228

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 07.007 - Zeche Sachsen -

für den Bereich zwischen

Westberger Weg - Am Hämmschen - Dasbecker Weg - Bundesbahnstrecke Hamm-Hannover - einer Linie ca. 40 östlich parallel der westlichen Grundstücksgrenze des Flurstücks 40, Flur 10, Gemarkung Heessen und deren südlicher Verlängerung.

Die Schachtanlage der Zeche Sachsen ist im Jahre 1976 stillgelegt worden.

Die Landesentwicklungsgesellschaft des Landes Nordrhein-Westfalen wurde vom Land Nordrhein-Westfalen mit dem Erwerb, der Freilegung und Baureifmachung der Zechenbrache beauftragt. Zwischenzeitlich sind Betriebsgebäude abgeräumt und die Schächte 1, 2 und 5 verfüllt worden.

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, der mindestens Festsetzungen im Sinne des § 30 BBauG enthält.

Der Bebauungsplan ist aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt.

Er stellt für den Großteil des Planbereiches Industrie- bzw. Gewerbegebiet dar. Die Haldenfläche ist als Fläche für die Forstwirtschaft dargestellt und die Restfläche als Mischgebiet bzw. allgemeines Wohngebiet.

Das Gewerbe- und Industriegebiet fügt sich im Südwesten an die vorhandenen, an die Bundesbahnstrecke Hamm-Hannover angelagerten Gewerbeflächen des Stadtteiles Hamm-Heessen an. Neben einer kleinen Fläche im Nordosten besteht auf dem Gelände der ehemaligen Schachtanlage Sachsen die einzige Möglichkeit, dem Stadtteil Heessen Industrieflächen zuzuordnen.

Die Lage im Südwesten der besiedelten Fläche des Stadtteiles erlaubt jedoch keine uneingeschränkte gewerblich-industrielle Nutzung der Flächen. Vielmehr ist es notwendig, Gewerbe- und Industriegebiete in Abhängigkeit von den umgebenden Nutzungen gem. § 1 (4) BauNVO zu gliedern. Die 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 - III B 6 - 8804.25 - v. 09.07.1982) festgesetzt.

Im einzelnen sieht der Bebauungsplan folgende Beschränkungen vor:

- Abstandsliste Nr. 72 - 135 (Abstandsklasse VI) Abstand = 300 m
- Abstandsliste Nr. 136 - 182 (Abstandsklasse VII und VIII)
Abstand = 200 m -
100 m.

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 im Hinblick auf die geringe Anzahl von Gebäuden vertretbar.

Diese Gebäude grenzen zudem unmittelbar an ein bestehendes Gewerbe- bzw. Industriegebiet an.

Wegen dieser topographischen Bedingungen sollen nicht nur Anlagen der o.g. Abstandsklassen zugelassen werden. In den Industriegebieten wird festgesetzt, daß ausnahmsweise auch Anlagen des nächstgrößeren Abstandes zulässig sind, wobei jedoch geruchsintensive Anlagen ausgeschlossen werden. Die ausnahmsweise zulässigen Anlagen sind in den Festsetzungen in Textform im einzelnen aufgeführt.

Für die Zulässigkeit von Betrieben in den Gewerbegebieten sind luftbelastende und geruchsbelästigende Betriebe ausgeschlossen. Das heißt, daß nur Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen VII und VIII der Abstandsliste zulässig sind. Darüber hinaus sind in den textlichen Festsetzungen (Punkt 12) die auszuschließenden Betriebe aufgeführt.

Innerhalb des Planbereiches sind Teilungen der Grundstücke von 1.000 11.000 m² sowie von 25.000 - 70.000 m² im Zusammenhang und für einen Betrieb möglich.

Die Baugrenzen sind in einem Abstand von 7,5 - 10,0 parallel zu geplanten Erschließungs- bzw. Grundstücksgrenzen vorgesehen. Eine derartig großzügig dimensionierte überbaubare Grundstücksfläche sollte allen Ansprüchen zukünftiger Nutzer gerecht werden. Entlang der Baugrenzen ist aus städtebaulichen, hygienischen und klimatischen Gründen eine Fläche für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 (1) 25 a BBauG vorgesehen.

Die vorhandenen Halden nördlich der Industrie- bzw. Gewerbeflächen sind als Fläche für die Forstwirtschaft festgesetzt. Sie dienen der Abschirmung des angrenzenden Wohngebietes und sollen entsprechenden Bindungen im Abschlußbetriebsplan gestaltet werden.

Die Aufforstungen auf den als Fläche für die Forstwirtschaft festgesetzten Grundstücken sind als Immissionsschutzwald der Stufe 1 festzusetzen und zu pflegen.

Die Siedlungsbebauung südlich der Straße "Am Hämmschen" ist entsprechend ihrem jetzigen Bestand als WA-Gebiet und das ehemalige Verwaltungs- und Gesundheitshaus einschl. der Randbebauung am Dasbecker Weg als MI-Gebiet festgesetzt, um die bestehende Mischung von Handel, Dienstleistungen, Gewerbe und Wohnen zu fördern.

Südlich dieser Mischgebietsfläche und südlich des Sachsenweges ist ein eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt (§ 8 (2) 1 i.V.m. § 1 (4) BauNVO), in dem luftbelastende und geruchsbelästigende Betriebe zugunsten der angrenzenden Nutzungen ausgeschlossen werden.

Im westlichen Anschluß an das Verwaltungsgebäude ist als Abstufung zum Gewerbegebiet eine Stellplatzanlage (ca. 100 Stpl.) vorgesehen, welche den gesamten Bedarf einer zukünftigen Nutzung des Verwaltungsgebäudes abdecken wird.

Im Anschluß an die südlich gelegenen eingeschränkten Industriegebietsflächen ist eine öffentliche Grünfläche festgesetzt. In dieser Grünfläche befindet sich eine Heißwassertransportleitung und das Anschlußgleis, welches im Bereich des alten Kesselhauses und ansonsten bei Bedarf auch an anderer Stelle in das Industriegebiet geführt werden kann.

Zugunsten der Versorgung des Gebietes mit Energie wird eine Fernwärmeübergabestation, ein vorhandenes Umspannwerk sowie ein geplantes Umspannwerk als Fläche für Versorgungsanlagen festgesetzt.

Es ist beabsichtigt, wie fast den gesamten Ortsteil Hamm-Heessen auch das Gebiet der ehemaligen Zeche Sachsen in erster Linie mit Fernwärme zu versorgen. Die Regelung von Anschluß und Benutzung dieser Energie soll mit einer Satzung nach § 19 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen erfolgen, so daß Festsetzungen hierzu nicht erforderlich sind.

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

Die verkehrliche Erschließung des Gebietes erfolgt über das vorhandene Anschlußgleis, daß als Stammgleis die Herstellung mehrerer Industrieanschlußgleise ermöglicht und über ein inneres Erschließungsnetz, das eine flexible Anpassung an verschiedene Grundstücksansprüche zukünftiger Ansiedlungsinteressenten zuläßt.

Der Sachsenweg wird unmittelbar an die geplante B 63 n - Innerstädtische Entlastungsstraße - angebunden, die das Gebiet zunächst an die B 61 im Süden und über den Westberger Weg im Norden an die vorhandene B 63 anbinden soll. In der Übergangszeit wird das Gebiet über den Dasbecker Weg, Ahlener Straße an die B 61 und über den Dasbecker Weg, Am Hämmschen, Vogelsang und Mansfelder Straße an die B 63 angeschlossen.

Über eine Buslinie am Dasbecker Weg bzw. Am Hämmschen ist das Plangebiet an das Netz des öffentlichen Personenverkehrs angeschlossen.

Die vorhandenen Lärmemissionen des Dasbecker Weges, Am Hämmschen und der DB-Strecke Hamm-Hannover übersteigen die Planungsrichtpegel der Vornorm (1971) DIN 18005 für Mischgebiete, allgemeine Wohngebiete und teilweise die Gewerbegebiete.

Da es sich in dem Planbereich zum größten Teil um bebaute Bereiche handelt, bzw. eine genaue Nutzung des Gewerbegebietes zum Zeitpunkt der Planaufstellung noch nicht bekannt ist, können Maßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm nur im Rahmen des passiven Immissionsschutzes getroffen werden. Einwirkungen auf Wohn- und Schlafbereiche sollen durch die Konzeption der Grundrisse, d.h., Aufenthaltsräume zur lärmabgewandten Seite, gemindert werden. Bei Abweichungen von dieser Grundrißorientierung sind darüber hinaus Schallschutzfenster einzubauen.

Die Bemessung der Schallschutzklasse orientiert sich gemäß VDI 2719 an einem Innengeräuschpegel von 30 dB(A) und an den in der DIN 18005 (Vornorm) dargelegten Planungsrichtpegeln der Baugebiete.

Der Planbereich ist dickgestrichelt 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.

Der Bebauungsplan bildet, soweit erforderlich, die Grundlage für Maßnahmen der Bodenordnung und Enteignung.

Die Kosten, die durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen entstehen, sind überschläglich mit 10,9 Mio. DM ermittelt worden. Soweit Zuschüsse und Beiträge Dritter (auch Erschließungsbeiträge im Sinne der §§ 127 ff BBauG bzw. im Sinne des § 8 KAG) erlangt werden können, hat die Stadt im Ergebnis nur die um diese Beiträge verringerten Kosten zu tragen. Die Bereitstellung der erforderlichen Mittel aus dem Haushalt kann erwartet werden.

Hamm, den 09.05.1984

Schmidt-Gothan

Schmidt-Gothan
Stadtbaurat

Möller

Möller
Städt. Baudirektor