

Die Planunterlagen (Stand: 03.2021) entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Hamm, 18.01.2023
gez. L. Leistner
Städt. Vermessungsdirektor

Für den Entwurf:
Hamm, 23.01.2023
gez. Mentz
Stadtbaurät

gez. Horst
Städt. Baudirektor

gez. Dersen
Städt. Baudirektor

Dieser Bebauungsplan besteht aus einem Blatt Zeichnung.

Hamm, 27.01.2023
Der Oberbürgermeister
i.A.
L.S. gez. Horst
Städt. Baudirektor

Der Rat der Stadt Hamm hat gemäß § 2 (1) BauGB am 29.06.2021 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes der Innenentwicklung (§ 13a) beschlossen. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 02.08.2021.

Hamm, 27.01.2023
Der Oberbürgermeister
i.A.
L.S. gez. Horst
Städt. Baudirektor

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB hat als Besprechungsmöglichkeit bei der Verwaltung vom 19.09.2020 bis einschließlich 04.10.2022 stattgefunden.

Hamm, 27.01.2023
Der Oberbürgermeister
i.A.
L.S. gez. Horst
Städt. Baudirektor

Der Rat der Stadt Hamm hat die gemäß § 3 (2) BauGB erforderliche öffentliche Auslegung dieses Bebauungsplanes mit der Begründung vom 25.10.2022 am 13.12.2022 beschlossen.

Hamm, 27.01.2023
Der Oberbürgermeister
i.A.
L.S. gez. Horst
Städt. Baudirektor

Dieser Bebauungsplan hat mit der Begründung vom 25.10.2022 gemäß § 3 (2) BauGB nach erfolgter Bekanntmachung am 24.01.2023 in der Zeit vom 01.02.2023 bis einschließlich 03.03.2023 öffentlich ausliegen.

Hamm, 15.11.2023
Der Oberbürgermeister
i.A.
L.S. gez. Horst
Städt. Baudirektor

Der Rat der Stadt Hamm hat gemäß § 10 BauGB diesen Bebauungsplan mit der Begründung vom 14.07.2023 einschließlich der in roter Farbe eingetragenen Änderungen am 12.12.2023 als Satzung beschlossen.

Hamm, 15.12.2023
Der Oberbürgermeister
i.A.
L.S. gez. Horst
Städt. Baudirektor

Die Bereithaltung dieses Bebauungsplanes zu jedermanns Einsicht ist gemäß § 10 (3) BauGB am 20.12.2023 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Hamm, 10.01.2024
Der Oberbürgermeister
i.A.
L.S. gez. Horst
Städt. Baudirektor

Rechtsgrundlagen:
§ 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NW, S. 666 / SGV. NRW, 2023)
- in der gegenwärtig geltenden Fassung -

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) i.V.m. der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO -) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- jeweils in der gegenwärtig geltenden Fassung -

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) vom 21. Juli 2018 (GV. NRW, Ausgabe 2018 Nr. 19 S. 421)
- in der gegenwärtig geltenden Fassung -

Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S.58) - in der gegenwärtig geltenden Fassung -



Zeichenerklärung

Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB)
Ausgang aus der Planzeichenverordnung (PlanZV)

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie §§ 1 bis 11 der BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 und 17 BauNVO)

Bauweise, Baulinie, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Sonstige Planzeichen

Gestalterische Festsetzungen/ Örtliche Bauvorschriften
(§ 9 Abs. 4 BauGB und § 89 Abs. 1 BauO NRW)

Sonstige Darstellungen (keine Festsetzungen)

Kennzeichnung in Textform gemäß § 9 (5) BauGB
Unter den im Geltungsbereich liegenden Flächen ging der Bergbau um.
Auch nach Beendigung des Kohleabbaus muss mit bergbaulichen Auswirkungen gerechnet werden.

I. Textliche Festsetzungen gemäß § 9 (1) BauGB

Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)
(§ 1 Abs. 4-9 BauNVO)

1. Als Art der baulichen Nutzung ist ein "Urbanes Gebiet" (MU) gemäß § 6a BauNVO festgesetzt. Zulässigkeiten, Ausnahmen (§ 1 Abs. 4-9 BauNVO):
1.1 Die nach § 6a (2) Nr. 3 BauNVO zulässigen Erotikfachmärkte (Einzelhandelsbetrieb) sind gemäß § 1 (5) BauNVO i.V.m. § 1 (9) BauNVO nicht zulässig.
1.2 Die nach § 6a (2) Nr. 4 BauNVO zulässigen Wettannahmestellen (sonstige Gewerbebetriebe) sind gemäß § 1 (5) BauNVO i.V.m. § 1 (9) BauNVO nicht zulässig.
1.3 Die nach § 6a (3) Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sind gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und somit ausgeschlossen.
1.4 Die nach § 6a (3) Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Tankstellen sind gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und somit ausgeschlossen.

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 und 17 BauNVO)

2. Gemäß § 16 (3) BauNVO darf die Traufhöhe (Definition Trauf: Schrittkante zwischen Außenfläche aufgehendes Mauerwerk und fertiger Dachstuhl) von max. 15,00 m NNH nicht überschritten werden. Technische erforderliche untergeordnete Bauteile wie Photovoltaikanlagen, Fahrstuhlschächte, Treppenträume oder Lüftungsanlagen dürfen die festgesetzte Höhe ausnahmsweise um bis zu 1 m überschreiten. Baulich zusammenhängende Gebäude sind nur mit einer einheitlichen Trauf- und Firsthöhe zulässig.
3. Die zulässige Anzahl der Vollgeschosse im festgesetzten "Urbanen Gebiet" (MU) darf gemäß § 16 (6) BauNVO ausnahmsweise zur Sicherstellung einer barrierefreien Erschließung im obersten Geschoss auf maximal fünf Vollgeschosse erhöht werden.
4. Die zulässige Grundfläche (GRZ) im festgesetzten "Urbanen Gebiet" (MU) darf gemäß § 16 (6) BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 überschritten werden.
5. Die zulässige Geschossfläche (GFZ) im festgesetzten "Urbanen Gebiet" (MU) darf gemäß § 16 (6) BauNVO bis zu einer Geschossflächenzahl von 4,0 überschritten werden.
6. Gemäß § 21a (5) BauNVO sind im MU-Gebiet die zulässigen Geschossflächen um die Flächen notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, zu erhöhen.

Höhenlage des Baukörpers (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

7. Die festgesetzten Erdgeschossfußbodenniveaus (EGF) von mindestens 0,20 m und maximal 0,70 m dürfen nicht unter- bzw. überschritten werden. Als unterer Bezugspunkt der festgesetzten Erdgeschossfußbodenniveaus gilt die jeweilige Höhe des Straßenniveaus der vorhandenen erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche jeweils auf Höhe der Gebäudemitte des Hauptbaukörpers.
Nutzung der solaren Strahlungsenergie (§ 9 (1) Nr. 23a BauGB)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

8. Die nutzbaren Dachflächen von Dächern ab 20° Neigung sind zu mindestens 50 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche). Die nutzbare Dachfläche kann ersatzweise anteilig oder vollständig für Solarwärmekollektoren genutzt werden.
Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25a und b BauGB)
(§ 9 Abs. 4 BauGB und § 89 Abs. 1 BauO NRW)

9. Dächer bis einschließlich 20° Neigung sind mindestens extensiv zu begrünen. Dabei ist mit natürlichen, einheimischen und standortgerechten Pflanzen der Planzliste (vgl. Planzliste: Dachbegrünung) eine geschlossene Vegetationsdecke herzustellen, die dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen ist. Die wasserspeichernde Substratschicht muss eine Stärke von mindestens 10 cm aufweisen. Kesselflerschichten, Dränplatten, Dränröhren, Wurzelstutzfolien, Vliese u.ä. gelten nicht als wasserspeichernd.
Ausgenommen sind Dachflächenbereiche, die für erforderliche haustechnische Einrichtungen oder für Dachterrassen genutzt werden. Ebenfalls ausgenommen sind Dachflächenbereiche, die für Anlagen zur Nutzung der Solarenergie (Photovoltaik oder Solarwärme) genutzt werden, bis zu einem Anteil von 40 % der Gesamtdachfläche.
10. Deckenflächen von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut werden (z. B. Tiefgaragen), sind zu begrünen. Dabei ist mit natürlichen, einheimischen und standortgerechten Pflanzen der Planzliste (vgl. Planzliste: Dachbegrünung, Hecken/Sträucher) eine geschlossene Vegetationsdecke herzustellen, die dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen ist. Die Mindestsubstratstärke muss 0,6 m, im Bereich von Gehözen 1,0 m, betragen. Ausgenommen sind notwendige Wege, Spielflächen und Terrassen. Notwendige Be- und Entlüftungsanlagen sind einzugraben.

II. Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9 (4) BauGB i.V.m. § 89 (2) BauO NRW

Dachgestaltung
1. Die Dachdeckung ist mit nicht glänzenden und reflektierenden Materialien vorzunehmen.

Müllbehälter
2. Stellplätze zur Unterbringung von Müllbehältern sind der Einsicht, durch Begrünungsmaßnahmen zu entziehen.

Gestaltung und Instandhaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke
3. Flächen, die weder überbaut sind, noch als Terrassen, Wegefläche oder Stellplätze dienen, dürfen nicht versiegelt werden und sind als Grünflächen anzulegen und zu pflegen. Grünflächen sind bepflanzt, unversiegelt und nicht großflächig mit Stein, Kies, Schotter oder ähnlichen Materialien gestaltete Flächen.
4. Die Oberflächen von Höfchen, nicht überbauten Zufahrten, Fußwegen oder offenen Stellplätzen sind mit luft- und wasserdurchlässigen Materialien (z.B. wassergebundene Decken, Klopflaster, Pflaster mit mindestens 25% Fugenanteil oder Schotterterrassen) zu gestalten.

Einfridungen
5. Einfriedungen entlang der straßenabgewandten Grundstücksgrenzen sind in Form einer standortgerechten Laubhecke (vgl. Planzliste: Berankung) oder eines Stabtriebzäunes mit standortgerechten, heimischen Rangpflanzen (vgl. Planzliste: Berankung) vorzunehmen.

III. Anlage - "Pflanzenarten-Liste"

Die Planzlisten sind Gegenstand der Festsetzungen dieses Bebauungsplanes. Sie sind auf die örtlichen Standortbedingungen und Gestaltungsanforderungen des Plangebietes abgestimmt. Bei der Begrünung von Freiflächen und Fassaden kann aus folgenden heimischen bzw. eingebürgerten, standortgerechten Pflanzenarten ausgewählt werden.
Der zukünftige Nutzer des Bestandes ist zum Erhalt und erforderlichen Pflege der Gehölze zu verpflichten.

Dachbegrünung
(Heimische standortgerechte Sukkulenten-, Gräser-, Kräuter- und Moosarten)

- | | |
|------------------------------|----------------------------|
| Sedum album | Weißer Fetthenne |
| Alchemilla-aegaeorum | Silber-Steinkraut |
| Thymus serpyllum | Sand-Thymian |
| Ranunculus bulbosus | Krochiger Hahnenfuß |
| Carlina vulgaris | Gewöhnliche Golddistel |
| Cerastium-tomentosum | Frische-Henricke |
| Sempervivum tectorum | Dach-Hauswurz |
| Acinos-alpinus | Alpen-Steinquendel |
| Campylosiphium rotundifolium | Rundblättrige Glockenblume |
| Dianthus deltoideus | Heide-Nelke |
| Pimpinella saxifraga | Kleine Bibernelle |

Beranung
Clematis vitalba Waldrebe
Hedera helix Efeu
Lonicera periclymenum Wald-Geißblatt

Hecken / Sträucher
Sträucher bis acht Meter Wuchshöhe (empfohlener Pflanzverband bei mehrreihigen Hecken 1 m x 1 m; empfohlener Pflanzabstand bei einer einreihigen Hecke ca. 20 cm)

- | | |
|---------------------|---------------------------|
| Acer campestre | Feldahorn |
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Cornus sanguinea | Blutroter Hartriegel |
| Corylus avellana | Hasel |
| Crataegus laevigata | Zweiggriffeliger Weißdorn |
| Crataegus monogyna | Eingriffeliger Weißdorn |
| Eucrymum europaea | Pfefferhütchen |
| Fraxinus alnus | Faulbaum |
| Prunus padus | Frühe Traubenkirsche |
| Spiraea spirosea | Schlehe |
| Rosa canina | Hunds-Rose |
| Salix aurita | Öhrchen-Weide |
| Salix caprea | Sal-Weide |
| Salix cinerea | Grau-Weide |
| Salix purpurea | Purpur-Weide |
| Salix triandra | Mandel-Weide |
| Salix viminalis | Korb-Weide |
| Sambucus nigra | Schwarzer Holunder |
| Viburnum opulus | Schneeball |

Für Hecken- und Gebüschgehölze zu verwendende Pflanzqualität: 2 x verpflanzt; 0,60 m - 1,00 m hoch, halbtrockene Ware

IV. Hinweise

Wettannahmestellen
Wettannahmestellen und Wettbüros werden gewerberechtlich gemeinsam zu dem Oberbegriff der Wettvermittlungstellen zusammengefasst. Unter Wettvermittlungstellen sind insbesondere Geschäftsräume von Konzessionärnehmern, in denen ausschließlich Sportwetten als Hauptgeschäft (auch über Selbstbedienungsterminals) vermittelt werden, zu verstehen. Planungsrechtlich werden die Wettbüros zu den Vergnügungsstätten gezählt und Wettannahmestellen wie sonstige Gewerbebetriebe behandelt.

Kampfmittel

Die Bezirksregierung Arnsberg -Kampfmittelbesorgungsdienst Westfalen-Lippe (KBD-WL)- hat zur Kampfmittelstation im beantragten Bereich unter dem Aktenzeichen 538056 Stellung genommen. Demnach liegen zurzeit keine Hinweise auf festgesetzte Punkte im Plangebiet vor. Demnach liegt nach heutigem Stand eine Kampfmittelbelastung durch Bombardierung vor.

Wegen der o.a. Belastungssituation erkennbarer Kriegesbepflanzung (Bombardierung) sind nach heutigem Stand im Zusammenhang mit anstehenden Baumaßnahmen abhängig von deren Art und Umfang ggf. zusätzliche Überprüfungsmaßnahmen des KBD-WL erforderlich (ggf. Oberflächenkontrollen der Bauflächen, Sondieren von Keller- und Baugruben, Bohrlochkontrollen vor Ramm- oder Bohrarbeiten). Die Festlegung dieser Maßnahmen erfolgt einzelfallbezogen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens. Die Maßnahmen sind von dem jeweiligen Bauherren zu veranlassen und bei der Feuerwehr der Stadt Hamm per Email anzumelden unter feuerwehr-zs@stadt.hamm.de.

Generell ist bei allen Baugrundergriffen erhöhte Aufmerksamkeit geboten, da die Existenz von Kampfmitteln nie ganz ausgeschlossen werden kann. Falls bei Erdarbeiten verdächtige Gegenstände gefunden werden oder eine außergewöhnliche Veränderung des Erdreichs zu bemerken ist, wenden Sie sich bitte sofort telefonisch an Feuerwehr (02381/903250, 02381/90300 oder Notruf 112) oder Polizei (02381/91160 oder Notruf 110).

Bergbau
Im Bereich des Plangebietes sind in der Vergangenheit bergbauliche Einwirkungen aufgetreten. Die Bezirksregierung Arnsberg hat auf veränderter Bergbauebene, Bewilligungs- und Erlaubnisfelder hingewiesen. Aufgrund der jeweils beschränkten Laufzeit erteilter Bewilligungen und Erlaubnisse (in der Regel fünf Jahre) sind im Bedarfsfall aktuelle Informationen bei der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6 - Bergbau und Energie in NRW, Gobenstraße 25, 44135 Dortmund einzuholen.

Methanogas
Nach gutachterlichen Feststellungen (Untersuchung potentieller Methan-Emissionen im Stadtgebiet von Hamm, Prof. Dr. Colclaw, Universität Münster) liegt der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 01.074 in einem Bereich, in dem aktuell Ausgasungen von Kohlenfingasen auftreten können. Eine Freisetzung aus Methan ist insbesondere dann möglich, wenn die abtorenden Schichten des Quartär sowie des Ermscher-Mergels durchdringt werden. Es können dann bauseitliche Maßnahmen wie zum Beispiel eine flächige Gasdrainage unter Neubauteilen oder eine Abführung von aufsteigendem Gas zum Beispiel mittels Rögeln, Dränplatten oder Entgasungsleitungen notwendig werden.

Es wird daher dringend empfohlen, objektbezogene Untersuchungen sowie die Konzepterarbeitung von Vorsorge- und Sicherheitsvorkehrungen durch einen Sachverständigen durchführen zu lassen. Nähere Informationen können beim Umweltamt der Stadt Hamm eingeholt werden.

Folgender Hinweis ist speziell bei Bohrungen zu beachten: "Der Bohranstanzpunkt befindet sich in einem Gebiet, in dem Gasaustritte, insbesondere Methanausgasungen, aus dem Untergrund bekannt sind. Es ist nicht auszuschließen, dass bei der geplanten Bohrung Gas, potentiell auch unter erhöhtem Druck, austreten kann. Daher sollte das ausführende Bohruntemehmen geeignete Arbeitsschutzmaßnahmen und Sicherheitsvorkehrungen treffen."

Baudenkmalchutz
In der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes befindet sich die denkmalgeschützte Martin-Luther-Kirche. Hinsichtlich des Umgebungsschutzes für das angrenzende Baudenkmal ist zwingend eine denkmalrechtliche Abstimmung der architektonischen Gestaltung der Baukörper erforderlich.

Bodendenkmalchutz
Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen archäologisch sensiblen Bereich, in dem bei Bodenergriffen mit umfassender und unter Umständen tiefgreifender Bodendenkmalzustand zu rechnen ist.

Das in Rede stehende Areal tangiert in vollem Umfang ein wichtiges archäologisches Quellenarchiv, dessen Auswertung neue und weitergehende Erkenntnisse zur Entwicklung von Hamm vermitteln kann, die auf keinem anderen Weg gewonnen werden können.

Ob und inwieweit archäologische Dokumentationsmaßnahmen im Vorfeld und / oder Rahmen der Umsetzung von Neubauprojekten notwendig sind, kann erst durch eine Begleitung eines Abtrusses der bestehenden Baustrukturen umfassen müssen, sollte im Rahmen einer frühzeitigen Abstimmung mit der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761 - 93750; Fax: 02761 - 937520) erfolgen.

Gegenwärtig geht der LWL von der grundsätzlichen Notwendigkeit einer Begleitung des Abbruchs der bestehenden Baustrukturen ab der Bodenebene sowie einer bauvorgehenden und sich nach den jeweiligen Neubauplänen richtenden stratigraphischen Flächengrabung aus.

Grundwasser
Sofort die geplanten Gebäude im Grundwasser bzw. im Schwankungsbereich des Grundwassers errichtet werden, müssen Keller in abgedichteter Form als weiße oder schwarze Wanne ausgebildet werden. Nach der Abwasserentlastung der Stadt Hamm dürfen Drainleitungen weder direkt noch indirekt über die Grundstücksentwässerungsanlagen an die Abwasseranlage angeschlossen werden.

Artenschutz
Zur Vermeidung von direkten Störungen und ggf. Tötungen von Individuen sind mögliche Rodungen grundsätzlich innerhalb der in § 39 (5) Satz 2 BauNVO vorgeschriebenen Zeiträume (01.10. bis 28.02.02) durchzuführen.

Vor Abbruch von Bestandsgebäuden ist eine fachgutachterliche Überprüfung hinsichtlich des Vorkommens von Fledermäusen und deren Quartieren sowie Gebäudeterminal durchzuführen. Bei Feststellung von planungsrelevanten Arten sind geeignete vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen unter fachgutachterlicher Begleitung durchzuführen.

DIN-Normen und sonstige Quellen
Die auf dieser Planurkunde genannten DIN-Normen, VDI-Richtlinien und sonstigen Quellen können im Bautechnischen Bürgeramt des Technischen Rathauses, Gustav-Heinemann-Straße 10, 59065 Hamm eingesehen werden.

Stand der Kontaktdaten
Die in den Hinweisen angegebenen Kontaktdaten (Name, Adresse, Fax- oder Telefonnummer) haben den Stand von August, 2021.

Übersichtsplan

Maßstab 1:5.000

Stadt Hamm

Gemarkung Hamm
Flur 33

Bebauungsplan Nr. 01.074

- Martin - Luther - Straße -

1. Änderung

Diese Satzung der Stadt Hamm vom 14.12.2023 ist am Tage der ortsüblichen Bekanntmachung ohne Durchführung des Genehmigungsverfahrens gem. § 10 (2) und (3) BauGB am 20.12.2023 in Kraft getreten.