

Stadt Hamm

Stadtplanungsamt

Bebauungsplan Nr. 05.082

- Nachnutzung Bergwerk Heinrich Robert III -

Begründung zum Bebauungsplan

Stand:
Satzungsbeschluss

INHALTSVERZEICHNIS

1	Räumlicher Geltungsbereich.....	4
2	Planungsanlass und Planungsziele	5
3	Beschreibung des Plangebietes / Städtebaulicher Bestand	6
4	Vorhandene Planung	8
4.1	Regionalplanung	8
4.2	Flächennutzungsplanung	9
4.3	Verbindliche Bauleitplanung / Baugebietsplanung	10
4.4	Informelle Planungen	12
4.5	Landschaftsplanung	16
5	Städtebauliches Konzept	17
5.1	Städtebauliches Gesamtkonzept.....	17
5.1.1	Nutzungskonzept Gesamtstandort.....	18
5.1.2	Freiraumkonzept Gesamtstandort	20
5.1.3	Erschließung Gesamtstandort	20
5.1.4	Entwässerung Gesamtstandort	22
5.1.5	Klimaschutz/Anpassung an Klimawandel	22
5.2	Städtebauliches Konzept Plangebiet	24
5.2.1	Bebauungs-/Nutzungskonzept Plangebiet.....	24
5.2.2	Erschließungskonzept Plangebiet.....	25
5.2.3	Freiraumkonzept Plangebiet.....	25
6	Planungsrechtliche Festsetzungen	26
6.1	Art der baulichen Nutzung	26
6.1.1	Urbane Gebiete	26
6.1.2	Mischgebiete	36
6.1.3	Sonstiges Sondergebiet SO »Parkhaus«.....	40
6.2	Maß der baulichen Nutzung	42
6.2.1	Grundflächenzahl gemäß § 17 BauNVO.....	42
6.2.2	Grund- und Geschossfläche Mischgebiet MI 2	44
6.2.3	Geschossflächenzahl gemäß § 17 BauNVO.....	46
6.2.4	Begriffsbestimmung Höhenfestsetzungen und Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen gemäß § 18 BauNVO	46
6.2.5	Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhen (GH).....	50
6.2.6	Ermittlung der Bezugspunkte für bodentiefe Öffnungen in den Außenwänden und Festsetzung der minimalen Höhen für bodentiefe Öffnungen in den Außenwänden	55
6.2.7	Überschreitung der festgesetzten Mindesthöhe für bodentiefe Öffnungen	59
6.2.8	Festsetzung der Lichten Höhe und der Durchfahrt im Urbanen Gebiet MU 5	59
6.2.9	Maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse.....	61
6.3	Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise	62
6.3.1	Überbaubare Grundstücksflächen	62
6.3.2	Bauweise.....	66
6.4	Stellplätze, Garagen und überdachte Stellplätze (Carports)	67
6.5	Nebenanlagen.....	70
6.6	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen	71
6.7	Verkehrsflächen	71
6.8	Zu- und Abfahrverbot	73

6.9 Fläche für Versorgungsanlagen sowie für Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken	73
6.10 Weitere Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen	77
6.11 Grünflächen	78
6.12 Flächen für die Wasserwirtschaft	83
6.13 Flächen für Wald	84
6.14 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	84
6.15 PV-Anlagen	86
6.16 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes	86
6.16.1 Schachtschutzbereich	86
6.16.2 Altlasten	87
6.16.3 Schall	88
6.17 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	92
6.17.1 Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen innerhalb der Grünfläche mit der Kennzeichnung »Zechenpark«	92
6.17.2 Begrünung von Stellplatzanlagen	92
6.17.3 Eingrünung Grundstücksflächen	94
6.17.4 Eingrünung des Sonstigen Sondergebietes SO »Parkhaus«	95
6.17.5 Begrünung von Dächern	96
6.17.6 Anpflanzungen innerhalb der geplanten Grünfläche mit der Kennzeichnung »Schachtgarten«	98
6.17.7 Anpflanzungen innerhalb der Fläche für Versorgungsanlagen sowie für Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken mit der Kennzeichnung »Sicherung- und Landschaftsbauwerk« sowie innerhalb der Grünflächen mit den Kennzeichnungen »Landschaftsbauwerk« und »Wiese«	99
6.18 Örtliche Bauvorschriften	101
6.18.1 Dachgestaltung	101
6.18.2 Dachgestaltung des historischen Gebäudebestandes	101
6.18.3 Materialien und Farben von Fassaden	102
6.18.4 Einfriedungen	102
6.18.5 Gestaltung und Instandhaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke	102
6.18.6 Werbeanlagen	103
7 Nachrichtliche Übernahmen, Vermerke, Kennzeichnungen und Hinweise	104
7.1 Kennzeichnungen	104
7.2 Nachrichtliche Übernahmen	105
7.3 Hinweise	107
8 Natur und Umwelt	112
8.1 Rechtliche Grundlagen / Verfahren	112
8.2 Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft	112
8.3 Artenschutz	113
8.3.1 Bauzeitenregelung für planungsrelevante Vogelarten und Arten der allgemeinen Brutvogelfauna	113
8.3.2 Allgemeiner Schutz wildlebender Tiere und Pflanzen	114
8.3.3 Angepasste Beleuchtung	114
8.3.4 Schaffung von Fledermausquartieren	114

8.3.5	Bauzeitenregelung zur Vermeidung der Tötung der Waldeidechse	114
8.3.6	Ökologische Baubegleitung (ÖBB)	116
9	Immissionsschutz	116
10	Leistungsfähigkeit Verkehr.....	120
11	Boden.....	122
12	Fundamente	132
13	Denkmäler	134
14	Ver- und Entsorgung.....	136
14.1	Versorgung des Plangebietes	136
14.2	Entwässerung des Plangebietes	136
14.2.1	Rechtliche Grundlagen	136
14.2.2	Niederschlagswasser/Überflutungsschutz	137
14.2.3	Schmutzwasser	138
14.2.4	Löschwasserversorgung.....	138
	Anhang.....	139
	Anhang 1: Tabellarische Zusammenfassung.....	139
	Anhang 2: Pflanzenarten-Liste	142
	Anhang 3: Hammer Sortimentsliste der zentren-, nahversorgungsrelevanten und nicht- zentrenrelevanten Sortimente.....	144

1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Bebauungsplan Nr. 05.082 - Nachnutzung Bergwerk Heinrich Robert III - umfasst den in der Gemarkung Herringen (Flur 3) liegenden Bereich nördlich der Kamener Straße, westlich des Herrerger Baches und südlich der Straße Zum Bergwerk.

Der Geltungsbereich wird begrenzt durch

- die Westgrenzen der Flurstücke 929 und 1212 (beide Kamener Straße) vom südöstlichen Eckpunkt des Flurstücks 1197 (Weg südlich des Herrerger Baches) bis zum südöstlichen Grenzpunkt des Flurstücks 1221 (Bergwerksgelände),
- einen ca. 237 m langen Abschnitt der Ostgrenze des Flurstücks 1221,
- 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 Westen,
- die Ostgrenze des Flurstücks 1220,
- die südliche Grenze der nördlichen Abzweigung der Straße Zum Bergwerk teilweise entlang der Nordgrenzen der Flurstücke 1220, 1222 (beide Bergwerksgelände) und 1217, 1223 (beide Bestandsgebäude des ehemaligen Bergwerks),
- die südliche Grenze der Straße Zum Bergwerk und die südliche Grenze des Flurstücks 1221 sowie
- die Südwestgrenze der Flurstücke 1221 (hier Straße Zum Bergwerk), 1196 und 1197 (beide Weg südlich des Herrerger Baches).

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

Der Geltungsbereich weist eine Größe von 22,0 ha auf und befindet sich im Süden des Stadtteils Herringen, nordwestlich der Kamener Straße auf dem Gelände des ehemaligen Bergwerks Heinrich Robert. Südlich des Plangebietes grenzt der Stadtteil Pelkum-Wiescherhöfen mit seinem Siedlungsbereich an, im Südosten befindet sich die Kamener Straße, die in nordöstlicher Richtung weiter in das Hammer Stadtgebiet führt. Westlich und nördlich des Plangebietes grenzen die Geltungsbereiche der sich parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungspläne Nr. 05.081 - Nachnutzung Bergwerk Heinrich Robert I -, Nr. 04.077 - Nachnutzung Bergwerk Heinrich Robert II - und Nr. 05.083 - Nachnutzung Bergwerk Heinrich Robert IV - an. Weiterhin liegt das Plangebiet rd. 4,5 km vom Hauptbahnhof sowie rd. 5 km von der Innenstadt der Stadt Hamm entfernt. Das Plangebiet ist gekennzeichnet durch überwiegend versiegelte Flächen, bebaute Flächen, durch ehemals genutzte und denkmalgeschützte Gebäude der Zeche Heinrich Robert sowie durch Flächen mit Baumbestand.

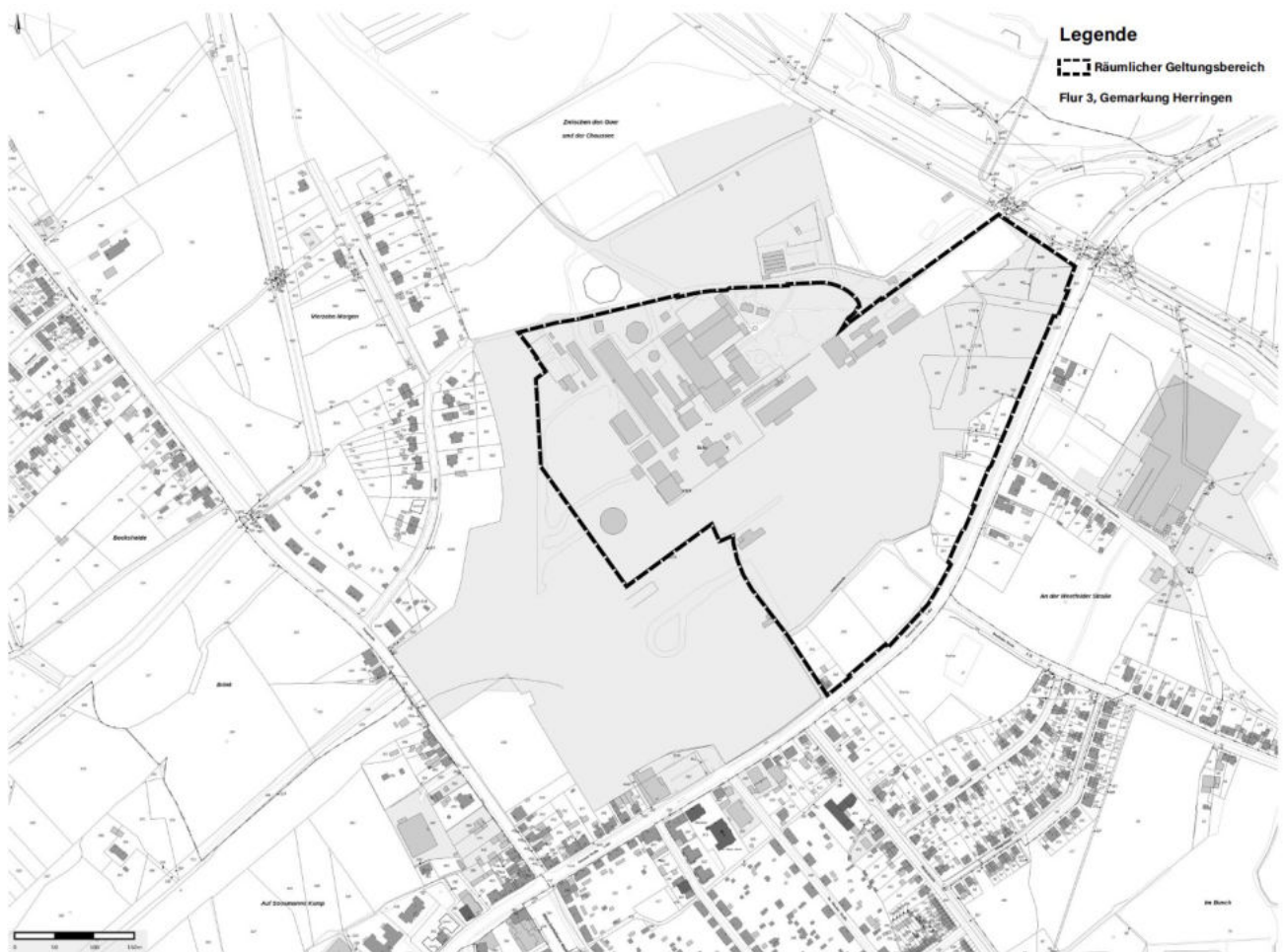


Abbildung 1: Räumlicher Geltungsbereich

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 »CreativQuartier« 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 wird mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes Nr. 05.082 beabsichtigt, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Teilbereich des Geländes zu schaffen, in dem sich die Bestandsgebäude des Bergwerks und (zukünftig) ein Sicherungs- und Landschaftsbauwerk befinden.

Mit dem Bebauungsplan werden eine Reihe städtebaulicher Ziele verfolgt:

- Etablierung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung
- Öffnung des Standortes zum angrenzenden Siedlungsraum (Pelkum / Wiescherhöfen)
- Vernetzung mit dem Stadtteil Herringen
- Förderung von Kreativwirtschaft durch das CreativQuartier
- Förderung einer aktiven Freiraumentwicklung

3 Beschreibung des Plangebietes / Städtebaulicher Bestand

Der aufzustellende Bebauungsplan umfasst rd. 22,0 ha des insgesamt rd. 55 ha großen Areals der ehemaligen Zeche »Heinrich Robert«. Das Areal befindet sich am nördlichen Rand des Siedlungsbereiches von Pelkum und liegt im Südwesten des Hammer Stadtgebietes. Das Plangebiet umfasst einen Großteil des ehemaligen Zechenstandortes und kann im Hinblick auf die derzeitige Struktur und Ausstattung grob in einen nördlichen und einen südlichen Teilbereich untergliedert werden.

Der nördliche Teilbereich umfasst dabei die bestehende Bebauung des ehemaligen Zechenstandortes. Im Kernbereich des Bergwerksstandortes befinden sich verschiedene denkmalgeschützte und sonstige erhaltenswerte Gebäude. Die Gebäude Hammerkopfturm über Schacht Robert, das ehem. Fördermaschinenhaus Robert, das ehem. Fördermaschinenhaus Heinrich, die neue Verwaltung mit dem vorgelagerten Park, der Bereich Mannschaftskaue, das Magazin, die Lampenstube, die ehem. Maschinenzentrale und der Bereich alte Pforte und sind als Baudenkmal in die Denkmalliste der Stadt Hamm eingetragen. Darüber hinaus befinden sich auf dem Gelände weitere Gebäude wie z.B. das Pfortnerhaus, welche sehr gut für Nachnutzungen geeignet sind. Die Gebäude weisen eine gute und erhaltenswerte Bausubstanz auf und bilden den Kern der Neuentwicklung des Standortes. Viele weitere oberirdische Funktionsgebäude wurden

bereits zurückgebaut bzw. werden nicht erhalten. U.a. vor diesem Hintergrund stellen sich auch größere Teile dieses Bereiches als Brachfläche dar. Im Vorbereich der Direktionsverwaltung befindet sich eine Parkanlage, die gemeinsam mit den Gebäuden der Direktionsverwaltung einen Schutzstatus erhalten hat.

Der südliche Teilbereich stellt derzeit eine – mit Ausnahme eines Wohngebäudes an der Kokereistraße – vornehmlich unbebaute Brachfläche dar, die im Süden an die Kamener Straße angrenzt. Im Plangebiet besteht ein z.T. waldähnlicher Baumbestand, der sich überwiegend im südöstlichen Plangebiet, nördlich entlang der Kamener Straße, erstreckt.

Die westliche und nördliche Plangebietsgrenze verläuft jeweils auf dem Zechenstandort, die östliche Plangebietsgrenze bildet der Herringer Bach und die südliche Grenze bildet die Kamener Straße.

Im Hinblick auf die topografischen Gegebenheiten steigt das Gelände von Südosten nach Nordwesten bis zu den Bestandsgebäuden an. Danach fällt das Gelände Richtung Nordwesten wieder ab. Dabei liegt der darauf bezogene Hochpunkt bei 62 m über Normalhöhennull (NHN) am südlichen Rand der Bestandsgebäude. An der nordwestlichen Plangebietsgrenze befindet sich das Gelände auf 57 m ü. NHN sowie an der südöstlichen Plangebietsgrenze auf 59 m ü. NHN. Einen Hochpunkt des Geländes stellt die nördliche Begrenzung der bewaldeten Fläche, nördlich der Kamener Straße, dar. Dort liegt das Gelände bei 65 m ü. NHN.

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 geplanten Sicherungs- und Landschaftsbauwerkes 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 in südlicher Richtung die Autobahnanschlussstelle Bönen der Autobahn 2 sowie in 5,1 km in 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. Von 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. Im Nordwesten grenzen weitere Wohngebäude an, z.T. Siedlungshäuser der Zechenarbeiter aus den 1920/30er Jahren. Das weitere Umfeld ist durch im Wesentlichen

brachliegende Flächen des ehemaligen Zechenstandortes geprägt, darüber hinaus im Norden, Westen, (Süd)Osten durch die Halden bzw. landwirtschaftliche Flächen gekennzeichnet.

4 Vorhandene Planung

4.1 Regionalplanung

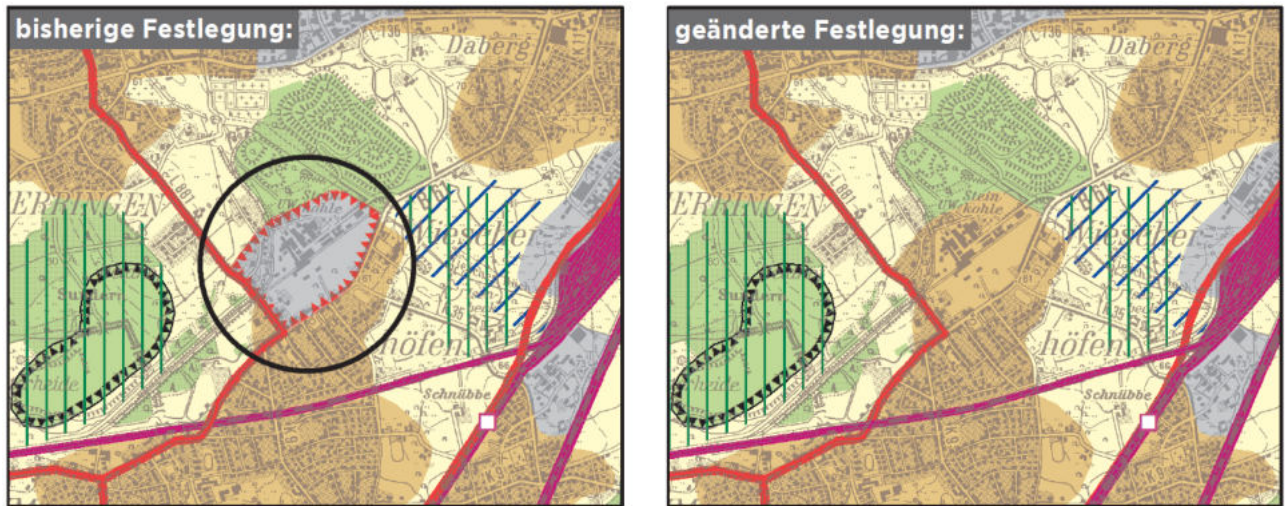


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Regionalplan

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

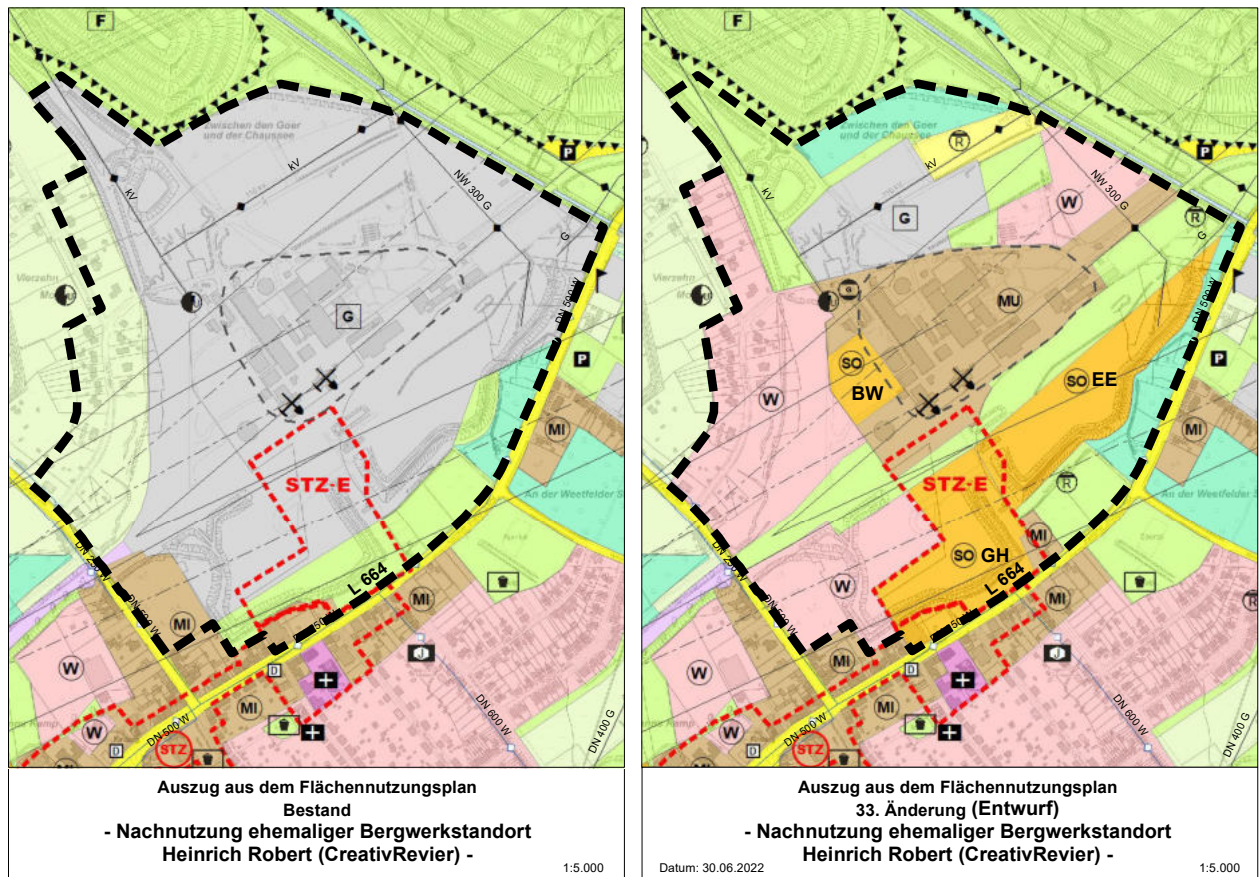


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan inklusive der 33. Änderung

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 Großteil des Plangebietes wird im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Hamm als gewerbliche Baufläche dargestellt. Diese wird im Weiteren durch einen Bergwerkschacht außer Betrieb näher bestimmt. Ein weiterer Teilbereich im Südosten des Plangebietes, nördlich der Kamener Straße, ist als Wald dargestellt. Zudem erstreckt sich entlang der Kamener Straße in Richtung Südwesten eine weitere Teilfläche, die als Grünfläche dargestellt ist. Im Weiteren verlaufen über das Plangebiet mehrere Richtfunktrassen sowie Versorgungsleitungen der Elektrizität. Auf dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich im Nordwesten eine Versorgungsfläche Elektrizität, die näher als Umspannwerk dargestellt ist.

Nördlich an das bestehende Stadtteilzentrum des Stadtteiles Pelkum grenzt die Darstellung eines Erweiterungsbereiches dieses Stadtteilzentrums an, der sich etwa zwischen Kamener Straße und bis zum Hammerkopfturm im (südlichen) Zentrum der überplanten Bereiche erstreckt.

Um eine umfassende Übereinstimmung des Vorhabens mit planungsrechtlichen Vorgaben auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung zu erzielen, war eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Die Flächennutzungsplanänderung ist im vorlaufenden Verfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB zur Aufstellung des betreffenden Bebauungsplanes Nr. 05.082 sowie der weiteren zur Entwicklung des ehemaligen Bergwerksgeländes aufzustellenden Bebauungspläne Nr. 05.081, Nr. 04.077 und Nr. 05.083 - Nachnutzung Bergwerk Heinrich Robert I, II und IV - erfolgt. Es handelt sich dabei um die 33. Änderung des Flächennutzungsplanes - 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 den überwiegenden Geltungsbereich des Bebauungsplanes ein Industriegebiet aus, im südwestlichen Bereich ist ein Gewerbegebiet mit maximal zulässiger zweigeschossiger Bebauung dargestellt. Parallel zu südlich verlaufenden Kamener Straße verläuft ein Grünstreifen. Für die nachfolgend beschriebenen Planungen ist daher die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Allerdings steht ein Großteil 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 bzw. zu Grünflächen. Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes werden die Festsetzungen des Baugebietsplans aufgehoben.



Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Baugebietsplan Pelkum

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 freiwerdenden 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.

Handlungskonzept Wohnen und Pflege

Das Handlungskonzept Wohnen und Pflege sieht bis zum Jahr 2025 einen steigenden Bedarf an Wohneinheiten. Das Konzept geht davon aus, dass zur Deckung des Wohnraumbedarfs jährlich 190 bis 450 Wohnungen neu gebaut werden müssen. Dabei wird von sinkenden Nachfragezahlen für Einfamilienhäuser und einer steigenden Nachfrage von kleinen Wohnungen ausgegangen. Große Mengendefizite werden sich zukünftig im Segment des geförderten Mietwohnungsbaus sowie im Bereich der barrierearmen Wohnungen ergeben. Die Zielsetzung dieses Bebauungsplanes sieht unter anderem Planung von Loftwohnungen, Appartementwohnen und Tiny-Houses vor. Dies entspricht der Handlungsempfehlung, neue urbane Wohnformen anzubieten. Der zunehmenden Bedeutung einer integrierten Lage von Wohnstandorten mit guter Infrastrukturanbindung wird mit dieser Planung Rechnung getragen.

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 Bebauungsplanes 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.

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).
 - o 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
 - o 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 städtebaulichen Strukturen im obigen Sinn vorhanden sind. Das Plangebiet umfasst die Gebäude der ehemaligen Zeche Heinrich Robert, die überwiegend Denkmäler darstellen. Besonders hervorzuheben ist dabei der Hammerkopfturm, der mit seinen rund 65 m einen Blickfang darstellt. Die Bestandsgebäude der ehemaligen Zeche werden überwiegend beabsichtigt zu erhalten. Unmittelbar an den Geltungsbereich grenzen keine weiteren städtebaulichen Strukturen an. Freiraumstrukturen befinden sich im unmittelbaren Plangebiets-umfeld nicht. Aufgrund der ehemaligen Nutzung des Geltungsbereiches als Zechenstandort bestehen in den Böden Altlasten sowie Fundamente. Somit

wird dem ersten Entwicklungsziel in Bezug auf die Bestandserhaltung entsprochen, wohingegen das sechste Entwicklungsziel aufgrund der ehemaligen Nutzung eine geringere Bedeutung aufweist.

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 zugelebte 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 CreativQuartier 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 bzw. grenzt daran unmittelbar an. 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 Einzelhandelskonzepts 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, die in dem hier vorliegenden Bebauungsplan infolge der festgesetzten Nutzungen

(Urbane Gebiete und Mischgebiete) eine besondere Bedeutung besitzt. So sind gemäß § 6a BauNVO innerhalb der Urbanen Gebiete lediglich solche Nutzungen zulässig, die die Wohnruhe nicht wesentlich stören. Das eine Mischgebiet besitzt hinsichtlich des benachbart geplanten Einzelhandels sowie der bestehenden Wohnnutzungen in dessen Umfeld eine besondere diesbezügliche Relevanz, im anderen Mischgebiet sind zudem u.a. spezielle Wohnnutzungen vorgesehen, die es auch 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 (Mischgebietsbereichen) 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 Vorgaben zu den »MI-Bereichen« sind auch für die Urbanen Gebiete anzuwenden, die zum Zeitpunkt der Aufstellung des Vergnügungsstättenkonzeptes noch nicht bekannt bzw. noch nicht in der Baunutzungsverordnung (BauNVO) geregelt waren. Die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes, insbesondere die Nutzungsausschlüsse, erfolgen somit in Übereinstimmung mit den Ausführungen des Vergnügungsstättenkonzeptes.

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.

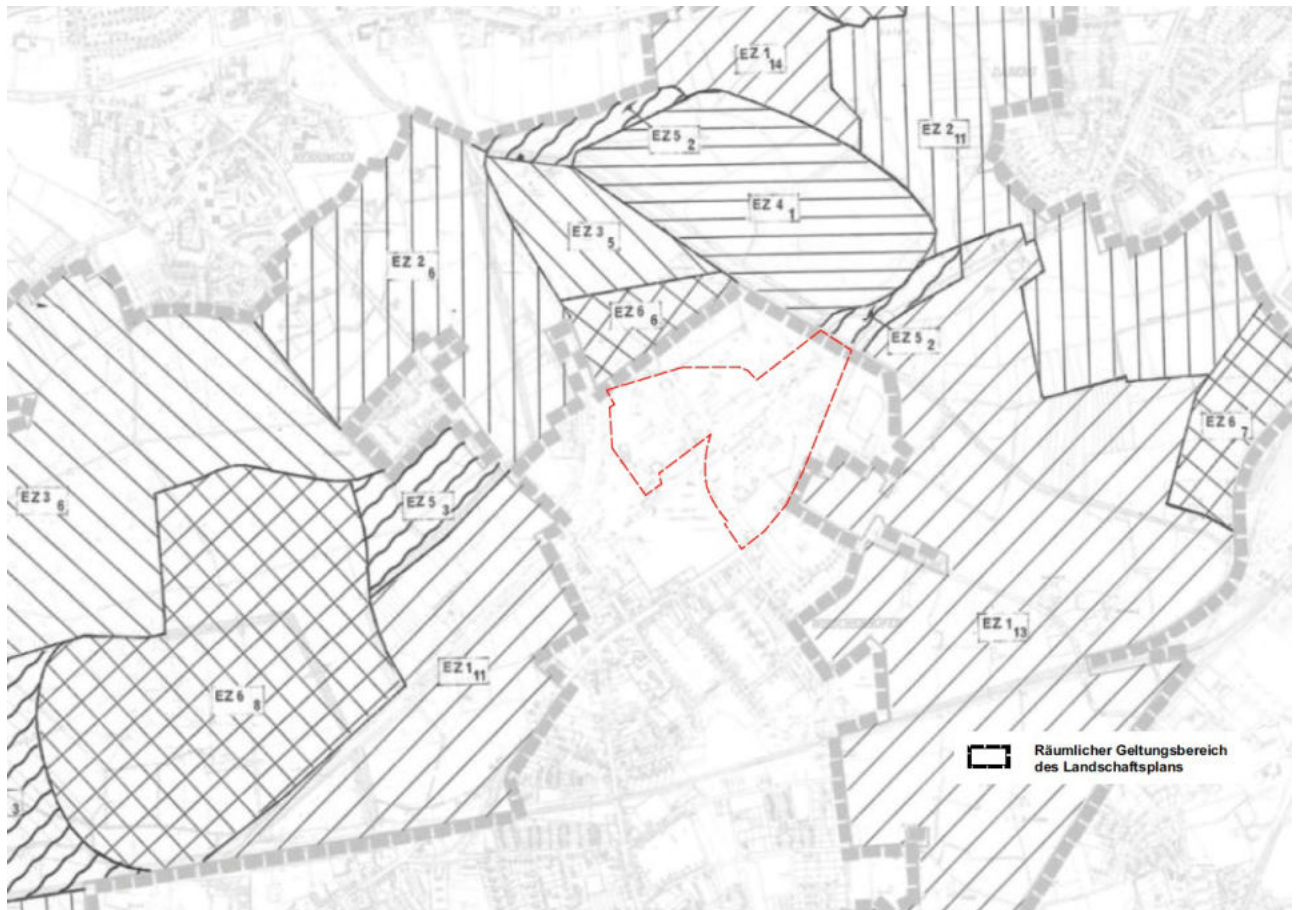


Abbildung 5: Ausschnitt aus der Entwicklungskarte des Landschaftsplanes Hamm West (Rote Linie = Abgrenzung des Bebauungsplangebietes)

5 Städtebauliches Konzept

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

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 Bestandes. 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 CreativQuartier 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 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 Wohnformen denkbar, z.B. für gemeinschaftliches Wohnen, Seniorenwohnen. 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 Pförtnerhaus 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 Gesamtaral 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 CreativQuartier (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 werden zum Aufhängen von Schaukeln und Klettermöglichkeiten genutzt. In das Kreissegment des ehemaligen Rundeindickers werden eine Parkours- und Calisthenics-Anlage installiert, die Kreisform wird mit einer Tribüne nachgezeichnet.

Zechenpark (Bebauungsplan Nr. 05.082)

Angrenzend an die Direktionsverwaltung befindet sich eine Parkanlage, die als Teil der angrenzenden Denkmale zu verstehen 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 Einzelhandelsstandorts 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 Zufahrtsstraße 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 Zufahrtsstraße 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 KreativQuartier. 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 KreativQuartiers (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 Zufahrtsstraße 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 Radwegeführung 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 Zufahrtsstraße 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 KreativQuartier, 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 Hammerkopfturmes 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 Haupteinschließung geführt werden. Im Bereich des Hammerkopfturm-Platzes ist eine neue zentrale Haltestelle insbesondere für die Nutzungen im KreativQuartier 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 Haupteinschließung (Ostseite) verlegt.

5.1.4 Entwässerung Gesamtstandort

Es wird auf Kapitel 14.2 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 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 Bebauungsplanes 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-Westfalen 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, offener 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. 05.082 - Nachnutzung Bergwerk Heinrich Robert III -

- Verpflichtende PV-/Thermieanlage auf dem Sondergebiet Parkhaus
- Festsetzung von Flächen für Versorgungsanlagen sowie für Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken (Errichtung von Anlagen auf dem »Sicherungs- und Landschaftsbauwerk«, Speicherung in »Kühlturm«)
- Auf 0,35 reduzierte Grundflächenzahl (GRZ) für das Mischgebiet Mischgebiet MI 2
- Mögliche Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe auf dem Dach des Förderturmes zugunsten der möglichen Errichtung von Klein-Windenergieanlagen

5.2 Städtebauliches Konzept Plangebiet**5.2.1 Bebauungs- / Nutzungskonzept Plangebiet****Zentrale Flächen**

Im Bereich der zentralen Flächen des Plangebietes sind u.a. Bildungs- und Kultureinrichtungen, Gastronomie, kleinflächiger Einzelhandel, nicht störendes Gewerbe und Wohnen (z.B. Tiny-Houses, Appartementwohnen) 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.

Große Teile der heute vorhandenen Bebauung des ehemaligen Bergwerks sollen dabei erhalten, saniert und nachgenutzt werden. Nach derzeitigem Stand sind für die historischen Gebäude u.a. folgende konkrete Nutzungen vorgesehen: Gesundheitszentrum, CreativHotel, Oldtimerausstellung, Hochschule, Loftwohnen. Für drei Baufelder sind größere Neubauten vorgesehen:

- Westlich der Maschinenzentrale soll ein langgezogener Baukörper mit der Nutzung Appartementwohnen entstehen. Dieser soll die Kubatur des Fördermaschinenhaus nach Nordwesten fortsetzen, wird aber in einem Abstand von 10 m zum historischen Gebäude errichtet.
- Östlich des Hammerkopfturmes bzw. südlich des Ausbildungsgebäudes ist ebenfalls ein langgezogener Baukörper geplant, der die südliche Platzkante eines Platzes definiert. Im Bereich der Platzfläche ist dieser ein- bis zweigeschossig ausgestaltet, Richtung Osten soll dieser bis zu max. fünf Geschossen terrassenförmig ansteigen. Als Nutzung ist im Erdgeschoss Gastronomie geplant, in den oberen Geschossen Büros.
- Südlich des Ausbildungsgebäudes ist im Bereich der ehemaligen Lehrwerkstatt ein weiteres mehrgeschossiges Bürogebäude geplant.
- Darüber hinaus bietet der Bebauungsplan die Möglichkeit im östlichen Bereich auch eine Überbauung vorzusehen. Denkbar sind hier zwei Parkebenen sowie die Fortsetzung der Kubatur des o.g. Terrassengebäudes (als drittes Geschoss, z.B. für Büronutzungen über den Stellplatzebenen).

Darüber hinaus ist der Neubau eines Wärmespeichers mit einem Durchmesser von 20 m im Bereich des Kühlturms, dessen Fassade erhalten bleiben soll und dessen heutige Gebäudehöhe mit dem Neubau nicht überschritten wird, vorgesehen.

Nordwestliche Ergänzungsflächen

Auf den nordwestlichen Ergänzungsflächen ist zum einen eine Tiny-House-Siedlung vorgesehen. Geplant sind hier Tiny-Houses mit einer maximalen Grundfläche von 65 m². Diese werden über

einen Erschließungsstich erschlossen, ausgehend von der Erschließungsstraße im Nordwesten des Plangebietes. Südlich der Tiny-House-Siedlung ist eine vierzügige zweigeschossige Kindertagesstätte vorgesehen. Die Freiflächen der Kindertagesstätte (Kita) liegen nördlich und östlich des Baukörpers. Die Lage an den zentralen Radwegen und die Nähe der Wohngebiete ermöglicht auf ideale Weise die Erreichbarkeit zu Fuß bzw. mit dem Fahrrad. Die Fahrerschließung erfolgt vollständig über die südlich liegende Stellplatzanlage / Parkhaus. Vorgesehen ist darüber hinaus die Ansiedlung einer Tischlerei (Nachnutzung + Neubau). Außerdem werden die bestehenden Anlagen der Mingas bzw. Elektrizität (3 Anlagen) über entsprechende Festsetzungen gesichert.

5.2.2 Erschließungskonzept Plangebiet

Die öffentliche Erschließung des »CreativQuartiers« erfolgt für den motorisierten Individualverkehr (MIV) im Wesentlichen durch die zentrale Haupteerschließung (Zufahrtsstraße 1 / 2), die im Osten an die Straße »Zum Bergwerk« sowie im Weiteren an die Kamener Straße anbindet. Eine weitere Straße (Sammelstraße 1, im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 05.083), die hiervon nördlich des Sicherungs- und Landschaftsbauwerks abzweigt, erschließt das Plangebiet im nördlichen Bereich. Von hier aus sind eine Reihe von Stellplatzanlagen direkt anfahrbar, außerdem zweigt eine untergeordnete, private Erschließung für den nordwestlichen Teil des Plangebietes hier ab. Diese verläuft in Nord-Süd-Richtung in einer Breite von 5 m und dient auch als zentrale Nord-Süd-Radwegverbindung. Von hier aus zweigt eine 6,5 m breite Privatstraße in Ost-West-Richtung ab, von der wiederum eine 5,5 m breite Erschließungsstraße für die Tiny-House-Siedlung abgeht.

Innerhalb des Plangebietes verlaufen die beiden zentralen Radwegeverbindungen und eine Vielzahl an Fußwegen, die der Vernetzung dienen. Darüber hinaus spielen der Boulevard sowie die zentralen Platzräume eine zentrale Rolle (siehe auch weitergehende Ausführungen im Kapitel 5.1.2). Innerhalb des CreativQuartiers sind zudem Fahrradabstellanlagen vorgesehen, die dezentral an unterschiedlichen Bereichen zur Verfügung stehen.

Über die zentrale Haupteerschließung sind die zwei zentrale Stellplatzanlagen/Parkhäuser des Plangebietes erreichbar. Diese ermöglichen bereits die Errichtung einer großen Anzahl von Stellplätzen für die anliegenden Nutzungen. Weitere öffentliche Stellplätze sind entlang der Hauptsammelstraße vorgesehen. Darüber hinaus ist über die Sammelstraße 1 eine weitere schon bestehende Stellplatzanlage (ca. 60 Stellplätze) anfahrbar. Über die private Erschließungsstraße im Nordwesten sind weitere Stellplätze erschlossen.

5.2.3 Freiraumkonzept Plangebiet

Zentrale Elemente des Freiraumkonzeptes sind der Schachtgarten, der Zechenpark sowie das Sicherungs- und Landschaftsbauwerk. Hierzu ist auf die Ausführungen in Kapitel 5.1.2 zu verweisen.

Darüber hinaus ist eine Begrünung der Stellplatzanlagen vorgesehen, für die keine zweite Ebene planungsrechtlich ermöglicht wird. Je angefangene 4 Stellplätze ist ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen. Im Bereich des Boulevards bzw. des zentralen Platzes sowie im Bereich der sonstigen geplanten Straßenverkehrsflächen sollen ebenfalls Laubbäume angepflanzt werden.

Darüber hinaus befinden sich westlich, östlich und südlich um den Hammerkopfturm private Freiflächen. Deren konkrete Ausgestaltung erfolgt nachgelagert zum Bebauungsplanverfahren.

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 baulichen Nutzung

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

Der Bebauungsplan Nr. 05.082 – Nachnutzung Bergwerk Heinrich Robert III – 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. 05.082 schwerpunktmäßig die Entwicklung des CreativQuartiers, welches das Zentrum der Gesamtentwicklung darstellen wird, das als Urbanes Gebiet (MU) festgesetzt wird. Darüber hinaus werden Misch – und Sondergebiete festgesetzt. Die einzelnen Gebietskategorien werden im Folgenden einzeln dargestellt.

6.1.1 Urbane Gebiete

In den Urbanen Gebieten MU 1 bis MU 6 sind gemäß § 6a Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig:

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltung sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Gemäß § 1 Abs. 5 i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO sind in den Urbanen Gebieten MU 1 bis MU 6 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 in den Urbanen Gebieten MU 1 bis MU 6 Einzelhandelsbetriebe, deren Zweck auf den Verkauf von Artikeln mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist (Sexshops), nicht zulässig.

In den Urbanen Gebieten MU 1 bis MU 6 sind gemäß § 1 Abs. 5 i.V.m. Abs. 9 BauNVO Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten sowie nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten im Sinne der »Hammer Sortimentsliste der zentren- und nahversorgungsrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Sortimente«, Stand 31.10.2019 mit dem Verkauf an letzte Verbraucher unzulässig.

In den Urbanen Gebieten MU 1, MU 2 und MU 3 sind gemäß § 1 Abs. 5 i.V.m. Abs. 9 BauNVO Läden mit Verkaufsflächen mit den nahversorgungsrelevanten Sortimenten »Apotheken« und »Drogeriewaren, kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel« sowie mit Verkaufsflächen mit den zentrenrelevanten Sortimenten »Bücher«, »Fachzeitschriften, Unterhaltungszeitschriften und Zeitungen«, »Musikinstrumente und Musikalien«, »Geräte der Unterhaltungselektronik«, »Ton- und Bildträger«, »Foto- und optische Erzeugnisse«, »keramische Erzeugnisse und Glaswaren«, »Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel«, »medizinische und orthopädische Artikel«, »Uhren und Schmuck« und »Augenoptiker«, gemäß der »Hammer Sortimentsliste der zentren- und nahversorgungsrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Sortimente«, Stand 31.10.2019 ausnahmsweise zulässig.

In den Urbanen Gebieten MU 1, MU 2 und MU 3 sind Einzelhandelsbetriebe gemäß § 6a Abs. 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 7 Nr. 2 BauNVO ab dem ersten Obergeschoss unzulässig.

Die in § 6a Abs. 3 BauNVO genannten, ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, sofern es sich hierbei um Vergnügungsstätten mit sexuellem Charakter (z.B. Sexkinos, Video-Peep-Shows, Live-Darbietungen, Eros-Center etc.), Wettvermittlungsstellen (Wettbüros und Wettannahmestellen) sowie Spielhallen aller Art handelt. Ausnahmsweise können lediglich Tanzlokale / Diskotheken, Freizeitcenter / Entertainmentcenter mit Unterhaltungsspielgeräten, Billard, Dart, Bowling, sonstigen manuellen Spielgeräten o.ä. (sämtlich ohne eine Ausrichtung auf Geldgewinn / Geldglücksspiel) zugelassen werden. Sonstige Wettvermittlungsstellen sind innerhalb der Urbanen Gebiete unzulässig.

Die in § 6a Abs. 3 BauNVO genannten, ausnahmsweise zulässigen Tankstellen sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO in den Urbanen Gebieten MU 1 bis MU 6 ausgeschlossen.

Die Errichtung einer öffentlichen Ladeinfrastruktur elektrisch betriebener Fahrzeuge ist von dieser Festsetzung ausdrücklich ausgenommen.

Begründung

Allgemeiner Zulässigkeitskatalog

Gemäß § 6a Abs. 1 BauNVO dienen Urbane Gebiete dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzungen nicht wesentlich stören. Urbane Gebiete stellen eine Gebietstypik zwischen einem Mischgebiet sowie einem Kerngebiet dar und sehen somit grundsätzlich eine Nutzungsmischung vor. Diese kann sich aus dem Zulässigkeitskatalog der festgesetzten Nutzungsarten frei ergeben. In Abgrenzung zu einem Mischgebiet muss gemäß § 6a Abs. 1 BauNVO dabei keine gleichgewichtige Nutzungsmischung innerhalb eines festgesetzten Urbanen Gebietes erfolgen.

Der Name »CreativQuartier« setzt hier zwar einen Schwerpunkt, es ist jedoch vorgesehen, planungsrechtlich keine zu engen Grenzen aus dem allgemeinen Zulässigkeitskatalog des Urbanen Gebietes vorzudefinieren, um künftige Weiterentwicklungen im geplanten Quartier zu ermöglichen. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sehen daher, unter Ausnahme der Einzelhandelsnutzungen im Sinne des § 6a Abs. 2 Nr. 3 BauNVO, vor, den allgemeinen Zulässigkeitskatalog im Sinne des § 6a Abs. 2 BauNVO am Standort zuzulassen. Einzelhandel soll lediglich in abgewandelter, eingeschränkter Form und auch lediglich mit einem räumlichen Fokus zulässig sein.

Mit der ansonsten offenen Festsetzung der zulässigen Nutzungen innerhalb der Urbanen Gebiete wird in erster Linie das Ziel verfolgt, am Standort ein belebtes und tatsächlich auch »bunt« gemischtes Quartier entstehen zu lassen, das der städtebaulichen Zielsetzung für den überplanten Standort entspricht. Demgemäß soll ein hochwertiges KreativQuartier entstehen, das einerseits die bestehenden, teilweise denkmalgeschützten Gebäude der ehemaligen Zeche Heinrich Robert nutzt und andererseits sinnvolle bauliche Ergänzungen dieser Gebäude im Sinne der Zielsetzung des Standortes ermöglicht.

In den festgesetzten Urbanen Gebieten sollen u.a. gastronomische Nutzungen, Geschäftsstellen und Büros verschiedener Dienstleister oder Gewerbebetriebe, Beherbergungsbetriebe sowie ergänzende soziale, kulturelle, kirchliche, gesundheitliche und sportliche Nutzungen, Galerien / museale Nutzungen sowie Werkstätten in einer Nutzungsmischung mit Wohnnutzungen (z.B. Appartementwohnen, Loftwohnen) realisiert werden.

Letzterer Nutzung kommt gemäß § 6a Abs. 1 BauNVO eine besondere Rolle und Bedeutung für das Urbane Gebiet zu. Demgemäß besitzen Wohnnutzungen insofern einen Vorrang, als die weiteren zulässigen Nutzungen das Wohnen nicht wesentlich stören dürfen. Die jeweilige immissionsschutzrechtliche Verträglichkeit ist dabei als Bestandteil der Baugenehmigung nachzuweisen. Im Bebauungsplan wird zudem bereits übergeordnet das geplante immissionsschutzrechtliche Zusammenspiel der beabsichtigten Nutzungsarten nachgewiesen (vergleiche Kap. 6.16.3 Schall).

Für das festgesetzte Urbane Gebiet erfolgt eine Aufteilung in die Teilflächen MU 1, MU 2, MU 3, MU 4, MU 5 sowie MU 6, im Wesentlichen, um hier hinsichtlich der Art sowie der Steuerung des Maßes der baulichen Nutzung eine differenzierte Festsetzung vornehmen zu können.

Ausschluss von Einzelhandel

Bis auf einige näher spezifizierte Ausnahmen sollen Einzelhandelsnutzungen in den Teilflächen des Urbanen Gebietes nicht zulässig sein. Urbane Gebiete dienen entsprechend § 6a Abs. 1 BauNVO im Hauptnutzungszweck dem Wohnen. Daneben sollen innerhalb der Urbanen Gebiete insbesondere Gewerbebetriebe sowie Einrichtungen der sozialen, kulturellen und andere Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören, vorgesehen werden. Einzelhandelsnutzungen sind als Gewerbebetriebe zu verstehen und im § 6a Abs. 2 Nr. 3 zudem auch explizit als allgemein zulässige Art der baulichen Nutzung vorgesehen.

Der hier vorgesehene Ausschluss von Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten sowie nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten im Sinne der »Hammer Sortimentsliste der zentren- und nahversorgungsrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Sortimente«, Stand 31.10.2019 erfolgt demnach gemäß § 1 Abs. 5 i.V.m. Abs. 9 BauNVO.

Begründung für den Ausschluss ist es, dass der geplante Standort des KreativQuartiers in Nachbarschaft zu einer geplanten Erweiterung des zentralen Versorgungsbereiches Pelkum (südlich im Bebauungsplan Nr. 05.081 - Nachnutzung Bergwerk Heinrich Robert I -) liegen wird. Dieser Standort entspricht der »2. Fortschreibung des Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzeptes der Stadt Hamm«, Hamm, 31.10.2019.

Durch die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben insbesondere mit unbeschränkt bis zur Schwelle der Großflächigkeit zulässigen zentrenrelevanten und/oder nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten innerhalb der Urbanen Gebiete, würde hingegen somit die Ansiedlung von

Einzelhandelsbetrieben an dem dafür vorgesehenen Standort erschwert werden. Einzelhandelsbetriebe sind großflächig im Sinne von § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr.2 BauNVO, wenn sie eine Verkaufsfläche von 800 m² überschreiten. Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten sind gemäß »2. Fortschreibung des Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzeptes der Stadt Hamm« grundsätzlich dazu geeignet, nicht unerhebliche Auswirkungen auf die lokalen und regionalen Versorgungsstrukturen auszulösen. Solche Einzelhandelsbetriebe sind daher auch grundsätzlich nur innerhalb von Sonstigen Sondergebieten im Sinne des § 11 BauNVO oder innerhalb von Kerngebieten MK im Sinne des § 7 BauNVO zulässig.

Im Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept sind darüber hinaus für Urbane Gebiete bisher noch keine eigenen Aussagen enthalten, die zur spezifischen Begründung des hier beabsichtigten Ausschlusses herangezogen werden können. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes folgen hinsichtlich des geplanten Ausschlusses des Einzelhandels hier den Ausführungen des Einzelhandelskonzeptes in Übereinstimmung mit den Empfehlungen für die sonstigen Baugebiete. Kapitel 8.5 »Beschränkung von Einzelhandelsnutzungen in sonstigen Baugebieten« sieht vor, dass für Wohn- und Mischgebiete ebenfalls ein Ausschluss bestimmter Einzelhandelsnutzungen vorgesehen werden soll, insbesondere, wenn durch die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben Hauptgeschäftslagen geschwächt bzw. die Ansiedlung der notwendigen Förderung des Zentrums entgegenlaufen würde. Generell ist demnach darauf zu achten, dass durch die Regelungen zum Ausschluss von (bestimmten) Einzelhandelsnutzungen der Gebietscharakter gewahrt bleibt. Hinsichtlich des geplanten Ausschlusses der Einzelhandelsbetriebe sind die aufgeführten Aspekte des Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzeptes auf die hier geplante Situation übertragbar. Einzelhandelsbetriebe zentrenrelevanten und/oder nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten können demnach allgemein ausgeschlossen werden.

Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Hauptsortimenten sollen gemäß den Vorgaben des »2. Fortschreibung des Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzeptes der Stadt Hamm« somit in Urbanen Gebieten nicht ausgeschlossen werden. Diese können demnach zugelassen werden.

Inwiefern durch die Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen der Gebietscharakter gewahrt werden kann, hängt auch vom möglichen Störungsgrad der beabsichtigten Nutzungen ab. Potenziell können von Einzelhandelsnutzungen grundsätzlich erhebliche Störungen für Wohnnutzungen ausgehen.

Im Sinne des § 6a Abs. 1 BauNVO dürfen Gewerbebetriebe, zu denen auch Einzelhandelsbetriebe zählen, innerhalb des Urbanen Gebietes nur zugelassen werden, wenn diese die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Somit ist es grundsätzlich sinnvoll und auch angemessen auch zum Schutz von Wohnnutzungen vor zu starken Beeinträchtigungen Einzelhandelsbetriebe mit hoher Nahversorgungs- und Zentrenrelevanz und damit auch starker Frequentierung auszuschließen (oder zumindest deutlich zu begrenzen = nicht auf allen Flächen, in allen Geschossen und in unbegrenztem Maße innerhalb der festgesetzten Urbanen Gebiete).

Ausnahmsweise Zulässigkeit von Läden

Innerhalb der MU 1 bis MU 3 soll die Errichtung von Läden ausnahmsweise zulässig sein. Dabei orientiert sich die Festsetzung hier an dem Ladenbegriff im Sinn des § 4a BauNVO. Zulässige Läden müssen demgemäß mit den Wohnnutzungen innerhalb der Urbanen Gebiete vereinbar sein und sich hinsichtlich des Erscheinungsbildes, hier etwa dem Bauvolumen und der Größe der Geschoss- und Verkaufsfläche, funktionsgerecht einordnen lassen. Diese Einordnung bedeutet für die hier geplanten Urbanen Gebiete eine Unterordnung entsprechend der folgenden Ausführungen:

Die Urbanen Gebiete im Sinne des § 6a Abs. 1 BauNVO entsprechen hinsichtlich des Verhältnisses von zulässigen untergeordneten gewerblichen Nutzungen (zu denen Einzelhandelsbetriebe allgemein und Läden im Speziellen zählen) und zulässigen Wohnnutzungen grundsätzlich den Ausführungen des § 4a Abs. 1 BauNVO. Demnach bekommen in beiden Gebietstypen die zulässigen Wohnnutzungen einen Vorrang vor zulässigen anderen Nutzungen, insbesondere hinsichtlich des Störungsgrades. Gemäß § 4a BauNVO sind Betriebe zulässig soweit sie »nach der besonderen Eigenart des Gebiets mit der Wohnnutzung vereinbar sind«, gemäß § 6a BauNVO sind Gewerbebetriebe zulässig, die »die Wohnnutzungen nicht wesentlich stören«. § 4a fasst den Störungsgrad dementsprechend enger.

Ansonsten entsprechen sich die Rahmenbedingungen für die Ansiedlung von Läden:

Im Bereich der hier festgesetzten Flächen ist eine Fußgängerzone geplant, die möglichen Ladengeschäfte werden nicht durch Stellplätze in der unmittelbaren Nähe angedient. Einzelhandel, der ladenmäßig betrieben wird, ist dadurch charakterisiert, dass dieser nicht über eine vorgelagerte Stellplatzanlage sowie auch nicht über eine Vorkassenzonen verfügt. Genau diese Art von betrieben ist hier beabsichtigt und planungsrechtlich zulässig.

Im Kern der festgesetzten Urbanen Gebiete soll eine Fußgängerzone entstehen, Durchfahrverkehr soll lediglich teilweise und dann über den geplanten Boulevard auch nur zu Fuß oder mit Fahrrädern (sowie Sonderverkehren) zulässig werden. Von dem Boulevard aus betrachtet soll die Erschließung des hier geplanten Standortes für gewerbliche und private PKW-Verkehre sowie auch für den ruhenden Verkehr auf der rückwärtigen, äußeren und damit auf der von dem Zentrum abgewandten Seite liegen.

Der mittels der Urbanen Gebiete überplante Standort soll nicht den künftigen Einzelhandelschwerpunkt auf dem Areal der Zeche Heinrich Robert darstellen. Hierfür erfolgen in bzw. als Ergänzung des Stadtteilzentrums Pelkum-Wiescherhöfen entsprechende Festsetzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 05.081 - Nachnutzung Bergwerk Heinrich Robert I -.

Im Zentrum dieses Bebauungsplanes und der hier geregelten Urbanen Gebiete ist das kulturelle, soziale und auch wohnbezogene Zentrum des ehemaligen Zechenareales mit entsprechenden Nutzungen geplant. Der Boulevard soll trotzdem oder gerade deshalb durchaus stark frequentiert werden (können), was für verschiedene Nutzungen eine besondere Attraktivität mitbringt. Potenziell stellt der Standort somit insbesondere auch für Einzelhandelsbetriebe und -ketten eine hohe Attraktivität dar. Die gewünschte Attraktivität und Frequentierung sollen hier jedoch im Wesentlichen den geplanten Nutzungen der Kreativwirtschaft, der Gastronomie sowie auch der künftigen Anwohnerschaft zugutekommen. Die geplanten Läden hingegen müssen sich den weiteren genannten Nutzungen unterordnen und sollen lediglich etwa im Sinne bzw. als Ergänzung der Kreativwirtschaft eine Rolle spielen.

Planungsrechtlich erwünscht sind zudem Nutzungen, die hinsichtlich der Verkaufsfläche nur eine untergeordnete Größe besitzen. Der Begriff Laden umfasst hier, neben den oben genannten Rahmenbedingungen (nur fußläufige Erschließung und Verzicht auf Vorkassenzonen), dass Betriebe ab einer Größenordnung von 400 oder 500 m² nicht mehr zulässig sein sollen, da sie dem hier beabsichtigten Nutzungszweck nicht mehr entsprechen. Bei Läden in einer Größenordnung von unter 150 m² oder 200 m² ist hingegen von einer Zulässigkeit auszugehen, zumindest sofern sie sich auch an die weiteren Einschränkungen (hinsichtlich der zulässigen Sortimente, der Beschränkung auf die Urbanen Gebiete MU 1 bis MU 3 und auf die Erdgeschosszonen) halten.

Durch die Festsetzungen werden möglichen Betrieben rechtliche Einschränkungen vorgegeben, die jedoch städtebaulich begründet sind und für die hier ausschließlich erwünschten Betriebe weiterhin ausreichend Spielraum belassen.

Die geplante Ladennutzung stellt auch infolge der weiteren Einschränkungen hinsichtlich der zulässigen Flächen (nur innerhalb der MU 1 bis MU 3) sowie hinsichtlich der lediglich zulässigen Ladeneinheiten im Erdgeschoss eine im Vergleich zu den anderen zulässigen Nutzungen sowie zur Hauptnutzung eine verträgliche und untergeordnete Nutzung dar, wie dies für diesen Standort städtebaulich erwünscht ist. Mithilfe dieser Ausführungen kann eine zu starke Agglomeration von Läden innerhalb der Urbanen Gebiete MU 1 bis MU 3 im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens vermieden werden (und Genehmigungen im Zweifel auch unter Verweis auf diese Ausführungen versagt werden).

Insbesondere sind hierbei auch Einzelhandelsagglomerationen oder Markthallen planungsrechtlich ausgeschlossen, die jeweils der Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes »Einzelhandel« sowie aufgrund der möglichen Auswirkungen auf konkurrierende Betriebe mit nahversorgungs- oder zentrenrelevanten Sortimenten oder auf konkurrierende Standorte (der zentralen Versorgungsstruktur) der Prüfung der einzelhandels- und umsatzbezogenen Auswirkungen bedürfen. Die lediglich ausnahmsweise Zulässigkeit der Betriebe soll dazu dienen, dass sichergestellt ist, dass alle vorgesehenen Einschränkungen eingehalten werden und das Regel-Ausnahme-Verhältnis innerhalb der Urbanen Gebiete gewahrt bleibt.

Beschränkung der zulässigen Sortimente

Die Begrenzung der Läden auf bestimmte, hier zulässige zentrenrelevante Sortimente erfolgt, um genau solche Betriebe zu ermöglichen, die der Errichtung einer sozialen und kulturellen Mitte, mit Betrieben der Kreativwirtschaft, ergänzende gastronomische Nutzungen sowie der geplanten hochwertigen und speziellen Wohnangebote entsprechen. Betriebe mit anderen zentren- oder gar nahversorgungsrelevanten Sortimenten sind hingegen durch die konkrete Begrenzung auf zulässige Sortimente ausgeschlossen.

Die festgesetzten Sortimente berücksichtigen dabei unter anderem, dass hier Sortimente mit Nahversorgungsrelevanz, wie etwa aus den Sortimentsgruppen »Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Tabakwaren« und »Wasch-, Putz-, Reinigungsmittel« sowie mit besonderer Zentrenrelevanz, wie etwa aus den Sortimentsgruppen »Bekleidung, Schuhe, Sport«, »Spielwaren und Bastelartikel«, »Datenverarbeitungsgeräte, periphere Geräte und Software«, »Telekommunikationsgeräte«, »elektrische Haushaltsgeräte (nur Kleingeräte)«, »Blumen« oder »Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör«, nicht dem beabsichtigten städtebaulichen Ziel dienen.

Diese Sortimente können vielmehr auch bei kleinen Ladeneinheiten potenziell negative Auswirkungen auf die Versorgungsstrukturen in Hamm auslösen oder auch konkurrierende Betriebe in unzulässiger Art und Weise schwächen. Alternativ treten entsprechende Einzelhandelsbetriebe mit Sortimenten aus diesen Sortimentsgruppen als filialisierte Betriebe in den Markt und sind dabei zwar grundsätzlich an Laufkundschaft, aber nicht an den hier lediglich möglichen und zulässigen Verkaufsflächen interessiert.

Zulässig sind hingegen Läden mit Verkaufsflächen mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten der Sortimentsgruppen »Apotheken« und »Drogeriewaren, kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel« sowie mit Verkaufsflächen mit zentrenrelevanten Sortimenten der

Sortimentsgruppen »Bücher«, »Fachzeitschriften, Unterhaltungszeitschriften und Zeitungen«, »Musikinstrumente und Musikalien«, »Geräte der Unterhaltungselektronik«, »Ton- und Bildträger«, »Foto- und optische Erzeugnisse«, »keramische Erzeugnisse und Glaswaren«, »Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel« »medizinische und orthopädische Artikel«, »Uhren und Schmuck« und »Augenoptiker« gemäß der »Hammer Sortimentsliste der zentren- und nahversorgungsrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Sortimente«, Stand 31.10.2019.

Die Zulässigkeit der Sortimentsgruppen »Apotheken« und »Drogeriewaren, kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel« (nahversorgungsrelevante Sortimente) sowie der Sortimentsgruppen »medizinische und orthopädische Artikel« sowie »Augenoptiker« (zentrenrelevante Sortimente) dienen dazu, dass innerhalb des Plangebietes ein Gesundheitszentrum errichtet werden kann und sich hier entsprechende ergänzende Läden ansiedeln können.

Aufgrund der lediglich beschränkt möglichen Verkaufsflächen je Laden, aufgrund der insgesamt beschränkten Zulässigkeit der Anzahl von Betrieben (nur als Ausnahme zulässig) sowie auch aufgrund des Ausschlusses der weiteren zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimente ist trotz der hier nun zulässigen Sortimente nicht zu erwarten, dass durch die Festsetzung wesentliche Auswirkungen auf die Zentrenstruktur der Stadt Hamm oder auf konkurrierende Betriebe zu erwarten sind.

Die hier zulässigen Läden entsprechen einem Typus, der in Hamm üblicherweise auch innerhalb von (besonderen) Wohngebieten allgemein zulässig wäre, ohne dass hieraus entstehende negative Auswirkungen für die Versorgungsstrukturen angenommen werden müssen.

Die zulässigen Sortimente ergänzen damit Betriebe der Kreativwirtschaft und hier möglicher Handwerks- und Gewerbebetriebe. Durch die Festsetzung sind hier auch verschiedene Kooperationsformen zwischen Produzenten (etwa Künstler) und Käufern (als Kunden in den Läden) oder auch gewerblichen Nutzungen mit eigenen Verkaufsstätten (Annexhandel) möglich, sofern sich die Verkaufsstätten jeweils unterordnen. Neben dem genannten Gesundheitszentrum können hier etwa auch attraktive und neue Ladenkonzepte getestet und etabliert werden. Innerhalb der Festsetzungen vorstellbar sind etwa:

- Design- und Kunstgeschäfte / Boutiquen / Galerien / kunsthandwerkliche Geschäfte, die etwa als Vertrieb von Künstlergemeinschaften, bildenden Künstlern (auch Künstlergemeinschaften und -zusammenschlüssen) etc. dienen,
- Möbel-, Leuchten- und Designgeschäfte und -outlets mit Waren von jeglichen Handwerksbetrieben,
- Museumsshops als untergeordnete Nebennutzung von Museen,
- Musikgeschäfte oder etwa Plattenladen / Vinylshop.

Die genannte »Hammer Sortimentsliste« mit Stand 31.10.2019 (»2. Fortschreibung des Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzeptes der Stadt Hamm«, Hamm, 31.10.2019) ist im Anhang dieser Begründung sowie auf der Planurkunde enthalten.

Beschränkung auf die Urbanen Gebiete MU 1 bis MU 3 und auf die Erdgeschosszonen

Die räumliche Beschränkung der Einzelhandelsnutzungen auf zentrale Flächen des hier geplanten »CreativQuartiers«, hier auf die Teilflächen MU 1, MU 2 und MU 3, erfolgt, um eine Konzentration zu erwirken, sodass auf den verbleibenden Flächen der geplanten Urbanen Gebiete die Wohnruhe im Sinne des § 6a Abs.1 BauNVO leichter sichergestellt werden kann. Einzelhandelsnutzungen,

auch in Form von den hier lediglich zulässigen Läden, besitzen aufgrund von Kundenverkehr zu allgemeinen Öffnungszeiten grundsätzliches Störpotenzial im Sinne des § 6a Abs.1 BauNVO.

Durch die o.g. Gliederung des Gebietes können einerseits ruhigere Wohnlagen entstehen, die für einen etwas breiteren Teil der künftigen Wohnbevölkerung (hier auch etwas störanfälligere Teile) geeignet ist. Andererseits können im Zentrum des geplanten Quartiers Wohnungen entstehen, die geeignet sind (etwas) höhere immissionsschutzrechtliche Belastungen zu akzeptieren (diese sind somit auch lediglich für einen etwas eingeschränkteren Kreis der Bevölkerung gedacht). Dabei müssen alle hier geplanten Wohneinheiten so errichtet werden, dass die immissionsschutzrechtlichen Anforderungen vollumfänglich eingehalten werden. Grundsätzlich ist es innerhalb der Urbanen Gebietes auch zulässig, Gebäude zu errichten, die keine Wohnnutzungen umfassen, sofern insgesamt der Nutzungszweck der festgesetzten Gebiete gewahrt bleibt.

Die Fokussierung auf die Flächen dient dementsprechend dazu, dass sich innerhalb des neu geplanten Quartiers auf den Flächen rund um den Boulevard eine neue und belebte Mitte anordnen kann, die hier dann zusätzlich durch die zulässigen Läden ergänzt wird.

Um auch anderen Nutzungen innerhalb der geplanten Urbanen Gebiete MU 1, MU 2 und MU 3 substanziellen Raum zu bieten, ist es bei der überwiegend maximal viergeschossigen Bebauung geboten, die Einzelhandelsnutzungen auf lediglich ein reguläres Vollgeschoss zu beschränken. Die Beschränkung auf die Erdgeschosszonen der geplanten Urbanen Gebiete MU 1, MU 2 und MU 3 dient zudem dazu, die Verkaufsflächen innerhalb der Urbanen Gebiete grundsätzlich je Betrieb / Baufeld zu begrenzen und so einer zu starken Konzentration dieser Nutzungen am Standort entgegen zu wirken. Die geplanten Ladengeschäfte können durch diese Festsetzung in den Erdgeschossen der geplanten Urbanen Gebiete und somit fußläufig gut erreichbar für Kundschaft errichtet werden.

Allgemeiner Ausschluss weiterer Nutzungen

Aus städtebaulichen Gründen werden 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 allen festgesetzten Urbanen Gebieten als unzulässig festgesetzt. Ebenso werden auch Einzelhandelsbetriebe, deren Zweck auf den Verkauf von Artikeln mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist (Sexshops), in den festgesetzten Urbanen Gebieten ausgeschlossen.

Zudem werden auch die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten im Sinne des § 6a Abs. 3 BauNVO, sofern es sich um Spiel- und Automatenhallen sowie Wettbüros, Nachtlokale sowie Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellung mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist oder Swinger Clubs im Sinne des Steuerungskonzeptes »Vergnügungsstätten« für die Stadt Hamm handelt, gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes. Die aufgeführten Nutzungen sind somit nicht – auch nicht ausnahmsweise – zulässig.

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 die Urbanen Gebiete ist unter anderem die Bereitstellung von attraktiven Grundstücken für die Ansiedlung neuer Betriebe. Insbesondere soll die Nachfrage auch ortsansässiger Betriebe nach hochwertigen Gewerbeflächen gedeckt und ein attraktives, hochwertiges Wohnangebot für verschiedene Nachfragegruppen geschaffen werden. Letzteres schließt unter anderem potenziell auch Familien mit Kindern ein. Die Ansiedlung von Bordellen und bordellartigen Betrieben sowie der genannten 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 den aufgeführten 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 der genannten Vergnügungsstätten verschlechtert, eine positive sog. »Adressenbildung« als Visitenkarte für 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.

Weitere Vergnügungsstätten im Sinne des § 6a Abs. 3 BauNVO, wie Tanzlokale, Diskotheken, Freizeitcenter, Entertainmentcenter mit Unterhaltungsspielgeräten, Billard, Dart, Bowling, sonstigen manuellen Spielgeräten o.ä. sollen (in angemessenem Anteil) Bestandteil der geplanten Nutzungen des KreativQuartieres sein und diese sind damit ausnahmsweise zulässig. Zentral für die Bewertung der Zulässigkeit ist dabei, inwiefern die beantragten Betriebe ohne Ausrichtung auf Geldgewinn / Geldglücksspiel sind und inwiefern sie unter die oben genannten expliziten Ausschlüsse fallen.

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.

Ausschluss von Tankstellen

Tankstellen stellen in der Regel Mindestanforderungen an Flächen, die hier nicht in allen der geplanten Urbanen Gebiete erfüllt werden können bzw. sollen. Eine Tankstellennutzung geht etwa mit einem entsprechenden KFZ-Verkehrsaufkommen einher, das nicht auf allen Straßen innerhalb des Plangebietes sinnvoll abgewickelt werden könnte. Zudem sind Tankstellen unter anderem aufgrund der üblichen Öffnungszeiten grundsätzlich auch dazu geeignet, die Wohnruhe zu stören.

Da Wohnnutzungen innerhalb der Urbanen Gebiete im Vergleich etwa zu einem Allgemeinen Wohngebiet zwar geringeren immissionsschutzrechtlichen Rahmenbedingungen unterliegen, diese jedoch im § 6a Abs. 1 BauNVO als eine Hauptnutzung eines Urbanen Gebietes definiert ist, die in diesem Sinne nicht wesentlich gestört werden soll, wird innerhalb der geplanten MU 1bis MU 6

gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO die Errichtung von Tankstellen ausgeschlossen.

Die Errichtung einer öffentlich zugänglichen Ladeinfrastruktur für elektrisch betriebene Fahrzeuge ist von der Festsetzung ausgenommen. Die Errichtung einer entsprechenden privaten Ladeinfrastruktur ist allgemein in den Grenzen der BauO NRW zulässig bzw. bedarf im Sinne des Gesetzes zum Aufbau einer gebäudeintegrierten Lade- und Leitungsinfrastruktur für die Elektromobilität (GEIG) keiner eigenen Regelung.

Kita innerhalb des geplanten Urbanen Gebietes MU 4

Im Bereich zwischen dem geplanten Mischgebiet MI 2 und der geplanten Grünfläche mit der Zweckbestimmung »Parkanlage« und der Kennzeichnung »Schachtgarten« ist innerhalb des Urbanen Gebietes MU 4 die Errichtung einer Kita / eines Kindergartens vorgesehen. Diese ist als Anlage für soziale Zwecke im allgemeinen Zulässigkeitskatalog im Sinne des § 6a BauGB zulässig und wird künftig unmittelbar westlich des geplanten »Tisch-Gebäudes« im Urbanen Gebiet MU 5 anschließen.

Geplantes »Tisch-Gebäude« innerhalb des Urbanen Gebietes MU 5

Innerhalb des geplanten Urbanen Gebietes MU 5 stand ehemals der »Wendeturm der Bandstraßen« in dem die Bandbrücken der ehemaligen Kohlenwäsche zusammenliefen. Heute ist von dem Gebäude lediglich die aus Stahl bestehende Unterkonstruktion erhalten, die die Form eines Tisches besitzt. Zwischen den »Tischbeinen« verlief früher in Verlängerung der zentralen Erschließung des Zechenareales eine Straße.

Die »Tischplatte« soll als Fundament der künftig neuen Nutzung / baulichen Anlagen dienen, für das geplante Urbane Gebiet MU 5 sieht der Bebauungsplan dafür die Möglichkeit einer Aufstockung (bis zu max. 85,0 m ü. NHN; Dies entspricht gegenüber der dem Bestands Gelände einer maximalen Gebäudehöhe von 23,4 m.) der vorhandenen baulichen Anlage (»Tisch«) vor.

Unterhalb der »Tischplatte« wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL) sowie eine mindestens freizuhaltende lichte Höhe festgesetzt. Die vorhandene Konstruktion, die sich mit einer lichten Höhe von rund 15 m oberhalb der heutigen Verkehrsfläche erstreckt, soll dabei in einer Breite von 6,2 m unverändert bleiben, sodass künftig dort der west-östlich verlaufende Fuß- und Radweg verlaufen kann.

Nördlich des festgesetzten Baufeldes können erforderliche Treppenhäuser, Aufzugsanlagen und weitere technische Anlagen zur Erschließung der geplanten Nutzung auf der »Tischplatte« errichtet werden. Hierfür soll für diesen Bereich eine Überschreitung der Baugrenze möglich sein. Da diese baulichen Anlagen nördlich des geplanten Fuß- und Radweges stehen werden, muss dieser Gebäudeteil die lichte Höhe des angrenzenden Gebäudes nicht einhalten.

Bei der Errichtung des Gebäudes sind jedoch Abstandsflächen zur benachbarten im MU 4 geplanten Kita (westliches Baufeld) sowie zum denkmalgeschützten Gebäude östlich zu berücksichtigen. Dabei ist auf die hierzu mögliche Unterschreitung der Abstandsflächen auf dem eigenen Grundstück entsprechend § 6 Abs. 10 BauO NRW sowie die Möglichkeit der vertraglichen Vereinbarung zwischen zwei Grundstückseigentümern (sowie die entsprechende grundbuchliche Sicherung) zu verweisen.

Parkdeck innerhalb des Urbanen Gebietes MU 6

Innerhalb des Urbanen Gebietes MU 6 ist ausschließlich die Errichtung von Stellplätzen zulässig. Im Bebauungsplan wird dies über eine Festsetzung im Sinne des § 12 Abs. 4 BauNVO geregelt. Die Festsetzung der zulässigen Nutzungen im Sinne des § 6a BauNVO (Art der baulichen Nutzung) bleibt davon unberührt: Die hier vorgesehene Festsetzung nach § 12 BauNVO dient dazu, die Zulässigkeit von Gebäuden näher einzugrenzen. Hinsichtlich der zulässigen Nutzungen soll das MU 6 dem allgemeinen zulässigen Hauptnutzungszweck von Urbanen Gebieten im Sinne des § 6a BauNVO bzw. den umliegend geplanten Gebieten entsprechen, es gelten hier demnach die gleichen Zulässigkeiten und auch Nutzungsausschlüsse. Die Stellplätze sollen demnach keinen Selbstzweck erfüllen, sondern sind den weiteren Urbanen Gebieten zugeordnet.

Innerhalb der im MU 6 durch Baugrenzen abgegrenzten überbaubaren Grundstücksfläche soll jedoch ausschließlich die Errichtung von Gebäuden zulässig sein, in denen die erforderlichen Stellplätze angrenzender Flächen nachgewiesen werden. Zulässig ist die Errichtung einer ebenerdigen Stellplatzanlage sowie die Errichtung eines Parkdecks. Die Errichtung einer geschlossenen Hochgarage / eines geschlossenen Parkhauses steht im Konflikt mit dem Denkmalschutz und kann daher nicht zugelassen werden.

Die Errichtung der Stellplatzanlage bzw. des Parkdecks innerhalb des Urbanen Gebietes MU 6 soll der Bündelung der erwarteten hohen Anzahl erforderlicher Stellplätze dienen und dazu beitragen, dass in benachbarten Gebieten weniger ebenerdig abgestellte Fahrzeuge stehen (Stellplätze sind in den anliegenden Flächen des MU 2 darüber hinaus auch innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb dafür gesondert mit »St« gekennzeichneten Flächen zulässig). Das im MU 6 geplante Gebäude soll im unmittelbaren baulichen Zusammenhang mit dem südlich angrenzend geplanten Gebäude errichtet werden. Innerhalb des Parkdecks sind auch Treppenanlagen, Fahrstühle und dergleichen zulässig.

Für die Stellplatzanlage innerhalb des geplanten Urbanen Gebietes MU 6 sind weitergehend keine Bäume zur Beschattung der Autos, zum Ausgleich der geplanten Versiegelung und zur Eingrünung des Quartiers vorgesehen.

6.1.2 Mischgebiete

In den Mischgebieten MI 1 und MI 2 sind gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig:

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. sonstige Gewerbebetriebe,
4. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

In dem Mischgebiet MI 2 sind gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO darüber hinaus allgemein zulässig:

5. Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO sind in dem Mischgebiet MI 1 unzulässig:

1. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,

2. Gartenbaubetriebe und
3. Tankstellen.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO sind in dem Mischgebiet MI 2 unzulässig:

1. Einzelhandelsbetriebe,
2. Gartenbaubetriebe und
3. Tankstellen.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO sind den Mischgebieten MI 1 und MI 2 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.

Die in § 6 Abs. 2 Nr. 8 genannten Vergnügungsstätten sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO in den Mischgebieten MI 1 und MI 2 ausgeschlossen. Die in § 6 Abs. 3 BauNVO genannten Vergnügungsstätten sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Dabei handelt es sich um Vergnügungsstätten mit sexuellem Charakter (z.B. Sexkinos, Video-Peep-Shows, Live-Darbietungen, Eros-Center etc.), Wettbüros, Spielhallen aller Art sowie Tanzlokale / Diskotheken, Freizeitcenter / Entertainmentcenter mit Unterhaltungsspielgeräten, Billard, Dart, Bowling, sonstigen manuellen Spielgeräten o.ä.. Sonstige Wettvermittlungsstellen sind innerhalb der Mischgebiete MI 1 und MI 2 unzulässig.

Begründung

Das festgesetzte Mischgebiet MI 1 im Bereich des südwestlichen Abschlusses des Plangebietes wird gemäß § 6 BauNVO festgesetzt und dient somit dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Die Festsetzung erfolgt hier bestandssichernd für ein Gebäude, das im unmittelbaren Umfeld im Bereich der Kamener Straße von unterschiedlichen gewerblichen sowie auch zu Wohnzwecken genutzten Gebäuden umgeben ist. Die Festsetzung dient hier somit zur Sicherstellung der gegenseitigen immissionsschutzrechtlichen Anforderungen in einer bestehenden Gemengelage.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sehen grundsätzlich vor, nur bestimmte Nutzungen des allgemeinen Zulässigkeitskatalog im Sinne des § 6 Abs. 2 BauNVO am Standort zuzulassen. So ist es insbesondere vorgesehen, Nutzungen mit Mindestanforderungen an die Flächen (etwa Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Einzelhandelsbetriebe) sowie mit einem hohen Verkehrsaufkommen (alle ausgeschlossenen Nutzungen) hier planungsrechtlich auszuschließen, um im Umfeld des geplanten Mischgebietes hier auch eine tatsächlich verträgliche Nutzungsmischung zu ermöglichen und zugleich umliegend benachbarte Wohnnutzungen zu schützen. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen werden daher gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO in dem festgesetzten Mischgebiet MI 1 ausgeschlossen.

Des Weiteren werden aus städtebaulichen Gründen gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO sonstige Gewerbebetriebe mit sexuellem Charakter, wie z.B. Betriebe mit Darstellungen sexueller Handlungen, Sexkinos, Swingerclubs, Bordelle oder bordellartige Betriebe sowie Wohnungsprostitution, in den festgesetzten Mischgebieten MI 1 und MI 2 ausgeschlossen.

Ebenso werden auch Einzelhandelsbetriebe, deren Zweck auf den Verkauf von Artikeln mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist (Sexshops), in den festgesetzten Mischgebieten MI 1 und MI 2

ausgeschlossen. Zu den Gewerbebetrieben mit sexuellem Charakter gehören insbesondere auch Bordelle und bordellartige Nutzungen, die den Gewerbebetrieben aller Art zuzuordnen sind.

Ebenfalls werden jegliche Vergnügungsstätten, hier also sowohl die in § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO als auch die in § 6 Abs. 3 BauNVO genannten Vergnügungsstätten innerhalb der festgesetzten Mischgebiete MI 1 und MI 2 unzulässig. Dabei erfolgt für die erstgenannten Vergnügungsstätten ein Ausschluss im Sinne des § 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO. Die ohnehin lediglich ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten im Sinne des § 6 Abs. 3 BauNVO werden hingegen nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes und hier im Sinne des § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen. 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 erfolgt, um den geplanten hochwertigen Charakter des gesamten Standortes CreativeRevier vor negativen Beeinträchtigungen zu schützen. Städtebauliche Zielsetzung für die Mischgebiete MI 1 und MI 2 ist die Bereitstellung von attraktiven Grundstücken für die Ansiedlung von Wohnnutzungen sowie neuer Betriebe.

Letztere sollen sich auch in den weiteren Flächen innerhalb des Plangebietes ansiedeln, so soll die Nachfrage auch ortsansässiger Betriebe nach hochwertigen Gewerbeflächen gedeckt werden. Insbesondere innerhalb der festgesetzten Mischgebiete MI 1 und MI 2 ist zudem die Ansiedlung attraktiver, hochwertiger Wohnangebote für verschiedene Nachfragegruppen vorgesehen. Letzteres schließt unter anderem auch Familien mit Kindern ein. Die Ansiedlung von Vergnügungsstätten oder auch den von den weiteren ausgeschlossenen Betrieben (Bordelle und bordellartigen Betrieben sowie Vergleichbares) innerhalb der Mischgebiete MI 1 oder MI 2 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 von Vergnügungsstätten eine Verschlechterung der Gebietsqualität mit sich bringen und ein sogenannter Trading-Down-Effekt ausgelöst wird. Für einzelne Vergnügungsstätten werden innerhalb der festgesetzten Urbanen Gebiete (MU) Möglichkeiten zur Ansiedlung geboten, auch dort jedoch unter Ausnahme städtebaulich nicht erwünschter Vergnügungsstätten im Sinne des Steuerungskonzeptes »Vergnügungsstätten« für die Stadt Hamm –, sodass innerhalb der Mischgebiete MI 1 und MI 2, unter anderem zum Schutz der benachbarten Wohnnutzungen im Umfeld, keinerlei Möglichkeiten für die Ansiedlung von Vergnügungsstätten eingeräumt werden sollen.

Darüber hinaus kann der genannte Trading-Down-Effekt 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 von Vergnügungsstätten an diesem Standort 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.

Tiny-Houses innerhalb des geplanten Mischgebietes MI 2

Innerhalb des festgesetzten Mischgebietes MI 2 wird beabsichtigt, eine gemischt genutzte Tiny-House-Siedlung zu errichten. Tiny-Houses dienen üblicherweise dem Wohnen und die Errichtung wäre demnach üblicherweise innerhalb eines Allgemeinen Wohngebietes zulässig, auch wenn die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie zur Bauweise von üblichen Festsetzungen eines Allgemeinen Wohngebietes abweichen. Die hier beabsichtigten Gebäude müssen demnach spezielle Anforderungen erfüllen.

Zudem ist innerhalb der hier geplanten Fläche beabsichtigt, neben Wohnnutzungen in relevantem Anteil auch eine gewerbliche Nutzung innerhalb der Tiny-Houses zuzulassen. Dabei ist für die künftigen Bewohnerinnen und Bewohner einerseits geplant, die genannten Wohngebäude auch zu gewerblichen Zwecken nutzen zu können. Andererseits soll es möglich sein, innerhalb der festgesetzten Flächen spezielle gastronomische Angebote oder auch eine Art Hotel zu errichten. Hier sind demnach eventgastronomische Nutzungen oder auch Eventübernachtungen vorstellbar. Zum Dritten ist hier auch beabsichtigt, dass innerhalb der geplanten Siedlung eine Mustersiedlung eines oder mehrerer Anbieter von Tiny-Houses entsteht, in der die ausgestellten baulichen Anlagen als Muster den Verkauf von Tiny-Houses für andere Flächen dienen sollen.

Im Bebauungsplan wird daher das Mischgebiet MI 2 festgesetzt. Dieses dient der Errichtung von (kleinen) Gebäuden, die zum dauerhaften Wohnen, der Errichtung von Bürogebäuden, dem Beherbergungsgewerbe und der Ausstellung von Gebäuden genutzt werden sollen. Somit dient die festgesetzte Fläche unter anderem auch der Erfüllung einer entsprechenden Wohnnachfrage nach besonders kleinen, aber freistehenden und alternativen Wohngebäuden. Diese können etwa als vorgefertigte Gebäude auf ein Fundament am hier geplanten Standort aufgestellt oder auch als ausgebauter, feststehender »Bauwagen« dauerhaft hier »errichtet« werden. Auch die Errichtung einer Immobilie in »klassischer« Bauweise ist hier zulässig.

Im Mischgebiete MI 2 sollen verhältnismäßig kleine Gebäude entstehen, die auf kleiner, jedoch multifunktional einsetzbarer Grundfläche alle zentralen Räume und Nutzungen kombinieren, die seitens der Bewohnerinnen und Bewohner gewünscht und benötigt werden. Dabei steht eine bauherrenseitig gewünschte Beschränkung auf erforderliche Flächen im Vordergrund, auf großzügig zugeschnittene Flächen wird in der Regel verzichtet. Die geplanten Gebäude sollen hier auf die speziellen Anforderungen der Käufer- und Bewohnerschaft ausgerichtet werden und sich auch mittels der planungsrechtlichen Festsetzung von »klassischen« Wohngebäudetypen (üblicherweise in Allgemeinen Wohngebieten geregelt) abgrenzen.

Die geplanten Tiny-Houses sollen so zur Ergänzung möglicher Wohnformen in der Stadt Hamm beitragen und zielen auf besondere Nachfrage-Gruppen bzw. spezielle Teilsegmente am Wohnungsmarkt Hamm. Daher sollen sich die hier zulässigen Gebäude auch hinreichend von den zulässigen Einfamilien- oder Mehrfamilienhausgebieten innerhalb eines Allgemeinen Wohngebietes

abgrenzen. Für letztere werden insbesondere im westlichen Umfeld des hier geplanten Bebauungsplangebietes hinreichend neue Angebote geschaffen.

Die zulässigen Gebäude werden hinsichtlich der zulässigen Maße der baulichen Nutzung sowie hinsichtlich der Bauweise eingeschränkt, sodass tatsächlich lediglich spezielle Gebäude errichtet werden können. Die Fläche erfüllt für die hier geplante besondere Wohnform alle wesentlichen Standortvoraussetzungen, sie liegt in gut erreichbarer Lage insbesondere auch für den Rad- und Fußverkehr benachbart zum geplanten KreativQuartier, angrenzend an die neue Kita des Standortes, sowie mit guter Anbindung an verschiedene Grün- und Nahversorgungsstrukturen.

Zudem sind innerhalb des festgesetzten Mischgebietes MI 2 alle Nutzungen zulässig, die auch innerhalb des geplanten Mischgebietes MI 1 zulässig sind. Neben den jeweils unterschiedlichen Maßen und der unterschiedlichen Bauweise der zulässigen baulichen Anlagen erfolgt auch hinsichtlich der zulässigen Art der baulichen Nutzung eine Unterscheidung der beiden festgesetzten Gebiete:

Innerhalb des Mischgebietes MI 2 wird die Errichtung von Schank- und Speisewirtschaften sowie von Betrieben des Beherbergungsgewerbes allgemein zulässig (Begründung hierfür: siehe oben), wohingegen diese Nutzung innerhalb des Mischgebietes MI 1 nicht zulässig sein soll. Diese Nutzung stellt für das Mischgebiet MI 1 eine ungeeignete Nutzungsart da, da hier lediglich ein kleines Baufeld eines bestehenden Gebäudes planungsrechtlich gesichert wird, das hinsichtlich der Erschließung auf eine benachbarte Fläche angewiesen ist, die nicht für die Abwicklung größeren Verkehrsmengen (für beide Nutzungen üblich) ausgelegt ist. Die Errichtung einer zusätzlichen Zufahrt auf die L 664 / Kamener Straße ist hier jedoch nicht beabsichtigt bzw. möglich.

6.1.3 Sonstiges Sondergebiet SO »Parkhaus«

Das Sonstige Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung »Parkhaus« dient der Errichtung einer Stellplatzanlage sowie eines Parkhauses zum Abstellen von Kraftfahrzeugen für den sich aus den angrenzenden Nutzungen ergebenden Bedarf.

Allgemein zulässig sind alle mit der Zweckbestimmung wesensmäßig verbundenen baulichen und sonstigen Anlagen.

Die oberste Geschossdecke des Parkhauses darf nicht als Abstellfläche genutzt werden, sondern ist als geschlossenes Dach auszubilden.

Begründung

Durch die Realisierung der geplanten Nutzungen dieses Bebauungsplanes (insbesondere der Urbanen Gebiete sowie des Mischgebietes MI 2) wird sich ein Stellplatzbedarf ergeben, der gemäß städtebaulichem Konzept nur teilweise unmittelbar bei den geplanten und den bestehenden Gebäuden untergebracht werden kann und soll. Städtebauliches Ziel der Planung ist es, den ruhenden Verkehr darüber hinaus im Wesentlichen auf zwei Flächen zu konzentrieren und diese planungsrechtlich abzusichern. Eine Fläche / ein Parkhaus ist im Bereich des geplanten Urbanen Gebietes MU 6 vorgesehen und wird dort entsprechend festgesetzt. Die zweite Fläche stellt das hier geplante Sonstige Sondergebiet SO »Parkhaus« dar.

Neben den baulichen Anlagen, die mit dem Hauptnutzungszweck unmittelbar im Zusammenhang stehen, ist zudem innerhalb des Sonstigen Sondergebietes »Parkhaus« auch die Errichtung von Treppenhäusern, Fahrstuhlanlagen, Zu-, Auf- und Abfahrten, Schrankenanlagen, Ticketautomaten, Toilettenanlagen und Waschräumen, Wegen einschließlich Überdachung und überdachten Wartebereichen, Aufenthaltsräumen für Personal, Gebäuden / Räumen zur Wartung und Unterbringung von Technik, Reinigungsmitteln, Gerätschaften zur Grünpflege etc. sowie Vergleichbares innerhalb des festgesetzten Baufeldes sowie auch innerhalb der entsprechenden Fläche für Stellplatzanlagen (die mit »St« gekennzeichnete Fläche außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen) zulässig. Zudem ist es explizit erwünscht, dass innerhalb der festgesetzten Flächen auch Stellplätze für Fahrräder vorgesehen werden.

Das geplante Parkhaus soll darüber hinaus im südlichen Teil der festgesetzten Flächen und damit außerhalb des Schachtschutzbereiches realisiert werden, die ebenerdige Stellplatzanlage hingegen auf der nördlichen Teilfläche. Im Rahmen der Errichtung des Gebäudes sowie auch der Stellplatzanlage sind verpflichtende Pflanzmaßnahmen zu beachten, die der Eingrünung des Gebäudes sowie zur Überstellung der ebenerdigen Stellplätze mit Bäumen dienen sollen.

Die Zufahrt erfolgt über eine private Straßenverkehrsfläche von Osten. Dort kann die zulässige Zufahrt an die Zufahrtstraße 2 angebunden werden.

Es wird auf die verpflichtend einzuhaltende Ausstattung der Dächer geplanter baulicher Anlagen mit Solarmodulen verwiesen. Die Dachfläche soll hier vollständig zur Erzeugung solar erzeugter Wärme und/oder Strom genutzt werden und zwar verpflichtend. Daher sind allgemein auch alle hiermit verbunden technischen Anlagen innerhalb der festgesetzten Fläche zulässig. Das obere Geschoss der hier zulässigen baulichen Anlagen ist dementsprechend auch verpflichtend zu überdachen. Eine zusätzliche Dachbegrünung ist zulässig und kann dabei helfen, die Haltbarkeit und auch die Effizienz der Module zu erhöhen (Kühleffekt und geringere Temperaturen).

Schallschutz

Im Rahmen der Schallbegutachtung wurden die möglichen Verkehre einer Stellplatzanlage innerhalb des festgesetzten Sonstigen Sondergebietes »Parkhaus« untersucht. Dabei wurde festgestellt, dass unter Einhaltung eines Mindestabstandes die Errichtung einer Stellplatzanlage mit den benachbart geplanten schutzwürdigen Nutzungen potenziell ausgeführt werden kann. Die entsprechenden Flächen werden durch die Festsetzung einer privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung »Parkanlage« und der Kennzeichnung »Schachtgarten« sowie durch die Festsetzung einer privaten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier mit der Zweckbestimmung »Fuß- und Radweg«, sichergestellt.

Die Schallbegutachtung stützt sich hierbei auf Annahmen, die mit dem aktuell möglichen Detaillierungs- bzw. Konkretisierungsgrad, möglich sind. Als Immissionsorte werden dabei die Allgemeinen Wohngebiete im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 04.077 - Nachnutzung Bergwerk Heinrich Robert II - sowie die geplanten Tiny-Houses innerhalb des Mischgebietes MI 2 (im Gutachten ist auch für diese Nutzungen bisher das Schutzniveau eines Allgemeinen Wohngebietes beachtet) zugrunde gelegt.

Auf Emissionsseite ist seitens des Schallgutachten weder die konkrete Ausführung einer Stellplatzanlage, hier unter Berücksichtigung von Oberflächenmaterialien oder konkret beabsichtigten Geländehöhen erfolgt, noch wird im Schallgutachten die nähere Ausführung eines Parkhauses mit vorstellbaren offenen Wänden oder dergleichen geprüft. Durch die Festsetzungen

des Bebauungsplanes wird somit nicht jegliche mögliche Ausführung der geplanten, letztlich gewerblich genutzten Stellplatzanlage / Parkhaus sondern lediglich eine mögliche Ausführung geprüft. Das Gutachten kommt (und zwar nur unter Beachtung der im Gutachten näher aufgeführten Annahmen) zu dem Ergebnis, dass die Festsetzungen des Bebauungsplanes ausführbar sind.

Die schallimmissionsschutzrechtliche Verträglichkeit einer konkreten Ausführungsplanung innerhalb der als Sonstiges Sondergebiet »Parkhaus« festgesetzten Flächen ist demnach unter Beachtung der schutzwürdigen Nutzungen und Immissionspunkte (zumindest: Allgemeine Wohngebiete im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 04.077 sowie im Mischgebietes MI 2) im Rahmen einer Schallbegutachtung als Bestandteil der Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

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 BauNVO

Gemäß § 16 BauNVO wird die Grundflächenzahl (GRZ) in den Urbanen Gebieten (MU 1 bis MU 6) mit 0,8, in dem Mischgebiet MI 1 mit 0,6, innerhalb des Mischgebietes MI 2 mit 0,35 und innerhalb des Sonstigen Sondergebiet SO »Parkhaus« mit 0,9 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 0,35 und 0,9 gibt dabei an, wie viel vom Hundert der jeweils festgesetzten Grundstücksflächen 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 Versieglungsgrades dar. Die Festsetzung erfolgt als Verhältnismaß, das 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.

Urbane Gebiete

Gemäß den Vorgaben der §§ 16 und 17 BauNVO wird die Grundflächenzahl in den geplanten Urbanen Gebieten MU 1 bis MU 6 auf das maximal zulässige Maß von 0,8 festgesetzt. Dabei berücksichtigt die Festsetzung, dass bereits im Bestand der überwiegende Teil der überplanten Grundstücksflächen weitgehend versiegelt ist und die bisherigen Lagerflächen außerhalb der Gebäude künftig teilweise für neue Gebäude (oder alternativ auch als Stellplatzanlage) genutzt werden sollen. Die Festsetzung dient dazu, innerhalb der Urbanen Gebiete ein angemessenes Verhältnis von bebauter zu unbebauter Fläche zu gewährleisten und ein KreativQuartier mit verdichteter Bebauung zu realisieren.

Die städtebauliche Struktur des gesamten Konzeptes für das Bergwerk Heinrich Robert sieht eine Verdichtung und Akzentuierung auf diesen Standort vor. Somit stellt die vorgesehene hohe Dichte an diesem Standort auch eine angemessene Festsetzung dar, die sich auch aus dem städtebaulichen Konzept für den Standort ableitet. Zudem ist durch die umliegenden Parkanlagen die hier vorgesehene verdichtete Nutzung in ein attraktives und durchgrüntes Gesamtfreiraumkonzept eingebunden, das negative ökologische Effekte der hier vorgesehenen Dichte vor Ort teilweise ausgleichen kann.

Mischgebiet MI 1

Für das geplante Mischgebiet MI 1 wird die GRZ auf das maximal zulässige Maß im Sinne des § 17 BauNVO von 0,6 festgesetzt. Diese Festsetzung erfolgt hier bestandssichernd.

Mischgebiet MI 2

Für das geplante Mischgebiet MI 2 wird die GRZ auf ein maximal zulässiges Maß von 0,35 festgesetzt und entspricht damit dem in Hamm üblicherweise vorgesehenen, maximalen Maß für Wohngebiete.

Durch die, im Vergleich zum Orientierungswert für ein Allgemeines Wohngebiet um 0,05 Punkte verringerte GRZ, wird sichergestellt, dass innerhalb der Flächen tatsächlich ein höherer Anteil von Flächen unversiegelt bleibt und die verbliebenen Grundstücksflächen als begrünte Flächen angelegt werden. Dadurch wird eine angemessene Durchgrünung sowie ökologische Mindestqualitäten im Siedlungskörper der Stadt sichergestellt.

Die hier vorgesehene Bebauung schließt sich östlich an weitere geplante Wohnquartiere (hier im Bebauungsplan Nr. 04.077 - Bergwerk Heinrich Robert II - näher geregelt) an und ergänzt diese Wohnbestände um einen besonderen Wohntypus. Die hier als gewerbliche Nutzungen geplanten Gebäude sollen nicht in von den geplanten Wohngebäuden abweichender Form errichtet werden.

Für die hier geplanten Grundstücksflächen ist es besonders relevant, dass die festgesetzte GRZ sich auf das jeweilige Baugrundstück bezieht. Innerhalb der Mischgebiete erfolgt hier eine weitergehende Festsetzung der maximalen Grundfläche je Gebäude, die sicherstellt, dass nicht nur die Gesamtversiegelung des Mischgebietes verringert wird. Innerhalb der geplanten Baufelder des Mischgebietes erfolgt zur Wahrung der Flexibilität in der Ausführung der Tiny-Houses keine Regelung der Überbaubarkeit der Grundstücksflächen durch eng gefasste Baufelder. Zudem wird auch nicht versucht die Grundstücksfläche in Teilflächen einzuteilen, um die Binnenerschließung sicherzustellen.

Innerhalb des geplanten Mischgebietes MI 2 wird voraussichtlich keine formelle Grundstücksteilung erfolgen. Die Festsetzungen sehen hier somit vor, dass die Erschließung der einzelnen Einheiten von Tiny-Houses innerhalb der großzügig festgesetzten Baufelder entweder über vertragliche Vereinbarungen und grundbuchliche Sicherungen erfolgt oder alternativ die Grundstücksflächen im Eigentum eines Eigentümers verbleiben, der die Flächen verpachtet und die Erschließung eigenständig und als Dienstleistung sicherstellt. Es gilt, dass vor Bezug einer Nutzungseinheit die Erschließung je Einzelbauvorhaben (privatrechtlich) gesichert sein muss. Somit kann der künftige Flächeneigentümer auch auf geänderte Nachfragesituationen und sich potenziell hinsichtlich der Flächen je Bauvorhaben oder hinsichtlich der Bewohnerschaft wandelnde Anforderungen reagieren und wird durch die planungsrechtlichen Festsetzungen hinsichtlich der neuen Nutzung nicht unnötig in der Ausführung gehindert.

Die Festsetzung des auf das Grundstück bezogene Maß der GRZ von 0,35 ist demnach auch voraussichtlich für das jeweils gesamte Grundstück (es sind zwei Teilflächen festgesetzt) oder den gewerblich genutzten sowie den wohnbaulich genutzten Teil anzuwenden. Die Festsetzung der GRZ stellt jeweils die hier beabsichtigten, maximal zu versiegelnden Flächen sicher.

Für jedes einzelne Gebäude sind darüber hinaus Vorgaben einzuhalten, die sich auf die Einzelbauvorhaben beziehen. Für einzelne Gebäude gilt eine maximal zulässige Grundfläche bzw. eine maximal zulässige Geschossfläche je baulicher Anlage. Diese sind zusätzlich zu den geltenden Abstandsflächen der Gebäude untereinander (infolge der festgesetzten Bauweise) einzuhalten.

Überschreitung zugunsten von Garagen, Stellplätze und deren Zufahrten sowie Nebenanlagen

Ohne eine weitergehende diesbezügliche Regelung zu den vorgenannten Flächen darf die Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO durch Garagen, Stellplätze und deren Zufahrten sowie Nebenanlagen bis zu 50 vom Hundert, jedoch maximal bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden. Weitergehende Überschreitungen über diese allgemeine Regelung sind in diesem Bebauungsplan nicht vorgesehen, sodass hier jeweils ein angemessener Anteil an nicht überbaubaren Grundstücksflächen in allen Teilgebieten dieses Bebauungsplanes verbleibt.

SO »Parkhaus«

Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes wird eine GRZ von 0,9 festgesetzt. Die hier beabsichtigte Nutzung durch das geplante Gebäude wird diese GRZ zwar nicht ausnutzen können, zusammen mit der geplanten Stellplatzanlage innerhalb der mit »St« gekennzeichneten Fläche sowie mit den erforderlichen Zufahrten und Zuwegungen wird jedoch die festgesetzte GRZ erreicht.

Die Festsetzung überschreitet dabei den Orientierungswert des § 17 BauNVO, der für Sonstige Sondergebiete das maximale Maß der GRZ von 0,8 vorsieht. Grundsätzlich ist zum geplanten Parkhaus auszuführen, dass innerhalb dieser Fläche Stellplätze für alle benachbarten Nutzungen konzentriert werden sollen, die festgesetzte Fläche innerhalb von Grünflächen eingebettet liegt und hier zudem bereits im Bestand teilverdichtete Flächen existieren, die hier durch Fundamente ehemaliger Gebäude und das Gleisbett der ehemaligen Bahnanlagen des Zechenstandortes bestimmt sind. Zudem erfolgt eine angemessene Eingrünung des Standortes. Eine höhere zulässige Versiegelung und Verdichtung für das festgesetzte SO Parkhaus ist insofern gerechtfertigt und führt nicht zu einer besonders kritischen Umweltbelastung oder dergleichen.

6.2.2 Grund- und Geschossfläche Mischgebiet MI 2

Innerhalb des festgesetzten Mischgebietes MI 2 dürfen gemäß § 16 BauNVO je baulicher Anlage maximal 65 m² Grundfläche errichtet werden.

Innerhalb des festgesetzten Mischgebietes MI 2 dürfen gemäß § 16 BauNVO je baulicher Anlage ausnahmsweise maximal 80 m² Geschossfläche errichtet werden.

Begründung

Ohne weitergehende Beschränkung der absoluten Maße der zulässigen baulichen Anlagen innerhalb des festgesetzten Mischgebietes MI 2 wären innerhalb der Festsetzung der GRZ in Verbindung mit den weiteren geplanten Einschränkungen (hier insbesondere der über Baugrenzen

definierten Baufelder) auch eine großzügige, teppichartige Überbebauung der Grundstücksfläche möglich.

Zwar erfolgt durch die festgesetzte Bauweise ebenfalls eine weitergehende Einschränkung, diese reicht jedoch nicht aus, um hier unerwünschte Einfamilienhäuser etwa in Bungalow-Bauweise zu vermeiden. Für solche Gebäude sind an anderen Stellen des überplanten Zechenareales hinreichend Möglichkeiten gegeben, sodass entsprechende Interessenten dort fündig werden können.

Die Grundflächenzahl bezieht sich immer auf das jeweilige Baugrundstück, das sich im vorliegenden Fall ggf. jeweils auf die beiden Teilflächen des festgesetzten Mischgebietes MI 2 beziehen können. Innerhalb dieses ist keine weitergehende Grundstücksteilung vorgesehen, sodass für die einzelnen geplanten Baukörper weitergehende Regelungen erforderlich werden. Durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) wird lediglich das maximal mögliche Maß der Bebauung und somit die Versiegelung insgesamt geregelt.

Die darüber hinausgehend hier festgesetzte Grundfläche bezieht sich hingegen auf die zulässigen baulichen Anlagen innerhalb des festgesetzten Mischgebietes MI 2.

Die geplanten Gebäude sollen unter Verweis auf die speziellen Anforderungen (vergleiche Ausführungen zur Art der baulichen Nutzung) so eingeschränkt werden, dass innerhalb des geplanten Mischgebietes MI 2 die Besonderheiten der geplanten Baukörper (Tiny-Houses) in Abgrenzung zu anderen, im Umfeld des Plangebietes zulässigen Wohntypen, sichergestellt werden.

Hier erfolgt die somit unabhängig von der GRZ einzuhaltende Vorgabe, der maximal einzuhaltenden Grundfläche von 65 m². Diese Grundfläche ergibt bei einer eingeschossigen Ausführung einen angemessenen Rahmen für die Errichtung der oben skizzierten Wohnnutzungen. Die Festsetzung der GRZ ist darüber hinaus ebenfalls anzuwenden und schränkt die Bebaubarkeit des Mischgebietes MI 2 – in Abhängigkeit der Anzahl der zu realisierenden Baukörper – (zumindest potenziell) ergänzend ein. Bei der Errichtung der baulichen Anlagen sind weitergehend die festgesetzte Bauweise sowie die erforderlichen Abstandsflächen im Sinne des § 6 BauO NRW als zusätzliche Vorgaben einzuhalten.

Bei der lediglich ausnahmsweise zulässigen II-geschossigen Bauweise sollen vollständig zweigeschossige Gebäude errichtet werden dürfen. Hier ist etwa die Errichtung von vorgefertigten, in modularer Bauweise aufeinander aufbauenden, Gebäudeteilen denkbar, die jedoch eine geringere Grundfläche einhalten sollen. Daher wird zusätzlich die maximale Geschossfläche auf 80 m² je baulicher Anlage begrenzt. Die Grundfläche darf zugunsten der höheren Geschossfläche nicht überschritten werden, sofern die Geschossfläche ausgenutzt werden soll, ist also ein lediglich ausnahmsweise zulässiges zweites Geschoss zu errichten. Es ist dabei grundsätzlich vorstellbar, auf ein Gebäude, das die maximale Grundfläche von 65 m² ausnutzt, weitere Wohnfläche bis max. 15 m² in einem zweiten Geschoss zu realisieren (das ist dann jedoch kein Vollgeschoss). Bei kleinerer Grundfläche darf ein entsprechend größerer Anteil der Geschossfläche im 1. Obergeschoss realisiert werden.

6.2.3 Geschossflächenzahl gemäß § 17 BauNVO

Gemäß § 16 BauNVO wird die Geschossflächenzahl (GFZ) in den Urbanen Gebieten (MU 1 bis MU 6) mit 3,0, in dem Mischgebiet MI 1 mit 1,2 sowie im Sonstigen Sondergebiet SO »Parkhaus« mit 1,8 festgesetzt.

Begründung

Urbane Gebiete

Für die festgesetzten Urbanen Gebiete MU 1 bis MU 5 wird der maximal vorgesehene Orientierungswert im Sinne des § 17 BauNVO für Urbane Gebiete von 3,0 gemäß § 16 BauNVO festgesetzt. Damit ist es möglich, die überbaubaren Grundstücksflächen maximal auszunutzen, sofern hier nicht weitergehende Festsetzungen, wie etwa die festgesetzte GRZ, die durch Baugrenzen definierten Baufelder oder die maximal zulässigen Vollgeschosse in Kombination mit den maximal zulässigen Gebäudehöhen, die Bebaubarkeit weiter einschränken.

Für das MU 6 erfolgt davon abweichend eine Festsetzung der GFZ, welche dem hier maximal möglichen Maß der festgesetzten Vollgeschosse (zulässig ist die Errichtung von Gebäuden mit maximal zwei Vollgeschossen) entspricht. Demnach gilt entsprechend der hier geregelten GRZ von 0,8 eine GFZ von 1,6.

Mischgebiet MI 1

Für das geplante Mischgebiet MI 1 erfolgt ebenfalls die Festsetzung der GFZ im Sinne des maximal regulär vorgesehenen Orientierungswertes des § 17 BauNVO für Mischgebiete. Durch diese Festsetzung wird ein bestehendes Gebäude planungsrechtlich gesichert.

Mischgebiet MI 2

Hier wird unter Verweis auf die Festsetzung unter Kapitel 6.2.2 Grund- und Geschossfläche für das Mischgebiet MI 2 auf eine weitergehende Einschränkung der GFZ verzichtet. Zudem wird die Überbaubarkeit der Grundstücksflächen und auch die maximal zulässige Geschossigkeit geregelt, sodass diesbezüglich keine weitergehende Regelung der GFZ erforderlich ist (eine solche Festsetzung könnte vielmehr einer planungsrechtlichen Überbestimmung entsprechen).

Sonstiges Sondergebiet SO »Parkhaus«

Die Festsetzung der GFZ innerhalb des SO Parkhaus erfolgt so, dass der Orientierungswert gemäß § 17 BauNVO eingehalten wird und zudem auch bei einer etwaigen Grundstücksteilung in ein nördliches Baufeld mit der ebenerdigen Stellplatzanlage und ein südliches Baufeld mit dem hier geplanten Parkhaus bei voll zweigeschossiger Ausführung (hier als maximales Maß zulässig) dennoch die Vorgabe zur GFZ bei der festgesetzten GRZ von 0,9 auch eingehalten werden kann. Somit wird eine GFZ von 1,8 festgesetzt.

6.2.4 Begriffsbestimmung Höhenfestsetzungen und Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen gemäß § 18 BauNVO

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

Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird durch maximal zulässige Gebäudehöhen (GH) über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt.

Die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) innerhalb der festgesetzten Urbanen Gebiete MU 1, MU 2 und MU 4 sowie innerhalb der Fläche für Versorgungsanlagen sowie für Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken mit der Zweckbestimmung »Erneuerbare Energien« und der näheren Kennzeichnung »Kühlturm« werden je überbaubarer Grundstücksfläche zeichnerisch festgesetzt.

Die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) innerhalb des festgesetzten Urbanen Gebietes MU 3 wird auf eine Höhe von 126,9 m über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt.

Die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) innerhalb des festgesetzten Urbanen Gebietes MU 5 wird auf eine Höhe von 85,0 m über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt.

Die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) innerhalb des festgesetzten Urbanen Gebietes MU 6 wird auf eine Höhe von 64,5 m über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt.

Die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) innerhalb des festgesetzten Mischgebietes MI 1 wird auf eine Höhe von 73,5 m über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt.

Die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) innerhalb des festgesetzten Mischgebietes MI 2 wird auf eine Höhe von 68,3 m über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt.

Die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) innerhalb des festgesetzten Sonstigen Sondergebietes SO »Parkhaus« wird auf eine Höhe von 68,1 m über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt.

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

Begründung

Alle hier überplanten Grundstücksflächen wurden seitens eines Vermessers eingemessen, die Bestandshöhen sind in der Planzeichnung dokumentiert. Das gesamte Areal besitzt im Bestand eine Höhe zwischen rund 60,0 und 62,0 m ü. NHN mit leichten Abweichungen. Zur nördlichen sowie zur südlichen Plangebietsgrenze fällt das Gelände jeweils signifikant ab, dort sind Höhen zwischen 57,0 und 59,0 m ü. NHN (im Norden und Osten) und zwischen 59,5 und 60,5 m ü. NHN (im Süden) festzuhalten. Der Kern der festgesetzten Flächen im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes (ein Streifen etwa zwischen Rundeindicker/geplantem Schachtgarten im Westen und östlichem MU 4 - etwa im Verlauf des geplanten Boulevards) liegt auf etwa einem Höhenniveau.

Wesentliche Änderungen der letztendlichen Ausbauhöhen der Straßen sind nicht sinnvoll möglich, für die neu geplanten Straßen wurden zudem bereits auch neue Ausbauhöhen im Zusammenhang mit der Entwässerung der Straßen konzipiert. Auch die an die Straßen anliegenden Grundstücksflächen besitzen infolge der erforderlichen technischen Rahmenbedingungen zu Schmutzwasser, Straßen- und Regenwasserentwässerung keine wesentlichen Höhendifferenzen zu den vorgelagerten Straßenflächen. Die Höhendifferenzen innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen umfassen im überwiegenden Teil des Plangebietes vor den erforderlichen Erdbaumaßnahmen einige Zentimeter bis wenige Dezimeter.

Innerhalb des Plangebietes ist infolge der vormaligen Nutzungen zumindest teilweise eine Sanierung der Böden erforderlich, die dazu führen kann, dass Anschüttungen und Abgrabungen erfolgen müssen. Da innerhalb des Plangebietes einige Bestandgebäude existieren (auch denkmalgeschützte), die erhalten werden sollen, und hier daher ebenfalls keine wesentlichen Spielräume für Änderungen der Geländeoberfläche bestehen, ist davon auszugehen, dass sich die Geländeoberfläche des Plangebietes nicht oder nur unwesentlich verändern kann. Auch die bisherigen Wege und Straßen, die der Erschließung des Zechenareales dienen, werden weitgehend bestehen bleiben.

Somit kann für die künftigen Gebäude sowie auch die Gebäudebestände (hier wurden die Gebäudehöhen seitens des Vermessers eingemessen), eine eindeutige Höhe zulässiger baulicher Anlagen festgesetzt werden.

Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird durch maximal zulässige Gebäudehöhen (GH) über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt. Dabei gilt die genannte Definition der Gebäudehöhen, hier als Oberkante der baulichen Anlagen.

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.

Die Höhenfestsetzungen erfolgen entsprechend der Konzeption im städtebaulichen Entwurf, innerhalb der planungsrechtlichen Festsetzungen werden den künftigen Bauherren dabei geringfügige Spielräume (sinnvolle und angemessene Aufrundung) auch für Eventualitäten bei den Bestandgebäude zugestanden. Für die neu geplanten Gebäude erfolgt zudem eine Höhenfestsetzung, die eine Regelgeschosshöhe je nach konkret vorgesehener Nutzung zwischen etwa 3,0 m bis 4,5 m zwischen Oberkante Fußboden bis Oberkante Decke vorsieht. Ergänzend wurden hier für Sockel und Attika Spielräume belassen. Für die geplanten Quartiersgaragen / Parkhäuser im Plangebiet werden geringere Geschosshöhen angenommen.

Insbesondere zur geplanten Gebäudehöhe des treppenartig gestuften Gebäudes haben Abstimmungen mit der Unteren Denkmalbehörde stattgefunden. Die geplante Bebauung fügt sich demnach in die Umgebung ein. Es kann eine angemessen hohe und dichte Bebauung erfolgen, die sich insbesondere auf das Zentrum des KreativQuartiers fokussiert. Dem Denkmalpflegefachamt des LWL bleiben denkmalfachliche Bedenken hinsichtlich der Gebäudehöhe aufgrund des Umgebungsschutzes insbesondere für das eingeschossige Denkmal »Alte Pforte« bestehen. Im Einzelfall sind Baugenehmigungsunterlagen auch den Denkmalbehörden vorzulegen.

Die Festsetzung in dem hier vorliegenden Bebauungsplan bezieht sich auf die aktuell gültigen Höhen im Deutschen Haupthöhennetz 2016 (DHHN2016).

Urbane Gebiete MU 1 bis MU 6

Für alle neu geplanten Gebäude gelten jeweils eigene, am städtebaulichen Konzept und der geplanten Geschossigkeit ausgerichtete Vorgaben. Innerhalb der Urbanen Gebiete MU 1 bis MU 4 berücksichtigen die Festsetzungen einen Ausführungsspielraum zugunsten der zu erhaltenden und teilweise denkmalgeschützten Bestandsgebäude.

Der Förderturm im MU 3 mit einer maximalen Gebäudehöhe von 126,9 m ü. NHN ist das höchste Bestandsgebäude. Als nächsthöchste Bestandsgebäude werden das denkmalgeschützte

Zentralmaschinenhaus (im westlichen MU 1) mit einer Höhe von 80,6 m ü. NHN sowie die Verwaltung westlich des Zechenparks (ebenfalls MU 1) mit einer maximalen Gebäudehöhe von 76,0 m ü. NHN planungsrechtlich gesichert.

Mit Ausnahme eines neuen abgestuften Gebäudes innerhalb des Urbanen Gebietes MU 2/MU 6, südlich des geplanten Boulevards, das zwischen 64,5 m (nördliches Parkdeck im MU 6) und 80,9 m ü. NHN (im Zentrum des Baufeldes) hoch sein soll, sind die neuen Gebäude hinsichtlich der maximal zulässigen Gebäudehöhen unterhalb der genannten denkmalgeschützten Gebäude im Plangebiet angeordnet. Insbesondere zur geplanten Gebäudehöhe des treppenartig gestuften Gebäudes haben Abstimmungen mit den Denkmalbehörden stattgefunden.

Die geplante Bebauung fügt sich somit in die Umgebung ein. Es kann eine angemessen hohe und dichte Bebauung erfolgen, die sich insbesondere auf das Zentrum des KreativQuartiers fokussiert.

Maximale Gebäudehöhe und Durchfahrt im Urbanen Gebiet MU 5

Darüber hinaus soll innerhalb des Urbanen Gebietes MU 5 ein in der Vergangenheit teils zurückgebautes, tischförmiges Gebäude künftig wieder in der vollen, ursprünglichen Gebäudehöhe wiedererrichtet werden. Dieses Gebäude darf auf eine Höhe von maximal 85,0 m ü. NHN ausgebaut werden. Dies entspricht gegenüber der dem Bestandsgelände einer maximalen Gebäudehöhe von 23,4 m.

Innerhalb des Urbanen Gebietes MU 5 wird neben der maximalen Gebäudehöhe, auch eine mindestens freizuhaltende lichte Gebäudehöhe für eine Durchfahrt festgesetzt. Das hier geplante Gebäude soll in Form eines Tisches errichtet werden und auf bereits bestehende Gebäudeteile aufbauen. Die maximale Gebäudehöhe innerhalb des festgesetzten Urbanen Gebietes MU 5 berücksichtigt einen Baukörper entsprechend des städtebaulichen Konzeptes. Zur freizuhaltenden Durchfahrt erfolgt eine eigene Festsetzung (siehe Kapitel 6.2.8 Festsetzung der lichten Höhe und der Durchfahrt im Urbanen Gebiet MU 5).

Mischgebiet MI 1

Das Bestandsgebäude innerhalb des festgesetzten Mischgebietes MI 1 wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes lediglich planungsrechtlich abgesichert. Die Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudehöhe von max. 73,5 m ü. NHN sichert dabei ein, im Vergleich zur Geländehöhe im Bereich der vorgelagerten Straße, maximal 13,0 m hohes Gebäude. Dieses entspricht etwa dem bisherigen Bestandsgebäude (welches ohnehin Bestandsschutz besitzt).

Mischgebiet MI 2

Die festgesetzte Gebäudehöhe innerhalb des Mischgebietes MI 2 von maximal 68,3 m ü. NHN (entspricht rund 7,0 m über den Bestandshöhen) berücksichtigt eine maximal zweigeschossige Ausführung sowie unterschiedliche, denkbare Dachformen. Zwar ist hier lediglich ausnahmsweise eine zweigeschossige Ausführung zulässig, auch bei eingeschossiger Ausführung ist es jedoch möglich, ein erstes Geschoss teilweise aufzustocken (bis zur Grenze eines Vollgeschosses und unter Beachtung der maximal zulässigen Grundfläche). Bei der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe sind zudem bereits angemessene Sockel sowie die Ausführung einer Attika berücksichtigt.

Sonstiges Sondergebiet SO »Parkhaus«

Die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe von 68,1 m ü. NHN für das Sonstige Sondergebiet SO »Parkhaus« ermöglicht gegenüber der Geländehöhe im Bestand die Errichtung eines Gebäudes

mit maximal etwa zwischen etwa 6,0 und 6,5 m Höhe. Für die einzelnen Parkdecks ist eine geringere Regelgeschosshöhe anzunehmen als dies für die festgesetzten Mischgebiete oder Urbanen Gebiete erforderlich wäre. Das geplante Parkhaus benötigt darüber hinaus keinen Sockel, da die Fahrzeuge vom vorgelagerten Straßenraum möglichst ebenerdig in das Parkhaus fahren können müssen. Für den Dachaufbau ist hingegen berücksichtigt, dass dort die geplanten Module der Photovoltaik- oder Thermie-Anlage eine ausreichend stabile Konstruktion benötigen. Dies alles kann innerhalb der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe ausgeführt werden.

Flächen für Versorgungsanlagen

Für die Fläche für Versorgungsanlagen sowie für Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken mit der Zweckbestimmung »Erneuerbare Energien« und der näheren Kennzeichnung »Kühlturm« erfolgt eine bestandssichernde Festsetzung, da das hier beabsichtigte technische Gebäude innerhalb des bestehenden Kühlturmes errichtet werden soll.

Der bisherige Kühlturm besitzt eine Gebäudehöhe von 85,9 m ü. NHN, was gegenüber der nördlich vorgelagerten Straßenfläche etwa einer Gebäudehöhe von 26 m entspricht.

Eine Neuerrichtung ist zwar grundsätzlich im Rahmen der Festsetzung möglich, hier sollte jedoch in Anbetracht des Denkmalschutzes das Bestandsgebäude erhalten werden. Ein höheres Gebäude würde sicher dem Denkmalschutz zuwiderlaufen, bei einer erforderlichen Neuerrichtung in den festgesetzten Grenzen muss der Bauantrag zudem zwingend der Unteren Denkmalbehörde vorgelegt und mit ihr ein Einvernehmen hergestellt werden.

Für die größere Fläche für Versorgungsanlagen sowie für Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken mit der Zweckbestimmung »Erneuerbare Energien« und der näheren Kennzeichnung »Sicherungs- und Landschaftsbauwerk« erfolgt weder die Festlegung eines Baufeldes, noch eine Festsetzung zur maximalen Höhe der zulässigen baulichen Anlagen.

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. Dabei ist die diesbezüglich einschränkende Vorgabe entsprechend der Örtlichen Bauvorschriften und insbesondere die Vorgaben der Denkmalbehörden zu beachten.

6.2.5 Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhen (GH)

Die zulässigen Gebäudehöhen (GH) der Urbanen Gebiete MU 1 bis MU 5 sowie des Mischgebietes MI 1 dürfen durch Umwehungen abweichend um maximal bis zu 0,9 m überschritten werden. Umwehungen oder Attiken sind dabei um mindestens 1,0 m von der Außenkante des darunter liegenden Geschosses zurückzusetzen. Denkmalschutzrechtliche Belange sind zu berücksichtigen.

Innerhalb der Urbanen Gebiete MU 2 bis MU 6, des Mischgebietes MI 1 sowie des Sonstigen Sondergebietes SO »Parkhaus« ist eine Überschreitung der im Plan festgesetzten Gebäudehöhen (GH) bis zu einer Höhe von maximal 2,0 m durch untergeordnete technische Anlagen / Aufbauten / Bauteile, wie z.B. Aufzüge, Treppenanlagen, Lüftungs- und Kühlturmaggregate etc. ausnahmsweise

zulässig, unter Beachtung der weiteren Festsetzungen dieses Bebauungsplanes sowie von Abstandsflächen und den weiteren landesrechtlichen Anforderungen. Denkmalschutzrechtliche Belange sind zu berücksichtigen.

Die untergeordneten technischen Anlagen / Aufbauten / Bauteile, unter Ausnahme der Treppenanlagen und Aufzüge, sind mindestens um das Maß ihrer Höhe (gemessen ab Oberkante Dachhaut) von der Außenkante des darunter liegenden Geschosses zurückzusetzen. Denkmalschutzrechtliche Belange sind zu berücksichtigen.

Bei denkmalgeschützten Gebäuden innerhalb des Plangebietes sind zulässige Solaranlagen um mindestens 1,0 m von der Außenkante des darunter liegenden Geschosses zurückzusetzen. Denkmalschutzrechtliche Belange sind zu berücksichtigen.

Zur Errichtung von Kleinwindanlagen im Sinne des § 62 Abs. 1 Nr. 3 c) BauO NRW i. V.m. Nr. 6 des Erlasses für die Planung und Genehmigung von Windenergieanlagen und Hinweise für die Zielsetzung und Anwendung (Windenergie-Erlass) vom 8. Mai 2018 ist eine Überschreitung der im Plan festgesetzten Gebäudehöhen (GH) des Urbanen Gebietes MU 3 bis zu einer Höhe von maximal 3,5 m zulässig, unter Beachtung der weiteren Festsetzungen dieses Bebauungsplanes sowie von Abstandsflächen und den weiteren landesrechtlichen Anforderungen. Kleinwindanlagen sind um mindestens 3,0 m von der Außenkante des darunter liegenden Geschosses zurückzusetzen. Denkmalschutzrechtliche Belange sind zu berücksichtigen.

Begründung

Umwehrungen

Um grundsätzlich eine Nutzung der Dachflächen der geplanten Urbanen Gebiete MU 1 bis MU 5 sowie des Mischgebietes MI 1 zu ermöglichen und sicher auszugestalten, erfolgt eine Regelung der allgemeinen Zulässigkeit von Umwehrungen. Bei Nutzung entsprechender Flächen wird bauordnungsrechtlich eine Absturzsicherung gefordert, die mit der hier vorgesehenen Festsetzung sichergestellt wird.

Diese sind von den Fassaden um mindestens 1,0 m abzurücken und dürfen eine maximale Höhe von 0,9 m oberhalb der festgesetzten Gebäudehöhen (GH) nicht überschreiten. Umwehrungen lösen dadurch keine eigenen Abstandsflächen aus und haben keine wesentlich negative Auswirkung auf die Wahrnehmung der Gebäude im den Straßenraum. Durch den vorgesehenen Versprung der Umwehrungen werden auch potenziell negative Auswirkungen einer Nutzung der Dachflächen gemindert.

Innerhalb des Urbanen Gebietes MU 6, innerhalb des Mischgebietes MI 2 sowie innerhalb des Sonstigen Sondergebietes SO »Parkhaus« ist eine Nutzung der Dächer aus unterschiedlichen Gründen nicht erwünscht. Für diese werden Umwehrungen daher nicht zugelassen.

Innerhalb des Urbanen Gebietes MU 6 sowie innerhalb des Sonstigen Sondergebietes SO »Parkhaus« dürfen lediglich Stellplätze, hier in Form von Parkdecks, errichtet werden. Eine Umwehrung, wie diese etwa für nutzbare Dächer erforderlich wird, ist hierfür nicht geplant. Jegliche erforderlichen Absturzsicherungen der geplanten oberen Parkdecks sind innerhalb der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe vorzusehen. Das Dach des Parkhauses innerhalb des Sonstigen Sondergebietes SO »Parkhaus« soll dazu genutzt werden, um das geplante Gebäude nach oben hin abzuschließen (Schallschutz) und auf dem Dach eine PV-Anlage zu errichten. Daneben sollen

dort lediglich untergeordnete technische Anlagen, wie Aufzugsüberfahrten zulässig sein, eine weitergehende Nutzung des Daches ist nicht beabsichtigt.

Für das Mischgebiet MI 2 erfolgt die Festsetzung einer maximal I-geschossigen Bebauung bei maximaler Gebäudehöhe von 7,0 m über vorhandenem Gelände. Im Bereich des Daches der baulichen Anlagen ist die Errichtung eines Dachgartens möglich, hier einschließlich Absturzsicherungen. Bei der lediglich ausnahmsweisen Errichtung eines 1. Obergeschosses (II-geschossige Ausführung) ist keine darüberhinausgehende Nutzung der Dachfläche vorgesehen, sodass hier weitergehende Überschreitungen ausgeschlossen werden.

Ausnahmsweise Überschreitung

Die vorgesehene Festsetzung zur ausnahmsweise zulässigen Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhen dient dazu, der Bauaufsicht einen angemessenen Rahmen für notwendige Abwägungsentscheidungen vorzugeben. Diese gilt nur für bestimmte Teile des Plangebietes:

Für das Urbane Gebiet MU 1 (aufgrund der dortigen Denkmale) sowie die Fläche für Versorgungsanlagen sowie für Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken mit der Zweckbestimmung »Erneuerbare Energien« und der näheren Kennzeichnung »Kühlturm« sollen Überschreitungen der festgesetzten Gebäudehöhe nicht zulässig sein. Ebenso sind innerhalb des geplanten Mischgebietes MI 2 Überschreitungen auch zugunsten von untergeordneten technischen Anlagen / Aufbauten / Bauteile nicht erwünscht.

Für die Urbanen Gebiete MU 2 bis MU 6, das Mischgebiet MI 1 sowie das Sonstige Sondergebiet SO »Parkhaus« wird eine Überschreitung der im Plan festgesetzten Gebäudehöhen (GH) bis zu einer Höhe von maximal 2,0 m durch untergeordnete technische Anlagen / Aufbauten / Bauteile, wie z.B. Aufzüge, Treppenanlagen, Lüftungs- und Kühlaggregate etc. ausnahmsweise zugelassen. Diese untergeordneten baulichen Anlagen, unter Ausnahme der Aufzüge und Treppenanlagen, sollen von der Außenkante des darunter liegenden Geschosses mindestens um das Maß abgerückt werden, wie die Anlagen hoch sind. Hierdurch wird verhindert, dass sie im öffentlichen Straßenraum ein erhöhtes Störpotenzial auslösen. Aufzüge und Treppen können davon abweichend auch an der Fassade errichtet werden, sofern die weiteren Festsetzungen dieses Bebauungsplanes sowie die landesrechtlichen Vorschriften, hier insbesondere die abstandsrechtlichen Vorgaben, eingehalten werden.

Solaranlagen auf den Dächern der denkmalgeschützten Gebäude innerhalb des Plangebietes sollen um mindestens 1,0 m von der Außenkante des darunter liegenden Geschosses zurückgesetzt werden, um die Wahrnehmung der Siedlung / der Denkmale nicht zu stören.

Hammerkopfturm im MU 3

Innerhalb des Urbanen Gebietes MU 3 ist auf dem Dach des denkmalgeschützten Hammerkopfturmes künftig die Errichtung von Kleinwindenergieanlagen (WEA) im Sinne des § 62 Abs. 1 Nr. 3 c) BauO NRW vorgesehen.

Die Anlagen sollen vornehmlich der Versorgung des Gebäudes mit Strom dienen und eine Höhe von rund 2,6 m (maximale Rotorhöhe = Anlagengesamthöhe im Sinne der Nr. 6 des Windenergie-Erlasses NRW in der bislang geltenden Fassung) bekommen. Die Festsetzung dient unter Berücksichtigung etwaiger Verankerungen oder anderen Ausführungen der Sicherung von Anlagen in einer maximalen Gesamthöhe von 3,5 m oberhalb der maximal zulässigen Gebäudehöhe, also auf dem Dach des bestehenden Baukörpers. Die Festsetzung regelt darüber hinaus jedoch nicht die allgemeine Zulässigkeit oder auch Unzulässigkeit entsprechender Anlagen.

Allgemein erfolgt eine Regelung der Zulässigkeit von WEA im Rahmen der Baugenehmigung (gemäß Windenergieerlass und unter Beachtung der festgesetzten Nutzungsart). Ziffer 6.1 »Verfahren« des Windenergieerlasses besagt hierzu:

Unter Kleinwindanlagen werden Anlagen mit einer Anlagengesamthöhe von bis zu 50 m Höhe verstanden, die entsprechend der Regelungen der Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen nicht unter die immissionsschutzrechtliche Genehmigungspflicht fallen.

Kleinwindanlagen gelten als bauliche Anlagen im Sinne des § 29 Baugesetzbuch und des § 2 Landesbauordnung. Nach § 65 Absatz 1 Nummer 44 lit b) Landesbauordnung bedarf die Errichtung oder Änderung von Kleinwindanlagen bis zu 10 m Anlagengesamthöhe, außer in reinen, allgemeinen und besonderen Wohngebieten, sowie Mischgebieten, keiner Baugenehmigung. Die Anlagengesamthöhe bezieht sich dabei allein auf die Höhe der Kleinwindanlage. Ferner bedarf nach § 65 Absatz 2 Nummer 4 Landesbauordnung die mit diesen genehmigungsfreien Anlagen verbundene Änderung der Nutzung oder der äußeren Gestalt des Gebäudes keiner Baugenehmigung. Die Genehmigungsfreiheit entbindet nicht von der Verpflichtung zur Einhaltung der Anforderungen, die in öffentlich-rechtlichen Vorschriften gestellt werden (§ 65 Absatz 4 Landesbauordnung). Für alle anderen Windenergieanlagen bis 50 m Gesamthöhe, die entweder neben oder auf einem Gebäude errichtet werden sollen, ist nach § 63 Absatz 1 Landesbauordnung ein Baugenehmigungsverfahren durchzuführen.

Neben der Baugenehmigung sind gegebenenfalls weitere Genehmigungen / Erlaubnisse einzuholen. Die Bauaufsichtsbehörden haben im Genehmigungsverfahren weitere Fachbehörden (wie beispielsweise die Umweltschutzbehörden / Naturschutzbehörden) zu beteiligen.

Der aktuell (noch) geltende Windenergieerlass NRW wurde am 8. Mai 2018 beschlossen, steht jedoch zur diesbezüglich geltenden bundesgesetzlichen Regelung im Widerspruch. Der Windenergieerlass NRW muss nach Änderungen der diesbezüglichen bundesgesetzlichen Vorgaben neu gefasst werden. Das aktuelle Verfahren zur Neuauflistung des Windenergieerlasses NRW ist angestoßen, jedoch zum aktuellen Zeitpunkt noch nicht abgeschlossen.

Der bisher geltende Windenergieerlass berücksichtigt in der Formulierung »Kleinwindanlagen bis zu 10 m Anlagengesamthöhe, außer in reinen, allgemeinen und besonderen Wohngebieten, sowie Mischgebieten« zwar Mischgebiete, geht aber nicht auf die hier festgesetzten Urbane Gebiete ein. Diese wurden mit Veröffentlichung im Bundesgesetzblatt (BGBl. I S. 1057) mit Wirkung zum 13.05.2017 zwar bereits in die BauNVO aufgenommen. Urbane Gebiete besitzen grundsätzlich im Rahmen von immissionsschutzrechtlichen Bewertungen ein ähnliches Schutzniveau wie Mischgebiete. Gemäß § 6a Abs. 1 BauNVO dient das Urbane Gebiet zudem insbesondere auch dem Wohnen und somit einer besonders schutzwürdigen Nutzung. Inwiefern diese im Rahmen der Aufstellung des Windenergieerlasses NRW im Mai 2018 bereits Eingang in die aufgeführte Regelung gefunden hat, lässt sich nicht abschließend klären.

Im Rahmen des o.g. Aufstellungsverfahrens des neuen Windenergieerlasses ist zudem bisher unklar, inwiefern die Regelungen für kleine WEA sowie Kleinstanlagen geändert werden und in welcher Form künftig Urbane Gebiete Berücksichtigung finden werden. Vor diesem Hintergrund lässt sich nach aktuellem Stand die Genehmigungsfähigkeit rechtlich nicht sicher bejahen oder verneinen.

Von jeglichen Regelungen zur Zu- oder Unzulässigkeit von WEA im Rahmen dieses Bebauungsplanes wird abgesehen, da eine entsprechende Regelung sowohl der bisherigen als auch der Neufassung des Windenergieerlasses entsprechen müsste. Alternativ könnte eine Regelung unwirksam sein (was auch zur Unwirksamkeit des Bebauungsplanes insgesamt führen könnte).

Geregelt wird lediglich, dass die festgesetzte maximal zulässige Gebäudehöhe zugunsten von entsprechenden Anlagen überschritten werden darf. Diese Festsetzung bezieht sich somit ausschließlich auf das zulässige Maß, jedoch nicht auf die Art der baulichen Nutzung oder eine konkrete Verortung entsprechender baulicher Anlagen.

Im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplanes sind allgemein auch technische Anlagen, die der Versorgung des Gebietes dienen, allgemein zulässig. Darüber hinaus sind im Rahmen der Genehmigung einer Anlage entsprechend Windenergieerlass auch bei der möglichen Feststellung der Genehmigungsfreiheit einer Klein-WEA Verpflichtungen aus der Einhaltung der Anforderungen aus anderen öffentlich-rechtlichen Vorschriften im Sinne des § 65 Abs. 4 BauO NRW (der BauO NRW mit Stand von 2000 »Genehmigungsfreie Vorhaben« - entspricht § 62 »Genehmigungsfreie Bauvorhaben, Beseitigung von Anlagen« der BauO NRW 2008, Abs. 4 BauO NRW 2000 wurde überführt in die Grundpflichten des § 52 der BauO NRW 2008) einzuhalten.

Grundsätzlich gilt, dass Schallübertragungen in das Bestandsgebäude immissionsschutzrechtlich zu prüfen wären und Wohnnutzungen, die potenziell innerhalb des Urbanen Gebietes zulässig sind als Immissionspunkt zu beachten wären. Die Prüfung der Genehmigungsfähigkeit obliegt der Bauaufsicht, die letztlich auch immissionsschutzrechtliche Fragestellungen, einen neuen Windenergieerlass NRW sowie auch die Vorgaben des Denkmalschutzes einer beantragten Anlage prüfen muss. Dabei sind dritte Behörden entsprechend geltendem Windenergieerlass bei der Prüfung hinzuziehen.

Sowohl immissionsschutzrechtliche, als auch denkmalrechtliche Gründe (Aufgrund der Eintragung als Denkmal) können dabei gegen die Errichtung einer WEA vorgebracht werden. Denkmalrechtliche Belange betreffen insbesondere auch die äußere Gestalt des denkmalgeschützten Gebäudes. Gemäß Auskunft der Denkmalbehörden im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens sind Anlagen auf Zwischendächern oder an der Fassade des Gebäudes nicht genehmigungsfähig. Der Errichtung von Kleinwindanlagen an der Fassade, auf Zwischendächern oder unterhalb der obersten Dachfläche stehen sowohl energetische, als auch denkmal- sowie artenschutzrechtliche Gründe entgegen.

Kleinwindanlagen sollen zum Schutz der vorhandenen Denkmale im Plangebiet um mindestens 3,0 m von der Außenkante des darunter liegenden Geschosses zurückgesetzt werden. Bei dieser Zurücksetzung ist sichergestellt, dass negative Wirkungen zumindest im Nahbereich des Denkmals ausgeschlossen werden können.

Zudem sind bei der Errichtung der Anlagen die weiteren Festsetzungen dieses Bebauungsplanes sowie insbesondere die Abstandsflächen sowie die weiteren landesrechtlichen Anforderungen zu beachten.

6.2.6 Ermittlung der Bezugspunkte für bodentiefe Öffnungen in den Außenwänden und Festsetzung der minimalen Höhen für bodentiefen Öffnungen in den Außenwänden

In den Außenwänden der geplanten Gebäude sind bodentiefe Öffnungen, wie Türen oder bodentiefe Fenster, mindestens 0,3 m über dem relevanten Höhenbezugspunkt (rHBP) auszuführen.

Unteres Bezugsmaß der festgesetzten bodentiefen Öffnungen 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

Überflutungsschutz

Die Straßen-Ausführungsplanung sichert die reguläre Entwässerung anfallender Regenwassermengen über das geplante Kanalnetz. Die versiegelten Flächen werden dabei grundsätzlich über eine getrennt geführte Regenwasserkanalisation entwässert, im Überflutungsfall steht auch die Schmutzwasserkanalisation potenziell zur Einstauung bzw. Ableitung weiterer Wassermengen zur Verfügung. Die Regenwasserkanalisation wird zudem an Regenrückhaltebecken angeschlossen, die ebenfalls ein Rückhaltevolumen sicherstellen.

Für die geplanten Gebäude sind im Rahmen der Bauleitplanung auch Festsetzungen oder Regelungen vorzusehen, die hinsichtlich des Hochwasserschutzes im Starkregenfall eine Mindestsicherheit für die neuen Gebäude sicher zu stellen. Darüber hinaus ist es planungsrechtlich geboten, sich aktiv mit der Möglichkeit auseinander zu setzen, dass technische Anlagen nicht für alle denkbaren Extremwetterereignissen ausgelegt werden können und dass dann auch potenziell Schäden durch überflutete Kanalisationen auf benachbarten Flächen auftreten.

Dabei müssen die Festsetzungen nicht alle möglichen Fälle abdecken, jedoch müssen neben entsprechend dimensionierten Kanalisationen und Rückhaltekapazitäten sowie Vorgaben zu unversiegelten Flächen auch Fälle betrachtet werden, die die regulären öffentlichen Regenwasser-Entsorgungseinrichtungen nicht mehr abdecken können.

Für Hochwasser infolge von Starkregen können auf den bestehenden und auch den geplanten Straßen Überflutungen auftreten, auf die mit dieser Festsetzung der Mindesthöhen für bodentiefe Öffnungen, wie Türen oder bodentiefe Fenster reagiert wird.

Die Festsetzung erfolgt, um für solche Überflutungsfälle planungsrechtlich sicher zu stellen, dass die geplanten Gebäude mit Türen und Fenstern in angemessenen Mindesthöhen ausgestattet werden und somit von öffentlichen Flächen zumindest im Starkregenfall keine Schäden an den benachbart geplanten baulichen Anlagen auftreten. Bestehende bauliche Anlagen sowie extreme Wetterereignisse müssen dabei jedoch außer Betracht bleiben bzw. geeignete Maßnahmen hierzu obliegen den privaten Eigentümern.

Für die geplanten Neubauten im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes gilt:

Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass im Bereich der Verkehrsflächen bei Extremwetterereignissen massive Einstauungen erfolgen können, die potenziell auch zu Überflutungen anliegenden Grundstücksflächen führen. Der festgesetzte Überflutungsschutz kann dazu beitragen, Schäden an privaten Gebäuden im Überflutungsfall zu vermeiden. Mit der Festsetzung, dass in den Außenwänden geplanter Gebäude sind bodentiefe Öffnungen, wie Türen oder bodentiefe Fenster, mindestens 0,3 m über dem relevanten Höhenbezugspunkt (rHBP) auszuführen sind, werden realistische Hochwassergefahren verhindert oder zumindest gemindert.

Die Festsetzung dient der angemessenen planerischen Auseinandersetzung mit möglichen Extremwetterereignissen bzw. im Falle eines technischen Versagens der Kanalisation und somit der angemessenen Berücksichtigung von Starkregenereignissen im Rahmen der Abwägung.

Für die Abwägung des Bebauungsplanes wird darüber hinaus betont, dass in diesem Falle auf Ebene des Bebauungsplanes keine abschließende planerische Auseinandersetzung mit möglichen Extremwetterereignissen stattfinden kann (etwa aufgrund der Unklarheit, an welcher Stelle genau später ein Gebäude stehen wird, oder wie diese konkret ausgeführt werden). Um dennoch einer angemessenen Berücksichtigung von Starkregenereignissen zu entsprechen, wird auf die diesbezügliche Eigenverantwortung der Bauherren verwiesen.

Bestandsnutzungen

Für bestehende Gebäude ist eine nachträgliche Ertüchtigung zur vorsorgenden Gefahrenabwehr planungsrechtlich nicht angemessen, sodass die Festsetzung zunächst lediglich für geplante Gebäude und Nutzungen innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes anzuwenden ist. Die Vorgaben gelten jedoch für die Errichtung neuer baulicher Anlagen innerhalb der hier festgesetzten Flächen (als Ersatzbauten anstelle der Bestandsgebäude; dabei wären dann insbesondere auch weitere Abstimmungen mit den Denkmalbehörden erforderlich).

Für Bestandsgebäude obliegt es den Eigentümern sich vor eventuellen diesbezüglichen Gefahren durch geeignete Vorsorgemaßnahmen zu schützen.

Verzicht auf eine Festsetzung in den weiteren Bauflächen

Innerhalb des Sonstigen Sondergebiet SO »Parkhaus« sowie den Flächen für Versorgungsanlagen und innerhalb des Urbanen Gebietes MU 6 erfolgt keine Regelung der mindestens einzuhaltenden Höhen für bodentiefe Öffnungen wie Türen oder bodentiefe Fenster. Auf die Festsetzung wird verzichtet, da hier jeweils lediglich Bauwerke oder bauliche Anlagen entstehen dürfen, die entweder nicht oder nur begrenzt über geschlossene Wände verfügen oder die als technische Bauwerke im Falle eines Extremwetterereignisses keine Gefahr für Leib und Leben darstellen können.

In der Fläche für Versorgungsanlagen mit der Kennzeichnung »Kühlturm« ist zudem ein Bestandsgebäude vorhanden (siehe oben). Darüber hinaus obliegt es den jeweiligen Bauherren und

Eigentümern dieser Flächen für eine ausreichende Sicherheit in den hier überplanten Flächen zu sorgen.

Festsetzung der Bezugspunkte (BZP)

Da für die Verkehrsflächen im Rahmen des Bauleitplanverfahrens nicht durchgehend Ausbauhöhen vorgelegt wurden (liegt lediglich für die neu geplanten Straßen vor), wurden an dieser Stelle die bestehenden Höhen der Geländeoberfläche bzw. der vorhandenen Wege planungsrechtlich zeichnerisch gesichert. Daher kann es im Rahmen der Ausführungsplanung erforderlich werden, im Einzelfall von den Festsetzungen zu den Mindesthöhen für bodentiefe Öffnungen, wie Türen oder bodentiefe Fenster abzuweichen. Abweichungen sollen im Rahmen der Ausführungsplanung geprüft werden.

Für alle Baufelder der geplanten Urbanen Gebiete sowie der Mischgebiete erfolgt die Festsetzung eines unteren Bezugsmaßes, das der Herleitung der letztendlich verbindlich zulässigen bodentiefen Öffnungen, wie Türen oder bodentiefe Fenster herangezogen werden soll. Je Bauvorhaben erfolgt somit hier die Festsetzung eines zu ermittelnden unteren Bezugspunktes. 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 in der Regel den Baufeldern im öffentlichen / privaten 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. Eine Ausnahme stellt hier das MU 5 dar, für das jedoch aufgrund der einzuhaltenden lichten Höhe, Starkregenfälle nur für das Treppenhaus / Aufzugsanlagen oder dergleichen eine Rolle spielen kann. Hierbei soll behelfsmäßig der nächstgelegene festgesetzte Bezugspunkt als relevanter Bezugspunkt herangezogen werden.

Bezugspunkt für die verbindlich zulässigen bodentiefen Öffnungen wie Türen oder bodentiefe Fenster 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 vorhanden Höhendifferenzen innerhalb der Grundstücksflächen grundsätzlich bewältigt werden. Darüber hinaus ist es Aufgabe der Bauausführung, auf die im Wesentlichen aus der Sanierung des ehemaligen Zechenareales resultierenden Anschüttungen und Höhendifferenzen zu reagieren.

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 Gebädefassade. 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.

Beispielskizze

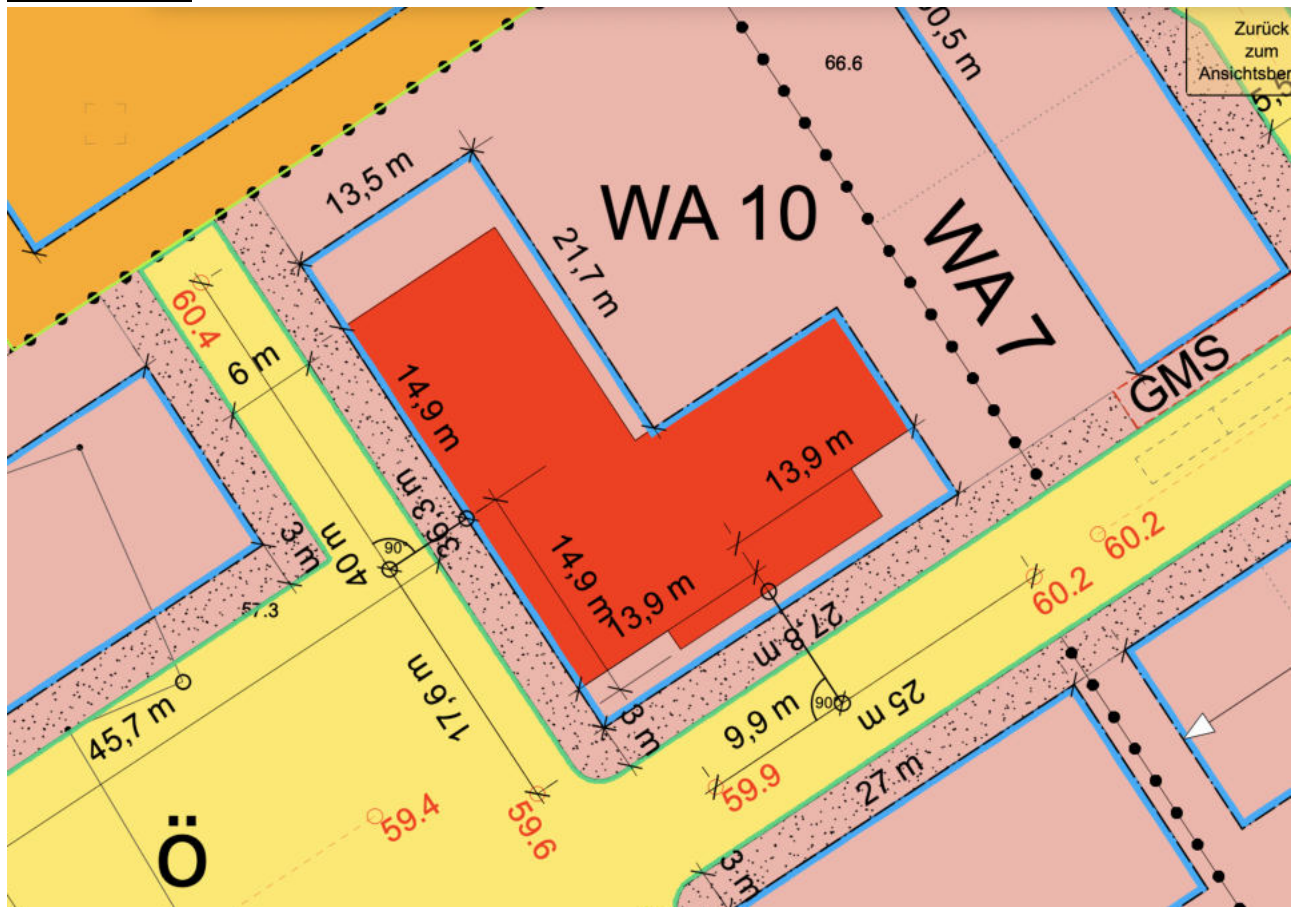


Abbildung 7: Beispielskizze

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 in Bebauungsplan Nr. 04.077) der Ermittlung des relevanten Höhenbezugspunktes (rHBP) des betreffenden Gebäudes. Durch lineare Interpolation der beiden BZP mittig zur straßenseitigen Gebädefassade 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:

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

Anwendung der Beispielberechnung für die südwestliche Fassade

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

Anwendung der Beispielberechnung für die südöstliche Fassade

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

6.2.7 Unterschreitung der festgesetzten Mindesthöhe für bodentiefe Öffnungen

Unterschreitungen der festgesetzten Mindesthöhe für bodentiefe Öffnungen, wie Türen oder bodentiefe Fenster, sind als Ausnahme gemäß § 31 Abs. 1 BauGB im Einvernehmen mit der Stadt möglich, sofern im Rahmen der Baugenehmigung sichergestellt wird, dass der Überflutungsschutz gegen anfallende Regenwassermengen der vorgelagerten Straße durch geeignete Maßnahmen gewährleistet ist. Denkmalschutzrechtliche Belange sind zu berücksichtigen.

Unterschreitungen der Mindesthöhe von Öffnungen in Fassaden

Von der festgesetzten Mindesthöhe von Öffnungen der Fassaden darf im Rahmen einer Abweichung nach § 31 BauGB abgewichen werden, allerdings nur, sofern in der Baugenehmigung sichergestellt wird, dass der Überflutungsschutz durch geeignete Maßnahmen gewährleistet ist.

Dabei 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.

6.2.8 Festsetzung der Lichten Höhe und der Durchfahrt im Urbanen Gebiet MU 5

Zur Begriffsbestimmung für die Festsetzung der lichten Höhe (LH) wird auf § 2 BauO NRW verwiesen.

Für das geplante Gebäude innerhalb des Urbanen Gebietes MU 5 wird eine lichte Höhe (LH) festgesetzt. Innerhalb der mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gesicherten Flächen des Urbanen Gebietes MU 5 ist eine Durchfahrt in einer lichten Höhe von LH min 15,0 m oberhalb des relevanten Höhenbezugspunktes (rHBP) sowie in einer Breite von 6,2 m von jeglicher Bebauung freizuhalten.

Begründung

Das heutige Gebäude innerhalb des MU 5 entspricht nicht mehr dem ursprünglich hier errichteten Gebäude: Nur der untere Teil ist im Bestand noch erhalten. Unterhalb der festgesetzten lichten Höhe sollen die vorhandenen Säulen bzw. die bestehende Konstruktion bestehen bleiben. Die »Tischbeine« und alle damit verbundenen konstruktiven Bauteile besitzen Bestandsschutz und dienen als Unterkonstruktion der Herstellung eines künftig nutzbaren Gebäudekörpers oberhalb der festgesetzten lichten Höhe.

Der ursprüngliche obere Teil des Gebäudes soll künftig wieder hergestellt werden. Oberhalb der »Tischplatte« soll dazu das Bestandsgebäude um neue, nutzbare Gebäudeteile ergänzt werden. Diese sollen über neue Treppenanlagen, Fahrstuhl und technische Anlagen im nördlichen Teil (nördlich des festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes bzw. des Baufeldes) erschlossen werden. Das bestehende Tor im Gebäude muss dabei im Bereich des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes in der festgesetzten lichten Höhe freigehalten werden.

Hier ist eine Durchfahrt in der lichten Höhe (LH) von mindestens 15,0 m oberhalb des relevanten Höhenbezugspunktes (rHBP) von jeglicher Bebauung freizuhalten. Für die Breite gilt dabei, dass der Fuß- und Radweg hier in voller Breite weitergeführt werden soll. Demnach ist hier die Lichte Höhe in der Breite von 6,2 m von einer Bebauung freizuhalten.

Zur Begriffsbestimmung für die Festsetzung der lichten Höhe (LH) wird auf die entsprechende Definition des § 2 BauO NRW verwiesen.

Bauliche Anlagen dürfen somit seitlich der festgesetzten Flächen des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes errichtet und auch oberhalb des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes bestehen bleiben bzw. ergänzt werden. Die bisher aufstehenden Gebäudeteile sollen dabei künftig erhalten bleiben und sind auch im Bereich oberhalb der festgesetzten Flächen des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes zulässig.

Der relevante Höhenbezugspunkt für die festgesetzte lichte Höhe soll hier dem Westlich angrenzend festgesetzten Bezugspunkt entsprechen (62,1 m ü.NHN). Diese Höhe entspricht dem heute vorhandenen Fuß- und Radweg, der auch künftig die bisherige Geländehöhe beibehalten soll. Etwaige neue Oberflächen und Aufbauten des Fuß- und Radweges sind zulässig und sollen nicht zu einer nachträglichen Anpassung des Gebäudes führen: Hinsichtlich der Lichten Höhe besitzt das vorhandene Gebäude Bestandsschutz. Diese Wegeverbindung soll künftig dazu dienen, dass unterhalb des Gebäudes ein Fuß- und Radweg entlang verlaufen kann, der hinsichtlich der technischen Ausführung keine weitergehenden Mindestanforderungen hinsichtlich der Höhe einhalten muss. Auch in Bezug auf die zulässige Nutzbarkeit dieser Flächen durch Ver- und Entsorgungsfahrzeuge sowie Rettungsverkehre bieten die festgesetzten Maße einen hinreichenden Spielraum, sodass geringfügige Änderungen der Ausbauhöhe ohne Auswirkungen bleiben.

6.2.9 Maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse

Die Zahl der minimal und der maximal zulässigen Vollgeschosse wird in den Urbanen Gebieten MU 2 und MU 6 sowie einem Teil des MU 4 zeichnerisch gemäß § 20 BauNVO je Baufeld geregelt. Für Bestandsgebäude in den Urbanen Gebieten MU 1, MU 2, MU 3 und einem Teil des MU 4 wird auf eine Festsetzung verzichtet.

Die Zahl der Vollgeschosse wird im Mischgebiet MI 1 sowie für das Sonstige Sondergebiet SO »Parkhaus« auf maximal zwei Vollgeschosse festgesetzt. Für das festgesetzte Mischgebiet MI 2 wird die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse auf ein Vollgeschoss festgesetzt. Ausnahmsweise ist innerhalb des festgesetzten Mischgebietes MI 2 die Errichtung eines zweiten Vollgeschosses zulässig, sofern die bauliche Anlage eine maximale Geschossfläche von 80 m² nicht überschreitet.

Begründung

Urbane Gebiete

Die Zahl der minimal und der maximal zulässigen Vollgeschosse für die Urbanen Gebiete MU 2, MU 6 und einem Teil des MU 4 erfolgt entsprechend des städtebaulichen Konzeptes für den Standort des KreativQuartiers und unter Berücksichtigung möglicher konkreter Nutzungen innerhalb der jeweiligen Baufelder.

Für Bestandsgebäude in den Urbanen Gebieten MU 1, MU 2, MU 3 und einem Teil des MU 4 wird auf eine Festsetzung verzichtet. Zudem wird auf eine Festsetzung für das Baufeld eines Baukörpers im MU 2 (hier für die Errichtung eines max. 100 m² großen Gebäudes zwischen den denkmalgeschützten Gebäuden am geplanten Boulevard, das gegenüber den Geländehöhen im Bestand maximal 5,0 m hoch sein darf) sowie für das Tischgebäude innerhalb des MU 5 auf die Festsetzung einer Geschossigkeit verzichtet. Auch letzteres ist hinreichend durch die weiteren Festsetzungen des Bebauungsplanes in seinen maximalen Maßen begrenzt.

Für die Baufelder, über die lediglich Bestandsgebäude gesichert werden, gilt, dass sie hinreichend über die Festsetzung von maximalen Gebäudehöhen geregelt werden. Dabei würde, aufgrund der sehr unterschiedlichen und auch von Standardmaßen abweichende Deckenhöhen innerhalb der Bestandsgebäude, eine Festsetzung der maximal zulässigen Anzahl an Vollgeschossen die künftigen Nachnutzungen der Gebäude innerhalb des KreativQuartiers in planerisch unerwünschter Art und Weise einschränken bzw. erschweren. Die geplante Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudehöhen in Verbindung mit den festgesetzten Baufeldern reicht hier zudem aus, um die künftige Kubatur der Gebäude im Sinne des planerischen Konzeptes hinreichend einzugrenzen.

Mischgebiete und SO Parkhaus

Die geplante Regelung innerhalb des Mischgebietes MI 2 berücksichtigt, dass innerhalb der zulässigen Grundflächen lediglich kleine Gebäude errichtet werden, die eben nicht den Charakter bzw. die Größe eines »klassischen« Einfamilien- oder Doppelhauses erreichen können. Je baulicher Anlage ist die Errichtung eines planungsrechtlich eingeschossigen Gebäudes mit einer maximalen Grundfläche von 65 m² zulässig. Zusätzlich wird die Errichtung eines zweiten Nicht-Vollgeschosses auf dann maximal 80 m² Geschossfläche begrenzt.

Lediglich ausnahmsweise und unter Beachtung der Beschränkungen zur Grund- sowie zur Geschossfläche ist die Errichtung eines 1. OG als Vollgeschoss zulässig. Da je Gebäude alle

planungsrechtlichen Vorgaben erfüllt sein müssen (also auch zur Bauweise), ist dadurch sichergestellt, dass Gebäude nur dann mit zwei Vollgeschossen errichtet werden können, wenn das Erdgeschoss hinsichtlich der Grundfläche nicht vollständig das zulässige Maß ausnutzt, sondern im Maximum 40 m² im Erdgeschoss und zusätzlich 40 m² im 1. OG errichtet werden.

Für das geplante Mischgebiet MI 1 sowie das geplante Sonstige Sondergebiet SO »Parkhaus« erfolgt die Festsetzung von maximal zwei Vollgeschossen bestandssichernd bzw. als flexible Festsetzung unter Berücksichtigung etwaiger Neu- und Umbauten am bereits genutzten Standort. Die Festsetzung orientiert sich dabei an den Bestandsnutzungen im Umfeld der festgesetzten Fläche.

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 in der Planzeichnung.

In den Urbanen Gebieten ist eine Überschreitung der Baugrenzen zugunsten untergeordneter Bauteile wie Vordächer, Balkone, Loggien, Erker, Lüftungsgeräte oder Verschattungselemente in einer Tiefe von maximal 2,0 m ausnahmsweise zulässig, sofern sie im baulichen Zusammenhang mit einem Hauptgebäude errichtet werden und soweit landesrechtliche Vorschriften und andere Festsetzungen dieses Bebauungsplanes nicht entgegenstehen. Eine Überschreitung der Baugrenzen über die festgesetzten Straßenbegrenzungslinien ist unzulässig. Denkmalschutzrechtliche Belange sind zu berücksichtigen.

In den Urbanen Gebieten ist eine Überschreitung der Baugrenzen zugunsten von Aufzügen, Treppenhäusern sowie Rettungstreppenanlagen in einer Tiefe von maximal 3,0 m ausnahmsweise zulässig, sofern sie im baulichen Zusammenhang mit einem Hauptgebäude errichtet werden und soweit landesrechtliche Vorschriften und andere Festsetzungen dieses Bebauungsplanes nicht entgegenstehen. Eine Überschreitung der Baugrenzen über die festgesetzten Straßenbegrenzungslinien ist unzulässig. Denkmalschutzrechtliche Belange sind zu berücksichtigen.

Begründung

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes mittels Baugrenzen im Sinne des § 23 BauNVO festgesetzt.

Wesentliche Zielsetzung der Festsetzung der Baufelder über Baugrenzen ist es, die Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes sicherzustellen. Für die Bauausführung werden dabei angemessene Spielräume eingeräumt, die entsprechend der Nutzungsart unterschiedlich weite Spielräume für die Bauausführung vorsehen.

Die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen berücksichtigen jeweils angemessene Abstände zu den vorgelagerten Straßenverkehrsflächen bzw. den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung. Auch zu den Plangebietsgrenzen und damit zu anliegend benachbarten

Nutzungen werden durch die zeichnerisch festgesetzten Baugrenzen ebenfalls angemessene Abstände sichergestellt.

MU 1 und MU 3

Für die geplanten Urbanen Gebiete MU 1 und MU 3 gilt, dass hier über die Baufelder die bestehenden, teils denkmalgeschützten Gebäude gesichert werden sollen und zudem für den Ersatz der (nicht denkmalgeschützten) Gebäude sowie Anbauten und dergleichen ein großzügiger Spielraum für die Bauausführung eingeräumt wird.

MU 2 und MU 6

Innerhalb des MU 2 ist die Errichtung eines terrassenförmig, getreppten Gebäudes beabsichtigt. Daneben ist die Erhaltung eines denkmalgeschützten Gebäudes nebst Anbauten sowie eines Pavillons vorgesehen, der im Bereich zwischen den Urbanen Gebieten MU 1, MU 2 und MU 3 etwa für gastronomische Nutzungen verwendet werden soll.

Das terrassenförmige Gebäude wird mittels der Baugrenzen entsprechend in den einzelnen Stufen gesondert geregelt, wobei das geplante Gebäude zur Mitte hin in höherer Ausführung / mit mehr Geschossen geplant ist und zu den Rändern hinsichtlich der zulässigen Baumasse abnimmt. Der Pavillon im Bereich zwischen den Urbanen Gebieten MU 1, MU 2 und MU 3 wird ebenfalls über die Festsetzung eines Baufeldes (innerhalb des MU 2) geregelt. Das Baufeld umspannt lediglich eine Fläche von 100 m² für die Errichtung eines untergeordneten Baukörpers, der sich hinsichtlich der maximal zulässigen Höhe in den Platz einfügen soll.

Den nordöstlichen Abschluss des hier überplanten Teilareales stellt künftig ein Baufeld zugunsten der Errichtung eines Parkdecks innerhalb des festgesetzten MU 6 dar. Dieses Baufeld soll an die geplanten Baufelder und Stellplatzanlagen des MU 2 angrenzend errichtet werden und hier eine Stellplatzanlage / ein Parkdeck planungsrechtlich sichern.

MU 4

Nordwestliche Teilfläche

Im nördlichen Abschluss des geplanten Urbanen Gebietes MU 4 wird angrenzend an die Flächen für Ver- und Entsorgung und auf dem bisherigen Grundstück des Umspannwerkes (soll künftig verkleinert werden) eine Baugrenze bis angrenzend an die künftige Grundstücksgrenze festgesetzt. Hierüber soll ein bestehendes Gebäude (bisher zugehörig zur Umspannanlage) planungsrechtlich abgesichert werden, das künftig anderweitig genutzt werden soll. Das geplante Gebäude soll unter Beachtung der Abstandsflächen im Sinne des § 6 BauO NRW neu errichtet werden können. Die bisherigen gegenseitigen eigentümerseitigen Rechte sind künftig durch Abstandsbaulasten zu sichern oder alternativ ein entsprechender Eigentumsübergang vorzubereiten.

Südwestliche Teilfläche

Das im Südwesten geplante Urbane Gebiet MU 4 stellt einen Übergang zwischen denkmalgeschützten Gebäuden am Boulevard (Baufeld am Hammerkopfturm im MU3) und neuer Bebauung westlich und nördlich dieser Gebäude dar. Hier ist demnach ein Gebäude festgesetzt, das im Bestand erhalten werden soll. Darüber hinaus sollen ergänzende Neubauten erfolgen, die nördlich durch einen Zwischenbaukörper unter anderem an das festgesetzte Denkmal angeschlossen werden soll.

Der Zwischenbaukörper soll sich dem denkmalgeschützten Gebäude deutlich unterordnen (zulässig ist ein eingeschossiger Baukörper mit eigenem Baufeld, das maximal 10 m breit sein darf und

abgerückt von der vorderen und hinteren Gebäudekante errichtet werden muss), auch in der Ausgestaltung (voraussichtlich als überdachter und transparent verglaster Verbindungsgang). Die nähere Zulässigkeit in Übereinstimmung mit dem Denkmal bzw. die dementsprechenden Anforderungen sind im Rahmen des Bauantrages in Abstimmung mit der Denkmalpflege abzustimmen.

Südwestlich dieser Teilfläche erfolgt die Festsetzung eines Baufeldes zugunsten der Errichtung einer Kita. Diese ist zwischen »Tischgebäude« im MU 5 und den Tiny-Houses im geplanten MI 2 vorgesehen und soll unter anderem über das südlich gelegene Sonstige Sondergebiet SO »Parkhaus« erschlossen werden.

Östliche Teilfläche

In dem Urbanen Gebiet MU 4 im Osten des Bebauungsplanes ist ein zweigeteiltes Baufeld vorgesehen, das einerseits im nördlichen Teil einen bestehenden Baukörper umfasst (Ergänzungen des Gebäudes zulässig). Andererseits sind im südlichen Teil dieses MU 4 angrenzend an das geplante Sicherungs- und Landschaftsbauwerk ein weiteres Baufeld für die Errichtung zusätzlicher Baulicher Anlagen vorgesehen, hier zugunsten eines etwas höheren Gebäudes, das anstelle einer bestehenden baulichen Anlage errichtet werden soll.

MU 5

Für das geplante »Tisch-Gebäude« innerhalb des Urbanen Gebietes MU 5 ist die Errichtung einer regulären vertikalen Erschließung voraussichtlich lediglich nordöstlich und hier zudem lediglich außerhalb der überbaubaren Grundstückflächen möglich. Treppenhäuser / Aufzugsanlagen und Rettungstreppen dürfen bei dem Gebäude nicht den Bereich der festgesetzten lichten Höhe beeinträchtigen, was eine Errichtung im Bereich der nordöstlichen sowie der südwestlichen Baugrenze ausschließt. Zudem kann diese auch nur bedingt entlang der südwestlichen Baugrenze errichtet werden, da sie hier in die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung »Parkanlage« und der Kennzeichnung »Schachtgarten« hineinreichen würden.

Die Erweiterung des Baufeldes nach Nordosten steht aufgrund der geplanten Höhe des hier vorgesehenen Gebäudes zudem in einem abstandsrechtlichen Konflikt, für den sich jedoch auch bei einer Überschreitung der Baugrenzen grundsätzlich Lösungsmöglichkeiten ergeben. Dabei gilt, dass die reguläre Erweiterung des Baufeldes hier in einem größeren Konflikt mit dem Abstandsflächenrecht steht, da innerhalb eines solchen Baufeldes dort eben nicht ausschließlich Rettungstreppenanlagen, Treppenhäuser und Aufzugsanlagen errichtet werden dürften, sondern darüber hinausgehende Nutzungen. Es ist beabsichtigt, die untergeordneten baulichen Anlagen hier außerhalb der überbaubaren Grundstückflächen zu errichten, diese sind im Rahmen dieser Festsetzung jedoch auf ein angemessenes und notwendiges Maß zu beschränken.

Für die geplanten baulichen Nebenanlagen des festgesetzten Urbanen Gebietes MU 5 steht das Maß der Abstandsflächen in Richtung der geplanten Kita und zum nordöstlich benachbarten, denkmalgeschützten Bestandsgebäude potenziell in einem Konflikt. Zwischen den Gebäuden sind regulär etwa 12,3 m Abstand zwischen geplantem Anbau am MU 5 und Kita erforderlich. Hier soll erforderlichenfalls eine privatrechtliche Vereinbarung erfolgen oder § 6 Abs. 10 BauO NRW (Abstandsflächen auf dem eigenen Grundstück) greifen. Zum Gebäude östlich können ebenfalls entsprechende Lösungen gefunden werden.

MI 1 und MI 2

Innerhalb des geplanten Mischgebietes MI 1 ist eine eng gefasste Baugrenze für bereits existierende Baukörper vorgesehen. Dabei wird innerhalb des bereits bebauten Teiles des hier überplanten Grundstücks dem Eigentümer eine weitgehende Flexibilität eingeräumt. Hier erfolgt keine Regelung, sodass etwaige diesbezügliche Entscheidungen vollständig der Baugenehmigungsbehörde überlassen bleiben können.

Für die geplanten Tiny-Houses innerhalb des Mischgebietes MI 2 erfolgt eine großzügige Festsetzung von Baufeldern, sodass diese Gebäude innerhalb der Flächen und unter Einhaltung der seitlichen Grenzabstände gemäß § 6 BauO NRW beliebig aufgestellt werden können. Die festgesetzten Baufelder sichern insbesondere Abstände zu Nachbargrundstücken sowie zu vorgelagerten Verkehrsflächen, sodass hier Überschreitungen der überbaubaren Grundstücksflächen weitgehend vermieden werden sollten. Darüber hinaus gilt jedoch, dass auch für diese Baufelder letztlich im Rahmen einer Einzelfallentscheidung bei konkreten Baugesuchen seitens der Baugenehmigungsbehörde im Rahmen der möglichen Freiheiten des Verwaltungshandelns / der Abwägung entschieden werden soll.

Sonstiges Sondergebiet »Parkhaus«

Auch für das geplante Sonstige Sondergebiet SO »Parkhaus« erfolgt eine großzügige Festsetzung eines Baufeldes, das zu den angrenzenden privaten Grünflächen jeweils einen Abstand von 3,0 m berücksichtigt. Der verbleibende Streifen des Grundstückes nördlich soll für ebenerdige Stellplatzanlagen genutzt werden, die Flächen südlich und westlich (sowie eine kleinere Teilfläche auch nördlich) zudem der Eingrünung des geplanten Parkhauses dienen.

Überschreitungen

Um für die Bauausführung für die zulässigen Gebäude innerhalb der Urbanen Gebiete einen Bewertungsmaßstab hinsichtlich der Zulässigkeit durchaus 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. 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.

Dabei erfolgt eine differenzierte Festsetzung für untergeordnete Bauteile, wie Vordächer, Balkone, Loggien, Erker, Lüftungsgeräte oder Verschattungselemente, sowie Vergleichbares und für Aufzüge, Treppenhäuser sowie Rettungstreppenanlagen.

Die Überschreitungen der ersten Gruppe untergeordneter Bauteile soll sich dabei auf eine maximale Überschreitung von 2,0 m beschränken. Zugunsten letzterer Gruppe der untergeordneten baulichen Anlagen ist darüber hinaus eine Überschreitung um einen weiteren Meter zulässig, was unter anderem mit Mindestmaßen für diese begründet ist.

Zudem sollen die hier zulässigen baulichen Anlagen einer Hauptnutzung / einem Hauptgebäude untergeordnet sein. Unzulässig sollen Überschreitungen im Bereich der festgesetzten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sowie im Bereich der festgesetzten Straßenverkehrsflächen sein, um hier eine Überbauung der Verkehrsflächen zu vermeiden und die bereits teils engen Verkehrswege nicht zusätzlich einzuengen. Die Festsetzung erfolgt als ausnahmsweise Regelung,

um hier Entscheidungen zur Zulässigkeit dem Ermessenswege durch die Genehmigungsbehörde im Rahmen einer Baugenehmigung zu überlassen.

An den bestehenden, denkmalgeschützten Gebäuden kann insbesondere der Denkmalschutz bzw. die Vorgaben des Denkmalschutzgesetzes NRW gegen eine Überschreitung sprechen. Alle baulichen Maßnahmen stehen hier grundsätzlich unter einem denkmalrechtlichen Vorbehalt, geplante bauliche Maßnahmen sind im Sinne des § 9 DSchG der Unteren Denkmalbehörde vorzulegen und bedürfen einer denkmalrechtlichen Erlaubnis. Dies gilt auch für bauliche Anlagen in der engeren Umgebung von Baudenkmalern (Errichtung, Veränderung oder Beseitigung), wenn hierdurch das Erscheinungsbild des Denkmals beeinträchtigt wird.

Aufgrund der Anzahl der Denkmale im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes, stehen nahezu alle geplanten baulichen Anlagen in einem zumindest weiteren räumlichen Zusammenhang zu Denkmalen. Es ist somit grundsätzlich sinnvoll, geplante Abweichungen von den festgesetzten Baugrenzen, wie auch die Bauanträge für die Hauptbaukörper, den zuständigen Denkmalbehörden vorzulegen.

6.3.2 Bauweise

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

In gesondert mit »a« gekennzeichneten Baufeldern innerhalb der Urbanen Gebiete MU 1, MU 2 und MU 4 sowie innerhalb des Sonstigen Sondergebietes SO »Parkhaus« wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Dabei gelten die Vorgaben der offenen Bauweise mit der Abweichung, dass die Gebäudelänge 50 m überschreiten darf. Für die Gebäude, die im Bestand innerhalb des MU 1 sowie des MU 4 eine Gebäudelänge von 50 m nicht überschreiten, erfolgt die Festsetzung einer offenen Bauweise.

Für die geplante Bebauung innerhalb des Mischgebietes MI 2 wird eine offene Bauweise im Sinne des § 22 BauNVO festgesetzt und auf die Zulässigkeit von ausschließlich Einzel- und Doppelhäusern weiter beschränkt.

Für alle weiteren Baufelder der Urbanen Gebiete MU 3, MU 5 und MU 6 und des Mischgebietes MI 1 wird eine offene Bauweise festgesetzt, sodass Gebäude hier unter Einhaltung des seitlichen Grenzabstandes im Sinne des § 6 BauO NRW errichtet werden dürfen.

Begründung

Im Bestand existieren einige Gebäude, die weder in offener, noch in geschlossener Bauweise errichtet wurden. Sie sind als Gebäude mit einer Fassadenlänge von mehr als 50 m errichtet worden und entsprechen damit einer geschlossenen Bauweise. Die Baukörper wurden jedoch nicht als geschlossene Blockrandbebauung errichtet, sondern halten seitlich Abstände im Sinne einer offenen Bauweise ein. Um diese Gebäude künftig im Bestand zu schützen, erfolgt hierfür die gesonderte Festsetzung einer abweichenden Bauweise im Sinne der oben genannten Definition.

Diese abweichende Bauweise soll auch für das geplante Parkdeck innerhalb des Sonstigen Sondergebietes SO »Parkhaus« gelten, wobei hier die umliegenden Grünflächen ermöglichen, dass zu den Grundstücksgrenzen lediglich geringere Abstandsflächen eingehalten werden müssen. Die

festgesetzten Flächen rund um das Parkhaus herum angrenzend an die festgesetzten Grünflächen sollen dazu dienen, das Parkdeck angemessen einzugrünen.

Für kleinere Bestandsgebäude innerhalb der Urbanen Gebiete MU 1 und MU 4 wird eine offene Bauweise festgesetzt, wobei hier bei bereits heute aneinander angrenzenden Gebäuden einerseits der Bestandsschutz gilt. Grundsätzlich kann für neu geplante Gebäude auch § 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 offenen 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.

Für das Mischgebiet MI 2 wird eine offene Bauweise mit näherer Bestimmung der zulässigen Gebäudetypen, hier Einzel- und Doppelhäuser, festgesetzt. Innerhalb dieses Mischgebietes sollen Gebäude errichtet werden, die hinsichtlich der Abstandsflächen einer Bebauung eines Allgemeinen Wohngebietes entsprechen, nur dass hier deutlich kleinere Grundstücksflächen sowie Gebäude errichtet werden sollen. Die geplanten Gebäude sollen jedoch die weiteren Vorgaben eines Allgemeinen Wohngebietes hinsichtlich der Dichte der Bebauung und dem Anteil zwischen bebauter und nicht bebauter Grundstücksfläche entsprechen und auch die üblichen seitlichen Grenzabstände zu Nachbarn im Sinne des § 6 BauO NRW einhalten.

Für alle weiteren Baukörper innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes wird neben den zeichnerisch festgesetzten Baugrenzen eine offene Bauweise festgesetzt. Für diese Gebäude gilt demnach, dass seitliche Abstände im Sinne des § 6 BauO NRW einzuhalten sind. Alternativ ist wiederum auf § 6 Abs. 10 BauO NRW sowie privatrechtliche mögliche Vereinbarungen zu verweisen.

6.4 Stellplätze, Garagen und überdachte Stellplätze (Carports)

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB in Verbindung mit §§ 12 und 21a BauNVO)

In dem Urbanen Gebiet MU 1 und dem Mischgebiet MI 1 werden Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen nicht geregelt und sind damit allgemein zulässig.

Innerhalb des Urbanen Gebietes MU 2 sind Stellplätze ausschließlich innerhalb der dafür zeichnerisch festgesetzten und mit »St« gekennzeichneten Flächen zulässig. Innerhalb des mit  gekennzeichneten Baufeldes des Urbanen Gebietes MU 2 sind darüber hinaus Stellplätze, überdachte Stellplätze als Parkdecks sowie zugehöriger Nebeneinrichtungen auch innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, gemäß § 12 Abs. 4 BauNVO i.V.m. § 6a Abs. 4 BauNVO jedoch ausschließlich im Erdgeschoss sowie im ersten Obergeschoss.

Innerhalb des Urbanen Gebietes MU 6 sind Stellplätze sowie überdachte Stellplätze (Parkdeck) ausschließlich innerhalb der dafür zeichnerisch festgesetzten und mit »St« gekennzeichneten Flächen sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche des Urbanen Gebietes MU 6 sind gemäß § 12 Abs. 4 BauNVO im Erdgeschoss sowie als aufgeständertes Parkdeck im ersten Obergeschoss ausschließlich die

Errichtung von Stellplätzen sowie von überdachten Stellplätzen in Form eines Parkdecks sowie zugehöriger Nebeneinrichtungen zulässig. Innerhalb des Urbanen Gebietes MU 6 ist gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO die Errichtung von Garagen sowie überdachten Stellplätzen in Form von Carports unzulässig.

In den Urbanen Gebieten MU 4 sowie in dem Mischgebiet MI 2 sind Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen ausschließlich innerhalb der dafür zeichnerisch festgesetzten und mit »St« gekennzeichneten Flächen zulässig.

In den Urbanen Gebieten MU 3 und MU 5 ist die Errichtung von Stellplätzen, überdachten Stellplätzen (Carports) und Garagen gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig.

Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes SO »Parkhaus« sind Stellplätze ausschließlich innerhalb der dafür zeichnerisch festgesetzten und mit »St« gekennzeichneten Flächen sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Errichtung von überdachten Stellplätzen (Parkdeck / Parkhaus) ist ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Begründung

Die festgesetzten Flächen für Stellplatzanlagen dienen dazu, den ruhenden Verkehr geordnet und entsprechend des städtebaulichen Konzeptes zum Standort zu regeln. Es ist geplant, eine hohe Aufenthaltsqualität insbesondere im inneren Kernbereich des Quartiers, hier insbesondere im Bereich entlang des geplanten Boulevards, herzustellen. Dabei sollen insbesondere auch abgestellte PKW oder Lieferfahrzeuge die geplanten Aufenthaltsbereiche nicht beeinträchtigen. Für die geplanten Nutzungen sind außen, also an den Rändern der geplanten Urbanen Gebiete entlang der Sammelstraße 1 (im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 05.083 - Nachnutzung Bergwerk Heinrich Robert IV -) sowie der im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes geplanten Zufahrtstraße 2, ausreichend Flächen für Stellplätze vorgesehen.

Für die vom Boulevard aus betrachtet peripheren Flächen im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind hingegen jeweils innerhalb der Grundstücksflächen auch Stellplätze vorgesehen.

Urbanes Gebiet MU 1 sowie Mischgebiet MI 1

Für das Urbane Gebiet MU 1 sowie das Mischgebiet MI 1 ist vorgesehen, dass die Errichtung von Stellplätzen, überdachten Stellplätzen (Carports) sowie von Garagen auf den gesamten Grundstücksflächen zulässig sein soll. Dabei sind die Vorgaben zur maximalen Überbaubarkeit der Grundstücksflächen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO einzuhalten.

Innerhalb der Flächen existieren im Bestand bereits teilweise Stellplatzanlagen. Für diese sind bei Neuerrichtung die Pflanzvorgaben und die hierzu näheren Ausführungen des Kapitels 6.17.2 Begründung von Stellplatzanlagen zu beachten.

Urbane Gebiete MU 2 und MU 6

Für das geplante MU 2 und das daran anschließende MU 6 erfolgt eine gesonderte Regelung, da Stellplätze innerhalb der MU 2 ausschließlich in den dafür mit »St« gekennzeichneten Flächen zulässig sein sollen, im östlichen Abschluss jedoch die Errichtung eines Parkdecks (innerhalb des MU 6) sowie von Stellplätzen in den unteren beiden Geschossen (Erdgeschoss und 1. Obergeschoss) des mit  gekennzeichneten Baufeldes (im geplanten MU 2) zulässig sein sollen.

Begründet ist dies insbesondere durch die besondere Bedeutung der Fläche im Sinne des Denkmalschutzes (als Denkmale eingetragene Einzeldenkmale sowie Umgebungsschutz).

Innerhalb des MU 6 soll eine Stellplatzanlage errichtet werden, im Bereich der überbaubaren Grundstücksfläche soll das MU 6 zudem mit einem Parkdeck überbaut werden. Für diese überbaubare Grundstücksfläche gilt, dass sie lediglich zugunsten eines Parkdecks genutzt werden kann (aufgrund weiter einschränkender Festsetzungen; ein anderer Baukörper lässt sich hier zudem auch nicht realisieren).

Das Parkdeck soll als untergeordnete Nutzung den allgemein zulässigen Nutzungen in den Urbanen Gebieten dienen. Es erfolgt demnach auch eine Festsetzung nach § 12 Abs. 4 BauNVO, nach der für die beiden hier zulässigen Geschosse ausschließlich die Errichtung von überdachten Stellplätzen (als aufgeständertes Parkdeck) sowie zugehörigen Nebeneinrichtungen zulässig ist. Durch die Festsetzung können andere (Haupt-)Nutzungen hier nicht realisiert werden.

Die Errichtung von Garagen sowie überdachten Stellplätzen in Form von Carports sind innerhalb des Urbanen Gebietes MU 6 gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO unzulässig. Auch für das Urbane Gebiet MU 2 werden ausschließlich Stellplätze, überdachte Stellplätze als Parkdecks sowie zugehörige Nebeneinrichtungen geregelt. In diesem Bereich soll weder ein geschlossenes Parkhaus, noch ein Garagenhof und auch kein Carport errichtet werden. Die Nutzung der Flächen umfasst somit ausschließlich die Errichtung einer offenen Stellplatzanlage, die in Teilen durch ein aufgeständertes Parkdeck ergänzt wird. Dieses darf sich ausschließlich auf das Erdgeschoss sowie das erste Obergeschoss im Bereich des festgesetzten und mit  gekennzeichneten Baufeldes des MU 2 erstrecken.

Innerhalb der restlichen Flächen des Urbanen Gebietes MU 2 sind gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO Stellplätze ausschließlich innerhalb der dafür zeichnerisch festgesetzten und mit »St« gekennzeichneten Flächen zulässig.

Urbane Gebiete MU 4

Der Bebauungsplan regelt für die Teilflächen des geplanten Urbanen Gebietes MU 4 die Errichtung von Stellplätzen, überdachten Stellplätzen (Carports) sowie Garagen. Hier werden gesonderte Flächen für die Errichtung von Stellplatzanlagen zeichnerisch entsprechend § 12 BauNVO planungsrechtlich festgesetzt. Die Errichtung von Stellplatzanlagen darf innerhalb der genannten Baugebiete lediglich innerhalb der dafür gesondert festgesetzten Flächen erfolgen.

Urbane Gebiete MU 3 und MU 5

In den Urbanen Gebieten MU 3 und MU 5 ist die Errichtung von Stellplätzen, überdachten Stellplätzen (Carports) und Garagen gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig. Die hier geplanten Nutzungen werden Stellplätze innerhalb des geplanten Sonstiges Sondergebiet SO »Parkhaus« nutzen. Dort sind ausreichend Stellplätze für die hier benachbart geplanten Baufelder der MU 3 und MU 4, sowie auch für weitere nachzuweisende Stellplätze der Urbanen Gebiete MU 4 sowie des Mischgebietes MI 2 vorhanden.

Mischgebiet MI 2

Der Bebauungsplan regelt für das geplante Mischgebiet MI 2 die Errichtung von Stellplätzen, überdachten Stellplätzen (Carports) sowie Garagen. Hier werden im Bebauungsplan gesonderte Flächen für die Errichtung von Stellplatzanlagen zeichnerisch festgesetzt. Die Errichtung von

Stellplatzanlagen darf innerhalb des genannten Baugebietes lediglich innerhalb der dafür gesondert festgesetzten Flächen erfolgen.

Für den Standort sind an zentraler (vorgelagerter) Stelle einige Stellplätze geplant, die der Erfüllung der entsprechenden privaten und öffentlichen Stellplatzbedarfe dienen. Darüber hinaus ist es möglich, Stellplätze innerhalb des Sonstigen Sondergebietes SO »Parkhaus« für die hier beabsichtigten Nutzungen zu verwenden. Das Quartier ist darüber hinaus als Fläche ohne eigenen KFZ-Stellplätze auf den Baugrundstücken und somit als im Wesentlichen autofreies Quartier vorgesehen. Eine Straße in Form einer Stichschließung dient der Erschließung des Standortes sowie der Sicherstellung der Rettungs- sowie der Ver- und Entsorgungsverkehre, die am Ende der Sticherschließung festgesetzte Wendeanlage ist dabei nicht zur Befahrung mit dreiachsigen Müllfahrzeugen geeignet.

Zudem soll diese Straße insbesondere auch der Erschließung des Quartiers für den Fußgänger- und Radverkehr dienen und im Zweifel (etwa bei Einzug, für Transport von Möbeln / schweren Einkäufen etc.) auch von den Anliegern befahren werden dürfen. Auf den Grundstücken soll (vertraglich privatrechtlich vereinbart) kein ruhender Verkehr dauerhaft abgestellt werden.

Sonstiges Sondergebiet SO »Parkhaus«

Der innerhalb des Sonstigen Sondergebietes SO »Parkdeck« beabsichtigte und zulässige Baukörper dient der Errichtung eines Parkhauses, das von der Zufahrtstraße 2 aus erschlossen wird. Zulässig sind des Weiteren auch Stellplätze innerhalb der zeichnerisch mit »St« gekennzeichneten Flächen zulässig. Das hier geplanten Stellplatzanlagen sollen dem Nachweis erforderlicher Stellplätze für alle geplanten Nutzungen (mit Ausnahme des Mischgebietes MI 1) im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes dienen.

6.5 Nebenanlagen

Auf eine Regelung zu Zulässigkeit oder Unzulässigkeit von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO wird im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes verzichtet.

Begründung

Gemäß § 14 BauNVO dürfen ohne weitergehende Regelung im Bebauungsplan Nebenanlagen innerhalb der gesamten Grundstücksflächen errichtet werden, sofern sie diesbezüglich alle weitergehenden Regelungen der BauO NRW sowie die weitergehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes einhalten. Hierbei ist insbesondere die Vorgabe zur Grundflächenzahl (GRZ) und die diesbezüglich weitergehend einzuhaltenden Bestimmungen des § 19 BauNVO einzuhalten.

Auf eine weitergehende Regelung im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wird verzichtet, da ohnehin bereits große Teile der Grundstücksflächen innerhalb der Urbanen Gebiete MU 1 bis MU 6 sowie innerhalb der Mischgebiete MI 1 und MI 2 und innerhalb des SO »Parkhaus« entweder durch überbaubare Grundstücksflächen oder Flächen für Stellplatzanlagen überspannt sind oder für die Flächen kein weitergehendes planungsrechtliches Erfordernis zur Steuerung der baulichen Nebenanlagen gesehen wird.

Die zur Überplanung anstehenden Flächen sind bereits im Bestand überwiegend versiegelt oder aufgrund der Vornutzung ist zumindest nicht von einer besonderen Schutzbedürftigkeit der Böden auszugehen, die weitergehende Einschränkungen der Grundstücksflächen rechtfertigen würde.

6.6 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Im Mischgebiet MI 2 ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB je Wohngebäude (Einzelhaus oder Doppelhaushälfte) maximal eine Wohneinheit zulässig.

Begründung

Die Festsetzung der höchstzulässigen Anzahl an Wohnungen je Wohngebäude (Einzelhaus oder Doppelhaushälfte) innerhalb des Mischgebietes MI 2 dient dazu, dass hier eine nur gering verdichtete Bebauung mit einem angemessenen Verkehrsaufkommen im Sinne des städtebaulichen Konzeptes entsteht. Zudem müssen die hier zulässigen baulichen Anlagen hinsichtlich der Grund- und Geschossfläche Rahmenbedingungen erfüllen, die der Errichtung etwa von Einliegerwohnungen oder einer gleichgewichtigen zweiten Wohneinheit entgegenstehen.

Die Errichtung von Bürogebäuden, des Beherbergungsgewerbes oder zur Ausstellung der Gebäude soll unabhängig von dieser Festsetzung zulässig sein.

6.7 Verkehrsflächen

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Der Teil der Hapterschließung, der im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegt sowie eine bestehende nördliche Zufahrt werden als öffentliche Straßenverkehrsfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt. Die zentrale Erschließungsachse wird mit »Zufahrtstraße 2« näher gekennzeichnet.

Die Erschließung des Mischgebietes MI 2, des Urbanen Gebietes MU 4 (nördliches Baufeld) sowie des Sonstigen Sondergebietes SO »Parkhaus« erfolgt über private Straßenverkehrsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB.

Die geplanten Fuß- und Radwege innerhalb des Geltungsbereiches werden als private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung »Fuß- und Radweg« gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt. Die zentrale Erschließungsachse des CreativQuartiers für Fuß- und Radverkehr wird mit »Boulevard« näher gekennzeichnet.

Begründung

Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Im Bebauungsplan wird zugunsten der Errichtung der geplanten Hapterschließung des Quartiers im Nordwesten sowie mittig eine von Südwesten nach Nordosten verlaufende öffentliche Straßenverkehrsfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt. Letztere wird als »Zufahrtstraße 2« näher gekennzeichnet.

Private Straßenverkehrsfläche

Die interne Erschließung des geplanten Mischgebietes MI 2 sowie der hier angrenzenden Teilflächen des Urbanen Gebietes MU 4 soll über eine private Straßenverkehrsfläche gemäß § 9

Abs. 1 Nr. 11 BauGB erschlossen werden. Diese Straße dient zugleich dem Anschluss angrenzender Fuß- und Radwege.

Eine weitere private Straßenverkehrsfläche ist angrenzend an der Zufahrtstraße 2 festgesetzt. Diese Fläche dient der Anbindung der geplanten Stellplätze innerhalb des Sonstigen Sondergebietes SO »Parkhaus«.

Eine geplante Wendeanlagen im Bereich des festgesetzten Mischgebietes MI 2 (südliche Wendeanlage innerhalb der privaten Straßenverkehrsfläche), ist nicht für die Befahrung mit Müllfahrzeugen geeignet. Die nördlich des festgesetzten Mischgebietes MI 2 geplante Anlage ist hingegen für die Befahrung mit 3-achsigen Müllfahrzeugen ausgelegt.

Müllfahrzeuge werden somit nicht in alle geplanten Straßen hineinfahren können. Zur Sicherstellung der Müllentsorgung anliegender Nutzungen sind somit privatrechtliche Lösungen vorzubereiten und entsprechende Sammelstelle(n) zur Abholung auf geeigneten privaten Flächen zu organisieren. Diese sind vor Genehmigung des ersten Bauvorhabens innerhalb der festgesetzten anliegenden Flächen nachzuweisen. Als geeignet ist eine Fläche anzusehen, die für die anfallenden Müllmengen aller anliegenden Nutzungen ausreichend groß dimensioniert ist und zudem unmittelbar von Müllfahrzeugen angefahren werden kann.

Private Verkehrsfläche »Fuß- und Radweg«

Die innerhalb des KreativQuartiers geplante Haupteerschließung mittels eines zentral von Ost nach West sowie der ebenfalls zentral von Nord nach Süd verlaufende Fuß- und Radweg wird als private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung »Fuß- und Radweg« gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt.

Da über die Flächen teilweise anliegende Nutzungen erschlossen werden, sind hier verschiedene Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zu beachten, die teilweise auch eine Befahrung der Flächen mit entsprechenden Ver- und Entsorgungsfahrzeugen oder Anlieferverkehren zulassen. Der Fuß- und Radweg darf künftig auch der Sicherstellung von Rettungsverkehren genutzt werden.

Im Kern des Quartiers ist eine Fußgängerzone vorgesehen, hier soll demnach das Rad abgestellt werden. Diese Flächen sollen sich auf den Bereich anliegend an den geplanten Platz erstrecken und sind mit »Boulevard« näher gekennzeichnet. Die Flächen erstrecken sich dabei zumindest zwischen Hammerkopfturm innerhalb des Urbanen Gebietes MU 3 und dem festgesetzten Urbanen Gebiet MU 6. Die hier anliegenden Urbanen Gebiete können jeweils über die rückwärtige Gebäudeseite und dort anliegende öffentliche Straßenflächen erschlossen werden.

Im westlichen Abschluss der geplanten privaten Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung »Fuß- und Radweg« endet dieser an dem geplanten Urbanen Gebiet MU 5 (»Tischgebäude«). Hier wird der weitere westliche Verlauf des geplanten Fuß- und Radweges durch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gesichert. Das Gebäude soll hier durch den Weg untertunnelt werden und im weiteren westlichen Verlauf wiederum in eine private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung »Fuß- und Radweg« übergehen. Die Erschließung dieser Flächen ist über anliegende Nutzungen möglich und im Rahmen der Baugenehmigung konkret nachzuweisen.

6.8 Zu- und Abfahrverbot

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Westlich des geplanten Urbanen Gebietes MU 4 sowie südlich des Mischgebietes MI 1 werden Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt.

Begründung

MU 4

Die Festsetzung des Zu- und Abfahrverbotes dient der Vermeidung der (regulären) Erschließung des geplanten Kindergartens innerhalb des Urbanen Gebietes MU 4 über die westlich angrenzende private Verkehrsfläche. Die Verkehrsfläche dient in diesem Bereich ausschließlich der Erschließung des Mischgebietes MI 2 und soll nicht dafür genutzt werden, die geplante Kita zu erschließen. Kindergärten, Kitas verursachen in der Regel ein nicht unerhebliches Verkehrsaufkommen, welches insbesondere durch Bring- und Abholverkehre von Kindern mit der zulässigen Wohnnutzung im Mischgebiet in einem Konflikt steht, der hierdurch ausgeschlossen wird. Zulässig bleiben hingegen die technische Erschließung (sofern erforderlich) sowie Rettungsverkehre.

MI 1

Die Erschließung des bestehenden Gebäudes innerhalb des Mischgebietes MI 1 erfolgt bereits im Bestand über die westlich des Gebäudes gelegene, ehemalige Werkszufahrt des Zechenareales Heinrich Robert. Diese liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 05.081 - Nachnutzung Bergwerk Heinrich Robert I und wird dort über die Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes planungsrechtlich gesichert.

Eine direkte Zufahrt zur Kamener Straße bzw. mit Ein- und Ausscherungsverkehr vom Grundstück, insbesondere auch im Rückwärtsgang auf die Kamener Straße / L 654 ist aus verkehrsrechtlicher Sicht auszuschließen.

6.9 Fläche für Versorgungsanlagen sowie für Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden zwei Flächen für Versorgungsanlagen sowie für Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken mit der näheren Zweckbestimmung »Erneuerbare Energien« im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB festgesetzt. Die nördliche Fläche für Versorgungsanlagen sowie für Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken wird mit »Kühlturm« gekennzeichnet, die südöstliche Fläche mit »Sicherungs- und Landschaftsbauwerk / Erneuerbare Energien«.

Begründung

Kühlturm

Die mit »Kühlturm« gekennzeichnete und als »Fläche für Versorgungsanlagen sowie für Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken« im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB festgesetzte Fläche soll im Wesentlichen der Errichtung eines Gebäudes dienen, das zur Speicherung regenerativ erzeugter Energie verwendet werden soll. Innerhalb der festgesetzten Flächen sind demnach alle damit verbundenen baulichen Anlagen zulässig.

Der Nutzungszweck der Flächen wird mit der vorgesehenen Zweckbestimmung allgemein gefasst, um auch alle damit sinngemäß verbundenen Anlagen errichten zu können. So soll es etwa möglich sein, technische Anlagen zur Umwandlung von Wärme in Strom und andersherum (jeweils originär erneuerbar erzeugt) oder auch zur Kompression / Verdichtung der Wärmeenergie zu betreiben. Als Energieträger soll voraussichtlich Wasser zum Einsatz kommen.

Innerhalb von Gewerbegebieten ist der Einsatz von Zwischenspeichern für Prozesswärme üblich, um den Gesamtenergieeinsatz der Unternehmen möglichst zu optimieren. Üblich sind dabei verschiedene Speicherarten und auch Energieträger, die je nach Einsatzgebiet und Wärmeenergiebedarf für jeweils eine zusammenhängende Produktionskette ausgelegt sind. Solche Speicher werden in der Regel als Nebenanlagen in der jeweils erforderlichen Größe genehmigt. Da der Speicher hier jedoch nicht nur einem oder mehreren zusammenhängenden Gewerbebetrieben dienen, sondern Nutzungen des gesamten ehemaligen Zechenstandortes mit Wärme / Energie versorgen soll, ist die Festsetzung einer »Fläche für Versorgungsanlagen sowie für Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken« beabsichtigt.

Innerhalb der Fläche soll demnach eine Anlage errichtet werden, die im Hauptnutzungszweck dem Klimawandel entgegenwirkt. Zudem soll die Anlage so groß dimensioniert werden, dass sie (zusammen mit weiteren Anlagen zur Erzeugung von Wärme und Strom) einen wesentlichen Teil der erforderlichen Heiz- und ggf. auch Prozesswärme geplanter Nutzungen des ehemaligen Zechenareales zwischenspeichern kann. Aufgrund der Größe der Anlage ist eine effiziente und auch längerfristige Speicherung der regenerativ erzeugten Energie und Wärme aus einem kalten Nahwärmenetz möglich. Der Speicher ist Bestandteil eines Energiekonzeptes für den Standort und dient somit in der Gesamtenergie-Bilanz der Sicherstellung der regenerativen Erzeugung aller umliegend geplanten Nutzungen.

Der geplante Baukörper soll im hier vorliegenden Fall in einem noch bestehenden ehemals als Kühlturm / Schornsteines genutzten Gebäude der Bergwerksanlagen Heinrich Robert errichtet werden.

Sicherungs- und Landschaftsbauwerk

Die mit »Sicherungs- und Landschaftsbauwerk« gekennzeichnete und als »Fläche für Versorgungsanlagen sowie für Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken« im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB festgesetzte Fläche, leitet sich aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans und der dortigen Darstellung einer dem Nutzungszweck entsprechenden Sonderbaufläche ab. Durch die Festsetzung einer Versorgungsfläche im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB kann die gewünschte planungsrechtliche Konkretisierung der hier beabsichtigten Nutzung erfolgen, die festgesetzte Nutzungsart lässt eine hinreichende Steuerung im Sinne der Darstellungen des Flächennutzungsplanes zu.

Für die Umsetzung von hier planerisch erwünschten Anlagen zur Erzeugung und Verteilung erneuerbarer Energien sollen im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens planungsrechtlich möglichst wenige konkrete Regeln vorgegeben werden, die potenziell einer entsprechenden Nutzung entgegenstehen können. Diesbezüglich wird auf erforderliche weitergehende Abstimmungen zwischen Betreibern, Investoren sowie Behörden verwiesen, die außerhalb des Bauleitplanverfahrens vor Realisierung innerhalb der planungsrechtlichen Festsetzungen erfolgen müssen.

Die Fläche dient einerseits der Errichtung eines Sicherungsbauwerkes, das im Sinne des Abschlussbetriebsplanverfahrens auf dieser Fläche ein technisches Bauwerk zur Sicherung von Böden des ehemaligen Zechenareales dienen soll.

Ein auf die Untergrundsituation und die Folgenutzungen abgestimmtes Sanierungskonzept sowie der daraus abgeleitete Sanierungsplan die erforderliche Endgestaltung des geplanten Sicherungs- und Landschaftsbauwerkes. Die Sanierungsplanung wurde vom Erdbaulaboratorium Ahlenberg, Herdecke als Genehmigungsgrundlage für das bergrechtliche Abschlussbetriebsplanverfahren erarbeitet (dient zugleich als abfallrechtliches Verfahren gemäß Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz). Die dort getroffenen Vorgaben zur Oberflächenausbildung (Abdichtung, Abdeckung, Entwässerung) sind zwingend einzuhalten.

Für die Fläche wird im Rahmen bzw. im Nachgang zum Abschlussbetriebsplanverfahren ein Nachsorgekonzept erstellt, die Fläche ist nach Herrichtung demnach voraussichtlich weiterhin zu sichern und zu überwachen. Hierfür ist es unter anderem erforderlich, Sondier- und Messstellen und zur Überwachung etwa von Grundwasserwerten sowie im Randbereich des geplanten Sicherungs- und Landschaftsbauwerkes auch zur Beprobung von oberflächennahem Wasser errichten zu können.

Oberhalb des geplanten Sicherungs- und Landschaftsbauwerkes erfolgt die Absicherung der Altlasten durch entsprechende Schutzvorkehrungen, hier etwa wasserundurchlässige Schichten / Überdeckung, die Ableitung und Überwachung anfallender Sickerwässer unter- und oberhalb der Schutzschichten und letztlich auch eine Überdeckung mit unbelasteten Böden.

Die rechtliche Absicherung der Realisierung der notwendigen Maßnahmen wird in Form der bergrechtlichen Genehmigung durch die Bezirksregierung Arnsberg bzw. durch öffentlich-rechtliche Verträge und/oder im baurechtlichen Genehmigungsverfahren erfolgen. Die erforderliche Genehmigungsplanung hierzu wurde bereits bei den zuständigen Stellen eingereicht.

Nach Herstellung des Bauwerkes soll die Fläche künftig als »Landschaftsbauwerk« genutzt werden. Dabei ist beabsichtigt, den gesamten nördlichen Teil des Sicherungs- und Landschaftsbauwerkes zu begrünen (siehe Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

Der nördliche Teil der Flächen wird einer teilweisen freizeitbezogenen Nutzung zugeführt (gesichert über die Grünfläche mit der Zweckbestimmung »Parkanlage« und der näheren Kennzeichnung »Sicherungs- und Landschaftsbauwerk«). Der südliche Teil darf gemäß der hier festgesetzten »Fläche für Versorgungsanlagen sowie für Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken« künftig für die Errichtung von baulichen Anlagen zur Erzeugung und Weiterleitung erneuerbarer Energien genutzt werden. Somit werden alle hiermit verbundenen baulichen Anlagen allgemein zulässig und dürfen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden. Zulässig sind etwa folgende bauliche Anlagen:

- Wege und Erschließungsflächen
- Sondierungs- und Messstellen zur Überwachung des Sicherungs- und Landschaftsbauwerkes,
- Anlagen zur Erzeugung und Übertragung erneuerbarer Energien, hier insbesondere PV- und Thermie-Module,
- Anlagen zur Gewinnung und Verteilung von Erdwärme sowie
- zugehörige technische Anlagen (etwa Wärme-Pumpen, Umspannanlagen).

Die Errichtung entsprechender Anlagen erfordert teilweise bereits eine Errichtung im Rahmen der Realisierung des Sicherungs- und Landschaftsbauwerkes (hier etwa: Geothermie-Schleifen im Boden). Darüber hinaus sollen die geplanten Anlagen, die nicht unmittelbar mit der Herstellung des Sicherungsbauwerkes im Zusammenhang stehen, jedoch erst nach Herstellung der erforderlichen technischen Anlagen und hier insbesondere erst nach der Errichtung der oben genannten abschließenden Deckschicht hergestellt werden.

Aufgrund der nachbergbaulichen Nutzung (Sicherungsbauwerk) müssen dabei alle zulässigen baulichen Anlagen einfach rückbaubar bleiben sowie erforderliche Möglichkeiten der Revision des Sicherungs- und Landschaftsbauwerk beachten werden. Die Flächen werden zu diesem Zweck gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB gekennzeichnet und zusätzlich mit einem Hinweis versehen. Die Errichtung von Gebäuden sowie sonstigen größeren Aufbauten, welche technische Bestandteile des Sicherungs- und Landschaftsbauwerkes beschädigen könnten, ist unzulässig.

In die Genehmigung möglicher baulicher Anlagen sind zudem verschiedene Akteure involviert, etwa die Stadtwerke der Stadt Hamm, die RAG als Flächeneigentümerin, die Bezirksregierung Arnsberg - Energie, Bergbau als Genehmigungsbehörde des Sicherungs- und Landschaftsbauwerkes.

Die nähere technische Machbarkeit der verschiedenen Anlagen zur Produktion und Verteilung von Wärme und Strom aus erneuerbaren Energien ist mit den o.g. Akteuren weitergehend abzuklären. Hierzu ist es insbesondere erforderlich, ein konkretes Konzept für die Nutzung der Flächen vorzulegen, abzustimmen und erforderlichenfalls auch ergänzende Gutachten im Rahmen der Baugenehmigung (sowie im Rahmen der entsprechend planungsrechtlich gleichgestellten Verfahren) vorzulegen. So wird voraussichtlich vor Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage ein Gutachten erforderlich, das eine unerwünschte Blendwirkung einer im Weiteren näher konkretisierten Anlage sicher ausschließt. Zudem müssen die Anlagen verschiedenen technischen Anforderungen entsprechen und seitens der genannten Akteure auch abgenommen werden. Hierzu wird etwa auf die weitergehenden Unterlagen des bergrechtlichen Abschlussbetriebsplanverfahrens verwiesen, in dem bereits hinsichtlich des künftigen Aufbaus des Sicherungs- und Landschaftsbauwerkes verbindlich einzuhaltende Vorgaben enthalten sind.

Größere Aufbauten sind auf dem Sicherungs- und Landschaftsbauwerk aus statischen Gründen nicht zulässig, da deren Errichtung technische Bestandteile des Bauwerkes beschädigen könnte. Näheres zum Aufbau und zur Funktion des Sicherungs- und Landschaftsbauwerkes ist dem Kapitel 11 Boden zu entnehmen.

In nachgeordnetem Maße sollen die Flächen des Sicherungs- und Landschaftsbauwerkes auch für freizeitbezogene Nutzungen zur Verfügung stehen, sofern und soweit eine solche Nutzung nicht mit den genannten Hauptnutzungszwecken in Konflikt stehen. Insbesondere boden- und abfallrechtliche Fragestellungen sowie die Sicherheit der geplanten technischen Anlagen zur Erzeugung erneuerbarer Energien sind dabei prioritär zu beachten. Daher sind diese Nutzungen auch dem Hauptnutzungszweck unterzuordnen. Zulässig sein können etwa künstlerische Installationen, Spielgeräte und Spielflächen (unter Beachtung besonderer bodenrechtlicher Anforderungen) sowie Wege und Möblierung.

Grundsätzlich muss dabei die Öffnung der Fläche und der Wege für den Freizeitverkehr vor dem Hintergrund der technischen und rechtlichen Anforderungen geklärt und die vorstellbaren Freizeitnutzungen zwischen den für Sicherungsbauwerk und Sicherheit der Flächen rechtlich Verantwortlichen und möglichem Nutzer näher abgestimmt werden.

Für die Flächen, hier auch zwischen bzw. unterhalb den aufgeständerten PV- und Thermie-Modulen, sind zudem Vorgaben gemäß Umweltbericht zum Bebauungsplan einzuhalten. Diese sind als Pflanzmaßnahmen im Bebauungsplan verbindlich geregelt.

6.10 Weitere Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden zwei Flächen für die Ver- und Entsorgung mit der näheren Zweckbestimmung »Gas«, eine Fläche für die Ver- und Entsorgung mit der näheren Zweckbestimmung »Elektrizität« sowie zwei Flächen für die Ver- und Entsorgung mit der näheren Zweckbestimmung »Trafostation« festgesetzt.

Begründung

Mingas-Anlagen

Die Festsetzung der beiden Flächen für Ver- und Entsorgung »Gas« sichern die bestehenden Anlagen der Mingas planungsrechtlich ab. Hierfür werden im Bebauungsplan zwei Flächen für die Ver- und Entsorgung mit der Zweckbestimmung »Gas« im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB festgesetzt. Diese liegen an der nördlichen Plangebietsgrenze im nordwestlichen Teil des Plangebietes.

Diese ist als Anlage im Sinne des BImSchG genehmigt worden und umfasst Verbrennungsmotoranlagen (BHKW) und eine Gasverdichterstation innerhalb der beiden planungsrechtlich gesicherten Flächen am nördlichen Rand des Plangebietes. Bisher werden die Anlagen kontinuierlich über das gesamte Jahr und jeweils über den gesamten Tag betrieben. Auf der Fläche westlich der bestehenden Straße befinden sich zwei BHKW-Module, östlich werden drei weitere BHKW-Module jeweils mit eigenen Trafostationen in schalldämmenden Containern sowie zwei Verdichteranlagen betrieben.

Seitens des Schallgutachters wurde der Fortbetrieb der Anlagen für die Gewinnung von Grubengas im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 05.082 geprüft. Der Fortbetrieb der Anlagen steht aufgrund der hohen Schallemissionen in einem grundsätzlichen Konflikt mit den geplanten schutzwürdigen Nutzungen im Geltungsbereich dieses sowie im Geltungsbereich der benachbarten Bebauungspläne. Ein Fortbetrieb in der bisher genehmigten Form wäre nur unter Beachtung von hohen Einschränkungen oder gar dem Ausschluss von schutzwürdigen Nutzungen im Umfeld der Anlagen möglich. Auch Maßnahmen zur Eindämmung der Emissionen, etwa Lärmschutzwände im Nahbereich der BHKW-Anlagen oder der Grundstücksflächen können nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu einem konfliktfreien Nebeneinander von Wohn- und BImSchG-Nutzung führen.

Der Fortbetrieb der Anlagen in der heutigen Form ist unter Beachtung der geplanten schutzwürdigen Nutzungen somit nicht weiter möglich. Im Rahmen der Umsetzung der planungsrechtlichen Festsetzungen ist daher ein Umbau der Anlagen vorgesehen. Dabei soll insbesondere der Betrieb der bisher genehmigten BHKW-Anlagen verändert und angepasst werden (Reduzierung der Anzahl der Module, erforderlichenfalls auch bauliche und weitere Maßnahmen zur Reduzierung und Eindämmung des Lärms sowie auch Einschränkung der Betriebszeiten) und diese durch eine entsprechend geänderte BImSchG-Genehmigung für den Betrieb verbindlich fixiert werden.

Planungsrechtlich ist dadurch sichergestellt, dass die beabsichtigten Nutzungen miteinander verträglich ausgeführt werden können.

Umspann-Anlage und Trafo-Stationen

Mit der Festsetzung der Fläche für Ver- und Entsorgung mit der Zweckbestimmung »Elektrizität« im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB im Nordwesten des Plangebietes erfolgt die planungsrechtliche Sicherung der bestehenden Umspannstation. Durch die Umspannstation wird die 110-kV Hochspannungsfreileitung, die nördlich des Plangebietes zu der hier festgesetzten Umspannstation verläuft, auf eine mittlere Spannungsebene transformiert. Die Umspannstation diente ursprünglich der Versorgung des Zechenstandortes und soll künftig zur Versorgung der gewerblichen, gemischt und wohnbaulich genutzten Quartiere des gesamten Standortes Heinrich Robert genutzt werden.

Des Weiteren werden zwei Trafostationen im Bereich der nordöstlichen Zufahrt (Straße Zum Bergwerk) im Nordosten des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes sowie an der Kamener Straße im Südosten des Plangebietes durch die Festsetzung je einer Fläche für Ver- und Entsorgung mit der Zweckbestimmung »Trafostation« planungsrechtlich gesichert. Die beiden Anlagen sind vertraglich und grundbuchlich gesichert und werden im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB festgesetzt.

6.11 Grünflächen

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15)

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

Wiese

Im südlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wird eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung »Parkanlage« und der Kennzeichnung »Wiese« gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzt. Zulässig sind alle mit der Zweckbestimmung verbundenen baulichen Anlagen.

Schachtgarten

Im westlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wird eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung »Parkanlage« und der Kennzeichnung »Schachtgarten« gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzt. Zulässig sind alle mit der Zweckbestimmung verbundenen baulichen Anlagen.

Die Errichtung von Wegen und Platzflächen ist zulässig, sofern der Versiegelungsgrad inklusive aller baulichen Anlagen 50 % der festgesetzten Fläche nicht überschreitet und die Flächen inklusive aller baulichen Anlagen zu maximal 15 % in nicht-versickerungsfähigen Materialien, etwa als asphaltierte Fläche, ausgeführt wird. Die weiteren zulässigen Wege und Platzflächen sind mit luft- und wasserdurchlässigen Materialien wie z.B. einer wassergebundenen Decke, Auffüllungen aus Ziersteinen oder Schotterrasen auszugestalten.

Die verbleibenden mindestens 50 % der festgesetzten Flächen sind entsprechend der Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB zu begrünen.

Zeichenpark

Im nördlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wird eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung »Parkanlage« und der Kennzeichnung »Zeichenpark« gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzt. Diese private Grünfläche dient dem Erhalt der bestehenden Parkanlage. Zulässig ist die Errichtung aller mit der Zweckbestimmung einer »Parkanlage« verbundenen baulichen Anlagen, sofern diese der Erhaltung der Parkanlage nicht entgegenstehen.

Innerhalb der Flächen ist die Erhaltung sowie die Neuerrichtung von Wegen und Stellplätzen zulässig, sofern der Versiegelungsgrad inklusive aller zulässigen baulichen Anlagen 15 % der festgesetzten Fläche nicht überschreitet. Neu hergestellte Wege und Stellplatzflächen sind in der bisherigen Lage sowie mit luft- und wasserdurchlässigen Materialien wie z.B. einer wassergebundenen Decke, Auffüllungen aus Ziersteinen, versickerungsfähigem Pflaster, Rasengittersteinen oder Schotterrasen herzustellen. Geringfügige Abweichungen der Lage sind dabei zulässig.

Sicherungs- und Landschaftsbauwerk

Im östlichen Teil des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes wird eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung »Parkanlage« und der Kennzeichnung »Sicherungs- und Landschaftsbauwerk« gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzt. Zulässig sind alle mit der Zweckbestimmung verbundenen baulichen Anlagen.

Der Versiegelungsgrad inklusive aller baulichen Anlagen darf 5 % der Fläche nicht überschreiten. Die Errichtung notwendiger Wege zur Erschließung der technischen Anlagen des Sicherungs- und Landschaftsbauwerkes ist allgemein zulässig. Die Errichtung von Gebäuden sowie sonstigen baulichen Anlagen, welche technische Bestandteile des Sicherungs- und Landschaftsbauwerkes beschädigen könnten, ist unzulässig.

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, Nr. 05.081 - Nachnutzung Bergwerk Heinrich Robert I - in südlicher und Nr. 05.083 - Nachnutzung Bergwerk Heinrich Robert IV - in nördlicher Richtung, weitergeführt.

Die privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung »Parkanlage« dienen der Durchgrünung der geplanten Quartiere des Gesamtstandortes. Dabei stellen diese zugleich grüne Achsen dar, die sich im Gesamtkontext des ehemaligen Zechenareales südlich von West nach Ost sowie auch nördlich durch das gesamte Plangebiet ziehen.

Diese Achsen sollen eine angemessene Breite aufweisen, die Flächen sich aufweiten und verzweigen sowie auch in Teilflächen untergliedern und somit der Anbindung aller geplanten Nutzungen des Zechenstandortes an Wohn- und Standortnahe Grünverbindungen dienen. Zudem soll auch ein Netz

von Freiflächen entstehen, das der Durchlüftung des Quartiers sowie dem Artenschutz zur Verfügung steht.

Im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 05.082 - Nachnutzung Bergwerk Heinrich Robert III - verläuft der westlich angebundene Grünraum nördlich des geplanten Sonstigen Sondergebietes SO »Parkhaus« bis zur geplanten Fläche am Hammerkopfturm (nicht überbaubare Grundstücksfläche rund um das festgesetzte MU 3). In die Grünfläche eingebunden ist ein zentraler Fuß- und Radweg. Südlich des geplanten Parkhauses wird dieser Grünraum über Festsetzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 05.081 - Nachnutzung Bergwerk Heinrich Robert I - an das geplante Sicherungs- und Landschaftsbauwerk im Osten angebunden. Das geplante Parkhaus liegt somit künftig eingebettet und inmitten der großräumigen Grünverbindungen sowie Freiflächen des Planstandortes.

Innerhalb einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung »Parkanlage« dürfen üblicherweise 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 Wesentlichen unbebaute und begrünte Fläche umfassen, die nach gartenbaulichen, ökologischen, landschaftsästhetischen oder ähnlichen Gesichtspunkten gestaltet sein muss.

Wiese

Innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung »Parkanlage« und der Kennzeichnung »Wiese« soll benachbart zum geplanten Regenrückhaltebecken im südlichen Abschluss zur Kamener Straße eine Bepflanzung erfolgen, die der Grünfläche des nördlich davon geplanten Sicherungs- und Landschaftsbauwerk entspricht. Innerhalb der Fläche sollen zudem alle Nutzungen und auch baulichen Anlagen zulässig sein, die dem Nutzungszweck einer »Parkanlage« entsprechen.

Schachtgarten

Die mit »Schachtgarten« näher bezeichnete Grünfläche mit der Zweckbestimmung »Parkanlage« soll im Zusammenhang mit den weiteren Flächen im südwestlichen Verlauf (im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 04.077 - Nachnutzung Bergwerk Heinrich Robert II -) einen Übergang zum zentralen Platz des geplanten KreativQuartiers ausbilden. Innerhalb der Grünfläche soll ein beispielbarer und begrünter Park entstehen, der zahlreiche Funktionen erfüllen soll. Die Flächen sollen zugleich Treffpunkt innerhalb des Quartieres darstellen, Spielgelegenheiten und Aufenthaltsbereiche bieten. Daneben soll die Fläche auch ansprechend be- bzw. eingegrünt werden.

Um die hier geplanten Nutzungen umzusetzen zu können, wird unter Berücksichtigung verschiedener Platzflächen, Fuß- und Radwege zur Anbindung und Querung der Fläche sowie auch für Gebäude voraussichtlich ein größerer Anteil der Fläche versiegelt, als dies regulär in einer Grünfläche zulässig wäre.

Die Festsetzung stellt dabei jedoch sicher, dass innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung »Parkanlage« Wege und Platzflächen einerseits maximal 50 % der Fläche einnehmen dürfen, und diese zudem nur in einem für Grünflächen üblichen Maß von maximal 15 % als tatsächlich versiegelte Flächen ausgeführt werden dürfen. Demnach entspricht die hier festgesetzte Fläche erfolgten Urteilen des OVG Münster zum maximalen Versiegelungsanteil einer Grünfläche.

Innerhalb der festgesetzten Grünfläche sind alle weiteren zulässigen Wege- und Platzflächen (hier bis maximal 35 % der Gesamtfläche) zulässig, sofern diese ausschließlich versickerungsfähige Materialien, wie z.B. wassergebundene Decken, Auffüllungen aus Ziersteinen oder Schotterrasen verwenden. Teilversiegelte Materialien, hier etwa versickerungsfähiges Pflaster oder Rasengittersteine sollen hingegen nur dann verwendet werden, wenn auf asphaltierte bzw. vergleichbar stark versiegelte Oberflächenmaterialien entsprechend (anteilig) verzichtet wird.

Innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung »Parkanlage« und der Kennzeichnung »Schachtgarten« ist zudem auch die Errichtung von baulichen Anlagen und Nutzungen zulässig, sofern diese der Zweckbestimmung »Parkanlage« entsprechen. Auch diese Flächen sind selbstverständlich bei der insgesamt maximal zulässigen Versiegelung zu beachten.

Die verbleibenden 50 % der festgesetzten privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung »Parkanlage« sowie der Kennzeichnung »Schachtgarten« sind entsprechend der Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB zu begrünen.

Somit stellt die hier festgesetzte Fläche einen Übergang zwischen nordöstlich benachbarten Platzflächen innerhalb des Urbanen Gebietes MU 3 sowie den südwestlich im Bebauungsplan Nr. 04.077 angrenzenden Grünflächen dar. Erstere darf einen höheren Anteil versiegelter Flächen umfassen, letztere einen nur geringeren Anteil (vergleiche dazu die entsprechenden Ausführungen der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 04.077).

Eine stärkere Versiegelung innerhalb der hier geplanten Grünfläche ist somit auch gerechtfertigt und im Zusammenhang mit den angrenzenden Flächen mit höherer ökologischer Wertigkeit auch als angemessen zu bewerten. Im Zusammenhang betrachtet wird insgesamt lediglich ein untergeordneter Anteil des gesamten Grünzuges versiegelt.

Die festgesetzte Fläche stellt zudem einen immissionsschutzrechtlich erforderlichen, trennenden Mindestabstand zwischen geplanter Stellplatzanlage/Parkhaus und zulässigen Wohnnutzungen innerhalb des Mischgebietes MI 2 sowie Wohnnutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 04.077 sicher.

Zechenpark

Die mit »Zechenpark« gekennzeichnete, private Grünfläche mit der Zweckbestimmung »Parkanlage«, dient im Weiteren dazu, den Bestand des Zechenparks planungsrechtlich abzusichern und damit zu erhalten. Innerhalb des Areales, das im Umfeld denkmalgeschützter baulicher Anlagen liegt und durch den Umgebungsschutz ebenfalls den Regelungen des Denkmalschutzgesetzes NRW unterliegt, ist eine Erhaltungsfestsetzung im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB zu beachten, die (unter Beachtung der Vorgaben des Denkmalschutzes) dem Erhalt der bestehenden Grünstrukturen dient.

Innerhalb der Fläche existieren Wege und Stellplätze, letztere als Bestandteil der benachbarten Gebäude innerhalb des Urbanen Gebietes MU 1. Diese Wege sollen ebenfalls erhalten werden und sind grundsätzlich auch mit der Zweckbestimmung der festgesetzten Grünfläche vereinbar.

Durch die planungsrechtliche Festsetzung einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung »Parkanlage« wird auch die Neuerrichtung der Wege und Stellplätze möglich, bzw. ist mit planungs-

und denkmalrecht vereinbar, sofern der Versiegelungsgrad inklusive aller zulässigen baulichen Anlagen 15 % der festgesetzten Fläche nicht überschreitet.

Neu hergestellte Wege und Stellplatzflächen sollen dabei möglichst weitgehend in der bisherigen Lage wiederhergestellt werden, geringfügige Abweichungen der Lage sind dabei jedoch zulässig (solange der Gesamteindruck der Parkanlage im Sinne des Denkmalschutzes nicht wesentlich verändert wird, das heißt die benachbarten Denkmale in ihrer Außenwahrnehmung durch geplante Umgestaltungen nicht beeinträchtigt werden). Es wird hierbei empfohlen, erforderliche Maßnahmen im Einzelfall mit den Denkmalbehörden abzustimmen.

Geringfügige Abweichungen der Lage von Wegen und der vorhandenen Stellplätze im Rahmen der Neuherstellung (sofern überhaupt erforderlich) sind zulässig. Neu hergestellte Anlagen sollen sich dabei an der Lage der bisherigen Stellplätze und Wege orientieren. Diese wurden daher seitens des Vermessers als Bestandsdarstellungen der Planzeichnung aufgenommen. Darüber hinaus sollen Fuß- und Radwege im Plangebiet möglichst mit luft- und wasserdurchlässigen Materialien wie z.B. einer wassergebundenen Decke, Auffüllungen aus Ziersteinen, versickerungsfähigem Pflaster, Rasengittersteinen oder Schotterrasen errichtet werden.

Im südlichen Abschluss der festgesetzten Grünfläche existiert entlang der südlich davon gelegenen Fahrbahn (künftig Boulevard) im Bestand bereits ein Fußweg. Für diesen ist beabsichtigt, dass dieser in der östlichen Ecke der Parkanlage künftig Bestandteil der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche werden soll.

Sicherungs- und Landschaftsbauwerk

Das im Rahmen des Abschlussbetriebsplanverfahrens gem. § 53 BBergG geplante Sicherungs- und Landschaftsbauwerk teilt sich in den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes künftig in eine nördliche private Grünfläche mit der Zweckbestimmung »Parkanlage« und der Kennzeichnung »Sicherungs- und Landschaftsbauwerk« sowie eine südliche »Fläche für Versorgungsanlagen sowie für Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken« mit der Kennzeichnung »Sicherung- und Landschaftsbauwerk« auf.

Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzte Grünfläche dient dazu, dass in erster Linie das technische Bauwerk künftig seine im Rahmen des Abschlussbetriebsplanverfahrens beabsichtigte Nutzung erfüllen kann, die anfallenden Regenwassermengen sowie auch das technische Bauwerk überwacht werden können und die Fläche für eventuell erforderliche Maßnahmen jederzeit zugänglich bleibt. Daher soll der Versiegelungsgrad inklusive aller baulichen Anlagen 5 % der Fläche nicht überschreiten.

Die Errichtung notwendiger Wege zur Erschließung der technischen Anlagen des Sicherungs- und Landschaftsbauwerkes sowie auch für mögliche Freizeitwege ist planungsrechtlich betrachtet allgemein zulässig. Die Lage und Qualitäten der zulässigen Wege sowie auch zulässiger baulicher Anlagen müssen dabei im Einklang mit den Vorgaben der Sanierungsplanung stehen. Daher ist die Errichtung von Gebäuden sowie sonstigen baulichen Anlagen, welche technische Bestandteile des Sicherungs- und Landschaftsbauwerkes beschädigen könnten, nicht zulässig.

Als zweite Nutzung und Priorität der festgesetzten Flächen sind innerhalb der festgesetzten Grünfläche Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 25a und Nr. 25b BauGB beabsichtigt. Hierzu

wird auf die Ausführungen in Kapitel 6.17 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen verwiesen.

Letztlich soll das geplante Sicherungs- und Landschaftsbauwerk im Sinne des festgesetzten Nutzungszweckes einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung »Parkanlage« auch der Errichtung einer freizeitbezogenen Nutzung dienen, die jedoch unter den Vorbehalt der technischen Funktionen der Fläche gestellt wird. Dabei ist grundsätzlich und exemplarisch die Errichtung von:

- Pavillon zum Sportgeräteverleih,
- Kiosk,
- Bänke,
- Skulpturen sowie
- Aufenthalts- und Spielflächen vorstellbar.

Auch hierzu ist auf Unzulässigkeit der Errichtung von Gebäuden sowie sonstigen baulichen Anlagen hinzuweisen, die technische Bestandteile des Sicherungs- und Landschaftsbauwerkes beschädigen könnten.

6.12 Flächen für die Wasserwirtschaft

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Im Bebauungsplan werden zwei Flächen für die Wasserwirtschaft mit der näheren Zweckbestimmung »Regenrückhaltebecken« festgesetzt. Das geplante Regenrückhaltebecken an der nordöstlichen Plangebietsgrenze wird als private Fläche für die Wasserwirtschaft, das geplante Regenrückhaltebecken am Mischgebiet MI 1 als öffentliche Fläche für die Wasserwirtschaft festgesetzt.

Begründung

Die Festsetzung der Flächen für die Wasserwirtschaft mit der näheren Zweckbestimmung »Regenrückhaltebecken« erfolgt im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB. Diese Flächen dienen der Entwässerung des Sicherungs- und Landschaftsbauwerks bzw. der Rückhaltung nicht schädlich verunreinigter Niederschlagswasser im Plangebiet (östliches Regenrückhaltebecken).

Das entsprechende Bauwerk im Süden des Plangebietes dient insbesondere der Zwischenspeicherung und Entwässerung anfallender Regenwassermengen von versiegelten Flächen im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 05.081 - Nachnutzung Bergwerk Heinrich Robert I -.

Dementsprechend erfolgt eine differenzierte Festsetzung der Flächen: das südliche Regenrückhaltebecken dient der Sicherstellung der Entwässerung von Regenwassermengen unter anderem von öffentlichen Straßenverkehrsflächen sowie anliegenden (privaten) Nutzungen. Diese Fläche für die Wasserwirtschaft wird demnach als öffentliche Fläche festgesetzt.

Das Regenrückhaltebecken östlich des geplanten Sicherungs- und Landschaftsbauwerkes hingegen dient der Zwischenspeicherung, Überwachung (und erforderlichenfalls Abscheidung) sowie der Ableitung anfallender Regenwassermengen ausschließlich privater Flächen und wird daher als private Fläche für die Wasserwirtschaft festgesetzt.

6.13 Flächen für Wald

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 18b BauGB)

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 18b BauGB Flächen für Wald festgesetzt.

Begründung

Die Festsetzung der Flächen für Wald erfolgt bestandssichernd und entsprechend der Darstellungen des Flächennutzungsplanes.

Bei dem im Südosten des Plangebietes festgesetzten Bereich, östlich des geplanten Sicherungs- und Landschaftsbauwerkes, handelt es sich um noch zu Betriebszeiten der Zeche in den 1980er/1990er Jahren aufgeforstete Flächen entlang der Kamener Straße, die künftig entsprechend der bestehenden Nutzung als Flächen für Wald im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB festgesetzt werden. Hier erfolgt eine Festsetzung in Übereinstimmung mit den diesbezüglich verallgemeinernden Darstellungen des Flächennutzungsplanes.

6.14 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die zeichnerisch festgesetzten und mit »GFL zug. a, b, c, d« gekennzeichneten Flächen sind mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadt Hamm, der Allgemeinheit, der Anlieger und der Stadtwerke zu belasten.

Die zeichnerisch festgesetzten und mit »GFL zug. a, c« gekennzeichneten Flächen sind mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadt Hamm und der Anlieger zu belasten.

Die zeichnerisch festgesetzten und mit »GFL zug. a, d« gekennzeichneten Flächen sind mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadt Hamm und der Stadtwerke zu belasten.

Begründung

Die geplanten Urbanen Gebiete im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes, das geplante Mischgebiet MI 2 sowie das Sonstige Sondergebiet »Parkhaus« besitzen an jeweils mindestens einer Stelle einen Zugang zu einer öffentlichen Straßenverkehrsfläche oder können mittelbar an eine öffentliche Straßenverkehrsfläche angebunden werden. Grundsätzlich kann die Erschließung somit als gesichert angesehen werden, sofern hier entsprechende Rechte auf privaten Grundstücks- oder privaten Verkehrsflächen gesichert werden.

Hierzu soll es möglich sein, entsprechende Verträge und grundbuchliche Sicherungen vornehmen zu können. Die nähere Ausgestaltung ist durch eine vertragliche bzw. grundbuchliche Sicherung zu regeln, die durch diese Festsetzung lediglich vorbereitet wird.

»GFL zug. a, b, c, d«

Die mit »GFL zug. a, b, c, d« gekennzeichneten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte dienen der Sicherstellung der Erschließung der anliegenden Nutzungen. Diese Flächen können mit Rechten zugunsten der Stadt Hamm, der Allgemeinheit, der Anlieger und der Stadtwerke belastet werden.

Hierzu sind entsprechende Rechte zuzugestehen, die sicherstellen, dass die geplanten Nutzungen durch die Stadt Hamm, die Allgemeinheit, die Anlieger und auch die Stadtwerke mit verschiedenen Fahrzeugen oder auch zu Fuß erreicht werden können. Zudem dient die Festsetzung der Flächen im Sinne des § 9 Abs. 1. Nr. 21 BauGB dazu, dass hier den Stadtwerken (sowie auch entsprechenden Leitungsträgern) Rechte zugestanden werden können.

Im Bereich der festgesetzten privaten Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung Fuß- und Radweg dient die Festsetzung dazu, ein Gehrecht für Fußgänger und ein Fahrrecht für Radfahrer zugunsten der Anlieger und der Allgemeinheit vorzubereiten. Bei den privaten Straßenverkehrsflächen dient die Festsetzung des Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zudem auch der Sicherung entsprechender Rechte für KFZ-Verkehre. Hierdurch wird etwa die Erschließung der festgesetzten Flächen des nordwestlichen Baufeldes des Urbanen Gebiete MU 4, der Mischgebiete MI 2 sowie des Sonstigen Sondergebietes SO »Parkhaus« vorbereitet. Letzteres übernimmt wiederum für verschiedene anliegende Nutzungen erschließende Funktion, hier etwa einer geplanten Kita innerhalb des dort nördlich (nördlich der Grünfläche mit der Zweckbestimmung »Parkanlage« und der Kennzeichnung »Schachtgarten« sowie und des dort angrenzenden Fuß und Radweges) benachbart geplanten Urbanen Gebietes MU 4, für das tischförmige Gebäude im Urbanen Gebiet MU 5 sowie für den Hammerkopfturm im Urbanen Gebiet MU 3.

Die Sicherung der Rechte soll dazu dienen, dass die Straßenverkehrs- sowie die Fuß- und Radwegflächen, die in privatem Eigentum verbleiben, tatsächlich als Straße, Fuß- und Radweg von Berechtigten benutzt werden dürfen.

Auch innerhalb dieser Flächen sind zudem der Stadt Hamm sowie den Stadtwerken als 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. Die mittels grundbuchlicher Sicherung zuzugestehenden Geh- und Fahrrechte sollen auch der Unterhaltung dieser Leitungen dienen.

Im Bereich nördlich des vorhandenen Hammerkopfturmes im Urbanen Gebiet MU 3 wird nur ein Teil der geplanten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung »Fuß- und Radweg« mittels des geplanten Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes gesichert, damit die verbleibenden Verkehrsflächen im Bedarfsfall für die Aufstellung von Marktständen, einer Bestuhlung, für eine Außengastronomie oder dergleichen genutzt werden können. Südlich der geplanten privaten Verkehrsflächen sollen die bereits im Bestand überwiegend asphaltierten oder zumindest versiegelten Flächen als Platzflächen rund um den Hammerkopfturm für verschiedene Zwecke genutzt werden. Im Rahmen von Veranstaltungen soll somit lediglich ein schmaler Fuß- und Radweg in der Breite von 4,0 m entlang des Platzes begangen / befahren werden können. Außerhalb dieser besonderen Ereignisse hingegen kann die gesamte Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung »Fuß- und Radweg« auch seitens der Öffentlichkeit genutzt werden.

»GFL zug. a, c«

Für die mit »GFL zug. a, c« gekennzeichnete Fläche wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadt Hamm sowie zugunsten der Anlieger, hier konkret der Firma Mingas, festgesetzt. Die Firma Mingas betreibt innerhalb der festgesetzten Flächen für Ver- und Entsorgung mit der Zweckbestimmung »Gas« am nördlichen Rand des Plangebietes eine Grubengasförderung, die sich auf die Flächen beiderseits der geplanten öffentlichen Straßenverkehrsfläche erstreckt. Die festgesetzten und mit »GFL zug. a, c« gekennzeichneten Flächen dienen dazu, das Gas über bestehende, oberirdisch geführte Rohre zu verteilen.

Für die nähere Ausgestaltung ist eine nähere vertragliche bzw. grundbuchliche Sicherung erforderlich, die durch diese Festsetzung lediglich vorbereitet wird. Im Bereich der festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsfläche soll der Firma dieses bestehende Recht durch Gestattungsverträge zugestanden werden. Südlich schließt die mit »GFL zug. a, c« gekennzeichnete Fläche an die oben ausgeführte und mit »GFL zug. a, b, c, d« gekennzeichnete Fläche an. Auch dort sind der Mingas entsprechende Leitungsrechte zuzugestehen.

»GFL zug. a, d«

Für die Erschließung der Flächen für die Ver- und Entsorgung mit der Zweckbestimmung »Elektizität«, bzw. zugunsten der hier festgesetzten Trafostationen erfolgt die Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes zugunsten der Stadt Hamm sowie der Stadtwerke. Die festgesetzten Flächen werden mit »GFL zug. a, d« in der Planzeichnung gekennzeichnet.

6.15 PV-Anlagen

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)

Auf dem Dach geplanter baulicher Anlagen innerhalb des Sonstigen Sondergebietes SO »Parkhaus« sind vollflächig Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Energie zu errichten.

Begründung

Die Errichtung von zulässigen baulichen Anlagen innerhalb des Sonstigen Sondergebietes SO »Parkhaus« ist so auszugestalten, dass auf dem Dach die Aufstellung von Modulen und technischen Anlagen zur Weiterverteilung von Wärme und Strom aus Solarenergie ermöglicht wird. Auf dem Dach sind verpflichtend und vollflächig Solarmodule zu errichten.

6.16 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)

6.16.1 Schachtschutzbereich

Im Bebauungsplan wird um die beiden bisherigen Schachtanlagen jeweils ein Schachtschutzbereich als »Fläche 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 festgesetzt.

Begründung

Im »Sanierungskonzept Boden Abschlussbetriebsplanverfahren für die ehemalige Schachtanlage und Kokerei Heinrich Robert (Bergwerk Ost) in Hamm« der Ahlenberg Ingenieure vom 26.02.2020 wird bezüglich der Schachtschutzbereiche (sinngemäß) Folgendes ausgeführt:

Im Zuge des Betriebes des ehemaligen Bergwerks Ost sind die beiden Schächte Heinrich und Robert abgeteuft worden. Beide Schächte wurden gemäß Aussagen der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW im Jahr 2013 dauerstandsicher verfüllt. Das Thema Bergbauschächte mit Ausweisung von Schachtschutzbereichen für die Standsicherheit und zu erwartende Ausgasungen im Umfeld der Schächte wird in einem gesonderten Verfahren durch die RAG behandelt.

Grundsätzlich ist bezüglich der Standsicherheit der Bergbauschächte sicherzustellen, dass durch möglicherweise geplante Baumaßnahmen die Standsicherheit der Schächte nicht gefährdet wird und auch die Schächte in Sachen Ausgasung und Standsicherheit keinen negativen Einfluss auf geplante bauliche Anlagen haben.

Die Schachtschutzbereiche werden dementsprechend als »Fläche 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 im Bebauungsplan festgesetzt. Für alle baulichen Anlagen einschließlich Stellplätzen und dergleichen innerhalb der festgesetzten Flächen gilt, dass hier die weitergehenden Untersuchungen des gesonderten Verfahrens der RAG zu beachten sind. Im Rahmen dieser Untersuchung soll die Standsicherheit des Schachtkopfes einschließlich der vorhandenen Abdeckplatten in Abhängigkeit von der geplanten Nutzung innerhalb der Schachtschutzbereiche durch ein Standsicherheitsgutachten nachgewiesen werden.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes für diese Bereiche erfolgen insofern unter einem rechtlichen Vorbehalt.

6.16.2 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 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.

6.16.3 Schall

Außenbauteile

Für die Schaffung der Wohnverträglichkeit gegenüber den Geräuschemissionen sind innerhalb der Urbanen Gebiete MU 1 bis MU 6 sowie der Mischgebiete MI 1 bis MI 2 Lärminderungsmaßnahmen erforderlich. Innerhalb der gekennzeichneten Lärmpegelbereiche (z.B. LPB III: maßgeblicher Lärmpegelbereich) sind für die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen von Wohnungen (mit Ausnahmen von Küchen, Bädern und Hausarbeitsräumen) bei Neubaumaßnahmen oder wesentlichen Änderungen bestehender Gebäude Anforderungen an die Luftschalldämmung gemäß DIN 4109 »Schallschutz im Hochbau« Ausgabe 2018 [DIN 4109-1:2018-01] in Kapitel 7.1 / Gleichung 6 einzuhalten.

Dabei sind die Außenlärmpegel zugrunde zu legen, die sich aus den gekennzeichneten Lärmpegelbereichen ergeben. Die Zuordnung zwischen Lärmpegelbereichen und maßgeblichem Außenlärmpegel ist wie folgt definiert:

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel La
LPB II	60
LPB III	65
LPB IV	70

LPB V 75

LPB VI 80

Außenbauteile sind die Bauteile, die Aufenthaltsräume nach außen abschließen, insbesondere Fenster, Türen, Rollladenkästen, Wände, Dächer, Gauben und Decken unter nicht ausgebauten Dachgeschossen. Das resultierende Schalldämmmaß $R'_{w,ges}$ muss vom Gesamtbauteil erbracht werden. Es sind daher die Flächenanteile von Wand, Dach, Fenstern, Dachaufbauten etc. zu ermitteln. Die Berechnung der konkreten Dämmwerte erfolgt im Genehmigungsverfahren gemäß DIN 4109.

Besonders schutzbedürftige Räume

Bei besonders schutzbedürftigen Räumen (z.B. Schlafräumen) muss die erforderliche Gesamtschalldämmung der Außenfassaden auch im Lüftungszustand (z. B. durch schallgedämmte Lüftungssysteme oder Belüftungen über die lärmabgewandte Fassadenseite) sichergestellt werden. Dies ist in den mit » $\geq 45 \text{ dB(A)}$ « gekennzeichneten Bereichen mit einem Beurteilungspegel nachts über 45 dB(A) zwingend geboten.

Außenwohnbereiche

Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Bereiche »Äquivalenter Dauerschallpegel von 62 dB(A) tags« in den Urbanen Gebieten und den Mischgebieten ist die Errichtung von schutzbedürftigen Außenwohnbereichen (wie Terrassen und Balkonen) ohne schallabschirmende Maßnahmen unzulässig. Sofern Lärmschutzwände im Nahbereich (z.B. Wintergarten oder Loggia) keine Minderung der Verkehrsgeräusche bis zu einem äquivalenten Dauerschallpegel von höchstens 62 dB(A) tags sicherstellen, sind Außenwohnbereiche unzulässig.

Ausnahmen

Von diesen Festsetzungen kann im Einzelfall im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens abgewichen werden, wenn im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens ein entsprechender Nachweis über die Einhaltung der geltenden Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm unter Berücksichtigung der Geräuschvorbelastung durch weitere Anlagen durch einen Sachverständigen vorliegt.

Begründung

Die Festsetzungen zum Schallschutz erfolgen auf Grundlage des »Schalltechnischen Gutachtens Umnutzung des Bergwerks Heinrich Robert zum KreativRevier Hamm« des Büros nts Ingenieurgesellschaft vom September 2022 und zwar in Form von zeichnerischen Festsetzung von Flächen mit erforderlichen Maßnahmen, die anhand von textlichen Festsetzungen näher bestimmt werden.

Die Planzeichnung übernimmt dabei die berechneten Isophonen aus dem Gutachten, stellt diese jedoch teilweise nur für die geplanten Baufelder mit entsprechenden Einschrieben dar (Lärmpegelbereiche).

Im Gutachten sind alle relevanten Schallquellen untersucht worden, die sich aus den beabsichtigten Nutzungen und Festsetzungen für den Planstandort Heinrich Robert und damit verbundenen Verkehren ergeben. Durch die Festsetzungen wird sichergestellt, dass die beabsichtigten Nutzungen hinsichtlich der bestehenden sowie der künftig voraussichtlich entstehenden

Schallemissionen immissionsschutzrechtlich verträglich umgesetzt werden können und planungsrechtlich gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB in den beabsichtigten Urbanen Gebieten MU 1 bis MU 6 sowie den beabsichtigten Mischgebieten MI 1 und MI 2 entstehen können.

Zur näheren Herleitung der Festsetzungen im Einzelnen wird auf die Ausführungen des Gutachtens sowie die Zusammenfassung der wesentlichen Ergebnisse des Gutachtens für diesen Bebauungsplan in Kapitel 9 Immissionsschutz verwiesen.

Außenbauteile

Für die Flächen der überbaubaren Grundstücksflächen, für die Lärmpegelbereiche gelten, sind Maßnahmen zur Lärminderung zu ergreifen, die sich auf Außenbauteile beziehen und deren Wirksamkeit im Rahmen der Baugenehmigung (durch konkrete Schallschutzmaßnahmen) nachgewiesen werden müssen. In der Planzeichnung sind die relevanten Flächen mit »LP II« bis »LP IV« gekennzeichnet, für diese Bereiche sind die jeweiligen »Maßgeblichen Außenlärmpegel La« ermittelt worden. Die Grenzen zwischen den einzelnen Bereichen der überbaubaren Grundstücksflächen sind entlang der ermittelten Isophonen in der Planzeichnung enthalten, sodass für jeden Baukörper innerhalb der festgesetzten Flächen im Rahmen der Ausführungsplanung eindeutig ist, welche Maßnahmen ergriffen werden müssen.

Die Berechnung der konkreten Dämmwerte erfolgt im Genehmigungsverfahren gemäß DIN 4109. Gemäß Begutachtung darf dabei der maßgebliche Außenlärmpegel ohne besonderen Nachweis

- bei offener Bebauung um 5 dB(A),

- bei geschlossener Bebauung bzw. bei Innenhöfen um 10 dB(A) gemindert werden,

sofern es sich um von der maßgeblichen Lärmquelle abgewandten Gebäudeseiten handelt. Als maßgebliche Lärmquelle sei für den vorliegenden Fall auf die näheren Ausführungen des Schallgutachtens verwiesen. In der Regel dürfte es sich im vorliegenden Fall jedoch um Schallemissionen der verkehrlichen Belastungen innerhalb des Plangebietes sowie in dessen Umfeld handeln. Es handelt sich somit um eine jeweils individuell je Baukörper näher zu bestimmende Schallquelle. Eine konkrete Definition, inwiefern Gebäudeseiten von der maßgeblichen Lärmquelle abgewandt sind, lässt sich dementsprechend nur mittels der näheren Betrachtung eines Schallgutachters im Rahmen der Ausführungsplanung bestimmen. Daher ist die vom Gutachter allgemein vorgesehene Öffnungsklausel für schallabgewandte Fassaden kein Bestandteil der regulären Schallfestsetzung, sondern als Hinweis für die Ausführungsplanung zu verstehen.

Besonders schutzbedürftige Räume

Neben dem einzuhaltenden Schalldämmmaß für Außenbauteile wurde im Rahmen der Schallbegutachtung auch für die Nachtzeiträumen festgestellt, dass insbesondere aufgrund der anliegenden Verkehrsmengen an den künftigen Gebäuden potenziell Schallpegel anliegen, die mit den besonders schutzbedürftigen Räumen, hier etwa Schlafräumen und damit mit gesunden Wohnverhältnissen im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB nicht vereinbar wären.

Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten 45 dB(A)-Isophonen müssen für die besonders schutzwürdigen Wohnräume insbesondere im Nachtzeitraum Maßnahmen der Gesamtschalldämmung der Außenfassaden auch im Lüftungszustand ergriffen werden. Konkret erforderlich werden hier Maßnahmen in allen Baufeldern, die an der Zufahrtstraße 2 sowie der Sammelstraße 1 (im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 05.083 - Nachnutzung Bergwerk Heinrich Robert IV -) anliegen.

Auf die Schallpegel kann etwa durch schallgedämmte Lüftungssysteme oder Belüftungen über die lärmabgewandte Fassadenseite reagiert werden, wobei auch hier jeweils durch einen Gutachter im Rahmen der Bauausführung die Wirksamkeit und die Angemessenheit der Maßnahmen nachgewiesen werden soll. Hierbei sind auch die lärmabgewandten Fassadenseiten zu definieren.

Die Festsetzung im Bebauungsplan erfolgt über Isophone, sodass für jedes Gebäude eindeutig bestimmt oder bestimmbar ist, in welchen Bereichen der festgesetzten Baufelder die Vorgabe zwingend einzuhalten ist.

Außenwohnbereiche

Innerhalb der Urbanen Gebiete MU 2, MU 3 und MU 4 (östliche Teilfläche) sowie des Mischgebietes MI 1 führen die Verkehrsmengen dazu, dass ohne weitergehende schallabschirmende Maßnahmen schutzbedürftige Außenwohnbereiche (wie Terrassen und Balkone) in untergeordneten Teilflächen (hier ausschließlich nicht-überbaubare Grundstücksflächen) unzulässig sind. Auch diese Flächen sind in der Planzeichnung entsprechend der seitens des Schallgutachters ermittelten Isophonen aufgenommen und mit »Äquivalenter Dauerschallpegel von 62 dB(A) tags« gekennzeichnet.

Für die hier festgesetzten Flächen sind Gartenparzellen oder Terrassen (Balkone) somit jeweils entweder unzulässig, durch Schallschutzmaßnahmen (etwa Verglasung) zu schützen oder in Bereiche zu verlegen, die nicht durch die genannte Signatur gekennzeichnet ist und damit unterhalb des äquivalenten Dauerschallpegels liegen.

Sofern Lärmschutzwände im Nahbereich (z.B. Wintergarten oder Loggia) keine Minderung der Verkehrsgeräusche bis zu einem äquivalenten Dauerschallpegel von höchstens 62 dB(A) tags sicherstellen, sind Außenwohnbereiche zwingend in entsprechende Bereiche der Grundstücke zu verlegen, die unterhalb des äquivalenten Dauerschallpegels liegen. Innerhalb des Plangebietes ist dies durch entsprechend ausparzellierte Grundstücke grundsätzlich möglich, da jeweils auch unbelastete Grundstücksflächen, mit einem äquivalenten Dauerschallpegel von unter 62 dB(A) tags, innerhalb der genannten Flächen existieren. Hier können demnach etwa Freisitze als Außenwohnbereiche auf ruhigere Grundstücksflächen gelegt werden, sodass den künftigen Mietern jeweils mindestens ein ruhiger Außenwohnbereich zur Verfügung stehen kann.

Ausnahmen

Die Schallbegutachtung fußt auf Annahmen aus der Verkehrsuntersuchung zum Standort, die hinsichtlich der anzunehmenden Verkehrsmengen, zur Anzahl von Nutzungseinheiten etc. Rahmenbedingungen der Schallbegutachtung definiert. Im Rahmen der Schallbegutachtung wird darüber hinaus jeweils ein ungünstiger Fall angenommen, der zu einem möglichst hohen Schutzniveau im Rahmen der Ausführung beiträgt. Da sich in der Realität davon abweichende Schallsituationen ergeben können und ggf. im Rahmen der Ausführung etwa durch geschickte Anordnung der Gebäude, von Räumen innerhalb der geplanten Gebäude oder durch andere Maßnahmen auch bessere Situationen einstellen können, erfolgt die Festsetzung einer öffnenden Regelung, die im Einzelfall angewendet werden darf.

Dabei gilt, dass im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens von den Festsetzungen des Bebauungsplanes abgewichen werden darf, wenn im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens ein entsprechender Nachweis über die Einhaltung der geltenden Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm unter Berücksichtigung der Geräuschvorbelastung durch weitere Anlagen durch einen Sachverständigen vorliegt.

6.17 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a und Nr. 25b 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:

6.17.1 Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen innerhalb der Grünfläche mit der Kennzeichnung »Zechenpark«

Innerhalb der mit »Zechenpark« gekennzeichneten und zeichnerisch als »Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen« festgesetzten Flächen ist die vorhandene Bepflanzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Für wegfallende Bäume und Sträucher sind vor Ort angemessene und gleichwertige Ersatzpflanzungen entsprechend Pflanzarten-Liste, hier entsprechend Liste B durchzuführen. Fachgerechte Ergänzungsanpflanzungen sind zulässig.

Begründung

Die Erhaltungsfestsetzung für die als Grünfläche mit der Zweckbestimmung »Parkanlage« erfolgt gemäß § 9 Abs.1 Nr. 25b BauGB. Die flächige Festsetzung dient in erster Linie dazu, die vorhandenen ökologischen Qualitäten zu sichern. Dementsprechend werden die heute bereits existierenden Gehölze durch die Festsetzung gesichert. Darüber hinaus wird durch die Festsetzung sichergestellt, dass fachgerechte Pflegemaßnahmen ergriffen werden müssen und Ersatzanpflanzungen mindestens in der bestehenden ökologischen Qualität des Zechenparks erfolgen. Ersatzanpflanzungen sollen dabei entsprechend der im Anhang dieser Begründung aufgeführten Listen erfolgen. Bei notwendigen Anpflanzungen von Bäumen soll eine Mischung der vorgeschlagenen Sorten erfolgen, um hier für künftige Ausfälle etwa aufgrund veränderter Standortanforderungen infolge des Klimawandels besser gewappnet zu sein.

Darüber hinaus liegt der Zechenpark zudem benachbart der der »sog. Neuen Verwaltung«, die als Baudenkmal in die Denkmalliste der Stadt Hamm eingetragen ist. Dabei sind Gebäude südlich sowie östlich des Zechenparks als Denkmale eingetragen. Entsprechend Denkmalgesetz NRW erstreckt sich der Denkmalschutz auch auf benachbarte Flächen, sofern diese für die Gesamtwahrnehmung des Denkmals von Bedeutung sind. Im hier vorliegenden Fall ergänzt der Zechenpark die Vorfahrt des östlich gelegenen Verwaltungshauptgebäudes und enthält darüber hinaus Fußwege sowie gepflasterte und daneben auch bepflanzte Flächen, die insgesamt der Erschließung und Einbindung der denkmalgeschützten Anlagen diene. Denkmalrechtlich ist grundsätzlich der Erhalt des Erscheinungsbildes in seinen Grundzügen sicherzustellen.

6.17.2 Begrünung von Stellplatzanlagen

Je angefangene 4 Stellplätze ist ein standortgerechter großkroniger Laubbaum entsprechend der Pflanzenarten-Liste Liste A (Hochstämme, 4 x verpflanzt, Stammumfang mindestens 25 – 30 cm

gemessen in einem Meter Höhe) zu pflanzen, fachgerecht zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind davon ausgenommen.

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

Der Bebauungsplan nimmt für alle Stellplatzanlagen mit mehr als 4 Stellplätzen innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes eine Regelung zur Begrünung mit Bäumen auf. Für bestehende Stellplatzanlagen besteht Bestandsschutz, diese sind demnach solange nicht entsprechend mit Bäumen (nachträglich) auszustatten, solange die Stellplatzanlagen bestehen bleiben. Im Rahmen des Bestandsschutzes sind darüber hinaus auch Maßnahmen zulässig, die die Stellplatzanlagen im Wesentlichen unverändert lassen.

Um die Stellplatzanlagen innerhalb des Plangebietes angemessen einzugrünen, erfolgt die Vorgabe, dass gemäß § 9 Abs. 1. Nr. 25a BauGB je angefangene 4 Stellplätze ein standortgerechter Laubbaum als Hochstamm zu pflanzen ist.

Die Festsetzung von einem Baum auf je vier Stellplätze erfolgt entsprechend der im Dezember 2021 seitens des Rates beschlossenen Regelung zur verpflichtenden Anpflanzung von einem Baum zumindest der II. Ordnung auf je vier Stellplätze entsprechend »Maßnahmensteckbrief: Bepflanzung« des »Leitfadens für die Bauleitplanung«.

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

Bei der Anpflanzung der Bäume soll eine Mischung der vorgeschlagenen Sorten erfolgen, um hier für künftige Ausfälle etwa aufgrund veränderter Standortanforderungen infolge des Klimawandels besser gewappnet zu sein. Die Festsetzung verweist auf die Pflanzenarten-Liste A.

Bei größeren Stellplatzanlagen mit mehr als einem anzupflanzenden Baum wird eine Mischung der vorgeschlagenen Sorten empfohlen, um hier für künftige Ausfälle etwa aufgrund veränderter Standortanforderungen infolge des Klimawandels besser gewappnet zu sein. Ausfallende Bäume sind gleichwertig zu ersetzen.

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

6.17.3 Eingrünung Grundstücksflächen

Je angefangene 100 m² versiegelter Fläche ist ein standortgerechter mittelkroniger Laubbaum zumindest II. Ordnung (Hochstämme, 4 x verpflanzt, mindestens 15-20 cm Stammumfang gemessen in einem Meter Höhe) zu pflanzen, fachgerecht zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Begründung

Die Festsetzung erfolgt in Übereinstimmung mit dem »Maßnahmensteckbrief: Bepflanzung« des »Leitfadens für die Bauleitplanung«, die seitens des Rates der Stadt Hamm am 16.12.2021 (unter Tagesordnungspunkt 39. Vorlagennummer 0511/21) beschlossen wurde. Die dementsprechende Regelung zur verpflichtenden Anpflanzung von einem Baum zumindest der II. Ordnung je 100 m² versiegelter Grundstücksfläche sowie die weiteren Regeln erfolgen, um die Zielsetzung der »Klimawandelgerechten Stadtentwicklung in der Bauleitplanung« sicherzustellen.

Der »Maßnahmensteckbrief: Bepflanzung« enthält für Urbane Gebiete einen eigenen Ansatz, der mittels der hier vorgesehenen Festsetzung für die Urbanen Gebiete MU 1 bis MU 6 sowie für die weiteren geplanten Nutzungen dieses Bebauungsplanes umgesetzt wird. Bei dieser Festsetzung erfolgt keine zwingende Vorgabe zu den zu verwendenden Sorten, es wird jedoch empfohlen, sich entweder an den Pflanzenarten-Listen zu orientieren oder eine Pflanzung gemäß der folgenden Empfehlung vorzunehmen:

Empfohlene Obstbaumsorten für private Grundstücksflächen

(empfohlener Pflanzabstand: je nach Sorte zwischen 7 und 10 Meter)

Apfel-Hauptsorten:

Apfel aus Croncels
Dülmener Rosenapfel
Jacob Lebel
Kaiser Wilhelm
Rheinischer Bohnapfel
Rote Sternrenette
Schöner aus Boskoop
Schöner aus Nordhausen
Winterglockenapfel
Winterrambur

Ergänzungssorten:

Gelber Edelapfel
Luxemburger Renette
Kardinal Bea

Birnen-Hauptsorten:

Alexander Lukas
Bocs Flaschenbirne
Clapps Liebling
Köstliche aus Charneu
Williams Christbirne

Ergänzungssorten:

Birne aus Tongern
Gute Luise
Pastorenbirne

Zwetschen und Pflaumen:

Hauszwetsche
Bühler Frühzwetsche

Ontariopflaume
The Czar

Große Grüne Reneklude
Mirabelle von Nancy

Zimmers Frühzwetsche

Kirschen:

Büttner s Rote Knorpelkirsche
Knorpelkirsche
Große Prinzessinkirsche
Schattenmorelle

Schneider's Späte

6.17.4 Eingrünung des Sonstigen Sondergebietes SO »Parkhaus«

Entlang der südwestlichen, der südöstlichen sowie der nordöstlichen Baugrenze des Sonstigen Sondergebietes SO »Parkhaus« sind außerhalb der überbaubaren Grundstückflächen sowie außerhalb der Flächen für Stellplätze gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB insgesamt 40 Bäume der Sorte *Fagus sylvatica* 'Dawyck' (Säulen-Buche) oder der Sorte *Quercus robur* 'Fastigiata' (Säulen-Eiche) jeweils mindestens 4x verpflanzt und in einer Mindestanpflanzhöhe von 3,00 m zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Begründung

Die Festsetzung erfolgt zur Eingrünung des geplanten Gebäudes innerhalb des Baufeldes des Sonstigen Sondergebietes »Parkhaus« und zwar in den verbleibenden Grundstückstreifen, die weder durch Stellplatzanlagen, noch durch bauliche Flächen überstellt werden dürfen.

Damit wird sichergestellt, dass das inmitten der Grünzüge des ehemaligen Zechenareales geplante Parkhaus, zu den angrenzenden, öffentlich begeh- und mit dem Fahrrad befahrbaren Grünflächen möglichst weitgehend eingefriedet wird.

Als Abstand der Pflanzen wurde die Anpflanzung von einem Baum alle 5,0 laufenden Meter ausgegangen. Auf etwa 200 m (bereits abzüglich rund 25 m für Öffnungen / Zugänge und dergleichen) entspricht das einem Baum alle 5 m entlang der nördlichen, westlichen und südlichen Baugrenzen. Flächen, die mit Stellplätzen überstellt werden dürfen, Öffnungen für Zugänge und dergleichen (in der ansonsten geschlossenen Begrünung) bleiben dabei möglich. Für die Anpflanzung stehen entlang der westlichen sowie der südlichen Baugrenze Grundstückstreifen von 3,0 m zur Verfügung. Das Einverständnis der Nachbarn vorausgesetzt (benachbart sind jeweils Grünflächen festgesetzt), soll hier grundsätzlich auch eine grenzständige Anpflanzung zulässig sein.

Bei den in der Festsetzung aufgeführten Sorten handelt es sich um heimische Laubgehölze, die hier jedoch in Zierformen angepflanzt werden sollen. Die Zierformen eignen sich für den hier beabsichtigten Zweck besonders, da diese durch einen säulenförmigen Wuchs auf den schmalen Flächen dennoch eine Höhe erreichen, die dazu geeignet ist das gesamte Gebäude bis über das Dach vollständig einzugrünen.

Grundsätzlich ist aufgrund der Anpflanzung mit heimischen Laubgehölzen von positiven Auswirkungen auf Natur, Umwelt, Flora und Fauna (sowie auch die Luftqualität im Parkhaus) auszugehen. Daher erfolgt die Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB.

Die gewählten Sorten stellen darüber hinaus schnittverträgliche, säulenförmige Gehölze dar, die sukzessive zusammenwachsen und damit eine dichte und potenziell auch hohe Hecke ausbilden

werden. Zudem verlieren die Laubgehölze erst spät (in der Regel erst mit dem Neuaustrieb) die Blätter, sodass nahezu ganzjährig ein Sichtschutz sichergestellt wird.

Durch die anzupflanzenden Bäume ist es im belaubten Zustand somit künftig möglich, dass das gesamte Gebäude nicht mehr wesentlich von den Grünflächen aus wahrnehmbar ist und damit den insgesamt hochwertigen und durch die Denkmale geprägten Eindruck des geplanten Quartieres beeinträchtigt.

Erforderliche Schnittmaßnahmen, die dazu dienen, die Pflanzungen in der Wuchshöhe sowie zum Gebäude hin auf ein Maß zu begrenzen, das die Ausnutzung der festgesetzten solaren Nutzung der Dachflächen sowie der Stellplätze innerhalb des Gebäudes sicherstellt, sind in den dafür zulässigen Zeiträumen zulässig.

Zudem soll das Gebäude nach Norden hin durch eine offene Stellplatzanlage ergänzt werden, für die das zusätzliche Erfordernis der Anpflanzung von einem großkronigen Baum je 4 angefangenen (offenen) Stellplätzen festgesetzt ist. Die dort vorgesehene Anpflanzung großkroniger Bäume stellt somit auch nach Norden hin eine Einfriedung des geplanten Gebäudes sicher.

6.17.5 Begrünung von Dächern

Die Dächer von geplanten Gebäuden und baulichen Anlagen innerhalb der Urbanen Gebiete MU 1 bis MU 6 sowie innerhalb des Mischgebietes MI 1 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.

Gründächer sind auf dem denkmalgeschützten Gebäudebestand unzulässig.

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 (max. 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, mit Ausnahme der geplanten Tiny-Houses innerhalb des Mischgebietes MI 2, vorgesehen.

Alternativ dürfen für die Urbanen Gebiete MU 1 bis MU 6 und für das Mischgebiet MI 1 anstelle der Dachbegrünung auch Solarthermie- und Photovoltaik-Anlagen errichtet werden. Weiterhin kann von der Festsetzung auch zugunsten von anderen notwendigen technischen Anlagen auf den Dachflächen (etwa: Aufzüge, Treppenanlagen, Attika / Randabschlüsse der Dächer, Antennenanlagen etc.) zusätzlich abgewichen werden.

Verzicht auf eine Festsetzung für das Sonstige Sondergebiet SO »Parkhaus« und das Mischgebiet MI 2

Innerhalb des Sonstigen Sondergebiet SO »Parkhaus« gilt diesbezüglich eine zwingend einzuhaltende Festsetzung (hier gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB) zur Errichtung von Solarthermie- und Photovoltaik-Anlagen (vollflächig).

Für das geplante Mischgebiet MI 2 wird auf eine verpflichtende Festsetzung einer Dachbegrünung verzichtet. Hier sind sehr unterschiedliche Gebäude vorstellbar, die eben auch nicht sicher mit einer Dachbegrünung ausgestattet werden können. Dabei kann es sich etwa um ausgebauten Bauwagen, vorgefertigte Wohneinheiten oder auch um Gebäude in klassischeren Bauweisen handeln.

Die hier geplanten Tiny-Houses besitzen dementsprechend sehr unterschiedliche Dachformen, auch nutzbare Dachflächen, die auch konstruktiv sehr unterschiedliche Möglichkeiten bieten. Die zulässigen Dachformen im Mischgebiet MI 2 werden ebenfalls nicht weiter geregelt. Teils ist davon auszugehen, dass Gebäude mit PV-Anlagen ausgestattet werden, teils sind dort Thermie-Anlagen vorgesehen. Eine allgemein verbindliche planungsrechtliche Vorgabe zur Begrünung der Gebäude

erscheint bei einer derart unklaren Ausgestaltung nicht sinnvoll – auf eine entsprechende Festsetzung wird verzichtet.

6.17.6 Anpflanzungen innerhalb der geplanten Grünfläche mit der Kennzeichnung »Schachtgarten«

Innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung »Parkanlage« und der Kennzeichnung »Schachtgarten« 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 dieser Flächen sind pro 500 m² Fläche mindestens ein großkroniger Baum, pro 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 Errichtung von Wegflächen innerhalb der Flächen entspricht dem Zweck der festgesetzten privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung »Parkanlage« und ist damit zulässig. Bei der Herstellung sind entweder wassergebundene und -durchlässige Materialien (dauerhaft luft- und wasserdurchlässiger Belag) zu verwenden oder alternativ die anfallenden Regenwassermengen den begrünten Flächen zuzuleiten.

Begründung

Die Festsetzung erfolgt entsprechend den Ausführungen des Umweltberichtes, der für das gesamte Plangebiet des ehemaligen Zechenareales Anpflanzungen 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 der diesbezüglichen Grünflächenfestsetzung Wege, Ausstattungsgegenstände / Möblierung, auch Spielgeräte und dergleichen errichtet werden. Diese Anlagen sollen überwiegend mit wassergebundenen und -durchlässigen Materialien ausgestattet werden, um natürliche Bodenfunktionen (hier: Versickerung) zu ermöglichen bzw. um für die begrünten Flächen keine eigenen Regenrückhaltekapazitäten 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.

Im Bereich der weiteren Grünflächen mit der Zweckbestimmung »Parkanlage« im Geltungsbereich der weiteren Bebauungspläne Nr. 04.077, Nr. 05.081 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 Regionalsaatmischung (Herkunftsregion 2 Ursprungsregion Westdeutsches Tiefland) sowie zu den geplanten Anpflanzungen von Gehölzen und Sträucher in allen vier Bebauungsplänen erfolgen.

6.17.7 Anpflanzungen innerhalb der Fläche für Versorgungsanlagen sowie für Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken mit der Kennzeichnung »Sicherung- und Landschaftsbauwerk« sowie innerhalb der Grünflächen mit den Kennzeichnungen »Sicherungs- und Landschaftsbauwerk« und »Wiese«

Die Flächen innerhalb der Fläche für Versorgungsanlagen sowie für Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken mit der Kennzeichnung »Sicherung- und Landschaftsbauwerk« sowie innerhalb der Grünflächen mit den Kennzeichnungen »Sicherungs- und Landschaftsbauwerk« und »Wiese« 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.

Im Bereich zulässiger PV- und Thermie-Module der Fläche für Versorgungsanlagen sowie für Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken mit der Kennzeichnung »Sicherungs- und Landschaftsbauwerk« sind zusätzliche Lebensraumstrukturen durch die Anlage von Steinhäufen, Rohbodenstellen und Totholz zu schaffen. Unter den zulässigen technischen Anlagen sind die Flächen unversiegelt zu belassen und mit einem extensiven Bewuchs von Spontanvegetation oder heimischen, standortgerechten Arten zu versehen.

Erforderliche Einfriedungen sind so vorzusehen, dass die Einfriedung für Kleinsäuger und Amphibien keine Barrierewirkung entfaltet. Außerhalb der Einzäunung ist ein standortabhängiger ca. 3 m breiter Grünstreifen mit naturnah gestalteten Heckenbewuchs aus flachwurzelnenden, einheimischen Arten als Biotop- und Sichtschutz vorzusehen.

Begründung

Auch für die Fläche für Versorgungsanlagen sowie für Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken mit der Kennzeichnung »Sicherungs- und Landschaftsbauwerk« sowie innerhalb der Grünflächen mit den Kennzeichnungen »Sicherungs- und Landschaftsbauwerk« und »Wiese« erfolgt eine Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB zur Eingrünung der hier geplanten Flächen.

Innerhalb des Sicherungs- und Landschaftsbauwerkes ist zur Vermeidung der Durchdringung der Schutzschichten des geplanten Bauwerkes selbst lediglich die Anpflanzung von flach wurzelnden Pflanzen möglich, die mit der hier beabsichtigten Festsetzung sichergestellt wird. Die hier geplante Wildwiese stellt insbesondere dann einen besonders hochwertigen Biotopstandort dar, wenn ein Teil der Mahd der jährlich aufgewachsenen Vegetation Anfang Juli und ein weiterer Teil Ende September erfolgt und zwar in einer Schnitthöhe von 10 cm und im jährlich wechselnden Rhythmus.

Das Schnittgut der Pflegeschnitte ist vollständig zu entfernen, um dem Boden sukzessive Nährstoffe zu entziehen und somit insbesondere seltenen Pflanzen und Tieren die Ansiedlung am Standort zu ermöglichen.

Da im Bereich der geplanten Anlagen für PV- und Thermie-Module der Fläche für Versorgungsanlagen sowie für Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken einerseits nicht alle Flächen vollständig bepflanzt werden können, die Flächen auf der anderen Seite auch vor unbefugtem Zugang gesichert werden muss (und damit nur geringe anthropogene Störungen einhergehen), sollen diese Flächen zusätzlich mit der Anlage von Steinhäufen, Rohbodenstellen und Totholz ökologisch aufgewertet werden. Grundsätzlich sollen

auch die Flächen unterhalb sowie neben den aufgeständerten Modulen bepflanzt werden, wobei auch hier lediglich eine Mahd (zeitlich versetzt) den jährlichen Aufwuchs entfernen soll. Es empfiehlt sich daher Saatgut mit besonders flach wachsenden Pflanzen und erforderlichenfalls zugleich eine entsprechend (geringfügig) erhöhte Aufständigung der Module zu achten.

Innerhalb der hier festgesetzten Flächen soll die Anpflanzung von Gehölzen lediglich in Form von bzw. in Ergänzung zu Einfriedungen erfolgen (sofern dies erforderlich wird). Dabei ist darauf zu achten, dass die Einfriedung für Kleinsäuger und Amphibien keine Barrierewirkung entfaltet. Außerhalb der Einzäunung ist ein standortabhängiger ca. 3 m breiter Grünstreifen mit naturnah gestalteten Heckenbewuchs aus flachwurzelnenden, einheimischen Arten als Biotop- und Sichtschutz vorzusehen.

6.18 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 qualitätsvolles, 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.

6.18.1 Dachgestaltung

Für geplante Gebäude innerhalb der Urbanen Gebiete MU 2 und MU 4 bis MU 6, innerhalb des Sonstigen Sondergebietes SO »Parkhaus« sowie innerhalb der Fläche für Versorgungsanlagen sowie für Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken mit der näheren Kennzeichnung »Kühlturm« ist ausschließlich die Errichtung von Flachdächern zulässig. Flachdächer sind mit einer maximalen Dachneigung von 5 ° auszuführen.

6.18.2 Dachgestaltung des denkmalgeschützten Gebäudebestandes

Reflektierende Materialien auf den Dachflächen der denkmalgeschützten Gebäude und der angrenzenden Bestandsgebäude sind unzulässig. Für die Dachgestaltung des denkmalgeschützten Gebäudebestandes sind denkmalschutzrechtliche Belange zu berücksichtigen.

6.18.3 Materialien und Farben von Fassaden

Die geschlossenen Wandflächen der Hauptfassaden von neu errichteten Gebäuden in den Urbanen Gebieten MU 1 bis MU 6 sind je Gebäude als Kombination von maximal zwei unterschiedlichen Materialien entsprechend des folgenden Materialkataloges auszuführen:

- Klinker-/ Sicht-/Verblendmauerwerk (auch Flachverblendwerk) in den RAL-Farben 1013 bis 1015, 7000, 7001, 7003 bis 7005, 7009 bis 7044 sowie 9000 bis 9018 oder Mischfarben aus diesen Spektren. Herstellerseits davon geringfügig abweichende Farben sind zulässig.
- Metall als vorgewittertes Material (Zink, Kupfer, Kortenstahl) oder als lackierte Bleche in den RAL-Farben 1013 bis 1015, 7000, 7001, 7003 bis 7005, 7009 bis 7044 sowie 9000 bis 9018 oder Mischfarben aus diesen Spektren. Herstellerseits davon geringfügig abweichende Farben sind zulässig.
- natürliches, unbehandeltes Holz ohne farbigen Anstrich/Lackierung als sägeraue und gehobelte Bretter bzw. Profilbretter, Lamellenverkleidungen oder Holzschindeln. Lasuren zum Schutz der Oberflächen einschließlich Vergrauungslasuren, die dem verwirrten, unbehandelten Holz entsprechen sowie Holz mit angekohlten Oberflächen sind zulässig.

Eine Kombination mit Glas ist als drittes Fassadenmaterial zulässig. Die Fassaden dürfen zudem teilweise oder vollständig begrünt oder als Grünfassaden ausgeführt werden.

Geschlossene Außenwandflächen von neu geplanten gewerblich genutzten Gebäuden, mit einer Fläche von mehr als 100 m², sind zu begrünen. Grelle, fluoreszierende und spiegelnde Oberflächen sind an den Gebäudefassaden grundsätzlich nicht zulässig.

Untergeordnete Fassadenteile sowie Fenster, Türen und Dachrandabdeckungen dürfen von diesen Festsetzungen abweichend in anderen Materialien ausgeführt werden.

Geringfügige Abweichungen von diesen Vorgaben können zugelassen werden.

6.18.4 Einfriedungen

Einfriedungen dürfen lediglich als lebende Hecken ausgeführt werden, optional in Kombination mit Stahlmatten-, Maschendraht- oder Holzzäunen. Mauern, Betonzäune, Gabionen, gabionen-ähnliche Konstruktionen oder Einfriedungen 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 und privaten Verkehrsfläche zu entziehen. Die Einfassung muss durch Heckenpflanzung oder durch die Begrünung der Einhausungen mit Rank-, Schling- oder Kletterpflanzen erfolgen. Innerhalb des Mischgebietes MI 2 sind jegliche Einfriedungen ausgeschlossen.

6.18.5 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 Wegefläche, Lagerfläche oder Stellplatz dienen, sind als Grünflächen (d.h. unversiegelt und größtenteils bepflanzt) anzulegen und zu pflegen. Kies-, Schotter- und Steingärten oder vergleichbare monostrukturelle Flächengestaltungen sind unzulässig.

6.18.6 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 KreativQuartier 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. Das geplante Mischgebiet MI 1 liegt zudem an einem zentralen Zugang zum Quartier und ist somit besonders geeignet, die Wahrnehmung des Gebietes zu prägen. Gewerbliche Nutzungen innerhalb dieses Baufeldes müssen somit ebenfalls den besonderen gestalterischen Ansprüchen des gesamten Quartiers genügen.

Bei den Festsetzungen sind 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.

Festsetzungen zu den Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur innerhalb der festgesetzten Urbanen Gebiete MU 1 bis MU 6 sowie der Mischgebiete MI 1 und MI 2 und dort nur an der Stätte der Leistung zulässig.

Werbeanlagen dürfen ausschließlich an den Gebäudefassade zwischen Erdgeschoss und 1. OG angebracht werden, Werbeanlagen in Form von Auslegern sind unzulässig. Werbeanlagen sind ausschließlich als Einzelbuchstaben einschließlich Firmenlogos zulässig und dürfen max. 0,25 m von der Gebäudefassade abstehen.

Werbeanlagen an Einfriedungen sind unzulässig. Die Errichtung von Werbepylonen oder vergleichbarer baulicher Anlagen ist ebenfalls nicht zulässig.

Werbeanlagen dürfen eine Höhe von maximal 0,5 m und eine Länge von max. 5,0 m nicht überschreiten.

Der Gesamtanteil von Werbeanlagen, die an der Fassade angebracht sind, darf 10 % der summierten Fassadenflächen nicht überschreiten. Werbeanlagen in Form von vollflächig beklebten Fensterflächen sind unzulässig. Werbeanlagen in Form von teilweise beklebten Fensterflächen sind auf die genannten Fassadenflächen anzurechnen.

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

Werbefahnen und bewegliche Teile von Werbeanlagen sind unzulässig.

Bei der Errichtung von Werbeanlagen sind denkmalschutzrechtliche Belange zu berücksichtigen.

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 BBergG wurden innerhalb des Plangebietes erhöhte Schadstoffgehalte unterschiedlicher Stoffgruppen ermittelt. Diese werden nur im Sinne dem unmittelbar erforderlichen Gefahrenabwehranspruch nutzungsunabhängig und im Sinne des BBergG und in Übereinstimmung mit den Vorgaben des 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)

Hochspannungsfreileitung und Schutzstreifen

Nordwestlich grenzt die Trasse einer vorhandenen Hochspannungsfreileitung an das Plangebiet. Die Leitungstrasse liegt dabei überwiegend außerhalb des Plangebietes und wird nachrichtlich sowie einschließlich der erforderlichen Schutzstreifen in die Planzeichnung übernommen. Der Schutzstreifen überspannt dabei auch eine Fläche, die sich im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes befindet. Hierzu wurde in die Festsetzungen des Bebauungsplanes eine Regelung aufgenommen und darüber hinaus ein Hinweis auf die Planurkunde aufgenommen.

Die bestehende 110 kV-Hochspannungs-Freileitung wird gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

Denkmäler

Die Bestandsgebäude der ehemaligen Zeche Heinrich Robert sowie der angrenzende Zechenpark im Zusammenhang mit der »sog. Neuen Verwaltung« stellen jeweils denkmalgeschützte Einzelanlagen dar. Diese werden als solche gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

Ferngasleitung

Die bestehenden stillgelegten Ferngasleitungen werden gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

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.

Nachsorgekonzept zum Sicherungs- und Landschaftsbauwerk

Innerhalb der gesondert als nachrichtliche Übernahme im Sinne des § 9 Abs. 6 BauGB aufgenommenen Fläche mit der Kennzeichnung »Nachsorgekonzept« entsteht im Rahmen der Aufstellung des Abschlussbetriebsplanes im Sinne des § 53 BBergG ein Sicherungsbauwerk zur Sicherung der Altlasten im Boden der ehemaligen Kokereianlagen. Dieses wird unter Verwendung weiterer Bodenmassen des ehemaligen Bergwerkstandortes zum Sicherungs- und Landschaftsbauwerk ausgeformt.

Abstimmungsgemäß wird das Sicherungs- und Landschaftsbauwerk unter der Zuständigkeit der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6 - Bergbau und Energie in NRW, Goebenstraße 25, 44135 Dortmund errichtet.

Für diese Fläche gilt entsprechend § 5 Abs. 3 und 4 BBodSchV: »Die Wirksamkeit von Sicherungsmaßnahmen ist gegenüber der zuständigen Behörde zu belegen und dauerhaft zu überwachen.«

Gemäß Abschlussbetriebsplanverfahren gilt für diese Fläche des Weiteren: »Für den Bauzustand sind Maßnahmen zur Gefahrenabwehr für das Schutzgut »Grundwasser zu treffen. (...) Das auf der abgedichteten Oberfläche des Sicherungs- und Landschaftsbauwerkes anfallende Niederschlagswasser wird zusammen mit dem Dränwasser aus der Entwässerungsschicht (oberhalb der Abdichtung) in umlaufenden Mulden gefasst und in ein Regenrückhaltebecken mit Absetzbereich geleitet. Von dort wird das Wasser gedrosselt in den Herrer Bach eingeleitet. (...) In dem Streifen zwischen der Nordostseite des Betriebswegs am Sicherungs- und Landschaftsbauwerk und dem Abwasserkanal des Lippeverbands parallel zur Bergaufsichtsgrenze wird ein abgedichtetes Regenrückhaltebecken mit Absetzbereich in Form eines offenen Erdbeckens errichtet. (...) Für die Erreichbarkeit und Wartung der Einrichtungen des Sicherungs- und Landschaftsbauwerkes ist die Ausbildung eines Betriebsweges erforderlich. Als Wegeoberfläche kann eine Asphalttragdeckschicht, eine wassergebundene Decke oder eine entsprechend tragfähige Schotterrasenfläche vorgesehen werden. Es ist zu gewährleisten, dass die Abdichtungsfolie durch die auftretenden Lasten bei Befahrung des Weges in Bereichen oberhalb der Dichtung mit Wartungsfahrzeugen keinen Schaden nimmt. (...) Nach Fertigstellung des Sicherungs- und Landschaftsbauwerkes ist eine Schlussabnahme unter Beteiligung der zuständigen Behörde durchzuführen. Die Bestandspläne mit Angaben zu den äußeren Abmessungen, der Lage und Dicke

der funktionellen Schichten (KDB, Dränschichten etc.) sind zu übergeben. Vor Beendigung der Baumaßnahmen wird ein Nachsorgekonzept erstellt, mit den zuständigen Behörden abgestimmt und entsprechend umgesetzt.«

7.3 Hinweise

Kampfmittel

Derzeit liegen keine Hinweise auf Blindgängerverdachtspunkte im Plangebiet vor.

Wegen teilweise erkennbarer Kriegsbeeinflussung (Bombardierung) sind im Zusammenhang mit anstehenden Baumaßnahmen abhängig von deren Art und Umfang möglicherweise zusätzliche Überprüfungsmaßnahmen des Kampfmittelbeseitigungsdienstes Westfalen-Lippe 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 Bodendenkmäler entdeckt werden, kann angeordnet werden, dass die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Bodendenkmals sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden sind (§ 16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz 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 Bauherinnen 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.

Schächte und Schachtschutzbereiche

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich zwei verlassene Tagesöffnungen des Bergbaus:

- 3414/5724/001/TÖB und
- 3414/5724/002/TÖB.

Im Zuge des Betriebes des ehemaligen Bergwerks Ost sind die beiden Schächte Heinrich und Robert abgeteuft worden. Beide Schächte wurden gemäß Aussagen der Bezirksregierung

Arnsberg, Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW im Jahr 2013 dauerstandsicher verfüllt. Das Thema Bergbauschächte mit Ausweisung von Schachtschutzbereichen für die Standsicherheit und zu erwartende Ausgasungen im Umfeld der Schächte wird in einem gesonderten Verfahren durch die RAG behandelt.

Die jederzeitige Zufahrtsmöglichkeit zu den Schächten ist zu sichern. Innerhalb der Schutzbereiche dürfen keine baulichen Anlagen errichtet werden; hierzu zählen auch Verkehrs- und Lagerflächen. Sollte die Fläche der Schachtschutzbereiche genutzt werden, so ist die Standsicherheit des Schachtkopfes, einschließlich der vorhandenen Abdeckplatten in Abhängigkeit von der geplanten Nutzung innerhalb der Schachtschutzbereiche, entsprechend den jeweils gültigen Auflagen und Richtlinien der zuständigen Behörde des Landes Nordrhein-Westfalen, durch ein Standsicherheitsgutachten (das geplante Baumaßnahmen berücksichtigt) nachzuweisen. Im Weiteren ist die Schachtschutzklausel der RAG AG zu beachten.

Grundsätzlich ist bezüglich der Standsicherheit der Bergbauschächte sicherzustellen, dass durch möglicherweise geplante Baumaßnahmen die Standsicherheit der Schächte nicht gefährdet wird und auch die Schächte in Sachen Ausgasung und Standsicherheit keinen negativen Einfluss auf geplante bauliche Anlagen haben.

Für alle baulichen Anlagen einschließlich Stellplätzen und dergleichen innerhalb der festgesetzten Flächen gilt, dass hier die weitergehenden Untersuchungen des gesonderten Verfahrens der RAG zu beachten sind. Im Rahmen dieser Untersuchung soll die Standsicherheit des Schachtkopfes einschließlich der vorhandenen Abdeckplatten in Abhängigkeit von der geplanten Nutzung innerhalb der Schachtschutzbereiche durch ein Standsicherheitsgutachten nachgewiesen werden.

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 Grubengeländes 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.

Artenschutz

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

Hochspannungsfreileitung

Im Einwirkungsbereich der 110 kV-Freileitungen (10 m zu den äußeren Leitern) sollten sich im Freien sowie in Gebäuden keine Bereiche für einen längeren Aufenthalt von Personen bzw. Beschäftigten befinden.

Grundsätzlich sind die Schutzstreifen der Leitungen von jeglicher Bebauung freizuhalten.

Gebäude, die sich innerhalb des Schutzstreifens der Freileitungen befinden, erhalten eine Bedachung nach DIN 4102 »Brandverhalten von Baustoffen und Bauteilen«. Voraussetzung für die Bebauung des Schutzstreifens ist, dass zwischen dem Eigentümer und der Westnetz GmbH vor Durchführung des Bauvorhabens die technischen und rechtlichen Einzelheiten abgestimmt werden.

Im Schutzstreifen der 110-kV-Freileitungen dürfen nur solche Anpflanzungen vorgenommen werden, die eine Endwuchshöhe von maximal 3 m erreichen.

In den Randbereichen außerhalb der Leitungsschutzstreifen sind Gehölze zur Anpflanzung zu verwenden, die in den Endwuchshöhen gestaffelt sind. Sofern einer gestaffelten Gehölzanpflanzung in den Randbereichen außerhalb der Leitungsschutzstreifen nicht nachgekommen wird, ist eine Verbreiterung der Schutzstreifen erforderlich. Sollten dennoch Anpflanzungen oder sonstiger Aufwuchs eine die Leitung gefährdende Höhe erreichen, ist der Rückschritt durch den Grundstückseigentümer/ den Bauherrn auf seine Kosten durchzuführen bzw. zu veranlassen. Kommt der Grundstückseigentümer/ der Bauherr der vorgenannten Verpflichtung trotz schriftlicher Aufforderung und Setzen einer angemessenen Frist nicht nach, so ist die Westnetz GmbH berechtigt, den erforderlichen Rückschritt zu Lasten des Eigentümers/ des Bauherrn durchführen zu lassen.

Die Leitung und die Maststandorte müssen jederzeit zugänglich bleiben, insbesondere ist eine Zufahrt auch für schwere Fahrzeuge zu gewährleisten. Alle die Hochspannungsfreileitung gefährdende Maßnahmen sind untersagt.

Die Masten der Freileitungen müssen in einem Umkreis von 15,0 m Radius von jeglicher Bebauung und Bepflanzung freigehalten werden. Die Maststandorte müssen jederzeit zugänglich bleiben, insbesondere ist eine Zufahrt auch für schwere Fahrzeuge zu gewährleisten.

Von den einzelnen ggf. auch nicht genehmigungspflichtigen Bauvorhaben im Schutzstreifen der Leitung bzw. in unmittelbarer Nähe dazu sind der Westnetz GmbH Bauunterlagen (Lagepläne und Schnittzeichnungen mit Höhenangaben in m über NHN) zur Prüfung und abschließenden Stellungnahme bzw. dem Abschluss einer Vereinbarung mit dem Grundstückseigentümer/ Bauherrn zuzusenden. Alle geplanten Maßnahmen bedürfen der Zustimmung der Westnetz GmbH.

Sonstige Wettvermittlungsstellen

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

Weitere 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-Straße 10, 59065 Hamm eingesehen werden.

Kontaktdaten

Die in den Hinweisen angegebenen Kontaktdaten, (Name, Adresse, Fax- oder Telefonnummer) haben den Stand vom April 2021.

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 resultieren 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 werden 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 ein Gewerbe- bzw. Industriegebiet fest. 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. Entlang der südlichen Grenze ist eine Grünfläche dargestellt.

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.

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 05.082 wird sich der Anteil an festgesetzten Grünflächen im Vergleich zur planungsrechtlichen Ausgangssituation deutlich erhöhen. Die planungsrechtliche Sicherung der Laubwaldflächen entlang der südlichen Grenze entspricht weitgehend der festgesetzten Grünfläche im Baugebietsplan Pelkum. Des Weiteren soll im Bereich des Sicherungs- und Landschaftsbauwerkes eine ausgedehnte Grünfläche entstehen. Aufgrund der Tatsache, dass es sich hier um ein technisches Bauwerk handelt, ist dort kein hoher Biotopwert zu erwarten. Dennoch handelt es sich um eine Aufwertung gegenüber dem planerischen Ausgangszustand (überwiegend Festsetzung versiegelte Fläche).

Der Zechenpark bleibt als solcher erhalten und wird planungsrechtlich gesichert. Der westlich gelegene Schachtgarten wird ebenfalls als Grünfläche entwickelt. Der Umfang an festgesetzten Grün- und Waldflächen umfasst insgesamt ca. 131.000 m².

Des Weiteren werden innerhalb des Plangebietes Maßnahmen zur Begrünung festgesetzt. Hierzu zählen insbesondere die Pflanzung von Einzelbäumen im Bereich der Stellplatzanlagen sowie Eingrünungen der Grundstücksflächen. Auch innerhalb der Verkehrsflächen sollen Einzelbäume gepflanzt werden. Zudem wird für flach geneigte Dächer eine Dachbegrünung festgesetzt. Durch die genannten Maßnahmen kommt es zu einer Aufwertung im Hinblick auf die Biotopwertigkeit im Plangebiet im Vergleich zur planungsrechtlichen Ausgangssituation. Die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung wurden im Rahmen des Umweltberichtes (Büro Stelzig, Juni 2023) ermittelt. Aufgrund der positiven Bilanzierung wird kein Eingriffsausgleich für die Aufstellung des Bebauungsplanes erforderlich.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 05.082 werden somit keine Eingriffe ermöglicht, die über das bereits zulässige Maß hinausgehen. Es muss somit kein Eingriffsausgleich für die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgen.

8.3 Artenschutz

Gemäß den Ergebnissen des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages (Büro Stelzig, Mai 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 Plangebietes 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 Anbringung von Nisthilfen als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF) für Turmfalken

Während der Sanierungsarbeiten an den Gebäuden könnten Turmfalken in Nischen an Gebäuden brüten und dabei gestört oder getötet werden. Um dies sicher auszuschließen, müssen im Anschluss an die vorgezogene Ausgleichsmaßnahme die potentiellen Brutnischen an den zu sanierenden Gebäuden außerhalb der Brutzeit verschlossen werden.

Durch Sanierungsarbeiten würden voraussichtlich zwei Fortpflanzungsstätten der Art zerstört. Um die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang dauerhaft zu gewährleisten, müssen vor

dem Eingriff mindestens drei Nisthilfen pro Paar als Ausgleichsmaßnahmen angebracht werden (LANUV NRW 2021a). Durch die geplanten Grünflächen innerhalb des Plangebiets und die umgebenen Deponiestandorte stehen der Art ausreichend Nahrungsflächen zur Verfügung.

8.3.7 Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahme zum Schutz der Fortpflanzungsstätte des Wanderfalken

Zum Schutz der Fortpflanzungsstätte des Wanderfalken dürfen zwischen dem 1. März und 31. Juli keine störenden Sanierungsarbeiten am Hammerkopfturm erfolgen. Im Zuge von Sanierungsmaßnahmen muss eine artspezifische Nisthilfe angebracht werden, um weiterhin die Eignung des Hammerkopfturms als Lebensstätte zu gewährleisten und das Auslösen des Verbotstatbestandes der Zerstörung einer Lebensstätte zu vermeiden.

Sollten zukünftig weitere bauliche oder betriebliche Veränderungen am Hammerkopfturm vorgesehen sein, bedürfen diese einer weiteren artenschutzrechtlichen Prüfung auf ihre Verträglichkeit mit dem Brutplatz des Wanderfalken. Hierzu zählt auch die Errichtung von Kleinwindanlagen auf dem Hammerkopfturm.

8.3.8 Anlage von Gebüsch und Hecken als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF) für die Nachtigall

Durch das Vorhaben wird eine Fortpflanzungsstätten der Art durch direkten Eingriff in den Lebensraum oder durch eine Entwertung desselben zerstört, denn das bisherige Brutrevier einer Nachtigall innerhalb der Grünfläche mit der Kennzeichnung »Zeichenpark« wird gestört. Um die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang dauerhaft zu gewährleisten, müssen vor dem Eingriff strukturreiche Gehölzbestände als Ausgleichsmaßnahmen entwickelt werden. Gemäß LANUV NRW (2021a) muss pro Brutpaar mindestens 1 ha mit mindestens 600 qm Strauchfläche entstehen. Die Umsetzung der vorgezogenen artenschutzrechtlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme für die Nachtigall wird im parallel aufgestellten Bebauungsplan Nr. 05.083 innerhalb einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gesichert. Die Bindung der Bebauungspläne aneinander ist möglich, da die jeweiligen Verfahrensschritte gemeinsam beschlossen werden. Die festgesetzten Maßnahmen zur Entwicklung strukturreicher Gehölzbestände wurden aus dem Umweltbericht sowie dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag abgeleitet. Die vorgezogenen CEF-Maßnahmen (»continuous ecological functionality-measures«) müssen vor dem Verlust der ursprünglichen Lebensstätte funktionsfähig sein.

8.3.9 Naturverträgliche Gestaltung der Freiflächen PV-Anlage

Die Freiflächen PV-Anlage sollte so geplant werden, dass diese möglichst naturverträglich ist. Gemäß den entsprechenden Kriterien des NABU und des Bundesverbandes Solarwirtschaft (NABU / BSW 2021) soll der Gesamtversiegelungsgrad der PV-Anlage inklusive aller Gebäudeteile 5% der Fläche nicht überschreiten. Unter den Modulen sollte ein extensiver Bewuchs von Spontanvegetation oder heimischen standortgerechten Arten und deren Pflege vorgesehen werden. Eine Ansaat sollte mit heimischem, standort- und bodenangepasstem Mahdgut bzw. regionalem Saatgut erfolgen, um einen artenreichen Lebensraum, z. B. für Insekten zu etablieren. Die Modulreihen sollten so aufgestellt werden, dass eine ausreichende Versickerung des anfallenden Niederschlags-

wasser möglich ist. Die Einzäunung der Anlage sollte so gestaltet werden, dass diese für Kleinsäuger und Amphibien keine Barrierewirkung entfaltet.

Dies kann z.B. durch einen angemessenen Bodenabstand des Zaunes von 20 cm oder ausreichende Maschengröße im bodennahen Bereich gewährleistet werden. Außerhalb der Einzäunung könnte ein standortabhängiger ca. 3 m breiter Grünstreifen mit naturnah gestalteten Heckenbewuchs aus flachwurzelnenden, einheimischen Arten als Biotop- und Sichtschutz vorgesehen werden. Zusätzliche Lebensraumstrukturen im Bereich der PV-Anlage können durch die Anlage von Steinhäufen, Rohbodenstellen und Totholz geschaffen werden.

8.3.10 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 Verkehrsgerauschsituation 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 Kamener Straße sowie der geplanten Zufahrtsstraße 2 und der Sammelstraße 1 (innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 05.083 - Nachnutzung Bergwerk Heinrich Robert IV -).

Im Ergebnis zeigt sich, dass innerhalb des an der Kamener Straße geplanten Mischgebietes MI 1 die hier anzusetzenden schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005-1 von tags 60 dB(A) und nachts 50 dB(A) überschritten werden. Auch die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV werden in der südöstlichen Hälfte dieses Mischgebietes tags und nachts überschritten, allerdings in einem kleineren Bereich. 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 unmittelbaren Nahbereich zur Kamener Straße tags und nachts ebenfalls noch überschritten, wenn auch nur geringfügig. Somit werden für das bestehende Gebäude passive oder aktive Lärmschutz-

maßnahmen zur Straße hin notwendig. Hierzu wird auf die unten aufgeführten Ausführungen (Auswirkungen des planungsbedingten Mehrverkehrs) verwiesen.

Innerhalb der im Nordwesten des Plangebietes geplanten Urbanen Gebiete, denen hier die Schutzbedürftigkeit von Mischgebieten zugeordnet wird, werden die schalltechnischen Orientierungswerte von tags 60 dB(A) und nachts 50 dB(A) größtenteils eingehalten bzw. unterschritten. Lediglich im unmittelbaren Nahbereich der Sammel- und Erschließungsstraßen werden die Orientierungswerte geringfügig überschritten. Sowohl die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV als damit auch die Schwellenwerte zur Gesundheitsgefahr werden in den Urbanen Gebieten nicht erreicht.

Innerhalb des im Westen des Plangebietes gelegenen Mischgebietes MI 2, dem aufgrund der hier beabsichtigten Tiny-Houses (= Wohnnutzungen) die Schutzbedürftigkeit von Allgemeinen Wohngebieten zugeordnet wird, werden die schalltechnischen Orientierungswerte von tags 55 dB(A) und nachts 45 dB(A) unterschritten. Sowohl die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV als damit auch die Schwellenwerte zur Gesundheitsgefahr werden nicht erreicht.

Als Grenze zur Vermeidung von erheblichen Belästigungen im Außenwohnbereich gilt ein Dauerschallpegel von 62 dB(A) außen. Dieser wird innerhalb des im Südosten des Plangebietes vorgesehenen Mischgebietes MI 1 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. Innerhalb der Urbanen Gebiete MU 1, MU 5 und MU 6 sowie innerhalb des Mischgebietes MI 2 wird ein Dauerschallpegel von 62 dB(A) tags nicht erreicht. Hier kann in Hinblick auf die Verkehrsrgeräusche von gesunden Wohn- bzw. Aufenthaltsverhältnissen ausgegangen werden.

Auf Grundlage der festgestellten Verkehrsrgeräuschimmissionen werden Festsetzungen für die schalltechnischen Anforderungen an die Bauausführung der Außenfassaden von schutzbedürftigen Räumen als passive Schallschutzmaßnahmen abgeleitet. Die entsprechenden Abgrenzungen der Lärmpegelbereiche sind als Planzeichen in den Bebauungsplan aufgenommen worden. Auf dieser Grundlage ist im Baugenehmigungsverfahren bei Neubauten bzw. baugenehmigungspflichtigen Änderungen von Wohn- und Aufenthaltsräumen die Einhaltung der schalltechnischen Anforderungen an die Außenbauteile nachzuweisen. Die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ergeben sich nach DIN 4109-1 unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten. Im vorliegenden Fall werden für Schlafräume oder zum Schlafen geeignete Räume schallgedämpfte Lüftungseinrichtungen bei einem Beurteilungspegel außen von mehr als 45 dB(A) zur Nachtzeit empfohlen.

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 Verkehrsrgeräusche 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 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.

Lediglich für das Mischgebiet MI 1 kann nur bei Umsetzung von Lärminderungsmaßnahmen von gesunden Wohn- bzw. Aufenthaltsverhältnissen ausgegangen werden, daher werden Vorgaben zum Schallschutz für die geplanten Nutzungen im Bebauungsplan festgesetzt.

Hinsichtlich der Vorbelastung bestehen grundsätzlich seitens der Stadt Hamm folgende zwei Möglichkeiten, auf die 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. Dies führt auch zu einer Verbesserung der Situation im Bereich des festgesetzten Mischgebietes MI 1, das hier vorhabende Gebäude muss jedoch im Falle baulicher Maßnahmen (bauordnungsrelevanter Umbau) die anliegenden Schallwerte als Rahmenbedingungen beachten, etwa durch Maßnahmen der architektonischen Selbsthilfe oder den Einbau entsprechend schallschützender Fenster/Baumaterialien oder durch die Ansiedlung entsprechend weniger sensibler Nutzungen (im Sinne des festgesetzten Mischgebietes).

Perspektivisch ist 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

Im Tageszeitraum liegen die Immissionsbereiche nicht im Einwirkungsbereich des südlich benachbarten Einzelhandelsquartiers, die jeweils geltenden Immissionsrichtwerte werden unterschritten. Innerhalb der geplanten Urbanen Gebiete sind verschiedene Nutzungen vorstellbar, die jedoch auch mit den weiteren festgesetzten Nutzungen in Einklang gebracht werden müssen. In der Begutachtung werden dabei verschiedene Nutzungen und dazu erforderliche Maßnahmen diskutiert.

Ergebnis für die im Rahmen des Bebauungsplanes zu bewertenden Schallkonflikte, die sich aus der zulässigen Art der baulichen Nutzung ergeben, ist jedoch, dass die Festsetzungen aus schalltechnischer Sicht umgesetzt werden können. Etwaige konkrete Schallkonflikte infolge der

konkret beabsichtigten Nutzungen können und müssen im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens durch die Anwendung entsprechender Maßnahmen (etwa der architektonischen Selbsthilfe) gelöst werden.

SO »Parkhaus«

Im Rahmen der bisherigen Schallbegutachtung wurde für die festgesetzte Fläche des Sonstigen Sondergebietes SO »Parkhaus« eine dort zunächst vorgesehenen ebenerdigen Stellplatzanlage geprüft. Die Verkehre auf der Stellplatzanlage sind Bestandteil möglicher gewerblicher Nutzung des KreativQuartiers. Demnach sind für die Stellplatzanlage bzw. die mögliche Errichtung des Parkhauses auch am Ort der Schallerzeugung immissionsschutzrechtliche Anforderungen bzw. Auflagen zu erfüllen. Seitens des Investors war / ist für die Flächen zunächst die Errichtung einer offenen Stellplatzanlage beabsichtigt, deren Errichtung erscheint unter Beachtung einiger Maßnahmen zur Schallreduzierung am Entstehungsort (hier im Wesentlichen: Einhaltung eines angemessenen Abstandes; wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes gesichert) gemäß den Ausführungen des Schallgutachters grundsätzlich möglich.

Für die Errichtung eines Parkhauses ist innerhalb der festgesetzten Flächen eine Vielzahl von baulichen Varianten und auch Maßnahmen zur Reduzierung der negativen Auswirkungen des geplanten Gebäudes möglich, sodass auch eine solche Ausführung grundsätzlich möglich scheint. Den konkreten Nachweis der immissionsschutzrechtlichen Verträglichkeit der geplanten Nutzung ist unter Beachtung aller schutzwürdigen Nutzungen im Umfeld (Allgemeines Wohngebiet nord- und südwestlich, Mischgebiet MI 2 auch mit schutzwürdigen Wohnnutzungen nördlich, allgemein zulässige Wohnnutzungen innerhalb der Urbanen Gebiete nördlich und nordöstlich) im Rahmen der Baugenehmigung nachzuweisen und hier erforderlichenfalls Maßnahmen zur Reduzierung der Emissionen zu ergreifen (etwa schallreduzierte Oberflächen, eingeschränkte Öffnungszeiten, teilgeschlossene Errichtung). Für die Realisierung eines Baukörpers innerhalb des festgesetzten Sonstigen Sondergebietes SO »Parkhaus« ist somit ein schallimmissionsschutzrechtlicher Nachweis der Verträglichkeit im Rahmen der Baugenehmigung zu erbringen.

Grubengasverwertungsanlage

Im Rahmen der Umsetzung der planungsrechtlichen Festsetzungen ist ein Umbau der des bestehenden BlmSchG-Betriebes der Grubengasverwertungsanlage (Mingas) innerhalb der Versorgungsflächen mit der Zweckbestimmung »Gas« vorgesehen. Dabei soll insbesondere der Betrieb der bisher genehmigten BHKW-Anlagen verändert und angepasst werden (Reduzierung der Anzahl der Module, bauliche und weitere Maßnahmen zur Reduzierung und Eindämmung des Lärms, Einschränkung der Betriebszeiten) und diese durch eine entsprechend geänderte BlmSchG-Genehmigung für den Betrieb verbindlich fixiert werden. Die Änderungen treten direkt nach Stellung der ersten Fertigstellungsanzeige bei einem Baugenehmigungsverfahren bzw. der ersten Baubeginnsanzeige bei einem Freistellungsverfahren jeweils für die erste Wohnnutzung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 04.077, Nr. 05.082 oder Nr. 05.083, die sich innerhalb der entsprechenden Immissionsrichtwertzone befindet, in Kraft. Planungsrechtlich ist dadurch sichergestellt, dass die beabsichtigten Nutzungen miteinander verträglich ausgeführt werden können.

Fazit

Insgesamt ist festzustellen, dass der Bebauungsplan aus schalltechnischer Sicht mit den empfohlenen Schallschutzmaßnahmen realisierbar ist.

10 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 5, 6 und 7 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, gefolgt von KP 6. Die KP 1 und 8 sind sowohl in der Morgen- als auch in der Abendstunde jeweils am geringsten belastet.

Die Belastungen sind bereits im Bestand insbesondere auf der Kamener Straße 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. Somit ergibt sich für diesen Plangebietsteil eine Verkehrserzeugung von 1.797 Kfz-Fahrten pro Tag. 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.

Durch die Überlagerung der Analyseverkehre und der vorhabenbezogenen Neuverkehre ergibt sich eine 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. Die Verkehrsbelastungen steigen beispielsweise im Bereich zwischen den KP 4 (Kamener Straße / De-Wendel-Straße / Zufahrt Discounter) und 5 (Kamener Straße / Wielandstraße / Zufahrtstraße 2) 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. Auf der neuen Zufahrtstraße 2 werden in Zukunft etwa 2.000 Fahrzeuge pro Tag fahren, die Belastung an der Straße Zum Bergwerk erhöht sich auf 3.200 Kfz/24h.

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. Der KP 6 ist jedoch signalgesteuert und wird mit einer ungenügenden Leistungsfähigkeit bewertet. Bereits im Bestand kann hier mit einem optimierten Signalprogramm eine verbesserte Leistung erzielt werden.

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 vorfahrtsgeregelt und wird mit dem Vorhaben zu einem Vollknoten ausgebaut – durch das deutlich gesteigerte Verkehrsaufkommen 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 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.

Knotenpunkt 6 Kamener Straße / Weetfelder Straße:

Es wird Optimierung des Signalprogramms mit einem Umlauf von 100 s empfohlen. Darüber hinaus ist eine zweite Fahrspur sinnvoll, um ein besseres Abfließen des Verkehrs zu ermöglichen.

Knotenpunkt 7 Kamener Straße / Zum Bergwerk:

An diesem Knotenpunkt wird ein Neubau bzw. die Wiederinbetriebnahme der ehemaligen Lichtsignalanlage notwendig. Der freie Rechtsabbieger sollte dabei entweder in die Signalisierung integriert werden oder die Dreiecksinsel zurückgebaut werden, um den Knotenpunkt für alle Verkehrsteilnehmenden sicher zu gestalten.

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 238 zu Verfügung zu stellenden Kfz-Stellplätzen und 524 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 und Bushaltestellen im Gebiet geplant und sollten durch weitere Serviceangebote 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 keine Bedenken gegen das Vorhaben.

11 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).

Für die Freifläche der Verwaltung (Zechenpark) erfolgte eine gesonderte Boden-, Bodenluft- und Grundwasseruntersuchung. Dabei wurde eine Anreicherung von leichtflüchtigen halogenierten Kohlenwasserstoffen (LHKW) im November 2017 näher eingegrenzt. Im Einzugsbereich der dort ehemals ansässigen Werkstatt / Schmiede wurden Reinigungs- und Entfettungsarbeiten durchgeführt. Dort wurden max. 12,6 mg/kg LHKW im Boden und max. 0,81 mg/m³ LHKW in der Bodenluft festgestellt. Eine Ausbreitung auf das Gelände des Verwaltungsgebäudes bzw. die

Parkanlage konnte jedoch nicht erkannt werden. Einschlägige Orientierungswerte für LHKW-, VC- und BTEX-Gehalte wurden eingehalten. Lediglich im Bereich einer Rammkernsondierung (RKS) (MP 6/2) wurde mit 1,660 mg/kg Trichlorethen eine leichte Anreicherung im Feststoff nachgewiesen (Auffüllmaterial zwischen 1,0 und 238 m der RKS 6 im Bereich der Parkanlage). Dieses Auffüllmaterial ist in die Zuordnungsstufe Z 1.2 gem. LAGA 2003 einzustufen.

Die Konzentrationen von LHKW-, BTEX und Phenol wurden in temporären Rammpegeln innerhalb des geringmächtigen 1. Grundwasserstockwerkes (ohne Auffälligkeiten, abgesehen von z.T. stark erhöhten elektrischen Leitfähigkeiten) untersucht. Für die Grundwasserbeschaffenheit des 2. Grundwasserstockwerkes wurde auf Beprobungen der südlich angrenzenden Messstellen P 15 und P 16 (Werkstatt / Schmiede) zurückgegriffen und dort deutliche Benzol- und LHKW-Anreicherungen festgestellt. Eine Schadstoffausbreitung, des nach Norden fließenden Grundwasser in den Bereich von Park und Verwaltungsgebäude konnte nicht ausgeschlossen werden, eine Beeinträchtigung der geplanten Nutzungen (als Park sowie Verwaltungsgebäude in vergleichbarer Nachnutzung; keine Bodeneingriffe) war daraus jedoch nicht abzuleiten. Eine Beeinträchtigung der Kellerraumlufte konnte nicht festgestellt werden. 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 Grundwasseruntersuchungen 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 25. Februar 2020. 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 Schachtanlage 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 Schachtanlage und der Kokerei Belastungen durch Schwermetalle, Cyanide, polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) und Kohlenwasserstoffe (KW) sowie örtlich auch BTEX und LHKW aufweisen.

Im 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.

Infolge der vorgefundenen Belastungen sowie der weiteren Untersuchungsergebnisse wurde die Sanierungsplanung vorgelegt. Es wird ein nach den Wirkungspfaden »Boden – Mensch«, »Bodenluft – Mensch« und »Boden – Grundwasser« differenziertes Vorgehen vorgeschlagen.

Zur Beendigung der Bergaufsicht werden dazu Teilflächen definiert, die im bergrechtlichen Verfahren saniert werden. Maßnahmen zur Sanierung sind für die folgenden Flächen vorgesehen:

Sicherungsbauwerk ehemalige Kokerei

Im gesamten Bereich der ehemaligen Kokerei sind zukünftig Maßnahmen zur Unterbrechung des Wirkungspfades Boden – Mensch und gleichzeitiger eine Unterbrechung der Wirkungspfade Boden – Sickerwasser / Grundwasser zu ergreifen. Aufgrund der Mächtigkeit der Auffüllungen in diesem Bereich sowie der vorhanden Bebauungsrückstände wird in diesem Bereich ein Sicherungs- und Landschaftsbauwerk errichtet, das eine Fläche von ca. 70.000 m² (einschließlich Randmulden und -wege) und hier insbesondere eine Sicherung der Grund- und Regenwassermengen umfasst. Durch die Oberflächenabdichtung im Bereich der ehemaligen Kokerei wird eine deutliche Verbesserung der Grundwassersituation erreicht, da sich ein großer Teil des grundwasserrelevanten Schadstoffpotentials in der ungesättigten Zone oberhalb des Grundwasserspiegels befindet und durch die Errichtung des Sicherungsbauwerkes nicht mehr mit dem Oberflächenwasser in Kontakt kommt. Durch diese Maßnahme wird zugleich der Wirkungspfad »Boden – Mensch« unterbunden (unter Annahme einer freien Zugänglichkeit der Fläche).

Um das Sicherungsbauwerk umsetzen zu können, ist dieses insbesondere grundwassersicher auszuführen, was unter anderem Mindestneigungen an den Flanken des Bauwerkes erfordert. Damit dies sichergestellt werden kann, ist eine Auffüllung bzw. Anschüttung mit geeigneten Auffüllungsmaterialien (tragfähiges Planum) erforderlich. Dafür sollen auf dem Gelände anfallende Materialien verwendet werden, etwa abgetragene Böden vorhandener Randwälle (Bergematerial – Maßnahmen zur Bodenverbesserung sind hier nicht erforderlich), die zum Wiedereinbau geeignet sind.

Für die Untersuchungsbereiche mit festgestellten Auffälligkeiten bei der Bodenbelastung, hier Überschreitungen der Prüfwerte gemäß BBodSchV für Industrie- und Gewerbegrundstücke sowie hohe Schadstoffgehalte (> Z2, LAGA 2003), werden als Sanierungsbereiche im Wesentlichen zum Schutz der betroffenen Schutzgüter oberflächlich abgedichtet, wo es erforderlich ist. Für weitere belastete Flächen der Zeche Heinrich Robert ist beabsichtigt, einen Bodenaustausch der höher belasteten Böden vorzunehmen und diese in das Sicherungsbauwerk einzulagern. Baugruben sollen zudem verfüllt werden.

Das Umlagerungsbauwerk kann erweitert werden, weitere Böden aus den Bebauungsplangebieten aufnehmen, als Erdwärmespeicher für eine Geothermieranlage dienen und die Oberfläche als landschaftlich als Erholungsfläche für das KreativRevier gestaltet werden.

Ergebnisse zu den weiteren Einzelflächen der Sanierungsplanung Boden

2. LHKW-Verunreinigungen im Bereich der Werkstatt / Schmiede

Bis 3,60 m Tiefe wurden LHKW-Anreicherungen (max. 12,60 mg/kg) im Boden gefunden (Bodenluftgehalte max. 0,81 mg/m³ LHKW). Da es sich um diffuse Einträge handelt, wurden diese in Richtung der Verwaltung abgegrenzt. Im 1. Grundwasserstockwerk wurden leichte LHKW-Anreicherungen (in P 15 Q: 71 µg/l und im 2. Stockwerk deutliche Belastungen (in P 15 K: 401 bis 6.521 µg/l) gefunden. Die gefundenen Anteile von überwiegend cis-1,2-Dichlorethen und trans- 1,2-Dichlorethen dokumentieren mikrobiologische Abbauprozesse von Tetrachlorethen und Trichlorethen. Zusätzlich wurden massive BTEX bzw. Benzol-Belastungen (max. 7.909 µg/l BTEX davon 7.900 µg/l Benzol) und untergeordnet Phenolanreicherungen (max. 0,170 µg/l) gefunden. Die Quelle der LHKW-Belastungen ist sehr wahrscheinlich im Bereich der Werkstatt / Schmiede anzunehmen. Die Benzol-Belastung stammt vermutlich aus Einträgen im Bereich der rd. 150 m südöstlich gelegenen Benzolfabrik.

→ Nach dem Gebäuderückbau der Schmiede sollen die LHKW-Belastung bis auf das Niveau des Grundwassers bzw. nach Möglichkeit bis auf den gewachsenen Boden herausgenommen und in das Sicherungsbauwerk eingelagert werden. Der Sanierungsplan definiert Handlungsgrundsätze zur Behandlung des ausgehobenen Materials bzw. zur Einlagerung in das Sicherungsbauwerk wie etwa die Bodenentnahme unter ständiger Anwesenheit fachgutachterlicher Begleitung. Die Baugrube ist anschließend freizumessen, der Aushubbereich zu verfüllen und abzudecken. Zur Abgrenzung der Belastungen wird die Installation weiterer Grundwassermessstellen im 1. und 2. Grundwasserstockwerk empfohlen. Eine mögliche zukünftige Grundwassersanierung beträfe die LHKW, die sich bereits dem 2. Grundwasserstockwerk mitgeteilt und bereichsweise starke Verunreinigungen im Trennflächengefüge des Emscher Mergels hervorgerufen haben. Da auch im Umfeld des ehemaligen Betriebsbürogebäudes leichte Anreicherungen an LHKW gemessen wurden, sind im Zuge der Folgenutzung zur Vorsorge Raumluftmessungen zu empfehlen. Je nach Nachnutzung sind darüber hinaus ergänzende Gefährdungsbeurteilungen durchzuführen.

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 die Erstellung des vorab genannten Sicherungsbauwerkes als wesentliches Sanierungselement mit Oberflächenabdichtung erforderlich.

3.a Kleinräumige lokale Cyanidanreicherung

Für die Rammkernsondierung 3/12 (an der Kamener Straße) wurde außerhalb der Hauptfläche der Kokerei eine kleinräumige Cyanidanreicherung festgestellt.

→ Da die Belastung bis zur Geländeoberkante reicht, ist die Unzugänglichkeit des Sanierungsbereiches weiterhin sicherzustellen (Einzäunung). Zu einem späteren Zeitpunkt (bei Offenlegung / Zugänglichkeit) sind die belasteten Böden auszuheben und zu entsorgen. Anschließend soll die Baugrube freigemessen, mit chemisch geeignetem Bodenmaterial verfüllt und der Aushubbereich abgedeckt werden.

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

Inmitten des geplanten CreativQuartiers sind im Bereich des alten Kesselhauses hohe PAK- (max. 514 mg/kg) und Kohlenwasserstoff-(max. 4.800 mg/kg) Verunreinigungen 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 Sicherungsbauwerk 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.

7. Geruchliche Auffälligkeiten bei RKS 186

Etwas nordwestlich des alten Kesselhauses wurden bei der Rammkernsondierung RKS 186 kleinräumig und lokal geruchliche Auffälligkeit in 3,5 bis 4,2 m Tiefe festgestellt und auf diesen Bereich eingegrenzt.

→ Falls die Gebäude der nördlich anschließenden ehemaligen Wasserhaltung ohne Nutzungsänderung erhalten bleiben sollen, sind aufgrund der Nähe zum bestehenden Gebäude keine gezielten Maßnahmen zur Beseitigung der festgestellten geruchlichen Auffälligkeit bei RKS 186 erforderlich. Bei Eingriffen in den Untergrund im Falle des Rückbaus der Gebäude sind jedoch geruchlich auffällige Bodenpartien zu separieren und in das Sicherungsbauwerk einzulagern. Nach Aushub der Belastung werden die Baugrubenwandungen und die Sohle freigemessen. Danach erfolgt die Verfüllung und Abdeckung des Aushubbereiches mit Bodenmaterial. Bei Nutzungsänderung der Gebäudeteile sind je nach Nutzungsart ggf. Raumluftmessungen durch den späteren Eigentümer durchzuführen.

8. Freiflächen im Bereich der Verwaltung

Im Bereich des Zechenparkes wurden leichte oberflächennahe PAK-Anreicherungen (max. 14,47 mg/kg, davon 1,2 mg/kg Benzo(a)pyren) festgestellt.

→ Nach Bewertung sind für die untersuchten Nutzungen im Zuge der Sanierung keine Maßnahmen erforderlich.

10. RKS 170 bis RKS 179 im Bereich der Wasserhaltung (Umspannanlage Minegas)

Im Bereich der bestehenden Umspannanlage zwischen altem Kesselhaus und dem Kanalgraben wurden in den dortigen Rammkernsondierungen erhöhte PAK-Werte (max. 58,30 mg/kg) bzw. erhöhte Benzo(a)pyren-Werte (3,30 mg/kg) in dortigen Auffüllungen beobachtet. Noch sind hier nicht alle Rammkernsondierungen erfolgt (Umspannstation), sodass die Altlast nicht abschließend eingegrenzt und beurteilt werden konnte.

→ Eine Bewertung ist daher derzeit nicht möglich. Nach Durchführung von Untersuchungen, die bisher nicht ausgeführt werden konnten, muss eine Entscheidung über einen möglichen Aushub getroffen werden.

12. Arsenbelastung im Bereich der RKS 187 und RKS 188

Aufgrund der Lage und Tiefe der festgestellten Arsenbelastung im Bereich der Rammkernsondierungen RKS 187 und RKS 188 sind im Rahmen der Sanierung im ABP-Verfahren keine Maßnahmen erforderlich. Sofern bei entsprechender Nachnutzung ein Aushub dieser Belastung erfolgt, ist entweder eine Einlagerung in das Sicherungsbauwerk oder eine externe Entsorgung erforderlich.

13. Regenrückhaltebecken Ost

Im Bereich des östlichen Abschlusses des Zechengeländes ist auf einer Fläche die Errichtung eines Regenrückhaltebeckens geplant, das die anfallenden Wassermengen des Sicherungsbauwerkes aufnehmen soll. Aufgrund der Nähe zur Kokereifläche ist beim Aushub von einem möglichen Antreffen von Belastungen zu rechnen (Hinweise auf Altlastenfund bei nördlich gelegener Kanalbaumaßnahme vorhanden).

→ Im Rahmen der Aushubarbeiten für das Regenrückhaltebecken sind alle anfallenden Materialien in das Sicherungsbauwerk einzulagern. Nach Aushub der Böden werden die Baugrubenwandungen und die Sohle des Beckens abgedichtet.

Weiterer Umgang mit den Ergebnissen

Für diejenigen Flächen, die unter Bergaufsicht stehen, wird 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 Sanierungsplanes ist bei den Bebauungsplänen als Vorgabe zu berücksichtigen.

Die Sanierung erfolgt zudem lediglich für die Flächen, die vom Rahmenbetriebsplan erfasst sind. In den Geltungsbereichen 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 Sanierungsplan 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 Juli 2022 für die Bereiche der festgesetzten Sonstigen Sondergebiete »Tiny-House« sowie auf dem davon südlich angrenzenden Teilbereich des Urbanen Gebietes »MU 4« Bodenuntersuchungen durchgeführt und nach LAGA TR Boden 2004 bewertet.

Die Untersuchungen haben für alle Proben ergeben, dass der TOC-Gehalt den einstufigsrelevanten Parameter bildet. Alle Proben sind dem Zuordnungswert > Z 2 nach LAGA Boden zuzuordnen. Dies ist auf die Auffüllung von Kohlebruchstücke zurückzuführen. Eine Probe zeigt darüber hinaus eine Überschreitung des Grenzwertes für Z 2 für den Parameter BTEX. Bei der relevanten Untersuchung gemäß BBodSchV 2021 für die geplante Nutzung wurden in zwei der Proben Prüfwertüberschreitungen festgestellt: Zum einen wurde innerhalb des Teilbereiches des Urbanen Gebietes (MU 4; südlich des Sondergebietes Tiny-Houses) ein erhöhter Gehalt an Benzopyren festgestellt und somit der Prüfwert für Kinderspielflächen überschritten. Zudem wurde eine Überschreitung des Arsengehalts für Kinderspielflächen und Wohngebiete erfasst. Bei den Bodenluftmessungen wurden keine Auffälligkeiten festgestellt.

Die erforderlichen Sanierungsmaßnahmen wurden in Abhängigkeit von den geplanten Flächennutzungen abgeleitet. Für Flächen mit besonders sensibler Nutzung, hier der Kindertagesstätte innerhalb des Urbanen Gebietes MU 4, ist der Boden in einer Mindeststärke von 0,5 m auszuheben und mit unbelastetem Mutterboden auszutauschen. Um zu verhindern, dass der tiefer anstehende belastete Boden von Kindern erreicht werden kann, ist dort ein Einbau von Grabesperren vorzunehmen. Auch in Bereichen der Wohnbebauung und der Grünflächen ist ein Bodenaustausch mit sauberem Mutterbodenmaterial in einer Stärke von mindestens 0,5 m vorzunehmen. Für die bebauten Bereiche der Wohnbebauung kann unterhalb versiegelter Flächen auf gesonderte Maßnahmen verzichtet werden.

Nach derzeitigem Stand gewährt die RAG die Möglichkeit, den auszuhebenden belasteten Boden mit in das geplante Sicherungsbauwerk einzubringen. Sollte dies nicht gegeben sein, muss die Entsorgung von anfallendem Aushubmaterial auf eine geeignete Deponie erfolgen.

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.

12 Fundamente

Anlass und Aufgabenstellung

Der Standort der Schachtanlage 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 Schachtanlage 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 den Bereich der Schachanlage / Kokerei 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 lagertechnisch 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 Schachthanlage, 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 Schachthanlage 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:

- Waschkaue/Verwaltung [74,75,80,81. Gründungstiefe (G) bis 2,90m]
- Kaminkühler [98,106,111,214. G bis 4,50m]
- Kabelkanal [157. G bis 3,95m]
- Zentralmaschinenhaus [159,160]
- Kühltürme
- Lehrwerkstatt [35. G=1,10m]
- Werkstatt und Schmiede [62-64. G bis 4m]
- Schlammbecken und Rundeindicker [191, 192, 291. G bis 11,60m]
- Kokereianlagen [G bis 3,95m]
- Kohlenwertstoffanlagen [G bis 3,85m]
- Ziegelei [415. G = 2,70m]

Die vorliegende Fundamentrecherche vermittelt einen 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.

13 Denkmäler

Ein Teil der Bestandsgebäude des ehemaligen Zechenstandorts Heinrich Robert unterliegen dem Denkmalschutz. Zu diesen zählen die „Alte Pforte“, die „Neue Verwaltung“ mit vorgelagertem Park, die Mannschaftskaue, das Magazin, die Lampenstube, die Verwaltung, der Hammerkopfturm über Schacht Robert, das Fördermaschinenhaus zu Schacht Heinrich und die Maschinenzentrale sowie das ehem. Fördermaschinenhaus zu Schacht Robert. Diese werden mit der laufenden Nummer 387 als Baudenkmäler in der Denkmalliste der Stadt Hamm geführt.

Mit dem Beginn der Teufarbeiten im Jahr 1901 stellt die Schachthanlage, die zu diesem Zeitpunkt der französischen Firma »Les Petits Fils de Fois de Wendel & Cie., OHG+KG« gehört, den nordöstlichsten Standort des Ruhrbergbaus dar. Die Anlage bestand aus den beiden Schächten Heinrich und Robert und förderte ab dem Jahr 1904 erstmalig Kohle. Über die Jahre der Inbetriebnahme wurde die Anlage, die bis zur Gründung des »Steinkohlenbergwerkes Heinrich Robert Aktiengesellschaft, Herringen bei Hamm (Westf.)« am 26. April 1937 unter dem Namen »Zeche de Wendel« bezeichnet wurde, in vielfacher Weise durch Gebäude und Anlagen erweitert. Dazu zählen unter anderem ein neues Verwaltungsgebäude, der Hammerkopfturm sowie Erweiterungen in Bezug auf die Energieanlagen.

Während der Hammerkopfturm einen eigenständigen Denkmalwert besitzt, kommen den weiteren Gebäude des Zechengeländes nicht zwingend solitäre Denkmalwerte zu. Diese bilden in ihrer Gesamtheit das System Zeche ab. Der Zechenstandort, bestehend aus mehreren Teilen, wird als

Baudenkmal klassifiziert, welchem ein öffentliches Interesse zukommt. Dies begründet sich darin, dass die Zeche zwischen 1907 bis 1914 und 1921 bis 1926 maßgeblich für eine städtebauliche Erweiterung der Stadt Hamm in Richtung Westen sorgte und dadurch die Bevölkerungszahl im Stadtteil Herringen ansteigen ließ. Die Zeche leistete im Weiteren einen Beitrag zum wirtschaftlichen Wachstum der Stadt. Zudem weist die Zeche einen besonderen Wert auf, weil die Anlage durch eine strenge axiale Gliederung geprägt und diese bis heute erhalten geblieben ist. Somit zeigt die Zechenanlage mit ihren Bauwerken ein kurz nach der Jahrhundertwende gebautes und geplantes Bergwerk, welches die früheren Betriebsstrukturen bis heute abbildet.

Denkmalumfang:

Hammerkopfturm (Förderturm) über Schacht Robert

Dem Förderturm der Zeche Heinrich Robert kommt eine besondere architektonische- und technikgeschichtliche Bedeutung zu. Diese begründet sich darin, dass dieser nach dem Vorbild des Hammerkopfturms gebaut wurde, von denen nur zwei weitere in Westfalen erhalten sind. Er wurde im Jahr 1953 vom Architekten Fritz Schupp errichtet und besteht aus einer Stahlfachwerkkonstruktion mit einer vorgehängten ziegelsteinausgefachten Stahlkonstruktion.

Bereich Alte Pforte

Der Bereich der Alten Pforte stellt einen eingeschossigen Ziegelsteinbau unter Flachdach mit Kopfbauten (Pyramiden und Walmdach) dar. Straßenseitig längs erstreckt sich ein Arkadengang.

Neue Verwaltung

Die neue Verwaltung ist ein zweigeschossiges aus Ziegelstein errichtetes Gebäude, welches eine symmetrische Fassadengestaltung im Stil des Neoklassizismus aufweist. Das Innere des Gebäudes ist durch seine Verglasung und die Ausstattung mit Fliesen gekennzeichnet.

Mannschaftskaue

Die Mannschaftskaue stellt einen kubischen Baukörper dar, dessen Fassaden aus Ziegelmauerwerk errichtet wurden. Diese schließt unmittelbar an das als Magazin, Lampenstube, und Verwaltung genutzte Gebäude an. Dabei liegen im Inneren die abgesenkten Duschbereiche sowie die Ausstattung mit Sitzbänken, Kleiderkörben und Kettenzügen als Denkmalwerte vor.

Magazin, Lampenstube, Verwaltung

Das ehemalige Betriebsgebäude wurde unter anderem als Verwaltungsgebäude, Lampenstube und Magazin genutzt und besteht aus einem dreischiffigen Hallenkomplex mit Rundbogenfenstern. Es kennzeichnet sich außerdem durch die Eingangs- und Verteilungshalle mit Lohnschaltern im Erdgeschoss sowie durch eine umlaufende Galerieebene im Obergeschoss.

Fördermaschinenhaus zu Schacht Heinrich und ehem. Fördermaschinenhaus zu Schacht Robert

Bei beiden Fördermaschinenhäusern handelt es sich um Doppelmaschinenhäuser aus Ziegelsteinen, die bis auf Einbauten an dem Haus des Schachts Heinrich identisch sind. Sie sind rechtwinklig zur Zechenstraße ausgerichtet und verfügen über Rundbogenfenster. Das ehem. Fördermaschinenhaus zu Schacht Robert wurde nach der Errichtung des Hammerkopfturms als Magazin weitergenutzt und ist durch einen Unfall in der Dachkonstruktion beschädigt.

Ehemalige Maschinenzentrale

Die ehemalige Maschinenzentrale besitzt eine kraftvolle Gestaltung über Pfeilvorlagen, Bögen und Rundbogenfenster. Dabei ist der Bereich des Leitstandes als erhabenes Podest mit Treppenaufgang

und Geländer erhalten. Zudem befinden sich in dem Gebäude historische Fliesenspiegel, Geländer und ein Brückenkran.

Zechenpark

Die Baudenkmale der »sog. Neuen Verwaltung« sind als Denkmale gemäß Denkmalrecht NRW geschützt. Die Gebäude stehen im Umfeld des »Zechenparks«, der als »engere Umgebung« im Sinne des § 5 Abs. 3 Denkmalschutzgesetz NRW zu verstehen ist und entsprechend im Rahmen der Festsetzungen dieses Bebauungsplanes ebenfalls Berücksichtigung findet.

Im südlichen Bereich der Parkanlage ist ein Ausbau der dort bisher bereits bestehenden Straße vorgesehen. Dabei soll auch der bestehende und im Zusammenhang bzw. am Rande des Zechenparks existierende Fuß- und Radweg erneuert werden. Die relevanten Flächen werden im Bebauungsplan als Grünfläche festgesetzt.

Die Errichtung bzw. Erneuerung vorhandener Fuß- und Radwege ist innerhalb festgesetzter Grünflächen allgemein zulässig und soll auch hier erfolgen, um die Straße in diesem Bereich entsprechend der heutigen verkehrsrechtlichen Anforderungen ausgestalten zu können. Innerhalb der Anlage sowie im unmittelbaren Umfeld finden sich zudem verschiedene asphaltierte und gepflasterte Flächen, die ebenfalls erhalten bleiben sollen.

Darüber hinaus wird die bestehende Stellplatzanlage, die im nordwestlichen Teil der festgesetzten Grünfläche mit der Zweckbestimmung »Zechenpark« liegt und den dort anliegenden Gebäuden (innerhalb des Urbanen Gebietes MU 1) dient, planungsrechtlich gesichert.

Baudenkmäler

Die Bestandsgebäude der ehemaligen Zeche Heinrich Robert sowie der angrenzende Zechenpark im Zusammenhang mit der »sog. Neuen Verwaltung« stellen denkmalgeschützte Einzelanlagen dar. Diese werden als solche gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

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 Landeswassergesetzes § 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. 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.

Ein mögliches Konzept der Regenwasserableitung und -rückhaltung für alle 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). Erschließungsvoraussetzung für die Niederschlagswasserbeseitigung im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist der Bau aller Abwasseranlagen zur Niederschlagswasserableitung und Rückhaltung im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 05.083. Zusätzlich wird im Rahmen des Abschlussbetriebsplanverfahrens die Zwischenspeicherung und Ableitung der anfallenden Niederschlagswassermengen aus dem Bereich des Sicherungs- und Landschaftsbauwerkes geregelt. Dafür ist ein weiteres Regenrückhaltebecken östlich des Sicherungs- und Landschaftsbauwerkes anzulegen. Bezüglich der Sicherung der beiden Regenrückhaltebecken im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes Nr. 05.082 mittels Flächen für die Wasserwirtschaft wird auf Kapitel 6.12 verwiesen.

Die planungsrechtlichen und die liegenschaftlichen Voraussetzungen für Variante 6 müssen geschaffen werden. So ist die Festsetzung und der Bau einer Regenrückhaltung im Plangebiet dieses Bebauungsplanes Nr. 05.082 Erschließungsvoraussetzung für die Niederschlagswasserbeseitigung im Bebauungsplangebiet Nr. 05.081. Die Ableitungstrasse von der Rückhaltung bis zur Einleitung in den Herringer Bach ist entsprechend zu sichern. Außerhalb des Bebauungsplangebietes müssen hierzu vertragliche Vereinbarungen mit dem Straßenbaulastträgern getroffen werden. Die Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers ist im Rahmen der Genehmigung zu überprüfen / nachzuweisen. 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 6.17) und der örtlichen Bauvorschrift zur Gestaltung unbebauter Flächen (siehe Kapitel 6.18.5) gesichert. Solche Maßnahmen können nur dort nicht umgesetzt werden, wo Restriktionen wie etwa Bodenbelastungen oder denkmalrechtlich Belange dem entgegenstehen.

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 in den Bereichen der bisher unbebauten Baufelder keine Gefährdungen infolge von Starkregenereignissen zu erwarten. Im Bereich der denkmalgeschützten Gebäudestrukturen und des Zechenparkes könnte sich Niederschlagswasser bis zu einer Tiefe von unter 30 cm flächig sammeln. Gefährdungen von Gebäuden durch potenzielle Überflutungen von unter 30 cm bei Starkregenereignissen werden durch die Festsetzung vorgebeugt, dass in den Außenwänden der geplanten Gebäude bodentiefe Öffnungen mindestens 30 cm über dem relevanten Höhenbezugspunkt auszuführen sind.

14.2.3 Schmutzwasser

Die Ableitung des im Plangebiet anfallenden Schmutzwassers kann über den vorhandenen 2Qt-Kanal parallel zum Herringer Bach Richtung Kläranlage Hamm-West erfolgen. Erschließungsvoraussetzung für die Schmutzwasserbeseitigung im Bebauungsplangebiet Nr. 05.082 ist der Bau eines Schmutzwasserkanals in der Zufahrtsstraße 1 im Bebauungsplangebiet Nr. 05.083.

14.2.4 Löschwasserversorgung

Baugebiete müssen zur Löschwasserversorgung geeignete Rohrleitungsquerschnitte und eine ausreichende Anzahl geeigneter Hydranten gem. Arbeitsblatt W 405 des DVGW 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 Löschwasserversorgung 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. 05.082 - Nachnutzung Bergwerk Heinrich Robert III -	
Lage des Plangebietes	- Stadtbezirk: Herringen - Ortsteil: Herringen - Zentraler Bereich des ehemaligen Zechengelände	
Struktur des Plangebietes (Bestand)	- Gebäudebestand ehemalige Zechenanlage, einzelnes Wohnhaus (Kamener Straße) - Brachflächen - z.T. Gehölzbestand, Zechenpark - Waldflächen, große Grünfläche (an Kamener Straße angrenzend) - vorhandene Erschließungsflächen	
Charakteristik der Planung / geplante Nutzungs- bzw. Bebauungsstruktur	- Erhalt und Nachnutzung des vorhandenen Gebäudebestandes, Ergänzung mit verschiedenen Baukörpern - Neues Gebiet für Tiny-Houses - Kindertagesstätte - 2 zentrale Stellplatzanlagen (ebenerdig, Option zur Aufstockung) - Erhalt des vorhandenen Zechenparks - Neuer Schachtgarten - Großzügige Platzflächen und Wegebeziehungen für Fußgänger und Radfahrer - Teilabschnitt der Haupteinschließung (Zufahrtsstraße) - Sicherungs- und Landschaftsbauwerk mit Freiflächen-PV-Anlage - Wärmespeicher, Umspannstation, Grubengasverwertungsanlage - Regenrückhaltebecken - Erhalt von Grünflächen und Waldflächen an der Kamener Straße	
Art des Verfahrens	Aufstellungsverfahren gemäß § 2 (1) BauGB	
Verfahrensverlauf	Aufstellungsbeschluss	15.05.2018 bzw. 23.03.2021
	Scoping gem. § 4 (1) BauGB	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
	Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB	23.01.2023 - 23.02.2023
	Ergänzendes Verfahren gem. § 4a (3) BauGB	31.05.2023 - 20.06.2023
Vorbereitende Bauleitplanung (FNP)	Änderung des FNP im Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB (33. Änderung des FNP)	
Relevante informelle vorbereitende Planungen	- Rahmenplan 2020 CreativRevier Heinrich Robert - ISEK - Bergwerk Heinrich Robert und Pelkum / Wiescherhöfen - Masterplan Freiraum - Handlungskonzept Wohnen und Pflege - Klimaaktionsplan und Klimafolgenanpassungskonzept	

Organisation der Erschließung	- Äußere Erschließung: Zufahrtsstraße mit Anbindung an die Kamener Straße bzw. Sammelstraße - Innere Erschließung: direkt über Zufahrtsstraße bzw. Sammelstraße sowie über Erschließungsstich im Nordwesten	
Planausweisung / Dichtewerte	- Art der baulichen Nutzung: Urbane Gebiete (MU), Mischgebiete (MI) bzw. Sonstige Sondergebiete (SO) - Grundflächenzahl 0,8 bzw. 0,6 bzw. 0,35 bzw. 0,9 - Anzahl Vollgeschosse: I bis V - differenziertes Gebäudehöhenkonzept, Bestandshöhen als Maßstab offene Bauweise, z.T. abweichende Bauweise	
Grünflächen	- Festsetzung privater Grünflächen (Zweckbestimmung Parkanlage, Schachtgarten, Wiese, Sicherungs- und Landschaftsbauwerk) - Waldflächen - Erhaltungsgebote (in Parkanlage), Pflanzgebote für Stellplatzanlagen	
Verkehr	- Parken: Stellplatznachweise auf privaten Grundstücksflächen, 2 große, zentrale ebenerdige Stellplatzanlagen (Stellplatz West: ca. 250 Stellplätze, Stellplatz Ost: ca. 120 Stellplätze, beide optional aufstockbar, weitere ergänzende kleinere ebenerdige Stellplatzanlagen) - 12 öffentliche Stellplätze - ÖPNV: 1 neue Bushaltestelle im Bereich Hammerkopfturm (Zufahrtsstraße 2 - Linien 3, 5 und 193, Bahnhof sowie der Busbahnhof in rd. 4,5 km nordöstlicher Richtung	
Entwässerung	- Niederschlagswasser: Rückhaltung sowie Ableitung in separaten Regenwasserkanälen in den Herringer Bach - Schmutzwasser: Einleitung in 2Qt-Kanal parallel zum Herringer Bach Richtung Kläranlage Hamm-West, Errichtung eines separaten Schmutzwasserkanal	
Kompensationsmaßnahmen / Ausgleichsflächen	- Kein Kompensationsbedarf, Planung stellt im Ergebnis eine Aufwertung der ökologischen Situation dar	
Sonstige Anmerkungen	- Plangebiet unterliegt 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
	Einzelhandelsverträglichkeit	Vorliegend, August 2022
Flächenbilanzierung	Gesamtfläche (Plangebiet)	ca. 220.676 m²
	Gemischte Baufläche (MI)	ca. 9.796 m ² (4,4 %)
	Urbane Gebiete (MU)	ca. 54.910 m ² (24,9%)
	Sonstiges Sondergebiet (SO)	ca. 8.378 m ² (3,8 %)
	Verkehrsflächen	ca. 13.080 m ² (5,9 %)
	Private Grünflächen	ca. 58.798 m ² (26,6 %)

	Versorgungsfläche	ca. 54.011 m ² (24,6 %)
	Wald	ca. 17.674 m ² (8,0 %)
	Flächen für die Wasserwirtschaft	ca. 4.029 m ² (1,8 %)

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	(Zweiggriffeliger 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			
		47.52.1	Metall- und Kunststoffwaren (u. a. Eisenwaren, Bauartikel, Installationsbedarf für Gas, Wasser, Heizung und Klimatechnik, Werkzeuge, Spielgeräte für Garten und Spielplatz, Rasenmäher)
		47.52.3	Anstrichmittel, Bau- und Heimwerkerbedarf
aus 47.76.1	Blumen	aus 47.76.1	Pflanzen, Sämereien und Düngemittel (u. a. Baumschul-, Topf- und Beetpflanzen, Weihnachtsbäume, Blumenbindereierzeugnisse, Blumenerde, Blumentöpfe)
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)
47.59.2	keramische Erzeugnisse und Glaswaren	aus 47.53	Heimtextilien (Gardinen, Dekorationsstoff, Vorhänge, dekorative Decken)
aus 47.59.9	Haushaltsgegenstände (u. a. Koch-, Brat- und Tafelgeschirre, Schneidwaren, Bestecke, nicht elektrische Haushaltsgeräte)	aus 47.53	Teppiche, Bodenbeläge und Tapeten
47.78.3	Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel	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)
		47.79	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 EINZELHANDELSSTANDORTUND ZENTRENKONZEPTE DER STADT HAMM Fassung vom 31.10.2019)