

**Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 07.007 - Zeche Sachsen -**

Die 1. Änderung des o.a. Bebauungsplanes umfaßt den Bereich zwischen

der Südgrenze der Straße Am Hämmschen, Westgrenze des Dasbecker Weges und seiner Verlängerung entlang der geplanten neuen Trasse, Nordgrenze der Bundesbahnstrecke Hamm-Hannover auf einer Länge von ca. 725 m sowie einer im Abstand von 8 m zur Südwestgrenze der Anhalterstraße parallel verlaufenden Linie, die im Süden auf die Bundesbahnstrecke und im Norden auf die Straße Am Hämmschen stößt.

**Zielsetzung**

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 städtebauliche Planung, für diesen Bereich eine Änderung des Bebauungsplanes einzuleiten.

Die zwischenzeitliche 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 Gewerbeparks verwirklicht werden, der durch das Öko-Zentrum NRW insgesamt gemanagt wird.

Das gesamte Plangebiet des rechtskräftigen Bebauungsplanes für den Gewerbepark 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 diese 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 die 3. Änderung neu gefaßt.

**Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Der wirksame Flächennutzungsplan teilt den Bereich der 1. Änderung in Gewerbegebiet und in Industriegebiet auf. Zur Ermöglichung der im Bebauungsplan vorgesehenen Gewerbegebiete wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert.

Die Haldenfläche ist als Fläche für die Forstwirtschaft dargestellt und die Restfläche als Mischgebiet bzw. allgemeines Wohngebiet.

**Lagebedingungen der Gewerbegebiete**

Das Gewerbegebiet fügt sich im Südwesten an die vorhandenen an die Bundesbahnstrecke Hamm-Hannover angelagerten Gewerbeflächen des Stadtteiles Hamm-Heessen an.

18

Die Lage im Südwesten der besiedelten Fläche des Stadtteiles erlaubt jedoch keine uneingeschränkte gewerblich-industrielle Nutzung der Flächen. Der Gewerbepark soll weiterhin durch das Öko-Zentrum NRW eine stärker gewerbliche, an den Zielen des Zentrums ausgerichtete und 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 GE1-Gebieten sind Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen I - V unzulässig, wobei die Abstandsklasse V ausnahmsweise zugelassen werden kann. Regelmäßig können hier Betriebe angesiedelt werden, die einen Schutzabstand von mind. 200 m und ausnahmsweise 300 m zu Wohngebieten brauchen.

- In den GE2-Gebieten sind Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen I - VI unzulässig, ausnahmsweise sind einzelne Betriebe der Abstandsklasse VI zulässig. Regelmäßig können hier Betriebe angesiedelt werden, die einen Schutzabstand von mind. 100 m zu Wohngebieten brauchen, die Ausnahmemöglichkeit beschränkt sich auf Betriebe, die nicht geruchs- oder luftbelastend sind, um die angrenzenden Misch- bzw. Wohngebiete zu schützen.

Da sowohl die Bergehalden im nördlichen Teil des Bebauungsplanes als auch der ca. 4 - 7 m hohe Eisenbahndamm im Anschluß an die südliche Plangebietsgrenze eine zusätzliche Abschirmfunktion im Hinblick auf Lärmemissionen erwarten lassen, sind geringfügige Unterschreitungen der Abstände im Hinblick auf die geringe Anzahl von Gebäuden vertretbar. Diese Gebäude grenzen zudem unmittelbar an ein bestehendes Gewerbe- bzw. Industriegebiet an. Hieraus läßt sich die o.a. ausnahmsweise zulässige Ansiedlung gewerblicher Anlagen der nächst höheren Abstandsklasse begründen.

Das Maß der Nutzung gibt für die Gewerbegebiete eine Geschoßflächenzahl von 2,0, eine Grundflächenzahl von 0,8 und max. 3 Vollgeschosse an. Lediglich im Bereich der ehemaligen Maschinenhalle bleibt zur Berücksichtigung des Bestandes eine Baumassenzahl von 9,0 festgesetzt.

Um die besondere Nutzung der Maschinenhalle (Messezentrum) und ihre außergewöhnliche Erscheinungsform hervorzuheben, wird das städtebauliche Umfeld entsprechend gestaltet. So wird die Maschinenhalle im Nordosten bis Südwesten von einer öffentlichen Grünfläche eingerahmt, die verschiedene Nutzungsansprüche integriert.

Im Südosten, gegenüber des Hallenkopfes und der vorhandenen Freitreppe soll ein öffentlicher Platz entstehen, der den öffentlichen Charakter der Messehalle wiedergibt und in die südlich angrenzenden privaten gewerblichen Flächen hineinragt. Flankiert wird dieser Platz durch überbaubare Grundstücksflächen, deren Geschossigkeit abgestuft wird. In Bezug auf die vorhandene Höhe der Maschinenhalle, werden Teilbereiche der überbaubaren Grundstücksflächen, die sich zu dem o.a. öffentlichen Platz orientieren mit einer drei bis viergeschossigen Bauweise festgesetzt. Alle weiteren Bereiche der Grundstücksflächen erhalten die für das Gewerbegebiet verwendete Festsetzung einer max. dreigeschossigen Bauweise.

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte 110 KV Umspannstation wird für die weitere Entwicklung des Ökozentrums NRW nicht mehr benötigt und aus dem Bebauungsplan herausgenommen. Stattdessen soll die zukünftige Nutzung der Fläche dem ökologischen Anspruch des Gewerbeparks durch eine repräsentative Grünflächengestaltung Rechnung tragen. Um dies zu gewährleisten und diese Fläche auch öffentlich zugänglich zu halten, wird dieser Bereich als öffentliche Grünfläche festgesetzt.

Diese Nutzung erstreckt sich auch bis auf das nördlich der o.a. Umspannstation festgesetzte Gewerbegebiet, so daß diese Festsetzung ebenfalls aufgegeben wird.

## Altlasten

Das Gelände der ehemaligen Zeche Sachsen wurde bis 1976 durch den Bergbau genutzt. Nach Aufgabe dieser Nutzung erfolgte ein unkontrollierter Abbruch der Betriebsgebäude. Das Abbruchmaterial wurde mit zum Teil mächtigen Bergen aus Bergematerial überdeckt. Vor dem Abriß wurden Schadstoffe nicht aus dem Betriebsgebäuden oder von Freiflächen entfernt, so daß kontaminiertes Material mit unbelastetem Material vermischt wurde.

Folgende Untersuchungen zur Schadstoffsituation auf dem Gelände wurden durchgeführt:

- 1984/85:  
Baugrundgutachten durch das Geotechnische Büro Dr. Butenweg, Waltrop
- 1986/87:  
Gefährdungsabschätzung durch das Ingenieurbüro Sowa und das Chemische Untersuchungsamt der Stadt Hamm
- 1988 bis heute:  
Vertiefende Gefährdungsabschätzung, nutzungsbezogene Sanierungsuntersuchungen, Sanierungsüberwachung durch die AHU - Büro für Hydrogeologie und Umwelt GmbH, Aachen in Zusammenarbeit mit dem Büro Prof. Dr. Jessberger und Partner, Bochum, dem Institut für Hygiene und Arbeitsmedizin, Aachen und dem Chemischen Untersuchungsamt der Stadt Hamm.

Als Ergebnis dieser Untersuchungen kann für den Bereich der 1. Änderung folgendes festgehalten werden:

- Fläche Nordost (Maschinenhalle und Umgebung)  
Hier lagen geringmächtige Aufschüttungen bis 3 m über dem gewachsenen Boden. Es existierten bereichsweise Kontaminationen durch Schwermetalle und flächenhaft erhöhte PAK-Gehalte im Boden. Um die hochwertige Gewerbenutzung mit Außenanlagen und Grünflächen realisieren zu können, mußten in diesem Bereich - bis auf das Auskoffern kleinerer Bereiche und eine 30 cm starke Bodenabdeckung mit unbelastetem Material - keine weiteren Sanierungsarbeiten durchgeführt werden. Die Gefährdung durch die flächenhaft erhöhten Werte im Boden mit polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffen wurde durch den Auftrag von unbelastetem Boden in Bereichen von Sondernutzungen (z.B. Übungsbaustelle) und ausreichend dichtem Bewuchs in Freiflächen ausgeschlossen.
- Fläche Gasreinigung  
Die Ergebnisse der Gefährdungsabschätzung des Altstandortes ehem. Gasreinigung haben gezeigt, daß Sanierungsmaßnahmen erforderlich wurden, um eine geordnete Wiedernutzbarmachung gem. des Bebauungsplanes der Stadt Hamm zu ermöglichen. Ein Gesichtspunkt zur Vorsorge stellte sich in Maßnahmen zum Schutz des Grundwassers dar. Die Sanierungsuntersuchungen für diesen Bereich ergaben, daß im Bereich der zu sanierenden Fläche hohe Boden- und Sickerwasserkontaminationen durch Cyanide, aromatische Kohlenwasserstoffe, polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe sowie Salzkonzentration bestehen.  
Aus der Gefährdungsabschätzung ergaben sich im folgenden die verschiedenen Gefährdungspfade:
  - Verwehung kontaminierter Bodenpartikel,
  - Aufnahme von kontaminierten Bodenpartikeln auf oralem (Aufnahme durch den Mund), inhalativem (über die Atemwege) und kutanem (bei Berührung durch die Haut) Weg,
  - Schadstofftransfer über die Nahrungskette,
  - Ausgasung und Migration von flüchtigen Schadstoffen über die Bodenluft und deren Anreicherung in geschlossenen Räumen sowie in Ver- und Entsorgungseinrichtungen,
  - Eluierung und Transport von Schadstoffen im Untergrund und deren Verbreitung im Grundwasser des ersten und zweiten Grundwasserstockwerkes.

Die Sanierungsmaßnahme mußte daher sicherstellen, daß die dargestellten Gefährdungen unterbunden werden und die tolerierbaren Beeinträchtigungen, die vom Altstandort für Mensch und

Umwelt ausgehen, bekannt und kontrollierbar sind.

Als Sanierungsziele wurden folgende Maßnahmen definiert:

- Verhinderung eines weiteren Schadstoffaustrages in seitliches und tieferes Grundwasser sowie in die Atmosphäre (durch Ausgasung),
- Erreichen eines dauerhaften Arbeitsschutzes für die auf dem Gelände tätigen Personen.

Im Rahmen von Machbarkeitsstudien sind mehrere Sanierungsmaßnahmen untersucht worden. Als Ergebnis dieser Studien stellte sich die bautechnische Sicherung des Untergrundes unter dem Kosten-Nutzen-Aspekt als die sinnvollste Alternative dar.

Diese bautechnische Sicherung sieht in einer ersten Sanierungsstufe konkret die folgenden Sanierungselemente vor:

- Auskoffering der belasteten Bodenbereiche im Bereich des Schutzstreifens der Ruhrgas-Trasse und der südlich dieser Trasse gelegenen Bereiche, da die Dichtung nicht über die Ruhrgas-Trasse verlaufen darf, sondern von Norden in Abstimmung mit der Ruhrgas AG nur bis zum Schutzstreifen reichen kann,
- Abdichten der Verunreinigungen gegen anfallendes Niederschlagswasser im nördlich der Ferngastrasse gelegenen Sanierungsbereich durch ein Oberflächenabdichtungssystem und gesicherter Einbau des ausgekofferten Bodens unterhalb der Oberflächenabdichtung,
- Beobachtung der Grundwasserqualität im Abstrom der versiegelten Fläche.

Als zweite Sanierungsstufe sind in Abhängigkeit der Ergebnisse der Grundwasserbeobachtungen ggfls. weitere Maßnahmen zur Verhinderung des Sickerwassereintrages zu treffen und zwar in Form einer Dichtwand, die den Grundwasserzustrom unterhalb der Oberflächenabdichtung unterbinden wird.

Für das Monitoring zur Überwachung des Sanierungserfolges werden Meßstellen in unterschiedlicher Tiefe errichtet und das Grundwasser auf verschiedene Parameter untersucht.

Die zweite Sanierungsstufe wird erforderlich in Form einer vertikalen Dichtwand, z. B. einer mineralische Dichtwand, wenn die Grundwasserbeobachtung Ergebnisse zeigt, die eindeutig einen Schadstoffaustrag aus der abgedichteten Fläche nachweisen.

Die Genehmigung für diese Sanierungsarbeiten wurde seitens des Landesoberbergamtes im Rahmen eines Sonderbetriebsplanes erteilt. Die Arbeiten der o.a. ersten Sanierungsstufe wurden 1995 ausgeführt.

Nach Durchführung aller Sicherungsmaßnahmen gem. des Abschlußbetriebsplanes endete die Bergaufsicht am 15.09.1996. Der Bereich des Grundwassers sowie die Einrichtungen der Grundwasserkontrolle verbleiben noch unter Bergaufsicht.

- Fläche Nord (Bergehalde)

Im Bereich der Fläche Nord liegen Halden bis zu 30 m Mächtigkeit vor. Die Oberfläche wurde 1994 aus der Bergaufsicht entlassen. Eine ehemalige Benzolfabrik (außerhalb des Planbereiches der 1. Änderung) wurde z.T. mit Haldenmaterial überschüttet. Es liegen Grundwasseruntersuchungen für den An- und Abstrom der Halde vor. Nach den vorliegenden Untersuchungen zur Grundwasserbelastung im Planbereich der 1. Änderung können die dort vorgesehenen Nutzungen unter den ohnehin auf der Fläche Nordost bestehenden Einschränkungen bzw. definierten Sicherungsmaßnahmen realisiert werden.

Die geplante Nutzung für die Haldenfläche ist eine Waldfläche. Bodenuntersuchungen auf der Halde selbst wurden bislang nicht durchgeführt; nach den bisherigen Erkenntnissen ist die geplante Nutzung auch unter Altlastengesichtspunkten realisierbar. Im Zusammenhang mit dem Entlassungsverfahren aus der Bergaufsicht wurde für den oberflächennahen Bereich der Halde eine

Gefährdungsabschätzung durchgeführt, nach deren Ergebnis die öffentliche Zugänglichkeit der Halde sowie etwaige Sicherungsmaßnahmen festgelegt werden.

Obwohl damit nach den Erkenntnissen der vorliegenden Altlastenuntersuchungen die beabsichtigte bauliche Nutzung des Geländes - unter Einhaltung der Sicherungsmaßnahmen - unbedenklich ist, wird aus Gründen der Vorsorge im Bebauungsplan eine Kennzeichnung in Textform vorgenommen, um darauf hinzuweisen, daß die Böden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.

#### - Schächte 1/2/5

Obwohl die ehem. Schächte 1, 2 und 5 verfüllt wurden, geht vor allem von den Schächten 2 und 5 immer noch ein Gefahrenpotential hinsichtlich der Standsicherheit und möglicher Ausgasung in ihrer näheren Umgebung aus.

Aus diesem Grund werden um die betroffenen Schächte Schachtschutzbereiche festgesetzt, die nach statischen und gastechnischen Gründen differenziert sind.

Der Durchmesser des statischen Schachtschutzbereiches beträgt für Schacht 1 - 24,0 m, für Schacht 2 - 24,8 m und für Schacht 5 - 25,6 m. Diese Bereiche sind von einer Bebauung freizuhalten.

Der Radius des gastechnischen Schachtschutzbereiches beträgt für Schacht 2 und 5 - 25,0 m, gemessen vom Schachtmittelpunkt. Innerhalb dieser Schachtschutzbereiche ist aus Gründen möglicher Ausgasung die Errichtung baulicher Anlagen (hierzu zählen auch Verkehrs- und Lagerflächen) sowie das Verlegen von Ver- und Entsorgungseinrichtungen aller Art nur nach entsprechender gutachterlicher Stellungnahme eines von der Bergbehörde anerkannten Sachverständigen möglich.

### **Überbaubare Flächen, Bauweise**

Innerhalb des Planbereiches sind Grundstücksgrößen zusammenhängend bis zu rd. 25000 m<sup>2</sup> sowie weitgehend beliebige Teilungen möglich.

Die Baugrenzen sind in einem Abstand von 7,0 bis 10,0 m parallel zu geplanten Erschließungs- bzw. Grundstücksgrenzen vorgesehen. Solchermaßen großzügig dimensionierte überbaubare Grundstücksflächen sollen allen Ansprüchen zukünftiger Nutzer gerecht werden. Um eine städtebaulich attraktive Gliederung der zukünftigen Baukörper zu erreichen, wird 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 m der jeweiligen Baugrenze vorsieht. Entlang der Baugrenzen an öffentlichen Verkehrsflächen ist aus städtebaulichen Gründen eine Fläche für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 (1) 25 a Baugesetzbuch vorgesehen.

Eine Ausnahme der großzügig festgesetzten und auf größtmögliche Variabilität ausgerichtete Baumassen bildet der Bereich östlich der Anhalter Straße. Hier soll durch Festsetzung kleinerer überbaubarer Grundstücksflächen die Ansiedlung kleinerer Gewerbeeinheiten in einer "Musterhaussiedlung" gefördert werden, die durch eine öffentliche Verkehrsfläche intern erschlossen und an die Anhalter Straße angeschlossen wird.

Entsprechend den Änderungen der festgesetzten Verkehrsflächen und der festgesetzten öffentlichen Grünflächen werden die Baugrenzen geändert und angepaßt. Darüberhinaus ist die südliche Kühlturmterrasse nordöstlich der Maschinenhalle mit einer Baugrenze umgeben worden, um hier den Einbau einer Freilichtarena zu ermöglichen.

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.

### **Wald und öffentliche Grünflächen**

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

Ein neu festgesetzter Fuß- und Radweg durchquert die Waldfläche zwischen den Haldenkörpern und stellt westlich der Marienburger Straße den Anschluß an die vorhandene Grünanlage Vogelsang her.

Im Anschluß an die südlich des Sachsenweges gelegenen Gewerbegebietsflächen ist eine öffentliche Grünfläche festgesetzt. Dieses "grüne Rückgrat" des Gewerbegebietes wird nach Nordosten bis zur Bebauungsplangrenze erweitert, so daß hier langfristig eine Fuß- und Radwegeverbindung entlang der Bahnlinie auf der ganzen Länge sichergestellt werden kann. Die Größe der öffentlichen Grünfläche ist ausreichend, neben dem Radweg auch Versickerungsflächen und evtl. Gleisanschlüsse, die z.Z. noch nicht räumlich bestimmt werden können, konfliktfrei unterzubringen.

Der zentrale Bereich des Öko-Zentrums NRW und der Gewerbepark werden durch die Festsetzung öffentlicher Grünflächen gestaltet und gegliedert; z.T. verlaufen in diesen Grünschnitten Fuß- und Radwege. Die Nord-Süd-Verbindungen zwischen diesen öffentlichen Grünflächen sollen im wesentlichen durch private Begrünung ergänzt werden. Um die gewerblichen Investoren angemessen auch an der Grünentwicklung des Gewerbeparkes beteiligen zu können, wurde die vorgenannte öffentliche Grünfläche entlang der Bahnlinie um ca. 12 m reduziert, wobei die dort gelegenen gewerblichen Flächen entsprechend ausgedehnt wurden. Da die Baugrenzen unverändert bleiben, entsteht hier ein Grundstücksstreifen, der von privater Seite gärtnerisch gestaltet werden soll; eine entsprechende Festsetzung zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 (1) 25 a BauGB ist getroffen.

### **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 1. 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. Durch die Übernahme der öffentlichen Grünflächen der städtebaulichen Planung in den Bebauungsplan und die ergänzenden Festsetzungen der Pflanzgebote wird sich die ökologische Bilanz der planerischen Festsetzungen erhöhen.

Aus diesen Gründen sind Festsetzungen von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nicht erforderlich.

### **Verkehrsflächen/Stellplätze**

Der Sachsenweg wird unmittelbar an die geplante neue Wareндorfer 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 als auch Fuß- und Radwege vor; an besonderen Stellen sollen über begrünte Mittellinseln Querungshilfen bereitgestellt werden. Der geänderte Gesamtquerschnitt der Straße beträgt insgesamt 17,5 m, wodurch sich die nördliche Straßenbegrenzungslinie verschiebt. Südlich der ehemaligen Maschinenhalle wird ein neuer Fußgängerbereich festgesetzt, der als öffentlicher Platz das städtebauliche Umfeld des Öko-Zentrums prägen soll. Die Stichstraße der Planstraße C ist aus Sicht der neueren Baukonzeption nicht mehr erforderlich und kann aus diesem Grunde entfallen.

19

Im westlichen Anschluß an das am Sachsenweg gelegene städtische Verwaltungsgebäude ist als Abstufung zum Gewerbegebiet im rechtskräftigen Bebauungsplan eine vorhandene Stellplatzanlage (ca. 100 Stellplätze) festgesetzt, welche den Bedarf des Verwaltungsgebäudes abdeckt.

In Ergänzung zu der o.a. festgesetzten Stellplatzanlage wird eine zweite Parkplatzanlage mit insgesamt rd. 190 Stellplätzen in der Parkpalette im Bereich zwischen Dessauerstraße und Sachsenweg neu festgesetzt. Diese Stellplatzanlage stellt zentral Parkplätze für Besucher des Öko-Zentrums und des Gewerbeparks bereit, wodurch eine Mehrfach-Nutzung erzielt wird und insgesamt eine geringere Zahl von öffentlichen und privaten Stellplätzen im Gewerbepark eingerichtet werden kann. Die Parkplatzanlage hat überwiegend öffentlichen Charakter. Einschränkungen bestehen hier insoweit, als an besonderen Veranstaltungstagen des Öko-Zentrums (Hauptmessestage) eine veranstaltungsbezogene Bewirtschaftung vorgesehen ist. Parallel zu dieser Festsetzung der Parkplatzanlage wird deshalb für alle festgesetzten GE<sub>a</sub>-Gebiete die Festsetzung getroffen, daß lediglich 70 % der erforderlichen notwendigen Stellplätze entsprechend den Bestimmungen der Bauordnung NW auf den Gewerbegrundstücken errichtet werden dürfen. 30 % der Stellplätze müssen demnach abgelöst werden.

Die vorgenannte Festsetzung soll ausnahmsweise nicht gelten, wenn eine zulässige gewerbliche Einzelhandelsnutzung existentiell auf die Errichtung der notwendigen Stellplätze angewiesen ist. Die Festsetzungen zur Regelung des Stellplatzbedarfes - zentrale Parkpalette einerseits und Beschränkung der zulässigen Stellplätze auf den Gewerbegrundstücken andererseits - entspricht der engen Beziehung zwischen dem Gewerbepark und dem Öko-Zentrum.

Bei der inhaltlichen Verbindung zwischen dem Öko-Zentrum und den zukünftigen Unternehmen im Gewerbepark ist zu erwarten, daß derselbe Besucher unterschiedliche Anlaufstellen hat; er soll innerhalb des Gewerbeparks möglichst nicht das Kfz benutzen (müssen), sondern die fußläufigen Grünverbindungen in Anspruch nehmen. Sonderveranstaltungen mit extrem hohem Besucheraufkommen wiederum sind vor allem am Wochenende zu erwarten, so daß hier die aus Ablösebeträgen hergestellten Stellplätze mit zur Verfügung stehen. Vor diesem Hintergrund ist die vorgesehene Einschränkung der Herstellung privater Stellplätze auch vor dem Hintergrund der Nutzungsinteressen des einzelnen Gewerbebetriebes gerechtfertigt.

Dies dient vor allem übergeordneten ökologischen Zielsetzungen, zugleich aber auch den Werbeinteressen der sich im Park präsentierenden Betriebe.

Von der o.a. Ablöseregelung der notwendigen Stellplätze werden die nördlich des Sachsenweges gelegenen Gewerbeflächen, die ausschließlich der Nutzung des Öko-Zentrums vorbehalten sind, ausgenommen. Hiermit soll den unterschiedlichen funktionalen Bereichen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Rechnung getragen werden. Da ist zum einen der Bereich der "öffentlichen Nutzung" des Öko-Zentrums bestehend aus der Messehalle, Schulungszentrum und Aufbau- und Verfügungszentrum und zum anderen der Bereich des "Gewerbeparks", der alle die Gewerbegrundstücke umfaßt, die einer privaten gewerblichen Nutzung zugeführt werden sollen.

Die Straßenbegrenzungslinie der Dessauerstraße wird an den tatsächlichen Ausbauzustand angepaßt. Für den geplanten Ausbau des Dasbecker Weges entsteht möglicherweise ein zusätzlicher Flächenbedarf, der in den westlich angrenzenden Geltungsbereich des Bebauungsplanes hineinragt. Die im rechtskräftigen Bebauungsplan an dieser Stelle festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche wird entsprechend zurückgenommen.

Das Geh- und Fahrrecht als vorgesehener Bahnanschluß der ehemaligen Maschinenhalle und der anliegenden Gewerbeflächen wird ersatzlos aufgehoben, da ein Bahnanschluß bei der vorgesehenen Nutzungsstruktur nicht mehr erforderlich ist.

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.

### Siedlungsgebiete

Die Siedlungsbebauung südlich der Straße Am Hämmschen ist entsprechend ihrem jetzigen Bestand als WA-Gebiet und das ehemalige Verwaltungs- und Gesundheitshaus einschließlich der Randbebauung am

Dasbecker Weg als MI-Gebiet festgesetzt, um die bestehende Mischung von Handel, Dienstleistungen, Gewerbe und Wohnen zu fördern.

Südlich und westlich dieser Mischgebietsfläche und südlich des Sachsenweges sind eingeschränkte Gewerbegebiete festgesetzt (§ 8 (2) 1 i. V. m. § 1 (4) BauNVO), in denen luftbelastende und geruchsbelästigende Betriebe zugunsten der angrenzenden Nutzungen ausgeschlossen bleiben.

**Energie**

Zu Gunsten der Versorgung des Gebietes mit Energie wird eine Fernwärmeübergabestation sowie ein vorhandenes Umspannwerk festgesetzt. Die vormals festgesetzte 110 KV Station incl. der notwendigen Freileitung kann in Absprache mit dem Versorgungsträger ersatzlos aufgehoben werden.

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, so daß Festsetzungen hierzu nicht erforderlich sind.

Vorhandene sowie geplante Ver- und Entsorgungsleitungen werden mit ihren Schutzstreifen durch Leitungsrechte gesichert.

**Abwasser**

Aus ökologischen Gründen sollen die Niederschläge, die auf die bebauten und befestigten Flächen der bebauten Grundstücke treffen, möglichst auf den Baugrundstücken selbst zur Versickerung gebracht werden, soweit es die Altlastensituation bzw. die Grundwasser- und Bodenverhältnisse zulassen.

Befestigte Verkehrs- und Lagerflächen sollen in der Regel in das Mischwasserkanalsystem entwässern, wenn nicht aufgrund geringer Schmutzstoffbelastungen eine Versickerung auch hier möglich ist.

Die öffentlichen Grünflächen bilden einen wichtigen Bestandteil der Entwässerungskonzeption. In diesen Grünflächen verläuft zum Teil ein offenes Graben-Muldensystem, in dem das für eine Versickerung geeignete und auf den angrenzenden bebauten Grundstücken anfallende nicht versickernde Niederschlagswasser zu zentralen Versickerungsflächen geführt wird, die in den nördlich der Bahntrasse liegenden öffentlichen Grünbereichen geplant sind.

Das Schmutzwasser und stärker verschmutztes Niederschlagswasser von den befestigten Flächen der Baugrundstücke wird in den öffentlichen Mischwasserkanälen abgeführt.

Östlich der ehemaligen Maschinenhalle liegt in unmittelbarer Nachbarschaft zur öffentlichen Grünanlage eine Fläche für die Abwasserbeseitigung mit der Zweckbestimmung "Pflanzenkläranlage". Hier soll das anfallende Schmutzwasser aus dem Gewerbegebiet zwischen ehemaliger Maschinenhalle und Parkplatz am Verwaltungsgebäude geklärt werden. Mit dieser Anlage wird eine innovative ökologische Technik zur Abwasserbeseitigung demonstriert.

**Innergebietlicher Lärmschutz**

Für den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 07.007 wurde ein Lärmgutachten erstellt, das für die betroffenen Straßenabschnitte folgende DTV-Werte (Durchschnittlicher Tagesverkehr) zugrunde legte:

- Am Hämmschen - 4600 DTV
- Dasbecker Weg - 7500 DTV
- Sachsenweg - 3800 DTV

Mit dieser Grundlage wurden für das festgesetzte WA-Gebiet in einem Abstand von 25 m entlang der Straße Am Hämmschen ein Emissionspegel von 57,9 dB(A) tags und 49,5 dB(A) nachts, für das festgesetzte MI-Gebiet entlang des Dasbecker Weges ein Emissionspegel von 65,0 dB(A) tags und 56,6 dB(A) nachts und 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 der geplanten städtebaulichen 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:

- Am Hämmschen (westlich Losekenweg) - 3900 DTV
- Am Hämmschen (östlich Losekenweg) - 2300 DTV
- Dasbecker Weg (nördlich Sachsenweg) - 5900 DTV
- Dasbecker Weg (südlich Sachsenweg) - 12200 DTV
- Sachsenweg - 8600 DTV

Die errechneten Beurteilungspegel gelten für Immissionspunkte der lärmzugewandten Fassadenseiten.

Anhand dieser Werte ergeben sich

1. im Bereich des **WA-Gebietes** entlang der Straße **Am Hämmschen** im westlichen Abschnitt (3900 DTV) ein Beurteilungspegel von max. 63,1 dB(A) tags und 54,4 dB(A) nachts bzw im östlichen Abschnitt (2300 DTV) ein Beurteilungspegel von 61,3 dB(A) tags und 52,6 dB(A) nachts. Die zu erwartenden Beurteilungspegel liegen somit über den anzustrebenden WA-Orientierungswerten der DIN 18005 von 55 dB(A) tags und 45 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 des **MI-Gebietes** entlang des **Dasbecker Weges** (nördlich des Sachsenweges) ein Beurteilungspegel von max. 64,9 dB(A) tags und 56,4 dB(A) nachts.  
Der zu erwartende Beurteilungspegel liegt auch hier über den anzustrebenden MI-Orientierungswert der DIN 18005 von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts.  
Für diesen Straßenabschnitt ist lediglich für die Einhaltung der o.a. Anhaltswerte für Innenschallpegel der Aufenthaltsräume die Verwendung von Fenstern der Schallschutzklasse 2 erforderlich.  
Vor dem Hintergrund der vorhandenen verkehrlichen Situation und die Berücksichtigung der gegebenen Verhältnisse und der technischen Standardausführung moderner Fenster wird empfohlen, in den Bebauungsplan auch weiterhin Fenster der Schallschutzklasse (**SSK**) 2 entsprechend den Herstellungs- und Einbauvorschriften der VDI-Richtlinie 2719 für alle Wohn- und Schlafräume festzusetzen.
3. im Bereich des **MI-Gebietes** in Höhe des **Kreuzungsbereiches** Dasbecker Weg / Sachsenweg aus infolge der energetisch addierten Schalldruckpegel der Straßen Dasbecker Weg, Sachsenweg und Im Landwehrwinkel ein Beurteilungspegel von max. 67,1 dB(A) tags und 57,6 dB(A) nachts.  
Der zu erwartende Beurteilungspegel liegt auch hier über den anzustrebenden MI-Orientierungswert der DIN 18005 von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts.  
Aus städtebaulichen Gründen können hier ebenfalls nur passive Schallschutzmaßnahmen durchgeführt und planungsrechtlich festgesetzt werden.  
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.
4. im Bereich der **MI-/ GE-Gebiete** entlang des **Sachsenweges** ein Beurteilungspegel von max 67,0 dB(A) tags und 57,3 dB(A) nachts für das MI-Gebiet und max 67,5 dB(A) tags und 57,6 dB(A)

nachts für die westlich gelegenen GE-Gebiete. Der zu erwartende Beurteilungspegel liegt auch hier über den anzustrebenden MI-Orientierungswerten der DIN 18005 von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts bzw. 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.

5. im Bereich der südlichen überbaubaren Grundstücksfläche der **GE-Gebiete** entlang der **Bundesbahnstrecke Hannover - Hamm** ein Beurteilungspegel von max 61,1 dB(A) tags und 67,9 dB(A) nachts für den östlichen Abschnitt (westlich Dasbecker Weg) und max. 58,5 dB(A) tags und 65,3 dB(A) nachts für den westlichen Abschnitt (östlich Höhe Anhalter Straße). 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.

Aus städtebaulichen Gründen können hier ebenfalls nur passive Schallschutzmaßnahmen durchgeführt und planungsrechtlich festgesetzt werden.

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.

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

### Baunutzungsverordnung

Für den Geltungsbereich der 1. Änderung gilt die Baunutzungsverordnung vom 26. Januar 1990 in der derzeit geltenden Fassung.

### Festsetzungen

Der Planbereich ist mit einer 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. Flächen für die Forstwirtschaft
9. Fläche für die Abwasserbeseitigung
10. textliche Festsetzungen

Hamm, 12.02.1997

gez. Möller  
Stadtbaurat

gez. Westphal  
Dipl.-Geograph