

## Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 03.061 - Nördlich Oberallener Weg -

für den Bereich zwischen Werler Straße, der Straße 'Oberster Kamp', 60 m östlich der westlichen Grenze der Grundstücke Gemarkung Allen, Flur 1, Flurstücke 110 und 111 (Bördenweg) und dem Oberallener Weg.

### 1. Planerfordernis

Das Gewerbegebiet Rhyern ist im interregionalen Vergleich aufgrund seiner außergewöhnlichen guten verkehrlichen Anbindung an die A 2, an die A 445 und an die A 44 und der bestehenden Erweiterungsmöglichkeiten südlich der Straße 'Oberster Kamp' als ein herausragendes Gewerbeflächenpotential der Stadt anzusehen. Dies zeigt sich auch an der erheblichen Nachfrage ansiedlungsinteressierter Unternehmen.

Das durch den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 03.037 für den Bereich zwischen der Bundesautobahn (BAB A 2), der Werler Straße (B 63), der Straße 'Oberster Kamp' und dem Bördenweg festgesetzte Gewerbegebiet (Gewerbepark Rhyern) ist fast vollständig bebaut.

Die östlich an diesem Bereich angrenzende Gewerbefläche, für die der Bebauungsplan Nr. 03.054 - Oberster Kamp - aufgestellt wurde, ist durch zahlreiche konkrete Ansiedlungsvorhaben nur noch zu einem geringen Teil verfügbar.

Um der Nachfrage zu entsprechen, ist es daher erforderlich, die gewerblichen Bauflächen nach Süden über die Straße 'Oberster Kamp' hinaus weiter auszudehnen. Für eine Teilfläche mit einer Größe von 3,5 ha wurde am 10.02.1988 bereits der Beschluß gefaßt, einen neuen Bebauungsplan Nr. 03.058 - Südlich Oberster Kamp - aufzustellen. Die Notwendigkeit der Aufstellung ergab sich aufgrund von 2 konkreten Ansiedlungsvorhaben. Um eine abgestimmte städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich zu gewährleisten, soll der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 03.058 erweitert werden.

Der Rat der Stadt Hamm hat am 30.08.1989 beschlossen, den Gewerbepark Rhyern im Süden bis zum Oberallener Weg zu erweitern und in östlicher Richtung zunächst für den Bereich bis zum Bördenweg den Bebauungsplan Nr. 03.061 aufzustellen. Aufgrund des konkreten Flächenbedarfs eines ansiedlungswilligen Unternehmens wird die Geltungsbereichsgrenze um 60 m östlich des Bördenweges verschoben. Die für den Bebauungsplan Nr. 03.058 geltenden planungsrechtlichen Regelungen werden im wesentlichen in den neuen Bebauungsplan übernommen.

...

## 2. Vorhandene Planung und Bestand

### 2.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Bereich südlich der Straße 'Oberster Kamp' zwischen der B 63 (Werler Straße) im Westen, der L 669 (Wambelner Straße) im Osten und dem Oberallener Weg im Süden ist im Gebietsentwicklungsplan als Gewerbeansiedlungsbereich dargestellt.

Am 10.02.1988 hat der Rat der Stadt beschlossen, den Flächennutzungsplan für diesen gesamten Bereich zu ändern. Am 15.08.1990 faßte der Rat den Feststellungsbeschluß für die 31. Änderung. Der Flächennutzungsplan stellt nun in dem Bereich überwiegend gewerbliche und für einen kleineren Bereich Industriefläche dar.

### 2.2 Entwicklung aus dem städtebaulichen Gestaltungsplan für den Gewerbepark Hamm-Rhyern

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde aus dem "Städtebaulichen Gestaltungsplan Gewerbepark Hamm-Rhyern" abgeleitet. Zweck der vom Kommunalverband Ruhrgebiet ausgearbeiteten Planung ist neben Aquisitionszwecken u.a. die Fortentwicklung der Bauleitplanung. Der "Gestaltungsplan" gibt dabei hohe städtebaulich-architektonische und ökologische Qualitätsstandards vor.

Die städtebauliche Konzeption wird im "Grobkonzept" des Städtebaulichen Gestaltungsplanes dargestellt, das die Entwicklungsziele in Hinsicht auf Nutzung, Erschließung und Gestaltung im Plangebiet unter Berücksichtigung ökologischer und städtebaulicher Vorgaben und Chancen vorgibt. Parallel zum Grobkonzept sind die ökologischen Entwicklungsvorstellungen im "ökologischen Raumkonzept" enthalten. Bei diesem Konzept steht der Ausgleich von Minderungen und Verlusten vorhandener ökologischer Ressourcen durch die Entwicklung verschiedener Landschaftselemente im Vordergrund.

Der "Städtebauliche Gestaltungsplan Gewerbepark Hamm-Rhyern" gibt die Planungsziele für diesen Bebauungsplan vor.

### 2.3 Bestandsbeschreibung und Entwicklungsbeschreibung

Das rd. 25 ha große Plangebiet wird im Norden durch den Obersten Kamp, im Osten durch eine 60 m östlich des Bördenweges verlaufende Linie, im Süden durch den Oberallener Weg und im Westen durch die Werler Straße begrenzt.

Der überwiegende Teil des Gebietes wird landwirtschaftlich genutzt und besteht aus Ackerfläche. Im Einmündungsbereich des Obersten Kamp an der Werler Straße befindet sich ein landwirtschaftliches Gehöft. Der Eigentümer der Grundstücke, der nach eigenen Angaben seinen Betrieb als auslaufende Hofstelle ansieht, ist bereit, seinen Besitz für eine gewerbliche Nutzung zu veräußern oder zu verpachten. Die von ihm bekundete Entwicklung des landwirtschaftl. Betriebes und die schrittweise Umwandlung dieses Teiles des Planbereiches als gewerbliche Nutzung werden durch folgende Punkte untermauert:

1. Einer gewerblichen Überplanung seines Grundbesitzes stimmte der Eigentümer schriftlich zu.
2. In jüngster Zeit gab es auf seinem Grundstück Umnutzungstendenzen in Richtung auf eine gewerbliche Nutzung
3. Vor etwa drei Jahren veräußerte der Eigentümer ein Teil seiner Fläche östlich seines Betriebsgebäudes an ein benachbartes Unternehmen. Mit einer Flächengröße von etwa 20.000 m<sup>2</sup> waren dies weit mehr als die Hälfte seines Gesamtflächenbesitzes (heute etwa 16.500 m<sup>2</sup>). Die immissionsträchtige Schweinehaltung wurde in letzter Zeit erheblich, um 2/3 des Bestandes, reduziert.
4. Bis zu einer Entfernung von mind. 100 m, gemessen von der Hofstelle des Betriebes des Eigentümers befinden sich die durch den Bebauungsplan gewerblich ausgewiesenen Flächen in seinem Eigentum, so daß die gewerbliche Entwicklung bzw. die Auswahl der Betriebsarten über den Grundstückserwerb maßgeblich von ihm abhängen.

Östlich neben dem landwirtschaftlichen Betriebsgebäude sind bereits drei Unternehmen ansässig, die durch die planerischen Zielsetzungen gesichert werden.

Im östlichen Teil des Plangebietes durchläuft in südlicher Richtung ein Nebengraben des Bewerbaches das Plangebiet; auf einer Länge von ca. 250 m ist der Graben natürlich erhalten und mit Baum- und Strauchgruppen umsäumt. Im nördlichen Bereich ist er begradigt.

Der Planbereich ist durch Lärmemissionen der Werler Straße vorbelastet. Die Nachtwerte betragen östlich der Werler Straße im Abstand von 45 m, gemessen von der Straßenachse, 55 dB(A) und im Abstand von 110 m 50 dB(A).

3. Inhalt des Bebauungsplanes

3.1 Nutzung

Ziel des Bebauungsplanes ist, den Geltungsbereich einer gewerblichen Nutzung (vorwiegend Produktion und Großhandel) zuzuführen. Dazu sollen die Flächen als GE-Gebiet mit 2-geschossiger Bauweise festgesetzt werden. Daneben ist es Ziel, nicht nur die Errichtung von Betrieben des großflächigen Einzelhandels i.S.d. § 11 (3) BauNVO auszuschließen, sondern, da es sich wegen der Verkehrsgunst um einen hochwertigen Gewerbestandort und keinen Versorgungsstandort handelt, auch weitgehend jegliche Nutzung des kleinflächigen Einzelhandels. Gemäß § 1 (5) i.V.m. § 1 (9) BauNVO werden daher Einzelhandelsbetriebe sowie Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben, die sich ganz oder tlw. an letzte Verbraucher wenden, nicht zugelassen. Nur ausnahmsweise zulässig sind Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben, die in einem unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit den Handwerksbetrieben stehen und deren Vertriebsassortiment an diesem Standort unter städtebaulichen Gesichtspunkten als unschädlich anzusehen ist. Die Kriterien dazu sind aus folgenden planerischen Überlegungen getroffen worden.

1. Es dürfen keine Sortimente sein, die der Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs dienen.  
Zweck: Eine Versorgung für alle Bevölkerungsgruppen - auch der weniger mobilen - in wohnungsnahen oder aber mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut zu erreichenden zentralen Bereichen soll nicht durch eine Konzentration von derartigen Gütern an peripheren, nicht integrierten Standorten gefährdet werden.
  
2. Die angebotenen Waren dürfen kein city- bzw. zentrentypisches Sortiment umfassen.  
Zweck: Es soll verhindert werden, daß die Versorgungsfunktion der Zentren durch das Herauslösen von Sortimenten, die traditionell nur in zentralen Lagen angeboten werden, gefährdet wird. Mit dem Herauslösen von Sortimenten besteht die Gefahr der Verödung der Zentren, deren Fortschreiten man bisher durch den Bau von Fußgängerzonen und verkehrsberuhigten Bereichen entgegenzuwirken suchte. Das Abwandern von Sortimenten würde diese finanziell aufwendigen Maßnahmen nutzlos werden lassen.

Die gemäß § 9 (3) BauGB im GI-Gebiet und gemäß § 8 (3) BauNVO im GE-Gebiet ausnahmsweise zulässigen Wohnungen dürfen zur Vermeidung einer faktischen Nutzungsänderung nur innerhalb der Betriebsgebäude errichtet werden.

Im Kern des Plangebietes ist eine etwa 2,7 ha große Industrie-  
fläche ausgewiesen. Diese Fläche soll einem Druckereibetrieb vorbe-  
halten sein, der sein Ansiedlungsinteresse im Gewerbepark Rhynern  
bekundet hat und der wegen der von ihm ausgehenden Lärmemissionen  
während der Nachtstunden nicht in einem GE-Gebiet angesiedelt wer-  
den kann. Da es sich hierbei nicht um einen erheblichen luftbe-  
lastenden oder geruchsbelästigenden Betrieb handelt, wird dem für  
die gewerbliche Nutzung im Gewerbepark Rhynern geltenden Anforder-  
ungsprofil nicht widersprochen. Zum Schutz vor Lärmeinflüssen  
auf die benachbarten Gewerbeflächen werden entsprechende text-  
liche Festsetzungen vorgenommen. Um die Ansiedlung von anderen,  
wesentlich emittierenden Industriebetrieben auszuschließen, werden  
in Anlehnung an die Abstandsregelungen des Abstandserlasses NW  
aus dem Jahre 1990 entsprechende Nutzungsbeschränkungen vorgenom-  
men. Die Abstandsliste des Abstandserlasses NW ist als Anhang der  
Begründung beigefügt.

### 3.2 Erschließung

Der Gewerbepark Rhynern und somit auch das Plangebiet wird von  
der Straße 'Oberster Kamp' als Verbindungsstraße zwischen der B  
63 und der L 667/669 an das übergeordnete Straßennetz angebunden.  
Aus Gründen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs sind Zu-  
und Abfahrten zur B 63 ausgeschlossen. Auch das Anbringen von Aus-  
senwerbung ist entlang der B 63 nicht zulässig.

Für das Innere des Planungsgebietes sieht das Erschließungskon-  
zept eine Stichstraße vor, die gegenüber der Straße 'Gewerbe-  
park' in Nord-Süd-Richtung mit einer Länge von etwa 200 m ver-  
läuft und dann in einer Ost- und West-Verzweigung in jeweils  
einem Wendehammer mündet.

Gegenüber den Planungen des "Städtebaulichen Gestaltungsplanes  
Gewerbepark Rhynern" wurde die Erschließung damit reduziert.  
Grund für die Abweichung vom Rahmenkonzept ist, daß östlich des  
Nebengrabens des Bewerbaches ein Betrieb mit einem Flächenan-  
spruch vor der Ansiedlung steht, der den gesamten Bereich bis  
zur östlichen Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes ein-  
nimmt. Eine Erschließungsstraße ist hier nicht erforderlich;  
die Erschließung der Gewerbefläche muß auf privater Basis von  
dem Unternehmen selbst erfolgen. Außerdem ist nördlich des ge-  
planten Regenrückhaltebeckens die gesamte Fläche von einem Drucke-  
reibetrieb erworben worden und z.T. bereits bebaut. Aus immis-  
sionsschutzrechtlichen Gründen muß die Aus- und Zufahrt des Fir-  
mengrundstückes über die Planstraße A erfolgen, so daß hier eben-  
so eine Erschließungsstraße entbehrlich ist.

Die Entwässerung des Bebauungsplangebietes erfolgt über einen  
1991 gebauten Sammelkanal in der Straße 'Oberster Kamp'. Er war  
für die Sicherung der äußeren Erschließung erforderlich. An ihn  
können die Flächen südlich der Straße 'Oberster Kamp' bis zu  
einer Tiefe von 100 m im Mischsystem angeschlossen werden.

Für das restliche Bebauungsplangebiet bis zum Oberallener Weg ist  
die Entwässerung im Trennsystem geplant. Für die innere Erschlies-  
sung ist somit der Bau von Regenwasser- und Schmutzwasserkanälen  
sowie eines Schmutzwasserpumpwerkes, eines Regenklärbeckens und  
eines Regenrückhaltebeckens erforderlich.

Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser und der Inhalt des bei Regen gefüllten Regenklärbeckens wird über das Schmutzwasserpumpwerk mittels einer Druckrohrleitung in den vorhandenen Kanal Oberster Kamp eingeleitet.

Bei starken Niederschlägen ergibt sich für das Bebauungsplangebiet einschließlich der östlichen Erweiterung bis zur Wambelner Straße rechnerisch eine Abflußmenge, die die Ableitung einer bestimmten, überschüssigen Wassermenge in das Gewässer Nr. 8205 und weiter in den Bieberbach erforderlich machen.

Aufgrund der Kapazitätsgrenze des Vorfluters ist für eine gewisse Restwassermenge ein Regenrückhaltebecken vorgesehen, das ein Fassungsvermögen von ca. 8.000 cbm aufweist. Während nur bei starken Niederschlägen das Wasser kurzzeitig im Regenrückhaltebecken gestaut wird, fällt es in der übrigen Zeit trocken.

Durch den Bau der Entwässerungsanlagen soll auch künftig die Vorflut sichergestellt und unnötige Umbaukosten vermieden werden sowie Eingriffe in die gewässerbegleitende Vegetation so gering wie möglich gehalten werden können.

Die Lage des Regenrückhaltebeckens wird durch die topographische Situation im Gebiet bestimmt. Der Standort befindet sich am tiefsten Punkt in benachbarter Lage zum naturnah gestalteten Abschnitt des Nebengrabens des Bieberbaches. Entwässerungstechnisch liegt es im Ausgangsbereich des Gewerbegebietes in Richtung Bieberbach an der günstigsten Stelle.

#### Beschreibung des Regenrückhaltebeckens

Der gesamte Bereich des Gewerbeplatzes Rhyern wird durch humose bis schwach humose feinsandige Lehm Böden bestimmt. Bodentypologisch sind diese Lehm Böden als Braunerden (mittlere Bodensättigung), z.T. schwach gleyartig oder sogar als gleyartige Braunerden zu klassifizieren. Charakteristisch für diese Böden ist eine starke Verdichtung mit starker Vernässung sowie Stauwasserbildungen.

Um bei einem Versiegelungsgrad von etwa 70 % im Bebauungsplangebiet eine geregelte Entwässerung zu gewährleisten, ist der Bau eines Regenrückhaltebeckens notwendig. Während die ökologische Bestandsaufnahme zum "Städtebaulichen Gestaltungsplan Gewerbeplatz Hamm-Rhyern" im Bereich des geplanten Regenrückhaltebeckens "Wiese mit extensiver Nutzung" ausweist, ist zwischenzeitlich eine Umnutzung der Fläche als Ackerfläche vorgenommen worden. Es kann daher davon ausgegangen werden, daß der Bau des Regenrückhaltebeckens, der naturnah erfolgen soll, auch in ökologischer Hinsicht eine Verbesserung bedeutet.

Dazu wird, auch in Hinsicht auf die Einbindung in das geplante Grünsystem eine organische Form des Beckens gewählt. Der Bereich soll mit einheimischen Heckengehölzen und Bäumen bepflanzt werden, die die Artenvielfalt von Flora und Fauna erhöhen und weitgehend einer sukzessiven Entwicklung überlassen bleiben.

Landschaftlich ist der Bereich des Regenrückhaltebeckens Bestandteil eines den Gewerbepark von Norden nach Süden durchlaufenden Grüngürtels, der eine Grünverbindung für Fußgänger und Radfahrer von Rhyern in den freien Landschaftsraum bedeutet.

Der Standort des Beckens innerhalb des Bebauungsplangebietes befindet sich in einer etwa 1,7 ha großen Grünfläche südlich der Planstraße B. Die Fläche ist durch den von Nordosten nach Südwesten verlaufenden Nebengraben des Bewerbaches geteilt. Die aus dem Plangebiet in die freie Landschaft führende Fuß- und Radwegeverbindung bildet die westliche Grenze der Grünfläche.

Bei der Gestaltung der Grünfläche soll der nördliche Bereich des Grabens naturnah angelegt werden. Für die Pflanzmaßnahmen ist daher die Waldgesellschaft Flattergras - Buchenwald zu verwenden.

Ebenso soll der südliche Bereich des Grabeneinschnittes möglichst unberührt bleiben. Dazu ist der heute mit einer ökologisch wertvollen Flora eingefasste Grabenlauf gemäß § 9 (1) 25 b BauGB als erhaltenswerter Bereich festgesetzt, und es ist zum Rad- und Fußweg durch entsprechende Pflanzmaßnahmen eine Pufferzone anzulegen. Als Schutz vor Gefahren ist die Einzäunung des Regenrückhaltebeckens notwendig, die gestalterisch jedoch durch entsprechende Pflanzmaßnahmen ohne wesentliche negative Auswirkungen bleiben kann.

Der nördliche Gewässerabschnitt des Nebengrabens des Bewerbaches wird im Bereich des Rad- und Fußweges gemäß den "Richtlinien für naturnahen Ausbau und Unterhaltung der Fließgewässer in Nordrhein-Westfalen" naturnah umgebaut. Dabei soll vor allem die gegenwärtig vorhandene, gradlinige Grabenführung zu Gunsten einer mäandrierenden aufgehoben werden.

Der naturnahe Verlauf wird durch die Ansiedlung und Entwicklung standortgerechter und bodenständiger Vegetation ergänzt. Als Pufferzone zu den angrenzenden Gewerbeflächen wird ein etwa 5 m breiter, privater Grünstreifen angelegt. Der Graben soll so angelegt werden, daß sich hier Bereiche mit Refugien für Flora und Fauna entwickeln können.

Zur Festsetzung der konkreten Gewässerbau- und Gestaltungsmaßnahmen in Hinsicht auf den Nebengraben des Bewerbaches wird ein Genehmigungsverfahren gemäß § 31 WHG durchgeführt. In diesem Zusammenhang ist die Erstellung eines landschaftspflegerischen Begleitplanes notwendig.

### 3.3 Immissionsschutz

Außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegen nördlich die Wohnhäuser Bördenweg Hs.-Nr. 15 und Oberster Kamp Hs.-Nr. 3 - 11 in Abständen von mind. 90 m sowie östlich das allein-stehende Wohnhaus Oberster Kamp Hs.-Nr. 2 in einem Abstand von 190 m. Da die Errichtung von Lärmschutzanlagen nicht vorgesehen ist, ist es aus Gründen des vorbeugenden Immissionsschutzes erforderlich, zwischen der Splittersiedlung sowie dem Einzelwohnhaus und einer uneingeschränkten gewerblichen Nutzung einen Mindestabstand einzuhalten. Da dieser Abstand nicht eingehalten werden kann, ist das Gebiet entsprechend den Regelungen des Abstandserlasses NW 1990 nach der Art der Betriebe und Anlagen gegliedert worden. Dabei werden insbesondere die geruchsintensiven Betriebe und Anlagen ausgeschlossen.

Wie bereits dargelegt, ist der westliche Planbereich durch die Lärmimmissionen der westlich vorbeiführenden Werler Straße (B 63) vorbelastet. Um die Lärmbelastung für die gewerbliche Fläche entlang der Werler Straße zu ermitteln, ist für die Baugrenzen an der Werler Straße und am Eingangsbereich des 'Obersten Kamp' der Beurteilungspegel für die Tag- und Nachtzeit errechnet worden. Die Grundlage für diese Berechnung bildeten die Prognosezahlen aus dem "Verkehrskonzept Hamm-Mitte", das für den Verkehrsentwicklungsplan 1989/90 erarbeitet wurde.

Die Beurteilungspegel wurden mit den Planungsrichtpegeln der DIN 18005-Schallschutz im Städtebau (Ausgabe Mai 1987) verglichen (65 dB(A) tagsüber und 55/50 dB(A) nachts). Da diese überschritten werden, ist durch Errechnung der 50 dB(A) und der 55 dB(A) - Iso- phone der Abstand zur jeweiligen Straßenmitte ermittelt worden, an denen die Richtpegel eingehalten werden.

Auf der als GI-Gebiet festgesetzten Fläche steht die Ansiedlung einer Rotationsdruckerei in Aussicht. Der von diesem Betrieb ausgehende Kfz-Verkehr ist auf der Planstraße A diesem Betrieb zuzurechnen. Die Zufahrt des Grundstückes wird voraussichtlich am nördsüdlich verlaufenden Teil der Planstraße A liegen. Angaben über Grundstücksausnutzung, Bebauung und betriebliche Emissionen liegen z.Z. noch nicht vor. Zur Beurteilung der Lärmimmissionen, die auf den Kraftfahrzeugverkehr des Betriebes zurückzuführen sind, ist der Beurteilungspegel zur Nachtzeit für die 5 m hinter der Linie der öffentlichen Verkehrsfläche liegenden Baugrenze berechnet worden. Dafür wurde ein beispielhafter Immissionsort auf der Baugrenze bestimmt. Zusätzlich war auch hier die Berechnung des Abstandes von der Straßenmitte erforderlich, da der Richtpegel nicht eingehalten wird. Da es sich nicht um eine genehmigungspflichtige Anlage nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz - BImSchG - handelt, ist für den Beurteilungspegel entsprechend der VDI 2058 die lauteste Stunde der Nacht maßgebend.

Dies gilt nicht für die Straße 'Oberster Kamp', da diese Straße der Erschließung der gesamten Gewerbeflächen des Gewerbeparks Rhynern dient und darüberhinaus Teile des Durchgangsverkehrs aus Richtung Wambeln und Süddinker in Richtung Autobahnauffahrt A 2 aufnehmen wird.

Als Ergebnis wurde die 50 dB(A)-Isophone etwa 45 m und die 55 dB(A)-Isophone etwa 110 m von der Straßenmitte der Werler Straße ermittelt. Südlich des Obersten Kamp beträgt der Abstand von der Straßenmitte nur im ersten Abschnitt bis zur Planstraße A aufgrund der Überschneidung der Lärmimmissionen eine größere Entfernung. Zum Schutz vor Lärmimmissionen sind aktive Lärmschutzmaßnahmen jedoch nicht vorgesehen. Im Bebauungsplan sind aus diesem Grund passive Lärmschutzmaßnahmen durch die Festsetzung von Lärmschutzfenstern festgesetzt.

Für die Planstraße A wurde für den beispielhaften Immissionsort ein Beurteilungspegel von 60 dB(A) für die lauteste Stunde der Nacht ermittelt. Auch hier sind aus städtebaulichen Gründen aktive Lärmschutzmaßnahmen nicht vorgesehen. Nach den Aussagen der TA-Lärm ist die Festsetzung von passiven Lärmschutzmaßnahmen nicht möglich. Bei der Errichtung von ausnahmsweise in GE-Gebieten zulässigen Wohnungen sind daher in diesem Bereich entlang der Planstraße A die dem dauernden Aufenthalt von Personen dienenden Räume auf der dem Verkehrslärm entgegengesetzten Seite anzulegen. Um entsprechende, von dem Druckereibetrieb ausgehende Lärmimmissionen auf die Gewerbeflächen südlich der Planstraße B zu erreichen, wird entlang der GI-Fläche zur Planstraße D ein Aus- und Einfahrtverbot festgesetzt.

#### 3.4 Begrünung

Im Planbereich soll eine gezielte Gewerbeumfeldgestaltung erfolgen. Dabei dienen die Festsetzungen im Bebauungsplan einem positiven Erscheinungsbild unter Würdigung des Standortimages des Gewerbebereichs, der Entwicklung des ökologischen Potentials und einer qualitativ hochwertigen Gestaltung des Erlebnis- und Aufenthaltsraumes für Besucher.

Verschiedene Bepflanzungs- und Begrünungsmaßnahmen, wie die raumwirksame Grünabschirmung des Gewerbegebietes nach außen, eine Förderung der Durchgrünung nach innen in Anbindung an die freie Landschaft sowie eine weitgehende Entsiegelung der Grundstücksflächen sollen sich entsprechend ergänzen.

Entlang der öffentlichen Verkehrsfläche sind auf den privaten Grundstücksflächen aus städtebaulichen, gestalterischen und klimaökologischen Gründen Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB festgesetzt. Um die Raumwirksamkeit dieses Grünstreifens zu unterstützen, sollen Grundstückseinfriedungen soweit erforderlich, um die Breite des jeweils festgesetzten Pflanzstreifens von der Straßenbegrenzungslinie zurückgesetzt errichtet werden.

Zur Minimierung des Versiegelungsgrades und zur Sicherung einer intensiven Durchgrünung als Ausgleich für die durch die Gewerbeansiedlungen erzeugten Flächeninanspruchnahmen ist pro 150 m<sup>2</sup> versiegelter Fläche ein bodenständiger Laubbaum zu pflanzen. Zusätzlich sind, auch um den Folgen der Versiegelung in Hinsicht auf den erhöhten Abfluß durch Niederschlagswasser entgegenzuwirken und das Mikroklima günstig zu beeinflussen, Dach-, Fassaden- und Stellplatzbegrünungsmaßnahmen vorgeschrieben.

Bei Flachdächern und Dächern bis zu einer Neigung von 20° sind Dachflächen von über 500 m<sup>2</sup> Größe ganzflächig mit extensiver oder zu 40 % mit intensiver Dachbegrünung fachgerecht zu begrünen.

Extensivbegrünungen umfassen nach dem gegenwärtigen Verständnis flächige Begrünungen mit niedrigen Stauden und Gehölzen, Wildkräutern und Gräsern. Es werden trockenheitsverträgliche und zeitweise Vernässung ertragende, niedrig bleibende Pflanzen verwendet, die regenerationsfähig sein müssen und einen geringeren Pflegeaufwand erfordern.

Intensivbegrünungen umfassen flächige Begrünungen mit Rasen, Stauden und Gehölzen ebenso wie punktuelle Begrünungen mit Sträuchern und Bäumen. Es werden in der Regel anspruchsvollere Pflanzen verwendet, die einen differenzierten Bodenaufbau mit entsprechender Be- und Entwässerung sowie eine regelmäßige Pflege erfordern.

Um die versiegelten Flächen so gering wie möglich zu halten und damit das Kleinklima zu verbessern, sind ungenutzte Betriebsflächen zur Verbesserung der ökologischen Verhältnisse in ihrer Oberflächenbeschaffenheit der Sukzession zuzuführen oder extensiv zu pflegen.

Um die z.T. großflächigen Stellplatzanlagen stadtbildverträglich zu gestalten, ist pro 6 Stellplätze ein Hochstamm-Laubbaum mit einem Stammumfang von 12/14 zu pflanzen (Parken unter Bäumen).

Im öffentlichen Raum werden zur Schaffung eines visuellen Leit-systems und zur Betonung der jeweiligen Funktion der Erschließungsstraße innerhalb des Erschließungsnetzes entlang der Planstraße A beidseitig Baumreihen (Allee) und der Planstraßen B und C eine einseitige Baumreihe gepflanzt.

Der Übergangsbereich zur freien Landschaft wird durch die Realisierung einer weichen Kante, d.h. eines in Höhe und Tiefe gestaffelten Vegetationsstreifens erreicht.

Zur Sicherung des Grüngerüstes für den Gewerbepark wird in Nord-Süd-Richtung eine öffentliche Grünfläche parallel zum Nebengraben des Bewerbaches festgesetzt; durch sie soll durch die Anlage eines Fuß- und Radweges eine naturbezogene und direkte Durchquerung des Gewerbeparks von Rhynern in die freie Landschaft geschaffen werden. Südlich der Planstraße B erfolgt die Anbindung an den freien Landschaftsraum über einen Rad- und Fußweg auf der Trasse der Straße 'An der Bever'. Über diesen soll durch entsprechende Maßnahmen ausschließlich die Durchfahrt für den landwirtschaftlichen Verkehr zu den Landwirtschaftsflächen ermöglicht werden.

Da das BauGB nur Regelungsmöglichkeiten für die Festsetzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) Nr. 25 a) und Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) Nr. 25 b) bietet, ist für das Pflanzgebot eines Baumes pro 150m<sup>2</sup> versiegelter Fläche, das Anpflanzen von Bäumen auf den Stellplatzanlagen und die Gestaltung der ungenutzten Betriebsflächen sowie die Lage der Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen hin eine eigenständige Satzung als "Örtliche Bauvorschriften" gemäß § 81 (1) Nr. 4 BauO NW erlassen worden.

### 3.5 Zusammenfassende ökologische Beurteilung

Um bei der gewerblichen Erschließung des Plangebietes bei der Minderung bzw. bei dem Verlust der vorhandenen Landschaftsbestandteile durch geeignete Maßnahmen eine weitgehende, ausgleichende Wirkung zu erzielen, wurde eine abgestimmte zusammenhängende Konzeption erstellt. Als vorbereitende Planung erfolgte im Rahmen des KVR-Gutachtens "Städtebaulicher Gestaltungsplan Gewerbepark Hamm-Rhyern" die Ausarbeitung einer ökologischen Konzeption für den Gesamtbereich des Gewerbeparks Rhyern in folgenden Schritten:

1. Detaillierte Bestandsaufnahme des Landschaftsraumes in der 'Ökologischen Bestandsaufnahme',
2. eine Analyse der einzelnen Landschaftselemente in der 'Landschaftsökologischen Beurteilung' und
3. eigenständige Konzeption im 'Ökologischen Raumkonzept', die voll in das städtebauliche 'Grobkonzept' integriert ist.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind den Zielaussagen des <sup>aus</sup> Gestaltungsplanes abgeleitet. Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung berücksichtigt, daß bei den GE-Gebieten eine GRZ von 0,7 und eine GFZ von 1,4 bzw. bei dem GI-Gebiet eine BMZ von 6,0 eine Minimierung der versiegelten Gewerbeflächen festlegt. Eine weitere Reduzierung der GRZ und GFZ würde jedoch bei einer gegebenen Gewerbeflächennachfrage einen insgesamt größeren Landschaftsverbrauch bedeuten. Von dem Vorschlag des 'Gestaltungsplanes' wird daher in diesem Punkt abgewichen.

Als Bilanz kann festgehalten werden, daß die Zielsetzungen, den Landschaftsverbrauch insgesamt gering zu halten und den Grundstücksflächenverbrauch bei der Ansiedlung von Gewerbebetrieben zu minimieren, gleichsam voll beachtet werden. Durch die öffentlichen, naturnah gestalteten Grünflächen und die nicht überbaubaren und zu begrünenden Grundstücksflächen ist gesichert, daß mind. 1/4 der Planbereichsfläche unversiegelt und mit Ausnahme des Regenrückhaltebeckens, mit Bäumen, Sträuchern und anderen Bepflanzungen gestaltet wird. Durch die Planfestsetzungen wird erreicht, daß diese Fläche ökologische Funktionen übernehmen. Darüberhinaus wird durch die Beschränkung der Ausnutzbarkeit der privaten Gewerbegrundstücke die Versiegelung dieser Flächen gering gehalten und durch konkrete Festsetzungen ergänzend erreicht, daß auch hier eine ökologische Wirkung i.S. eines Beitrages zur Schonung der Umwelt geleistet wird.

### 3.6 Städtebaulich-architektonische Gestaltung

Eine anspruchsvolle hochwertige architektonische Gestaltung der Gewerbegebäude soll in erster Linie durch intensive Beratung der Investoren und ihrer Architekten erreicht werden. Grundsätzlich wird jedoch auch über das vorgeschriebene Maß der baulichen Nutzung und die Höhenbegrenzung der Gebäude ein städtebaulicher Gestaltungsrahmen vorgegeben.

### 3.7 Bodenordnende Maßnahmen

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

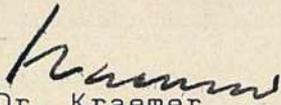
### 4. Kosten

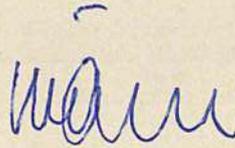
Die Kosten, die der Stadt Hamm bei der Realisierung dieses Bebauungsplanes entstehen, sind überschlägig wie folgt ermittelt worden:

Kosten für den Grunderwerb	: 0,78 Mio. DM
Kosten für die innere Erschließung	: 1,6 Mio. DM
Kosten für das Regenrückhaltebecken	: 2,15 Mio. DM
Kosten für den Straßenbau	: 1,1 Mio. DM
Kosten für das städtische Grün	: 0,4 Mio. DM

Soweit Zuschüsse und Beiträge Dritter (auch Erschließungsbeiträge i.S.d. §§ 127 ff BauGB und § 8 KAG) erlangt werden können, hat die Stadt nur die um diese Beiträge verringerten Kosten zu tragen.

Hamm, 14. August 1991

  
Dr. Kraemer  
Stadtdirektor

  
Möller  
Ltd. Städt. Baudirektor

Re 26/8.91  
Re 26/8/91

## Begründung

der "Örtlichen Bauvorschriften" für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 03.061 - Nördlich Oberallener Weg -

Im Planbereich soll eine gezielte Gewerbeumfeldverbesserung erfolgen. Verschiedene Bepflanzungs- und Begrünungsmaßnahmen, wie die raumwirksame Grünabschirmung der Gewerbegebiete nach außen, eine Förderung der Durchgrünung nach innen sowie eine weitgehende Entsiegelung der Grundstücksflächen sollen sich entsprechend ergänzen.

Planungsziele sind die Aufwertung des Erscheinungsbildes unter Würdigung der benachbarten Wohngebiete und des Standortimages des Gewerbegebietes, die Verbesserung des Arbeitsumfeldes (Pausen-grün) sowie der ökologischen Belange.

Entlang den öffentlichen Verkehrsflächen sind im Bebauungsplan Nr. 03.061 - Nördlich Oberallener Weg - aus städtebaulichen, gestalterischen, hygienischen und klimatischen Gründen Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB festgesetzt. Um die Raumwirksamkeit dieses Grünstreifens zu unterstützen, sollen Grundstückseinfriedungen (soweit erforderlich) um die Breite des jeweils festgesetzten Pflanzstreifens von der Straßenbegrenzungslinie zurückgesetzt errichtet werden.

Zur Förderung der Durchgrünung ist pro 150 m<sup>2</sup> versiegelter Fläche ein Hochstamm-Laubbaum zu pflanzen. Die Standorte werden nicht vorgeschrieben, um die freie Grundstücksausnutzung nicht zu behindern.

Um die versiegelten Flächen so gering wie möglich zu halten und damit das Kleinklima zu verbessern, sind ungenutzte Betriebsflächen zur Verbesserung der ökologischen Verhältnisse in ihrer Oberflächenbeschaffenheit extensiv zu pflegen oder der Sukzession zuzuführen.

Zur stadtbildverträglicheren Gestaltung der z.T. großflächig anzulegenden Stellplatzanlagen sind pro 6 Stellplätze 1 großkroniger heimischer Laubbaum (wie Linde, Ahorn o.ä.) mit einem Stammumfang von 12/14 cm zu pflanzen (Parken unter Bäumen).

Im Bebauungsplan Nr. 03.061 - Nördlich Oberallener Weg - ist zur Werler Straße (B 63) hin aus Gründen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs ein Zu- und Abfahrtsverbot festgesetzt. Zur Vermeidung von Zugängen und illegaler Zufahrten sind darüberhinaus die Grundstücke lückenlos - ohne Tür und Tor - einzufrieden.

Kosten entstehen der Stadt durch den Erlaß der "Örtlichen Bauvorschriften" nicht. Die Vorschriften führen auch nicht zu einer besonderen finanziellen Belastung der Betroffenen.

Hamm 31. Januar 1991

  
Dr. Kraemer  
Stadtdirektor

  
Möller  
Ltd. Städt. Baudirektor

