



Lageplan - M 1:500

Grundstücksgröße	8.175 m ²
(I) Grundfläche Gebäude	2.423 m ²
(II) Grundfläche Terrasse	420 m ²
(III) Grundfläche Loggia	30 m ²
Summe aller Grundflächen (I-III)	2.853 m ²
(IV) Grundfläche Parkplatz	2.795,5 m ²
(V) Grundfläche Gehweg	155,5 m ²
Summe aller Grundflächen (IV-V)	2.951 m ²
GRZ (I):	0,34
GRZ (II):	0,38
GRZ (I) + GRZ (II):	0,70



Ansicht Ost (Werler Straße) - M 1:500



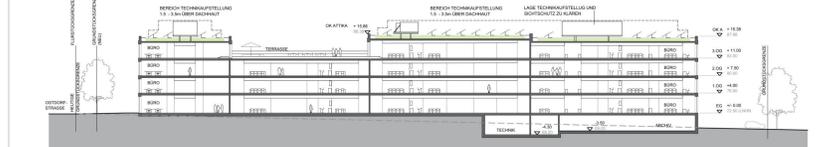
Ansicht Süd (Ostdorfstraße) - M 1:500



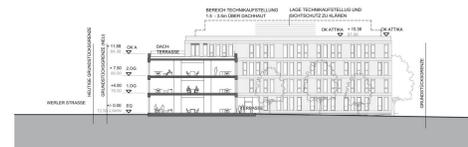
Ansicht West (Parkplatz) - M 1:500



Ansicht Nord (Parkplatz) - M 1:500



Schnitt A-A - M 1:500



Schnitt B-B - M 1:500

Einleitung
Das geplante Bürogebäude „BOB Hamm“ liegt an der nordwestlichen Ecke Werler Straße/Ostdorfstraße, in der Gemarkung Berge, Flur 9 im Süden von Hamm.
Der Neubau befindet sich auf dem Gelände des ehemaligen Gartencenters, auf welchem noch das ursprüngliche Gebäude steht. Das Gelände umfasst eine Fläche von rund 8.175 m² und ist derzeit vollständig bebaut und versiegelt.
Im Osten hat das Grundstück eine Länge von ca. 130 m bis zur Werler Straße und nach Süden ca. 75 m bis zur Ostdorfstraße. Das Grundstück ist keilförmig und verjüngt sich an seinem nördlichen Ende auf eine Breite von etwa 50 m.
Die westliche Grenze grenzt an einen Graben, der derzeit das Gelände zu einem System von Teichen auf dem angrenzenden Grundstück entwirrt.
Die derzeitige Zufahrt entlang der Ostdorfstraße an der Westgrenze soll bestehen bleiben. Westlich und nördlich des Bauvorhabens ist ein Fortgärtel geplant.
Die Anzahl der erforderlichen Pkw-Stellplätze beträgt ca. 97 gemäß Stellplatzsatzung. Auf dem Vorhaben Grundstück werden derzeit knapp 100 Stellplätze untergebracht.
Durch eine nachbarrechtliche Vereinbarung wird eine ca. 2.500 m² große Gewerbefläche vom angrenzenden Nachbarn für zusätzliche Pkw-Stellplätze für das Bürogebäude „BOB Hamm“ mitgenutzt.
Zudem soll ein Mobilitätskonzept erarbeitet werden - als Maßnahmen des Mobilitätskonzeptes kommen bei dem Bürogebäude gemäß Anlage 4 zur Stellplatzsatzung Jobbikes für Mitarbeiter sowie ein Leihfahrrad in Frage.
Das derzeitige Grundstück soll insgesamt um ca. 400 m² reduziert werden, um einen Fuß- und Radweg entlang der Ostdorfstraße anzulegen und die Werler Straße mit einem Radfahrweg auszubauen.
Das geplante Bürogebäude wird maximal vier Ebenen haben und ist für einen oder mehrere Nutzer konzipiert.
Die vorgeschriebene GRZ von 1,2 lässt maximal 9.810 m² BGF in Vollgeschossen zu. Das geplante Gebäude hat eine Fläche von ca. 9.810 m² in Vollgeschossen und damit eine GRZ von 1,2.

Ziele
Das Bauvorhaben liegt entlang der Werler Straße - dem Zubringer zu der Autobahn A2 - an einer stark befahrenen Kreuzung mit der Ostdorfstraße und bietet die Möglichkeit, den Knotenpunkt mit einem markanten und repräsentativen Gebäude zu einem würdigen Stadttor für Hamm umzugestalten.
Durch die geplante Erhaltung eines Mammutbaums an der Südostecke des Grundstücks und dessen Integration in das architektonische Konzept wird der städtebaulich bedeutende Ort weiter hervorgehoben.

Städtebau
Das Gebäude ist als gespiegelte L-Form konzipiert, deren zwei Flügel parallel entlang der Werler Straße und der Ostdorfstraße ausgerichtet sind. Der Straßenverlauf soll betont und der Auftakt des Stadtfluges Hamm signalisiert werden.
Die L-Form wird in vier voneinander versetzte Gebäudeteile unterteilt, um einen differenzierten Baukörper zu bilden, dessen Schiebeline Länge durch die Unterteilung bestmögliche Linien optisch reduziert wird.
Die L-Form bietet den Vorteil, dass die auf der Innenseite des Winkels liegenden Pkw-Stellplätze von den umliegenden Straßen abgeblendet sind.
Die von den vier Gebäudeteilen sind vorgeschrieben, eines dreigeschossig, um das Gebäudevolumen weiter zu differenzieren und entlang der Ostdorfstraße zugängliche Dachterrassen zu bilden. Einer Gebäudeteile wird um 50 cm erhöht, um eine weitere Differenzierung zu schaffen und spezielle Bürofunktionen unterzubringen.

Aufgrund des natürlich abfallenden Geländes, das am nördlichen Ende 3 Meter tiefer ist als das Niveau des Haupteingangs an der Südostecke, ist unter dem nördlichen Flügel ein Souterrain geplant, welches bis zu 2,5 m aus dem Boden herausragt.

Nutzungskonzept
BOB Hamm bietet rund 8.868 m² BGF flexible Büroflächen auf drei bis vier Etagen, plus ein Souterrain mit rund 942 m² BGF. Der Hauptzugang befindet sich in der Ecke der L-Form und ist von der Werler Straße und der Ostdorfstraße im Bereich der Kreuzung beider Straßen sowie vom Parkplatz aus barrierefrei erreichbar.
Ein zweiter Eingang befindet sich entlang des Nordflügels und ist extern über eine Terrasse mit dem Hauptzugang verbunden.
Von beiden Eingängen gelangt man über einen Erschließungskern mit jeweils Aufzügen und einer Treppe direkt in die Obergeschosse.
Neben den beiden Erschließungskernen gibt es eine zusätzliche Treppe, die es ermöglicht, jedes Geschoss in bis zu vier separate Mieteretagen zu unterteilen, wobei die Fluchtweg unter Einhaltung der Bauvorschriften erfolgt.
Obwohl das Gebäude für einen einzelnen Mieter konzipiert ist, ist eine Flexibilität in der Mietflächenaufteilung vorgesehen, so dass zukünftig die Möglichkeit besteht, das Gebäude in kleinere Bauschichten mit bis zu vier Etagen pro Etage zu unterteilen. Dies wird durch die beiden Erschließungskerne, einer zusätzlichen Fluchttreppe und bei Bedarf durch zwei nachträglichen Außenstiegen an den Straßenseiten ermöglicht.

Die Geschosshöhe beträgt in der Regel 3,3 - 3,6 m, wodurch eine lichte Raumhöhe von mindestens 3 m gewährleistet ist, was den Anforderungen der Arbeitsstättenrichtlinien für Büroflächen größer als 100 m² entspricht.
Die Geschosshöhe des Erdgeschosses wird auf 4 m angehoben, um mehr Flexibilität für Funktionen wie Konferenzbereiche oder Räume mit besonderen technischen Anforderungen zu bieten.
Die Bürolänge sind ca. 17-18 Meter tief und in Längsrichtung in drei Zonen gegliedert - zwei 4 m tiefe Arbeitszonen entlang der Außenfassaden und eine 4,5 m tiefe Mittelzone. Ein Fassaden- und Ausbaubereich von 1,35 m ermöglicht eine freie Anordnung der Wände im Abstand von 1,35 m. Jedes Büro ist mit ausreichend Licht, frischer Luft und Belüftung ausgestattet. Beim Ausbau kann der Meter zwischen Zeilenbüros, Open Space oder dem hybriden „Multiplex“ Konzept wählen, das beides kombiniert. Auch neue Konzepte wie „New Work“, die sich von der Tradition des starren Kleinbüroplans lösen, sind möglich.

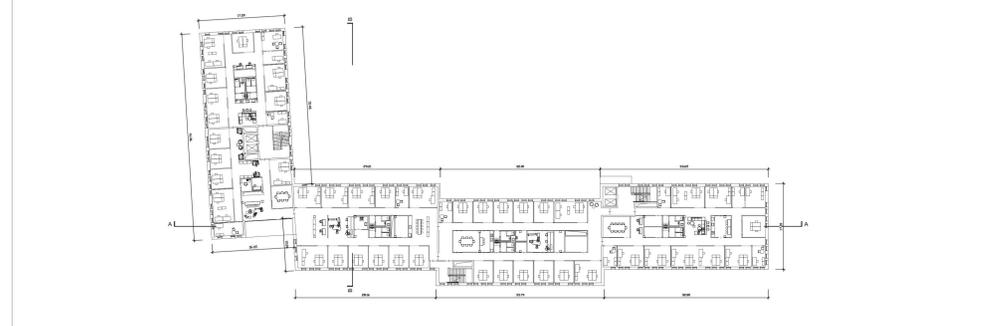
In der Mittelzone befinden sich unterschiedliche Funktionen, entweder in geschlossenen Räumen (WCs, Lager- oder Technikräume) oder transparenten Räumen (Besprechungsräume, Pausenzonen) oder offenen Bereichen wie Lounges. Zusätzlich zu den vier Hauptetagen gibt es ein Souterrain. Er wird über den nördlichen Erschließungskern erschlossen und beinhaltet Technikräume, Archive sowie Personalumkleiden und Duschen.

Architektur
Die Fassaden werden durch vertikale Fenster in drei unterschiedlichen Breiten gegliedert, welche sich in einem 1,35 m breiten Fassadenraster regelmäßig wiederholen. Durch die geschobene Verschiebung der Fenster wirkt das Gesamtbild lebendig und spielerisch, aber klar geordnet. Jedes zweite Fenster ist durch einen Querriegel in ein feststehendes Fenster und einen Öffnungsriegel geteilt. Störere Fenster, die sich über zwei Achsen (2,7 m) erstrecken, werden in gelegentlichen und unregelmäßigen Abständen geplant. Sie dienen dazu, die Fassaden um ein weiteres interessantes Element zu ergänzen und Möglichkeiten für mehr Vielfalt in der Innearchitektur zu schaffen.
Der Fensterflächenanteil liegt laut BDB-Efficiency-Design-Richtlinie bei rund 45 %, was nach bisherigen Erfahrungen und Berechnungen als ideal gilt, um die richtige Balance zwischen thermischen und tagslichttechnischen Aspekten zu erreichen. Die genauen Anteile werden im Rahmen einer thermischen Gebäudesimulation ermittelt.
Straßenseitig wird der Hauptzugang durch eine doppelgeschossige Glasfassade differenziert, die zurückgesetzt ist, um eine weitestgehend eingangslose Situation zu schaffen.
Parkplatzseitig werden die Eingänge mit Nischen ausgebildet.
Fassaden ist eine hochwertige Fassade, die nach Abstimmung im Gestaltungsbereich der Stadt Hamm zur weiteren Fassadenstrukturierung mit Klinker ausgeführt werden soll. Eine subtile Differenzierung zwischen den einzelnen Gebäudeteilen unterstützt die Idee des differenzierten Baukörpers. Dies kann zum Beispiel durch die Ausbildung von Loggen- bei Eingängen oder die Variation der Oberflächenstruktur erreicht werden.
Geplant ist eine extensive Dachbegrünung mit einer Substratstärke nach örtlichen Richtlinien (Klimawandgerechte Stadtwandung in der Bauteilplanung). Technische Anlagen wie Lüftungsgeräte und Wärmepumpen werden in der Mitte des Daches, möglichst weit von der Attika entfernt, platziert. Die Anlagen werden entweder mit Lamellen- oder Gitterrostwänden eingehäutet, die mindestens 2 m von den Gelände entfernt geteilt werden, um ausreichend Platz für die Wartung zu lassen. Technische Dachaufbauten und deren Einhausung werden bis zu einer Höhe von 3,5 m ab Dachhaut geplant.
Die Anordnung von Aufzugsbühnen, technischen Einrichtungen, einschließlich Kanälen und Dachventilatoren, wird in einem späteren Planungsstadium festgelegt.
Auf der westlichen Dachfläche wird eine PV-Anlage geplant, mit einem Mindestabstand zur Attika von 1,5 m und einer maximalen Höhe von 1,5 m über der Dachhaut.

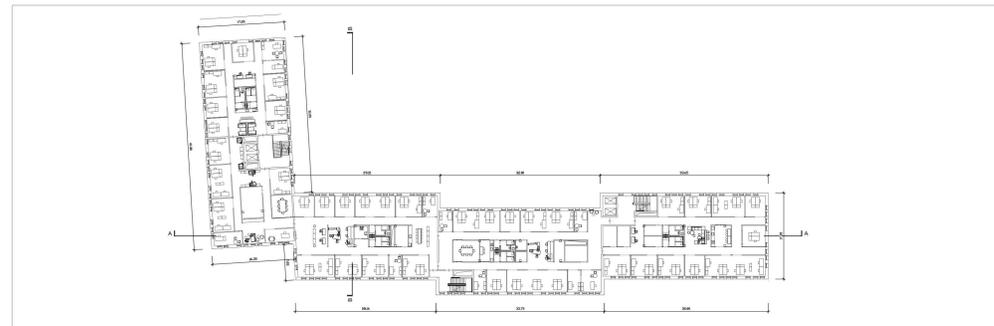
Außenanlagensbeschreibung FREIRAUMPLÄNE (WMI)
Die natürliche Topografie des Geländes wird erhalten, um Bodenbewegungen gering zu halten. Eine Entwässerung des Niederschlags kann durch auch über das angrenzende Graben- und Teichsystem erfolgen. Die straßenseitigen Freiräume bleiben frei von Einbauten und werden bepflanzt. Die repräsentative Begrünung unterstützt die Idee des neuen Stadttors für Hamm. Mit den genannten Maßnahmen werden ca. 25% des Baufeldes begrünt.
Die Erschließung des Hauptzugangs erfolgt über einen kleinen Vorplatz, der barrierefrei an die Werler- und die Ostdorfstraße angeschlossen ist. Der höherwertigere Vorplatz und Mammutbaum wird durch eine kleine Mauer abgegrenzt, um den Wurzelbereich zu schützen. Es werden mehrere Fahrradstellplätze auf dem Vorplatz angeboten, alle weiteren, nach Satzung erforderlichen Fahrradstellplätze werden auf dem Grundstück verteilt. Diese Fahrradstellplätze sind über eine Zwangsanlage am Fahrradweg Werler Straße angeschlossen.
Aufenthaltsbereiche für die Mitarbeiter in Form von Terrassen befinden sich auf dem Dach und nördlich des Gebäudes. So werden sowohl Sonnen- als auch Schattenplätze zur Verfügung gestellt. Über die Terrasse im Erdgeschoss sind die angrenzenden Parkplätze besser erreichbar. So befinden sich westlich und nördlich des Gebäudes und sind von der Straße größtenteils nicht einsehbar. Es werden knapp 100 Pkw-Stellplätze auf dem Vorhaben Grundstück errichtet und 25 Bäume gepflanzt (ein Baum je 4 Stellplätze). Alle Bäume sind trockenheitsresistent und an den Klimawandel angepasst.
Zum Beispiel:
Acer campestre "Feldahorn", Carpinus betulus "Hainbuche", Quercus robur "Stieleiche" und Sorbus aucuparia "Bereusche".



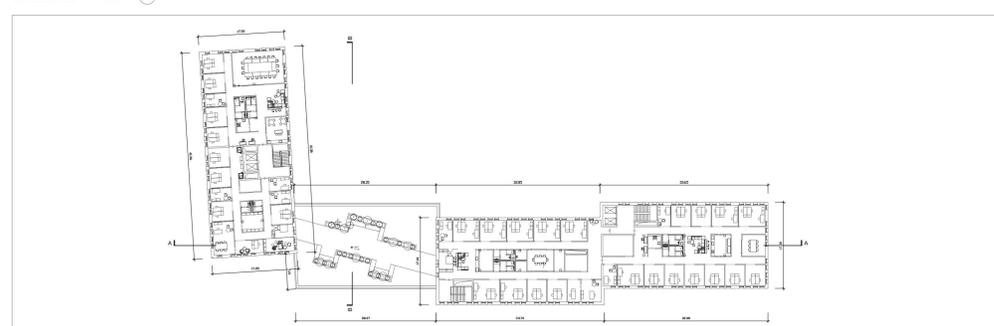
Grundris EG - M 1:500



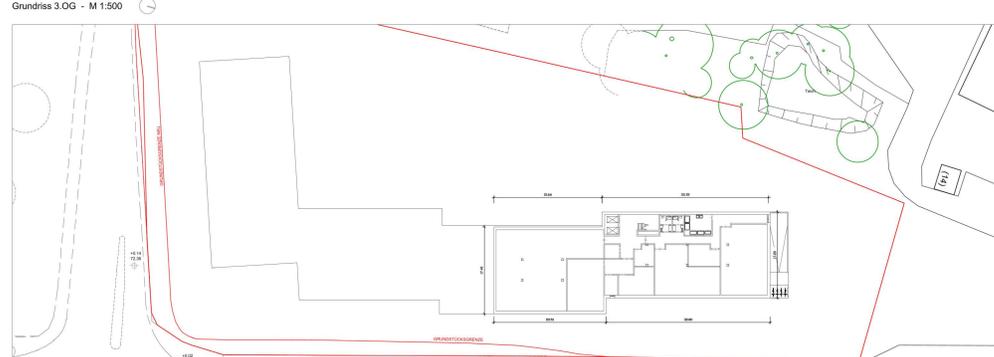
Grundris 1.OG - M 1:500



Grundris 2.OG - M 1:500



Grundris 3.OG - M 1:500



Grundris UG - M 1:500

Der Rat der Stadt Hamm hat gemäß § 10 BauGB seinen Bebauungsplan mit der Begründung vom 23.10.2023 am 12.12.2023 als Sitzung beschlossen.
Hamm, 08.04.2024
Der Oberbürgermeister
i.A. L.S. gez. Horst
Lfd. Stdt. Baudirektor

Die Beibehaltung dieses Bebauungsplanes zu jedermanns Einsicht ist gemäß § 10 (3) BauGB am 28.03.2024 ortsüblich bekanntgemacht worden.
Der Oberbürgermeister
i.A. L.S. gez. Horst
Lfd. Stdt. Baudirektor

Stadt Hamm
Gemarkung Berge
Flur 9

Vorhaben- und Erschließungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 03.098 - An der Ostdorfstraße - (Blatt 2)

Diese Satzung der Stadt Hamm vom 21.03.2024 ist am Tage der ortsüblichen Bekanntmachung ohne Durchführung des Genehmigungsverfahrens gem. § 10 (2) und (3) BauGB am 28.03.2024 in Kraft getreten.

