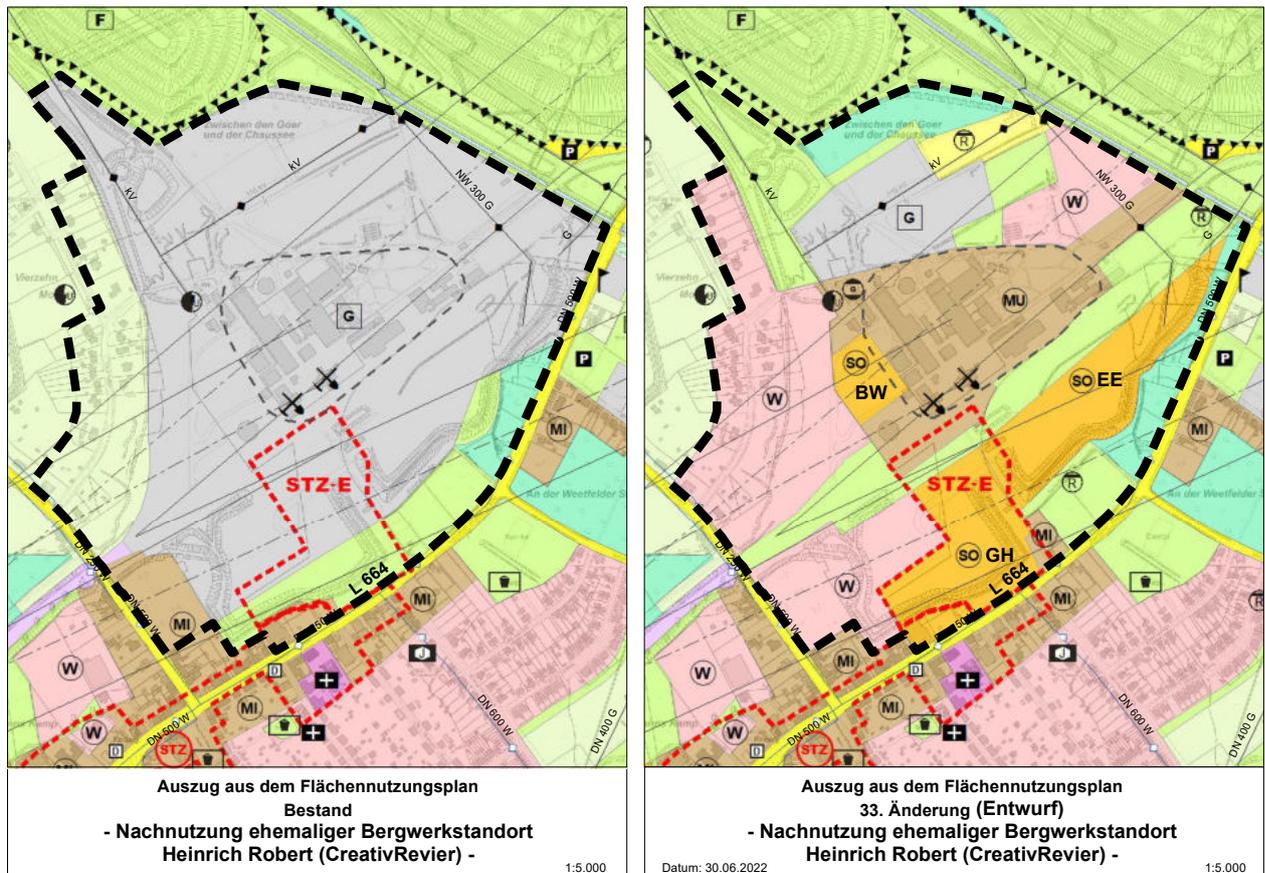


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan inklusive der laufenden 33. Änderung

Der Flächennutzungsplan (FNP) wird für das gesamte Gemeindegebiet aufgestellt und enthält die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen. Seine Darstellungen sind nicht parzellenscharf und nur behördenverbindlich.

Der Flächennutzungsplan wurde am 13.12.2008 bekannt gemacht und ist seitdem wirksam. Zum 17.08.2021 ist eine Neubekanntmachung des FNP erfolgt (rein deklaratorische Wirkung). Die neue Planzeichnung beinhaltet alle Änderungen und Berichtigungen des FNP seit der Neuaufstellung im Jahr 2008.

Der nördliche Teilbereich des Plangebiets wird im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Hamm als gewerbliche Baufläche dargestellt. Diese wird im Weiteren durch einen Bergwerkschacht außer Betrieb näher bestimmt. Der südliche Teilbereich des Plangebietes wird als Grünfläche dargestellt. Weiterhin wird der südwestliche Teilbereich (bestehender Netto-Markt an der Kamener Straße) als Mischgebiet dargestellt. Hier ist im Flächennutzungsplan zudem die Darstellung eines Zentralen Versorgungsbereiches enthalten, der als Stadtteilzentrum näher bestimmt wird. Für die überplanten Flächen der gewerblichen Baufläche und der Grünfläche enthält der Flächennutzungsplan der Stadt Hamm zudem die Darstellung eines Ergänzungsbereiches dieses Zentralen Versorgungsbereiches. Im Weiteren verläuft über das Plangebiet eine Richtfunktrasse.

Um eine umfassende Übereinstimmung des Vorhabens mit den planungsrechtlichen Vorgaben auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung zu erzielen, war eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Die Flächennutzungsplanänderung ist im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB zur Aufstellung des betreffenden Bebauungsplanes Nr. 05.081 sowie der weiteren zur Entwicklung des ehemaligen Bergwerksgeländes aufzustellenden Bebauungspläne Nr. 04.077, Nr. 05.082 und Nr. 05.083 erfolgt. Es handelt sich dabei um die 33. Änderung des Flächennutzungsplans - Nachnutzung ehemaliger Bergwerkstandort Heinrich Robert (CreativRevier). Der Feststellungsbeschluss für die 33. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde am 28.03.2023 gefasst und die Änderung am 29.06.2023 von der Bezirksregierung Arnsberg genehmigt.

4.3 Verbindliche Bauleitplanung / Baugebietsplanung

Der Baugebietsplan Pelkum weist für einen sich an die Kamener Straße in nördlicher Richtung anschließenden Streifen eine Grünfläche aus. Der nördlich angrenzende Bereich ist Teil einer ausgewiesenen Gewerbefläche mit maximal zulässiger zweigeschossiger Bebauung bzw. noch weiter nördlich eines Industriegebietes. Für die nachstehend beschriebenen Planungen ist daher die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Allerdings steht ein Teil des Areals derzeit noch unter Bergaufsicht. Der Abschlussbetriebsplan für die Bergwerksfläche Heinrich Robert hat als hoheitliches Verfahren des Landes Nordrhein-Westfalen das Ziel der Beendigung der Bergaufsicht (Zuständigkeitshalber durch die Abteilung 6 der Bezirksregierung Arnsberg). Das Bebauungsplanverfahren kann parallel durchgeführt und vor Beendigung der Bergaufsicht für dessen Geltungsbereich abgeschlossen werden. Nach dem Ende der Bergaufsicht wird das ehemalige Bergwerksgelände in weiten Teilen durch die Bestimmungen des noch rechtskräftigen Baugebietsplanes Pelkum zu einem „normalen“ Industrie- / Gewerbegebiet. Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes werden die Festsetzungen des Baugebietsplanes aufgehoben.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen des Vorhabens ist es daher nunmehr erforderlich, den Bebauungsplan Nr. 05.081 - Nachnutzung Bergwerk Heinrich Robert I - aufzustellen.

4.4 Informelle Planungen

Rahmenplan 2020 CreativRevier Heinrich Robert

Im März 2020 wurde der Rahmenplan 2020 CreativRevier Heinrich Robert erstellt. Der Rahmenplan hat sich mit dem 55 ha großen Areal des ehemaligen Bergwerksgeländes Heinrich Robert befasst und sich zum Ziel gesetzt, das Gelände mit seiner zukünftigen Entwicklung für die Öffentlichkeit zu erschließen und für die angrenzenden Stadtteile nutzbar zu machen. Der Rahmenplan stellt dabei die Grundlage für eine gesicherte Gesamtentwicklung und Funktionalität des geplanten Standorts dar. Mit den nach und nach frei werdenden Flächen sollen neue attraktive Arbeitsplätze und lebendige Wohn- und Freizeitquartiere geschaffen werden. Durch den Rahmenplan 2020 CreativRevier Heinrich Robert wurde das Plangebiet durch eine ganzheitliche Planung einer integrierten und zukunftsorientierten Planung unterzogen (vgl. Rahmenplan 2020 CreativRevier Heinrich Robert).

ISEK - Bergwerk Heinrich Robert und Pelkum / Wiescherhöfen

Das vorliegende ISEK (2018) stellt den Stadtbezirk Pelkum-Wiescherhöfen mit dem stillgelegten Bergwerksgelände Heinrich Robert in den Fokus. Die hinterbliebene Brachfläche stellt eine landschaftliche Barriere zwischen den Stadtteilen Herringen, Pelkum und Wiescherhöfen dar. Für eine nachhaltige Entwicklung des Hammer Westens werden folgende Entwicklungsziele definiert:

1. Pelkum und Wiescherhöfen sind in Zukunft Orte mit einer starken Identität und eigenen Ortszentren. Die lebendigen Mitten werden von den Bürgerinnen und Bürgern selbst gestaltet. Sie sind stolz darauf, hier zu leben.
2. In den Stadtteilen Pelkum und Wiescherhöfen gibt es eine gute Nahversorgung und ein stabiles Angebot an sozialen Einrichtungen. Durch das CreativRevier auf dem ehemaligen Bergwerksgelände bieten sich vor Ort attraktive Arbeitsmöglichkeiten.
3. Die Stadtteile Pelkum und Wiescherhöfen sind lebenswerte Wohnquartiere, die den Bedürfnissen künftiger Generationen gerecht werden. Die ‚Kolonie‘ ist ein gelebtes Stück Stadtgeschichte.
4. Heinrich Robert hat sich als CreativRevier - Zentrum für Kreativwirtschaft, Kultur und Freizeit mit überregionaler Ausstrahlungskraft etabliert und setzt starke Impulse für die Stadtteilentwicklung in Pelkum und Wiescherhöfen.
5. Das Bergwerk Heinrich Robert ist in den lokalen Kontext eingebettet und ist auch zu Fuß, per Rad und mit dem ÖPNV gut zu erreichen.
6. Die Naherholungsräume haben an touristischer Qualität gewonnen und sind wertvolle Beiträge für die Lebensqualität in Pelkum und Wiescherhöfen.

Zur Erreichung dieser Entwicklungsziele wurden fünf Handlungsfelder definiert, die im ISEK im Weiteren durch Projekte konkretisiert wurden.

Masterplan Freiraum

Durch Beschluss des Rates wurde der Masterplan Freiraum als gesamtstädtische konzeptionelle Grundlage für nachfolgende Planungen aufgestellt. Die Entwicklung des Freiraums findet somit als wesentliches Element der Stadtentwicklung Eingang in aktuelle Projekte. Dabei wird sich auf öffentliche Flächen wie Parks, Kleingärten, Sportanlagen oder Friedhöfe bezogen.

Die Grünverbindung „Selbachpark – Kurricker Berg“ verbindet die Quartiere im Westen mit den nördlichen Quartieren und führt über das zukünftige KreativRevier Heinrich Robert zur Kissinger Höhe. Hier soll ein freiräumliches Modellquartier entstehen, das Klimaanpassung wie lokale Retentionsflächen mit hochwertiger Freiraumgestaltung verbindet. Mit der Entwicklung des Areals der Zeche Heinrich Robert soll die fehlende Grünverbindung zwischen der Halde Sundern und der Halde Kissinger Höhe entwickelt und mit weiteren Grünverbindungen verknüpft werden. Der Masterplan Freiraum gibt zur Gestaltung dieser Grünverbindungen unterschiedliche Zielvorstellungen hinsichtlich der Ausweisung von Fuß- und Radwegen, Wegebreiten, Barrierefreiheit und Verweilorten entlang der Wegeverbindungen.

Klimaaktionsplan und Klimafolgenanpassungskonzept

Mit Beschluss des Rates (Vorlage Nr. 2007/19) wurde der Klimaaktionsplan der Stadt Hamm Umsetzungsgrundlage für die zukünftigen städtebaulichen Entwicklungen auf dem Gebiet der Stadt Hamm. Die Grundlagen für die Umsetzung der klimagerechten Quartiersentwicklung sind in den nachgeordneten Konzepten zu implementieren und auf der Ebene der Bauleitplanung in den rechtlichen Rahmen zu überführen. Im Rahmen der klimagerechten Quartiersentwicklung soll für das Gelände der ehem. Zeche Heinrich Robert der nachhaltige Entwicklungsgedanke die Grundlage aller weiteren Entwicklungen sein. Das KreativRevier hat mit den Planungen und Zielvorstellungen eine ideale Ausgangsbasis zur Erprobung und Umsetzung innovativer Energien – für gewerbliche Bauten, Wohnen, Neubau und Bestand. Im Zusammenhang dieses Bebauungsplans werden eine Reihe dieser Aspekte aufgegriffen, wie z.B. die alternative Energieversorgung, Freiraumentwicklung, Anbindung an vorhandene Grünstrukturen, neue alternative Bau- und Wohnformen, Reduzierung von Versiegelung, Dachbegrünung). Darüber hinaus werden klimafreundliche Formen der Mobilität explizit gefördert, z.B. über großzügige Flächen für den Radverkehr, die direkte Anbindung des Quartiers an den Busverkehr und idealen Rahmenbedingungen für die E-Mobilität (insbesondere Ladeinfrastruktur).

Des Weiteren hat der Rat der Stadt Hamm in seiner Sitzung am 23.03.2021 ein „Klimafolgenanpassungskonzept“ (KFAK) beschlossen. Mit diesem Konzept soll der Rahmen für die Klimafolgenanpassung in der Stadt Hamm gesteckt werden. 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 wurden ein Leitbild und dazu passende Ziele formuliert, zahlreiche Maßnahmen sollen das Grundgerüst für die Arbeit mit der Anpassung an den Klimawandel vorgeben. Thematisiert wurden hier u.a. auch die Möglichkeiten der Raum-, Regional- und Bauleitplanung beispielsweise zur Anpassung an Hitzeperioden und Starkregenereignisse.

Zudem hat der Rat der Stadt Hamm mit dem Beschluss vom 14.12.2021 zur klimawandelgerechten Stadtentwicklung in der Bauleitplanung (Vorlage Nr. 0511/21) die Verwaltung mit der Implementation von Standards zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung in die Bebauungspläne (insbesondere für Neubaugebiete) beauftragt. Damit ist ein Baustein zur Umsetzung der Zielsetzungen des „Kommunalen Klimaaktionsplans Hamm 2020-2025“ sowie des im März 2021 vom Rat beschlossenen „Klimafolgenanpassungskonzeptes“ (KFAK) entwickelt worden. Auch die Ergebnisse des „Masterplans Freiraum“, welcher u.a. die klimaangepasste Stadt als ein strategisches Leitthema behandelt, werden damit berücksichtigt. Zur Ableitung der „Klima-Standards“ steht ein Mehrebenensystem zur Verfügung, das die Funktion eines Leitfadens für die Bebauungsplanung übernimmt.

Vergnügungsstättenkonzept

Das »Steuerungskonzept „Vergnügungsstätten“ für die Stadt Hamm« von Dr. Janßen GmbH Stadt und Regionalplanung vom Februar 2010, Köln, dient der Steuerung der Vergnügungsstätten in der Stadt Hamm. Die Stadt verfügt demnach über einen überdurchschnittlichen Besatz an Vergnügungsstätten. Im Steuerungskonzept werden alle verschiedenen Unterarten der Vergnügungsstätten betrachtet, der größte Steuerungsbedarf besteht dabei in Hamm zu Spielhallen.

Insbesondere sind im Zusammenhang bzw. im Umfeld vorhandener Einkaufszonen Spielhallen angesiedelt, die Probleme hinsichtlich Lärmbelastigungen verursachen, eine Beeinträchtigung des Straßen- und Landschaftsbildes darstellen sowie Trading-Down-Effekte auslösen. Das Maß der Beeinträchtigung wird insbesondere durch eine aggressive Aufmachung, dunkle oder zugeklebte Schaufensterscheiben beeinträchtigt, was zur Unterbrechung der Lauflagen und damit von Kundenströmen führt. Spielhallen wirken deshalb oft als Fremdkörper.

In erster Linie sollen aufgrund des hohen Besatzes sowie dem großen Expansionsdrang infolge hoher Mietzahlungsfähigkeiten und auch -bereitschaft von kerngebietstypischen Spielhallen, diese durch das Konzept mittels Handlungsleitlinien gesteuert werden. Sie verdrängen häufig den traditionellen Einzelhandel aus den sog. zweiten Lagen und führen zu einem Qualitätsverlust von Einkaufsstrassen.

Bei einer Konzentration (die hier im neuen KreativRevier entsprechend der Ausführungen des Konzeptes zu verhindern ist) von Spielhallen, Billig-Läden und Imbiss-Stuben droht ein Destabilisierungsprozess, wodurch Geschäftsnutzungen verdrängt werden. Dadurch wird es zunehmend schwieriger oder gar unmöglich, Einzelhandelslagen zu entwickeln.

In dem vorliegenden Vergnügungsstättenkonzept werden Bereiche festgelegt, die gegenüber Vergnügungsstätten als empfindlich gelten und solche, in denen Vergnügungsstätten zulässig sein sollen. Als besonders empfindlich werden dabei die Stadtteilzentren (sowie deren unmittelbares Umfeld) identifiziert. Der hier überplante Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in einem Ergänzungsbereich des Stadtteilzentrums Pelkum. Das Konzept führt hierzu aus:

In den Stadtteilzentren sollen alle Arten von Vergnügungsstätten sowie Wettbüros und Erotik-Fachmärkte über die Bauleitplanung nach Möglichkeit ausgeschlossen werden. Dies gilt insbesondere für die kerngebietstypischen Vergnügungsstätten. Für nicht-kerngebietstypische Vergnügungsstätten ist dagegen im Einzelfall zu prüfen, ob bei einer Ansiedlung negative städtebauliche Auswirkungen zu erwarten sind. Die schon heute labile Situation des Einzelhandels und der Dienstleistungen in den Stadtteilzentren rechtfertigt diesen Schritt. Die Stadt Hamm ist bestrebt, insbesondere auf Grundlage des vorliegenden Einzelhandelskonzeptes sowie durch hohe öffentliche Investitionen in Stadterneuerungsgebieten, die Stadtteilzentren zu stärken und die Investitionsbereitschaft des Einzelhandels wieder auf diese integrierten Lagen zu lenken. Dies kann nur gelingen, wenn eine stabile und konfliktfreie Nutzungsstruktur in den gewachsenen Ortszentren vorhanden ist.

Vergnügungsstätten können als Gewerbebetriebe wesentliche Störungen der Wohnruhe verursachen. Sowohl für die geplanten Nutzungen in den angrenzenden, in Aufstellung befindlichen Bebauungsplänen Nr. 04.077 - Nachnutzung Bergwerk Heinrich Robert II - sowie Nr. 05.082 - Nachnutzung Bergwerk Heinrich Robert III -, die parallel zu diesem Bebauungsplan aufgestellt

werden als auch für die schutzwürdigen Bestandsnutzungen im südlichen Umfeld besitzen die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes eine besondere Bedeutung. So sind im gesamten Umfeld des Plangebietes Wohnnutzungen vorgesehen oder vorhanden, die es besonders zu schützen gilt. Das Konzept führt hierzu aus:

In Wohngebieten sowie in Mischgebieten, in denen die Wohnnutzung vorherrscht, sollen Vergnügungsstätten, Wettbüros und Erotik-Fachmärkte konsequent ausgeschlossen werden. (...) Des Weiteren wird eine Ansiedlung von nicht kerngebietstypischen Vergnügungsstätten, Wettbüros und Erotik-Fachmärkten in den überwiegend durch Wohnnutzung gekennzeichneten MI-Bereichen kritisch gesehen, da hier Störungen der Wohnnutzung aber auch Konflikte mit kirchlichen Einrichtungen, Altenheimen und Schulen befürchtet werden. Insoweit sollen die nicht kerngebietstypischen Vergnügungsstätten, Wettbüros und Erotik-Fachmärkte ausgeschlossen werden.

Die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes umfassen zwar keine schutzwürdigen Wohnnutzungen. Im Umfeld des Plangebietes sind jedoch verschiedene Nutzungen geplant, die durch entsprechende Ansiedlungen ggf. gestört würden. Zudem steht die Ansiedlung jeglicher Vergnügungsstätten auch der Ansiedlung der geplanten Einzelhandelsnutzungen entsprechend der oben genannten Ausführungen entgegen. Die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes, insbesondere die Nutzungsausschlüsse für das geplante Gewerbegebiet, erfolgen somit in Übereinstimmung mit den Ausführungen des Vergnügungsstättenkonzeptes. In dem geplanten Gewerbegebiet sind neben den Vergnügungsstätten auch sonstige Gewerbebetriebe unzulässig, sofern es sich um Gewerbebetriebe mit sexuellem Charakter oder um Einzelhandelsbetriebe handelt, deren Zweck auf den Verkauf von Artikeln mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist.

Für die geplanten Sonstigen Sondergebiete im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes erfolgt eine konkrete Regelung der Zulässigkeit von einzelnen Nutzungen, die im hier vorliegenden Fall Vergnügungsstätten oder auch Einzelhandelsbetriebe, deren Zweck auf den Verkauf von Artikeln mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, explizit nicht einschließt.

Fachbeitrag Kulturlandschaft

Der Fachbeitrag Kulturlandschaft wurde von den Landschaftsverbänden Rheinland (LVR) und Westfalen-Lippe (LVR/LWL) herausgeben. Demnach sollen Kulturlandschaftsbereiche in der Planung eine besondere Berücksichtigung erfahren. Dabei gelten die fachlichen Grundsätze für die Kulturlandschaften flächendeckend und allgemein. Im Weiteren werden für die Kulturlandschaftsbereiche acht Ziele unterschieden. Die Zielaussagen sollen die erhaltende Entwicklung des jeweiligen Bereiches in Bezug auf die prägenden Merkmale gewährleisten.

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegt im regional bedeutsamen Kulturlandschaftsbereich 576 »Zeche Heinrich Robert mit Kolonie Wiescherhöfen in Herringen«. Für diesen Kulturlandschaftsbereich werden folgende Entwicklungsziele formuliert:

- 1: Bewahren und Sichern von Strukturen und traditionellen Nutzungen, von Ansichten und Sichträumen von historischen Bereichen
 - o Bewahren der überlieferten städtebaulichen Strukturen in Grund und Aufriss sowie der Abgrenzung des in sich geschlossenen historischen Bereichs zum Freiraum und zu Ortserweiterungen (Stadtmauer, Wall und Grabenzone); Sichern tradierter Nutzungen; Bewahren der Einbindung der Bereiche in die freie Landschaft (Umgriff).

- Sichern von Ortsansichten, Sichtachsen und -räumen sowie Ansichten und Silhouetten, Sichern der besonderen topografischen Lage, z.B. am Hang, auf Bergkuppen oder -spornen oder an Gewässern.
- 6: Sichern kulturgeschichtlicher Böden
 - Sichern von kulturgeschichtlich bedeutsamen Böden als Zeugnisse menschlicher Wirtschaftsweisen (z.B. Plaggeneschböden). Erhaltung der in den Böden eingebetteten und an Ort und Stelle geschützten paläontologischen, geoarchäologischen und archäologischen Relikte (z.B. Ablagerungen in Niederungen und Mooren mit Pflanzen und Tierresten, archäologische Befunde und Funde, Fossilien).

Es ist festzuhalten, dass im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes keine städtebaulichen Strukturen im obigen Sinn vorhanden sind. Das Plangebiet grenzt unmittelbar südlich an die Gebäude der ehemaligen Zeche an, sodass Sichtbeziehungen zu diesen bestehen. Besonders hervorzuheben ist dabei der Hammerkopfturm, der mit seinen 65 m einen Blickfang darstellt. Unmittelbar an den Geltungsbereich grenzen im Süden und Westen Siedlungsstrukturen der umliegenden Bereiche an. Freiraumstrukturen befinden sich westlich angrenzend an die Siedlungsstrukturen. Aufgrund der ehemaligen Nutzung des Geltungsbereiches als Lagerfläche bestehen in den Böden Altlasten sowie Fundamente. Somit ist das erste Entwicklungsziel in Bezug auf die Umgebung zu beachten, wohingegen das sechste Entwicklungsziel aufgrund der ehemaligen Nutzung eine geringere Bedeutung aufweist.

4.5 Landschaftsplanung

Für das Stadtgebiet von Hamm bestehen gemäß § 7 Abs. 4 Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG NRW) drei Landschaftspläne, die das Stadtgebiet flächendeckend landschaftsplanerisch erfassen. Das Plangebiet ist im Landschaftsplan West aus dem Jahr 1989, zuletzt geändert am 06.03.2004 verzeichnet, ist jedoch kein Bestandteil des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes.



Abbildung 5: Ausschnitt aus der Entwicklungskarte des Landschaftsplans Hamm West (Rote Linie = Abgrenzung des Plangebiets)

5 Städtebauliches Konzept

Mit dem aufzustellenden Bebauungsplan wird beabsichtigt, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur baulichen Entwicklung eines rd. 5,2 ha großen Teilbereiches des ehemaligen Zechenstandortes »Heinrich Robert« zu schaffen. Es handelt sich im Wesentlichen und Flächen zwischen den ehemaligen Bestandsgebäuden des Bergwerksstandortes und der südlich gelegenen Kamener Straße. Der im südwestlichen Eckbereich des Geltungsbereichs vorhandene Lebensmitteldiscountmarkt soll im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans im Bestand planungsrechtlich abgesichert werden. Für die planungsrechtliche Entwicklung des Gesamtstandortes werden die Bebauungspläne Nr. 05.081, Nr. 04.077, Nr. 05.082 und Nr. 05.083 - Nachnutzung Bergwerk Heinrich Robert I bis IV - aufgestellt.

5.1 Städtebauliches Konzept

Grundlage der städtebaulichen Konzeption dieses Bebauungsplanes ist das städtebauliche Entwurfskonzept Strukturkonzept (post welters + partner, Stand September 2022). Beabsichtigt wird die Entwicklung des Gesamtareals mit unterschiedlichen räumlichen

Nutzungsschwerpunkten aus den Bereichen Wohnen, Gewerbe und Einzelhandel sowie insbesondere auch Kultur- und Kreativwirtschaft. Durch die Öffnung des Standortes und die neuen Wegeverbindungen entstehen funktionelle Verknüpfungen des Standortes mit den umliegenden Stadtteilen sowie die Ausbildung einer neuen Adresse mit regionaler Strahlkraft im Hammer Stadtgebiet.



Abbildung 6: Städtebauliches Gesamtkonzept

Zentrales Element wird dabei das sog. »CreativQuartier«, mit dem eine Um- und Nachnutzung der zum Teil denkmalgeschützten Bausubstanz des Zechenstandortes für die Kultur- und Kreativwirtschaft forciert wird. Ergänzt wird dieses durch Nutzungsschwerpunkte für Wohnen, Gewerbe und Einzelhandel. Ein wichtiger Projektbaustein ist zudem die Erschließung und Anbindung an die umliegenden städtebaulichen Strukturen des Bestands. Außerdem soll ein besonderes Augenmerk auf die Grün- und Freiflächengestaltung gelegt werden.

5.1.1 Nutzungskonzept Gesamtstandort

Folgende Nutzungsbausteine sind Bestandteil des Gesamtareals:

CreativQuartier (Bebauungsplan Nr. 05.082)

Im zentralen KreativQuartier sind u.a. Bildungs- und Kultureinrichtungen, Gastronomie, kleinflächiger Einzelhandel, nicht störendes Gewerbe, Wohnen (z.B. Tiny-Houses, Appartementwohnen) vorgesehen. Große Teile der heute vorhandenen Bebauung des ehemaligen Bergwerks sollen dabei erhalten, saniert und nachgenutzt werden. Darüber hinaus sind auch Baufelder für Neubauten vorgesehen. Zielvorstellung ist es, insbesondere Räume für die Kultur- / Kreativwirtschaft zu bieten und einen Ort für kulturelle Veranstaltungen wie Konzerte, Lesungen und sonstige Unterhaltungsangebote zu schaffen.

Wohngebiete Fangstraße und Goerallee (Bebauungsplan Nr. 04.077)

In Ergänzung der Nutzungen im Umfeld (entlang Goerallee und Fangstraße) sollen diese Teilflächen wohnbaulich entwickelt werden. Vorgesehen sind zwei Wohnquartiere, die durch einen zentralen Grünzug gegliedert werden. Dabei wird innerhalb der zwei Wohnquartiere eine Realisierung unterschiedlicher Wohnangebote (u.a. Einfamilienhäuser und Geschosswohnungsbau) beabsichtigt, die das bauliche Umfeld des Bestands berücksichtigen. Während das Wohngebiet Fangstraße Gestaltungsprinzipien der Gartenstadt berücksichtigt, sind im Wohngebiet Goerallee traditionelle Bebauungsstrukturen vorzufinden.

Gewerbegebiet Nordwest (Bebauungsplan Nr. 05.083)

Im nordwestlichen Teilraum ist die Entwicklung eines Gewerbegebietes vorgesehen. Für diese Flächen sind wohnverträgliche gewerbliche Nutzungen geplant. Die Ausbildung attraktiver Grünflächen im Umfeld trägt zur Aufenthaltsqualität und zur Strukturierung des Geländes bei.

Neue Wohnformen (Bebauungsplan Nr. 05.083)

Im nordöstlichen Teilraum sind zwei Teilflächen für neue Wohnformen vorgesehen. In der größeren Teilfläche (»Wohngebiet Kissinger Höhe«) sind drei große Baufelder für unterschiedliche Wohnformendenkbar, z.B. für gemeinschaftliches Wohnen, Seniorenwohnen vorgesehen. Auf der kleineren Teilfläche sind kleine Einfamilienhäuser (»Mini-Häuser«) geplant.

Raumkante Zufahrtsstraße 1 (Bebauungsplan Nr. 05.083)

Entlang der zentralen Zufahrt von Osten über die heutige Straße Zum Bergwerk ist nördlich der Erschließung die Ausbildung einer gemischt genutzten Bebauungszeile geplant. Das markante Pfortnerhaus wird im Zusammenhang mit der Ausbildung eines städtebaulichen Hochpunktes in diesen Bereich eingebunden.

Einzelhandelsquartier (Bebauungsplan Nr. 05.081)

In diesem Teilbereich sind in Ergänzung des bestehenden Nahversorgungszentrums Pelkum-Wiescherhöfen schwerpunktmäßig Einzelhandelsnutzungen vorgesehen. Im Hinblick auf die Ansiedlung konkreter Einzelhandelsangebote liegt der Fokus auf einer Ergänzung der Angebote im bestehenden zentralen Versorgungsbereich »Nahversorgungszentrum Wiescherhöfen«. Vor diesem Hintergrund ist die Ansiedlung großflächiger und nicht-großflächiger Einzelhandelsnutzungen in verschiedenen Formen sowie entsprechende Stellplatzanlagen geplant. Der vorhandene Lebensmitteldiscountmarkt soll planungsrechtlich abgesichert werden.

5.1.2 Freiraumkonzept Gesamtstandort

Das Freiraumkonzept beinhaltet folgende Elemente:

Sicherungs- und Landschaftsbauwerk (Bebauungsplan Nr. 05.082)

Das begrünte Sicherungs- und Landschaftsbauwerk im Süd-Osten des Gesamtstandortes wird zum einen freiraumbezogene Freizeitangebote und eine Aussicht über das Gelände bieten. Durch die Öffnung und Einbindung des Geländes Heinrich Robert in das grüne Haldensystem zwischen Kissinger Höhe, Schacht Franz und Halde Sundern entsteht eine neue grüne Verknüpfung, die nicht nur für die neuen Bewohner und Nutzer des Standortes wertvoll ist, sondern insbesondere für die Bewohner der bereits bestehenden neue Freiraumqualitäten schafft. Zum anderen ist hier eine ca. 2 ha große Freiflächen-Photovoltaik-Anlage als Teil des Energiekonzeptes geplant.

Zentraler Grünzug (Bebauungspläne Nr. 04.077 und Nr. 05.082)

Von Westen wird ein zentraler Grünzug in das Gesamtareal gezogen. Dieser umfasst insbesondere Flächen, die durch große Fundamente des ehemaligen Gebäudebestandes gekennzeichnet sind. Der Grünzug gliedert die beiden Wohngebiete im Westen. Innerhalb des Grünzuges verläuft die zentrale West-Ost-Radwegeverbindung, die durch weitere Fußwege ergänzt wird. Darüber hinaus sind hier Ausgleichsflächen sowie ein Spielplatz geplant.

Schachtgarten / Freiräume / Gestaltung im CreativRevier (Bebauungsplan Nr. 05.082)

Die Freiraumgestaltung soll unter Bezugnahme auf die bestehenden Strukturen der ehemaligen bergbaulichen Nutzung erfolgen. Die erhaltenen Stahlstützen sowie das Fördergerüst von Schacht Heinrich werden für eine Spielanlage für Kinder und Jugendliche umgenutzt. Die bestehenden Gerüste sollen zum Aufhängen von Schaukeln und Klettermöglichkeiten genutzt werden. In das Kreissegment des ehemaligen Rundeindickers soll eine Parkours- und Calisthenics-Anlage installiert, die Kreisform mit einer Tribüne nachgezeichnet werden.

Zechenpark (Bebauungsplan Nr. 05.082)

Angrenzend an die Direktionsverwaltung befindet sich eine Parkanlage, die Teil des angrenzenden Denkmals ist und in die künftige Nutzungskonzeption einbezogen wird.

Zechenwald (Bebauungsplan Nr. 05.083)

Die vorhandenen Waldbestände im Norden und Südosten des Gesamtareals werden genau wie angrenzende Freiflächen erhalten. Sie tragen zur Wohn- und Aufenthaltsqualität im nördlichen Plangebiet bei. Der vorhandene Schlammteich im Nordosten wird in diese Freiflächen einbezogen.

5.1.3 Erschließung Gesamtstandort

Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Eine neue Haupteinschließung (in den Planzeichnungen Zufahrtsstraße 1/2/3 benannt) soll durch das Quartier und südlich entlang der historischen Gebäude führen. Durch die schleifenartige Erschließung sollen eine optimale Verteilung über die Anbindungspunkte an der Kamener Straße erreicht und zusätzliche Belastungen der Kamener Straße aufgrund von Umwegfahrten vermieden werden. Die beiden großen Stellplatzanlagen mit jeweils zwei Parkebenen des CreativQuartiers sowie die ebenerdigen Stellplätze des Einzelhandelsstandortes werden über diesen Straßenzug erschlossen. Anknüpfungspunkte werden die Straße Zum Bergwerk und die Kamener Straße im Bereich der Wielandstraße. Die Fahrbahn ist mit einer Breite von 6,5 m geplant, nach derzeitigem Stand ist Tempo 30 vorgesehen. Im Anschluss an die Kamener Straße weitet sich der

Fahrbahnquerschnitt für eine separate Linksabbiegespur auf. Im Bereich des zukünftig mit einer Lichtsignalanlage geregelten Knotens sind auch an der Kamener Straße zusätzliche Abbiegespuren geplant. Von der Zufahrtstraße zweigt im Osten eine Wohnstraße ab, die das Wohnquartier »Kissinger Höhe« erschließt. Diese Straße soll im Trennprinzip ausgebaut werden mit einer Fahrbahnbreite von 5,5 m.

Ausgehend von der Zufahrtstraße 1 erschließt die Sammelstraße 1 bzw. Sammelring am westlichen Ende (Fahrbahnbreite 6,5 m) die Nutzungen im nördlichen Plangebiet (Gewerbegebiet Nordwest, Mini-Häuser) und ermöglicht die Zufahrt zu den Nutzungen bzw. Stellplatzanlagen im nördlichen KreativRevier. Hiervon zweigen untergeordnete Erschließungsstraßen ab. Die Erschließungsstraße der Mini-Häuser ist mit einer Breite von 6,0 m im Mischprinzip (ohne Stellplätze im Straßenraum) ausgebaut. Im westlichen Bereich zweigt von der Sammelstraße 1 eine Erschließungsstraße mit Breiten zwischen 5,5 und 6,6 m ab, welche die Nutzungen im westlichen Bereich des KreativReviers (u.a. Tiny-Houses) erschließt.

Zwei weitere Erschließungsstraßen binden ausgehend von der Fangstraße und der Goerallee die beiden Wohngebiete im Westen an. Diese sind im Regelfall mit einer Breite von 8,5 m im Mischprinzip (mit Stellplätzen im Straßenraum) ausgebaut, untergeordnete Stiche in einer Breite zwischen 5,5 und 6,5 m (ohne Stellplätze im Straßenraum).

Radverkehr

Durch attraktive Radwegeverbindungen soll eine qualitätsvolle Anbindung der neuen Nutzungen für den Radverkehr erfolgen. In diesem Zusammenhang sind zwei zentrale Radwegeverbindungen vorgesehen.

Von Westen wird ein attraktiver übergeordneter Radweg mit einer Breite von 5,0 m über den zentralen Grünzug in das Quartier geführt. Die Fortsetzung Richtung Osten erfolgt im Weiteren über den zentralen Boulevard und weiter über die Zufahrtstraße 1 (Führung mittels Schutzstreifen auf der Fahrbahn) bis zum Anschluss der heutigen Straße Zum Bergwerk.

Von Norden bindet ein weiterer übergeordneter Radweg die neuen Nutzungen an den Stadtteil Herringen an. Dieser wird zunächst im Rahmen eines großzügigen Freiraumkorridors mit einer Breite von 6,0 m von Norden in das Gebiet geführt, hieran schließen sich eine separate Radwegführung mit einer Breite von 5,5 m bzw. 5,0 m durch das Gewerbegebiet und zwischen Maschinenzentrale und dem westlich angrenzenden Neubau bis zum Kreuzungspunkt mit dem Ost-West-Radweg an. Richtung Süden wird der Radweg anschließend an der Westseite der Zufahrtstraße 2 mit einer Breite von 5,5 m an die Kamener Straße angebunden.

Alle o.g. separaten Radwege werden als gemeinsame Fuß-/Radwege ausgebaut.

Fußverkehr

Darüber hinaus ergänzen zahlreiche Fußwegeverbindungen das Erschließungsnetz und tragen zur Vernetzung der verschiedenen Nutzungen bei. Eine besondere Bedeutung spielen in diesem Zusammenhang der zentrale Boulevard im KreativRevier, der vom Gerüst des ehemaligen Mannschaftsganges im Westen bis zum Ausbildungsgebäude im Osten reicht. Dieser bis zu 6,2 m breite Boulevard steht den Fußgängern zur Verfügung und ermöglicht den Zugang zu einer Vielzahl an Gebäuden und zu den großen Stellplatzanlagen. Von hier sind auch die weiteren großen Platzflächen erreichbar. Zum einen die Plaza zwischen Maschinenzentrale, Grubenmagazin,

Direktion, Kaue und Kühlturm. Zum anderen weitet sich der Boulevard im Bereich des Hammerkopftumes zum zentralen Platzraum auf. Diese Räume bieten Aufenthaltsqualität für alle Besucher des Standortes und zudem Raum für Außengastronomie und Veranstaltungen.

Entlang der Hauptverkehrsstraße, der Sammelstraße 1 und des östlichen Zuganges zum Wohngebiet Fangstraße wird der Fußverkehr beidseitig auf separaten Wegen in einer Breite von i.d.R. 2,5 m geführt, als gemeinsamer Fuß-/Radweg entsprechend breiter (s.o.). Im Bereich des Sicherungs- und Landschaftsbauwerkes wird hierfür zum Teil der Gehweg auch als Wartungstrasse genutzt (Breite 3,0 m). Innerhalb der Wohngebiete sind alle Straßen im Sinne des Mischprinzips ausgebaut.

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Neben dem Radverkehr soll auch eine qualitätsvolle Anbindung durch den Busverkehr eine ressourcenschonende Mobilität gewährleisten. Vor diesem Hintergrund sollen die bestehenden Buslinien auf der Kamener Straße hinsichtlich des Taktes verdichtet werden und alternierend direkt über die HAUPTERSCHLIEßUNG geführt werden. Im Bereich des Hammerturm-Platzes ist eine neue zentrale Haltestelle insbesondere für die Nutzungen im KreativRevier geplant, darüber hinaus deckt eine weitere neue Bushaltestelle weiter östlich, die nordöstlichen Wohngebiete sowie die nördlichen Gewerbegebiete ab. Die bestehende Bushaltestelle an der Kamener Straße wird im Zuge des Ausbaus des Knotens umgebaut, die bisherige Haltestelle an der Südseite der Kamener Straße wird in den Bereich der neuen HAUPTERSCHLIEßUNG (Ostseite) verlegt.

5.1.4 Entwässerung Gesamtstandort

Es wird auf Kapitel 15.2 Niederschlagswasser / Überflutungsschutz verwiesen.

5.1.5 Klimaschutz / Anpassung an Klimawandel

Die Aspekte Klimaschutz / Anpassung an den Klimawandel spielen eine besondere Rolle bei der Standortentwicklung.

Klimaschutz/Energiekonzept

Grundsätzliche Zielvorstellung ist eine energieautarke Versorgung des Areals. Die Wärmeversorgung für die Bestandsgebäude und Neubauten soll mit folgenden 3 Komponenten erfolgen:

- Bestehendes Blockheizkraftwerk wird mit Grubengas betrieben (Mingas), falls Grubengas nicht mehr zur Verfügung steht, sind ein Betrieb mit Biomethan oder eine Holzpelletsanlage, z.B. in der Maschinenhalle, denkbar
- Erdkollektoren und Wärmepumpe im Sicherungs- und Landschaftsbauwerk (ca. 6 ha)
- Freiflächenanlage Photovoltaik-Anlage (bzw. Thermie) auf dem Sicherungs- und Landschaftsbauwerk (ca. 2 ha)

Die Wärmeverteilung soll über ein Nahwärmenetz erfolgen. In Bezug auf die Speicherung von Warmwasser sind 2 großformatige Anlagen im Bereich des KreativReviers geplant. Neben einem Speicher im Bereich des ehemaligen Kühlturms der Zeche (Durchmesser 20 m, Höhe auf Niveau der heutigen Oberkante des Kühlturms) ist im nördlichen angrenzenden Gewerbegebiet ein weiterer Speicher (Durchmesser 40 m, Höhe 35 m) vorgesehen.

Zur Stromerzeugung der Gebäude und der Ladeeinrichtungen der Elektromobilität tragen zahlreiche PV-Anlagen auf den Dachflächen bei. Der Hammerkopfturm soll als Energiezentrale für die Verteilung, Speicherung und Erzeugung von Energie eine wesentliche Rolle spielen. Geplant ist hier zudem ein entsprechendes Informationszentrum.

Anpassung an den Klimawandel

Auch den Belangen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung soll durch die Festsetzungen des Bebauungsplans Rechnung getragen werden. Zu verschiedenen Anwendungsbereichen sind hier zum Teil Ge- und Verbote festgesetzt, zum Teil sollen Anreize geschaffen werden, um eine klimagerechte Quartiersentwicklung zu unterstützen. In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass die Bauleitplanung generell an die gesetzlichen Vorgaben des Baugesetzbuches und der Landesbauordnung Nordrhein-Westfalens gebunden ist und die Aufgaben der Bebauungsplanung ausschließlich auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung beschränkt sind.

Im Einzelnen sind dies:

Priorisierung Umweltverbund

- Übergeordnet gesicherte Grünzüge einschließlich umfassendem Fuß- und Radwegenetz, zentral angebundene Bushaltestellen
- Benachbarte Quartiere im Sinne der Stadt der kurzen Wege
- Fahrradstellplätze mit abweichender, offenerer Zulässigkeit als Nebenanlage (Förderung Umstieg/Stärkung Umweltverbund)

Dächer und Photovoltaik-Anlagen

- Extensive oder auch intensive Begrünung und/oder PV-Anlagen auf den Dächern
- Allgemeine zulässige Überschreitung der max. Gebäudehöhen zugunsten PV- und Thermie-Anlagen (deren Höhe wird pauschal nicht angerechnet; Anlagen sind grundsätzlich in den Bebauungsplänen erwünscht)

Regenwasserrückhaltung

- Errichtung gesonderte Regenwasserkanalisation und Zwischenspeicherung in offenen Regenrückhaltebecken
- Rückhaltung von Regenwasser auf den Dächern erwünscht und überwiegend möglich (Flachdächer, Dachbegrünung)
- Oberflächen von Hofflächen, Zufahrten, PKW-Stellplätzen und Fußwegen in luft- und wasserdurchlässigen Materialien

Mindestqualitäten Durchgrünung

- Grünflächen mit Vorgaben zu Mindestqualität der Bepflanzung
- Baumanpflanzungen zur Begrünung der Stellplatzanlagen mit Bäumen I. Ordnung bei Stellplatzanlagen mit mehr als 4 Stellplätzen
- Unversiegelte Flächen als Grünflächen anzulegen (keine Steine, Schotterflächen oder dergleichen zulässig)

Indirekt wirksame Maßnahmen

- Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Stadtwerke (soll auch/teilweise die Herstellung des Nahwärmenetzes sicherstellen)

Maßnahmen speziell im Bebauungsplan Nr. 05.081 - Nachnutzung Bergwerk Heinrich Robert I -

- Auf 0,75 reduzierte Grundflächenzahl für das Gewerbegebiet
- Grünflächen mit der Zweckbestimmung »Parkanlage« mit Vorgaben zu Mindestqualität der Bepflanzung und Erhaltungsgebot für bestehende Pflanzen an der Zufahrtstraße 2

- Fassaden in heller Farbe und Fassadenflächen mit mehr als 100 m² sind zu begrünen
- An Überflutungssituationen infolge von Starkregenereignissen angepasster Hinweis zur Oberkante des Fußbodens im Erdgeschoss (Maßnahme zur Stärkung der Klima-Resilienz)
- Flachdächer (Optimierung A/V-Verhältnis; indirekt wirksame Maßnahme)

5.2 Städtebauliches Konzept Plangebiet

5.2.1 Bebauungs- / Nutzungskonzept Plangebiet

Einzelhandelsstandort

Im Süden des CreativQuartiers soll ein städtebaulich hochwertiger und funktionaler Standort für den Einzelhandel entstehen. Um dies zu gewährleisten, werden die Gebäude für den Einzelhandel so konfiguriert, dass drei Stellplatzhöfe entstehen. Der westliche Hof wird durch einen Lebensmitteldiscounter (Bestand) im Westen, einen Lebensmittel-Discountermarkt zuzüglich Drogeriemarkt und Bekleidungsgeschäfte im Norden und einen Tierfachmarkt, Multi-Sortimenter-Markt sowie einem Nonfood-Discountermarkt im Osten gefasst.

Östlich entsteht zwischen dem Tierfachmarkt / Multisortimenter / Non-Food-Discounter im Süden, den Textilfachmärkten und einem Getränkemarkt im Norden ein weiterer Hof. Der 3. Stellplatzhof wird im Süden von den Textilfachmärkten und dem Getränkemarkt sowie durch ein Fahrradfachgeschäft sowie ein Möbelgeschäft im Norden eingefasst. Nördlich des Fahrradladens ist der Bau einer Fahrradteststrecke vorgesehen. Im Sinne des Klimaschutzes, ist eine Begrünung der Stellplatzhöfe mit großkronigen Bäumen vorgesehen.

Bedingt durch die geplante Anordnung der Marktbaukörper können die erforderlichen Stellplätze für Kunden und Mitarbeiter in verschiedene, überschaubare Teilbereiche bzw. in verschiedene Bauabschnitte (südlicher und nördlicher Teil) gegliedert werden. Eine regelmäßige Anordnung der insgesamt rund 430 Stellplätze in gleichförmig ausgerichteten Reihen ermöglicht eine gute Orientierung beim Suchverkehr.

Die vorhandene Stellplatzanlage des Discountmarktes soll im Wesentlichen erhalten und auf ca. 100 Stellplätze erweitert werden. Im südlichen Hof können darüber hinaus rund 230 Stellplätze und im nördlichen Hof rund 100 Stellplätze untergebracht werden.

Die verkehrliche Erschließung des Einzelhandelsstandortes erfolgt im Wesentlichen über zwei Zu-/Ausfahrten von der östlich angrenzenden Zufahrtsstraße zum CreativRevier. Dabei erhält jeder Stellplatzhof eine Zu-/Ausfahrt. Darüber hinaus soll die bestehende Zu-/Ausfahrt des Discounters an der Kamener Straße in ihrer Funktion erhalten bleiben. Vorgesehen ist hier eine Zu-/Ausfahrt nur für Rechtsabbieger.

Die Anlieferung der Märkte erfolgt ebenfalls über die 3 Stellplatzhöfe, um Konflikte mit den Verkehren auf den angrenzenden Straßen zu vermeiden.

Durch das östlich der Haupteinschließung angeordnete Bürogebäude und dem westlich der Haupteinschließung angeordneten Markt entsteht ein städtebaulicher Auftakt »Tor« für das CreativRevier.

Südliche Erschließung CreativRevier

Neben dem Einzelhandelsstandort bildet die südliche Zufahrtstraße zum CreativRevier den zweiten Baustein der Erschließung. Bei der Zufahrtstraße handelt es sich um eine rund 15 bis 16 m breite Trasse, die neben den Kfz-Verkehren auch eine zentrale Fuß- und Radwegeverbindung in Richtung des Stadtteiles Herringen aufnimmt. Die Straße bindet im Süden am Knotenpunkt Kamener Straße / Wielandstraße an, der zukünftig mit einer Ampel / Lichtsignalanlage ausgestattet wird. Die Straßenachse ist auf den zentralen Bereich des CreativReviers ausgerichtet und führt südlich sowie im weiteren nördlichen Verlauf in einer weiten Kurve dann östlich am Hammerkopfturm der ehemaligen Zeche Heinrich Robert vorbei. Die Straße umspannt dabei in einer Rechtskurve (nördliche Fahrtrichtung) das geplante Sicherungs- und Landschaftsbauwerk, das nordöstlich des neuen Einzelhandelsstandortes geplant wird (außerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes). Die Straße weist auf der Seite des Einzelhandels einen Gehweg auf, der durch einen baumbestandenen Grünstreifen von der Fahrbahn getrennt wird. Die Breite von 6,5 m für die Fahrbahn gewährleistet den ungestörten Begegnungsverkehr zwischen zwei Bussen.

5.2.2 Freiraumkonzept Plangebiet

Einzelhandelsstandort

Der Freiraum des Einzelhandelsstandortes wird vor allem durch die Stellplatzhöfe und deren Nutzungsanforderungen geprägt. Die reihenförmig angeordneten Stellplätze werden durch mittig angeordnete Baumreihen gegliedert, die dazu dienen die Stellplatzanlage zu verschatten und den Eingriff etwas zu mindern.

Entlang der Zufahrtstraße zum CreativRevier wird der Einzelhandelsstandort mittels eines Grün- und Pflanzstreifens eingefasst. Die entlang der Kamener Straße im Bereich des vorhandenen Discounters bestehenden großkronigen Bäume sollen soweit wie möglich erhalten bleiben.

Nördlich und westlich des Einzelhandelsstandortes ist im weiteren Kontext der Entwicklung des ehemaligen Bergwerksstandortes die Errichtung von Wohnnutzungen geplant. Um diese Nutzungen vor dem Lärm der Stellplatzanlage sowie dem Lieferverkehr des Einzelhandelsstandortes zu schützen, ist es erforderlich, eine Schallschutzwand zu errichten. Diese soll entlang der westlichen und nördlichen Grenze des Einzelhandelsstandortes verlaufen und begrünt werden. Die erforderliche Höhe der Wand wird auf 4 Meter über Bestands Gelände festgesetzt.

Südliche Erschließung CreativRevier

Die südliche Zufahrtsstraße zum CreativRevier wird von einer Allee begleitet, die den Blick auf die zentralen historischen Gebäude des CreativReviers lenkt und zudem eine zusätzliche räumliche Einfassung der angrenzenden Stellplatzhöfe ermöglicht.

6 Planungsrechtliche Festsetzungen

Mit dem aufzustellenden Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur baulichen Entwicklung eines Teilbereiches des ehemaligen Bergwerksstandortes »Zeche Heinrich Robert« geschaffen werden.

6.1 Art der Nutzung

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit §§ 1 Abs. 5, 6 und §§ 8, 11 BauNVO)

Der Bebauungsplan Nr. 05.081 - Nachnutzung Bergwerk Heinrich Robert I - stellt einen der vier Bebauungspläne dar, die für die neue Gesamtentwicklung »CreativRevier Heinrich Robert« (CRHR) des ehemaligen Zechenstandorts Heinrich Robert neues Planungsrecht schaffen. Dabei umfasst der Bebauungsplan Nr. 05.081 - Nachnutzung Bergwerk Heinrich Robert I - schwerpunktmäßig eine Ansiedlung von verschiedenen Einzelhandelsangeboten, die über die Festsetzung von Sonstigen Sondergebieten planungsrechtlich abgesichert werden. Die beabsichtigten Gebietskategorien werden im Folgenden einzeln erläutert.

6.1.1 Sondergebiete (SO)

Zweckbestimmung:

Das Sonstige Sondergebiet dient der Unterbringung von (groß- und nicht-großflächigen) Einzelhandelsbetrieben.

Art der baulichen Nutzung:

Das Sondergebiet ist in die in der Planzeichnung gekennzeichneten 11 Teilflächen gegliedert. Soweit nachfolgend von zentrenrelevanten, nahversorgungsrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Sortimenten die Rede ist, bestimmt sich dies nach der Hammer Sortimentsliste mit Stand 31.10.2019. Diese Liste ist den textlichen Festsetzungen beigelegt.

Teilfläche SO 1

In der Teilfläche SO 1 sind zulässig: Lebensmitteleinzelhandelsbetriebe in Form von Discountern mit einer Verkaufsfläche von mindestens 950 m² und maximal 1.100 m² mit nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten der Sortimentsgruppen »Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Tabakwaren«, Drogeriewaren, kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel« sowie »Wasch-, Putz-, Reinigungsmittel«. Zentrenrelevante Randsortimente und Aktionsware sind auf maximal 10 % der Verkaufsfläche zulässig.

Teilfläche SO 2

In der Teilfläche SO 2 sind zulässig: Tierfachmärkte mit einer Verkaufsfläche von mindestens 600 m² und maximal 800 m² und dem (Haupt-)Sortiment »zoologischer Bedarf und lebende Tiere (incl. Futtermittel für Haustiere)«. Zentrenrelevante Randsortimente sind auf maximal 10 % der Verkaufsfläche zulässig.

Teilfläche SO 3

In der Teilfläche SO 3 sind zulässig: Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von mindestens 700 m² und maximal 850 m².

Betriebe mit jeweils mehr als

- 30 % der Verkaufsfläche summierend aus den zentrenrelevanten Sortimentsgruppen »keramische Erzeugnisse und Glaswaren«, »Haushaltsgegenstände (u. a. Koch- Brat- und Tafelgeschirre, Schneidwaren, Bestecke, nicht elektrische Haushaltsgeräte)« und »Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel«,
- 10 % der Verkaufsfläche aus der zentrenrelevanten Sortimentsgruppe »Spielwaren und Bastelartikel«,
- 5 % der Verkaufsfläche summierend aus den zentrenrelevanten Sortimentsgruppen »Bücher«, »Fachzeitschriften, Unterhaltungszeitschriften und Zeitungen«, »Musikinstrumente und Musikalien«, »Geräte der Unterhaltungselektronik«, »Ton- und Bildträger«, »Datenverarbeitungsgeräte, periphere Geräte und Software«, »Telekommunikationsgeräte«, »Foto- und optische Erzeugnisse«, »Blumen«, »medizinische und orthopädische Artikel«, »Uhren und Schmuck«, »Augenoptiker« und »Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör« oder
- 18,5 % der Verkaufsfläche mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten

sind nicht zulässig.

Alle übrigen zentrenrelevanten Sortimentsgruppen sind auf jeweils maximal 5 % der Verkaufsfläche zulässig.

Teilfläche SO 4

In der Teilfläche SO 4 sind zulässig: Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von mindestens 1.150 m² und maximal 2.280 m².

Betriebe mit jeweils mehr als

- 22 % der Verkaufsfläche summierend aus den zentrenrelevanten Sortimentsgruppen »keramische Erzeugnisse und Glaswaren«, »Haushaltsgegenstände (u. a. Koch- Brat- und Tafelgeschirre, Schneidwaren, Bestecke, nicht elektrische Haushaltsgeräte)« und »Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel«,
- 5 % der Verkaufsfläche summierend aus den zentrenrelevanten Sortimentsgruppen »Sportartikel (inkl. Sportbekleidung, -schuhe, -geräte)«, »Bücher«, »Fachzeitschriften, Unterhaltungszeitschriften und Zeitungen«, »Musikinstrumente und Musikalien«, »Geräte der Unterhaltungselektronik«, »Ton- und Bildträger«, »Datenverarbeitungsgeräte, periphere Geräte und Software«, »Telekommunikationsgeräte«, »Foto- und optische Erzeugnisse«, »Blumen«, »medizinische und orthopädische Artikel«, »Uhren und Schmuck«, »Augenoptiker« und »Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör« oder
- 20 % der Verkaufsfläche mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten

sind nicht zulässig.

Alle übrigen zentrenrelevanten Sortimentsgruppen sind auf jeweils maximal 5 % der Verkaufsfläche zulässig.

Teilfläche SO 5

In der Teilfläche SO 5 sind zulässig: Lebensmitteleinzelhandelsbetriebe in Form von Discountern mit einer Verkaufsfläche von mindestens 1.200 m² und maximal 1.250 m² mit nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten der Sortimentsgruppen »Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Tabakwaren«, »Drogeriewaren, kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel« sowie »Wasch-, Putz-, Reinigungsmittel«. Zentrenrelevante Randsortimente und Aktionsware sind auf maximal 10 % der Verkaufsfläche zulässig.

Teilfläche SO 6

Im Sonstigen Sondergebiet SO 6 sind zulässig: Drogeriemärkte mit einer Verkaufsfläche von mindestens 550 m² und maximal 750 m², davon maximal 540 m² mit dem nahversorgungsrelevanten Hauptsortiment »Drogeriewaren, kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel«, »Wasch-, Putz-, Reinigungsmittel«, sowie »Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Tabakwaren«. Zentrenrelevante Sortimente sind auf maximal 25,5 % der Verkaufsfläche zulässig.

Teilfläche SO 7

In der Teilfläche SO 7 sind zulässig: Bekleidungsfachmärkte mit einer Verkaufsfläche von mindestens 150 m² und maximal 250 m² mit dem zentrenrelevanten Hauptsortiment »Bekleidung«. Sonstige zentrenrelevante Sortimente sind auf maximal 30 % der Verkaufsfläche zulässig.

Teilfläche SO 8

In der Teilfläche SO 8 sind zulässig: Bekleidungsfachmärkte mit einer Verkaufsfläche von mindestens 500 m² und maximal 650 m² mit dem zentrenrelevanten Hauptsortiment »Bekleidung«. Sonstige zentrenrelevante Sortimente sind auf maximal 30 % der Verkaufsfläche zulässig.

Teilfläche SO 9

In der Teilfläche SO 9 sind zulässig: Getränkemarkte mit einer Verkaufsfläche von mindestens 700 m² und maximal 1.000 m² mit dem nahversorgungsrelevanten Hauptsortiment »Getränke«. Randsortimente sind auf maximal 10 % der Verkaufsfläche zulässig.

Teilfläche SO 10

In der Teilfläche SO 10 sind zulässig: Fahrradfachmärkte mit einer Verkaufsflächenzahl (VKZ) von 0,042 mit dem zentrenrelevanten Hauptsortiment »Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör«. Randsortimente sind auf maximal 10 % der Verkaufsfläche zulässig.

Teilfläche SO 11

In der Teilfläche SO 11 sind zulässig: Möbelfachmärkte mit einer Verkaufsfläche von mindestens 600 m² und maximal 1.000 m² mit dem nicht-zentrenrelevanten Hauptsortiment »Wohnmöbel, Kücheneinrichtungen, Büromöbel«, »Bettwaren (u. a. Matratzen, Lattenroste, Oberdecken)«, »Heimtextilien (Gardinen, Dekorationsstoff, Vorhänge, dekorative Decken)«, »Teppiche, Bodenbeläge und Tapeten«, » Holz-, Flecht- und Korbwaren (u. a. Drechslerwaren, Korbmöbel, Bast- und Strohwaren, Kinderwagen)«, »Lampen, Leuchten und Beleuchtungsartikel«, »sonstige Haushaltsgegenstände (u. a. Bedarfsartikel für den Garten, Garten- und Campingmöbel, Grillgeräte)« sowie »Antiquitäten und Gebrauchsgüter«. Zentrenrelevante Randsortimente sind auf maximal 10 % der Verkaufsfläche zulässig.

Begründung

Das Sonstige Sondergebiet (SO) dient der Unterbringung von (groß- und nicht-großflächigen) Einzelhandelsbetrieben. Das Sondergebiet wird in elf Teilflächen gegliedert und die Teilflächen in der Planzeichnung mit SO 1 bis SO 11 näher bezeichnet.

Die Einteilung erfolgt, um im Bebauungsplan für die in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen jeweils gemäß der Hammer Sortimentsliste mit Stand 31.10.2019 (»2. Fortschreibung des Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzeptes der Stadt Hamm«, Hamm, 31.10.2019) sowie gemäß den Ausführungen der »Auswirkungsanalyse zur geplanten Einzelhandelsentwicklung am Standort „CreativRevier Heinrich Robert“ in Hamm-Pelkum«, BBE Handelsberatung, Köln im Oktober 2022, den einzelnen zulässigen Betrieben / Betriebstypen jeweils konkrete Flächen zuweisen zu können und diese jeweils gesondert zu regeln.

Unter Berücksichtigung der beabsichtigten Nutzungen werden die festgesetzten Flächen des Sonstigen Sondergebietes SO gemäß § 11 BauNVO festgesetzt. Die Teilflächen des Sonstigen Sondergebietes erhalten jeweils die Zweckbestimmung »Einzelhandel« und sollen der Ansiedlung verschiedener Einzelhandelsbetriebe dienen. Durch die Ansiedlung soll das vorhandene Einzelhandelsangebot im Stadtteil ergänzt und der dortige zentrale Versorgungsbereich qualifiziert bzw. dauerhaft gestärkt werden.

Vor diesem Hintergrund ist die Ansiedlung von Anbietern aus unterschiedlichen Sortimentsbereichen geplant. Grundlage für die Festsetzungen bildet die genannte Auswirkungsanalyse sowie das kommunale Einzelhandelskonzept mit der darin enthaltenen Sortimentsliste. Die Sortimentsliste ist als Bestandteil der Planzeichnung sowie im Anhang dieser Begründung abgedruckt.

Glossar

• Nebenflächen

Als Nebenflächen sind alle Flächen innerhalb des Gebäudes eines Einzelhandelsbetriebes definiert, die nicht als Verkaufsflächen zur Verfügung stehen, aber dem Einzelhandelsbetrieb dienen. Hierzu zählen etwa Flächen für Lager, Anlieferung, Werkstätten und Dergleichen, aber auch Mitarbeiter- / Sozialräume, Flure, Treppenhäuser sowie Räume mit Anlagen zur Gebäudetechnik. Die Nebenflächen stehen üblicherweise Kunden nicht zur Verfügung bzw. dürfen in der Regel durch Kunden nicht betreten werden und sie dienen damit regulär nicht der Ausstellung und Präsentation sowie dem Verkauf von Waren. Da die konkret erforderlichen Flächen hierfür stark von der baulichen Ausführung, Wandstärken etc. abhängen, sollten Nebenflächen üblicherweise nicht planungsrechtlich geregelt werden bzw. hier nur als nicht näher definierte Bezugsgröße verstanden werden.

• Aktionsware

Aktionsware bezeichnet den Teil der Waren, der im Vergleich zum im Wesentlichen unveränderten Hauptsortiment lediglich für einen begrenzten Zeitraum zum Verkauf angeboten wird. Hierbei handelt es sich etwa um saisonale oder auf bestimmte Feiertage / besondere Aktionen bezogene Waren, die nur so lange angeboten werden, bis diese abverkauft sind.

• Vollsortimenter-Markt

Vollsortimenter führen das volle Sortiment einer Branche. Die angebotenen Artikel der verkauften Warengruppen bieten somit verschiedene Markenartikel sowie einige ergänzende Eigenmarken,

teilweise zudem verschiedene Frischemärkte mit ebenfalls breitem Sortiment und Kundenberatung. Kunden steht in Vollsortimenter-Märkten somit ein breites Spektrum an verschiedenen Produkten zur Auswahl.

- Discounter-Markt

Im Gegensatz zu Vollsortimenter-Märkten umfasst das Sortiment von Discounter-Märkten eine lediglich eingeschränkte Anzahl von Artikeln, die sich zudem jeweils innerhalb einer Warengruppe auf einige wenige Marken (Eigen- und Fremdmarken) fokussiert. Somit steht Kunden in Discountermärkten eine nur eingeschränkte Auswahl von Alternativprodukten zur Verfügung.

- Fachmärkte

Fachmärkte weisen üblicherweise einen Sortimentsschwerpunkt auf, der sich von anderen Fachmärkten hinreichend genau abgrenzen lässt. Entweder können hier über den Betriebstyp und/oder in Ergänzung des/der Sortimentsschwerpunkt(e) zulässiger Hauptsortimente eindeutige planungsrechtliche Abgrenzungen geschaffen werden, sodass tatsächlich der beabsichtigte »Schuhfachmarkt«, der »Möbelmarkt«, der »Elektrofachmarkt« oder dergleichen entstehen können. Die in diesem Bebauungsplan festgesetzten Fachmärkte werden durch die Benennung eines Betriebstypus in Kombination mit zulässigen Hauptsortimenten näher definiert.

- »Multisortimentermarkt«

Für den innerhalb des SO 4 beabsichtigten Betriebstypus, der in der Verträglichkeitsuntersuchung als »Multisortimentermarkt« bezeichnet wurde, existiert planungsrechtlich betrachtet keine eindeutige Definition. In der Begutachtung ist ein Typus eines Einzelhandelsbetriebes gemeint, der sich eben nicht auf ein Sortiment begrenzen lässt, sondern als Aktionswaren- und Restpostenmarkt ein stark schwankendes Angebot mit verschiedenen Schwerpunkten anbietet. Unter »Multisortimentermarkt« wird hier ein Einzelhandelsbetrieb verstanden, der sich somit aufgrund der angebotenen Sortimente und dem üblichen Sortimentsspektrum von klassischen und spezifischen Fachmärkten (Definition: siehe oben) abgrenzt.

Der innerhalb des SO 4 beabsichtigte Markt weist (teilweise) den Charakter eines Discountermarktes auf, der sich durch ein beschränktes Angebot in den verschiedenen Sortimenten kennzeichnen lässt und grenzt sich damit gegenüber klassischen »Warenhäusern« ab: Diese bieten üblicherweise ein kontinuierliches und auch volles Sortimentsspektrum mit zahlreichen zentren- und auch nahversorgungsrelevanten Sortimenten an. In dem hier geplanten Markt sollen hingegen etwa saisonal Gartengeräte oder -möbel, aber in diesen spezifischen Sortimenten nur eine begrenzte Auswahl an Markenwaren oder auch Restposten angeboten werden und eben nicht das volle Spektrum einer Produktgruppe, wie in einem Fachmarkt wie einem Baumarkt oder einem Möbelgeschäft.

Aufgrund der Wandelbarkeit der Verkaufsflächen sowie der Ausrichtung auf Restposten und Aktionswaren und dabei auf große, filialisiert angebotene Warenmengen, können in dem hier beabsichtigten Einzelhandelsbetrieb unter anderem auch sehr günstige Preise angeboten und damit ein starker Konkurrenzdruck auf verschiedene Fachmärkte ausgelöst werden. In der Regel stehen Kommunen bei entsprechend ungeplant entstandenen Standorten von Multisortimentermärkten z.B. in Gewerbegebieten daher restriktiv-abwehrend gegenüber, da nachfolgend der Ansiedlung zentrale Lagen geschädigt werden können.

Im hier vorliegenden Fall ist die Ansiedlung grundsätzlich möglich, unter anderem da der Standort im zentralen Versorgungsbereich liegt. Um unzulässige negative Auswirkungen auf Konkurrenten

oder auf die Struktur der zentralen Versorgungsbereiche insgesamt zu vermeiden, müssen jedoch auch hier planungsrechtliche Beschränkungen der zulässigen Sortimente bzw. Sortimentsgruppen mit besonders schädlichen Wirkungen erfolgen, um entsprechend der Ausführungen der Auswirkungsanalyse negative Wirkungen auf zentrale Versorgungsstrukturen, Konkurrenz-Betriebe sowie Konkurrenz-Standorte zu vermeiden. Zudem erfolgt hier eine Begrenzung der maximal zulässigen Verkaufsflächen.

Der hier im SO 4 beabsichtigte Einzelhandelsbetrieb (es erfolgt hier keine Einschränkung des zulässigen Betriebstypus, im Sinne der oben genannten Definition, da es sich bei dem Begriff »Multisortimentermarkt« nicht um eine planungsrechtlich eindeutig definierte Bezeichnung handelt - die Bezeichnung im Gutachten erfolgt zudem auch lediglich, um für die beabsichtigten planungsrechtlichen Festsetzungen eine Eindeutigkeit herzustellen) zeichnet sich insbesondere durch eine Mischung von zentrenrelevanten, nicht-zentrenrelevanten und teils auch nahversorgungsrelevanten Sortimenten aus, die in keinem festen Verhältnis zueinander stehen, aber auf der anderen Seite auch keinen eindeutigen Sortimentsschwerpunkt (im Sinne des Begriffes »Hauptsortiment«) ausbilden.

- »Nonfood-Discounter«

Auch für den innerhalb des SO 3 beabsichtigten Betriebstypus, der in der Verträglichkeitsuntersuchung als »Nonfood-Discounter« untersucht wurde, existiert planungsrechtlich betrachtet keine eindeutige Definition. Unter dem Begriff »Nonfood-Discounter« könnten eine Reihe verschiedener Betriebstypen erfasst werden, aus der sich keine planungsrechtliche Eindeutigkeit ergibt: So könnten als »Nonfood-Discounter« etwa Möbel-Fachmärkte, Fahrrad-Fachmärkte oder Elektro-Fachmärkte zusammengefasst werden, wenn sie als Discountermarkt betrieben würden. Diese Art von Betrieben ist innerhalb des SO 3 jedoch explizit nicht erwünscht und damit auch nicht Inhalt der planungsrechtlichen Regelung. Die Bezeichnung im Gutachten erfolgt lediglich, um für die beabsichtigten planungsrechtlichen Festsetzungen eine Eindeutigkeit herzustellen.

Zulässige Hauptsortimente sowie deren minimale und maximale Verkaufsflächen in den SO 1 bis SO 9 und SO 11 sowie Verkaufsflächenzahl für das SO 10

Die geplanten Nutzungen entsprechen dem städtebaulichen und einzelhandelsbezogenen Konzept für den Standort sowie der »Auswirkungsanalyse zur geplanten Einzelhandelsentwicklung am Standort „CreativRevier Heinrich Robert“ in Hamm-Pelkum«. Die hier konkret geplanten Nutzungen wurden hinsichtlich ihrer Auswirkung auf konkurrierende Einzelhandelsstandorte untersucht. Für die festgesetzten maximalen Verkaufsflächen wurde deren Verträglichkeit mit konkurrierenden Betrieben und Standorten nachgewiesen.

Eine Zusammenfassung des Gutachtens findet sich in Kapitel 10.2 dieser Begründung. Im Gutachten wurden grundsätzlich je Betriebstypus die konkreten Nutzungen gemäß einzelhandelsbezogenem Konzept unter Annahme von betriebstypischen Verkaufsflächen auf ihre Verträglichkeit hin geprüft. Grundlage der Untersuchung sind die Sortimentsgruppen der »Hammer Liste« (»2. Fortschreibung des Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzeptes der Stadt Hamm«, Hamm, 31.10.2019).

Dabei wurden insbesondere auch Annahmen zu möglichen Hauptsortimenten der Betriebe getroffen, die in ihrer jeweiligen Summe mit den konkurrierenden Standorten und Betrieben abgeglichen und hinsichtlich der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen gutachterlich geprüft wurden. Um negative Auswirkungen auf die konkurrierenden Standorte und Betriebe auszuschließen, müssen durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes die im Gutachten untersuchten

Verkaufsflächen als (maximale) planungsrechtliche Vorgabe eingehalten werden. Im Gutachten wurden diese bereits nach einzelnen Sortimenten auf die jeweiligen Betriebstypen verteilt untersucht. Der bestehende Betrieb innerhalb des geplanten SO 1 wurde gemäß der geltenden Baugenehmigung berücksichtigt.

Der Auswirkungsanalyse entsprechend werden neben dem Bestandsbetrieb die folgenden Nutzungsmöglichkeiten keine mehr als unwesentlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche sowie die wohnungsnaher Versorgung gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO in Hamm sowie in umliegenden Städten und Gemeinden auslösen (Einzelvorgaben zu den einzelnen Sortimenten sind in Abbildung 20 des Gutachtens enthalten):

- Drogeriemarkt mit max. 750 m², (im SO 6)
- Getränkemarkt mit max. 1.000 m², (im SO 9)
- »Multisortimenter« mit max. 2.500 m², (im SO 4)
- Möbelfachmarkt mit max. 1.000 m² (im SO 11).

Darüber hinaus sind nach Einschätzung der BBE Handelsberatung die ausgelösten Umsatzumverlagerungen angesichts der sich im Zuge der Projektentwicklung ergebenden teil- bzw. gesamtstädtischen Verbesserung in der Versorgungsfunktion auch für folgende Nutzungen städtebaulich vertretbar, sofern bestimmte Rahmenbedingungen eingehalten werden:

- Lebensmitteldiscounter mit max. 1.250 m² (unter Annahme der Nachnutzung eines vorhandenen Bestandsmarktes und zugleich Verzicht auf die Errichtung eines Vollsortimenters innerhalb des Planstandortes), (im SO 5)
- Bekleidungsfachmärkte mit max. 1.200 m² (ggf. Verlagerung innerhalb Stadtteilzentrum), (im SO 7 und SO 8)
- Fahrradfachmarkt mit max. 1.500 m² (Rückzug inhabergeführtes Fachgeschäft im Stadtteilzentrum Pelkum-Wiescherhöfen wahrscheinlich, dafür deutliche Aufwertung der Angebotssituation durch die Entwicklung am CreativRevier), (im SO 10)
- »Nonfood-Discounter« mit max. 1.000 m² (ggf. Verlagerung einer der beiden Anbieter vom Nebenzentrum Herringen in das Nebenzentrum Pelkum-Wiescherhöfen; im Ergebnis wird voraussichtlich jedes Stadtteilzentrum im Hammer Westen über ein entsprechendes Angebot verfügen), (im SO 3)
- Tierfachmarkt mit max. 800 m² (Verlagerung des deutlich kleineren Anbieters vom Stadtteilzentrum Herringen in das Stadtteilzentrum Pelkum-Wiescherhöfen wahrscheinlich; bei nahezu identischen Einzugsgebieten wird sich die Versorgungssituation im Hammer Westen nach erfolgter Neuaufstellung im CreativRevier aber attraktiver darstellen als derzeit und langfristig gesichert) (im SO 2).

Im Gutachten wurden darüber hinaus weitere Märkte untersucht, die im Rahmen der Festsetzungen dieses Bebauungsplanes jedoch nicht zum Tragen kommen sollen:

- Großflächiger Einrichtungsfachmarkt mit max. 1.500 m²,
- Kleinflächiger Einrichtungsfachmarkt mit max. 600 m²,
- Matratzenfachmarkt mit max. 400 m²,
- Baumarkt-Kleinflächenkonzept mit max. 1.000 m²,
- Schuhfachmarkt mit max. 600 m²,
- Elektrofachmarkt mit max. 1.000 m².

Nach dem Urteil des Bundesverwaltungsgerichts (BVerwG) vom 03.04.2008 (Nr. 4 CN 3/07) ist eine Beschränkung der Nutzungsoptionen durch Festsetzungen von allgemeinen Kontingenten (etwa für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes oder auch für die Sondergebiete als Ganzes)

nach BauNVO nicht möglich. Kontingente eröffnen für potentielle Nutzer ein sog. »Windhundrennen«, was unzulässig ist. Auch eine zielgerichtete, differenzierte Beschränkung der maximalen Verkaufsflächen je konkretem Baufeld ist nur dann möglich, wenn sichergestellt wird, dass die geplanten zulässigen Sortimente innerhalb jeweils eines Baufeldes nicht durch weitere Betriebe ausgenutzt werden können.

Die lediglich teilweise Ausnutzung der festgesetzten maximalen Sortimente durch einen ersten Betrieb, eröffnet potenzielle Nutzungsmöglichkeiten eines oder mehrerer weiterer Betriebe. Diese würden als Unterlegene des »Windhundrennens« planungsrechtlich schlechter gestellt. Die Festsetzung lediglich einer maximalen Verkaufsfläche je Baufeld, ohne weitergehende Beschränkung der Zulässigkeit weiterer Mitbewerber würde einen abwägungserheblichen Fehler darstellen.

Auch eine schlichte Begrenzung der Anzahl der Betriebe lassen die Vorgaben der BauNVO gemäß BVerwG Urteil Nr. 4 CN 8.18 vom 17.10.2019 nicht zu. Zulässig ist es jedoch, eine Ansiedlung weiterer Betriebe durch eine mindestens einzuhaltende Verkaufsfläche auszuschließen. Für die Sonstigen Sondergebiete SO 1 bis SO 9 sowie SO 11 erfolgt daher eine Regelung der mindestens einzuhaltenden Verkaufsflächen sowie eine maximale Beschränkung der zulässigen Verkaufsflächen für jeweils zulässige Hauptsortimente (sowie auch der Randsortimente) je Teilfläche des Sondergebietes / Baufeldes.

Für die untergliederten Teilflächen werden demgemäß die jeweils zulässigen Einzelhandelsbetriebe (Betriebstypen) einschließlich zulässiger Verkaufsflächen geregelt. Dabei werden die je Betriebstyp zulässigen Hauptsortimente als minimale sowie als maximale Verkaufsflächen festgesetzt. Die Festsetzungen berücksichtigen dabei die jeweils geltenden Vorgaben zur Verträglichkeit der geplanten Sortimente im Sinne Auswirkungsanalyse.

Durch die Festsetzung der mindestens einzuhaltenden Verkaufsfläche je Betrieb und je Teilfläche des Sonstigen Sondergebietes wird zudem sichergestellt, dass die hier geplante Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben innerhalb des Ergänzungsbereiches des Zentralen Versorgungsbereiches auch tatsächlich in der Konkurrenz zu anderen Betrieben bestehen können und somit auch die Versorgung für die neu geplanten Wohnnutzungen im Umfeld dieses Bebauungsplanes tatsächlich sichergestellt werden kann. Innerhalb der festgesetzten Baufelder kann durch die mindestens einzuhaltende Verkaufsfläche faktisch jeweils lediglich ein Betrieb realisiert werden, was rechtlich erforderlich und auch seitens der Betreiber künftig so erwünscht und demnach auch Bestandteil der entsprechenden Vermarktung der Flächen ist. Der Nachweis, dass die planungsrechtlichen Festsetzungen dazu geeignet sind, tatsächlich jeweils maximal einen Betrieb mit den maximal zulässigen Verkaufsflächen zu errichten, erfolgt im Rahmen der folgenden Kapitel zu den jeweiligen Teilflächen des Sondergebietes.

Für die Teilfläche des geplanten SO 10 hingegen erfolgt die Festsetzung einer Verkaufsflächenzahl (VKZ), die jeweils für Teilflächen oder auch das gesamte Sonstige Sondergebiet angewendet werden kann. Durch die Anwendung der Verhältniszahl wird für alle möglichen Fälle der Aufteilung der Verkaufsflächen auf Teilflächen des SO 10 sichergestellt, dass die maximal zulässigen Sortimente für die beabsichtigte Errichtung eines Fahrradfachmarktes nicht überschritten werden und zugleich das o.g. »Windhundrennen« ausgeschlossen, da für jeden einzelnen Betrieb dieselben Einschränkungen gelten bzw. kein Betrieb durch die Inanspruchnahme der Verkaufsflächen eines ersten Mitbewerbers schlechter gestellt wird. Die VKZ setzt dabei die zulässige Verkaufsfläche in Bezug zum relevanten Buch-/Betriebsgrundstück. Die Festsetzung stellt dabei die maximale für

dieses Sortiment mögliche Verkaufsfläche bezogen auf die Gesamtfläche des Sondergebietes (hier abzüglich des Bestandsgrundstückes im SO 1) sicher, Teilflächen dürfen dementsprechend anteilig bebaut werden.

SO 1 (Bestandssichernde Festsetzung)

Innerhalb der Teilfläche SO 1 des Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung »Einzelhandel« wird ein vorhandener Betrieb planungsrechtlich gesichert. Der bestehende Markt wurde gemäß geltender Baugenehmigung errichtet und dementsprechend im Rahmen der »Auswirkungsanalyse zur geplanten Einzelhandelsentwicklung am Standort „CreativRevier Heinrich Robert“ in Hamm-Pelkum«, BBE Handelsberatung GmbH, Köln August 2021 beachtet. Die dort vorhandenen, bisherigen Verkaufsflächen einschließlich Backshop mit zugehörigem Verzehrereich wurden mit 1.081 m² erfasst.

Innerhalb der festgesetzten Flächen ist es grundsätzlich möglich, den bestehenden Betrieb (einschließlich des / in betrieblicher Einheit mit dem vorhandenen Konzessionär) weiter zu betreiben. Darüber hinaus ist es in den planungsrechtlichen Festsetzungen auch möglich, einen entsprechenden Betrieb neu zu errichten.

Durch die Festsetzung von mindestens 950 m² und maximal 1.100 m² Verkaufsfläche für nahversorgungsrelevante Hauptsortimente wird sichergestellt, dass innerhalb des rund 1.750 m² großen Baufeldes lediglich ein Betrieb errichtet werden kann. Für die Errichtung von zwei Betrieben wäre wenigstens ein Baufeld von 1.900 m² zuzüglich weiteren Nebenflächen erforderlich. Somit ist auch bei einem Neubau sichergestellt, dass in den festgesetzten Flächen lediglich ein Einzelhandelsbetrieb entsteht, der den Vorgaben der Auswirkungsanalyse entspricht.

Die nahversorgungsrelevanten Hauptsortimente umfassen laut »Hammer Liste« (»2. Fortschreibung des Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzeptes der Stadt Hamm«, Hamm, 31.10.2019) die Sortimentsgruppen »Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Tabakwaren«, »Drogeriewaren, kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel« sowie »Wasch-, Putz-, Reinigungsmittel«. Die Beschränkung auf diese Sortimente erfolgt in Übereinstimmung mit den Vorgaben der Verträglichkeitsanalyse.

Neben den Hauptsortimenten sind innerhalb des SO 1 zudem auch zentrenrelevante Randsortimente und Aktionsware in üblichem, untergeordnetem Maße zulässig. Die Beschränkung auf maximal 10 % dieser Verkaufsflächen erfolgt in Übereinstimmung mit den Vorgaben der Auswirkungsanalyse, der 2. Fortschreibung des Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzeptes sowie dem Regionalen Einzelhandelskonzept für das Östliche Ruhrgebiet und angrenzende Bereiche (REHK), 3. Fortschreibung 2020. Eine Definition der Aktionswaren ist in dem oben aufgeführten Glossar enthalten.

Der vorhandene Backshop bildet mit dem Lebensmittelmarkt eine betriebliche Einheit und besitzt aktuell laut Genehmigungsunterlagen eine Größe von 40 m² Verkaufsfläche zuzüglich Verzehrereich, Toilettenanlagen etc.. Sofern es sich um Betriebe handelt, die keine unzulässigen Sortimente verkaufen, sind entsprechende Ladeneinheiten innerhalb der festgesetzten maximalen Verkaufsflächen allgemein zulässig. Demgemäß können sich innerhalb der Festsetzungen hier auch vergleichbare Betriebe, wie beispielsweise der vorhandene Bäcker, ein Fleischer oder ähnliches ansiedeln, auch wenn diese Betriebe sich vom Hauptbetrieb hinsichtlich der Öffnungszeiten oder durch einen eigenständigen Eingang abkoppeln.

Gemäß Auswirkungsanalyse wird der vorhandene Lebensmittelmarkt einschließlich seines Konzessionärs durch die geplanten weiteren Ansiedlungen am Standort gestärkt. Durch die Ansiedlung der weiteren Einzelhandelsbetriebe im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes gilt jedoch, dass jedoch für den Bestandsbetrieb seitens des Gutachters keine Spielräume für wesentliche Änderungen / Erweiterungen vorgesehen werden können (mit der Festsetzung der maximalen Verkaufsfläche von 1.100 m² erfolgt eine geringfügige und als unkritisch zu bewertende Anpassung).

SO 2 (Tierfachmärkte)

Innerhalb der Teilfläche SO 2 soll künftig ein Tierfachmarkt mit einer Verkaufsfläche von mindestens 600 m² und maximal 800 m². Innerhalb des rund 1.170 m² großen Baufeldes kann künftig lediglich ein Betrieb errichtet werden. Für die Errichtung von zwei Betrieben wäre wenigstens ein Baufeld von 1.200 m² zuzüglich weiterer Nebenflächen erforderlich.

Als Hauptsortiment wird in Übereinstimmung mit den Vorgaben der Verträglichkeitsanalyse sowie gemäß »Hammer Liste« die Sortimentsgruppe »zoologischer Bedarf und lebende Tiere (incl. Futtermittel für Haustiere)« festgesetzt. Dabei handelt es sich gemäß »Hammer Liste« um ein nicht-zentrenrelevantes Sortiment.

Neben dem zulässigen Hauptsortiment sollen auf maximal 10 % der Verkaufsfläche zentrenrelevante Randsortimente zulässig sein. Auch diese Festsetzung folgt den Empfehlungen in Auswirkungsanalyse, 2. Fortschreibung des Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzeptes sowie Regionalem Einzelhandelskonzept für das Östliche Ruhrgebiet und angrenzende Bereiche (REHK), 3. Fortschreibung 2020.

SO 3 (»Nonfood-Discounter«)

In der planungsrechtlichen Festsetzung wird bei dem hier beabsichtigten Betrieb auf eine nähere Bezeichnung des Betriebstypus verzichtet. Die nähere Zulässigkeit soll durch die eine konkrete Definition zulässiger sowie unzulässiger Sortimente gemäß »Hammer Liste« erfolgen und die Zulässigkeit des entsprechenden Betriebstypus sich somit aus den diesbezüglichen planungsrechtlichen Vorgaben ableiten.

Durch die im Weiteren aufgeführten Anteile der zulässigen bzw. der unzulässigen Verkaufsflächen für einzelne Sortimente erfolgt für die Ansiedlung des geplanten Einzelhandelsbetriebes eine hinreichende Eingrenzung, die insbesondere auch in Übereinstimmung mit der Auswirkungsanalyse steht. Die jeweils festgesetzten Sortimentsanteile innerhalb des SO 3 gehen aus der Begutachtung hervor.

Dabei erfolgt zur planungsrechtlichen Vereinfachung jeweils eine Zusammenfassung in Gruppen von Sortimenten gem. »Hammer Liste«. Die Zusammenfassung dient dazu, einerseits möglichen ansiedlungswilligen Betrieben eine Flexibilität innerhalb der einzelnen Sortimentsgruppen zu belassen und andererseits die Vorgaben der Auswirkungsanalyse sicherzustellen. Die Festsetzung erfolgt demnach so, dass sich innerhalb der Festsetzungen nicht nur ein konkreter Betrieb (bzw. die Filiale eines konkreten Betriebes), sondern verschiedene Anbieter ansiedeln könnten. Zudem eröffnet die verallgemeinerte Festsetzung, dass sich bereits angesiedelte Betriebe auf geänderte Bedingungen am Markt angemessen reagieren können, ohne die wesentlichen Vorgaben der Auswirkungsanalyse zu verletzen. Zulässige Betriebe werden des Weiteren durch die konkreten zulässigen Sortimente planungsrechtlich hinreichend beschränkt bzw. auch näher charakterisiert.

Konkret sind für den hier beabsichtigten Betrieb folgende Einschränkungen vorgesehen. Nicht zulässig sind Betriebe mit jeweils mehr als:

- 30 % der Verkaufsfläche summierend aus den zentrenrelevanten Sortimentsgruppen »keramische Erzeugnisse und Glaswaren«, »Haushaltsgegenstände (u. a. Koch- Brat- und Tafelgeschirre, Schneidwaren, Bestecke, nicht elektrische Haushaltsgeräte)« und »Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel«,

Diese zentrenrelevanten Sortimentsgruppen stellen mit zusammengefasst maximal 30 % einen wesentlichen Anteil der beabsichtigten Sortimente des geplanten Betriebes dar. Es handelt sich um solche Sortimentsgruppen, die gemäß »Hammer Liste« unter die Gruppe der zentrenrelevanten Sortimente der Überschrift »Möbel, Einrichtungsbedarf« fallen. Im Hinblick auf die maximal zulässige Verkaufsfläche von 850 m² führt die Begrenzung zu einer Verkaufsfläche dieser Sortimente vom zusammengefasst max. 255 m².

- 10 % der Verkaufsfläche aus der zentrenrelevanten Sortimentsgruppe »Spielwaren und Bastelartikel«,
- 5 % der Verkaufsfläche summierend aus den zentrenrelevanten Sortimentsgruppen »Bücher«, »Fachzeitschriften, Unterhaltungszeitschriften und Zeitungen«, »Musikinstrumente und Musikalien«, »Geräte der Unterhaltungselektronik«, »Ton- und Bildträger«, »Datenverarbeitungsgeräte, periphere Geräte und Software«, »Telekommunikationsgeräte«, »Foto- und optische Erzeugnisse«, »Blumen«, »medizinische und orthopädische Artikel«, »Uhren und Schmuck«, »Augenoptiker« und »Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör«,

Diese beiden Gruppen von zentrenrelevanten Sortimenten sollen nur auf sehr begrenzten Flächen des geplanten SO 3 zulässig sein, da von den jeweils einzelnen Sortimenten Auswirkungen auf konkurrierende Betriebe sowie entsprechend Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Hamm zu erwarten wären. Um negative Auswirkungen zu vermeiden, müssen die (hier teilweise zusammengefassten) Sortimentsgruppen gemäß »Hammer Liste« auch entsprechend der Auswirkungsanalyse besonders restriktiv behandelt werden. In Bezug auf die maximal zulässige Verkaufsfläche von 850 m² führt die Begrenzung der Sortimentsgruppe »Spielwaren und Bastelartikel« zu maximal zulässigen 85 m² Verkaufsfläche in dieser Sortimentsgruppe, für die weiteren aufgeführten (zusammengefassten) zentrenrelevanten Sortimentsgruppen zu einer Begrenzung von maximal 42,5 m².

- 18,5 % der Verkaufsfläche mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten

Die Beschränkung der zulässigen nahversorgungsrelevanten Sortimente erfolgt wiederum entsprechend der in der Auswirkungsanalyse gutachterlich geprüften Sortimente. In Bezug zur maximal zulässigen Verkaufsfläche des SO 3 von 850 m² führen die 18,5 % zur Zulässigkeit von maximal 157,25 m² zugunsten nahversorgungsrelevanter Sortimente, die sich auf die vier Sortimentsgruppen »Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Tabakwaren«, »Apotheken«, »Drogeriewaren, kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel« sowie »Wasch-, Putz-, Reinigungsmittel« beliebig aufteilen dürfen. Durch die Begrenzung wird insbesondere sichergestellt, dass der geplante Einzelhandelsbetrieb insbesondere keine wesentlichen Anteile von Sortimenten anbieten kann, die mit den weiteren beabsichtigten Nutzungen am Standort, hier etwa der Lebensmittelmärkte innerhalb der Teilflächen SO 1, SO 5 oder SO 9, konkurrieren könnten.

Alle übrigen zentrenrelevanten Sortimentsgruppen sind auf jeweils maximal 5 % der Verkaufsfläche zulässig. Dabei sind die Flächen nicht zusammen zusammenzufassen, sondern die Beschränkung von 5 % gilt für jede einzelne der Sortimentsgruppen »Bekleidung«, »Schuhe, Lederwaren und Reisegepäck«, »Sportartikel (inkl. Sportbekleidung, -schuhe, -geräte)«, »Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel«, »elektrische Haushaltsgeräte (nur Kleingeräte)« sowie »Haushaltstextilien (Haus-, Tisch- und Bettwäsche), Kurzwaren, Schneidereibedarf, Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche«.

Die verbleibende Verkaufsfläche, die nicht durch die genannten eingeschränkten Sortimentsgruppen genutzt werden sollen, soll für nicht-zentrenrelevante Sortimente verwendet werden.

Zur generellen Begrenzung erfolgt im Duktus der weiteren Festsetzungen dieses Bebauungsplanes eine Begrenzung der insgesamt maximal und minimal zulässigen Verkaufsflächen, hier auf mindestens 700 m² und maximal 850 m². Für die Errichtung von zwei Betrieben wäre mindestens ein Baufeld mit mehr als 1.400 m² zuzüglich weiterer Nebenflächen erforderlich. Durch die »Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen oder des Maßes der Nutzung innerhalb des Baugebietes« wird in Kombination mit den festgesetzten Baugrenzen und Baulinien jedoch lediglich ein 925 m² großes Baufeld aufgespannt, sodass planungsrechtlich sichergestellt ist, dass lediglich ein Betrieb errichtet werden kann.

SO 4 (»Multisortimenter«)

Der innerhalb des SO 4 geplante Einzelhandelsbetrieb wird durch die jeweils zulässigen bzw. unzulässigen Sortimente näher definiert. Die beabsichtigten Festsetzungen dienen dazu, den konkreten möglichen Betriebstypus entsprechend der Begutachtung einzuschränken und hier ansonsten alle erforderlichen planungsrechtlichen Vorgaben zur Ansiedlung zu regeln. Die nähere Zulässigkeit ergibt sich durch die konkrete Definition zulässiger sowie unzulässiger Sortimente gemäß »Hammer Liste«.

Durch die im Weiteren aufgeführten Anteile der zulässigen bzw. der unzulässigen Verkaufsflächen für einzelne Sortimente erfolgt für die Ansiedlung des geplanten Einzelhandelsbetriebes eine hinreichende Eingrenzung, die insbesondere auch in Übereinstimmung mit der Auswirkungsanalyse steht. Die jeweils festgesetzten Sortimentsanteile innerhalb des SO 4 gehen aus der Begutachtung hervor.

Dabei erfolgt zur planungsrechtlichen Vereinfachung jeweils eine Zusammenfassung in Gruppen von Sortimenten gem. »Hammer Liste«. Die Zusammenfassung dient dazu, einerseits möglichen ansiedlungswilligen Betrieben eine Flexibilität innerhalb der einzelnen Sortimentsgruppen zu belassen und andererseits die Vorgaben der Auswirkungsanalyse sicherzustellen. Die Festsetzung erfolgt demnach so, dass sich innerhalb der Festsetzungen nicht nur ein konkreter Betrieb (bzw. die Filiale eines konkreten Betriebes), sondern verschiedene Anbieter ansiedeln könnten. Zudem eröffnet die verallgemeinerte Festsetzung, dass sich bereits angesiedelte Betriebe auf geänderte Bedingungen am Markt angemessen reagieren können, ohne die wesentlichen Vorgaben der Auswirkungsanalyse zu verletzen. Zulässige Betriebe werden des Weiteren durch die konkreten zulässigen Sortimente planungsrechtlich hinreichend beschränkt bzw. auch näher charakterisiert.

Konkret sind für den hier beabsichtigten Betrieb folgende Einschränkungen vorgesehen. Nicht zulässig sind Betriebe mit jeweils mehr als:

- 22 % der Verkaufsfläche summierend aus den zentrenrelevanten Sortimentsgruppen »keramische Erzeugnisse und Glaswaren«, »Haushaltsgegenstände (u. a. Koch- Brat- und Tafelgeschirre, Schneidwaren, Bestecke, nicht elektrische Haushaltsgeräte)« und »Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel«,

Diese zentrenrelevanten Sortimentsgruppen sind zusammengefasst auf maximal 22 % der Verkaufsfläche zulässig. Es handelt sich um solche Sortimentsgruppen, die gemäß »Hammer Liste« unter die Gruppe der zentrenrelevanten Sortimente der Überschrift »Möbel, Einrichtungsbedarf« fallen. Im Hinblick auf die maximal zulässige Verkaufsfläche von 2.280 m² führt die Begrenzung zu einer Verkaufsfläche dieser Sortimente von max. 501,6 m². Dieser Wert entspricht damit den Maximalvorgaben für diese Sortimente entsprechend des Gutachtens.

- 5 % der Verkaufsfläche summierend aus den zentrenrelevanten Sortimentsgruppen »Sportartikel (inkl. Sportbekleidung, -schuhe, -geräte)«, »Bücher«, »Fachzeitschriften, Unterhaltungszeitschriften und Zeitungen«, »Musikinstrumente und Musikalien«, »Geräte der Unterhaltungselektronik«, »Ton- und Bildträger«, »Datenverarbeitungsgeräte, periphere Geräte und Software«, »Telekommunikationsgeräte«, »Foto- und optische Erzeugnisse«, »Blumen«, »medizinische und orthopädische Artikel«, »Uhren und Schmuck«, »Augenoptiker« und »Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör«

Diese zentrenrelevanten Sortimente sollen nur auf sehr begrenzten Flächen des geplanten SO 4 zulässig sein, da von den jeweils einzelnen Sortimenten Auswirkungen auf konkurrierende Betriebe sowie entsprechend Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Hamm zu erwarten wären. Um negative Auswirkungen zu vermeiden, müssen die zusammengefassten Sortimentsgruppen gemäß »Hammer Liste« auch entsprechend der Auswirkungsanalyse besonders restriktiv behandelt werden. In Bezug auf die maximal zulässige Verkaufsfläche von 2.280 m² führt die Begrenzung zu maximal zulässigen 114 m² Verkaufsfläche in diesen Sortimentsgruppen.

- 20 % der Verkaufsfläche mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten

Die Beschränkung der zulässigen nahversorgungsrelevanten Sortimente erfolgt wiederum entsprechend der in der Auswirkungsanalyse gutachterlich geprüften Sortimente. In Bezug zur maximal zulässigen Verkaufsfläche des SO 4 von 2.280 m² führen die 20 % zur Zulässigkeit von maximal 456 m² zugunsten nahversorgungsrelevanter Sortimente, die sich auf die vier Sortimentsgruppen »Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Tabakwaren«, »Apotheken«, »Drogeriewaren, kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel« sowie »Wasch-, Putz-, Reinigungsmittel« beliebig aufteilen dürfen. Durch die Begrenzung wird insbesondere sichergestellt, dass der geplante Einzelhandelsbetrieb keine wesentlichen Anteile von Sortimenten anbieten kann, die mit den weiteren beabsichtigten Nutzungen am Standort, hier etwa der Lebensmittelmärkte innerhalb der Teilflächen SO 1, SO 5 oder SO 9, konkurrieren könnten.

Alle übrigen zentrenrelevanten Sortimentsgruppen sind auf jeweils maximal 5 % der Verkaufsfläche zulässig. Dabei sind die Flächen nicht zusammenzufassen, sondern die Beschränkung von 5 % gilt für jede einzelne der Sortimentsgruppen »Bekleidung«, »Schuhe, Lederwaren und Reisegepäck«, »Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel«, »Spielwaren und Bastelartikel«, »elektrische

Haushaltsgeräte (nur Kleingeräte)« sowie »Haushaltstextilien (Haus-, Tisch- und Bettwäsche), Kurzwaren, Schneidereibedarf, Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche«.

Die verbleibenden Verkaufsflächen, die nicht durch die genannten eingeschränkten Sortimentsgruppen genutzt werden sollen, sollen für nicht-zentrenrelevanten Sortimente verwendet werden.

Zur generellen Begrenzung erfolgt im Duktus der weiteren Festsetzungen dieses Bebauungsplanes eine Begrenzung der insgesamt maximal und minimal zulässigen Verkaufsflächen, hier auf mindestens 1.150 m² und maximal 2.280 m². Für die Errichtung von zwei Betrieben wäre mindestens ein Baufeld mit mehr als 2.300 m² zuzüglich weiterer Nebenflächen erforderlich. Durch die »Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen oder des Maßes der Nutzung innerhalb des Baugebietes« wird in Kombination mit den festgesetzten Baugrenzen und Baulinien jedoch lediglich ein 2.289 m² großes Baufeld aufgespannt, sodass planungsrechtlich sichergestellt ist, dass lediglich ein Betrieb errichtet werden kann.

SO 5 (neuer Lebensmitteldiscountermarkt)

Die geplante Ansiedlung eines Lebensmitteleinzelhandelsbetriebes innerhalb der Teilfläche SO 5 soll in Form eines Discounter-Marktes erfolgen (zur Definition des Discountermarktes: siehe diesbezügliche Ausführungen unter »Glossar«). Die zulässigen Hauptsortimente werden entsprechend der Ausführungen der Ausführungsanalyse auf die nahversorgungsrelevanten Sortimentsgruppen »Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Tabakwaren«, Drogeriewaren, kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel« sowie »Wasch-, Putz-, Reinigungsmittel« beschränkt.

Der Markt soll eine Verkaufsfläche von minimal 1.200 m² und maximal 1.250 m² umfassen. Das zeichnerisch festgesetzte Baufeld umfasst eine Fläche von 3.125 m², sodass zusätzlich für das Baufeld eine maximale Geschossfläche von 2.600 m² festgesetzt wird, um sicher auszuschließen, dass sich innerhalb des Baufeldes zwei Betriebe ansiedeln können. Dabei ist davon auszugehen, dass je Betrieb eine voraussichtlich eingehauste Anlieferung / Zufahrt mit mindestens 100 bis 130 m² errichtet wird. Bei der zulässigen Betriebsform »Lebensmitteleinzelhandelsbetriebe in Form von Discountern« sind für ein Pfandlager zudem zwischen 25 und 62 m² als Mindestflächen anzunehmen. Für Warenlager innen sowie Technik, Mitarbeiter- und Sozialräume einschließlich erforderlicher Flure zur Erschließung sind zusätzlich zwischen mindestens 250 und 440 m² anzunehmen.

Unter der Annahme, dass ein Betrieb errichtet wird, stehen innerhalb des zeichnerisch festgesetzten Baufeldes von rund 3.125 m² durch die o.g. Flächen bereits rund 375 bis 632 m² nicht für die Errichtung der weiteren Gebäudeteile einschließlich Verkaufsflächen zur Verfügung. Somit verbleiben für die Nutzung innerhalb des Baufeldes als Verkaufsflächen lediglich zwischen 2.493 und 2.750 m², von denen noch Flächen für die Gebäudehülle und zusätzliche Innenwände abzuziehen wären.

Bei der Errichtung von zwei Betrieben wären die aufgeführten rund 375 bis 632 m² zugunsten der o.g. Flächen etwa zu verdoppeln. Durch die Vorgabe zur maximal zulässigen Geschossfläche (Brutto-Fläche) von 2.600 m² ist somit sichergestellt, dass sich innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche keine zwei Betriebe ansiedeln können, die den Vorgaben zur zulässigen minimalen Verkaufsfläche entsprechen.

Innerhalb der zulässigen mindestens 1.200 m² und maximal 1.250 m² Verkaufsflächen kann somit lediglich ein Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb in Form eines Discounters realisiert werden. Dadurch ist sichergestellt, dass durch die Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche sowie zur min. und max. Verkaufsfläche die Anforderungen der Auswirkungsanalyse eingehalten werden.

Für zentrenrelevante Randsortimente und Aktionswaren erfolgt eine gesonderte Regelung, die den maximalen Anteil dieser üblichen Flächen eines Lebensmittelmarktes auf 10 % der Verkaufsfläche beschränkt. Damit werden diese Flächen auf ein im Plangebiet für alle Lebensmittelmärkte einheitliches, übliches und untergeordnetes Maß beschränkt. Die Beschränkung auf maximal 10 % erfolgt in Übereinstimmung mit den Vorgaben der Auswirkungsanalyse, der 2. Fortschreibung des Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzeptes sowie dem Regionalen Einzelhandelskonzept für das Östliche Ruhrgebiet und angrenzende Bereiche (REHK), 3. Fortschreibung 2020. Eine Definition der Aktionswaren ist in dem oben aufgeführten Glossar enthalten.

SO 6 (Drogeriemarkt)

Für den geplanten Einzelhandelsstandort ist infolge einer zu geringen Ausstattung des Stadtbezirkes hinsichtlich der Sortimente »Drogeriewaren, kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel« sowie »Wasch-, Putz-, Reinigungsmittel« die Ansiedlung von Drogeriemärkten erwünscht und auch im Sinne der »Auswirkungsanalyse zur geplanten Einzelhandelsentwicklung am Standort „CreativRevier Heinrich Robert“ in Hamm-Pelkum«. Die Ansiedlung eines entsprechenden Marktes soll innerhalb der Teilfläche SO 6 erfolgen.

Durch die Regelung der zulässigen Verkaufsfläche auf mindestens 550 m² und maximal 750 m² erfolgt eine angemessene Begrenzung, innerhalb des 1.056 m² großen Baufeldes des SO 6. Aufgrund der minimalen Verkaufsfläche kann somit in dem Baufeld lediglich ein (kleinflächiger) Drogeriemarkt entstehen, da bei der Errichtung von zwei Märkten mit jeweils mindestens 550 m² bereits ein 1.100 m² großes Baufeld zuzüglich weiterer Nebenflächen erforderlich wäre.

Die maximal zulässigen Verkaufsflächen werden weitergehend eingeschränkt, hier auf maximal 540 m² in den nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten »Drogeriewaren, kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel«, »Wasch-, Putz-, Reinigungsmittel«, sowie »Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Tabakwaren«. Bei dieser Beschränkung bzw. insbesondere auch der Öffnung des Marktes für die Sortimentsgruppe »Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Tabakwaren« handelt es sich um branchenübliche Einschränkungen / Öffnungen. Die Begrenzung erfolgt zudem in Übereinstimmung mit der Auswirkungsanalyse, aus der sich zudem auch die maximalen Verkaufsflächen der konkret festgesetzten Sortimentsgruppen sowie die Beschränkung der zulässigen (sonstigen) zentrenrelevanten Sortimente begründet.

Diese zentrenrelevanten Sortimente sind auf maximal 25,5 % der Verkaufsfläche zulässig. Diese Festsetzung dient dazu, den Betreibern ein tragfähiges Konzept und somit eine möglichst offene Ausgestaltung zu ermöglichen und damit die Ansiedlung dauerhaft sicher zu stellen.

Durch die geplante Regelung zur Beschränkung der zentrenrelevanten Sortimente auf maximal 25,5 % der Verkaufsfläche können innerhalb des geplanten Drogeriemarktes sonstige, in einem Drogeriemarkt üblicherweise vorzufindende zentrenrelevante Sortimente angeboten werden und zwar in angemessener Größenordnung. In einem Drogeriemarkt in der hier beabsichtigten Betriebsform sind etwa Flächen für verschiedene aktions- und auch regulären Waren vorstellbar, so z.B. Bekleidung für Kleinkinder, einzelne und spezielle Elektrokleingeräte, Haushaltstextilien, medizinische und orthopädische Artikel, Haushaltsgegenstände, keramische Erzeugnisse, Bücher,

Fachzeitschriften, Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel, Foto- und optische Erzeugnisse. Auch die Begrenzung der (sonstigen) zentrenrelevanten Sortimente auf maximal 25,5 % der Verkaufsfläche entspricht einem üblichen Maß für den hier beabsichtigten Betriebstypus.

SO 7 und SO 8 (Bekleidungsfachmärkte)

Für die beiden festgesetzten Bekleidungsfachmärkte in den Teilflächen SO 7 und SO 8 erfolgt eine Beschränkung der maximal zulässigen Verkaufsflächen, die den Vorgaben der Auswirkungsanalyse entspricht. Dabei erfüllen die beiden Standorte zusammengefasst die Vorgaben des Gutachtens, nach dem für das Hauptsortiment »Bekleidung« zusammengenommen maximal 1.200 m² Verkaufsfläche innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes zulässig sein sollen.

Für die Errichtung der geplanten Bekleidungsfachmärkte ist entsprechend der Einzelhandelskonzeption bereits heute klar, dass sich die Märkte auf zwei Standorte mit jeweils lediglich kleinflächigen Betriebsgrößen im Plangebiet verteilen werden. Die beiden hierfür beabsichtigten Standorte sind die Teilflächen SO 7 sowie SO 8.

Für die geplante Teilfläche SO 7 ist der kleinere Anteil der maximal zulässigen Verkaufsfläche des zentrenrelevanten Hauptsortimentes »Bekleidung« vorgesehen. Dieser Betrieb soll dementsprechend mindestens 150 m² und maximal 250 m² umfassen. Unter Berücksichtigung von erforderlichen Nebenflächen sowie Abzügen für die Errichtung des Gebäudes (etwa für Wände) kann innerhalb des 323 m² großen Baufeldes lediglich ein Betrieb mit maximal 250 m² Verkaufsfläche errichtet werden.

In der Teilfläche SO 8 soll ein Bekleidungsfachmarkt mit einer Verkaufsfläche von mindestens 500 m² und maximal 650 m² entstehen, der innerhalb eines 968 m² großen Baufeldes realisiert werden soll. Auch hier ist somit sichergestellt, dass lediglich ein Betrieb entstehen kann, sodass die beiden geplanten Betriebe in Summe die Vorgaben des Gutachtens erfüllen.

Für beide Betriebe gilt darüber hinaus, dass sonstige zentrenrelevante Sortimente auf maximal 30 % der Verkaufsfläche zulässig sein sollen. Diese Festsetzung erfolgt, da einerseits diese Vorgabe dazu führt, dass im Maximum lediglich 75 m² (SO 7) und 195 m² (SO 8) der festgesetzten maximalen Verkaufsflächen und damit lediglich kleine Flächen entsprechend genutzt werden können. Zudem erfolgt die Festsetzung in Übereinstimmung mit den Vorgaben Auswirkungsanalyse.

SO 9 (Getränkemarkt)

In der Auswirkungsanalyse wird festgehalten, dass für den Betriebstypus Getränkemarkt innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes lediglich maximal 1.000 m² Verkaufsflächen zur Verfügung stehen dürfen.

Der geplante Getränkemarkt soll in der Teilfläche SO 9 des geplanten Sonstigen Sondergebietes angesiedelt werden. Innerhalb des hier zeichnerisch festgesetzten Baufeldes von 1.728 m² könnte mit den festgesetzten mindestens 700 m² und maximal 1.000 m² Verkaufsflächen nicht sicher ausgeschlossen werden, dass lediglich ein Betrieb entsteht:

Übliche Nebenflächen eines Betriebes der Betriebsform »Getränkemarkt« umfassen neben der Errichtung einer Zufahrt / Anlieferung mit etwa 100 bis 250 m², insbesondere Flächen für Leergut-Außenlagen (zwischen 150 und 250 m²) sowie für Warenlager innen, Technik, Mitarbeiter- und Sozialräume einschließlich erforderlicher Flure zur Erschließung (zusammengefasst zusätzlich zwischen rund 100 m² und 180 m²). Alle Nebenflächen zusammengenommen umfassen somit pro

Betrieb etwa 350 m². Diese können jedoch ggf. weiter reduziert werden, etwa indem die Lagerflächen sowie auch die Anlieferung in die Verkaufsfläche integriert oder auf nicht überbaute Außenflächen ausgelagert werden (was einem für Getränkefachmärkte durchaus üblichen Betriebskonzept entspricht).

Bei der vorgesehenen Festsetzung der mindestens einzuhaltenden Verkaufsflächen von 700 m² zuzüglich Nebenflächen ist somit innerhalb des Baufeldes von 1.728 m² nicht sicher ausgeschlossen, dass lediglich ein Betrieb errichtet werden kann. Bei einer doppelten Ausnutzung der festgesetzten minimalen Verkaufsfläche wäre der o.g. maximal zulässige Wert gemäß Auswirkungsanalyse von 1.000 m² jedoch überschritten. Daher erfolgt zusätzlich zur Begrenzung der minimalen sowie der maximalen Verkaufsfläche auch die Festsetzung einer maximal zulässigen Geschossfläche von 1.500 m², da innerhalb dieser festgesetzten Fläche sicher keine zwei Betriebe errichtet werden können.

Innerhalb der Festsetzungen des Bebauungsplanes ist somit sichergestellt, dass lediglich ein Getränkefachmarkt realisiert werden kann.

Des Weiteren erfolgt für den geplanten Betrieb eine Begrenzung der zulässigen Hauptsortimente auf die nahversorgungsrelevante Sortimentsgruppe »Getränke«. Dies erfolgt entsprechend der Vorgaben zu den einzelnen Sortimenten gemäß Auswirkungsanalyse. Somit können, mit Ausnahme der darüber hinaus ebenfalls zulässigen Randsortimente, innerhalb der festgesetzten Flächen lediglich eben die hier beabsichtigten Sortimente verkauft werden.

Für den zulässigen großflächigen Betrieb mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortimenten werden die zulässigen Randsortimente auf maximal 10 % und damit auf ein im Plangebiet für alle Betriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten einheitliches, übliches und untergeordnetes Maß beschränkt. Da auf eine nähere konkrete Regelung zu den Randsortimenten verzichtet wird, schließt diese Festsetzung nahversorgungsrelevante, zentrenrelevante und auch nicht-zentrenrelevante Randsortimente ein. Die Beschränkung auf maximal 10 % erfolgt in Übereinstimmung mit den Vorgaben der Auswirkungsanalyse, der 2. Fortschreibung des Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzeptes sowie dem Regionalen Einzelhandelskonzept für das Östliche Ruhrgebiet und angrenzende Bereiche (REHK), 3. Fortschreibung 2020.

SO 10 (Fahrradfachmarkt)

Der Standort des Sonstigen Sondergebietes weist städtebaulich eine besondere Gunst hinsichtlich der Ansiedlung von Fahrradgeschäften auf: Nördlich des geplanten Fahrradfachmarktes in der Teilfläche SO 10 soll (außerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes) künftig ein Knotenpunkt übergeordneter Radwege zusammengeführt werden. Das geplante SO 10 liegt nur rund 200 Meter südlich des künftig zentralen Radverkehrs-Knotens, der geplante straßenbegleitende Radweg entlang der Zufahrtstraße 2 im Osten des hier geplanten Sonstigen Sondergebietes bindet den Standort an den Radverkehrsknoten an.

Die festgesetzte überbaubare Grundstücksflächen des Sonstigen Sondergebietes SO 10 (beide Teilflächen) führt in Verbindung mit der jeweils maximal zulässigen Geschossigkeit zu einer möglichen Geschossfläche von aufgerundet rund 7.000 m², die sich auf ein westliches Baufeld mit 1.820 m² in dreigeschossiger Ausführung sowie ein östliches Baufeld mit 1.522 m² in eingeschossiger Ausführung aufteilen (= 6.982 m²).

Innerhalb dieser überbaubaren Grundstücksflächen ist die Errichtung eines Fahrradfachmarktes mit einer im Verhältnis zur Verkaufsfläche großen Geschossfläche beabsichtigt. Die Flächen sollen dabei insbesondere für Lager, Anlieferung, Werkstatt sowie andere Nebenflächen genutzt werden. Diese großzügigen Nebenflächen sind für den beabsichtigten Betriebstypus üblich, eine Einschränkung der Nebenflächen (etwa über eine Begrenzung der zulässigen maximalen Geschossfläche) würde dazu führen, dass der für den Standort beabsichtigte Fachmarkt nicht realisiert werden könnte.

Auch durch die innerhalb des Bebauungsplanes ansonsten angewandten Festsetzungen von minimalen und maximalen Verkaufsflächen, kann für die geplanten Teilflächen des SO 10 nicht sichergestellt werden, dass sich innerhalb der möglichen rund 7.000 m² lediglich ein Betrieb mit maximal 1.500 m² Verkaufsfläche ansiedelt. Maximal diese Verkaufsfläche wurde jedoch in der Auswirkungsanalyse als noch verträglich bewertet.

Um sicherzustellen, dass der Fahrradfachmarkt den gutachterlichen Vorgaben entspricht, erfolgt hier die Festsetzung einer maximalen Verkaufsflächenzahl (VKZ), die jeweils für Teilflächen oder auch das gesamte Sonstige Sondergebiet angewendet werden kann.

Durch die Festsetzung der Verhältniszahl wird für alle möglichen Fälle einer Aufteilung der Verkaufsflächen auf die Teilflächen des SO 10 sichergestellt, dass die maximal zulässigen Sortimente für die beabsichtigte Errichtung eines Fahrradfachmarktes nicht überschritten werden. Zugleich wird auch ein »Windhundrennen« ausgeschlossen, da für jeden einzelnen Betrieb dieselben Einschränkungen gelten bzw. kein Betrieb durch die Inanspruchnahme der Verkaufsflächen eines ersten Mitbewerbers schlechter gestellt wird.

Die VKZ setzt dabei die zulässige Verkaufsfläche in Bezug zum relevanten Buch- / Betriebsgrundstück und stellt dadurch sicher, dass lediglich die maximale für dieses Sortiment mögliche Verkaufsfläche bezogen auf die Gesamtfläche des Sondergebietes (hier abzüglich des Bestandsgrundstückes im SO 1) errichtet werden kann. Teilflächen des SO 10 können dementsprechend auch jeweils anteilig bebaut werden.

Die Festsetzung der VKZ von 0,042 führt bezogen auf die Gesamtfläche des Sonstigen Sondergebietes SO von 35.730 m² zu einer Verkaufsfläche von gerundet maximal 1.500 m² (Bei dieser Gesamtfläche wurde das Bestandsgrundstück im SO 1 bereits abgezogen). Damit ist sichergestellt, dass innerhalb des Plangebietes die maximale verträgliche Verkaufsfläche entsprechend der Auswirkungsanalyse nicht überschritten wird.

Diese Flächen können sich gemäß der Festsetzung der VKZ beliebig auf die überbaubaren Grundstücksflächen der Teilfläche SO 10 sowie auch auf beliebig viele Einzelbetriebe verteilen. Grundsätzlich beabsichtigt und ebenfalls zulässig ist die Errichtung lediglich eines Einzelhandelsbetriebes, der sich auf beide Teilflächen des SO 10 erstreckt und hier die o.g. Nebenflächen, etwa für Lager, Anlieferung, Werkstatt etc. umfasst. Zur Errichtung eines Fahrradfachmarktes mit der maximal zulässigen Verkaufsfläche ist es erforderlich, alle Flächen des Sonstigen Sondergebietes (mit Ausnahme des bereits genutzten Grundstückes des bestehenden Netto-Marktes im SO 1) zu vereinigen.

Neben den Hauptsortimenten sind innerhalb des SO 10 zudem auch Randsortimente in üblichem, untergeordnetem Maße zulässig. Die Beschränkung auf maximal 10 % dieser Verkaufsflächen erfolgt in Übereinstimmung mit den Vorgaben der Auswirkungsanalyse, der 2. Fortschreibung des

Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzeptes sowie dem Regionalen Einzelhandelskonzept für das Östliche Ruhrgebiet und angrenzende Bereiche (REHK), 3. Fortschreibung 2020. Diese Festsetzung schließt alle Arten von Randsortimenten, hier also sowohl nahversorgungsrelevante, zentrenrelevante als auch nicht-zentrenrelevante Randsortimente ein.

Durch die Festsetzung der Randsortimente können innerhalb des geplanten Fahrradfachmarktes sonstige, in einem solchen Fachmarkt üblicherweise vorzufindende Sortimente angeboten werden und zwar in angemessener Größenordnung. In einem Fahrradfachmarkt in der hier beabsichtigten Betriebsform sind etwa Flächen für Fahrradschuhe und -bekleidung, Ausrüstungsgegenstände (Outdoor-Ausrüstung, Rucksäcke, Fahrradtaschen...), Fachliteratur und Karten, elektronische Geräte (etwa mobile Navigationssysteme, Pulsmeter) oder auch Nahrungs- und Genussmittel sowie Getränke vorstellbar.

SO 11 (Möbelfachmarkt)

Innerhalb der Teilfläche SO 11 des Sonstigen Sondergebietes ist beabsichtigt, einen Möbelfachmarkt zu errichten. Innerhalb des 1.201 m² großen Baufeldes dürfen Möbelfachmärkte mit einer Verkaufsfläche von mindestens 600 m² und maximal 1.000 m² errichtet werden. Da zwei Märkte mit jeweils mindestens 600 m² Verkaufsfläche bereits zu mindestens 1.200 m² Verkaufsfläche (hier noch ohne Nebenflächen) führen, ist sichergestellt, dass innerhalb des geplanten Baufeldes lediglich ein Markt im Sinne der Vorgaben der Auswirkungsanalyse entstehen kann.

Das Hauptsortiment des geplanten Marktes wird auf nicht-zentrenrelevante Hauptsortimente und zwar aus den Sortimentsgruppen »Wohnmöbel, Kücheneinrichtungen, Büromöbel«, »Bettwaren (u. a. Matratzen, Lattenroste, Oberdecken)«, »Heimtextilien (Gardinen, Dekorationsstoff, Vorhänge, dekorative Decken)«, »Teppiche, Bodenbeläge und Tapeten«, » Holz-, Flecht- und Korbwaren (u. a. Drechslerwaren, Korbmöbel, Bast- und Strohwaren, Kinderwagen)«, »Lampen, Leuchten und Beleuchtungsartikel«, »sonstige Haushaltsgegenstände (u. a. Bedarfsartikel für den Garten, Garten- und Campingmöbel, Grillgeräte)« sowie »Antiquitäten und Gebrauchtwaren« gemäß »Hammer Liste« beschränkt. Diese Einschränkung erfolgt wiederum entsprechend der Vorgaben der Auswirkungsanalyse sowie entsprechend der 2. Fortschreibung des Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzeptes.

Davon abweichende bzw. weitergehende Sortimente sind als lediglich zentrenrelevante Randsortimente sowie lediglich auf maximal 10 % der Verkaufsfläche zulässig. Diese Beschränkung des geplanten Marktes erfolgt in Übereinstimmung mit den Vorgaben der Auswirkungsanalyse, der 2. Fortschreibung des Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzeptes sowie dem Regionalen Einzelhandelskonzept für das Östliche Ruhrgebiet und angrenzende Bereiche (REHK), 3. Fortschreibung 2020.

6.1.2 Gewerbegebiet (GE)

In dem festgesetzten Gewerbegebiet GE sind gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig:

1. Gewerbegebiete aller Art und öffentliche Betriebe,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

In dem Gewerbegebiet GE werden die allgemein zulässigen Gewerbebetriebe aller Art im Sinne des § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO gemäß § 1 Abs. 5 i.V.m. Abs. 9 BauNVO insofern eingeschränkt, als dass hier lediglich nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe allgemein zulässig sind.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind in dem Gewerbegebiet (GE) selbstständige Lagerhäuser und Lagerplätze, Tankstellen sowie Anlagen für sportliche Zwecke unzulässig.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO sind im Gewerbegebiet (GE) 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.

Gemäß § 1 Abs. 5 i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO sind im Gewerbegebiet (GE) Einzelhandelsbetriebe, deren Zweck auf den Verkauf von Artikeln mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist (Sexshops), nicht zulässig.

Die in § 8 Abs. 3 BauNVO genannten, ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, sowie Vergnügungsstätten wie Wettbüros, Spielhallen oder Diskotheken sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO in dem Gewerbegebiet (GE) ausgeschlossen. Sonstige Wettvermittlungsstellen sind innerhalb des Gewerbegebietes (GE) unzulässig.

Begründung

Im südöstlichen Bereich des Plangebietes ist unter Bezugnahme auf das städtebauliche Konzept die Ansiedlung einer gewerblichen Nutzung geplant. Konkret soll in diesem Bereich ein Gebäude errichtet werden, in dem Büro- und Praxisräume oder dergleichen angesiedelt werden sollen. Der Festsetzungskatalog orientiert sich dementsprechend an den beabsichtigten Nutzungen und nimmt einige Ausschlüsse vor, die gemäß den Vorgaben des § 8 BauNVO allgemein oder ausnahmsweise zulässig sind.

Die hier geplanten Gewerbegebiete (GE) sollen der Unterbringung von Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäuden sowie von öffentlichen Betrieben dienen. Im Sinne des § 8 Abs. 1 BauNVO dienen Gewerbebetriebe der vorwiegenden Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Aufgrund der Nachbarschaft der hier geplanten Gewerbegebiete auch zu bestehenden Wohnnutzungen (im östlichen und südlichen Umfeld) werden diese Betriebe weiter eingeschränkt, sodass hier lediglich nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe im Sinne des § 6 BauNVO zulässig sind.

Der Charakter des Baugebietes wird dadurch nicht beeinträchtigt und mit der Bezugnahme auf § 1 Abs. 5 BauNVO besteht die erforderliche rechtliche Ermächtigungsgrundlage zur Formulierung der betreffenden Festsetzung.

Für geplante Gewerbebetriebe, die etwa Geruchsemissionen, Erschütterungen oder Geräuschemissionen verursachen oder auch ein hohes Verkehrsaufkommen bedingen, ist demnach im Detail seitens der ansiedlungswilligen Unternehmen nachzuweisen, dass diese in Übereinstimmung mit den Schutzanforderungen der geplanten sowie auch der bestehenden

Wohnnutzungen errichtet werden können. Insbesondere bei Betrieben, die als Störfallbetriebe im Sinne des § 50 BImSchG zu verstehen sind, bzw. auch bei Betrieben, die eine Betriebsgenehmigung im Sinne der BImSchG benötigen, sind somit innerhalb des geplanten, diesbezüglich eingeschränkten Gewerbegebietes voraussichtlich nicht zulässig.

Einzelhandel

Zu den nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben aller Art, die im Gewerbegebiet grundsätzlich zulässig sind, zählen auch Einzelhandelsbetriebe. Großflächige Einzelhandelsbetriebe – sofern sie nicht atypisch sind – werden allerdings den Sonder- und Kerngebieten zugewiesen, und sind hier im Bebauungsplan den westlich gelegenen Sonstigen Sondergebieten »Einzelhandel« vorbehalten.

Für das Gewerbegebiet (GE) erfolgt zwar keine grundsätzliche Einschränkung für Einzelhandelsbetriebe, aufgrund der geringen Größe des Baugrundstückes ist hier jedoch auch nicht mit der Ansiedlung eines Betriebes zu rechnen, der aufgrund des Verkaufes von Waren mit zentren- und / oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten weitergehende Auswirkungen auf den Einzelhandelsstandort entwickeln kann.

Weitergehende Ausschlüsse: Lagerhäuser und Lagerplätze, Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke

Die geplanten Ausschlüsse der Lagerhäuser und Lagerplätze, Tankstellen sowie Anlagen für sportliche Zwecke erfolgen unter Bezugnahme auf § 1 Abs. 5 sowie § 1 Abs. 9 BauNVO. Die Ausschlüsse sind dadurch begründet, dass es sich bei den ausgeschlossenen Nutzungen um flächenintensive sowie im Fall der Tankstellen zusätzlich um verkehrsintensive Nutzungen handelt, für die das festgesetzte Gewerbegebiet (GE) keine ausreichende Fläche zur Verfügung stellt.

Zudem kommt bei den beiden ausgeschlossenen Nutzungen im Sinne des § 8 Abs. 2 BauNVO hinzu, dass diese bei einem relativ großen Flächenverbrauch häufig nur wenige Arbeitsplätze bieten können. Die verfügbare Fläche soll den verbleibenden allgemein zulässigen gewerblichen Nutzungen vorbehalten sein, sodass sich der Festsetzungskatalog auf eben diese beschränkt. Der Charakter des Baugebietes im Sinne des § 8 Abs. 1 BauNVO wird durch den Ausschluss nicht wesentlich beeinträchtigt, da weiterhin der Kern der im § 8 Abs. 2 BauNVO genannten Nutzungen zulässig bleibt.

Gewerbebetriebe mit sexuellem Charakter, Sex-Shops und Vergnügungsstätten

Aus städtebaulichen Gründen werden hingegen gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO Gewerbebetriebe mit sexuellem Charakter, wie z. B. Betriebe mit Darstellungen sexueller Handlungen, Sexkinos, Swingerclubs, Bordelle oder bordellartige Betriebe sowie Wohnungsprostitution, in dem festgesetzten Gewerbegebiet (GE) als unzulässig festgesetzt. Ebenso werden auch Einzelhandelsbetriebe, deren Zweck auf den Verkauf von Artikeln mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist (Sexshops), in dem festgesetzten Gewerbegebiet (GE) ausgeschlossen und die ausnahmsweisen zulässigen Vergnügungsstätten im Sinne des § 8 Abs. 3 BauNVO gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

Zu den Gewerbebetrieben mit sexuellem Charakter gehören insbesondere auch Bordelle und bordellartige Nutzungen, die den Gewerbebetrieben aller Art zuzuordnen sind. Vergnügungsstätten im städtebaulichen Sinne sind u.a. Spielcasinos, Spiel- und Automatenhallen, Varietés, Discotheken, Tanzbars, Nachtbars, Striptease-Lokale und Peep-Shows. Im Bebauungsplan können einzelne dieser Nutzungen, die allgemein zulässig sind bzw. ausnahmsweise zugelassen werden können, als unzulässig festgesetzt werden.

Diese Ausschlüsse bzw. die Unzulässigkeit dieser Betriebe erfolgen, um den geplanten hochwertigen Charakter des gesamten Standortes vor negativen Beeinträchtigungen zu schützen. Städtebauliche Zielsetzung für den Standort ist die Bereitstellung von ergänzenden gewerblichen Nutzungen im Umfeld bestehender sowie auch geplanter Wohnnutzungen und frequentierter Einzelhandels- und weiterer hochwertiger Nutzungen auf dem Standort des ehemaligen Bergwerks Heinrich Robert (in weiteren Bebauungsplänen für den Gesamtstandort geregelt). Am Standort ist auch die Ansiedlung von neuen Gewerbebetrieben vorgesehen, insbesondere soll auch die Nachfrage ortsansässiger Betriebe nach hochwertigen Gewerbeflächen gedeckt und ein attraktives, hochwertiges Wohnangebot für verschiedene Nachfragegruppen geschaffen werden. Letzteres schließt unter anderem auch Familien mit Kindern ein. Die Ansiedlung von Bordellen und bordellartigen Betrieben sowie von Vergnügungsstätten würde die Erreichung dieses städtebaulichen Ziels erschweren, denn mit deren Ansiedlung werden negative, städtebaulich relevante Folgewirkungen ausgelöst und Kinder potenziell in ihrer Entwicklung unzulässig gestört:

Es muss davon ausgegangen werden, dass eine Ansiedlung von Bordellen und bordellartigen Betrieben sowie jeglichen Vergnügungsstätten eine Verschlechterung der Gebietsqualität mit sich bringen und ein sogenannter Trading-Down-Effekt ausgelöst wird. Dieser kann sich beispielsweise über die Außendarstellung ergeben, der die in der Nachbarschaft befindlichen Gewerbebetriebe wiederum in ihrer eigenen Außendarstellung beeinträchtigt. Das für diesen Standort besonders wichtige Gebietsimage als ein wesentlicher Standortfaktor wird durch die Existenz von Bordellen und bordellartigen Betrieben sowie jeglichen Vergnügungsstätten verschlechtert, eine positive sog. »Adressenbildung« als Visitenkarte für dort ansässige Unternehmen wird eindeutig erschwert. Im Stadtgebiet werden den Vergnügungsstätten im Sinne von Spiel- und Automatenhallen bestimmte Bereiche zugeordnet, in denen sie unter bestimmten Voraussetzungen zulässig sind. Betriebe mit Sexdarbietungen sind in diesen Bereichen nicht zulässig. Diesbezüglich wird insbesondere auch auf das Steuerungskonzept „Vergnügungsstätten“ für die Stadt Hamm vom Februar 2010 verwiesen.

Wettvermittlungsstellen werden regulär nicht den Vergnügungsstätten zugeordnet, auch wenn von ihnen eine ähnliche negative Auswirkung auf das städtebauliche Umfeld resultieren kann. Zur Definition der Wettvermittlungsstellen wurde ein Hinweis auf die Planzeichnung aufgenommen. Die planerisch hier unerwünschten und ausgeschlossenen Wettvermittlungsstellen stehen potenziell dem geplanten hochwertigen Gebietscharakter entgegen.

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter

In der kommunalen Planungspraxis entwickeln sich Gewerbebestandorte mit unregelmäßigem, allgemein oder auch ausnahmsweise zulässigen Betriebsleiterwohnungen über einen langen Zeithorizont häufig zu Gemengelagen, die gewerbliche Betriebe zunehmend einschränken und letztlich (bei zu starker Durchsetzung der Standorte mit Wohnnutzungen) zu betrieblichen Verlagerungen und Problemen in der gewerblichen Wiedernutzbarmachung der Flächen sorgen.

Daher erfolgt für das festgesetzte Gewerbegebiet ein Ausschluss der gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind. Der Ausschluss erfolgt gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO, dient dazu künftiger Gemengelagen bereits bei Planaufstellung zu vermeiden und verhindert darüber hinaus einen Konflikt hinsichtlich der anliegenden Verkehrsmengen auf der Kamener Straße (Schallemissionen).

6.2 Maß der baulichen Nutzung

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit §§ 16 bis 20 BauNVO)

6.2.1 Grundflächenzahl gemäß § 17 und 19 BauNVO

Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) des Sonstigen Sondergebietes SO »Einzelhandel« wird entsprechend maximal zulässigen Obergrenze des § 17 BauNVO mit einem Maß von 0,8 in der Planzeichnung festgesetzt.

Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) des Gewerbegebietes (GE) wird im Sinne des § 17 BauNVO mit einem Maß von 0,75 in der Planzeichnung festgesetzt.

Begründung

Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. § 19 Abs. 3 BauNVO definiert dabei näher, welche Flächen maßgebend sind. Der Wert, hier gemäß zeichnerischer Festsetzung der GRZ zwischen 0,75 und 0,8 gibt dabei an, wie viel vom Hundert der jeweils festgesetzten Grundstücksflächen des Sonstigen Sondergebietes sowie des Gewerbegebietes durch Gebäude jeweils überbaut werden dürfen.

Ohne weitergehende Regelung darf die festgesetzte GRZ gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer GRZ von 0,8.

Die Festsetzung stellt somit ein wesentliches Instrument zur Steuerung des Versiegelungsgrades dar. Die Festsetzung erfolgt als Verhältnismaß, was auf jedes einzelne Grundstück anzuwenden ist. Somit ist etwa im Rahmen einer Ausparzellierung von Baugrundstücken jederzeit sichergestellt, dass lediglich das jeweils zulässige Maß an Grundstücksflächen überbaut werden darf.

Gemäß den Vorgaben des § 17 BauNVO wird die Grundflächenzahl (GRZ) des geplanten Sonstigen Sondergebietes »Einzelhandel« auf das Maß von 0,8 festgesetzt. Die Festsetzung entspricht damit dem Orientierungswert des § 17 BauNVO und stellt eine für Einzelhandelsbetriebe übliche Ausnutzung der Grundstücksflächen durch Gebäude sowie Stellplätze und deren Zufahrten dar. Zudem berücksichtigt die Festsetzung, dass zwischen den geplanten Teilflächen der SO 1 bis SO 11 des Sonstigen Sondergebietes auch eine Erschließung für die neu geplanten Nutzungen vorzusehen ist.

Die GRZ soll für die hier überplanten Flächen über das gesamte, d.h. vereinigte Grundstück des geplanten Sonstigen Sondergebietes (abzüglich der Teilfläche SO 1) ermittelt werden. An der Kamener Straße wird innerhalb der Teilfläche des SO 1 ein existierender Einzelhandelsbetrieb überplant, der bereits über ein vergleichbares Maß an überbauten Grundstücksflächen verfügt und dessen Grundstück nicht zur Ermittlung der maximal zulässigen GRZ der neu geplanten Nutzungen in den Teilflächen SO 2 bis SO 11 herangezogen werden soll.

Die Dächer der geplanten Gebäude im Plangebiet sollen begrünt werden (bzw. alternativ oder in Kombination mit Solaranlagen ausgestattet werden). Westlich der geplanten Schallschutzwand wird zudem eine Fläche gesichert, die von einer Bebauung weitgehend freizuhalten bzw. künftig zu

begrünen ist. Der Standort bzw. die hier vorgesehene, verdichtete Nutzung wird darüber hinaus durch die umliegenden Freiflächen und Parkanlagen in attraktive und durchgrünte Freiräume eingebunden. Zudem ist auch die Stellplatzanlage angemessen einzugrünen, sodass insgesamt negative ökologische bzw. klimarelevante Effekte der hier vorgesehenen Dichte vor Ort zumindest teilkompensiert bzw. ausgeglichen werden.

Für das Gewerbegebiete (GE) wird in Übereinstimmung mit den Vorgaben des »Leitfadens für die Bauleitplanung«, Beschluss vom 16.12.2021 auf 0,75 festgesetzt. Somit wird eine im Vergleich zu den Orientierungswerten des § 17 BauNVO (hier 0,8) leicht verringerte GRZ festgesetzt, was dem üblichen Maß in Hamm entspricht.

6.2.2 Geschossflächenzahl gemäß § 17 BauNVO

Gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO wird die Geschossflächenzahl (GFZ) in dem Gewerbegebiet (GE) mit 2,25 festgesetzt.

Begründung

Gemäß den Vorgaben des § 17 BauNVO wird die Geschossflächenzahl (GFZ) in dem festgesetzten Gewerbegebiet (GE) auf das maximal zulässige Maß von 2,25 festgesetzt. Der reduzierten GRZ von 0,75 entsprechend dem zuvor genannten Beschluss vom 16.12.2021 folgt die im Vergleich zu den Orientierungswerten des § 17 BauNVO (hier 2,4) ebenfalls reduzierte GFZ.

6.2.3 Geschossfläche gemäß § 16 BauNVO

Gemäß § 16 Abs. 1 BauNVO wird für die Teilfläche SO 5 des Sonstigen Sondergebietes »Einzelhandel« eine maximale Geschossfläche von 2.600 m² festgesetzt.

Gemäß § 16 Abs. 1 BauNVO wird für die Teilfläche SO 9 des Sonstigen Sondergebietes »Einzelhandel« eine maximale Geschossfläche von 1.500 m² festgesetzt.

Begründung

Die Festsetzung erfolgt, da nur durch die Begrenzung der Geschossfläche innerhalb der Teilflächen SO 5 und SO 9 des Sonstigen Sondergebietes »Einzelhandel« sichergestellt werden kann, dass sich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen jeweils maximal ein Einzelhandelsbetrieb ansiedeln kann.

Das Baufeld des geplanten Lebensmitteldiscountermarktes im SO 5 umfasst eine Fläche von 3.125 m². Durch die Beschränkung der maximal zulässigen Geschossfläche von 2.600 m² innerhalb des Baufeldes ist in Verbindung mit der minimalen Verkaufsfläche von 1.000 m² sichergestellt, dass lediglich ein Einzelhandelsbetrieb errichtet werden kann.

Das Baufeld des geplanten Getränkemarktes im SO 9 umfasst eine Fläche von 1.728 m². Durch die Beschränkung der maximal zulässigen Geschossfläche von 1.500 m² innerhalb des Baufeldes ist in Verbindung mit der minimalen Verkaufsfläche von 700 m² sichergestellt, dass lediglich ein Einzelhandelsbetrieb errichtet werden kann.

6.2.4 Begriffsbestimmung Höhenfestsetzungen und Ermittlung der Bezugspunkte

Als Begriffsbestimmung für die Festsetzung der Gebäudehöhe (GH) gilt die folgende Definition: Die Gebäudehöhe (GH) wird bestimmt durch die Oberkante der baulichen Anlage.

Unteres Bezugsmaß der festgesetzten maximalen Gebäudehöhen (GH) innerhalb des Sonstigen Sondergebietes sowie innerhalb des Gewerbegebietes ist der zu ermittelnde, relevante Höhenbezugspunkt (rHBP).

Der relevante Höhenbezugspunkt (rHBP) ist je Gebäude wie folgt zu berechnen:

Der Höhenwert ergibt sich durch lineare Interpolation der beiden nächstgelegenen, zeichnerisch festgesetzten Höhenbezugspunkte (BZP). Es sind dabei jeweils die BZP heranzuziehen, die mit einer Linie verbunden sind und die der Fassade, für der Höhenbezugspunkt ermittelt wird, am nächsten liegen. Der für ein Gebäude relevante Höhenbezugspunkt (rHBP) ist entlang der Linie zwischen den beiden Höhenbezugspunkten (BZP) zu ermitteln.

Der relevante Schnittpunkt zwischen zwei Höhenbezugspunkten (BZP) verläuft senkrecht zur Linie zwischen den Höhenbezugspunkten (BZP) und muss die anliegende Gebäudefassade des Gebäudes mittig schneiden. Pro Gebäude gilt dabei jeweils der höchste resultierende, relevante Höhenbezugspunkt (rHBP).

Die Höhenbezugspunkte (BZP) sind als Maß über Normalhöhennull (NHN) zeichnerisch festgesetzt und mit der relevanten Bezugslinie verbunden.

Begründung

Die Höhenfestsetzungen für alle baulichen Anlagen im Bebauungsplan werden mittels der oberen Bezugspunkte (Gebäudehöhe - GH) festgesetzt. Dazu wird gemäß textlicher Festsetzung jeweils ein eindeutiger Punkt benannt, der maßgeblich für die zeichnerisch festgesetzten Höhen (im »Nutzungskreuz« für das Gewerbegebiet sowie das Sonstige Sondergebiet gesondert geregelt) ist.

Bei den festgesetzten maximalen Gebäudehöhen (GH) werden Aufbauten, die als Attika den seitlichen, oberen Dachabschluss sicherstellen, als Gebäudeteile verstanden, die regulär innerhalb der festgesetzten Höhen ausgeführt werden sollen. Um innerhalb der Festsetzung einen angemessenen Spielraum zur Ausformung der Attika zu belassen, wurde ein Spielraum von etwa 30 cm für die Ausführung vorgesehen.

Festsetzung der Bezugspunkte (BZP)

Für alle weiteren Baufelder der geplanten Nutzungen innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes erfolgt die Festsetzung eines unteren Bezugsmaßes, das der Herleitung der letztendlich verbindlich zulässigen Gebäudehöhen dient.

Die Baufelder belassen dabei für konkrete Bauvorhaben einen Ausführungsspielraum, weder die konkreten Gebäudetypologien, noch die exakte Vorortung oder die Einteilung in ausparzellierte Grundstücksflächen sind planungsrechtlich zu regeln bzw. sollen planungsrechtlich geregelt werden. Eine mögliche Lösung zur Ausführung ist im städtebaulichen Konzept dargelegt, innerhalb der planungsrechtlichen Festsetzungen sollen künftigen Bauherren durch die überbaubaren Grundstücksflächen Spielräume für die Ausführung belassen werden.

Innerhalb des Plangebietes sind darüber hinaus infolge der vormaligen Nutzungen und der erforderlichen Sanierung der Böden Anschüttungen und Abgrabungen geplant, die dazu führen, dass Straßen und auch Grundstücksflächen mit Neigungen entstehen werden, die zwischen dem höchsten und dem tiefsten Punkt innerhalb der Grundstücksflächen zu Höhenunterschieden führen.

Um für diese Fallkonstellation planungsrechtlich letztendlich für Bauherren verbindliche Vorgaben der Höhenfestsetzungen zu regeln, ist es für das Plangebiet erforderlich, je konkretem Bauvorhaben einen jeweils zu ermittelnden unteren Bezugspunkt festzusetzen. Dieser untere Bezugspunkt kann aufgrund der Höhendifferenzen nicht je Baufeld pauschal und auch nicht als absolutes Maß über Normalhöhennull (ü. NHN) festgesetzt werden, sondern erfordert eine Bezugsgröße (die im Bebauungsplan zeichnerisch festgesetzten Höhenbezugspunkte (BZP)).

Die Festsetzung der unteren Höhenbezugspunkte (BZP) erfolgt wiederum als Maß über Normalhöhennull (NHN), in dem hier vorliegenden Bebauungsplan sind diese auf die aktuell gültigen Höhen im Deutschen Haupthöhennetz 2016 (DHHN2016) bezogen. Die festgesetzten Höhenbezugspunkte wurden jeweils für die geplanten Baufelder ermittelt und zeichnerisch festgesetzt. Diese sind im öffentlichen Straßenraum vorgelagert und bestehen jeweils aus zwei Punkten, die mittels einer Linie verbunden sind. Bezugspunkte, die nicht mittels einer Linie verbunden sind, sind bei der Ermittlung der relevanten Bezugshöhen je Gebäude nicht heranzuziehen.

Bezugspunkt für die Höhenfestsetzungen der jeweiligen Baugrundstücke sind die hierfür aus den zeichnerisch festgesetzten Höhenbezugspunkte (BZP) zu ermittelnden, relevanten Höhenbezugspunkte (rHBP). Das konkrete Bezugsmaß für ein Bauvorhaben ist je Baugrundstück über lineare Interpolation zu ermitteln.

Sofern die geplanten Gebäude die vorgelagerten Bezugspunkte berücksichtigen, können die vorhandenen Höhendifferenzen innerhalb der Grundstücksflächen grundsätzlich bewältigt werden.

Berechnung der relevanten Höhenbezugspunkte

Die relevanten Höhenbezugspunkte (rHBP) sind je Gebäude wie folgt zu berechnen:

Der Höhenwert ergibt sich durch lineare Interpolation der beiden nächstgelegenen, zeichnerisch festgesetzten Höhenbezugspunkte (BZP). Es sind dabei jeweils nur die BZP heranzuziehen, die mit einer Linie verbunden sind.

Die für ein Gebäude relevanten Höhenbezugspunkte (rHBP) sind entlang der jeweiligen Linie zwischen den beiden nächstgelegenen Höhenbezugspunkten (BZP) zu ermitteln.

Der relevante Schnittpunkt zwischen zwei Höhenbezugspunkten (BZP) verläuft senkrecht zur Linie zwischen den Höhenbezugspunkten (BZP) sowie mittig durch die straßenseitige Gebäudefassade. Pro Gebäude gilt dabei jeweils der höchste resultierende, relevante Höhenbezugspunkt (rHBP), etwa bei Eckgrundstücken oder bei Gebäuden mit zwei oder mehr straßenseitigen Fassaden oder Fassadenteilen.

Für untergeordnete Gebäudeteile, wie Balkone, Erker, Eingänge oder Vergleichbares sollen keine einzelnen, relevanten Höhenbezugspunkte ermittelt werden, für die Ermittlung ist jeweils die gesamte Fassade eines Gebäudes, einschließlich von der Fassade vor- oder zurückspringender Bauteile, heranzuziehen.

Beispielberechnung

Die beiden nächstgelegenen Höhenbezugspunkte (BZP) 59,9 m ü. NHN und 60,2 m ü. NHN dienen für einen exemplarischen Baukörper innerhalb des Baufeldes (hier am Beispiel des Allgemeinen Wohngebietes WA 10 im Bebauungsplan Nr. 04.077) der Ermittlung des relevanten Höhenbezugspunktes (rHBP) des betreffenden Gebäudes. Durch lineare Interpolation der beiden BZP mittig zur straßenseitigen Gebäudefassade ergibt sich die Höhe von 60,02 m ü. NHN als relevanter Höhenbezugspunkt (rHBP), hier in der Mitte der südöstlichen Fassade (rechnerisch höherer Wert).

BZP 1 = festgesetzte Höhe des einen Bezugspunktes (in m. ü. NHN)

BZP 2 = festgesetzte Höhe des anderen Bezugspunktes (in m. ü. NHN)

Als Bezugspunkt BZP 1 ist jeweils der niedrigere Wert heranzuziehen.

X = Entfernung zwischen den Bezugspunkten

Y = Entfernung zwischen BZP 1 und Schnittpunkt (rechte Winkel!) zwischen Fassade und Linie zwischen den Höhenbezugspunkten

rHBP = relevanter Bezugspunkt für das Gebäude (in m. ü. NHN)

Die Ermittlung erfolgt gemäß der folgenden Formel:

$$\text{BZP 1} + \frac{\text{BZP 2} - \text{BZP 1}}{X} * Y = \text{rHBP}$$

Anwendung der Beispielberechnung für die südwestliche Fassade

$$59,6 + \frac{60,4 - 59,6}{40} * 17,6 = 59,95 \text{ m ü. NHN}$$

Anwendung der Beispielberechnung für die südöstliche Fassade

$$59,9 + \frac{60,2 - 59,9}{25} * 9,9 = 60,02 \text{ m ü. NHN}$$

Beispielskizze

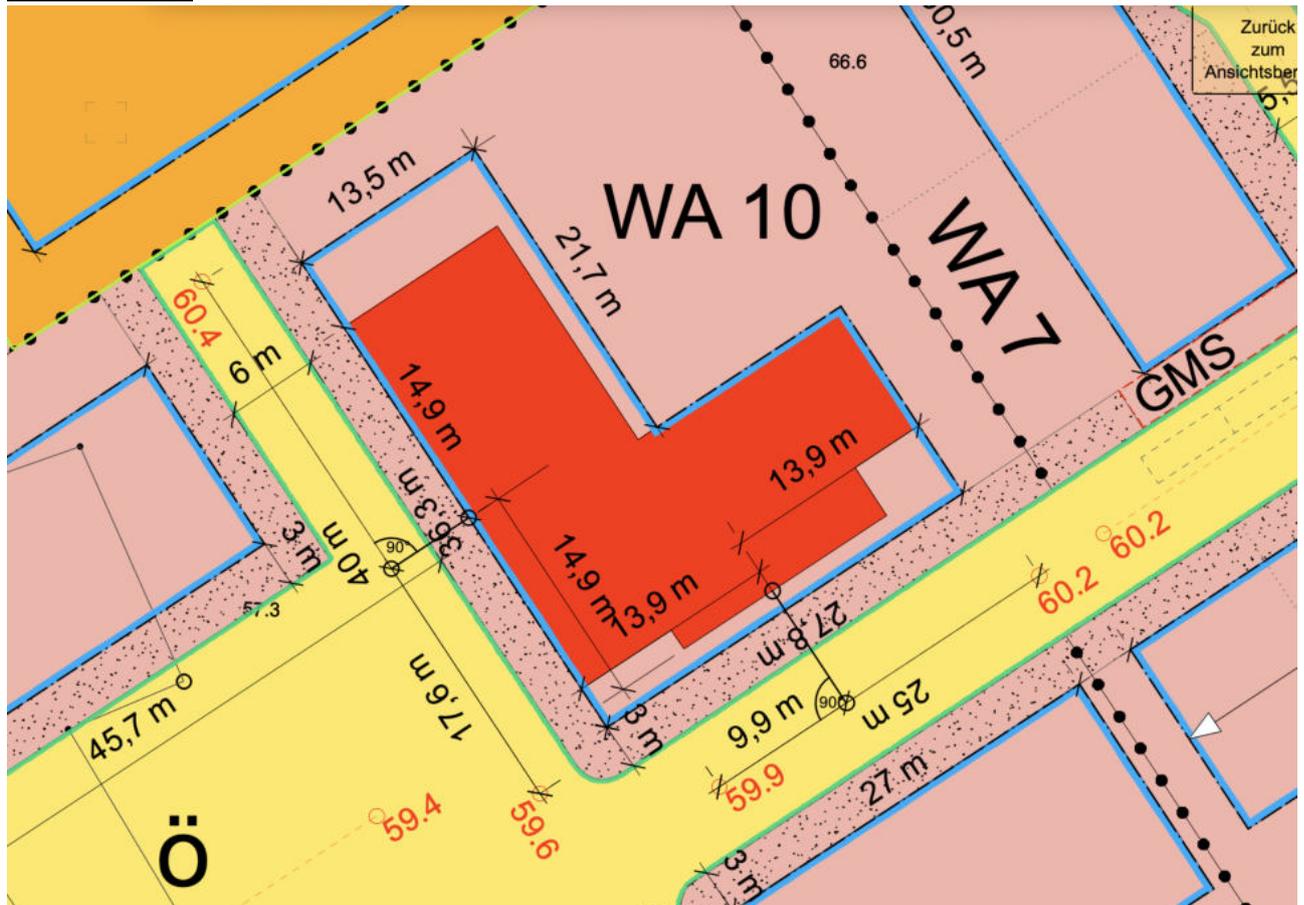


Abbildung 7: Städtebauliches Gesamtkonzept

6.2.5 Höhe baulicher Anlagen gemäß § 18 BauNVO

Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen innerhalb des Sonstigen Sondergebietes sowie des Gewerbegebietes wird durch maximal zulässige Gebäudehöhen (GH) über dem relevanten Höhenbezugspunkt (rHBP) festgesetzt.

Die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) innerhalb des Sonstigen Sondergebietes wird auf 9,0 m über dem relevanten Höhenbezugspunkt (rHBP) festgesetzt.

Die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) innerhalb des Gewerbegebietes wird auf 10,0 m über dem relevanten Höhenbezugspunkt (rHBP) festgesetzt.

Photovoltaik- und Solarthermieranlagen sind allgemein auf den Dachflächen zulässig und werden nicht auf die maximal zulässige Gebäudehöhe angerechnet.

Begründung

Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird durch maximal zulässige Gebäudehöhen (GH) über einem je Gebäude individuell zu ermittelnden relevanten Höhenbezugspunkt (rHBP) festgesetzt. Dabei ist die oben aufgeführte Definition der Gebäudehöhe anzuwenden. Die festgesetzten maximal zulässigen Gebäudehöhen erfolgen

entsprechend des städtebaulichen Konzeptes für den Standort. Für die Ausführung werden angemessene Ausführungsspielräume vorgesehen.

Für das Sonstige Sondergebiet wird eine maximale Gebäudehöhe von 9,0 m festgesetzt, was für die Ausführung der geplanten Einzelhandelsbetriebe einen angemessenen Ausführungsspielraum belässt. Die festgesetzten Gebäudehöhen berücksichtigen für Einzelhandel übliche Regelgeschosshöhen einschließlich angemessener Ansätze für die Ausführung von Sockeln sowie Attiken. Es wird zudem ein angemessener Ausführungsspielraum vorgesehen.

Lediglich im Bereich der Teilfläche SO 10 des Sonstigen Sondergebietes soll für eine dreigeschossige Ausführung eines Lagers oberhalb der geplanten Nutzflächen des dortigen Fahrradfachmarktes eine höhere Gebäudehöhe als Ausnahme von dieser Festsetzung gelten.

Für das Gewerbegebiet wird eine maximale Gebäudehöhe von 10,0 m festgesetzt. Die Festsetzung für hier zulässige Gebäude berücksichtigt eine Regelgeschosshöhe von 3,25 m zuzüglich 1 m für Sockel und Attika. Dadurch kann einerseits innerhalb des Baufeldes eine für eine Büro- und Dienstleistungsnutzung angemessene Bruttogeschossfläche entstehen. Zugleich wird sichergestellt, dass durch das Gebäude der städtebauliche Auftakt in das Plangebiet an der südlichen Zufahrt gewährleistet wird.

Ausnahme PV-Anlagen

Die Errichtung von Photovoltaik- und Solarthermie-Anlagen im Sinne des § 62 Abs. 1 Nr. 3 a) 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 unnötige Genehmigungsaufgaben zu behindern.

Überflutungsschutz

Da für die Stellplatzanlage im Rahmen des Bauleitplanverfahrens keine Ausbauhöhen vorgelegt wurden, muss an dieser Stelle auf eine Festsetzung verbindlich einzuhaltender Ausbauhöhen der Oberkante des Fußbodens im Erdgeschoss für die im Plangebiet vorgesehenen Gebäude und zum Schutz dieser vor Überflutungen verzichtet werden.

Die Straßen-Ausführungsplanung sichert die reguläre Entwässerung anfallender Regenwassermengen der Flächen über das geplante Kanalnetz. Seitens der öffentlichen Hand können im Rahmen der Bauleitplanung aufgrund des Projektstandes darüber hinaus jedoch im Bebauungsplan keine verbindlichen Festsetzungen zum Schutz der Anlieger gegen Schäden durch Überflutungen bei Versagen / Überspülen der Kanalisation vorgesehen werden.

Es wird an dieser Stelle jedoch darauf hingewiesen, dass grundsätzlich davon auszugehen ist, dass im Bereich der Verkehrsflächen bei Extremwetterereignissen massive Einstauungen erfolgen können, die potenziell auch zu Überflutungen anliegender Grundstücksflächen führen.

Für die Abwägung des Bebauungsplanes wird darüber hinaus betont, dass in diesem Fall auf Ebene des Bebauungsplanes keine abschließende und angemessene planerische Auseinandersetzung mit möglichen Extremwetterereignissen bzw. im Fall eines technischen Versagens der Kanalisation stattfinden kann. Um dennoch einer angemessenen Berücksichtigung von Starkregenereignissen zu entsprechen, wird auf die diesbezügliche Eigenverantwortung des Bauherrn sowie den entsprechenden Hinweis auf der Planurkunde verwiesen.

Der Bebauungsplan nimmt diesen allgemeinen Hinweis zum Schutz der geplanten Nutzungen vor Überflutungen infolge von Starkregenfällen auf. Demnach wird eine Ausbauhöhe der Erdgeschosse der geplanten Nutzungen empfohlen, die sich oberhalb der Ausbauhöhe der vorgelagerten Stellplatzflächen sowie oberhalb der anliegenden Straßenverkehrsflächen befinden sollte.

Darüber hinaus obliegt es dem Bauherrn eine angemessene Ausführung im Rahmen der Baugenehmigung vorzulegen, in der geeignete Maßnahmen zur Gefahrenabwehr gegen potenziellen Hochwassermengen im Überflutungsfall nachgewiesen werden. Sowohl die Straßenausbauhöhen, als auch der Hinweis, dass infolge von Extremwetterereignissen potenzielle Gefahren drohen, sind dem Vorhabenträger bekannt.

Zudem ist es möglich, innerhalb der festgesetzten maximalen Gebäudehöhen und dem genannten Hinweis geeignete Maßnahmen zu ergreifen, um bauherrenseitig angemessen auf diesbezügliche potenziellen Gefahren zu reagieren.

6.2.6 Zulässige Überschreitungen der festgesetzten Höhe baulicher Anlagen

Ausnahmsweise darf die festgesetzte zulässige Gebäudehöhe (GH) durch untergeordnete Bauteile, wie z.B. technische Anlagen, Lüftungs- und Kühl-Aggregate, Antennen- und Richtfunkanlagen oder vergleichbare Technikaufbauten, gemäß § 18 Abs. 2 BauNVO bis maximal 2,0 m überschritten werden.

Die festgesetzte maximal zulässige Gebäudehöhe innerhalb des Sonstigen Sondergebietes SO 10 darf durch Baukörper oder Bauteile um max. 2,0 m überschritten werden, sofern der jeweilig erhöhte Baukörper oder das jeweils erhöhte Bauteil einen Abstand von mind. 18 m zur westlichen Plangebietsgrenze einhält. Die Maximalhöhe von 11 m darf dabei nicht, auch nicht durch untergeordnete Bauteile, überschritten werden.

Begründung

Ausnahmsweise Überschreitung

Für untergeordnete technische Anlagen / Aufbauten/Bauteile, wie z.B. technische Anlagen, Lüftungs- und Kühlaggregate, Antennen- und Richtfunkanlagen und Vergleichbares kann eine Überschreitung der im Plan festgesetzten Gebäudehöhen (GH) bis zu einer Höhe von maximal 2,0 m ausnahmsweise zugelassen werden. Die Festsetzung dient dazu, der Bauaufsicht einen angemessenen Rahmen für notwendige Abwägungsentscheidungen vorzugeben.

Reguläre Überschreitung im SO 10

Die festgesetzte Möglichkeit zur Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe für die Teilfläche SO 10 des Sonstigen Sondergebietes dient dazu, dass innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen ein abweichend um 2,0 m höheres Gebäude errichtet werden darf. Dies ist einerseits lediglich für die nutzungsspezifische Anforderungen im Sonstige Sondergebiet SO 10 und den dort festgesetzten Fahrradfachmarkt zulässig und muss zudem weitergehende Rahmenbedingungen einhalten:

So ist mit der Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe zum Schutz der westlich benachbarten Wohnbebauung mindestens ein Abstand von 18,0 m zur westlichen Plangebietsgrenze einzuhalten.

Zudem muss der geplante Baukörper auch die bauordnungsrechtlich gebotenen Abstandsflächen im Sinne des § 6 BauO NRW einhalten.

Die Überschreitung ist des Weiteren auf maximal 2,0 m begrenzt, es darf demnach lediglich ein Gebäude in der maximalen Höhe von 11,0 m über dem relevanten Höhenbezugspunkt errichtet werden. Eine weitergehende Überschreitung dieser Gebäudehöhe, hier etwa durch die oben genannten untergeordneten Bauteile, ist nicht zulässig. Andernfalls sind negative städtebauliche Auswirkungen zu befürchten. Weitergehende Überschreitungen widersprechen demnach explizit den hier verfolgten planerischen Zielen.

6.2.7 Minimale und maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse

Die Zahl der minimalen und der maximal zulässigen Vollgeschosse wird gemäß § 20 BauNVO in dem Gewerbegebiet (GE) auf mindestens zwei und maximal drei Vollgeschosse festgesetzt.

Die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse wird gemäß § 20 BauNVO in den Sonstigen Sondergebieten SO 1 bis SO 9 und SO 11 auf maximal ein Vollgeschoss festgesetzt. Die Zahl der minimalen und der maximal zulässigen Vollgeschosse wird gemäß § 20 BauNVO in dem westlichen Baufeld des Sonstigen Sondergebietes SO 10 auf mindestens ein und maximal drei Vollgeschosse und für das östliche Baufeld des Sonstigen Sondergebietes SO 10 auf maximal ein Vollgeschoss festgesetzt.

Begründung

Die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse für das Gewerbegebiet (GE) erfolgt entsprechend des städtebaulichen Konzeptes für den Standort und unter Berücksichtigung möglicher konkreter Nutzungen innerhalb des festgesetzten Baufeldes sowie zur Sicherstellung eines städtebaulichen Hochpunktes an diesem zentralen Standort / der neu entstehenden Torsituation des südlichen Zufahrbereiches des umgebauten Zechenareales.

Für das Sonstige Sondergebiet erfolgt überwiegend die Festsetzung, dass lediglich 1 Vollgeschoss errichtet werden darf. Dies entspricht der üblichen Ausführung von Einzelhandelsbetrieben im Neubau an reinen Einzelhandelsstandorten. Innerhalb des Plangebietes ist eine Ergänzung des Einzelhandelsstandortes vorgesehen, die für sich / einzeln betrachtet keine besonders verdichtete Nutzung darstellt (erst in der Zusammenstellung mit den weiteren Nutzungen am Standort der ehemaligen Zeche Heinrich Robert entsteht insgesamt ein dichtes und gemischt genutztes Quartier).

Hier ist zudem nicht vorgesehen, wesentliche Nutzungen, wie etwa Wohnungen, oberhalb der Erdgeschosszonen unterzubringen, unter anderem da hier von Schallemissionen durch die Stellplatzanlage sowie Anlieferung und Betrieb auszugehen ist, die der Ansiedlung geschützter Nutzungen entgegensteht.

Für das westliche Baufeld des geplanten SO 10 ist hingegen eine I bis III-geschossige Ausführung vorgesehen, da der hier geplante Fahrradfachmarkt ein entsprechendes Nutzungskonzept mit Lagerflächen in den oberen Geschossen vorsieht.

6.3 Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise

6.3.1 Überbaubare Grundstücksflächen

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt mittels Baugrenzen sowie Baulinien in der Planzeichnung.

Gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO dürfen untergeordnete Bauteile, wie Vordächer, Lüftungsgeräte und Verschattungselemente die mit Ü1 gekennzeichneten Baugrenzen des festgesetzten Sonstigen Sondergebietes (SO 1 bis SO 11) sowie in dem festgesetzten Gewerbegebiet (GE) um bis zu 1,5 m auf einer Länge von maximal 1/3 der jeweiligen Fassade ausnahmsweise überschreiten, sofern andere gesetzliche Vorgaben, insbesondere die nach BauO NRW erforderlichen Abstandsflächen sowie die weiteren Festsetzungen dieses Bebauungsplanes nicht entgegenstehen.

Begründung

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans mittels Baugrenzen sowie Baulinien (für die geplanten Gebäudegrenzen entlang der Kamener Straße in den Teilflächen SO 2 bis SO 5 des Sonstigen Sondergebietes Einzelhandel« sowie im Gewerbegebiet (GE) im Sinne des § 23 BauNVO festgesetzt. Wesentliche Zielsetzung der Festsetzung der Baufelder über Baugrenzen und Baulinien ist es, die Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes sicherzustellen.

Baulinien

Die Festsetzung der Baulinien im Bereich der Kamener Straße erfolgt, um die Torsituation der künftigen öffentlichen Erschließung des ehemaligen Zechenareales bzw. die in diesem Bereich gewünschte bauliche Fassung des Straßenraumes, wie im städtebaulichen Konzept vorgesehen, zu sichern. Die zwingend einzuhaltende Festsetzung entlang der Kamener Straße dient der städtebaulichen Fassung des neuen Einzelhandelsstandortes. Die Baulinien sollen daher nicht überschritten werden können (auch nicht zur Gliederung der Fassade).

Eine geringfügige Unterschreitung der Baulinien, also ein – vom Straßenraum aus betrachteter – Rücksprung hinter die Baulinie, ist hingegen statthaft (und widerspricht ausdrücklich nicht der planerischen Intention). Eine Unterschreitung wird allgemeinverbindlich jedoch nicht näher geregelt, sondern bedarf einer jeweils konkreten näheren Beurteilung durch die Bauaufsicht (in Rücksprache mit dem Stadtplanungsamt der Stadt Hamm). Tatsächlich untergeordnete Unterschreitungen (bis etwa 0,5 m und für maximal 10 % der jeweiligen Fassade) sollen dem Ermessenswege der Verwaltung obliegen, darüberhinausgehende Unterschreitungen bedürfen eines Dispensantrages oder einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes im Sinne des § 31 BauGB.

Baugrenzen

Die Baufelder werden weiterhin über Baugrenzen geregelt. Dabei wird für jede geplante Nutzung ein eigenes Baufeld festgesetzt. Innerhalb der festgesetzten Sonstigen Sondergebiete SO 1 und SO 9 sind Einzelbaukörper geplant, die über eigene Baugrenzen gesichert werden.

Die geplanten Gebäude innerhalb der Teilflächen des Sonstigen Sondergebietes »Einzelhandel« SO 2 bis SO 4, SO 5 bis SO 8 sowie SO 10 und SO 11 sollen dabei aneinander angrenzend errichtet

werden. Für diese Teilflächen wird im seitlichen Bauwuch das Baufeld jeweils über »Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzungen, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes« begrenzt.

Die so festgesetzten Baufelder werden umlaufend mit angemessenen Spielräumen für die Bauausführung versehen und berücksichtigen, wo es infolge der Verkehrsplanung möglich ist, auch jeweils angemessene Abstände zu den anliegenden Straßenverkehrsflächen. Auch zu den Plangebietsgrenzen und damit zu anliegend benachbarten Nutzungen werden durch die zeichnerisch festgesetzten Baugrenzen angemessene Abstände sichergestellt. Westlich und nördlich der Teilflächen SO 1 sowie SO 5 bis SO 8 sollen die geplanten Gebäude grenzständig bzw. angrenzend an eine geplante Schallschutzwände errichtet werden können (oder die Schallschutzwand in den Gebäudekörper integriert werden).

Das Baufeld für das geplante Sonstige Sondergebiet SO 1 sichert den bestehenden Baukörper. Für das Gewerbegebiet (GE) wird ein verhältnismäßig kleines Baufeld vorgesehen. Dessen Lage orientiert sich an den anliegenden Verkehrsflächen sowie einer sinnvollen Ausnutzung der Grundstücksfläche.

Überschreitungen der Baugrenzen

Um für die Bauausführung für die Gebäude einen Bewertungsmaßstab hinsichtlich der Zulässigkeit üblicher Überschreitungen der festgesetzten Baugrenzen vorzubereiten, erfolgt eine gesonderte Festsetzung, die hierzu das maximale planerisch denkbare Maß, die zulässige Lage solcher Überschreitungen sowie auch Art der zulässigen untergeordneten Bauteile näher definiert.

Die Fassaden, bei denen diese geplante Überschreitung der überbaubaren Grundstückflächen gelten sollen, sind in der Planzeichnung mit »Ü1« gekennzeichnet.

Somit wird dokumentiert, dass es planerische Absicht ist, hier ebenfalls im Rahmen der Bauausführung geringfügige Überschreitungen durchaus zuzulassen, sofern hierdurch keine weiteren Regelungen, etwa die weiteren Festsetzungen dieses Bebauungsplanes oder auch landesrechtliche Vorschriften (etwa abstandsrechtliche Fragestellungen oder Vergleichbares im Sinne der BauO NRW) verletzt werden.

Somit wird dokumentiert, dass es planerische Absicht ist, hier geringfügige Überschreitungen zuzulassen, sofern dadurch keine weiteren Regelungen, etwa die weiteren Festsetzungen dieses Bebauungsplanes oder auch landesrechtliche Vorschriften (etwa abstandsrechtliche Fragestellungen oder Vergleichbares im Sinne der BauO NRW) verletzt werden. Die Festsetzung erfolgt als ausnahmsweise Regelung, um Entscheidungen zur Zulässigkeit dem Ermessenswege durch die Genehmigungsbehörde im Rahmen einer Baugenehmigung zu überlassen.

Die Überschreitungen werden auf untergeordnete Bauteile, wie Vordächer, Lüftungsgeräte oder Verschattungselemente sowie Vergleichbares beschränkt. Zudem sind Überschreitungen bis maximal 1,5 m und bis zur maximalen Länge vom 1/3 der zugehörigen Fassade planerisch vorstellbar. Um den geplanten bzw. den bestehenden Straßenraum nicht einzuengen sind Überschreitungen im Bereich der vorgelagerten Straßenverkehrsflächen unzulässig.

6.3.2 Bauweise

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

In dem Gewerbegebiet (GE) wird eine offene Bauweise festgesetzt. In dem Sonstigen Sondergebiet »Einzelhandel« wird auf die Festsetzung einer Bauweise verzichtet.

Begründung

Gewerbegebiet (GE)

Innerhalb des Gewerbegebietes (GE) wird eine offene Bauweise festgesetzt. Hier sind demnach Gebäude mit einer Länge von jeweils weniger als 50 m zulässig und Abstandsflächen im Sinne des § 6 BauO NRW einzuhalten.

Sonstiges Sondergebiet

Für die festgesetzten Teilflächen des Sonstigen Sondergebietes »Einzelhandel« erfolgt keine Festsetzung einer Bauweise. Außerhalb der durch Baugrenzen und Baulinien definierten überbaubaren Grundstücksflächen sind somit Abstandsflächen im Sinne des § 6 BauO NRW anzuwenden.

Für die beiden Teilflächen SO 1 und SO 9 des Sonstigen Sondergebietes »Einzelhandel« ergeben sich hieraus keine weitergehenden Anforderungen. Für die weiteren geplanten Gebäude des Sonstigen Sondergebietes, die aneinander angebaut werden sollen, sind seitens der Bauherren die folgenden Rahmenbedingungen zu beachten:

Grundsätzlich ist für die neu geplanten Gebäude innerhalb des Sonstigen Sondergebietes vorgesehen, dass die Grundstücksflächen vor Bebauung zusammengefasst werden. Somit kann § 6 Abs. 10 BauO NRW angewendet werden: demnach können bei Wänden von Gebäuden auf demselben Grundstück geringere Abstandsflächen gestattet werden, sofern die Belichtung der Räume nicht wesentlich beeinträchtigt wird und keine Bedenken hinsichtlich des Brandschutzes bestehen.

Ohne nähere Regelung der Bauweise ist es darüber hinaus auch möglich, an das Grundstück eines Nachbarn anzubauen, wenn dies privatrechtlich zwischen den Nachbarn vereinbart wird. Dies sollte dann zudem auch grundbuchlich gesichert werden.

6.4 Verkehrsflächen

6.4.1 Straßenverkehrsfläche

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die mit »Zufahrtstraße 2« gekennzeichnete Fläche wird als öffentliche Verkehrsfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB planungsrechtlich festgesetzt.

Begründung

Die geplante südliche HAUPTerschließung des Geländes erfolgt über einen neuen Knotenpunkt der Kamener Straße, der den bestehenden Knotenpunkt der Wielandstraße mit der Kamener Straße

aufnehmen und ergänzen soll. Die hier nördlich anschließende »Zufahrtstraße 2« dient der Erschließung des gesamten überplanten Areales der Zeche Heinrich Robert und zudem der unmittelbaren Anbindung der Stellplatzanlage der in diesem Bebauungsplan geplanten Einzelhandelsbetriebe westlich der Straße sowie auch des geplanten Gewerbegebietes (GE) östlich der öffentlichen Verkehrsfläche.

Zum Fuß- und Radwegeanschluss des Plangebietes an die Kamener Straße und den dort bestehenden, straßenbegleitenden Fuß- und Radweg sowie zur Trennung der Verkehre innerhalb des zentralen südlichen Zufahrtbereiches wird eine insgesamt breite Ausführung der geplanten Straße vorgesehen.

6.4.2 Zu- und Abfahrverbote

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Im Bebauungsplan werden entlang der Kamener Straße sowie entlang der Planstraße Zu- und Abfahrverbote als »Bereich ohne Ein- und Ausfahrt« gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB planungsrechtlich festgesetzt.

Begründung

Zufahrten zu den geplanten bzw. der bestehenden Stellplatzanlage sollen lediglich im Bereich gesondert festgelegter Bereiche zulässig sein, um den fließenden Verkehr der übergeordneten Erschließungsstraßen nur im absolut erforderlichen Maße zu beeinträchtigen.

Dabei soll für die geplanten Sonstigen Sondergebiete SO 1 bis SO 11 die bestehende Ein- und Ausfahrt zur Stellplatzanlage des heutigen Netto-Marktes an der Kamener Straße künftig weiter genutzt werden. Als zweite Zufahrt im Bereich der Kamener Straße wird darüber hinaus lediglich die bestehende Zufahrt (über die bisherige Kokereistraße zur KFZ-Erschließung der anliegenden Nutzungen) am Gewerbegebiet GE planungsrechtlich gesichert. Weitere Zu- und Abfahrten an der Kamener Straße werden somit durch die Festsetzung der Zu- und Abfahrverbote ausgeschlossen.

Entlang der mit »Zufahrtstraße 2« gekennzeichneten Straße sind darüber hinaus drei Bereiche vorgesehen, die als Zu- und Abfahrt genutzt werden sollen. Zwei davon sind als Zu- und Abfahrten auf die Stellplatzanlage der geplanten Einzelhandelnutzungen geplant. Eine dritte, östliche Zu- und Abfahrt soll zugunsten der geplanten Erschließung des Gewerbegebietes möglich sein.

Das geplante Gewerbegebiet (GE) kann somit neben der bestehenden Zufahrt (bisherige Kokereistraße) über die westliche Seite und diese zweite Öffnung innerhalb des Zu- und Abfahrverbotes erschlossen werden. Der Kreuzungsbereich von Kamener Straße mit der Zufahrtstraße 2 muss hingegen vor weiteren Zu- und Abfahrten geschützt werden.

6.5 Stellplätze, Garagen und Überdachte Stellplätze (Carports)

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO)

In den festgesetzten Sonstigen Sondergebieten SO 1 bis SO 11 sowie dem festgesetzten Gewerbegebiet (GE) sind Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der zeichnerisch festgesetzten und mit »St« gekennzeichneten Flächen zulässig. Garagen

und überdachte Stellplätze (Carports) sind in den Sonstigen Sondergebieten SO 1 bis SO 11 nicht zulässig.

Begründung

Im Bebauungsplan werden gesonderte Flächen für die Errichtung von Stellplatzanlagen planungsrechtlich festgesetzt. Durch die textliche Festsetzung wird zudem die Errichtung von Stellplätzen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die somit vorgesehenen Flächen dienen dazu, den ruhenden Verkehr von Beschäftigten und Kunden geordnet und entsprechend des städtebaulichen Konzeptes zu regeln. Die Flächen für Stellplatzanlagen auf den nicht-überbaubaren Grundstücksflächen sind entsprechend gekennzeichnet und sehen – wie auch die durch Baugrenzen geregelten Baufelder – einen Mindestabstand zur vorgelagerten Verkehrsfläche vor.

Da innerhalb der Sonstigen Sondergebiete die Errichtung einer ebenerdigen Stellplatzanlage vorgesehen ist, werden überdachte Stellplätze (einschließlich Carports) und Garagen ausgeschlossen.

Für das festgesetzte Gewerbegebiete (GE) wird eine Stellplatzanlage direkt nördlich angrenzend an das geplante Baufeld festgesetzt.

Der Bebauungsplan enthält keine weitergehende Regelung zur Zulässigkeit von Zufahrten zu Stellplätzen bzw. zur weiteren internen Wegeerschließung. Deren Errichtung ist demnach – in den Grenzen des § 19 Abs. 4 BauNVO – überall zulässig, deren Anschluss an die Straßenverkehrsflächen wird jedoch durch die festgesetzten Zu- und Abfahrverbote näher geregelt.

6.6 Nebenanlagen

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO)

Bauliche Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der zeichnerisch festgesetzten und mit »St« gekennzeichneten Flächen zulässig. Fahrradabstellplätze sowie Fahrradteststrecken, letztere als Bestandteil der Teilfläche SO 10 des Sonstigen Sondergebietes »Einzelhandel«, sind hiervon ausgenommen.

Werbepylone als bauliche Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO sind davon abweichend nur innerhalb der zeichnerisch festgesetzten und mit »NA/Py« gekennzeichneten Flächen zulässig.

Begründung

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind – mit Ausnahme der näher geregelten Werbepylone für den Einzelhandelsstandort und unter Einhaltung der im Folgenden näher geregelten Flächen sowie unter Beachtung der landesrechtlichen Vorgaben zulässig.

Nebenanlagen sollen lediglich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der mit »St« gekennzeichneten Flächen für die Stellplatzanlagen zulässig sein. Diese Flächen umfassen nahezu die gesamte Fläche des Sonstigen Sondergebietes sowie des Gewerbegebietes (GE) mit Ausnahme von randlichen Flächen (Anpflanzfestsetzung) bzw. im Übergang zu den bestehenden

und festgesetzten Verkehrsflächen, die an das Sonstige Sondergebiet sowie an das Gewerbegebiet angrenzen.

Die verbleibenden Randbereiche sollen eben nicht für Nebenanlagen genutzt werden, sondern frei von jeglicher Bebauung bleiben. Lediglich zugunsten von Fahrradabstellplätzen (als bauliche Anlagen im Sinne des § 48 i.V.m. § 62 Abs. 1 Nr. 15a BauO NRW) sowie zugunsten der unten näher begründeten Teststrecke des geplanten Fahrradfachmarktes (SO 10) soll davon abgewichen werden dürfen.

Teststrecke

Nördlich der Teilfläche SO 10 des Sonstigen Sondergebietes »Einzelhandel« ist geplant, eine Teststrecke zugunsten des geplanten Fahrradfachmarktes zu errichten. Diese Fläche soll lediglich für den Test der zu verkaufenden Fahrräder genutzt werden, ggf. für das Abstellen der Räder, nicht aber für Stellplätze oder andere Nebenanlagen genutzt werden dürfen.

Die Teststrecke ist jedoch ebenfalls als Nebenanlage im Sinne des § 14 BauNVO zu verstehen, die regulär gemäß o.g. Festsetzung innerhalb der nicht-überbaubaren Grundstücksflächen ausgeschlossen sind.

Um die Errichtung einer solchen Teststrecke zu ermöglichen, erfolgt die abweichende Regelung für die Flächen nördlich des geplanten Fahrradfachmarktes. Nur dort, also benachbart der geplanten Grünfläche mit der Zweckbestimmung »Parkanlage«, kann und soll die Teststrecke errichtet werden. Im westlichen Bereich der nicht-überbaubaren Grundstücksflächen des Sonstigen Sondergebietes (westlich SO 5) steht der Errichtung hingegen die geplante Fläche für Anpflanzungen im Sinne des § 25a BauGB entgegen.

Werbepylone

Werbepylone bedürfen als Nebenanlagen der gesonderten Regelung, um planungsrechtlich unerwünschte negative Auswirkungen insbesondere auf die Gestaltung zu vermeiden. Grundsätzlich sind Werbeanlagen im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes nur entsprechend der örtlichen Bauvorschriften zulässig. Hierdurch sollen ebenfalls negative Auswirkungen auf den Gesamtstandort vermieden werden.

Im Bereich der geplanten Zufahrten zu den Sonstigen Sondergebieten »Einzelhandel« sollen in beschränktem Maße Werbepylone innerhalb konkret hierfür festgesetzten Flächen zulässig sein. Die Flächen werden mit »NA/Py« gekennzeichnet und sind für einen Bereich an der geplanten Zufahrt südlich des Baufeldes des Sonstigen Sondergebietes SO 9 an der Zufahrtstraße 2 sowie für einen Bereich an der südöstlichen Ecke der bestehenden Stellplatzanlage des Netto-Marktes vorgesehen. Damit ist es möglich, dass die neu angesiedelten Betriebe entlang der beiden anliegenden Erschließungsachsen, also an der Kamener Straße sowie an der »Zufahrtstraße 2« angemessen beworben werden können.

Die Pylone sollen gegenüber der Straße um dasselbe Maß versetzt werden, wie dies im für die Hauptbaukörper geplant ist und müssen darüber hinaus die weitergehenden Vorgaben der örtlichen Bauvorschriften einhalten.

6.7 Fläche für Versorgungsanlagen

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird eine Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung »Trafostation« festgesetzt.

Begründung

Mit der Festsetzung der Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung »Trafostation« im Südwesten des Plangebietes an der Kamener Straße erfolgt die planungsrechtliche Sicherung einer bestehenden Trafostation.

6.8 Grünflächen

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes werden private Grünflächen mit der Zweckbestimmung »Parkanlage« gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzt.

Bei der Herstellung zulässiger Wegeflächen innerhalb der privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung »Parkanlage« sind wassergebundene und -durchlässige Materialien (dauerhaft luft- und wasserdurchlässiger Belag) zu verwenden.

Begründung

Im Kontext der Gesamtentwicklung des ehemaligen Zechenstandortes Heinrich Robert entsteht ein Netz aus Freiflächen, in welchem die einzelnen Nutzungen eingebettet werden. Das Freiraumnetz des Zechenstandortes bettet sich im Weiteren in umliegende Grün-Strukturen ein, etwa die Kissinger Höhe im Nordosten, die Halde Humbert im Norden sowie die prägenden Freiraumstrukturen, die im Westen sowie im Südosten an das Zechenareal angrenzen. Die geplanten privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung »Parkanlage« werden in den Geltungsbereichen der Bebauungspläne Nr. 04.077 - Nachnutzung Bergwerk Heinrich Robert II - in westlicher Richtung und Nr. 05.082 - Nachnutzung Bergwerk Heinrich Robert III - in östlicher Richtung, weitergeführt.

Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung »Parkanlage« dient der Durchgrünung der geplanten Quartiere des Gesamtstandortes. Dabei stellt diese zugleich eine grüne Achse dar, die sich durch das gesamten Plangebiet zieht.

Innerhalb der Grünfläche der Zweckbestimmung »Parkanlage« dürfen Wege einschließlich Möblierung, Kinderspielflächen einschließlich Spielgeräten, Sportanlagen sowie vergleichbare, funktional zu- und untergeordnete baulichen Anlagen errichtet werden. Die Flächen sind ansonsten frei von Bebauung auszugestalten und müssen eine im Übrigen unbebaute begrünte Fläche umfassen, die nach gartenbaulichen, ökologischen, landschaftsästhetischen oder ähnlichen Gesichtspunkten gestaltet sein muss.

Neben den Erholungszwecken soll die hier festgesetzte Grünfläche zudem insbesondere auch der ökologischen Minderung des Eingriffes, hier durch geplante Anpflanzung von Gehölzen und Gehölzgruppen dienen (vergleiche Kapitel 6.13.3 Anpflanzungen).

6.9 Flächen für die Wasserwirtschaft

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Im Bebauungsplan wird eine Fläche für die Wasserwirtschaft mit der näheren Zweckbestimmung »Regenrückhaltebecken« festgesetzt.

Begründung

Die Festsetzung der Fläche für die Wasserwirtschaft mit der näheren Zweckbestimmung »Regenrückhaltebecken« erfolgt im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB. Diese Fläche dient der Entwässerung bzw. der Zwischenspeicherung und Entwässerung anfallender Regenwassermengen von versiegelten Flächen im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 05.083 - Nachnutzung Bergwerk Heinrich Robert IV -, und hier konkret der Erschließung eines Regenrückhaltebeckens auf einer Fläche östlich des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes.

6.10 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes wird eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt.

Begründung

Die festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dienen unter Verweis auf die Anpflanzfestsetzung im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB (in Kapitel 6.13.3 Anpflanzungen) der Eingrünung des Standortes sowie dem Ausgleich der beabsichtigten Eingriffe in Natur und Landschaft.

6.11 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL zug. b, c)

Die zeichnerisch festgesetzte und mit » GFL zug. b, c« gekennzeichnete Fläche ist mit einem Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der Allgemeinheit und der Anlieger zu belasten.

Begründung

Um das geplante Wohnquartier »Fangstraße« (nördlich der südlichen Quartiersgarage) unmittelbar an den geplanten Einzelhandelsstandort anbinden zu können, erfolgt im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes die Festsetzung eines entsprechenden Geh- und Fahrrechtes im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB. Der hier zeichnerisch festgesetzte Weg soll innerhalb des geplanten Sonstigen

Sondergebietes verlaufen und zwar unmittelbar angrenzend an die Gärten der westlich / nördlich geplanten Wohngebäude (über den Bebauungsplan Nr. 04.077 – Nachnutzung Bergwerk Heinrich Robert II – gesichert).

Der hier vorgesehene Weg geht aus dem städtebaulichen Entwurf hervor und dient der Trennung der geplanten Nutzungen bzw. der Sicherstellung kurzer Wege im Sinne der Verkehrsuntersuchung zum geplanten Standort. Hierüber wird eine direkte Verbindung des Wohnquartiers Fangstraße an den geplanten Einzelhandelsstandort sichergestellt. Zudem soll der Weg als gartenseitige Anbindung der angrenzenden Wohnnutzungen und auch dem Zugang der geplanten Schallschutzwand bzw. den geplanten Gebäuderückseiten der Einzelhandelsnutzungen dienen. Die entsprechenden Rechte sollen grundbuchlich gesichert werden.

Im Bereich der Lärmschutzwand soll eine Tür / ein Tor die direkte Verbindung sicherstellen, die im Rahmen der Ausführungsplanung (vorstellbar etwa auch durch einen Versatz in der Schallschutzwand), und einer dort erforderlichen konkretisierenden Schallbegutachtung näher konzipiert und geprüft werden muss.

Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL zug. a, c, d)

Die zeichnerisch festgesetzte und mit »GFL zug. a, c, d« gekennzeichnete Fläche ist mit einem Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der Anlieger auf den Flurstücken 252 und 253, Flur 3 der Gemarkung Herringen sowie mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadt sowie der Stadtwerke zu belasten.

Begründung

Das vorgesehene Geh- und Fahrrecht im Bereich der bisherigen Werkszufahrt dient der Sicherung der Anfahrbarkeit der anliegenden Nutzungen, hier im Wesentlichen des Flurstücks 252, Flur 3 der Gemarkung Herringen (östlich außerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes), das auch bisher über diese Werkszufahrt erschlossen ist. Das Flurstück 253 schließt nördlich davon an und umfasst unter anderem die entsprechende Stellplatzanlage zu dem Hauptgebäude auf dem Flurstück 252.

Das Flurstück 1221 umfasst bisher einen großen Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 05.081 - Nachnutzung Bergwerk Heinrich Robert I -. Beabsichtigt ist es hier, durch das festgesetzte Geh- und Fahrrecht, eine Zufahrt zu dem geplanten Gewerbegebiet über die bestehende Zufahrt südöstlich zu ermöglichen. Für das Gewerbegebiet wird im Rahmen der Entwicklung ein entsprechendes Flurstück ausparzelliert. Das Geh- und Fahrrecht soll zu Gunsten der Eigentümer / der Eigentümerin der bestehenden sowie des neu ausparzellierten Grundstücks beschränkt und grundbuchlich gesichert werden.

Neben der Befahrbarkeit der bisherigen Kokereistraße und künftigen Grundstückszufahrt für die anliegenden Nutzungen wird durch die Festsetzung sichergestellt, dass die Fläche auch künftig der Ver- und Entsorgung der anliegenden Nutzungen dienen kann. Auf der Fläche wird daher ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadt sowie der Stadtwerke gesichert. Für diese Flächen sind zudem den Ver- und Entsorgern Rechte, hier Geh-, Fahr- und Leitungsrechte, zuzugestehen. Die Leitungsrechte sollen etwa Telekommunikations- und Stromanbieter berechtigen, innerhalb der festgesetzten Flächen Leitungen zu verlegen und damit die Nutzungen an öffentliche Netze anbinden bzw. die Erbringung von Leistungen durch die hier verlegten Leitungen zu ermöglichen.

Für die nähere Ausgestaltung ist eine vertragliche bzw. grundbuchliche Sicherung erforderlich, die durch diese Festsetzung lediglich vorbereitet wird.

6.12 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Altlasten

Die als »Altstandort / Verdachtsfläche« gekennzeichneten Flächen des Plangebietes stehen unter bodenschutzrechtlichem Vorbehalt. Es sind die entsprechenden Vorgaben des Hinweises auf der Planurkunde sowie die Vorgaben des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) sowie des Landesbodenschutzgesetzes (LBodSchG) einzuhalten.

Begründung

Die vorgefundenen Belastungen des Bodens stehen Nutzungen, bei denen ein Übergang der vorgefundenen Bodenbelastungen auf Mensch, Pflanze oder Tier nicht ausgeschlossen werden kann, entgegen.

Das BBodSchG enthält Vorgaben, die für konkrete Nutzungen im Rahmen der Aufstellung eines Bebauungsplanes bzw. infolge von Festsetzungen eines Bebauungsplanes zu realisieren sind, wenn im Sinne des § 9 Abs. 2 BBodSchG ein hinreichender Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung oder einer Altlast festgestellt wird.

Demgemäß ist je nach beabsichtigter Nutzung eine Gefährdungsabschätzung sowie eine Sanierung im Sinne des BBodSchG sowie des Landesbodenschutzgesetzes – LBodSchG – vorzusehen.

Insbesondere für zulässige Wohnnutzungen sowie alle Wohnfolgenutzungen gilt, dass Teilflächen, die für einen Kontakt mit potenziellen Bodenbelastungen in den Wirkpfaden Boden-Mensch oder Boden-Pflanze infrage kommen, hier etwa Gartenflächen, jegliche Spielflächen, unversiegelte Freiflächen etc., im Rahmen der Bauausführung eine konkrete Betroffenheit gutachterlich zu prüfen / auszuschließen ist.

Im Rahmen der Realisierung ist insbesondere für diese Bereiche der vorhandene Boden hinsichtlich der Wirkpfade Boden-Mensch und Boden-Pflanze zu überprüfen. Die Untere Bodenschutzbehörde bestimmt dabei nach Vorlage entsprechender Unterlagen die konkret zu untersuchenden Flächen und das nähere Untersuchungsprogramm.

Im Rahmen der Genehmigungsplanung und spätestens vor Nutzungsfreigabe sind mit der Unteren Bodenschutzbehörde der erforderliche Umfang von Untersuchungen und Gutachten zu erstellen und vorzulegen sowie erforderlichenfalls eine entsprechende Sanierung durchzuführen. Der jeweils konkret erforderliche Sanierungsumfang ist mit der Unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen und die gutachterlich begleitete und dokumentierte Sanierung vor Nutzungsfreigabe den Aufsichtsbehörden vorzulegen.

Schall

Lärmschutzwand

Innerhalb der als »Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG« ist eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von 65,6 m über Normalhöhennull (NHN) zu errichten.

Die Konstruktion der Schallschutzwände muss eine flächenbezogene Masse m' von mindestens 10 kg/m² bzw. ein bewertetes Schalldämmmaß $R'w$ von mindestens 24 dB aufweisen. Die Konstruktion ist mit einer geschlossenen Oberfläche ohne Spalten oder Fugen sowie mit schalltechnisch dichten Anschlüssen zwischen den Wandelementen und dem Boden sowie zwischen den Wandelementen untereinander herzustellen.

Abweichungen von dieser Festsetzung sind im Einzelfall im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens mit entsprechendem Nachweis durch einen Sachverständigen über die Einhaltung der entsprechend den jeweiligen Gebietsnutzungen nach BauNVO geltenden Immissionsrichtwerten der 6. Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm -TA Lärm) - auch unter Berücksichtigung der Geräuschvorbelastung durch weitere Anlagen, die der TA Lärm unterliegen, - zulässig. Eine Konkretisierung des Lärmschutzkonzepts ist im Rahmen der für das Einzelhandelsquartier erforderlichen Baugenehmigungsverfahren auf der Grundlage der Genehmigungsplanungen und der darin tatsächlich geplanten Nutzungen vorzunehmen.

Die Lärmschutzwand ist westlich und nördlich mit Rank-, Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen.

Begründung

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben, die üblicherweise nutzungsbedingt ein entsprechend hoch frequentiertes Stellplatzangebot und damit auch ein Verkehrsaufkommen generieren. Zudem sind auch anlagenbezogene Schallimmissionen zu berücksichtigen. Um negative schallbezogene Auswirkungen auf die westlich an den Geltungsbereich angrenzenden Wohngebiete (Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 04.077 - Nachnutzung Bergwerk Heinrich Robert II -) bereits am Ort der Entstehung einzudämmen, wird es gemäß Schallbegutachtung (»Schalltechnisches Gutachten Umnutzung des Bergwerks Heinrich Robert zum KreativRevier Hamm«, nts Ingenieurgesellschaft mbH, Münster, 26.09.2022.) erforderlich, eine Schallschutzwand zu errichten.

Bei der Begutachtung wurde das aktuelle einzelhandelsbezogene Nutzungskonzept einschließlich Annahmen zur Anlieferung, zur Stellplatzanlage und zum Betrieb des Einzelhandelsstandortes begutachtet. Im Ergebnis kommt der Gutachter unter Berücksichtigung auch anderer Maßnahmen (im Rahmen der Ausführungsplanung bzw. als Bestandteil der Baugenehmigung nach näherer hochbaulicher Konzeption vertiefend zu konkretisieren und eingehender zu untersuchen) zu dem Schluss, dass eine Ausführung der geplanten Einzelhandelsnutzungen mit den benachbart geplanten Wohnnutzungen nur dann in Einklang gebracht werden kann, wenn innerhalb der festgesetzten Flächen eine Schallschutzwand der festgesetzten Höhe realisiert wird.

Diese Schallschutzwand muss dazu eine Höhe von mindestens 4,0 m über dem vorhandenen Gelände überspannen und dabei eine flächenbezogene Masse m' von mindestens 10 kg/m² bzw. ein bewertetes Schalldämmmaß $R'w$ von mindestens 24 dB aufweisen. Hinsichtlich der Schallabsorptionseigenschaften der Wandflächen werden seitens des Gutachtes keine besonderen Anforderungen gestellt.

Der Bebauungsplan sieht hierfür entsprechende Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB vor.

Durch die Errichtung einer Schallschutzwand in der geplanten Höhe und Länge können die entstehenden Schallbelastungen durch die geplanten Nutzungen im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sicher so weit reduziert werden, dass die benachbart geplanten Wohn-nutzungen ebenfalls parallel zugelassen werden können. Alle im Gutachten genannten weitergehenden Maßnahmen betreffend der konkreten Ausgestaltung oder zum Betrieb der Einzelhandelseinrichtungen sind darüber hinaus ebenso im Rahmen einer Nachbegutachtung (zur Baugenehmigung) zu untersuchen, wie eventuelle Maßnahmen zur Verkleinerung der Höhe der Schallschutzwand (siehe unten) oder zur Zulässigkeit von Öffnungen (als Durchgang).

Abweichungen von dieser Festsetzung

Die Festsetzung der Schallschutzwand erfolgt vor dem Hintergrund einer Nutzungskonzeption zum Standort, die einen konkreten Fall der Ausgestaltung zugrunde legen muss. Im Rahmen der Begutachtung wurden neben den eigentlichen Einzelhandelsnutzung so etwa Annahmen zur Intensität und zu den Zeiträumen der Nutzung von Stellplatzanlagen, Einkaufswagen(boxen) sowie auch zur Anlieferung und zu Oberflächenmaterialien getroffen, die sich in der Realität tatsächlich auch durch konkrete weitergehende Maßnahmen in der Realität besser darstellen können, als dies im Rahmen der Begutachtung zu diesem Bebauungsplan möglich war.

Abweichungen von dieser Festsetzung sind daher im Einzelfall im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens mit entsprechendem Nachweis durch einen Sachverständigen über die Einhaltung der entsprechend den jeweiligen Gebietsnutzungen nach BauNVO geltenden Immissionsrichtwerten der 6. Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm -TA Lärm) – auch unter Berücksichtigung der Geräuschvorbelastung durch weitere Anlagen, die der TA Lärm unterliegen, - zulässig.

Des Weiteren ist eine Konkretisierung des Lärmschutzkonzeptes im Rahmen der für das Einzelhandelsquartier erforderlichen Baugenehmigungsverfahren auf der Grundlage der Genehmigungsplanungen und der darin tatsächlich geplanten Nutzungen vorzunehmen. Die im Gutachten genannten weitergehenden Maßnahmen umfassen Regelungen, die im Rahmen eines »Angebotsbebauungsplanes« im Sinne des § 8 BauGB nicht festgesetzt werden können. Nachgelagert zum Bebauungsplan sind hier etwa Regelungen zu Anlieferungsbereichen, zu Öffnungszeiten der Betriebe, zu Oberflächenmaterialien, zur Einhausung von Einkaufswagen-boxen, die Ausstattung von Einkaufswagen mit schallmindernden Rollen... vorstellbar.

Im Gutachten wird hier etwa empfohlen, dass Anlieferungsbereiche von Einzelhandelseinrichtungen nur dann zulässig sein sollen, wenn diese – mit Ausnahme der Zufahrtsöffnung – vollständig umbaut sind. Dabei wurde zugrunde gelegt, dass die Anlieferungsbereiche entsprechend einzelhandelsbezogener Ausführungskonzeption (siehe Schallgutachten) errichtet werden. Da die Verortung möglicher Anlieferungsbereiche planungsrechtlich nicht geregelt wird, müssen die entsprechenden Maßnahmen im Rahmen der Ausführungsplanung näher konzipiert und im Rahmen der Baugenehmigung ein entsprechender Nachweis der schalltechnischen Unbedenklichkeit erbracht werden.

Die Ergebnisse der Untersuchung sind demnach nach Vorlage einer weiter konkretisierten hochbaulichen Planung im Rahmen der planungsrechtlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes im Weiteren (hier also im Rahmen der Baugenehmigung) zu konkretisieren. Insbesondere sollen demnach auch die verbindlich festzusetzenden Maßnahmen zum Schallschutz konzipiert und in der Begutachtung berücksichtigt werden.

Eingrünung Schallschutzwand

Die Errichtung der Schallschutzwand erfolgt, um die geplanten gewerblichen Nutzungen innerhalb des Sonstigen Sondergebietes gegenüber der geplanten Wohnbebauung (Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 04.077 - Nachnutzung Bergwerk Heinrich Robert II -) verträglich auszugestalten.

Im Verhältnis zu den westlich und nördlich benachbart geplanten Wohnnutzungen ist eine verhältnismäßig groß dimensionierte Schallschutzwand (Länge von insgesamt rund 210 m mit lediglich einer möglichen Unterbrechung; Höhe von 4,0 m im Vergleich zum dortigen Geländeneiveau) geplant.

Je nach baulicher Ausführung kann diese auf Nachbarn eine, hier unerwünschte negative Wirkung entfalten, die durch eine Begrünung vermieden werden soll. Es ist beabsichtigt, durch die Festsetzung die Akzeptanz für die Errichtung der Schallschutzwand zu erhöhen.

6.13 Fläche oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB)

Innerhalb des Plangebietes sind einzelne Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft vorgesehen, um den geplanten Eingriff vor Ort zu mildern und um eine angemessene Eingrünung sicher zu stellen. Dabei sind im Bebauungsplan die folgenden Maßnahmen geplant:

6.13.1 Begrünung von Stellplatzanlagen

Innerhalb der mit »St« gekennzeichneten Stellplatzflächen ist je angefangene 4 Stellplätze ein standortgerechter, heimischer Laubbaum I. Ordnung entsprechend Pflanzarten-Liste Liste A (Hochstamm, min. 4x verpflanzt, min. 15-20 cm Stammumfang gemessen in einem Meter Höhe) zu pflanzen, fachgerecht zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Die Baumscheiben sind mit bodenbedeckenden Stauden flächig und dauerhaft zu begrünen. Die offenen oder mit einem dauerhaft luft- und wasserdurchlässigen Belag versehene Fläche muss mindestens 8 m² betragen. Bei Pflanzstreifen ist zusätzlich eine Mindestbreite von 1,50 m herzustellen. Pro Baum ist ein durchwurzelbarer Raum von mind. 12 m³ mit Baums substrat herzustellen. Des Weiteren ist ein vorsorglicher Schutz vor Stammschäden zu schaffen (z.B. Hochbord).

Begründung

Um die Stellplatzanlagen innerhalb des Plangebietes angemessen einzugrünen, erfolgt für die gesondert festgesetzten und mit »St« gekennzeichneten Stellplatzflächen die Vorgabe, dass gemäß § 9 Abs. 1. Nr. 25a BauGB je angefangene 4 Stellplätzen ein standortgerechter, heimischer Laubbaum der I. Ordnung als Hochstamm entsprechend Pflanzarten-Liste Liste A zu pflanzen ist.

Die Festsetzung von einem Baum auf je vier Stellplätze erfolgt entsprechend der im Dezember 2021 seitens des Rates beschlossenen Regelung des »Maßnahmensteckbrief: Bepflanzung« des »Leitfadens für die Bauleitplanung«. Die Festsetzung dient dazu, die hohe Versiegelung, die mit Stellplatzflächen einhergeht, unmittelbar und vor Ort zu mindern und andererseits dazu, die versiegelten Stellplatzflächen auch 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 innerhalb der versiegelten Flächen verteilt werden, um für abgestellte Autos sowie die Oberflächen eine Verschattung herbeizuführen bzw. der Aufheizung der Flächen bzw. des Siedlungsraumes entgegenzuwirken.

Die festgesetzte Anzahl von einem Baum je vier Stellplätzen führt zu einem angemessenen Anteil von Bäumen zu Stellplätzen und kann den konkreten geplanten Eingriff zumindest teilweise abmildern.

Die hier vorgesehene Bepflanzung dient als eine von vielen Maßnahmen der Eingrünung des künftigen Standortes Bergwerk Heinrich Robert (übergeordneter Gesamtstandort). Diese wiederum fußt auf einem umfangreichen und übergeordneten Abstimmungsprozess und umfasst etwa auch die Straßen und Stellplatzanlagen in den weiteren Bebauungsplänen des Gesamtstandortes. Neben der vorgesehenen Bepflanzung der Stellplatzanlagen wird eine verpflichtend umzusetzende Dachbegrünung oder die alternative Ausstattung der Dachflächen mit Solaranlagen für alle neu gebauten Gebäude im Geltungsbereich der Bebauungspläne des künftigen Standortes Bergwerk Heinrich Robert vorgesehen.

Insgesamt wird durch diese Maßnahmen und Festsetzungen somit ein Quartier entstehen, das hinsichtlich der ökologischen Auswirkungen eine deutliche Verbesserung im Vergleich zur Bestandssituation einerseits darstellen soll und sich zudem andererseits durch die Erzeugung und Nutzung von regenerativen Energien zu einem signifikanten und auch angemessenem Anteil selbst versorgen wird. Dementsprechend basieren die grundsätzlichen Ansätze der Bebauungspläne zum Standort des ehemaligen Bergwerks Heinrich Robert bereits auf der Annahme, dass hier künftig ein »Energie-Quartier« errichtet werden muss, das dem Klimawandel aktiv entgegen treten soll.

Damit entspricht das gesamte Quartier bereits dem Sinn der Regelungen des § 8 Abs. 2 BauO NRW (Verpflichtende Errichtung von Photovoltaikanlagen über gewerblich genutzten Stellplatzanlagen mit mehr als 35 Stellplätzen). Die für die Stellplatzanlage vorgesehene Eingrünung wird in diesem Falle als besonderer städtebaulicher Grund für die Ausnahme oder einen Antrag auf Befreiung im Sinne des § 8 Abs. 2 BauO NRW verstanden, auf die verpflichtende Errichtung der Photovoltaikanlagen über der Stellplatzanlage kann unter Verweis auf das Gesamtkonzept zum Standort ausnahmsweise verzichtet werden. Die Eingrünung der Stellplatzanlage wird diesbezüglich als städtebaulich für diesen Standort wichtigere und prioritär umzusetzende Maßnahme bewertet.

Die vorgesehenen Maßnahmen zum Schutz der angepflanzten Bäume sind für die dauerhafte Sicherung des Erhalts der Anpflanzungen zu verstehen. Für die geplanten Anpflanzungen enthält der Bebauungsplan eine Pflanzarten-Liste. Die hier vorgesehenen Anpflanzungen sollen gemäß Pflanzarten-Liste Liste A - Großkronig wachsende Bäume für Stellplatzanlagen erfolgen.

6.13.2 Begrünung von Dächern

Die Dächer aller Gebäude innerhalb des Plangebietes sind vollflächig mit einer standortgerechten Vegetation mindestens extensiv zu begrünen. Ausgenommen sind Dachflächenbereiche, die für Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energiequellen oder für untergeordneten technischen Anlagen / Aufbauten / Bauteilen, wie z.B. Aufzügen, Treppenanlagen, Lüftungs- und Kühlaggregaten etc. genutzt werden.

Auch eine intensive Dachbegrünung ist zulässig. Intensiv begrünte Dachgärten sind ebenfalls zulässig.

Die Anbringung von Photovoltaik- und Solaranlagen ist explizit zulässig.

Die Dachflächen sind bei Anlage einer Begrünung mit einem mindestens 10 cm starkem wasserspeichernden Substrat zu versehen (Kiesfilterschichten, Dränplatten, Dränschüttungen, Wurzelschutzfolien, Vliese u.ä. gelten nicht als wasserspeicherfähig).

Die hergestellte Dachbegrünung ist dauerhaft funktionsgerecht zu erhalten.

Begründung

Dachbegrünungen haben u.a. einen positiven Einfluss auf das lokale Kleinklima (z.B. Abmilderung von Temperaturextremen im Jahresverlauf, Verbesserung der Luftqualität durch Bindung und Filterung von Luftverunreinigungen, Erhöhung der Verdunstung). Darüber hinaus können anfallendes Regenwasser gespeichert und Niederschlagsabflussspitzen reduziert werden, sodass eine zeitverzögerte Abgabe in die Kanalisation erfolgt.

Diese Retentionswirkung mindert teilweise negative Auswirkungen auf die geplanten Eingriffe in den Boden (Versiegelung), da hierdurch anfallende Regenwassermengen insbesondere bei Starkregen eben nicht unmittelbar auftreten, sondern erst gedrosselt an den Kanal abgegeben werden können. Eine Dachbegrünung mindert zudem auch durch die zumindest extensive Begrünung den geplanten Eingriff in Natur und Landschaft und kann somit potenziell im Rahmen der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung berücksichtigt werden. Die Dachbegrünung muss dazu bei allen Flächen auf einer Vegetationstragschicht von mindestens 10 cm (einschließlich Drainschicht) erfolgen.

Die Bepflanzung der Dachflächen kann etwa mit den folgenden Pflanzen erfolgen. Zum dauerhaften Erhalt sind dabei jeweils die erforderliche Substrathöhe sowie eine standortgerechte Vegetation vorzusehen. Empfohlene Pflanzen zur Dachbegrünung sind etwa (maximal 40 cm Höhe):

Weißer Fetthenne	(<i>Sedum album</i>)	sonniger Standort
Sand-Thymian	(<i>Thymus serpyllum</i>)	trockener Standort in voller Sonne
Knolliger Hahnenfuß	(<i>Ranunculus bulbosus</i>)	sonniger Standort
gewöhnliche Golddistel	(<i>Carlina vulgaris</i>)	sonniger Standort
Dach-Hauswurz	(<i>Sempervivum tectorum</i>)	sonniger Standort
Kleine Bibernelle	(<i>Pimpinella saxifraga</i>)	sonniger Standort

Heide-Nelke	(<i>Dianthus deltoides</i>)	sonniger Standort
Rundblättrige Glockenblume	(<i>Campanula rotundifolia</i>)	sonniger bis halbschattiger Standort

Neben den ökologischen Vorteilen kann eine Dachbegrünung ebenso bautechnische Vorteile umfassen: so verlängert sie die Lebensdauer von Dächern (hochwertige Ausführung erforderlich, sodann: Vegetation mit Schutzfunktion) und trägt zu einer besseren Wärmedämmung bei. Aufgrund der zahlreichen Vorteile wird daher diese verpflichtende Festsetzung für alle Dächer von Neubauvorhaben innerhalb des Plangebietes aufgenommen.

Alternativ dürfen anstelle der Dachbegrünung auch Solarthermie- und Photovoltaik-Anlagen errichtet werden. Zudem kann von der Festsetzung zugunsten von anderen notwendigen technischen Anlagen auf den Dachflächen (etwa: Aufzüge, Treppenanlagen, Attika / Randabschlüsse der Dächer, Antennenanlagen etc.) ausnahmsweise abgewichen werden.

6.13.3 Anpflanzungen

Innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung »Parkanlage« im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB, innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sowie innerhalb der Fläche zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen des Sonstigen Sondergebietes »Einzelhandel« im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB ist auf mindestens 50 % der Fläche eine extensive Blühwiese mit blütenreichen Hochstauden zu realisieren. Die Flächen sind mit an den Standort angepasstem Wildpflanzensaatgut regionaler Herkunft (Regiosaatmischung Herkunftsregion 2 bzw. Ursprungsregion Westdeutsches Tiefland) einzusäen.

Die Ansaatstärke muss 1 – 3 g Saatgut pro m² betragen. Die Flächen müssen blüten- und bienenfreundlich gepflegt werden. Um sicherzustellen, dass auch spätblühende Arten regelmäßig Samen ausbilden ist eine gestaffelte Mahd von Juli bis September mit einer Schnitthöhe von 10 cm durchzuführen. Unter Berücksichtigung der jährlichen Vegetationsentwicklung sollte ein Teil der Säume Anfang Juli gemäht werden. Der andere Teil ist erst spät im Jahr Ende September zu mähen. Das anfallende Schnittgut ist bei den Pflegeschnitten vollständig zu entfernen. Für die Samenausbildung und das Artenreichtum ist es förderlich, wenn ein jährlicher Wechsel zwischen den zu unterschiedlichen Zeitpunkten gemähten Abschnitten stattfindet.

Zur weiteren Gliederung und Strukturierung der Fläche sind je angefangene 500 m² Fläche mindestens ein großkroniger Baum, zusätzlich je angefangene 100 m² Fläche mindestens ein klein- bis mittelkroniger Baum jeweils gemäß Pflanzenarten-Liste B sowie ergänzende Sträucher gemäß Pflanzenarten-Liste C in Gruppen zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzungen sollen in Form frei wachsender Gehölze als mindestens 3-reihig versetzte Anpflanzungen angelegt werden. Von der Lage der anzupflanzenden Gehölze darf etwa aufgrund aufgefundener Fundamente geringfügig abgewichen werden, sofern die weiteren Vorgaben hinsichtlich der festgesetzten ökologischen Mindestqualität eingehalten werden.

Es sind jeweils Pflanzungen aus mindestens vier verschiedenen Gehölzen zu jeweils gleichen bzw. gleichwertigen Anteilen vorzusehen. Konkurrenzschwächere Sorten sind an den Rändern der Fläche vorzusehen.

Vor der Pflanzung ist an der Stelle der Pflanzung ein durchwurzelbares Substrat in an die Sorten angepasster Qualität und angemessener Menge/Mächtigkeit herzustellen.

Die verbleibenden Flächen sind mit Schnitt- / Scherrasen zu bepflanzen.

Begründung

Die Festsetzung erfolgt entsprechend den Ausführungen des Umweltberichtes, der für die privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung »Parkanlage«, für die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie für das Sonstige Sondergebiet »Einzelhandel«, hier die Fläche zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen konkrete Maßnahmen zur Eingrünung und zum Ausgleich der geplanten Eingriffe vorsieht.

Die Bepflanzung der Flächen erfolgt ferner auch gemäß Konzeption des Büros Planergruppe Oberhausen. Gemäß diesen Vorgaben ist auf den genannten Flächen eine Bepflanzung einer extensiven Blühwiese mit blütenreichen Hochstauden auf mindestens 50 % der Flächen vorzusehen.

Diese Wiesen sollen durch frei wachsende Strauch- und Gehölzgruppen aus mindestens 3-reihig versetzten Anpflanzungen unterbrochen werden, zur Mindestanzahl der Gehölze und Sträucher erfolgt eine entsprechende Festsetzung (pro 500 m² Fläche ein großkroniger Baum, pro 100 m² Fläche ein klein- bis mittelkroniger Baum jeweils gem. Pflanzenarten-Liste B, ergänzende Unterpflanzungen mit Sträuchern gemäß Pflanzenarten-Liste C). Es erfolgt die Empfehlung, eine Mischung von Gehölzen aus den Pflanzenarten-Listen vorzunehmen, um hier gegenüber Änderungen der klimatischen Rahmenbedingungen und auf eventuelle Ausfälle einzelner Sorten etwa infolge von Dürren oder Überflutungen bestmöglich aufgestellt zu sein.

Vor Anpflanzung sind die entsprechenden Flächen aufzubereiten und ein durchwurzelbares Substrat in ausreichender Qualität und angemessener Menge / Mächtigkeit herzustellen. Diese Festsetzung dient dazu, dass sich möglichst viele der beabsichtigten Pflanzungen ansiedeln können und nicht etwa aufgrund der vorgefundenen Bodenverhältnisse ausfallen. Für ausgefallene Pflanzungen gilt, dass diese entsprechend der Vorgaben (»zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten«) erforderlichenfalls zu ersetzen sind.

Innerhalb der verbleibenden Flächen der betreffenden Flächen dürfen entsprechend dem üblichen Nutzungszweck einer »Parkanlage« Wege, Ausstattungsgegenstände / Möblierung, auch Spielgeräte und dergleichen errichtet werden. Diese Anlagen sollen mit wassergebundenen und -durchlässigen Materialien ausgestattet werden, um natürliche Bodenfunktionen (hier: Versickerung) zu ermöglichen bzw. um für die begrüneten Flächen keine eigenen Regenrückhalte-kapazitäten vorhalten zu müssen. Dabei sind die entsprechenden Vorgaben der Altlastenuntersuchung zu berücksichtigen. Das bedeutet, dass aufgrund der (spezifischen) Altlastensituationen von der Festsetzung im Zweifel für Teilflächen auch abgewichen werden darf, sofern dies aufgrund der Bewertung der Unteren Bodenschutzbehörde geboten ist.

Die verbleibenden Flächen sind darüber hinaus mit Schnitt- / Scherrasen zu bepflanzen.

Im Bereich der weiteren Grünflächen mit der Zweckbestimmung »Parkanlage« im Geltungsbereich der weiteren Bebauungspläne Nr. 04.077, Nr. 05.082 sowie Nr. 05.083 zum Standort der ehemaligen Zeche Heinrich Robert, erfolgen vergleichbare Festsetzungen, dort teilweise mit anderen Anteilen für die Anpflanzung von extensiven Blühwiesen oder Gehölzen innerhalb der Flächen. Im

Wesentlichen sollen sich die gesamten geplanten privaten Grünflächen jedoch zumindest dem Duktus nach ähneln, sodass jeweils die gleichen Vorgaben zur Regionalsaat-mischung (Herkunftsregion 2 Ursprungsregion Westdeutsches Tiefland) sowie zu den geplanten Anpflanzungen von Gehölzen und Sträucher in allen vier Bebauungsplänen erfolgen.

6.14 Örtliche Bauvorschriften

(gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 89 BauO NRW)

Ziel der gestalterischen Festsetzungen ist die Integration der geplanten Bebauung in das örtliche Umfeld. Durch die Festsetzungen sollen die städtebaulich erforderlichen Mindestanforderungen an den gestalterischen Gesamteindruck des Planungsbereiches sichergestellt werden. Zudem soll die Integration der Siedlung in das Orts- und Landschaftsbild und dessen Erhaltung gefördert werden. Die Neubauten sollen zu einer Aufwertung des Ortsbildes beitragen, bzw. durch die gestalterischen Festsetzungen sollen negative Beeinträchtigungen planerisch ausgeschlossen werden. Die Regelungen betreffen daher die äußere Gestaltung insbesondere der wahrnehmbaren Räume, die von öffentlich zugänglichen Flächen eingesehen werden können.

Die Regelungen sollen des Weiteren auch klimatischen, stadtgestalterischen und der Allgemeinheit dienenden Belangen gerecht werden und Eigentümern ausreichende Spielräume im Hinblick auf die Gestaltung belassen. Die örtlichen Bauvorschriften gewährleisten ein qualitativvolles, hochwertiges Siedlungsbild, das an regionale übliche Baukultur und Traditionen anknüpft. Die gestalterischen Festsetzungen erfolgen gemäß § 89 BauO NRW i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB

6.14.1 Dachgestaltung

Für geplante Gebäude innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes ist ausschließlich die Errichtung von Flachdächern zulässig. Flachdächer sind mit einer maximalen Dachneigung von 5 ° auszuführen.

6.14.2 Materialien und Farben von Fassaden / Fassadenbegrünung

Grelle, fluoreszierende und spiegelnde Oberflächen sind an den Gebäudefassaden nicht zulässig.

Die geschlossenen Wandflächen der Hauptfassaden von Gebäuden des Sonstigen Sondergebietes sowie des Gewerbegebietes (GE) sind je Gebäudeseite zu mindestens 50 % der geschlossenen Wandflächen der Hauptfassaden als Klinker-/ Sicht-/ Verblendmauerwerk (auch Flachverblendwerk/Riemchen) in den RAL-Farben 1011, 2001, 2002, 3000 bis 3005, 3009, 3011, 3013, 3016, 8000 bis 8004, 8007, 8008, 8011, 8012, 8014 bis 8019, 8023 bis 8025, 8028 oder Mischfarben aus diesen Spektren auszuführen. Herstellerseits davon geringfügig abweichende Farben sind zulässig.

Bis zu 50 % je Gebäudeseite der geschlossenen Wandflächen der Hauptfassaden dürfen in Sichtbeton oder Putz, jeweils in heller Farbe mit einem Bezugswert (Albedo) > 20 ausgeführt werden.

Bei Fassaden mit mindestens 100 m² geschlossener Außenwandfläche gilt, dass mindestens zwei entsprechende Fassadenseiten eines Gebäudes zu begrünen sind.

Hinweis

Die Vorgaben zur den grellen, fluoreszierenden und spiegelnden Oberflächen, zu den Materialien sowie zur Eingrünung gelten für alle geplanten Gebäude im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes.

Die Begrünung der Fassaden soll mindestens als bodengebundene Anpflanzung erfolgen. Zu den Pflanzen werden keine verpflichtenden Vorgaben geregelt. Die Ausführung ist als boden-gebundene 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, als nicht vollflächige Begrünung vorzunehmen.

6.14.3 Fensteranteile

Für die mit »G1« gekennzeichneten Fassaden gilt, dass diese zu jeweils mindestens 20 % der Fläche in Glas mit einer Mindesthöhe von 3,0 m auszuführen sind. Die Ausführung kann in Form von mehreren, nicht zusammenhängenden Glasflächen erfolgen. Bis zu 50 % der Fensterflächen dürfen beklebt werden.

Ausnahmen von der Festsetzung sind zulässig, wenn die Fassade unabhängig von ihrer Größe begrünt wird.

6.14.4 Einfriedungen Gewerbegebiet

Einfriedungen dürfen lediglich als lebende Hecken ausgeführt werden, optional in Kombination mit Stahlmatten-, Maschendraht- oder Holzzäunen auf der straßenabgewandten Seite. Mauern, Betonzäune, Gabionen, gabionen-ähnliche Konstruktionen oder Einfriedigungen mit vergleichbar massivem Charakter sind unzulässig.

Einfriedungen dürfen eine Höhe von 2 m nicht überschreiten.

Eingehauste Fahrradabstellplätze und Mülleinstellplätze sind der Einsicht von der im Bebauungsplan festgesetzten, geplanten erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche zu entziehen. Die Einfassung muss durch Heckenpflanzung oder durch die Begrünung der Einhausungen mit Rank-, Schling- oder Kletterpflanzen erfolgen.

6.14.5 Gestaltung und Instandhaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke

Die Oberflächen von Hofflächen, Zufahrten, PKW-Stellplätzen oder Fußwegen sind mit luft- und wasserdurchlässigen Materialien wie z.B. einer wassergebundenen Decke, Auffüllungen aus Ziersteinen, versickerungsfähigem Pflaster, Rasengittersteinen oder Schotterrasen zu gestalten.

Flächen, die weder überbaut sind, noch als Wege- oder Lagerfläche oder Stellplatz dienen, dürfen nicht versiegelt werden und sind als Grünflächen anzulegen und zu pflegen. Grünflächen sind bepflanzte, unversiegelte und nicht großflächig mit Stein, Kies, Schotter oder ähnlichen Materialien gestaltete Flächen.

6.14.6 Werbeanlagen

Ziel der Regelungen zur Zulässigkeit von Werbeanlagen ist, dass sich die Werbeanlagen der geplanten Nutzungen in die städtebauliche Gestaltung einfügen ohne das Ortsbild negativ zu beeinträchtigen.

Da sich im geplanten KreativRevier und auch innerhalb der in diesem Bebauungsplan als Ergänzungsstandort des geplanten KreativReviers Unternehmen ansiedeln sollen, die auf die besondere Lagegunst und hohe gestalterische Qualitäten des Standortes angewiesen sind und der Standort insbesondere auch als Wohnort dienen soll, sollen durch die folgenden Festsetzungen alle wesentlichen, potenziell störenden Werbeanlagen bzw. deren negative Auswirkungen auf schutzwürdige Nutzungen möglichst weitgehend vermieden werden. Die geplanten Sonstigen Sondergebiete SO 1 bis SO 11 sowie das Gewerbegebiet (GE) liegen an einem zentralen Zugang zum Quartier und sind somit besonders geeignet, die Wahrnehmung des Gebietes zu prägen. Diese Nutzungen müssen somit ebenfalls den besonderen gestalterischen Ansprüchen des gesamten Quartiers genügen.

Bei den Festsetzungen sind aufgrund der Nachbarschaft zu Denkmälern insbesondere auch die Belange des Denkmalschutzes zu beachten und somit stärkere Eingriffe in die Zulässigkeit von entsprechenden Anlagen begründet. Alle Werbeanlagen innerhalb des Plangebietes, stehen unter einem grundsätzlichen denkmalrechtlichen Vorbehalt, da sie sich potenziell auf die äußere Gestaltung und Wahrnehmung der Denkmäler sowie der hierbei relevanten, heranzuziehenden Umgebung negativ auswirken können. Als Werbeanlagen im Sinne dieser Festsetzungen gelten die in § 13 Abs. 1 BauO NRW aufgeführten Werbeanlagen. Werbeanlagen sind nach Maßgabe der nachfolgenden Bestimmungen innerhalb der festgesetzten Sonstigen Sondergebiete SO 1 bis SO 11 sowie innerhalb des Gewerbegebietes (GE) allgemein zulässig:

Allgemeine Zulässigkeit von Werbeanlagen

Die Errichtung der Werbeanlagen ist nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Werbeanlagen dürfen nur an den Gebäudefassaden angebracht werden, Werbeanlagen in Form von Auslegern sind unzulässig. Werbeanlagen an Einfriedungen sind unzulässig.

Innerhalb der gesondert mit »NA/PY« gekennzeichneten Flächen dürfen davon abweichend Werbepylone errichtet werden.

Stätte der Leistung

Werbeanlagen innerhalb der festgesetzten Sonstigen Sondergebiete SO 1 bis SO 11 sowie des Gewerbegebietes (GE) sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Werbeanlagen in Form der zulässigen Werbepylone dürfen davon abweichen.

Zulässiges Maß von Werbeanlagen

Der Gesamtanteil von Werbeanlagen, die an der Fassade angebracht sind, darf 15 % je Fassadenfläche nicht überschreiten.

Werbeanlagen in Form von vollflächig beklebten Fensterflächen sind unzulässig. Werbeanlagen in Form von teilweise beklebten Fensterflächen sind auf die genannten Fassadenflächen anzurechnen.

Für die durch Baulinien bestimmten Fassaden der Sondergebiete SO 2, SO 3 und SO 4 sowie für die an die festgesetzte Verkehrsfläche angrenzenden Fassaden des SO 1, des SO 4, des SO 9 sowie des SO 11 gilt, dass je Fassade maximal eine Werbeanlage mit maximal 1,2 m Höhe und maximal 5,5 m Länge zulässig ist.

Die maximale Höhe der Werbeanlagen innerhalb der Sonstigen Sondergebiete SO 1 bis SO 11 sowie des Gewerbegebietes (GE) darf die Traufhöhe der Gebäude/Oberkante der Attika nicht überschreiten.

Werbepylone

Werbepylone sind nur innerhalb der mit »NA/PY« gesondert gekennzeichneten Standorte zulässig. Innerhalb der mit »NA/PY« gekennzeichneten Flächen darf jeweils maximal eine freistehende Werbeanlage als Werbepylon errichtet werden. Werbepylone dürfen jeweils auf maximal 2 Seiten Werbeflächen enthalten, mit einer maximalen Werbeflächen von 12,0 m² je Seite. Die Pylone dürfen eine Höhe von maximal 6,0 m oberhalb der Stellplatzanlage sowie eine Breite von 2,5 m nicht überschreiten.

Für die zulässigen Werbepylone gilt, dass diese Werbeanlagen aller anliegenden Nutzungen aufnehmen dürfen.

Beleuchtung von Werbeanlagen

Werbeanlagen mit Wechsel-, Lauf- oder Blinklicht oder vergleichbaren Lichteffekten, Videos und Lichtwerbungen in grellen Farben sowie fluoreszierende Oberflächen sind innerhalb des Plangebietes unzulässig. Die indirekte oder direkte Beleuchtung von Werbeanlagen ist zulässig. Lichtquellen von Werbeanlagen sind abzudecken, sodass keine Blendung entsteht.

Werbefahren

Werbefahren und bewegliche Teile von Werbeanlagen sind innerhalb des Plangebietes unzulässig.

7 Nachrichtliche Übernahmen, Vermerke, Kennzeichnungen und Hinweise

7.1 Kennzeichnungen

(gemäß § 9 Abs. 5 BauGB)

Methanausgasungen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt in einem großflächigen Bereich, in dem aktuell Ausgasungen von Kohlenflözgasen auftreten können (Bereich III). Der Bebauungsplan nimmt hierzu

eine Kennzeichnung im Sinne des § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB und zudem einen entsprechenden Hinweis auf.

Altlasten

Im Rahmen der erfolgten Sanierungskonzeption gemäß § 53 Bundesberggesetz (BBergG) wurden innerhalb des Plangebietes erhöhte Schadstoffgehalte unterschiedlicher Stoffgruppen ermittelt. Diese werden nur im Sinne des unmittelbar erforderlichen Gefahrenabwehranspruches nutzungsunabhängig und im Sinne des BBergG und in Übereinstimmung mit den Vorgaben des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) saniert.

Es ist damit zu rechnen, dass innerhalb des Plangebietes Altablagerungen sowie Altlasten saniert werden müssen, bevor die Flächen der neuen, hier geplanten Nutzung zugeführt werden können.

Der Bebauungsplan nimmt die relevanten Ergebnisse des Abschlussbetriebsplanverfahrens als nachrichtliche Übernahme im Sinne des § 9 Abs. 6 BauGB sowie den gesamten Geltungsbereich als Altlastenverdachtsflächen im Sinne des § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB auf. Die hier entsprechend der planungsrechtlichen Festsetzungen vorgesehenen Nutzungen sind demgemäß als »Altstandort / Verdachtsfläche« zu kennzeichnen.

Die hier besonders relevanten Flächen sind in dem Bergbau Alt- und Verdachtsflächen-Katalog (BAV-Kat) geführt. Parallel zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes und als Bestandteil des o.g. Abschlussbetriebsplanes erfolgt die Aufstellung eines Sanierungskonzeptes, das weitergehende Vorgaben definiert und im Rahmen des weiteren Bebauungsplanverfahrens beachtet werden muss. Die entsprechenden Ergebnisse der Begutachtungen werden in Kapitel 11 Boden dokumentiert, auf die an dieser Stelle verwiesen wird.

Innerhalb des Plangebietes sind zudem verschiedene Fundamente vorhanden, die Bestandteil einer entsprechenden vertiefenden Untersuchung sind und im Rahmen des Sanierungskonzeptes berücksichtigt werden. Die entsprechenden Ergebnisse der hierzu erfolgten Begutachtung werden in Kapitel 12 Fundamente dokumentiert, auf die an dieser Stelle verwiesen wird.

Der Bebauungsplan nimmt zu den Altlasten, zum bergrechtlichen Verfahren sowie zu den Fundamenten verschiedene Hinweise auf.

Grundwassermessstellen

Zur Überwachung potenzieller Verunreinigungen des Grundwassers sind innerhalb des Plangebietes Grundwassermessstellen zu beachten, die dem langfristigen Monitoring der Boden- und Wasserverhältnisse innerhalb des Plangebietes dienen und entsprechend zu erhalten sind. Die Grundwassermessstellen sind in der Planzeichnung des Bebauungsplanes gekennzeichnet. Die Pegel müssen mit entsprechenden Versorgungsfahrzeugen (Kleinlaster) anfahrbar sein und regelmäßig beprobt und gespült werden.

Grundsätzlich ist die Verlegung von Messstellen in Abstimmung mit den Rechteinhabern möglich. Die Verlegung ist bei konkretem Bedarf gutachterlich zu prüfen, die Kosten der Verlegung sind vom Verursacher zu tragen.

7.2 Nachrichtliche Übernahmen

(gemäß § 9 Abs. 6 BauGB)

Bergrecht

Bisher stehen Teile der Flächen des Bebauungsplanes im Geltungsbereich eines planfestgestellten bergrechtlichen Betriebsplanes im Sinne des Bundesberggesetzes (BBergG) sowie unter der entsprechenden bergrechtlichen Aufsicht der zuständigen Behörde, hier der Abteilung 6 der Bezirksregierung Arnsberg. Die entsprechenden Flächen sind in der Planzeichnung nachrichtlich übernommen (im Sinne des § 9 Abs. 6 BauGB).

Solange der Betriebsplan in den planfestgestellten und genehmigten Grenzen fortbesteht, entziehen sich die Flächen einer planungsrechtlichen Regelung im Sinne des BauGB. Die Flächen des Bebauungsplanes werden somit aktuell in Abstimmung / unter Bezug auf die diesbezüglich relevanten Stellen bauplanungsrechtlich überplant, parallel erfolgt die Aufstellung eines Abschlussbetriebsplanes im Sinne des § 53 BBergG. Die Flächen sollen demgemäß künftig aus dem Bergrecht entlassen werden.

Für die folgenden beiden Flächen wird derzeit ein Abschlussbetriebsplanverfahren unter Bergaufsicht durchgeführt:

- 4312-S-002, Heinrich Robert, Zeche, Kokerei mit Nebengewinnung, Lagerplatz, Grubengasförderanlage
- 4312-A-005, Heinrich Robert 1/2, Südhalde.

7.3 Hinweise

Kampfmittel

Derzeit liegen keine Hinweise auf Blindgängerverdachtspunkte im Plangebiet vor.

Wegen teilweise erkennbarer Kriegsbeeinflussung (Bombardierung) sind nach heutigem Stand im Zusammenhang mit anstehenden Baumaßnahmen abhängig von deren Art und Umfang möglicherweise zusätzliche Überprüfungsmaßnahmen des Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe (KBD-WL) erforderlich. Die Festlegung dieser Maßnahmen erfolgt einzelfallbezogen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

Generell ist bei allen Baugrundeingriffen erhöhte Aufmerksamkeit geboten, da die Existenz von Kampfmitteln nie ganz ausgeschlossen werden kann. Falls bei Erdarbeiten verdächtige Gegenstände gefunden werden oder eine außergewöhnliche Verfärbung des Erdreichs zu bemerken ist, ist die Feuerwehr (Tel.: 903-259, Tel.: 903-0 oder Notruf 112) oder die Polizei (Tel.: 916-0 oder Notruf 110) unverzüglich zu kontaktieren.

Bodendenkmäler

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden.

Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt als Unterer Denkmalbehörde und/oder der 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 (2) Denkmalschutzgesetz NRW). Gegenüber der Eigentümerin oder dem Eigentümer sowie den sonstigen Nutzungsberechtigten eines Grundstücks, auf dem Bodendenkmälere 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 Bodendenkmälere zu dulden sind (§ 16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz NRW).

Ehemalige bauliche Anlagen oder Fundamente des Bergwerkes Ost sind nicht als Bodendenkmale im o.g. Sinne zu verstehen.

Altlasten / nutzungsbezogene Sanierungs- / Sicherungsmaßnahmen

Die Flächen des Plangebietes stellen aufgrund der bergbaulichen Vornutzung einen Altstandort im Sinne des § 2 Abs. 5 Ziffer 2 Bundes-Bodenschutzgesetz dar (Grundstücke stillgelegter Anlagen, auf denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen worden ist). Die im Zuge der Untersuchungen zur Gefährdungsabschätzung vorgefundenen Belastungen können im Rahmen der Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse zukünftigen (sensibleren) Nutzungen entgegenstehen.

Daher ist für den Planbereich ein Teilsanierungsplan vorzulegen, der die im Rahmen der Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse erforderlichen Sanierungs- bzw. Sicherungsmaßnahmen je nach Nutzungsart beschreibt.

Erdarbeiten und Entsiegelungsmaßnahmen

Sämtliche Tiefbauarbeiten sind unter Aufsicht eines anerkannten Sachverständigen durchführen zu lassen. Der Beginn der Aushubarbeiten ist dem Umweltamt der Stadt Hamm - Untere Abfallwirtschaftsbehörde - vorher schriftlich oder telefonisch (Tel.: 02381/17-7101 bzw. 17-7148/-7145/-7146, Fax 17-2931) anzuzeigen. Nach § 2 LBodSchG (Landesbodenschutzgesetz) sind Bauherren und Bauherrinnen verpflichtet, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlichen Bodenveränderung, die bei der Baumaßnahme, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Eingriffen in den Boden und den Untergrund bekannt werden, unverzüglich der zuständigen Bodenschutzbehörde mitzuteilen. Sollten daher Auffälligkeiten in Boden, Bodenluft bzw. Grundwasser erkennbar werden, ist das Umweltamt (Untere Bodenschutzbehörde, Tel. 02381/17-7101, Fax 17-2931) unverzüglich zu benachrichtigen und die Arbeiten im betroffenen Bereich sofort einzustellen. Die erfolgreich abgeschlossenen Tiefbauarbeiten sind durch den aufsichtführenden Sachverständigen zu bescheinigen. Ein entsprechender Bericht ist der Unteren Bodenschutzbehörde spätestens vier Wochen nach der Beendigung der Tiefbauarbeiten vorzulegen. Anfallender Bodenaushub ist gemäß den abfallrechtlichen Bestimmungen ordnungsgemäß zu verwerten/entsorgen. Entsorgungs-/Verwertungsnachweise sind frühzeitig zu stellen. Im Zuge von Entsiegelungsmaßnahmen sind die Materialien vorab zu analysieren und anschließend ordnungsgemäß zu entsorgen (verwerten bzw. beseitigen).

Baugrund

Innerhalb der flächig angetroffenen Auffüllungen wurden oberflächennah teilweise sehr hohe Eindringwiderstände festgestellt, was auf nutzungsspezifische Verdichtungen durch Fahrzeuge, Lagerung und ähnliches zurückgeführt wird. Für Bereiche mit größerer Auffüllmächtigkeit führten Beprobungen zur Erkenntnis inhomogener Zusammensetzungen mit abschnittsweise lockeren und z.T. sehr dicht gelagerten Schichten. Auch Hohlräume sind demgemäß nicht auszuschließen. An ausgewählten Bodenproben wurden durch klassifizierende Laboruntersuchungen zur Kornverteilung, Konsistenzgrenzen, Wassergehalt und Glühverlust weitergehende Kenndaten erfasst und eine Einordnung der Materialeigenschaften vorgenommen. Zudem wurden eine geotechnische Erstbewertung sowie eine erste Bewertung der Baugrundsituation vorgenommen.

In den Auffüllböden sind demgemäß teils grobstückige Auffüllungen (Beton, Mauerwerk o.ä.) zu erwarten, zudem sind Bodenbefestigungen der Geländeoberfläche vorhanden und besitzen aufgrund ihrer inhomogenen Zusammensetzung/Verdichtung ohne weitergehende Maßnahmen keine ausreichend tragfähigen Eigenschaften als Baugrund. Für die quartären Deckschichten / Böden (Schluffe mit wechselnden Sand- und Tonanteilen) sind bei Wassersättigung Verformungen bis zu Aufweichungen des Baugrundes zu erwarten. Zudem sind innerhalb der Schluffe z.T. organische Einlagerungen festgestellt worden. Die quartären Deckschichten stellen einen mäßig guten Baugrund dar, für den Baubetrieb ist die Errichtung von Bauhilfsmaßnahmen (Baustraßen) erforderlich.

Grundwassermessstellen, Baugruben, Versickerung und Niederschlagswasser

Die im Bebauungsplan gekennzeichneten Grundwassermessstellen sind langfristig für das Monitoring zu erhalten. Das Grundwasser verbleibt dauerhaft unter bergrechtlicher Aufsicht im Sinne des Bundesberggesetzes. Im Rahmen der bisher erfolgten Grundwasseruntersuchungen wurden deutliche bis massive Belastungen des Grundwassers mit BTEX, Benzol, Phenol und LHKWs festgestellt.

Die Möglichkeiten der Versickerung des Niederschlagswassers sind im Hinblick auf die Vorbelastungen des Untergrundes sehr ungünstig. Eine planmäßige vollständige Versickerung wird daher seitens des zuständigen Lippeverbandes ausgeschlossen. Eine ortsnahe Einleitung in den Herringer Bach ist möglich. Die Ableitung des Niederschlagswassers soll über neu zu errichtende Regenwasserkanäle und eine Regenwasserrückhaltung in den Herringer Bach erfolgen. Grundsätzlich muss versucht werden, wenig verunreinigtes Niederschlagswasser in ein ortsnahes Gewässer einzuleiten. 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.

Bergbau

Unter den im Geltungsbereich liegenden Flächen ging der Bergbau um. Auch nach Beendigung des Kohleabbaus muss mit bergbaulichen Auswirkungen gerechnet werden. Das Plangebiet liegt über dem Flöz Sonnenschein 1, tiefer Abbau hat zuletzt im Jahr 2010 stattgefunden.

Die Bezirksregierung Arnsberg wies zudem 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.

Im Plangebiet sind im »Bergbau Alt- und Verdachtsflächen-Katalog (BAV-Kat)« zwei Verdachtsflächen verzeichnet. Für diese wird derzeit ein Abschlussbetriebsplanverfahren unter Bergaufsicht durchgeführt:

- 4312-S-002, Heinrich Robert, Zeche, Kokerei mit Nebengewinnung, Lagerplatz, Grubengasförderanlage
- 4312-A-005, Heinrich Robert 1/2, Südhalde.

Methanausgasungen

Nach gutachterlichen Feststellungen liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplans in einem großflächigen Bereich, in dem aktuell Ausgasungen von Kohlenflözgasen auftreten können (Bereich III). Eine Freisetzung von Methan ist insbesondere dann möglich, wenn die abdichtenden Schichten des Quartärs sowie des Emscher-Mergels durchteuft werden. Zudem sind Ausgasungen an der Tagesoberfläche infolge des stattfindenden Grubenwasseranstiegs sowie der späteren Einstellung der zur Zeit noch betriebenen Besaugung des Grubengebäudes nicht auszuschließen. Es sind bautechnische Maßnahmen wie zum Beispiel eine flächige Gasdrainage unter Neubauten oder eine Abführung von aufsteigendem Gas zum Beispiel mittels Rigolen, Drainplatten oder Entgasungsleitungen vorzusehen. Bei Eingriffen in den Untergrund ist daher eine objektbezogene Konzepterarbeitung von Vorsorge- und Sicherheitsvorkehrungen durchführen zu lassen.

Überflutungsschutz bei Starkregenereignissen

Zum Schutz vor Hochwasserereignissen durch Sturzfluten wird eine Ausführung der OKFE (= Oberkante des Fußbodens im Erdgeschoss) oberhalb der geplanten Höhe der vorgelagerten Stellplatzfläche bzw. auch oberhalb der anliegenden Straßenverkehrsflächen erforderlich. Insbesondere Öffnungen in den Fassaden sollten nicht unterhalb der empfohlenen OKFE liegen.

Zum Schutz vor Überflutungen und Vernässungen infolge von Starkregenereignissen wird darüber hinaus empfohlen, alle Öffnungen in Gebäuden und außenliegenden Gebäudeteilen, über die Wasser in das Gebäude eintreten kann (wie bspw. Hauseingänge, Kelleraußentreppen und -fenster, Lichtschächte, Garagen), mindestens 20 cm über dem geplanten Gelände herzustellen oder alternativ geeignete Maßnahmen zum Überflutungsschutz vorzusehen.

Artenschutz

Eine vom Büro Stelzig (Soest, Mai 2023) erarbeitete Artenschutzprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass Belange des Artenschutzes berührt werden. Informationen zu zu berücksichtigenden Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sowie vorgezogenen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind der Begründung zu entnehmen. Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag ist Teil der Verfahrensakte.

Errichtung von Werbeanlagen

Bei der Errichtung von Werbeanlagen außerhalb der festgesetzten Ortsdurchfahrt bedarf jede einzelne Werbeanlage, die unter die Vorschriften der Unzulässigkeit außerhalb der Ortsdurchfahrt fällt, eines Genehmigungs- / Zustimmungsverfahrens durch die oberste Landesstraßenbehörde.

Sonstige Wettvermittlungsstellen

Unter Wettvermittlungsstellen (Wettbüros / Wettannahmestellen) sind besondere Geschäftsräume von Konzessionsnehmern, in denen ausschließlich Sportwetten als Hauptgeschäft (auch über Selbstbedienungsterminals) vermittelt werden, zu verstehen.

Kabel und Leitungen

Innerhalb des Plangebietes existieren verschiedene Kabel und Leitungen privater und auch öffentlicher Leitungsträger. Für Bauausführende besteht grundsätzlich vor Beginn einer Maßnahme die Erkundigungs- und Sicherungspflicht. Grundsätzlich ist für das Plangebiet davon auszugehen, dass durch Tiefbauarbeiten Versorgungseinrichtungen beschädigt werden können, die lediglich teilweise außer Betrieb genommen sind. Für das gesamte Bergwerk Heinrich Robert wurde ein Leitungskataster erstellt, in dem sämtliche bekannten Kabel und Leitungen der RAG zum Stand Juli 2016 eingezeichnet wurden. Dieses fasst Kenntnisse des Zustandes vor Beginn des Abschlussbetriebsplanverfahrens zusammen.

Vor Durchführung von Bauarbeiten ist eine Leitungsabfrage an die verantwortlichen Stellen (bei der RAG, Stadtwerke, Westnetz, Telekommunikationsanbieter) zu stellen.

Da die tatsächliche Lage von Leitungen und Kabeln in der Örtlichkeit geringfügig abweichen kann, wird empfohlen, vor Beginn der Erdbauarbeiten Sondierungen, erforderlichenfalls auch mit Suchschlitzen durchzuführen, um Schäden an Leitungen und Kabeln zu vermeiden.

Löschwasserversorgung

Eine ausreichende Löschwasserversorgung ist im Bauantragsverfahren nachzuweisen.

DIN-Normen und sonstige Quellen

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

Kontaktdaten

Die in den Hinweisen angegebenen Kontaktdaten, (Name, Adresse, Fax- oder Telefonnummer) haben den Stand vom April 2022.

8 Natur und Umwelt

8.1 Rechtliche Grundlagen / Verfahren

Gemäß § 1 (6) Ziffer 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Umwelt- und Naturschutzes sowie der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Aus der Anwendung des Vollverfahrens resultierenden Handlungserfordernisse, welche die Notwendigkeit der Durchführung

einer Umweltprüfung, der Erstellung eines Umweltberichtes sowie der Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung beinhalten.

8.2 Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft

Die Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft wurden im Rahmen des Umweltberichtes (Büro Stelzig, Juni 2023) ermittelt. Im Bebauungsplanverfahren kann durch geeignete Festsetzungen von Flächen oder Maßnahmen ein Ausgleich erfolgen. Das Plangebiet liegt vollständig innerhalb des Geltungsbereiches des rechtskräftigen Baugebietsplanes Pelkum. Dieser setzt dort zum überwiegenden Teil ein Gewerbe- bzw. Industriegebiet fest. Im südlichen Randbereich ist ein Streifen als Grünfläche dargestellt. Durch die Darstellung eines Gewerbe- bzw. Industriegebietes sind gemäß der oben genannten Vorschrift Eingriffe bereits vor der jetzt in Vorbereitung befindlichen planerischen Entscheidung im Plangebiet zulässig.

Der überwiegende Teil des Geltungsbereiches ist durch eine brachliegende Betriebsfläche geprägt. Diese ist nur spärlich bewachsen und wurde für die Baumaßnahmen einer Wall-umschichtung regelmäßig befahren. Entlang der südöstlichen Plangebietsgrenze befindet sich ein Laubwald aus überwiegend heimischen Arten.

Ein Ausgleich ist bei der Überplanung von Flächen, für die bereits Baurechte bestehen, nach § 1a Abs. 3 S. 6 BauGB nur insoweit erforderlich, als dort zusätzliche und damit neue Baurechte entstehen. Nur auf diese zusätzlichen Baurechte findet die Regelung des § 1a Abs. 3 S. 1 BauGB Anwendung.

Unter Berücksichtigung des planerischen Ausgangszustandes und der Festsetzungen des Bebauungsplanes ergibt sich rechnerisch ein Defizit von ca. 38.006 Biotoppunkten. Die geplante Begrünung der Verkehrsflächen wurde bei der Bilanzierung nicht berücksichtigt, da hierzu keine Festsetzung im Bebauungsplan getroffen sind. Baumpflanzungen sollen dort jedoch im Rahmen der Bauausführung durch die Stadt Hamm durchgeführt werden. Hierdurch ergibt sich eine Reduzierung des Biotopwertdefizites

In der Gesamtschau ergibt sich für die vier Geltungsbereiche der Bebauungspläne des ehemaligen Zechengeländes unter Berücksichtigung des planerischen Ausgangszustandes kein rechnerisches Biotopwertdefizit. Das begründet sich vor allem durch die vorgesehenen Festsetzungen im Bereich der Bebauungspläne Nr. 05.082 - Nachnutzung Bergwerk Heinrich Robert III - und Nr. 05.083 - Nachnutzung Bergwerk Heinrich Robert IV -. In diesen beiden Plangebieten werden umfangreiche Grün- und Waldflächen planungsrechtlich gesichert bzw. entwickelt. Die Bindung der Bebauungspläne aneinander ist möglich, da die jeweiligen Verfahrensschritte gemeinsam beschlossen werden. Somit ist für das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 05.081 keine externe Kompensation erforderlich.

8.3 Artenschutz

Gemäß den Ergebnissen des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages (Büro Stelzig, 2023) sind folgende artenschutzrechtliche Maßnahmen zu beachten.

8.3.1 Bauzeitenregelung für planungsrelevante Vogelarten und Arten der allgemeinen Brutvogelfauna

Die Brutzeit der Vögel umfasst den Zeitraum 15. März bis 31. Juli. Alle bauvorbereitenden Maßnahmen, wie z.B. die Räumung des Baufeldes müssen zum Schutz der Brutvögel außerhalb der Brutzeit (15. März bis 31. Juli) durchgeführt werden. Somit können Tötung und Störungen während der Fortpflanzungszeit (Verbote nach § 44 (1) Nr. 1 und 2 BNatSchG) der vorkommenden Vogelarten weitestgehend vermieden werden.

Siedeln sich Vögel trotz schon begonnener Bauarbeiten in der Nähe der Baustelle im Wirkraum an, ist davon auszugehen, dass diese durch die Arbeiten nicht gestört werden. Somit kann die Gefährdung (Störungen während der Fortpflanzungszeit; Verbot nach § 44 (1) Nr. 2 BNatSchG) aller vorkommenden Vogelarten vermieden werden.

8.3.2 Allgemeiner Schutz wildlebender Tiere und Pflanzen

Darüber hinaus sind laut BNatSchG im Zeitraum vom 1. März bis zum 30. September Baumfällungen und Gehölzschnitt nur in Ausnahmefällen zulässig. Bei zwingender Abweichung vom Verbot muss im Vorfeld eine Kontrolle der betroffenen Gehölzbestände durch einen Experten erfolgen, um das Auslösen von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen sicher auszuschließen. Darüber hinaus ist die Beantragung einer Ausnahmegenehmigung bei der Unteren Naturschutzbehörde notwendig.

8.3.3 Angepasste Beleuchtung

Für die Beleuchtung der öffentlichen Flächen ist der Gem RdErl. des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz – V-5 8800.4.11 – und des Ministeriums für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr – VI.1 – 850 v. 11.12.2014 „Lichtimmissionen, Messung, Beurteilung und Verminderung“ zwingend einzuhalten (MKUNLV & MBWSV 2015). Insbesondere sind die Kapitel 6 des Runderlasses aufgeführten Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung der Störwirkung und die im Anhang des Runderlasses aufgeführten Hinweise über die schädliche Einwirkung von Beleuchtungsanlagen auf Tiere, insbesondere auf Insekten und Vögel und Vorschläge zu deren Minderung zwingend einzuhalten / durchzuführen.

8.3.4 Schaffung von Fledermausquartieren

Um die artenreiche Fledermausfauna und deren Quartierverbund im Bereich des Plangebiets zu unterstützen, müssen Fledermauskästen an geplante Gebäude angebracht werden, wobei eine Ausrichtung nach Osten, Südosten oder Südwesten und eine Höhe > 3 m zu beachten ist.

8.3.5 Bauzeitenregelung zur Vermeidung der Tötung der Waldeidechse

Um eine Tötung der Waldeidechse weitestgehend zu vermeiden, müssen die bauvorbereitenden Maßnahmen im Bereich der Schotterflächen der ehemaligen Gleisanlagen im Südwesten des Gesamtareals zu Aktivitätszeiten der Art und unter Begleitung einer ökologischen Baubegleitung durchgeführt werden. Da die Art mobil ist und auf Erschütterungen und Lärm mit Flucht reagiert, kann durch diese Maßnahme eine Tötung weitestgehend vermieden werden. Die Aktivitätsphase von Waldeidechsen reicht in etwa von März bis Mitte Oktober. Darüber hinaus sind die Tiere jedoch auch ab einer bodennahen Lufttemperatur von 15 – 20°C aktiv, weshalb eine Baufeldräumung auch an entsprechend warmen Tagen zwischen Oktober und März erfolgen kann.

8.3.6 Ökologische Baubegleitung (ÖBB)

Es ist eine fachgutachterliche ökologische Baubegleitung zu beauftragen. Die ökologische Baubegleitung hat u.a. die Vermeidungsmaßnahmen, die Ausgleichsmaßnahmen, die vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen und alle baulichen Maßnahmen, einschließlich bauvorbereitender Maßnahmen, Erschließungsmaßnahmen, Maßnahmen zur Baufreimachung, u.s.w. zu begleiten. Die ökologische Baubegleitung ist dem Umweltamt (Untere Naturschutzbehörde) rechtzeitig vor Durchführung der Maßnahmen schriftlich anzuzeigen. Spätestens drei Monate nach Abschluss der Maßnahmen ist dem Umweltamt ein kurzer schriftlicher Bericht, einschließlich einer aussagekräftigen Dokumentation über die erfolgte Baubegleitung unaufgefordert vorzulegen.

9 Immissionsschutz

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden schalltechnische Untersuchungen durch die nts Ingenieurgesellschaft (2022) durchgeführt. Dabei galt es zu untersuchen, unter welchen immissionsschutztechnischen Vorgaben das Nutzungsspektrum von Wohnen, Einzelhandel, Gewerbe- und Veranstaltungsnutzungen des Gesamtvorhabens in Einklang zu bringen ist. Darüber hinaus wurden die Geräuschemissionen durch Straßenverkehr innerhalb der Plangebiete und die Auswirkungen der Planungen auf die Verkehrsgeräuschsituation an der bestehenden Bebauung in der Nachbarschaft sowie Geräuschemissionen durch Gewerbe zu betrachten.

Verkehrslärm

Maßgeblich für die Verkehrsgeräusche innerhalb der Plangebiete sind die daran angrenzenden Straßen (Kamener Straße, Fangstraße, Goerallee, Zum Bergwerk (= Zufahrtsstraße 1)) sowie die Zufahrtsstraße 2 und die Sammelstraße 1. Hier besonders relevant sind die Emissionen der geplanten Straße innerhalb des (weiteren) Plangebietes.

Es zeigt sich, dass im südöstlichen Bereich des geplanten Sonstigen Sondergebietes und des Gewerbegebietes die Orientierungswerte nach der DIN 18005-1 von tags 65 dB(A) und nachts 55 dB(A) deutlich überschritten werden. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV von tags 69 dB(A) und nachts 59 dB(A), werden im Südosten des Plangebietes tags und nachts ebenfalls überschritten, allerdings in einem kleineren Bereich. Auch die Schwellenwerte von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts, die in der Regel für die Gefährdung der menschlichen Gesundheit genannt werden, werden im Südosten des Plangebietes tags und nachts überschritten. Somit werden passive oder aktive Lärmschutzmaßnahmen zur Straße hin notwendig.

Als Grenze zur Vermeidung von erheblichen Belästigungen im Außenwohnbereich gilt ein Dauerschallpegel von 62 dB(A) außen. Dieser wird bis zu gewissen Abständen von der Kamener Straße überschritten, sodass ohne weitere Maßnahmen nicht von einer weitestgehend ungestörten Kommunikation und einer angemessenen Aufenthaltsqualität ausgegangen werden kann.

Auf Grundlage der festgestellten Verkehrsgeräuschemissionen werden Festsetzungen für die schalltechnischen Anforderungen an die Bauausführung der Außenfassaden von schutz-bedürftigen Räumen als passive Schallschutzmaßnahmen abgeleitet. Aufgrund der hier jedoch nicht zum dauerhaften Aufenthalt geplanten Räume (Schlafräume oder zum Schlafen geeignete Räume) sowie der im Sonstigen Sondergebiet entsprechend lediglich zulässigen bzw. nicht zulässigen Nutzungen sowie im Gewerbegebiet erfolgten Ausschlüsse (Wohnnutzungen sind hier unzulässig) ergibt sich

kein weitergehendes Erfordernis zur planungsrechtlichen Steuerung von Maßnahmen zum Schallschutz durch den Verkehr. Darüber hinaus ist darauf zu verweisen, dass es durch die unten aufgeführten Maßnahmen (Geschwindigkeitsreduzierung auf der Kamener Straße) auch zu Verbesserungen der Situation im Plangebiet kommen wird, sodass hier auch gesunde Arbeitsverhältnisse entstehen können.

Auswirkungen des planungsbedingten Mehrverkehrs

Im Ergebnis der Begutachtung für das Gesamtvorhaben zeigt sich, dass die schalltechnischen Orientierungswerte nach der DIN 18005-1 sowie auch die 4 dB höheren Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV an den betrachteten Immissionsorten tags und nachts bereits ohne den planbedingten Mehrverkehr an den Fassaden von den Beurteilungspegeln für die Verkehrsgeräusche überschritten werden.

Der zusätzliche Mehrverkehr durch die geplanten Baugebiete führt an den betrachteten Immissionsorten tags und/oder nachts überwiegend zu einer Erhöhung der Beurteilungspegel um aufgerundet 1 dB bis 3 dB.

Damit ergeben sich nur geringfügige Erhöhungen, die im Sinne der 16. BImSchV keine wesentliche Änderung der Lärmsituation darstellen. Es ist festzuhalten, dass die planbedingten Erhöhungen der Beurteilungspegel grundsätzlich sehr gering ausfallen. Zudem ist zu beachten, dass angesichts der starken Vorbelastung im Bereich des umgebenen Straßennetzes diese rechnerischen Mehrbelastungen für die betroffenen Bewohnerinnen und Bewohner nicht spürbar wahrgenommen werden können.

Da die Schwellenwerte von 70 dB(A) tags und von 60 dB(A) nachts an einigen Immissionsorten an der Fangstraße sowie der Kamener Straße erreicht bzw. überschritten werden, ist es jedoch erforderlich, Maßnahmen zur Bewältigung dieser Situation zu ergreifen. Die Notwendigkeit hier konkrete Maßnahmen zu ergreifen werden dabei nicht originär durch die Planvorhaben ausgelöst, die Planung wird jedoch ohne weitergehende Maßnahmen die bestehende Situation verschlechtern.

Grundsätzlich bestehen dabei seitens der Stadt Hamm folgende zwei Möglichkeiten, auf diese Sachlage adäquat zu reagieren. Zum einen besteht die Möglichkeit in den betroffenen Abschnitten der Fangstraße und Kamener Straße schalldämpfenden Asphalt einzubauen («Flüsterasphalt»). Zum anderen kann in den genannten Straßenbereichen eine Reduktion der zulässigen Geschwindigkeit auf Tempo 30 (bisher Tempo 50) erfolgen. Die Stadt Hamm sieht hierbei vor, im Zuge der weiteren Umsetzung der Planungen eine Temporeduktion umzusetzen.

Gemäß der erfolgten Schallbegutachtung zeigt sich, dass durch die Geschwindigkeitsbeschränkung auf 30 km/h in den hier betrachteten Bereichen der Kamener Straße die planbedingten Erhöhungen der Lärmpegel kompensiert oder sogar überkompensiert werden können.

Perspektivisch ist zudem davon auszugehen, dass sich mit Realisierung der B 63n eine deutliche Reduzierung der Verkehrsmengen ergeben werden. Damit verbunden wird sich eine weitere Reduktion der Lärmbelastung ergeben.

Gewerbelärm Einzelhandel und Gewerbegebiet

Mit Blick auf den Gewerbelärm wurde geprüft, ob die geplanten Gewerbenutzungen aus schalltechnischer Sicht mit der entstehenden Wohnbebauung innerhalb der Plangebiete sowie der bestehenden Bebauung in der Nachbarschaft des Planungsareals verträglich sind.

Als Rahmenbedingungen sind für diesen Bebauungsplan der bestehende Nettomarkt mit Stellplätzen, ein Gewerbegebiet sowie die weiteren Sonstigen Sondergebiete, bei denen zusätzlich insgesamt 540 Pkw-Stellplätze neu geplant werden, zu nennen.

Im Ergebnis zeigt sich, dass tagsüber die Richtwerte für das Gewerbegebiet sowie für die nächstgelegene Wohnbebauung südlich der Kamener Straße (Mischgebiet) unterschritten werden. Nachts wird an den Baugrenzen des im Südosten geplanten Gewerbegebietes der hierfür geltende Richtwert von 50 dB(A) unterschritten. An der nächstgelegenen Wohnbebauung südlich der Kamener Straße (Mischgebiet) wird der Richtwert von nachts 45 dB(A) bereits von den Geräuschimmissionen des bestehenden Netto-Marktes nahezu ausgeschöpft. Die Zusatzbelastung durch die zusätzlich im Einzelhandelsquartier geplanten Nutzungen führt zusammen mit den Geräuschen des Netto-Marktes an einzelnen Gebäuden zu Überschreitungen des Richtwertes um bis zu 2 dB.

Gleiches gilt für kurzzeitige Geräuschspitzen aufgrund von Warenanlieferung. Des Weiteren hat der Gewerbelärm Auswirkungen auf die angrenzenden Bebauungspläne Nr. 04.077 und Nr. 05.082, wo zum Teil deutliche Überschreitungen der Immissionsrichtwerte vorliegen. Beispielsweise wird im Bereich der geplanten Wohnbauflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 04.077 der Immissionsrichtwert der TA Lärm tags um bis zu ca. 12 dB (WA 7) überschritten.

Maßnahmen zur Konfliktbewältigung

Aufgrund der zum Teil deutlichen Überschreitungen der Immissionsrichtwerte im Nachtzeitraum, sowohl in Hinblick auf die Beurteilungspegel als auch bei den kurzzeitigen Geräuschspitzen, sowie aufgrund der begrenzten Wirksamkeit von Lärmschutzmaßnahmen – insbesondere für den Immissionsbereich Kamener Straße – wird seitens des Gutachters empfohlen, die Betriebszeiten der geplanten Nutzungen im Einzelhandelsquartier auf den Tageszeitraum (6:00 bis 22:00 Uhr) zu begrenzen.

D.h., sämtliche Betriebsvorgänge einschließlich der An- und Abfahrt von Kundinnen und Kunden und Mitarbeitenden sowie alle Betriebsvorgänge im Rahmen der Warenanlieferung finden erst nach 6:00 Uhr statt und sind bis spätestens 22:00 Uhr abgeschlossen. Dementsprechend sollten die Öffnungszeiten der Einzelhandelseinrichtungen passend gelegt werden (z. B. von 06:30 Uhr bis 21:30 Uhr).

Für den erforderlichen Lärmschutz im Tageszeitraum können folgende Maßnahmen in Betracht gezogen werden:

- Einhausung der Anlieferungszonen oder Verlegung dieser in schalltechnisch weniger kritische Bereiche,
- Errichtung von geeignet dimensionierten Lärmschutzeinrichtungen (Schallschutzwände ggf. mit aufgesetztem Kragdach, Steilwallsysteme) entlang der Grenzen zum geplanten Wohnbaugebiet des Bebauungsplanes Nr. 04.077.

Zusätzlich besteht die Möglichkeit, lärmindernde Maßnahmen innerhalb des Sonstigen Sondergebietes vorzusehen. Dies könnten der Einsatz lärmarrer Einkaufswagen, Einhausungen der Einkaufswagendepots, asphaltierte Fahrgassen etc. sein.

Eine Detailuntersuchung ergab, dass eine Schallschutzwand mit einer Höhe von 4,0 m entlang der Plangebietsgrenze im Nordwesten (entsprechend der SO 6 bis 8 und SO 10) sowie entlang der südwestlichen Plangebietsgrenze, nördlich des Bestandsdiscounters, in Betracht gezogen werden kann.

Im Bebauungsplan wird die Schallschutzwand entlang der gesamten Plangebietsgrenze festgesetzt, um die innerhalb der planungsrechtlichen Festsetzungen vorstellbare städtebaulichen Ausführungen sicherzustellen. Sollten hier im Rahmen der Baugenehmigung durch einen Gutachter nachgewiesen werden, dass nur geringere Maßnahmen erforderlich sind, kann von der Festsetzung auch abgewichen werden.

Es wird auf Kapitel 6.11 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes verwiesen. Alle weiteren Maßnahmen sind im Rahmen der Baugenehmigung näher zu prüfen und eine entsprechende Umsetzung dort vorzusehen.

Fazit

Unter Beachtung dieser Vorgaben ist insgesamt festzustellen, dass der Bebauungsplan aus schalltechnischer Sicht mit den empfohlenen Schallschutzmaßnahmen realisierbar ist.

10 Einzelhandel

10.1 Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept der Stadt Hamm

Das Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept der Stadt Hamm (2. Fortschreibung) wurde zuletzt im Jahr 2019 fortgeschrieben und dient der Bewertung und Steuerung der lokalen Einzelhandelsentwicklung im gesamtstädtischen Kontext. Als Mittelzentrum kommt der Stadt Hamm eine besondere und umfassende Versorgungsfunktion für Waren des kurz- und mittelfristigen Bedarfs zu. Durch die Lage am östlichen Rand des Ruhrgebietes steht Hamm im Weiteren mit anderen Mittelzentren in der Umgebung in Konkurrenz, sodass ein Wettbewerbsdruck im Bereich des Einzelhandels vorliegt.

Hinsichtlich der regionalen Wettbewerbssituation befindet sich der Einzelhandelsstandort Hamm in der Ballungsrandzone der Metropolregion Rhein-Ruhr. Diese prägt sich durch zahlreiche unmittelbar angrenzende Mittel- und Oberzentren aus. Das nächstgelegene Oberzentrum stellt die Stadt Dortmund dar, welche durch vielfältige Einzelhandelsangebote eine weitreichende Ausstrahlungskraft aufweist und damit einen Wettbewerbsstandort darstellt. Im Weiteren ist das Oberzentrum Münster als Wettbewerbsstandort zu charakterisieren, der sich durch ein attraktives historisches Stadtbild sowie durch die dortigen Einzelhandelsstrukturen ausprägt. Weitere Stadtzentren bzw. Hauptgeschäftszentren mit Einzelhandelsnutzungen in näherer Umgebung befinden sich in Ahlen, Werne, Kamen, Bergkamen, Werl, Unna und Soest.

Das Kaufkraftpotenzial der Stadt Hamm liegt unter dem Bundesdurchschnitt und verteilt sich mit 55% hauptsächlich auf den Bereich der nahrungsrelevanten Sortimente. Als weitere, wichtige

Leitbranchen sind die Bekleidungs-, Sport- und Schuhbranche sowie die Branche der Unterhaltungselektronik / Elektrowaren mit rund 19% Kaufkraftpotenzial zu nennen. In der Summe verfügte Hamm im Jahr 2019 über 892 Einzelhandels- und Ladenhandwerksbetriebe, welche rund 1.092 Millionen Euro erwirtschafteten und eine Verkaufsfläche von rd. 325.040 m² verfügten. Die Einzelhandelsbetriebe verteilen sich auf unterschiedliche Standorte im Stadtgebiet, vor allem auf die zentralen Versorgungsbereiche sowie die Ergänzungsstandorte. Durch ihre Anzahl an Einzelhandelsbetrieben, die Höhe der Verkaufsfläche sowie dem erwirtschafteten Umsatz ist vor allem die Innenstadt angebotsprägend. Weiterhin weist die Stadt Hamm derzeit eine Leerstandsquote von 7 % auf. Das Kerneinzugsgebiet für die Stadt Hamm sind überwiegend die Kunden aus Hamm selbst. Die Städte Werne, Bönen, Welver, Drensteinfurt und Ascheberg zählen zum erweiterten Einzugsgebiet.

Der ehemalige Standort des Bergwerks Heinrich Robert befindet sich überwiegend im Stadtbezirk Herringen. Herringen weist im Vergleich zu den anderen Stadtteilen, die zweitgeringste Anzahl an Betrieben, die drittgeringste Verkaufsfläche und den zweitgeringsten Umsatz auf. Dieser zählt zum Zeitpunkt der Erhebung eine Einwohnerzahl von rd. 20.000 Personen sowie eine Kaufkraft von 112,4 Millionen Euro. Von den 63 Einzelhandelsbetrieben, die in Herringen angesiedelt sind, gehören 35 % zur Nahrungs- und Genussmittelbranche, welche den größten Anteil darstellt. Weitere elf Betriebe (17 %) gehören dem Sortiment Bau- / Gartenbedarf, Blumen, Zoo an und weitere zehn Betriebe (16 %) dem Sortiment Möbel und Einrichtungsbedarf. Weitere Sortimente machen einen geringeren Anteil aus. Dabei konzentrieren sich die Einzelhandelsbetriebe auf das Stadtteilzentrum Herringen, welches sich nordwestlich des Plangebietes befindet und zugleich einen Zentralen Versorgungsbereich darstellt. Das Angebot des Stadtteilzentrums wird durch die beiden Lebensmittelmärkte Edeka und Aldi sowie durch Action als Non-Food-Discounter bestimmt, neben denen sich einige kleinteilige Angebote, wie zum Beispiel Bäckereien und Apotheken, befinden. Somit kennzeichnet sich das Stadtteilzentrum Herringen als Zentralen Versorgungsbereich durch eine Versorgungsfunktion des kurzfristigen Bedarfs. Weitere Einzelhandelsbetriebe befinden sich am Ergänzungsstandort Dortmunder Straße, der einen gewerblich geprägten Fachmarktstandort darstellt. Darunter befinden sich bspw. ein Toom Baumarkt oder Reddy Küchen. Abschließend ist die Nahversorgungssituation im Stadtbezirk Herringen insgesamt als gut zu bewerten. Zugleich liegen keine stadtbildprägenden Leerstände vor, sodass in der Gesamtheit kein akuter Handlungsbedarf besteht.

Ein kleiner Teil des Plangebietes befindet sich zudem im Stadtbezirk Pelkum. Der Stadtteil Pelkum weist im Vergleich zu den anderen Stadtteilen die geringste Anzahl an Betrieben, die geringste Verkaufsfläche und den zweitgeringsten Umsatz auf. Pelkum besitzt zum Zeitpunkt der Erhebung eine Einwohnerzahl von rd. 19.000 Personen sowie eine Kaufkraft von 107,2 Millionen Euro. Von den 42 Einzelhandelsbetrieben, die in Pelkum angesiedelt sind, gehören 50 % zur Nahrungs- und Genussmittelbranche, welche den größten Anteil darstellt. Weitere vier Betriebe (10 %) gehören jeweils den Sortimenten Bekleidung, Schuhe, Sport sowie Bau- / Gartenbedarf, Blumen und Zoo an. Weitere Sortimente machen einen geringeren Anteil aus.

Dabei konzentrieren sich die Einzelhandelsbetriebe auf das Stadtteilzentrum Pelkum (Ortsteil Wiescherhöfen), welches sich südwestlich des Plangebietes befindet und zugleich einen Zentralen Versorgungsbereich darstellt. Das Angebot des Stadtteilzentrums wird durch die drei Lebensmittelmärkte Edeka, Aldi sowie durch Kik als Non-Food-Discounter bestimmt. Neben denen befinden sich einige kleinteilige Angebote, wie zum Beispiel Bäckereien und Apotheken. Insgesamt liegen jedoch im Zentralen Versorgungsbereich nur 13 Einzelhandelsbetriebe vor. Zu beachten ist, dass derzeit kein Drogeriemarkt und nur ein untergeordnetes Angebot in den zentrenrelevanten

Sortimenten vorhanden ist. Die konzeptionell zuge dachte, ergänzende Versorgungsfunktion kann durch das geringe Angebot derzeit nicht vollständig erfüllt werden. Dabei wird ein an dem Versorgungsauftrag ausgerichteter und angemessener Ausbau der fehlenden Einzelhandelsangebote, im Sinne einer möglichst flächendeckenden Versorgung innerhalb des Stadtgebiets von Hamm, als wünschenswert angesehen.

Für eine potenzielle Erweiterung des Zentralen Versorgungsbereiches (ZVB) »Stadtteilzentrum Pelkum-Wiescherhöfen« wird ein Teil der Plangebietsfläche als Potenzialfläche, angesehen. Für die Fläche sind in der Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts Fachmarktzentren und ein Drogeriemarkt vorgesehen. Dabei macht das Einzelhandelskonzept gleichzeitig deutlich, dass keine Beeinträchtigung der Versorgungsfunktion der Innenstadt oder eines anderen Zentralen Versorgungsbereiches vorliegen darf.

Weitere Einzelhandelsbetriebe befinden sich im Nordosten des Stadtbezirks, im Gewerbegebiet an der Schieferstraße/Rathenaustraße. Darunter fällt bspw. die Getränke Oase XXL oder Holz Heilf. Abschließend ist die Nahversorgungssituation im Stadtbezirk Pelkum insgesamt als gut zu bewerten.

10.2 Verträglichkeitsanalyse Einzelhandel

Auf der im westlichen Stadtgebiet von Hamm gelegenen ehemaligen Bergwerksfläche »Heinrich Robert« ist die Entwicklung eines mischgenutzten, urbanen Stadtquartiers geplant. Hierbei grenzt die Fläche des »CreativReviers« unmittelbar an die bestehenden Nutzungen des Stadtteilzentrums Pelkum-Wiescherhöfen an. Neben Wohnen, Gewerbe, Kultur- und Freizeiteinrichtungen sollen auf einer Teilfläche auch Einzelhandelsnutzungen untergebracht werden, die die Versorgungsfunktion des derzeit vor allem auf die Lebensmittelversorgung ausgerichteten Nebenzentrums sinnvoll ergänzen.

Um eine sinnvolle Ergänzung sicherzustellen wurde eine absatzwirtschaftliche Auswirkungs-analyse durch die BBE Handelsberatung durchgeführt. Dabei werden die am Standort realisierbaren und (wirtschaftlich) tragfähigen Verkaufsflächen und Betreiberformate hinsichtlich möglicher Auswirkungen nach § 11 Abs. 3 BauNVO überprüft.

Standortseitige Rahmenbedingungen

Innerhalb der Stadt Hamm nimmt der Stadtbezirk Pelkum eine randseitige Lage im südwestlichen Stadtgebiet ein, welcher vornehmlich aus den fünf Ortschaften, Daberg, Lohausenholz, Selmigerheide, Wiescherhöfen sowie Pelkum, besteht. Insgesamt leben im Stadtbezirk Pelkum aktuell (2021) rd. 19.200 Einwohner.

Innerhalb des Stadtbezirks ist eine ausgeprägte Angebotskonzentration auf das Stadtbezirkszentrum festzustellen, auf das mit rd. 4.800 m² etwa 42 % des Verkaufsflächenbestandes entfallen. Dabei wird das Angebot innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches vor allem von den Lebensmittelmärkten Edeka, Aldi und Netto geprägt. Während letzterer derzeit eine Solitärlage in unmittelbarer Nachbarschaft zum Planareal belegt, bilden Edeka und Aldi eine attraktive Verbundlage am westlichen Ende des Stadtbezirkszentrums. In Bezug auf die Angebotssituation im Lebensmittelsegment zeigt sich, dass die ortsansässigen Lebensmittelmärkte eine nahezu flächendeckende Nahversorgung gewährleisten. Lediglich in Lohausenholz (rd. 2.500 Einwohner) besteht aktuell keine Möglichkeit, sich wohnortnah umfassend zu versorgen. Gemeinsam mit den

kleinteiligen Fachangeboten (v.a. Bäcker / Metzger, Getränkeoase) beläuft sich das nahversorgungsbezogene Verkaufsflächenangebot im Stadtbezirk Pelkum auf insgesamt rd. 6.200 m², womit ein nahversorgungsbezogener Umsatz von etwa 31 Mio. € getätigt wird. Während im Stadtbezirk damit ein umfassendes Lebensmittelangebot vorzufinden ist, fehlt in Pelkum bislang ein Fachangebot von Drogeriewaren.

Daneben ist mit der am Marktplatz gelegenen, kleinflächigen Kik-Filiale auch ein Textilfilialist in Pelkum ansässig – bei Bekleidung ist zudem auf das „Outlet Hamm Pelkum“ an der De-Wendel-Straße (rd. 600 m²) hinzuweisen. Darüber hinaus sind nur wenige Fachgeschäfte (u.a. Apotheke, Fahrradladen, Blumen) innerhalb des Nebenzentrums vorzufinden.

Das sonstige Einzelhandelsangebot im Stadtbezirk Pelkum fokussiert sich in hohem Maße auf die beiden, der wohnortnahen Versorgung dienenden Nahversorgungsstandorte in Alt-Pelkum (Lidl) und Selmigerheide (Netto)sowie das im Nordosten des Stadtbezirks gelegene Gewerbegebiet im Bereich Schieferstraße / Rathenaustraße.

Hinsichtlich der verkehrlichen Erreichbarkeit des Planstandortes ist festzuhalten, dass sich das CreativRevier Hamm unmittelbar an der L 664 („Kamener Straße“) als wichtigster innerörtlicher Erschließungsstraße des Stadtbezirks Pelkum befindet. Mit der geplanten B 63n wird die für weit ausstrahlende Einzelhandelsbetriebe erforderliche Lagegunst zu einem frequenzstarken Verkehrsträger perspektivisch weiter abnehmen.

Nachfrageanalyse

Einzugsgebiet

Das Einzugsgebiet umfasst den Siedlungsbereich, in dem die Verbraucher überwiegend bzw. zu großen Teilen das Planvorhaben aufsuchen werden. Dazu zählen:

- **Zone 1: Kerneinzugsgebiet:** Pelkum, Wiescherhöfen und Selmigerheide (5% der Einwohner)
- **Zone 2: Erweitertes Einzugsgebiet:** Daberg, Lohuserholz, Herringen Bönen (17% der Einwohner)
- **Zone 3: Äußeres Einzugsgebiet:** sonstige Stadtgebiet von Hamm, Kamen, Bergkamen und Werne (78 % der Einwohner)
- **zusätzlich Kunden von außerhalb:** Berufspendler und Einwohner aus weiter entfernt gelegenen Kommunen, Beschäftigte der im CreativRevier geplanten Gewerbegebiete sowie Besucher der Freizeitangebote und stattfindender Events im CreativRevier

Einzelhandelsrelevantes Nachfragevolumen

Nach den Zahlen der BBE-Marktforschung steht in den Zonen 1 und 2 des Einzugsgebietes, in denen von einer regelmäßigen Einkaufsorientierung auf die am CreativRevier geplanten Einzelhandelsnutzungen auszugehen ist, ein Kaufkraftvolumen in Höhe von insgesamt rd. 399 Mio. € im Jahr zur Verfügung. Mit knapp 87 Mio. € entfallen hiervon aber lediglich rd. 22 % auf das Kerneinzugsgebiet.

Sortimentsbezogen steht mit rd. 158 Mio. € das mit deutlichem Abstand größte Kaufkraftpotenzial in der Warengruppe der Nahrungs- und Genussmittel zur Verfügung. Bei dem ebenfalls der Nahversorgung dienenden Sortiment der Drogeriewaren summiert sich die lokale Kaufkraft auf rd. 22 Mio. €, davon knapp 5 Mio. € im Kerneinzugsgebiet.

Hohe Kaufkraftvolumina sind auch bei Bekleidung / Wäsche (rd. 32 Mio. €), Elektrowaren (rd. 30 Mio. €), Möbeln (rd. 20 Mio. €) sowie Bau- und Heimwerkerbedarf (rd. 14 Mio. €) vorhanden. Demgegenüber weisen insbesondere die einzelnen Warengruppen des Einrichtungsbedarfs (u.a. Haus- und Heimtextilien, Lampen und Leuchten) vergleichsweise geringe Größenordnungen auf.

Geplante Verkaufsflächendimensionierung CreativRevier

In der Summe beläuft sich die für neue Einzelhandelsbetriebe im CreativRevier vorgesehene Verkaufsfläche auf insgesamt rd. 10.950 m². Darüber hinaus umfasst der Bebauungsplan den Standort der an der Kamener Straße gelegenen Netto-Filiale, die in ihrem derzeitigen Bestand planungsrechtlich gesichert wird. Einige wenige, ausschließlich auf die Nahversorgung ausgerichtete Betreiberformate, werden als Ankernutzungen der geplanten Einzelhandelsentwicklung seitens der Projektentwicklers angestrebt:

- Lebensmittel-Discounter mit max. 1.250 m²
- Drogeriemarkt mit max. 750 m²

Wettbewerbssituation

Im Rahmen der Wettbewerbsanalyse sind grundsätzlich alle Betriebe von Relevanz, die eine Sortimentsüberschneidung mit dem Planvorhaben aufweisen. Unter städtebaulichen Gesichtspunkten ist v. a. das Angebot in den zentralen Versorgungsbereichen – insbesondere in den Innenstädten – von Bedeutung.

Eine der wesentlichen Erkenntnisse der Wettbewerbsanalyse ist, dass die am CreativRevier in Hamm geplante Einzelhandelsentwicklung bereits in relativ kurzer räumlicher Distanz auf ausgeprägte Wettbewerbsstrukturen trifft.

Bezogen auf die lokale Angebots- und Nachfragesituation in Pelkum, Wiescherhöfen und Selmigerheide zeigt sich, dass im umsatzstarken Segment der Nahrungs- und Genussmittel mit > 80 % per Saldo bereits der Großteil der vorhandenen Kaufkraft lokal gebunden wird, während es bei Drogeriewaren – maßgeblich aufgrund des Fehlens eines Drogeriemarktes – nur etwas mehr als die Hälfte ist.

Darüber hinaus sind mit dem Stadtbezirkszentrum Herringen sowie dem Nahversorgungszentrum Hammer Westen in jeweils rd. 2,5 km bzw. rd. 3-4 Pkw-Minuten Entfernung zwei sehr attraktive, auf die Nahversorgung zzgl. ergänzender Angebote (u.a. Bekleidung, Schuhe, Heimtierbedarf) ausgerichtete Angebotsstandorte vorhanden. Während im Stadtteilzentrum Herringen die modern gestalteten Märkte im „Lippe-Carré“ (v.a. Edeka, Aldi, dm) angebotsprägend sind, fokussiert das Angebot im nahegelegenen „Nahversorgungszentrum Wilhelmstraße / Westen“ vor allem auf den Angebotsstandort des Kaufland-Marktes, in dessen unmittelbaren Umfeld mit Aldi, Lidl und Rossmann sowie den Filialisten Siemes Schuhcenter, Deichmann, Kik, Jeans Fritz und Ernstings Family gleich mehrere relevante Wettbewerber vorzufinden sind. Darüber hinaus ergänzen auch in Herringen (Penny / Herringheide; Netto / Dortmunder Straße) sowie dem Hammer Westen (u.a. Penny; Lange Straße) weitere Lebensmittelmärkte das lokale Nahversorgungsnetz.

Daneben befindet sich mit dem nur 4 km entfernt gelegenen Ergänzungsstandort „Dortmunder Straße“ ein weiterer städtischer Angebotschwerpunkt im räumlichen Umfeld des Planvorhabens. Zu den wesentlichen Anbietern dort zählt ein Toom Bau- und Gartenmarkt, die Filialen von ATU, Polo, Reddy Küchen, Möbel Wachter, Riekötter Raumdesign und dem Möbelsonderpostenanbieter „Die Fundgrube“. Ebenfalls an der Dortmunder Straße befindet sich zudem ein Louis Motorradshop.

Damit wird das Planvorhaben auf ein Wettbewerbsumfeld mit stark ausgeprägter Nahkonkurrenz treffen. Zudem sind auch im weiteren Stadtgebiet von Hamm sowie den Nachbarkommunen Versorgungsmöglichkeiten gegeben, sodass umfangreiche Kaufkraftzuflüsse von weiter entfernten Standorten nicht zu erwarten sind. Somit wird das Planvorhaben seinerseits nur eine lokale Ausstrahlung entfalten und hierbei auf eine hohe Wettbewerbsintensität stoßen.

Städtebauliche Bewertung und Fazit

Für die städtebauliche Bewertung der geplanten Einzelhandelsentwicklung im CreativRevier ist entscheidend, ob durch die induzierten Umsatzverlagerungseffekte zentrale Versorgungsbereiche in ihrer Funktionalität beeinträchtigt werden oder die Nahversorgung in Wohngebieten nachteilig beeinflusst wird. Diese negativen Auswirkungen wären zu unterstellen, wenn infolge der geplanten Projektentwicklung solche Betriebe geschlossen werden, die für die Funktionsfähigkeit bestehender Versorgungszentren wichtig sind, ohne dass adäquate Nachnutzungen realisiert werden können.

Zu erwartende Umsatzumverteilungen finden im Wesentlichen innerhalb der Stadt Hamm, insbesondere in Pelkum, Herringen sowie dem Hammer Westen statt und werden vor allem die ansässigen Lebensmittelmärkte betreffen. Vor allem die beiden Lebensmittelmärkte in Selmigerheide und Alt-Pelkum sind näher zu betrachten. Der Rückzug einer der beiden Nahversorger würde ohne eine Nachnutzung durch einen Lebensmittelmarkt vergleichbarer Dimension und Leistungsfähigkeit die derzeit flächendeckende wohnortnahe Versorgung in den betroffenen Teilräumen beeinträchtigen.

Nach aktuellem Stand wird im CreativRevier auf einen zweiten Lebensmittelmarkt verzichtet und nur ein Discounter mit 1.250 m² (Annahme: Lidl) verwirklicht. Im WorstCase wird hier von einer Umsatzleistung von rd. 9,7 Mio. € ausgegangen. Die Bestandsanbieter in Pelkum-Wiescherhöfen und Selmigerheide bleiben unverändert bestehen, für den bisherigen Lidl-Standort in Alt-Pelkum wird von einer gesicherten Nachfolgenutzung durch einen weiteren Discounter ausgegangen. Der räumlich verlagerte und erweiterte Lidl-Markt tritt nun allerdings stärker als bisher mit den anderen Discountern in den Systemwettbewerb, so werden diese von einer Umsatzverteilung betroffen sein. Eine Gefährdung der Nahversorgungsfunktion in Alt-Pelkum und Selmigerheide ist jedoch nicht zu erwarten.

Der Auswirkungsanalyse entsprechend werden folgende Nutzungsmöglichkeiten der am CreativRevier geplanten Einzelhandelsflächen keine mehr als unwesentlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche sowie die wohnungsnahe Versorgung gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO in Hamm sowie in umliegenden Städten und Gemeinden auslösen:

- Drogeriemarkt mit max. 750 m²
- Getränkemarkt mit max. 1.000 m²
- Schuhfachmarkt mit max. 600 m²
- Elektrofachmarkt mit max. 1.000 m²
- Multisortimenter mit max. 2.500 m²
- Großflächiger Einrichtungsfachmarkt mit max. 1.500 m²
- Kleinflächiger Einrichtungsfachmarkt mit max. 600 m²
- Möbelfachmarkt mit max. 1.000 m²
- Matratzenfachmarkt mit max. 400 m²
- Baumarkt-Kleinflächenkonzept mit max. 1.000 m²

Darüber hinaus sind nach Einschätzung der BBE Handelsberatung die ausgelösten Umsatzumverlagerungen angesichts der sich im Zuge der Projektentwicklung ergebenden teil- bzw. gesamtstädtischen Verbesserung in der Versorgungsfunktion auch für folgende Nutzungen städtebaulich vertretbar:

- Lebensmitteldiscounter mit max. 1.250 m² (unter Annahme der Nachnutzung eines vorhandenen Bestandsmarktes und zugleich Verzicht auf die Errichtung eines Vollsortimenters innerhalb des Planstandortes)
- Bekleidungsfachmärkte mit max. 1.200 m² (ggf. Verlagerung innerhalb Stadtteilzentrum)
- Fahrradfachmarkt mit max. 1.500 m² (Rückzug inhabergeführtes Fachgeschäft im Stadtteilzentrum Pelkum-Wiescherhöfen wahrscheinlich, dafür deutliche Aufwertung der Angebotssituation durch Entwicklung am CreativRevier)
- Nonfood-Discounter mit max. 1.000 m² (ggf. Verlagerung einer der beiden Anbieter vom Nebenzentrum Herringen in das Nebenzentrum Pelkum-Wiescherhöfen; im Ergebnis wird voraussichtlich jedes Stadtteilzentrum im Hammer Westen über ein entsprechendes Angebot verfügen)
- Tierfachmarkt mit max. 800 m² (Verlagerung des deutlich kleineren Anbieters vom Stadtteilzentrum Herringen in das Stadtteilzentrum Pelkum-Wiescherhöfen wahrscheinlich; bei nahezu identischen Einzugsgebieten wird sich die Versorgungssituation im Hammer Westen nach erfolgter Neuaufstellung im CreativRevier aber attraktiver darstellen als derzeit und langfristig gesichert)

Demgegenüber sollte zum Schutz umliegender zentraler Versorgungsbereiche sowie der wohnortnahen Versorgung dienender Angebotsstandorte auf die Ansiedlung eines zusätzlichen Lebensmittelmarktes sowie eines Sportfachmarktes verzichtet werden.

Im Weiteren kommen großflächige Angebotsformate, die auf eine gute verkehrliche Erreichbarkeit angewiesen sind wie zum Beispiel Möbelhäuser mit regionaler Ausstrahlung bereits unter Erreichbarkeitsaspekten daher als ergänzende Nutzungen im CreativRevier nicht in Betracht. Untergeordnet gilt dies auch für die ebenfalls in hohem Maße auf Pkw-Kunden angewiesenen Großflächenformate der Bau- und Gartenmärkte.

Es ist darauf hinzuweisen, dass auch wenn für die oben genannten Nutzungen in den jeweils untersuchten Flächendimensionen nach Einschätzung der BBE Handelsberatung keine wesentlichen Beeinträchtigungen umliegender Zentraler Versorgungsbereiche ausgelöst werden, es je nach umgesetzten Mieterkonzept in einzelnen Sortimenten zu einem Überschreiten der gemäß Einzelhandelskonzept für das Stadtteilzentrum »angemessenen« Verkaufsflächenobergrenzen kommt. Dies betrifft in erster Linie die Sortimente Glas, Porzellan, Keramik / Haushaltswaren und Fahrräder.

In der Summe beläuft sich die Verkaufsfläche der einzelnen Nutzungseinheiten auf bis zu 16.650 m² (zzgl. den bereits bestehenden Netto-Lebensmittelmarkt mit rd. 1.081 m², der im Bestand in den neuen Bebauungsplan übernommen werden soll), sodass der im Bebauungsplan für den Einzelhandel vorgesehene Flächenpool (insg. 9.900 m²) deutlich überschritten wird und somit eine hohe Flexibilität bei der Belegung einzelner Teilflächen gegeben ist.

Durch den möglichen Angebotsmix bietet sich für das Stadtteilzentrum Pelkum-Wiescherhöfen die Chance, die derzeitige Versorgungsfunktion des Zentralen Versorgungsbereiches deutlich auszubauen und hierdurch insbesondere für die lokale Bevölkerung die Möglichkeit, sich perspektivisch wohnortnah umfassend versorgen zu können. Denn angesichts des derzeit vor

allem auf den Lebensmitteleinzelhandel ausgerichteten Einzelhandelsbesatzes besteht für die hier lebende Bevölkerung die Notwendigkeit, umliegende Angebotsstandorte aufsuchen zu müssen.

Darüber hinaus wird das CreativRevier als urbanes, multifunktional geplantes Quartier - das neben Einzelhandel auch Wohnen, Gewerbe, Kultur und Freizeiteinrichtungen vorsieht - mit einer deutlichen Attraktivitätssteigerung einhergehen, von dessen Impulswirkung nicht nur der Stadtbezirk Pelkum langfristig profitieren kann.

11 Leistungsfähigkeit Verkehr

Im Rahmen eines Verkehrsgutachtens wurden die verkehrlichen Auswirkungen des Gesamtvorhabens gutachterlich durch die nts Ingenieurgesellschaft, mit Stand vom 30.06.2022, untersucht. Dabei wurde die verkehrliche Leistungsfähigkeit des Netzes bzw. relevanter Knotenpunkte im Bestand und unter Berücksichtigung von Zusatzverkehren, die aus den Planungen zur Entwicklung des ehemaligen Zechenstandortes resultieren, ermittelt und bewertet.

Die folgenden Knotenpunkte (KP) wurden betrachtet:

- KP 1: Fangstraße / Goerallee
- KP 2: Kamener Straße / Fangstraße
- KP 3: Kamener Straße / Robertstraße
- KP 4: Kamener Straße / De-Wendel-Straße / Zufahrt Discounter
- KP 5: Kamener Straße / Wielandstraße
- KP 6: Kamener Straße / Weetfelder Straße
- KP 7: Kamener Straße / Zum Bergwerk
- KP 8: Fangstraße / Stichstraße gegenüber neuer Plangebietszufahrt
- KP 9: Kamener Straße / Große Werlstraße

Dabei befinden sich vor allem die KP 3, 4 und 5 in direkter räumlicher Nähe zu diesem Bebauungsplan.

An allen Knotenpunkten zeigt sich eine höher belastete Abendspitzenstunde als die Morgenspitzenstunde. Mit knapp 2.000 Kfz/h ist der KP 2 am höchsten belastet. Die Belastungen sind bereits im Bestand insbesondere auf der Kamener Straße mit bis zu 18.600 Kfz/24h als durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke hoch, die Fangstraße ist deutlich geringer belastet.

Bei Annahme eines gleichbleibenden Verkehrsverhaltens wird für den Prognose-0-Fall eine Stagnation des Pkw- und Schwerlastenverkehrs angenommen, zusätzlich wird aufgrund der Förderung von nachhaltiger Mobilität ein Abschlag von 10% im Kfz-Aufkommen einberechnet. Als gemittelte Spitzenstunden werden für die Verkehrserzeugung die Spitzenstunden 07:00-08:00 Uhr und 16:00-17:00 Uhr angenommen. Für den gesamten Planbereich zeigt sich eine Gesamtverkehrserzeugung von 8.014 Kfz-Fahrten pro Tag. Zusätzlich werden zukünftig etwa 3.750 Fahrten pro Tag mit dem Fahrrad erzeugt.

Somit ergibt sich für diesen Plangebietsteil eine Verkehrserzeugung von 1.315 Kfz-Fahrten pro Tag im Neuverkehr und 1.125 Kfz-Fahrten pro Tag als bestehender Verkehr.

Durch die Überlagerung der Analyseverkehre und der vorhabenbezogenen Neuverkehre ergibt sich die Prognose für das Jahr 2035. Die neuen Anbindungspunkte für das Vorhaben an der Goerallee,

der Fangstraße sowie der Kamener Straße am Knotenpunkt Wielandstraße fließen nun mit ein. Im Ergebnis zeigt sich, dass die Verkehrsbelastungen in den Morgen- und Abendspitzen an allen Knotenpunkten ansteigen. Im Bereich zwischen den KP 4 (Kamener Straße / De-Wendel-Straße / Zufahrt Discounter) und 5 (Kamener Straße / Wielandstraße / Zufahrtstraße 2) steigt die Belastung um 3.000 Kfz/24h im Vergleich zum Prognose-0-Fall an. Der Abschnitt zwischen den Knotenpunkten 4 und 5 zeigt sich nun als hoch belastet. Auch auf der Fangstraße erhöht sich der tägliche Verkehr um bis zu 1.300 Fahrzeuge pro Tag.

Um die Leistungsfähigkeit des Netzes zu beurteilen, ist eine Einzelknotenbetrachtung nicht zielführend, da sich die Knotenpunkte gegenseitig beeinflussen. Daher wurde ergänzend eine Gesamtbetrachtung anhand einer Mikrosimulation vorgenommen. Im Bestand ist der Verkehrsfluss insgesamt als gut zu bezeichnen. An den Knotenpunkten mit der Große Werlstraße sowie mit der De-Wendel-Straße liegen jedoch bereits heute Verkehrssicherheitsdefizite aufgrund nicht ausreichender Querungsmöglichkeiten und Sichtbeziehungen vor.

Werden die Qualitätsstufen der Knotenpunkte mit und ohne Vorhaben verglichen, sind an allen Knotenpunkten Erhöhungen der Wartezeiten festzustellen. Insbesondere in der Abendspitze kann ein Großteil der Knoten an der Kamener Straße nicht mehr leistungsfähig abgewickelt werden. Der KP 5 ist beispielsweise zurzeit vorfahrts geregelt und wird mit dem Vorhaben zu einem Vollknoten ausgebaut – durch das deutlich gesteigerte Verkehrsauskommen wird eine Lichtsignalanlage notwendig. Insgesamt werden daher Maßnahmen vorgeschlagen, sodass die Verkehre mindestens ausreichend leistungsfähig abgewickelt werden können. Für diesen Bebauungsplan sind vor allem die folgenden Knotenpunkte von Relevanz:

Knotenpunkt 2 Kamener Straße / Fangstraße:

Das Signalprogramm soll durch eine Grünzeitumverteilung angepasst werden. Generell sollen die Anlagen koordiniert geschaltet werden. Darüber hinaus ist eine Verlängerung der Linksabbiegespur auf der Kamener Straße Richtung Fangstraße sinnvoll, um den Rückstau zu verringern.

Knotenpunkt 4 Kamener Straße / De-Wendel-Straße / Zufahrt Discounter:

Aufgrund von Verkehrssicherheitsdefiziten wird eine Grünfläche in Mittellage empfohlen. Für die Nebenrichtungen sollten ausschließlich die Fahrbeziehungen Rechts-rein / rechts-raus freigegeben werden.

Knotenpunkt 5 Kamener Straße / Wielandstraße:

Der KP 5 wird zu einem Vollknoten ausgebaut. Hier wird die Errichtung einer Lichtsignalanlage mit getrenntem Linksabbieger vorgeschlagen. Die Anlieferung aus Norden wird zudem über die Straße Zum Bergwerk empfohlen.

Im Hinblick auf die Stellplätze ergibt sich für das Gesamtvorhaben ein Bedarf an 1.106 Kfz-Stellplätzen und 2.646 Fahrradabstellanlagen. Auf diesen Bebauungsplan bezogen entspricht dies einer Anzahl von 508 Kfz-Stellplätzen und 212 Fahrradabstellanlagen.

Zukünftig ist in dem Bereich der Kamener Straße mit einem höheren Anteil an Rad- und Fußverkehr zu rechnen. Im Bestand sind bereits unterschiedliche Führungsformen des Radverkehrs sowie eine Mitteltrennung auf der Kamener Straße für den Fußverkehr vorhanden – mit der angestrebten Geschwindigkeit von 30 km/h auf der Kamener Straße sind aktuell keine baulichen Änderungen notwendig.

Insgesamt soll die nachhaltige Mobilität gefördert werden. Somit werden Mobilstationen mit Lastenradverleih oder Carsharing und Bushaltestellen im Gebiet geplant. Diese sollten durch weitere Serviceangebote wie überdachte Abstellanlagen mit Verstaumöglichkeiten, Reparaturwerkzeug oder Infoboards mit Abfahrzeiten für den Nahverkehr ergänzt werden.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass bereits im Bestand die Verkehrsbelastungen hoch sind. Dennoch können aktuell die Verkehre an den meisten betrachteten Knotenpunkten in den Spitzenstunden leistungsfähig abgewickelt werden. Der prognostizierte Neuverkehr basiert auf einer worst-case-Betrachtung für alle im KreativRevier möglichen Nutzungen und stellt somit das KFZ-Gesamtverkehrsaufkommen bei vollständiger Belegung aller Flächen dar. Selbst für den ungünstigsten Fall wird nachgewiesen, dass die Erschließung des Gebietes und insbesondere die ins Hauptverkehrsstraßennetz einmündenden Knotenpunkte in den Spitzenstunden ausreichend leistungsfähig dimensioniert sind. Aus verkehrstechnischer Sicht bestehen somit nach Umsetzung dieser Maßnahmen keine Bedenken gegen das Vorhaben.

12 Boden

Zusammenfassung vorliegender Gutachten zur Einschätzung der Altlasten

Ergebnisse vorlaufender Untersuchungen

Im Rahmen der »Hydrologischen Untersuchungen im Umfeld des Kokereigeländes«, WBK-Institut für Angewandte Geologie Geotechnik und Umweltschutz, 19.05.1989 wurden bestehende Grundwassermessstellen ausgewertet und weitere Messstellen im Randbereich vorhandener Mergelhochflächen in den Kreidemergel ausgebaut. Dieses ältere Gutachten wurde in der »Gefährdungsabschätzung Boden / Bodenluft (Detailphase) und Grundwasseruntersuchungen 2017« der Ahlenberg Ingenieure, Herdecke mit Stand vom 11. Juli 2018 inhaltlich wiedergegeben. Die Ergebnisse sind wie folgt zusammenzufassen.

Unter der Geländeoberfläche stehen nur geringmächtige quartäre Sedimente oder Mergelsedimente / Mergelstein an. Grundwasser findet sich im ersten Grundwasserstock nur teilweise, im Quartär im südlichen Bereich (Schachtanlagen / Kokereigelände) sind keine nennenswerten Grundwasservorkommen vorhanden. Außerhalb der Mergelhochfläche steht das Grundwasser bereits zwischen 0,5 und 2,7 m unter der Geländeoberfläche (GOK) an, die Ruhewasserspiegel der innerhalb des Kreidemergels bewegen sich zwischen 1,25 und 2,0 m unter GOK. Das Grundwasser der Mergelhochfläche fließt mehr oder weniger allseitig zu den Bächen ab, da die beiden Grundwasserschichten aufgrund der wasserstauenden Verwitterungsdecke des Mergels keine unmittelbare hydraulische Verbindung besitzen.

Die Untersuchungen des WBK-Institutes wurden jährlich zwischen 2013 und 2016 an Grundwassermessstellen fort- und dabei insbesondere auch chemische Untersuchungen durchgeführt. Demnach zeigten sich im Grundwasser in den quartären Deckschichten z.T. hohe Leitfähigkeiten, die auf den Gehalt von Chloriden und Sulfaten (meist einige 100 bis 1.000 mg/l) zurückgeführt wurden. Kokerei-typische organische Verbindungen (BTX, PAK) wurden in 2013 und 2014 bei Messungen der Grundwassermessstellen P 4 Q im Nordwesten (max. 81 µg/l BTEX davon 4 µg/l Benzol), P 10 Q im Süden (max. 27 µg/l BTEX davon 2 µg/l Benzol) und P 12 Q im Norden (max. 76 µg/l BTEX davon 74 µg/l Benzol) nachgewiesen. Die PAK-Gehalte bewegen sich im unteren Belastungsniveau (max. 3,07 µg/l PAK n. EPA).

Innerhalb des Kreidegrundwasserleiters wurden ebenso erhöhte Leitfähigkeiten infolge Gehalte von Chloriden und Sulfaten festgestellt, die BTEX- und PAK-Konzentrationen waren im Wesentlichen unauffällig. Lediglich an den Messstellen P 2 K und P 3 K im Westen wurden im Jahr 2013 erhöhte BTEX-Gehalte (41 und 45 µg/l) festgestellt (Benzol untergeordnet).

Die Oberböden im Bereich der Parkanlage sind Bestandteil der vertiefenden Untersuchung der im weiteren vorgestellten Gefährdungsabschätzung.

Gefährdungsabschätzung 2014 sowie 2017 und Sanierungsplanung Boden (ABV)

Anlass und Aufgabenstellung

Im Rahmen des Verfahrens zur Beendigung der Bergaufsicht wurde für das rd. 40 ha große Gelände der ehemaligen Schachanlage und Kokerei Heinrich Robert (Bergwerk Ost) in Hamm-Herringen im Jahr 2014 eine Gefährdungsabschätzung (orientierende Phase) durchgeführt. Bei diesen Untersuchungen wurden in verschiedenen Bereichen Verunreinigungen festgestellt, die durch die »Gefährdungsabschätzung Boden / Bodenluft (Detailphase) und Grundwasser-untersuchungen 2017«, der Ahlenberg Ingenieure, Herdecke mit Stand vom 11. Juli 2018 eingehender untersucht wurden (im Weiteren »Gefährdungsabschätzung 2017«). Die Ergebnisse der Gefährdungsabschätzung sind Grundlage für die »Sanierungsplanung Boden im Rahmen des Bergrechtlichen Abschlussbetriebsplanverfahren für die ehemalige Schachanlage und Kokerei Heinrich Robert (Bergwerk Ost) in Hamm - Genehmigungsplanung« der Ahlenberg Ingenieure, Herdecke mit Stand vom 10. August 2021. Dieses wurde im Rahmen des Abschlussbetriebsplanverfahrens (ABV) im Sinne des BBergG erarbeitet und der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6, Bergbau und Energie in NRW zur Genehmigung vorgelegt.

Im Vorfeld der Erarbeitung des Sanierungsplanes wurde bereits im Jahr 2020 ein Sanierungskonzept durch die Bezirksregierung Arnsberg zugelassen und in diesem Zuge vorbereitende Vorprofilierungsarbeiten für die Herstellung der Basis des Sicherungsbauwerkes inklusive des Abtrages einer Teilmenge der vorhandenen Randwälle durchgeführt.

Der Sanierungsplan des ABV ist zur Gefahrenabwehr im Sinne des BBergG und ohne einen zugrunde liegenden konkreten Nutzungsbezug durchzuführen. Daneben dient das ABV im Sinne des § 53 BBergG etwa auch dem geordneten Rückbau / Erhalt aufstehender Gebäude (Beseitigung der betrieblichen Anlagen und Einrichtungen) und der Überführung in eine anderweitige Verwendung.

Die vorliegende Sanierungsplanung erfolgt im Sinne der §§ 4, 5 und 13 des BBodSchG sowie des § 53 BBergG. Aufbauend auf das Sanierungskonzept wurde ein Sanierungsplan aufgestellt. Ziel davon ist es, zu gewährleisten, dass dauerhaft keine Gefahren, Nachteile oder Belästigungen in erheblichem Umfang für Einzelne oder die Allgemeinheit gemäß § 4 Abs. 3 BBodSchG entstehen. Hierzu sind die Wirkungspfade »Boden – Mensch«, »Bodenluft – Mensch« und »Boden - Grundwasser« zu behandeln, wobei der Sanierungsplan keine spezielle Nachnutzung für das Sanierungsgebiet berücksichtigt, sondern allgemein die bekannten Sanierungsnotwendigkeiten zur Beendigung der Bergaufsicht im des Abschlussbetriebsplanverfahrens umsetzt. Der Wirkungspfad »Boden – Nutzpflanze« wird zudem nicht betrachtet, da ein Anpflanzen von Nutzpflanzen ausgeschlossen wird.

Zum Sanierungskonzept Boden sind im Jahr 2020 im Rahmen einer Trägerbeteiligung Stellungnahmen zur geplanten Sanierung eingegangen. Diese sind in weiteren Gesprächen und

Ortsterminen erörtert, teilweise angepasst und dann in diesen Sanierungsplan Boden eingearbeitet worden.

Das Sanierungskonzept wurde seitens der Bezirksregierung am 10. September 2020 zugelassen.



Abbildung 8: Auszug aus Anlage SBK 8 »Bearbeitung Sanierungsbereiche« des Sanierungskonzeptes

Parallel zur Sanierungsplanung erfolgte im Auftrag der RAG Montan Immobilien GmbH in der Gefährdungsabschätzung 2017 eine Untersuchung für das Schutzgut Grundwasser (nicht Bestandteil des Sanierungskonzeptes des ABV), hierzu wird / wurde das entsprechende Monitoring vorlaufender Untersuchungen fortgeführt bzw. weiter ergänzt. Auf dem Altstandort Heinrich Robert wurden hierzu in mehreren Phasen Grundwassermessstellen errichtet. Das Grundwassermonitoring ist nicht Bestandteil des Konzeptes zur Sanierungsplanung Boden, sondern bleibt unter Bergaufsicht.

Ebenso ist zu berücksichtigen, dass das ABV lediglich für den Teil der überplanten Flächen erfolgt, die bisher in bergrechtlicher Aufsichtspflicht der Bezirksregierung Arnsberg lagen.

Die Gefährdungsabschätzung enthält jedoch auch für darüber hinausreichende Flächen erste Hinweise und Aussagen, die für weitergehende, nutzungsbezogene Untersuchungen herangezogen werden sollten, um im Weiteren hinsichtlich der beabsichtigten Festsetzungen entsprechend weitergehende Hinweise abzuleiten.

Untersuchungsprogramm

Nach einer Auswertung der Ergebnisse vorlaufender Begutachtungen (1989 und 2014) wurde in Abstimmung mit den Aufsichtsbehörden ein näherer Untersuchungsrahmen festgelegt. Die bereits zuvor festgestellten flächendeckenden Belastungen im Bereich der ehemaligen Kokereifläche werden durch ergänzende Untersuchungen im Bereich von zehn näher begrenzten Verunreinigungsschwerpunkten vervollständigt. Daneben erfolgen Grundwasseruntersuchungen an vorhandenen und neu errichteten Grundwassermessstellen, Rammkernsondierungen (RKS) sowie Bodenluftpegel wurden neu installiert.

Mit Hilfe von insgesamt 213 RKS im Rahmen der Orientierungsphase und zusätzlichen 94 RKS in der Detailphase sowie chemischen Analysen an Boden- und Bodenluftproben werden die bekannten Verunreinigungen der zehn Untersuchungsbereiche näher eingegrenzt bzw. bisher nicht untersuchte Abschnitte überprüft. Zur Sanierungsplanung wurde an der Ostgrenze des Sanierungsbereiches 3 eine kleinräumige, lokale Cyanidanreicherung festgestellt (im Weiteren als Sanierungsbereich 3a gesondert untersucht) sowie im Bereich der RKS 208, der RKS 187188 sowie für das Regenrückhaltebecken des Sicherungsbauwerkes insgesamt drei weitere Sanierungsbereiche (Sanierungsbereiche 11 bis 13) identifiziert.

Die gewonnenen Sondiergüter wurden vor Ort bodenmechanisch und organoleptisch untersucht und bei unauffälligen Erstbefunden anschließend als Mischproben (aus zumeist zwei bis sechs vergleichbaren Einzelproben) zur chemischen Analyse an die UCL Umwelt Control GmbH, Lünen weitergeleitet. Die chemische Untersuchung erfolgte anhand von Parametern, die aus den orientierenden Gefährdungsabschätzungen abgeleitet wurden. Bei Auffälligkeiten wurden Einzelproben (oder Mischproben aus jeweils einer Sondierung) untersucht.

Zusätzlich wurden insgesamt 40 Oberflächenmischproben gewonnen, 91 Bodenluftpegel gesetzt und 14 weitere RKS durchgeführt. Sofern keine besonderen Auffälligkeiten bei der Ansprache des Sondierguts festgestellt wurden, sind in der Regel Mischproben analysiert worden.

Für die Beurteilung der Grundwassersituation wurden Grundwassermessstellen installiert. Diese repräsentieren das Grundwasser im 1. Grundwasserstockwerk zumeist in den nördlichen, östlichen und südlichen Randbereichen des Bergwerksgeländes. Vier Messstellen im westlichen und südlichen Untersuchungsbereich wurden im 2. Grundwasserstockwerk ausgebaut. Vor dem Hintergrund der allenfalls schwachen Wasserzuläufe in den zumeist geringmächtigen quartären Bodenschichten wurden die neu installierten Messstellen überwiegend auf das tiefer gelegene 2. Grundwasserstockwerk ausgebaut. Der obere 1. Grundwasserleiter wird durch 9 Doppelmessstellen Quartär / Kreide zusätzlich (gesondert) erfasst. Diese »Hilfspegel« wurden einmalig im November 2017 auf Phenolindex, BTEX und LHKW inkl. Vinylchlorid untersucht. Ggf. erfolgt zukünftig die Installation weiterer Grundwassermessstellen im 1. und 2. Grundwasserstockwerk zur Abgrenzung der Grundwasserbelastungen im Rahmen des Grundwassermonitorings. Eine mögliche zukünftige Grundwassersanierung betreffe die LHKW, die sich bereits dem 2. GW-Stockwerk mitgeteilt und bereichsweise starke Verunreinigungen im Trennfächengefüge des Emscher Mergels hervorgerufen haben.

Ergebnisse Gefährdungsabschätzung 2017 und Sanierungsplanung Boden

In allen Aufschlüssen wurden künstliche Auffüllungen angetroffen, deren Mächtigkeiten zumeist zwischen 1 und 4 m liegen. Am Ostrand der ehemaligen Kokerei sowie vereinzelt auch im Bereich der übrigen Flächen wurden flächendeckend Mächtigkeiten zwischen 3 und 7 m festgestellt. Die Auffüllungen im Bereich der Schachanlage bestehen überwiegend aus Bergematerial, Asche, Schlacke, Mineralgemisch und Aushubböden (Sand, Schluff, Mergelstein) in unterschiedlichen Mengenverhältnissen. Am Standort der ehemaligen Kokerei treten darüber hinaus deutliche Bauschuttanteile (Mauerwerk, Beton) auf (vermutlich aus dem Rückbau der Kokerei). Im Bereich von Verkehrs-, Park- und Lagerplätzen wurden Oberflächenbefestigungen (Schwarzdecke, Pflaster) angesprochen. Im Bereich der ehemaligen Gleisanlagen treten Gleisschotter an der Geländeoberfläche auf. Die Randwälle auf der Kohlenlagerfläche bestehen überwiegend aus Bergematerial.

Der unterlagernde gewachsene Boden wurde zumeist als feinsandiger, toniger Schluff bzw. schluffiger Feinsand mit organischen Anteilen angesprochen. Die Sedimente der quartären Schichtenfolge erreichen im Bereich der Untersuchungsfläche max. rd. 4 m Mächtigkeit. Unter den nicht flächendeckend vorhandenen quartären Ablagerungen folgt der Emscher Mergel (graue Mergel des Turons, Oberkreide). Der Emscher Mergel weist unmittelbar unter der quartären Überdeckung in der Regel eine meist 1 bis 2 m mächtige, schluffig-tonige Verwitterungszone mit Lockergesteinscharakter (toniger Schluff) auf. Erst darunter geht er in geklüftetes Festgestein über. In rund der Hälfte der Sondierungen wurden während der Sondierarbeiten in unterschiedlichen Tiefen Vernässungszonen und/oder Wasserzutritte beobachtet.

Auf dem Gelände stehen flächig aufgefüllte Bodenarten an, die sowohl aufgrund ihrer Entstehung als auch zum Teil durch Einträge aus dem Betrieb der Schachanlage und der Kokerei Belastungen durch Schwermetalle, Cyanide, polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) und Kohlenwasserstoffe (KW) sowie örtlich auch BTEX und LHKW aufweisen.

Im angrenzenden Bereich der ehemaligen Kokerei mit ihren Nebengewinnungsanlagen sind auf einer Fläche von rd. 7 ha hohe Schadstoffanreicherungen in Boden und Grundwasser bzw. Überschreitungen der Prüfwerte für Industrie- und Gewerbegrundstücke sowie mehr oder weniger flächendeckend geruchliche Auffälligkeiten anzutreffen. Aufgrund der Tiefenlage der angetroffenen Auffälligkeiten ist davon auszugehen, dass geruchliche Auffälligkeiten im Zusammenhang mit den Produktionsprozessen / Einträgen der ehemaligen Kokerei und hier insbesondere bezogen auf die ehemaligen Nebengewinnungsanlage und Lagereinrichtungen (Leckagen, Handhabungsverluste und dergleichen) sind. Zudem werden Verfüllungen mit kontaminiertem Material im Rahmen des Rückbaus der Kokerei angenommen.

Eine besondere Konzentration liegt im Bereich der ehemaligen Nebengewinnungsanlagen und ist dort vermutlich auf Produktionsverluste, Leckagen, Handhabungsverluste und Einträge kontaminierter Produktionsmaterialien / Abfall bzw. Verfüllungsmaterial zurückzuführen. Des Weiteren werden verschiedene Leckagen bei Lagerflächen sowie Auffüllungen (nach Abriss / Rückbau der Kokerei) als Ursachen der Belastungen vermutet und diese bereits auf bestimmte Bereiche eingegrenzt.

Zudem wurden auf dem Gelände des ehemaligen Bergwerkes Heinrich Robert 13 Untersuchungsbereiche mit Belastungen der Böden sowie darüber hinaus Schwarzdecken und Randwälle festgehalten, für die im Rahmen der Entlassung der Flächen aus dem Bergrecht konkrete

Maßnahmen erforderlich sind. Für diesen Bebauungsplan sind vor allem die angrenzenden Bereiche der ehemaligen Kokerei und des alten Kesselhauses von Relevanz.

3) Flächendeckende Verunreinigungen im Bereich der ehemaligen Kokerei

Im Bereich der ehemaligen Kokerei sind flächendeckend hohe Schadstoffanreicherungen (PAK, MKW, BTEX, Cyanide) bzw. Überschreitungen der Prüfwerte für Industrie- und Gewerbeflächen sowie mehr oder weniger flächendeckend geruchliche Auffälligkeiten festgestellt worden. Zudem sind kleinräumige lokale Cyanidanreicherung außerhalb der Hauptbelastungsfläche bei RKS 3/12 festgestellt worden. Im 2. Grundwasserstockwerk sind im Abstromnahbereich der Kokerei zum Teil deutliche BTEX- und untergeordnet LHKW-Belastungen (in P 16 K, P 18 K und P 19 K: max. 1.008 µg/l BTEX davon 1.000 µg/l Benzol und max. 120 µg/l LHKW) festgestellt worden, die Benzol-Belastung stammt vermutlich aus Einträgen im Bereich der rd. 150 m südöstlich gelegenen Benzolfabrik.

→ Zur Reduzierung des Schadstoffeintrags in das Grundwasser ist eine Oberflächenabdichtung erforderlich. Zur Abgrenzung der Belastungen nach Norden ist eine Installation weiterer Grundwassermessstellen im 1. und 2. Grundwasserstockwerk erfolgt. Im Geltungsbereich des angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 05.082 wird die Erstellung des Sicherungsbauwerkes als wesentliches Sanierungselement mit Oberflächenabdichtung erforderlich.

6) PAK- und KW-Verunreinigungen im Bereich des alten Kesselhauses

Inmitten des geplanten KreativReviere sind im Bereich des alten Kesselhauses hohe PAK- (max. 514 mg/kg) und KW-(max. 4.800 mg/kg) mit einer Anreicherung zwischen 2,5 und 4,1 m Tiefe gefunden und teilweise (Bebauung) eingegrenzt worden. In einer dortigen Grundwassermessstelle (P 18 K) wurden geringfügige bis leichte BTEX- (max. 24 µg/l Benzol) und PAK- (max. 5,34 µg/l PAK n. EPA) Anreicherungen gefunden.

→ Nach dem Gebäuderückbau des Kesselhauses sollen die PAK- und Kohlenwasserstoff-Verunreinigungen bis ca. 4 m Tiefe entfernt und in das Sicherungs- und Landschaftsbauwerk eingelagert werden. Anschließend soll die Baugrube freigemessen sowie der Aushubbereich verfüllt und abgedeckt werden. Aufgrund der Nähe zu verbleibenden Gebäuden sind für die Erstellung der Sanierungsbaugrube standsichere Böschungen im ausreichenden Abstand gemäß DIN 4123 anzulegen und im Zuge der Ausführungsplanung Standsicherheitsberechnungen durchzuführen.

Weiterer Umgang mit den Ergebnissen

Für diejenigen Flächen, die unter Bergaufsicht stehen, wird derzeit das »ABP-Verfahren unter Bergaufsicht« durchgeführt. Für ein Ende der Bergaufsicht sind zur Unterbrechung der relevanten Gefährdungspfade Sanierungsmaßnahmen zu ergreifen. Der vorgestellte Sanierungsplan wurde zum Zwecke der Gefahrenabwehr unter behördlicher Aufsicht der zuständigen Abteilung 6 »Bergbau und Energie in NRW« der Bezirksregierung Arnsberg durchgeführt. Der Sanierungsplan wurde im Nov. 2021 ins Beteiligungsverfahren gegeben und am 25.01.2022 erörtert.

Die infolge der Begutachtung beabsichtigte Sanierung von Flächen erfolgt ohne weitergehenden Bezug zu künftig geplanten Nutzungen und zudem lediglich für die Flächen, auf denen eine Sicherung zur weiteren Gefahrenabwehr erforderlich ist. Für die Flächen, auf denen für die bereits nachgewiesenen Bodenbelastungen im Rahmen der Freigabe aus der bergrechtlichen Aufsicht Maßnahmen entsprechend dem Sanierungsverfahren durchgeführt werden sollen, ist nach erfolgter Sanierung nicht von einer vollständigen Dekontamination der Böden auszugehen. Der geplante Zustand des Bodens nach Durchführung des Sanierungsplans ist bei den Bebauungsplänen als Vorgabe zu berücksichtigen.

Die Sanierung erfolgt zudem lediglich für die Flächen, die vom Rahmenbetriebsplan erfasst sind. Im Geltungsbereich der Bebauungspläne sind jeweils Flächen vorhanden, die außerhalb der Bergaufsicht stehen. Auf Grundlage historischer Recherchen in den oben aufgeführten Gutachten sowie auch aufgrund bereits durchgeführter, ergänzender Untersuchungen, bestehen für einen Teil dieser Flächen zudem ebenfalls Hinweise für eine Belastung mit Altlasten bzw. zumindest ein entsprechendes Kontaminationsrisiko.

Da zur Beschlussfassung der Bebauungspläne die erforderlichen Sanierungen voraussichtlich noch nicht abgeschlossen sind, werden Kennzeichnungen als Altstandort / Verdachtsfläche im Sinne des § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB aufgenommen, die sich auf die gesamten Geltungsbereiche der Bebauungspläne erstrecken. Nachdem die Maßnahmen zur Beendigung der Bergaufsicht abgeschlossen sind und bevor die Flächen den neuen, im Rahmen der Bauleitplanung vorgesehenen Nutzungen zugeführt werden können, sind demgemäß ggf. weitere Sanierungsmaßnahmen zu konzipieren und umzusetzen.

Teilsanierungspläne

Im Hinblick auf die teils sensiblen, beabsichtigten Folgenutzungen müssen die Altablagerungen sowie Altlasten begutachtet und mit Genehmigung / unter Aufsicht des Umweltamtes weitergehend Sanierungspläne aufgestellt werden. Dabei wurden für die konkret geplanten Nutzungen jeweils das weitere Vorgehen sowie die verbindliche Umsetzung erforderlicher Maßnahmen (über die oben aufgeführten Maßnahmen der Sanierungsplanung des ABV hinaus) abgestimmt.

Der Teilsanierungsplan für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wurde durch das Büro Herbst Ingenieurgesellschaft mbH & Co. KG im Januar 2023 fertiggestellt. Dazu wurden im Mai 2022 für die Bereiche der festgesetzten Sondergebiete »Einzelhandel« Bodenuntersuchungen durchgeführt und nach LAGA TR Boden 2004 bewertet.

Die Untersuchungen zeigen, dass aufgrund des hohen Gehalts an organischem Kohlenstoff (TOC) alle Proben den Zuordnungswert Z 2 überschreiten. Auch werden bei allen Proben erhöhte PAK-Gehalte nachgewiesen, die mit Ausnahme einer Probe unterhalb des Zuordnungswertes Z 2 liegen. Darüber hinaus wurden an vier Proben Überschreitungen für den Grenzwert Z 2 für den Summenparameter BTEX gemessen. Für die Parameter Sulfate und Nickel im Eluat, sowie für Arsen, Cadmium, Zink und Kohlenwasserstoffe wurden weitere erhöhte Gehalte für den Zuordnungswert Z 2 festgestellt. Bei der relevanten Untersuchung gemäß BBodSchV 2021 für die geplante Nutzung wurde in einer der Proben Prüfwertüberschreitungen für Kinderspielflächen, bezogen auf den Parameter Arsen nachgewiesen. Da hier allerdings Einzelhandelsflächen vorgesehen werden, kann diese Überschreitung vernachlässigt werden. Auch bei den durchgeführten Bodenluftmessungen konnten keine Auffälligkeiten festgestellt werden.

In Hinblick auf die empfohlenen Sanierungsmaßnahmen ist bei der derzeit geplanten Nutzung grundsätzlich von keiner flächendeckenden umwelt- oder gesundheitsschädigenden Belastung des Bodens auszugehen. Bei den versiegelten Flächen werden kein Prüfwerte überschritten. Lediglich im Bereich der geplanten Grünfläche wird ein Bodenaustausch erforderlich. Im genaueren ist hier der Boden in einer Mindeststärke von 0,5 m auszuheben und mit unbelastetem Mutterboden auszutauschen. Innerhalb der versiegelten Flächen kann auf Sanierungsmaßnahmen verzichtet werden. Eine Untersuchung und Einstufung gemäß Deponieverordnung könnte zudem eine kostengünstigere Lösung für die Entsorgung des anfallenden Aushubmaterials darstellen.

Da auf dem Gelände Methanausgasungen von Kohleflözen insbesondere bei Durchteufung abdichtender Schichten auftreten können, sind Sicherungsmaßnahmen, wie beispielsweise flächige Gasdrainagen unter Neubauten oder eine Abführung von aufsteigendem Gas, vorzunehmen. Eingriffe in den Untergrund erfordern eine objektbezogene Konzepterarbeitung von Vorsorge- und Sicherungsvorkehrungen.

13 Fundamente

Anlass und Aufgabenstellung

Der Standort der Schachanlage Heinrich Robert in Hamm-Herringen wurde seit 1904 intensiv industriell genutzt. Im Dezember 2010 erfolgte die Stilllegung der Anlage. Von 1908 bis 1987 wurde auch eine Kokerei mit Nebengewinnungsanlagen betrieben. Zur Entlassung der Schachanlage und Kokerei Heinrich Robert des Bergwerks Ost (BW Ost) aus der Bergaufsicht, sollte im Auftrag der RAG Montan Immobilien GmbH im Namen der RAG Aktiengesellschaft eine Fundamentrecherche durchgeführt werden, um Bereiche möglicher Fundamentrestriktionen zu lokalisieren.

Dabei sind für die weiteren Planungen und Untersuchungsschritte Informationen zu oberflächennahen, tief liegenden Fundamenten oder unterirdischen Hohlräumen von besonderem Interesse.

Quellen und Methodik

Zur Erfassung kontaminationsverdächtiger Nutzungen einer Liegenschaft wurden folgende Quellen herangezogen:

Archivrecherche

Ziel der Archivrecherche war es, die Rekonstruktion des Gebäude- und Anlagenbestandes während des gesamten Nutzungszeitraums, die Bestimmung der Gebäude- und Anlagenfunktionen, die Ermittlung der Lage und Art der Fundamente sowie die Ermittlung von Leitungs- und Kanaltrassen.

Kernbestandteil der Archivrecherche und Schriftgutauswertung war die Ermittlung von Informationen in verschiedenen Archiven und Informationsstellen.

Fundamentrecherche und -kategorien

Aus der Archivrecherche wurden insgesamt 768 Pläne ermittelt und ausgewertet, von denen 631 Pläne Fundamentinformationen enthielten. Von diesen wurden 559 Pläne als relevant für die Fundamentrecherche eingestuft. Dabei wurden folgende Informationen erhoben: Länge und Breite, Gründungstiefe, Fundamentmächtigkeit, Hohlräume im Untergrund und Abbruchdokumentationen. Im Weiteren wurde eine Fundamentkategorisierung für sämtliche Gebäude und Anlagen durchgeführt. Diese wurde entweder aufgrund von detailliert vorliegenden Informationen oder einer Einschätzung von zu erwartenden Fundamentklassen vorgenommen. Diese sind:

- keine oder oberflächennahe Fundamente
- tiefreichende Fundamente (> 1m unter GOF)
- unterirdische Hohlräume / Keller
- nicht bewertete bzw. unbekannte Fundamente

Multitemporale Kartierung

Luftbilder wurden ab 1926 bis heute in allen verfügbaren Zeitschnitten bestellt und ausgewertet. Insgesamt wurden 22 Einzelbilder bzw. Stereopaare ausgewertet.

Ortsbegehung

Zur Erfassung des aktuellen Gebäudebestands wurde am 26.1.2010 eine Standortbegehung durchgeführt. Soweit möglich, wurden dabei auch Fundamente miterfasst. Eine weitere Ortsbegehung wurde am 4.2.2011 durchgeführt. Bei dieser Gelegenheit konnten teilweise noch unklare Fundamentanordnungen überprüft werden.

Ergebnisdarstellung

Als Ergebnisdarstellung werden die recherchierten Objekte sowohl tabellarisch als auch kartographisch dargestellt und sind dem Anhang des Gutachtens zu entnehmen.

Kriegseinwirkungen

Die Identifizierung von Kriegseinwirkungen basierte auf Luftbildern aus den Befliegungen der alliierten Luftstreitkräfte im Zweiten Weltkrieg vom 22. Januar 1945. Das Steinkohlenbergwerk blieb von direkten Luftangriffen verschont. Die Kokerei wurde jedoch durch Artilleriebeschuss beschädigt. Eine Anfrage beim Kampfmittelräumdienst Westfalen-Lippe erbrachte für das Plangebiet keine Hinweise auf Blindgängerverdachtspunkte.

Abbrüche von Gebäuden und Anlagen

Im Laufe der etwa 100-jährigen Nutzungsdauer des Geländes der Schachanlage Heinrich- Robert sind zahlreiche Gebäude und Anlagen errichtet und rückgebaut worden.

Ausweislich der Bau- und Abbruchbeschreibung wurden alle Bauteile bis auf 0,30 m UK Terrain abgebrochen, bei Gebäuden mit Kellergeschossen und Behältergruben die Sohlflächen zerstört. Danach wurde das Gelände eingeebnet. Es muss somit davon ausgegangen werden, dass sich im gesamten Bereich der Kohlenlagerplätze noch Fundamentreste im Boden befinden.

Fundamente

Im Rahmen der Historischen Recherche Heinrich Robert wurden insgesamt 703 Gebäude und Anlagen recherchiert. Es konnten für diese Objekte 559 Bauzeichnungen und Fundamentpläne ermittelt werden.

Jedoch war es nicht immer möglich, eine Fundamentzeichnung anzufertigen. Für Gebäude und Anlagen der Schachanlage Heinrich Robert konnten 251 Fundamentpläne erstellt werden. Davon waren vier Zeichnungen lagetechnisch nicht zuzuordnen.

Fundamentrestriktionen

Die Fundamente aller Gebäude und Anlagen lassen sich wie folgt in die vier Fundamentkategorien einteilen:

Fundamentkategorie	Anzahl
Keine und oberflächennahe Fundamente	51
Keine und oberflächennahe Fundamente (geschätzt)	57
Tiefreichende Fundamente	107
Tiefreichende Fundamente (geschätzt)	96
Unterirdische Hohlräume	12
Unterirdische Hohlräume (geschätzt)	22
Summe	345
Unbekannte und unbewertete Fundamente	358
Summe:	703

Zusammenfassung

Durch die junge Schachtanlage, dessen Anlagen sich an der »Schachtachse« orientieren, ist bis heute das Erscheinungsbild der Zeche von einer planvoll gewachsenen und kompakten Anlage geprägt. Aufgrund der kompakten Bauweise von Schachtanlage und Nebengewinnung, lassen sich Bereiche, in denen keine oder oberflächennahe Fundamente zu erwarten sind, nicht festlegen. Demgemäß sind tiefreichende Fundamente, und somit zu erwartende Restriktionen für nachfolgende Planungen, in fast allen Bereichen der Anlage zu finden. Für diesen Bebauungsplan gilt dies insbesondere für:

- Steinbrecheranlage (tiefreichendes Fundament 476),
- LKW-Waage (tiefreichendes Fundament 474),
- Container und Wiegehaus (oberflächennahe Fundamente 472, 473), sowie
- Muldengurtband und Bandbrücke zur Kokskohle-Rückverladung (oberflächennahes Fundament 421).

Die vorliegende Fundamentrecherche vermittelt einen detaillierten Überblick über die zu erwartenden Fundamentrestriktionen. Für eine genaue Bestimmung der Art und Lage der Fundamente sind im Rahmen von nachfolgenden Planungen allerdings gezielt Baggerschürfe zur Überprüfung der in den Fundamentplänen gemachten Angaben notwendig.

14 Ver- und Entsorgung

14.1 Versorgung des Plangebietes

Hierzu ist auf die Ausführungen im Kapitel 5.1.5 zu verweisen.

14.2 Entwässerung des Plangebietes

14.2.1 Rechtliche Grundlagen

Das Verfahren für die Beseitigung des im Plangebiet anfallenden Abwassers wird nach den Bestimmungen des LWG § 44 Beseitigung von Niederschlagswasser (zu § 55 Absatz 2 des

Wasserhaushaltsgesetzes) ausgewählt. Unter dem Begriff Abwasser ist häusliches oder betriebliches Abwasser (Schmutzwasser) und gesammeltes Niederschlagswasser zu verstehen. Verschmutzungsgrad des Abwassers, Untergrund- und Grundwasserverhältnisse, Nähe zu Gewässern, sowie bestehende behördliche Entwässerungsgenehmigungen und Wirtschaftlichkeitsansprüche müssen bei der Wahl des Entwässerungsverfahrens berücksichtigt werden. Grundsätzlich muss versucht werden, wenig verunreinigtes Niederschlagswasser im Gebiet zu versickern oder in ein ortsnahes Gewässer einzuleiten. Im Rahmen der Fortschreibung des Regelwerks hat die DWA (Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V.) 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.

14.2.2 Niederschlagswasser / Überflutungsschutz

Das Gutachten des Büros Ahlenberg zu Grundwasseruntersuchungen aus den Jahren 2018/2019 auf dem Gelände der ehemaligen Schachanlage beschreibt deutliche bis massive Belastungen des Grundwassers mit BTEX, Benzol, Phenol und LHKWs im Bereich der ehemaligen Kokerei sowie im Bereich der ehemaligen Werkstatt und Schmiede. Die Möglichkeiten der Versickerung des Niederschlagswassers sind im Hinblick auf die Vorbelastungen des Untergrundes sehr ungünstig. Eine planmäßige vollständige Versickerung wird daher ausgeschlossen.

Ein mögliches Konzept der Regenwasserableitung und -rückhaltung für die vier Bebauungsplangebiete zur Nachnutzung des Bergwerks Heinrich Robert beschreibt das Büro Konstaplan in der Konsensvariante 6 (vgl. Vorentwurfsplanung – Entwässerung Erschließung KreativRevier Heinrich Robert in Hamm, konstaplan März 2022). Eine ortsnaher Einleitung in den Herringer Bach ist möglich. Die Ableitung des Niederschlagswassers soll über neu zu errichtende Regenwasserkanäle und eine Regenwasserrückhaltung in den Herringer Bach erfolgen. Die ausgewiesenen Sondergebiete für Einzelhandel sind über private Entwässerungsanlagen an einen öffentlichen Regenwasserkanal in der Zufahrtsstraße 2 anzuschließen.

Variante 6 sieht für das Plangebiet die Niederschlagswasserbeseitigung der Zufahrtsstraße 2 und der Einzelhandelsflächen mittels Rückhaltung und Ableitung parallel zu Kamener Straße Richtung Herringer Bach vor. Durch diese Variante kann eine reduzierte Tiefenlage des Regenwasserkanals erreicht werden und ein Einschnitt des potentiell belasteten 2. Grundwasserstocks wird vermieden. Die Ableitung kann im Freigefälle erfolgen, wodurch die Schaffung eines neuen Betriebspunktes verhindert wird. Der Bau einer Rückhaltung ist erforderlich. Erschließungsvoraussetzung für die Niederschlagswasserbeseitigung innerhalb dieses Geltungsbereiches ist der Bau aller Abwasseranlagen zur Niederschlagswasserableitung und Rückhaltung in dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 05.082 - Nachnutzung Bergwerk Heinrich Robert III - (Zufahrt und Leitungsführung durch entsprechende Festsetzungen im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes gesichert).

Die Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers wird im Rahmen des wassertechnischen Genehmigungsentwurfes dargestellt.

Grundsätzlich sollen einige Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel die abzuleitende Niederschlagswassermenge begrenzen, welche in Kapitel 5.1.5 aufgelistet sind. Deren Umsetzung wird unter anderem anhand von Festsetzungen zu Mindestqualitäten der Begrünung wie

Anpflanzungen von Bäumen und überwiegende Begrünung von Flachdächern (siehe Kapitel 6.13) und der örtlichen Bauvorschrift zur Begrünung von Fassaden (siehe Kapitel 6.14.2) gesichert.

Das Plangebiet liegt außerhalb eines Überschwemmungsgebietes und weist den Hochwassergefahrenkarten der Bezirksregierung Arnsberg zufolge selbst bei einem extremen Hochwasserszenario mit niedriger Wahrscheinlichkeit keine potenziellen Hochwassergefahren auf. Bei Starkregenereignissen sind der Gefährdungskarte für Überflutungen der Stadt Hamm zufolge nur jeweils potenziell kleinflächig im Bereich der privaten Grünflächen sowie der Zufahrtsstraße 2 Ansammlungen von Niederschlagswasser bis zu maximal 30 cm möglich. Eine geringfügige Anstauung innerhalb der Grünfläche wäre unproblematisch, die Entwässerung des Straßenraumes wird im Rahmen der Straßenplanung geregelt. Da die Geländetopografie im Bereich der Sonstigen Sondergebiete noch angepasst werden soll, ist in dem Zuge die Entwässerung der Grundstücke zu berücksichtigen. Im Rahmen der Gebäudeplanung ist der Hinweis »Überflutungsschutz bei Starkregen« zu beachten. Die darin genannten Vorsorgemaßnahmen in Kombination mit der Rückhaltung auf begrünten Dachflächen sowie im geplanten Regenrückhaltebecken beugen Gefährdungen sensibler Nutzungen von Starkregenereignissen vor.

14.2.3 Schmutzwasser

Die Ableitung des im Plangebiet anfallenden Schmutzwassers kann über die vorhandene Mischwasserkanalisation in der Kamener Straße zur Kläranlage Hamm-West erfolgen. Die ausgewiesenen Sondergebiete für Einzelhandel sind über private Entwässerungsanlagen an einen zu errichtenden öffentlichen Schmutzwasserkanal in der Zufahrtsstraße 2 anzuschließen.

14.2.4 Löschwasserversorgung

Baugebiete müssen zur Löschwasserversorgung geeignete Rohrleitungsquerschnitte und eine ausreichende Anzahl geeigneter Hydranten gem. Arbeitsblatt W 405 des DVGW (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V.) aufweisen. Hydranten dürfen grundsätzlich nicht in Bereichen von Zufahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen sowie in Parkflächen installiert werden. Die Löschwassermenge ist in jedem Fall von der Art und Ausführung der geplanten Gebäude abhängig. Um alle Arten von Nutzungen, welche dem geplanten Gebiet entsprechen zu ermöglichen, sind hier 96 m³/Std. über einen Zeitraum von mindestens 2 Stunden erforderlich. Der erste Hydrant darf einen Abstand von 75 Meter von der jeweiligen Grundstücksgrenze nicht überschreiten. Einzelheiten zur Ausführung können mit dem Sachgebiet Vorbeugender Brandschutz der Berufsfeuerwehr Hamm abgestimmt werden. Eine ausreichende Löschwasser-versorgung ist im Bauantragsverfahren nachzuweisen.

Hamm, den 04.08.2023

gez.
Andreas Mentz
Stadtbaurat

gez.
Joachim Horst
Städt. Baudirektor

Anhang

Anhang 1: Tabellarische Zusammenfassung

Name des Verfahrens	Bebauungsplan Nr. 05.081 - Nachnutzung Bergwerk Heinrich Robert I -	
Lage des Plangebietes	<ul style="list-style-type: none"> - Stadtbezirk: Herringen - Ortsteil: Herringen - südlicher Rand ehemaliges Zechengelände, nördlich Kamener Straße 	
Struktur des Plangebietes (Bestand)	<ul style="list-style-type: none"> - Brachflächen - z.T. Gehölzbestand - vorhandener Lebensmitteldiscounter (Netto) 	
Charakteristik der Planung / geplante Nutzungs- bzw. Bebauungsstruktur	<ul style="list-style-type: none"> - großflächige und kleinflächige Einzelhandelsbetriebe - Stellplatzanlage (Nord / Süd / Bestand) - solitäres, gewerblich genutztes Gebäude als südöstlicher Auftakt 	
Art des Verfahrens	Aufstellungsverfahren gemäß § 2 (1) BauGB	
Verfahrensverlauf	Aufstellungsbeschluss	15.05.2018 bzw. 23.03.2021
	Scoping gem. § 4 (1) BauGB	25.06.2018 - 25.07.2018 bzw. 11.06.2021 - 12.07.2021
	Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB	11.06.2021 - 24.06.2021, (Besprechungsmöglichkeit mit paralleler Online-Beteiligung)
	Landesplanerische Abstimmung	Nicht erforderlich
	Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB	21.03.2022 - 22.04.2022
	Offenlegungsbeschluss	13.12.2022
	Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB und öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB	23.01.2023 - 23.02.2023
Vorbereitende Bauleitplanung (FNP)	Änderung des FNP im Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB (33. Änderung des FNP)	
Relevante informelle vorbereitende Planungen	<ul style="list-style-type: none"> - Rahmenplan 2020 CreativRevier Heinrich Robert - ISEK - Bergwerk Heinrich Robert und Pelkum / Wiescherhöfen - Masterplan Freiraum - Klimaaktionsplan und Klimafolgenanpassungskonzept 	
Organisation der Erschließung	<ul style="list-style-type: none"> - Äußere Erschließung: Anbindungen an die Kamener Straße sowie über die Hauptzufahrt (Zufahrtsstraße 2) - neue Aufteilung Kamener Straße, separate Linksabbiegespur, erfolgt im Wesentlichen innerhalb der bestehenden Verkehrsfläche (außerhalb des Plangebietes), Hauptzufahrt unterschiedliche Querschnittsbreite, separate Linksabbiegespur, Geh- und Radweg am westlichen Rand - Innere Erschließung: interne Organisation der Stellplatzanlage über Fahrgassen 	
Planausweisung / Dichtewerte	<ul style="list-style-type: none"> - Art der baulichen Nutzung: Sonstiges Sondergebiet (So) bzw. Gewerbegebiet (GE) - Differenzierte Steuerung der Verkaufsflächengröße und zulässiger Sortimente in den Teilflächen des SO 	

	<ul style="list-style-type: none"> - Grundflächenzahl 0,8 bzw. 0,75 - Anzahl Vollgeschosse: I bis III - Unterschiedliche Gebäudehöhen: SO 9,0 m, GE 10,0 m - offene Bauweise, z.T. abweichende Bauweise 	
Grünflächen	<ul style="list-style-type: none"> - Festsetzung privater Grünflächen (Zweckbestimmung »Parkanlage«) - Pflanzgebote (im Bereich privater Grünflächen, auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen bzw. Stellplatzanlagen) 	
Verkehr	<ul style="list-style-type: none"> - Parken: Stellplatznachweise auf privater Grundstücksfläche - ÖPNV: 2 neue Bushaltestelle an Kamener Straße und Hauptzufahrt, Linien 3, 5 und 193, Bahnhof sowie der Busbahnhof in rd. 4,5 km nordöstlicher Richtung 	
Entwässerung	<ul style="list-style-type: none"> - Niederschlagswasser: Rückhaltung sowie Ableitung parallel zu Kamener Straße Richtung Herringer Bach - Schmutzwasser: Einleitung in vorhandenen Mischwasserkanal in Kamener Straße 	
Kompensationsmaßnahmen / Ausgleichsflächen	<ul style="list-style-type: none"> - Kompensationsbedarf von 38.006 Biotoppunkten, wird durch Festsetzungen in den Bebauungsplänen Nr. 05.082 (III) und Nr. 05.083 (IV) (ebenfalls im Bereich der ehem. Zeche Heinrich Robert) kompensiert. 	
Sonstige Anmerkungen	<ul style="list-style-type: none"> - Plangebiet unterliegt dem Bergrecht mit entsprechenden Sanierungsplänen, bzw. Teilsanierungsplänen mit weitergehenden Aussagen aufgrund der Schutzwürdigkeit der geplanten Nutzungen 	
Gutachten	Artenschutz	Vorliegend, November 2022, Ergänzungen Mai 2023
	Immissionsschutz	Vorliegend, 26.09.2022
	Verkehr	Vorliegend, 30.06.2022
	Hydrogeologie / Boden	Vorliegend, 11.07.2018
	Entwässerung	Vorliegend, März 2022
	Altlasten	Vorliegend, 23.07.2014
	Fundament	Vorliegend, März 2011
	Umweltbericht	Vorliegend, Oktober 2022, Ergänzungen Juni 2023
	Einzelhandel/Verträglichkeit	Vorliegend, August 2022
Flächenbilanzierung	Gesamtfläche (Plangebiet)	ca. 51.647 m²
	Grundstücksflächen Gewerbegebiet (GE)	ca. 960 m ² (1,8 %)
	Sonstiges Sondergebiet (SO)	ca. 40.627 m ² (78,7 %)
	Verkehrsflächen	ca. 4.686 m ² (9,1 %)
	Private Grünflächen	ca. 4.189 m ² (8,1 %)
	Versorgungsfläche	ca. 17 m ² (0,04 %)
	Flächen für Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	ca. 1.120 m ² (2,1 %)
	Regenrückhaltebecken (Zuwegungen)	ca. 76 m ² (0,16 %)

Anhang 2: Pflanzenarten-Liste

Liste A - Großkronig wachsende Bäume für Stellplatzanlagen

(empfohlener Pflanzabstand ca. 15 Meter)

Alnus spaethii	(Purpur-Erle)
Platanus x hispanica	(Platane)
Quercus cerris	(Zerr-Eiche)
Quercus robur	(Stiel-Eiche)
Quercus petraea	(Traubeneiche)
Tilia cordata	(Winter-Linde)
Tilia tomentosa	(Silber-Linde)
Celtis Australis	(Europ. Zürgelbaum)
Gleditsia triacanthos 'inermis'	(Dornenlose Gleditschie)
Liquidambar styraciflua	(Amberbaum)

Liste B - Bäume für Grünflächenanlagen

Großkronig wachsende Bäume:

(empfohlener Pflanzabstand ca. 15 Meter)

Aesculus hippocastanum	(Rosskastanie)
Castanea sativa	(Esskastanie)
Fagus sylvatica	(Rotbuche)
Fraxinus excelsior	(Gewöhnliche Esche)
Juglans sylvatica	(Walnuss)
Populus tremula	(Zitterpappel)
Quercus robur	(Stiel-Eiche)
Quercus cerris	(Zerr-Eiche)
Quercus petraea	(Traubeneiche)
Platanus x hispanica	(Platane)
Tilia cordata	(Winter-Linde)
Tilia tomentosa	(Silber-Linde)
Ulmus laevis	(Flatter-Ulme)
Liriodendron Tulipifera	(Tulpenbaum)
Sophora Japonica	(Schnurbaum)
Elsbeere	(sorbus torminalis)
Ginkgo Biloba	(Ginkgobaum)
Alnus spaethii	(Purpur-Erle)
Celtis Australis	(Europ. Zürgelbaum)
Gleditsia triacanthos 'inermis'	(Dornenlose Gleditschie)
Liquidambar styraciflua	(Amberbaum)

Klein- bis mittelkronig wachsende Bäume:

(empfohlener Pflanzabstand bei Pflanzung von Bäumen: ca. zehn Meter;

empfohlener Pflanzverband bei mehrreihigen Hecken: 1 Meter mal 1 Meter)

Acer campestre	(Feldahorn)
Alnus glutinosa	(Schwarzerle)
Betula pendula	(Hängebirke)
Carpinus betulus	(Hainbuche)
Prunus avium	(Vogelkirsche)
Salix fragilis	(Bruchweide)
Sorbus aucuparia	(Vogelbeere/Eberesche)
Cornus sanguinea	(Blutroter Hartriegel)
Malus Tschonoskii	(Wollapfel)
Fraxinus ornus	(Blumen-Esche)

Liste C - Sträucher für Grünflächenanlagen (bis acht Meter Wuchshöhe)

*(empfohlener Pflanzverband bei mehrreihigen Hecken: 1 Meter mal 1 Meter;
empfohlener Pflanzabstand bei einer 1-reihigen Hecke: 20 – 25 Zentimeter;
Pflanzung auch in Gruppen empfohlen)*

Laubabwerfende Sträucher:

Cornus sanguinea	(Blutroter Hartriegel)
Corylus avellana	(Gewöhnliche Hasel)
Crataegus laevigata	(Zweigriffeliger Weißdorn)
Crataegus monogyna	(Eingriffeliger Weißdorn)
Euonymus europaea	(Pfaffenhütchen)
Prunus spinosa	(Schlehe)
Rosa corymbifera	(Heckenrose)
Rosa canina	(Hundsrose)
Salix caprea	(Sal-Weide)
Sambucus nigra	(Schwarzer Holunder)

Immergrüne Sträucher:

Ilex aquifolium	(Stechpalme)
Taxus baccata	(Eibe)

Anhang 3: Hammer Sortimentsliste der zentren-, nahversorgungsrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Sortimente

Definition zentrenrelevanter Sortimente		Definition nicht-zentrenrelevanter Sortimente*	
WZ-Nr.**	Bezeichnung	WZ-Nr.**	Bezeichnung
Nahversorgung (nahversorgungsrelevante Sortimente***)			
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		
Bekleidung, Schuhe, Sport			
47.71	Bekleidung		
47.72	Schuhe, Lederwaren und Reisegepäck		
aus 47.64.2	Sportartikel (inkl. Sportbekleidung, -schuhe, -geräte)	aus 47.64.2	Sportgroßgeräte, Campingartikel
Bücher, Schreib- und Spielwaren			
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		
Unterhaltungselektronik, Computer, Elektro, Foto			
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		
Bau- und Gartenbedarf, Blumen, Zoobedarf			
aus 47.76.1	Blumen	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	Pflanzen, Sämereien und Düngemittel (u. a. Baumschul-, Topf- und Beetpflanzen, Weihnachtsbäume, Blumenbindereierzeugnisse, Blumenerde, Blumentöpfe)

Fortsetzung folgt

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)
Möbel, Einrichtungsbedarf			
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
Sonstige Sortimente			
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			

(entsprechend: 2. FORTSCHREIBUNG DES EINZELHANDELSSTANDORT- UND ZENTRENKONZEPTE DER STADT HAMM, Fassung vom 31.10.2019)