Begründung

zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 07.007 - Zeche Sachsen - für den Bereich zwischen der Südgrenze des Westberger Weges, Flurstück 31, Flur 10, Gemarkung Heessen, in gerader Verlängerung bis zum östlichen Eckpunkt des Flurstückes 16, ca 55 m entlang der Ostgrenze des Flurstückes 56, nach Südosten abknickend in einem geraden Verlauf mit einem Abstand von ca. 20 m parallel der Südwestgrenzen der Flurstücke 78, 87 und 80 Flur 22, Gemarkung Heessen, in Höhe der Nordwestgrenze des Flurstückes 81 nach Südwesten abknickend, nach ca. 4 m erneut nach Südosten abknickend und in der o.a. Richtung in einem Abstand von ca. 4 m parallel zur Südwestgrenze des Flurstückes 76 bis auf die Nordgrenze der Bundesbahnstrecke Hamm-Hannover, nach Südwesten abknickend entlang der Bundesbahnstrecke Hamm-Hannover, der Nordgrenze des Flurstückes 6, Flur 22, Gemarkung Heessen, ca. 40 m entlang der Nordgrenze des Flurstückes 381, Flur 11, Gemarkung Heessen, nach Nordwesten abknickend entlang der geplanten Trasse der Warendorfer Straße - Teilstücke zwischen Westberger Weg und Bundesbahntrasse - bis zum Westberger Weg.

Die Schachtanlage Sachsen ist im Jahre 1976 stillgelegt worden.

Die Landesentwicklungsgesellschaft wurde vom Land Nordrhein-Westfalen mit dem Erwerb, der Freilegung und Baureifmachung der Zechenbrache beauftragt. Um das Gelände der ehemaligen Zeche Sachsen einer neuen Nutzung zuführen zu können, beschloß der Rat am 14.05.1980 für diesen Bereich einen Bebauungsplan aufzustellen.

Am 06.05.1987 beschloß der Rat vor dem Hintergrund einer neu zu erarbeitenden städtebaulichen Planung, für diesen Bereich eine Änderung des Bebauungsplanes einzuleiten. Die zwischenzeitliche faktische Entwicklung dieses Teilbereiches des Gewerbegebietes hat die damaligen städtebaulichen Zielvorgaben bereits eingeholt.

Die erfolgreiche Einrichtung des Öko-Zentrums NRW für biologisches und ökologisches Planen und Bauen in und im Umfeld der ehemaligen Maschinenhalle der Zeche Sachsen, bildet den Kern des Zentrums. Hier werden in Messeveranstaltungen und Fortbildungs- sowie Beratungsangeboten ökologische Inhalte vermittelt.

Das für die gewerbliche Nutzung vorgesehene Gelände soll in Form eines ökologisch orientierten, durch Grünzüge gegliederten Gewerbe Parks verwirklicht werden, der durch das Öko-Zentrum NRW insgesamt gemanagt wird.

Das gesamte Plangebiet des rechtskräftigen Bebauungsplanes für den Gewerbe Park ist unterteilt in unterschiedliche Teilbereiche, für die neben verschiedenen Nutzungsinhalten auch unterschiedliche baurechtliche Vorgaben gelten sollen. Zudem sind für diese Teilbereiche zeitlich verschiedene Realisierungsphasen angesetzt, die es notwendig machten, den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 07.007 in zwei größere Änderungsbereiche zu teilen. Teilbereich 1 - zwischen Dasbecker Weg, Öko-Zentrum NRW und Anhalter Straße - wird durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 07.007 planungsrechtlich neu gefaßt. Der Teilbereich 2 - zwischen Anhalter Straße und der geplanten Trasse der Warendorfer Straße - wird durch diese 3. Änderung neu gefaßt.

2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan sieht für den Bereich der 3. Änderung Industriegebiet vor. Zur Ermöglichung der im Bebauungsplan vorgesehenen Gewerbegebiete und Sondergebiete soll der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert werden.

Die Haldenfläche ist als Fläche für die Forstwirtschaft dargestellt.

3. Inhalt des Bebauungsplanes

3.1. Gewerbegebiet (GE-Gebiet)

Der Bereich des ökologischen Gewerbeparks wird im Südwesten von der vorhandenen Bundesbahnstrecke Hamm-Hannover begrenzt. Im weiteren Verlauf fügen sich südlich der Bahntrasse Wohn- und Gewerbeflächen des Stadtteiles Hamm-Heessen an.

Die Lage des Gewerbeparks im Südwesten der besiedelten Fläche des Stadtteiles erlaubt jedoch keine uneingeschränkte gewerblich-industrielle Nutzung der Flächen. Der Gewerbepark soll durch das Öko-Zentrum NRW neben einer gewerblichen Ansiedlung zunehmend auch eine dienstleistungsorientierte Prägung erfahren, so daß die bislang festgesetzten Industriegebiete in Gewerbegebiete umgewandelt werden. Vor diesem Hintergrund ist es notwendig, die Gewerbegebiete in Abhängigkeit von den umgebenden Nutzungen gem. § 1 (4) BauNVO zu gliedern. Beschränkungen der gewerblich-industriellen Nutzung werden in Anlehnung an die Abstände zwischen Wohngebieten sowie Industriegebieten und Gewerbegebieten des Abstandserlasses (Runderlaß des Ministers für Arbeit, Gesundheit und Soziales - Nordrhein-Westfalen - vom 24.11.1994) wie folgt neu festgesetzt:

In den GE-Gebieten sind Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen I - V unzulässig. Wegen der vorhandenen topographischen Bedingungen können auch Anlagen der Abstandsklasse V ausnahmsweise zugelassen werden. Regelmäßig können hier Betriebe angesiedelt werden, die einen Schutzabstand von mind. 200 m und ausnahmsweise 300 m zu Wohngebieten brauchen. (s. hierzu Abstandsliste der textlichen Festsetzung zum Bebauungsplan)

Da sowohl die Bergehalden im nördlichen Teil des Bebauungsplanes als auch der ca. 8 m hohe Eisenbahndamm im Anschluß an die südliche Plangebietsgrenze eine zusätzliche Abschirmfunktion im Hinblick auf Lärmemissionen erwarten lassen, sind geringfügige Unterschreitungen der Abstände vertretbar.

Das Maß der Nutzung setzt für die Gewerbegebiete eine Geschosßflächenzahl von 2,0, eine Grundflächenzahl von 0,8 und max. 3 Vollgeschosse fest.

3.2. Sondergebiet (SO-Gebiet)

Neben den Betriebstypen des produzierenden Gewerbes bzw. des Dienstleistungssektors soll die Ansiedlung eines ökologisch ausgerichteten Baumarktes mit Gartencenter ermöglicht werden, um im Rahmen des ökologischen Gewerbeparks auch Verkaufsflächen für ökologische Produkte anbieten zu können.

Durch die angestrebte ökologische Ausrichtung der Produktpalette des Baumarktes stellt dieser Baumarkt eine positive funktionelle Ergänzung des Gewerbeparks dar. Aufgrund der geplanten Anbindung an die im Bau befindliche Warendorfer Straße wird dieser Standort auch städtebaulich in die vorhandene bzw. geplante Siedlungs- u. Gewerbestruktur integriert.

Die vorgesehene Gesamtverkaufsfläche beträgt ca. 13.400 m². Hierfür ist planungsrechtlich die Festsetzung eines Sondergebietes (SO-Gebiet) gem. § 11 (3) BauNVO mit der entsprechenden Zweckbestimmung eines Baumarktes erforderlich.

Für die Ausweisung der betroffenen Gewerbefläche als SO-Gebiet ist ebenfalls die Änderung des Flächennutzungsplanes notwendig.

Neben der Festsetzung des SO-Gebietes mit der Zweckbestimmung "Baumarkt mit Gartencenter" soll zusätzlich eine Sortimentenbeschränkung sicherstellen, daß sich das Sortimentangebot auf die typischen Warenangebote der o.a. Branchen beschränkt.

16

Hierbei wird in den textlichen Festsetzungen zwischen Hauptsortiment und Randsortiment unterschieden, wobei die Angebote des Randsortimentes auf max. 800 m² Verkaufsfläche für den Baumarkt und 100 m² Verkaufsfläche für den Gartencenterbereich zuzugl. 100 m² Verkaufsfläche für Kunstblumen u. -pflanzen beschränkt wird.

Weiterhin werden die Verkaufsflächen für die in einem Baumarkt vorzufindenden zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente auf 50 m² begrenzt.

Darüber hinaus soll durch private vertragliche Vereinbarungen eine ökologische Ausrichtung der angebotenen Waren, entsprechend dem Leitgedanken des ökologischen Gewerbeparks "Zeche Sachsen" gewährleistet werden. Die mit dem Ökozentrum NRW abgestimmte Liste der ökologischen Gestaltung der Produktpalette ist als Anlage der Begründung beigelegt und wird Gegenstand der Baugenehmigung.

Hierdurch und durch die Festsetzung von Sortimentsbeschränkungen wird sichergestellt, daß sich keine nachteiligen Folgen auf die Versorgungsfunktion benachbarter Stadtteilzentren, insbesondere Hamm-Heessen und Hamm-Mitte ergeben.

Für die Ansiedlung der Gewerbebetriebe des SO₂-Gebietes ist der westliche Bereich des Gewerbegebietes zwischen Sachsenweg und Halde, östlich der geplanten Warendorfer Straße städtebaulich der geeignete Standort.

Hier stehen zum einen die notwendige Flächen zur Verfügung und zum anderen ist die Möglichkeit gegeben, das zu erwartende Verkehrsaufkommen des Baumarktes über die geplante Warendorfer Straße zu führen, die in ihrer geplanten Dimension diese zusätzlichen Verkehrsaufkommen ohne weiteres aufnehmen kann.

Zur Entlastung des Sachsenweges erhält die Grundstücksfläche des Baumarktes im nordwestlichen Bereich eine separate Anbindung an die geplante Warendorfer Straße. Für den Anschluß an die Warendorfer Straße wurde der Ausbau der Straßentrasse der Warendorfer Straße durch eine zusätzliche Abbiegespur entsprechend angepaßt.

Das Maß der Nutzung setzt für das Sondergebiet eine Grundflächenzahl von 0,8, eine Geschößflächenzahl von 2,0 und max. 3 Vollgeschosse fest.

4. Überbaubare Grundstücksfläche

Der städtebauliche Entwurf basiert auf einem klar gegliederten Zonierungskonzept der jeweiligen Gewerbebereiche mit einer höchstmöglichen Flexibilität für die Ausparzellierung der einzelnen Gewerbegrundstücke. Der entwickelte Städtebau gibt hierbei einen Rhythmus von gebündelten Zufahrtsbereichen und öffentlichen Grünzügen senkrecht zum Sachsenweg vor. Ziel ist es, die Ansiedlung unterschiedlicher Betriebstypen im Gewerbepark zu ermöglichen. Dabei bieten die geplanten Anordnungen der überbaubaren Grundstücksflächen und der festgesetzten Grünzonen mit der vorgegebenen Erschließung eine größtmögliche Flexibilität für den Zuschnitt der einzelnen gewerblichen Baugrundstücke.

Innerhalb des Planbereiches sind Grundstücksgrößen zusammenhängend bis zu rd. 33.600 m² sowie nahezu beliebige Teilungen möglich.

Die Baugrenzen sind in einem Abstand von 6,0 m bis 10,0 m parallel zu den geplanten Erschließungs- bzw. Grundstücksgrenzen vorgesehen. Eine derartig großzügig dimensionierte überbaubare Grundstücksfläche sollte allen Ansprüchen zukünftiger Nutzer gerecht werden.

Um eine städtebaulich attraktive Gliederung der zukünftigen Baukörper zu erreichen, ist hierzu eine Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen, die ausnahmsweise ein Überschreiten der Baugrenze um bis zu 3,0 m und auf einer Länge von max. 40 % der jeweiligen Baugrenze vorsieht.

Entlang der Baugrenzen an öffentlichen Verkehrsflächen ist aus städtebaulichen Gründen ein 3,0 m breiter Streifen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 (1) 25 a Baugesetzbuch vorgesehen. Die Eingrünung muß mit Ausnahme der Zu- und Abfahrt lückenlos erfolgen. Als Bepflanzung sollen standortgerechte, einheimische Laubgehölze zur Ausführung kommen.

Entsprechend den Änderungen der festgesetzten Verkehrsflächen und der festgesetzten öffentlichen Grünflächen werden die Baugrenzen geändert und angepaßt.

Die bisher festgesetzte geschlossene Bauweise wurde ersatzlos gestrichen, da in den jetzt durch Baugrenzen klar definierten Baufeldern die angestrebte städtebauliche Ordnung auch ohne Festsetzung der Bauweise sichergestellt ist; hierdurch kann den speziellen betrieblichen Erfordernissen auch und gerade beim Aneinandergrenzen verschiedener Eigentümer mit Gemeinschaftsflächen besser Rechnung getragen werden.

5. Altlasten

Die gesamte Oberfläche der Zeche Sachsen steht nicht mehr unter Bergaufsicht. Unter Bergaufsicht stehen im Planungsgebiet lediglich Teile des Grundwasserkörpers. Ein Teil befindet sich im Bereich der ehemaligen Gasreinigung und ein anderer Teil im Bereich der ehemaligen Benzolfabrik südlich der westlichen Halde.

Von der Grundwasserkontamination ist vorwiegend der Bereich des festgesetzten SO₂-Gebietes betroffen. Zur Zeit laufen umfangreiche Untersuchungen, um eine ordnungsgemäße Sanierung sicherstellen zu können. Der Zeitpunkt einer Grundwassersanierung kann jedoch noch nicht abgesehen werden.

Die geplante gewerbliche Nutzung ist durch das kontaminierte Grundwasser nicht gefährdet. Durch entsprechende technische Maßnahmen, wie z.B. oberflächige Abdichtungen, Verlegung von Gasdrainagen u.a. wird eine evtl. Ausgasung von Schadstoffen einerseits und ein Eindringen von Regenwasser in den Untergrund andererseits verhindert.

Die zukünftigen Sanierungsmaßnahmen werden durch die planungsrechtlich ermöglichte Ausnutzung der Grundstücksfläche in keiner Weise behindert.

Desweiteren wurden einige unterschiedlich stark belastete Haufwerke aus Boden und Bauschutt auf den gewerblich zu nutzenden Grundstücksflächen entdeckt.

Die derzeit bekannten stärker kontaminierten Bodenchargen werden vor Beginn bzw. während der Bauarbeiten unter Aufsicht eines Sachverständigen extern entsorgt.

Die schwach belasteten Bodenchargen werden zur geordneten Umlagerung in ein sog. Umlagerungsbauwerk eingebunden. Der Standort dieses Umlagerungsbauwerkes ist auf der nördlich gelegenen Halde geplant. Diese Umlagerungsbauwerk ist erweiterbar, so daß auch zusätzliche Massen aus Tiefbauarbeiten im Bereich des Gewerbegebietes Sachsen aufgenommen werden können.

Zur klaren Trennung der umgelagerten Materialien von der Halde und der Luftseite werden diese Bodenmassen durch eine 30 cm starke, bindige Bodenschicht umgeben.

Die gesamten Bauarbeiten werden unter ständiger fachgutachterlicher Begleitung durchgeführt, damit die Sicherheit der vor Ort befindlichen Personen und eine lückenlose Dokumentation der umgelagerten Bodenmassen gewährleistet wird.

6. Wald und öffentliche Grünflächen

Die vorhandenen Halden nördlich der Industrie- bzw. Gewerbeflächen sind als Wald festgesetzt. Sie dienen der Abschirmung des angrenzenden Wohngebietes und sollen entsprechend den Bindungen im Abschlußbetriebsplan gestaltet werden.

16

Im Anschluß an die südlich des Sachsenweges gelegenen Gewerbebebietsflächen ist eine öffentliche Grünfläche festgesetzt. In Verbindung mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes 07.007 wird hier langfristig eine Fuß- und Radwegeverbindung entlang der Bahnlinie auf der ganzen Länge sichergestellt.

In dieser Grünfläche befindet sich eine stillgelegte Heißwassertransportleitung, die östlich der Trasse der Warendorfer Straße nach Norden abknickt und auf den Sachsenweg führt. Sie wird zwischen dem Sachsenweg und der DB-Strecke als Notleitung für das Oberflächenwasser aus den Versickerungsanlagen genutzt. Der entlang der Warendorfer Straße verlaufende Abschnitt der Transportleitung wird über eine private Grundstücksfläche geführt und ist im rechtskräftigen Bebauungsplan bereits mit einem Leitungsrecht zug. d. Stadtwerke gesichert. Da die Nutzung der Transportleitung auf die Stadt übergegangen ist, wird für diesen Notüberlauf ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zug. der Stadt festgesetzt.

Der zentrale Bereich des Öko-Zentrums NRW und des Gewerbeparks wird durch die Festsetzung öffentlicher Grünflächen gestaltet und gegliedert, z.T. verlaufen in diesen Grünschnitten Fuß- und Radwege.

Einen städtebaulich besonders wichtigen Grünzug bildet die südöstlich, entlang der Bahntrasse gelegene öffentliche Grünfläche, die mehrere Funktionen zum Teil von zentraler Bedeutung für das Gewerbegebiet aufnehmen soll.

So übernimmt diese Grünfläche aufgrund der bestehenden Altlastensituation die zentrale Aufgabe der Versickerung des Oberflächenwassers aus dem gesamten Gewerbegebiet.

Desweiteren sind in diesem Bereich Gleisanschlüsse der angrenzenden Gewerbebetriebe an das unmittelbar südlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegende Güterverkehrsnetz der Bahn AG denkbar.

Um eine angemessene Beteiligung der angrenzenden Gewerbebetriebe an der Gestaltung dieses Grünzuges zu erreichen, wurden die zur öffentlichen Grünfläche entlang der Bahnlinie gelegenen nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit einem Anpflanzungsgebot von Bäumen und Sträuchern belegt. Als Anpflanzungen sollen standortgerechte, einheimische Laubgehölze als Sträucher oder Einzelgehölze mind. 1,50 m hoch zur Ausführung kommen.

7. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Voraussetzung für die Anwendung der ökologischen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen i.S.d. § 8a BNatschG ist, daß aufgrund des Bauleitplans Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind.

Allerdings werden Bebauungspläne, die u.a. lediglich den baulichen Bestand bzw. bestehende Baurechte festschreiben von der o.a. Vorschrift regelmäßig nicht erfaßt.

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 07.007 umfaßt einen Bereich, der Teil einer industriellen Nutzung war (Zechen Sachsen) und durch den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 07.007 erneut mit Baurechten für ein Gewerbe- und Industriegebiet belegt wurde.

Die getroffenen Änderungen betreffen überwiegend die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen. Verglichen mit den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes wird sich die ökologische Bilanz durch die Aufnahme öffentlicher Grünflächen in den Bebauungsplan sowie die ergänzenden Festsetzungen der Pflanzgebote sogar erhöhen. Aus diesen Gründen sind Festsetzungen von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nicht erforderlich.

8. Verkehrsflächen / Stellplätze

Der Sachsenweg wird unmittelbar an die geplante neue Warendorfer Straße angebunden, die das Gebiet an die B 61 im Süden und die B 63 im Westen anbinden soll.

Der Charakter des ökologischen Gewerbeparkes soll sich auch in der Verkehrsfläche des Sachsenweges wiederfinden, die Querschnittsgestaltung sieht deshalb sowohl Grünstreifen und Entwässerungsmulden als auch Fuß- und Radwege vor; an besonderen Stellen sollen über begrünte Mittelinseln Querungshilfen bereitgestellt werden. Der geänderte Gesamtquerschnitt der Straße beträgt max. 17,5 m wodurch sich die nördliche Straßenbegrenzungslinie verschiebt.

Nach Abschätzung des Bedarfs an öffentlichen Stellplätzen für den Teilbereich westlich der Anhalter Straße wird eine kleinere ebenerdige Stellplatzanlage als öffentliche Anlage für ca. 60 PKW vorgesehen. Aus städtebaulichen und funktionalen Erwägungen wurde als Standort für diese Anlage der Bereich zwischen Anhalter Straße und Halde festgesetzt.

Aufgrund der festgesetzten Nutzung eines Baumarktes im SO₂-Gebiet wird mit einem verstärkten Verkehrsaufkommen in diesem Bereich gerechnet.

Um den entsprechenden Stellplatzbedarf Rechnung zu tragen, wird eine separate, ausreichend dimensionierte Stellplatzanlage im SO₂-Gebiet festgesetzt, die sich zur angrenzenden Warendorfer Straße orientiert. Die Stellplatzanlage wird direkt über einen Ein- und Ausfahrtbereich an die Warendorfer Straße angebunden. Gleichzeitig erhält die Warendorfer Straße an dem Ein- und Ausfahrtbereich eine separate Linksabbiegerspur.

Diese Maßnahme gewährleistet den verkehrstechnisch einwandfreien Zu- und Ablauf der Verkehrsströme des SO₂-Gebietes.

Die Gestaltung der Stellplatzanlage soll dem ökologischen Anspruch des Gewerbegebietes Rechnung tragen. Aus diesem Grund wurde zum einen entlang der Warendorfer Straße eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt, die gem. textl. Festsetzung mit heimischen, standortgerechten Bäumen und Laubgehölzen lückenlos anzupflanzen ist.

Zum anderen wird für diese Stellplatzanlage festgesetzt, daß je 6 Stellplätze ein hochstämmiger heimischer Laubbaum zu pflanzen ist. Die Baumstandorte sind so zu wählen, daß die Baumschirme über den Stellflächen liegen.

Für die Deckung des angesetzten Flächenbedarfs des Baumarktes wurde die gesamte Grundstückstiefe zwischen Haldenfuß und Sachsenweg benötigt.

Die Trassenführung der Anhalter Straße wurde entsprechend verkürzt, der geplante Wendehammer um ca. 90 m nach Osten verlagert und der Straßenquerschnitt dem geplanten Ausbau angepaßt.

Über eine Buslinie am Dasbecker Weg bzw. Am Hämmschen ist das Plangebiet an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs angeschlossen. Es ist spätestens bei Fertigstellung der Verbindung Warendorfer Straße / Sachsenweg anzustreben, daß eine Buslinie über den Sachsenweg geführt wird.

Der Bebauungsplan Nr. 07.007 grenzt unmittelbar an den Bebauungsplan Nr. 07.073 an, der die Trassenführung der z.Z. im Bau befindlichen Warendorfer Straße festlegt.

Der Bebauungsplan Nr. 07.073 sieht für die notwendige Verbindung der Warendorfer Straße mit dem nördlichen Bereich des Rahmenplanes Heessen-West den Anschlußpunkt für eine Verkehrsstrasse mit begleitenden Radweg vor.

Dieser Radweg sollte ursprünglich südöstlich des geplanten Kreisverkehrs die Trasse der Warendorfer Straße in einer Unterführung unterqueren und parallel zur geplanten Verbindungstrasse verlaufen.

Der aktuelle Ausbauplan der Warendorfer Straße sieht nunmehr vor, auf die Unterführung zu verzichten. Der Fuß- und Radweg wird nunmehr entlang der geplanten Verkehrsstrasse geführt.

Der abschließende Ausbau der Verbindungstrasse soll erst im Zusammenhang mit der Erschließung der Siedlungsgebiete des Städtebaulichen Rahmenplanes Heessen West erfolgen.

Für die Erschließung der sich neu entwickelnden Siedlungsgebiete hält sich der Ausbauplan eine Option für eine entsprechende Fahrbahndimensionierung offen.

Ein Teilabschnitt dieser geplanten Verbindungstrasse durchschneidet jedoch den im Bebauungsplan Nr. 07.007 festgesetzten Waldbereich. Die hiervon betroffene Grundstücksfläche wurde daher entsprechend den Vorgaben des beschlossenen Ausbauplanes als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Eine Anbindung der Warendorfer Straße an den Edelweißplatz für den motorisierte Individual-Verkehr, die innerhalb der parlamentarischen Beratung zum Rahmenplan Heessen West nicht gewünscht war, wird hierdurch nicht festgesetzt.

9. Energie

Es ist beabsichtigt, wie große Bereiche des Ortsteiles Heessen, auch das Gebiet der ehemaligen Zeche Sachsen in erster Linie mit Fernwärme zu versorgen. Die Regelung von Anschluß und Benutzung dieser Energie kann über privatrechtliche Verträge durch den Eigentümer - Grundstücksfonds NRW - erfolgen.

Darüberhinaus soll die Nutzung regenerativer Energieformen angeregt werden. Vorhandene sowie geplante Ver- und Entsorgungsleitungen werden mit ihren Schutzstreifen durch Leitungsrechte gesichert.

10. Entwässerung / Abwasser

Aus ökologischen Gründen sollen dort, wo die Altlastensituation es zuläßt, grundsätzlich die Niederschläge, die auf die bebauten Flächen der Grundstücke treffen, möglichst auf den Baugrundstücken selbst zur Versickerung gebracht werden; befestigte Verkehrs- und Lagerflächen sollen in der Regel in das Mischwasserkanalsystem entwässern.

Darüber hinaus bilden die öffentlichen Grünflächen einen wichtigen Bestandteil der Entwässerungskonzeption. In diesen Grünflächen verläuft ein offenes Graben-Muldensystem, in dem das nicht versickernde Niederschlagswasser zu den Versickerungsflächen geführt wird, die in dem öffentlichen Grünbereich an der Bahnlinie geplant sind.

Aufgrund der Altlastenproblematik auf der Fläche "Süd-West" (SO₂-Gebiet) ist eine Versickerung der Oberflächenwasser nicht möglich. Das anfallende Dachwasser der Gebäude soll hier gesammelt und in dem angrenzend verlaufenden offenem Graben-Muldensystem innerhalb der öffentlichen Grünfläche über den Sachsenweg hinaus zu der o.a. Versickerungsfläche geführt werden.

Die Nutzung von Regenwasser (z.B. für die Bewässerung des Gartencenters o.ä.) wird ausdrücklich begrüßt.

Das Schmutzwasser und stärker verschmutzte Niederschlagswasser von den befestigten Flächen der Baugrundstücke wird in den öffentlichen Schmutzwasserkanal im Sachsenweg bzw. in der Anhalter Straße abgeführt.

11. Innergebietlicher Lärmschutz

Für den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 07.007 wurde ein Lärmgutachten erstellt, das für den betroffenen Straßenabschnitt des Sachsenweges einen DTV-Wert (Durchschnittlicher Tagesverkehr) von 3800 Kfz zugrunde legte:

Mit dieser Grundlage wurde für den Bereich des Sachsenweges ein Emissionspegel von 61,1 dB(A) tags bzw. 48,6 dB(A) nachts ermittelt.

Desweiteren wurde der Emissionspegel der Bundesbahnstrecke Hamm - Hannover mit 74,0 dB(A) angegeben.

Das Berechnungsverfahren und die o. a. Grundlagen haben sich zwischenzeitlich durch die Planung der B 61n (Warendorfer Straße) und die geplante städtebauliche Umwandlung des Gewerbegebietes von einem Industriegebiet in ein ökologisches Gewerbegebiet, in dem auch betriebsbedingtes Wohnen zulässig sein wird, wesentlich verändert.

So werden im Rahmen des fortgeschriebenen, aktuellen Verkehrsprognosenmodells der Stadt Hamm für das prognostizierte Verkehrsaufkommen nach Fertigstellung der B 61n - Warendorfer Straße Ost -im Bereich der o. a. Straßenabschnitte folgende DTV-Werte errechnet:

- Warendorfer Straße - nördlich d. Sachsenweges - 7900 DTV
- Warendorfer Straße - südlich d. Sachsenweges - 3400 DTV
- Sachsenweg - 8600 DTV

Für die Anhalter Straße werden keine Angaben gemacht. Die erwartete geringe Verkehrsbelastung der Anhalter Straße kann daher vernachlässigt werden.

Anhand dieser Werte ergibt sich

1. im Bereich der **GE-Gebiete** entlang des **Sachsenweges** ein Beurteilungspegel von max max 67,5 dB(A) tags und 57,7 dB(A) nachts. Der zu erwartende Beurteilungspegel liegt über den anzustrebenden GE-Orientierungswerten der DIN 18005 von 65 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts.

Zur Einhaltung der o. a. Anhaltswerte für Innenschallpegel wird eine Grundrissgestaltung empfohlen, welche die Schlaf- und Wohnräume an Gebäudeseiten vorsieht, die den Verkehrsschallquellen abgewandt sind. Für Schlaf- und Wohnräume an Gebäudeseiten, die den Verkehrsschallquellen zugewandt sind, sind für Fenster und deren Zusatzeinrichtungen mindestens die Schallschutzklassen (**SSK**) 2 entsprechend den Herstellungs- und Einbauvorschriften der VDI-Richtlinie 2719 erforderlich und festzusetzen.

2. im Bereich der **südlichen** überbaubaren Grundstücksfläche der **GE-Gebiete** entlang der **Bundesbahnstrecke Hannover - Hamm** ein Beurteilungspegel von max. 58,5 dB(A) tags und 65,3 dB(A) nachts. Der zu erwartende Beurteilungspegel liegt auch hier über den anzustrebenden GE-Orientierungswerten der DIN 18005 von 65 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts.

Zur Einhaltung der o. a. Anhaltswerte für Innenschallpegel wird eine Grundrissgestaltung empfohlen, welche die Schlaf- und Wohnräume an Gebäudeseiten vorsieht, die den Verkehrsschallquellen abgewandt sind. Für Schlafräume an Gebäudeseiten, die den Verkehrsschallquellen zugewandt sind, sind für Fenster und deren Zusatzeinrichtungen mindestens die Schallschutzklassen (**SSK**) 3 entsprechend den Herstellungs- und Einbauvorschriften der VDI-Richtlinie 2719 erforderlich und festzusetzen.

Da in dem Planbereich zum größten Teil eine genaue Nutzung des Gewerbegebietes zum Zeitpunkt der Planaufstellung noch nicht bekannt ist, können Maßnahmen zum Schutz der ausnahmsweise zulässigen betriebsbegingten Wohnnutzung vor Verkehrslärm nur in Form eines passiven Emissionsschutzes getroffen werden. Dies wird im Rahmen der Erteilung von betriebsbedingten Baugenehmigungen erfolgen.

Plangegebene Schallimmissionen auf schutzwürdige Nutzungen außerhalb des Geltungsbereiches sind durch Art und Maß der beabsichtigten Nutzungen im Bebauungsplan Nr. 07.007 nicht zu erwarten.

12. Baunutzungsverordnung

Für den Geltungsbereich der 3. Änderung gilt die Baunutzungsverordnung vom 26. Januar 1990 in der geltenden Fassung.

13. Festsetzungen:

Der Planbereich ist mit einer dick gestrichelten Balkenlinie umrandet.

Innerhalb des Geltungsbereiches werden festgesetzt.

1. Art und Maß der baulichen Nutzung
2. überbaubare Grundstücksflächen
3. Verkehrsflächen
4. öffentliche Grünflächen und ihre Zweckbestimmung
5. mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
6. Fläche für Versorgungsanlagen
7. Pflanzgebote
8. Waldfläche
9. private Stellplatzflächen
10. textliche Festsetzungen

Hamm, den 24.09.1997

gez. Möller
Stadtbaurat

gez. Haggney
Ltd. städt. Baudirektor.