Die Planunterlage (Stand: 02.2020) entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Hamm, 22.11.2021

gez. Leistner
Städt. Vermessungsdirektor

Für den Entwurf:

Hamm, 26.11.2021

gez. Mentz
Stadtbaurat

gez. Muhle
Ltd. Städt. Baudirektor

gez. Dersen
Städt. Baudirektor

Dieser Bebauungsplan besteht aus einem Blatt Zeichnung.

Hamm, 02.11.2020
Der Oberbürgermeister
i.A.
L.S. gez. Muhle
Ltd. Städt. Baudirektor

Der Rat der Stadt Hamm hat gemäß § 2 (1) BauGB am 10.02.2015 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes der Innenentwicklung (§ 13a) beschlossen. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 25.02.2015.

Hamm, 02.11.2020
Der Oberbürgermeister
i.A.
L.S. gez. Muhle
Ltd. Städt. Baudirektor

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB hat als Besprechungsmöglichkeit bei der Verwaltung vom 22.04.2020 bis einschließlich 07.05.2020 stattgefunden.

Hamm, 02.11.2020
Der Oberbürgermeister
i.A.
L.S. gez. Muhle
Ltd. Städt. Baudirektor

Der Rat der Stadt Hamm hat die gemäß § 3 (2) BauGB erforderliche öffentliche Auslegung dieses Bebauungsplanes mit der Begründung vom 14.05.2020 am 23.06.2020 beschlossen.

Hamm, 02.11.2020
Der Oberbürgermeister
i.A.
L.S. gez. Muhle
Ltd. Städt. Baudirektor

Dieser Bebauungsplan hat mit der Begründung vom 14.05.2020 gemäß § 3 (2) BauGB nach erfolgter Bekanntmachung am 13.08.2020 in der Zeit vom 21.08.2020 bis einschließlich 22.09.2020 öffentlich ausgelegen.

Hamm, 02.11.2020
Der Oberbürgermeister
i.A.
L.S. gez. Muhle
Ltd. Städt. Baudirektor

Der Rat der Stadt Hamm hat gemäß § 10 BauGB diesen Bebauungsplan mit der Begründung vom 30.10.2020 einschließlich der in roter Farbe eingetragenen Änderungen am 15.12.2020 als Satzung beschlossen.

Hamm, 01.06.2021
Der Oberbürgermeister
i.A.
L.S. gez. Muhle
Ltd. Städt. Baudirektor

Die Bereithaltung dieses Bebauungsplanes zu jedermanns Einsicht ist gemäß § 10 (3) BauGB am 24.09.2021 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Hamm, 27.09.2021
Der Oberbürgermeister
i.A.
L.S. gez. Muhle
Ltd. Städt. Baudirektor

Rechtsgrundlagen:

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

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) i.V.m. der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO -) vom 26. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) - jeweils in der gegenwärtig geltenden Fassung -

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) vom 03. August 2018 (GV. NRW. Ausgabe 2018 Nr. 19 S. 441 bis 458) - in der gegenwärtig geltenden Fassung -

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

Bebauungsplan

Maßstab 1:500

Zeichenerklärung

Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB)
Auszug aus der Planzeichenverordnung (PlanzV)

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

MU Urbane Gebiete (§ 6a BauNVO)

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

0,8 Geschoßflächenzahl (GFZ), als Höchstmaß

0,4 Grundflächenzahl (GRZ)

Zahl der Vollgeschosse

II als Höchstmaß

II-III als Mindest- und Höchstmaß

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

g Geschlossene Bauweise

Baugrenze

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

Öffentliche Straßenverkehrsflächen

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Lärmpegelbereichsgrenze

LPB III Lärmpegelbereich

Gestalterische Festsetzungen/ Örtliche Bauvorschriften
(§ 9 Abs. 4 BauGB und § 89 Abs. 2 BauO NRW)

FD Flachdach WD Walmdach

PD Pultdach

weitere Festsetzungen siehe örtliche Bauvorschriften in Textform

Sonstige Darstellungen (keine Festsetzungen)

Bemaßung

69,00 vorhandene Geländehöhe über NHN

z.B. Oberkante Fahrbahn in m über NHN

vorhandene Bebauung mit Hausnummer (z.B. 5)

122 Flurstücksnummer

Flurstücksgrenze mit Grenzpunkt

Flurgrenze

Gemarkungsgrenze

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

I. Textliche Festsetzungen gemäß § 9 (1) BauGB

Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BauGB)
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 (Einzelhandelbetrieb) sind gemäß § 1 (5) BauNVO i.V.m. § 1 (9) BauNVO nicht zulässig.

1.2 Die in § 6a (3) Nr. 1 BauNVO benannten ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten und Wettvermittlungsstellen sind gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO i.V.m. § 1 (9) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und somit ausgeschlossen.

1.3 Die in § 6a (3) Nr. 2 BauNVO benannten ausnahmsweise zulässigen Tankstellen sind gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und somit ausgeschlossen.

2. Die zulässige Grundfläche im festgesetzten "Urbanen Gebiet" (MU) darf durch die Grundflächen der in § 19 (4) Satz 1 Nr. 3 BauNVO bezeichneten Anlagen (Tiefgaragen) bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 überschritten werden (§ 9 (1) Ziffer 1 und 4 i.V.m. § 19 (4) Nr. 3 BauNVO).

3. Gemäß § 21a (5) BauNVO sind im MU-Gebiet die zulässigen Geschossflächen um die Flächen notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, zu erhöhen.

4. Gemäß § 16 (3) BauNVO darf die jeweils festgesetzte absolute Gebäudehöhe (GH=höchster Punkt des Gebäudes) von maximal 16,00 m bei 5-geschossigen und 18,00 m bei 6-geschossigen Gebäudeteilen nicht überschritten werden. Als Bezugspunkte werden die NHN-Höhen der endausgebauten Gehwegoberflächen der Neue Bahnhofstraße, der Friedrichstraße und der Heinrich-Reinköster-Straße herangezogen.
Eine Überschreitung der maximal zulässigen Gebäudehöhe (GH) ist durch Gebäude- und Anlagenteile (z.B. haustechnische Installationen, technische Bauteile o.ä.) um maximal 1,30 m dann ausnahmsweise zulässig, wenn diese aus betriebstechnischen Gründen erforderlich sind.

Höhenlage des Baukörper (§ 9 (3) BauGB)
5. Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans dürfen Erdgeschossfußbodenhöhen (EFH) von mindestens 61,90 m über NHN nicht unterschritten und von maximal 62,40 m über NHN nicht überschritten werden.

Ver- und Entsorgungsleitungen (§ 9 (1) Nr. 13 u. 21 BauGB)
6. Ver- und Entsorgungsleitungen sowie Niederspannungs- und Telekommunikationsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

Bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. BImSchG (§9 (1) Nr. 24 BauGB)
7.1 Für die Schaffung der Wohnverträglichkeit gegenüber den Geräuschemissionen sind Lärmminderungsmaßnahmen erforderlich. Innerhalb der gekennzeichneten Lärmpegelbereiche (z.B. LPB II: maßgeblicher Lärmpegelbereich) sind für die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen von Wohnungen (mit Ausnahmen von Küchen, Bädern und Hauswirtschaftsräumen) bei Neubaumaßnahmen oder wesentlichen Änderungen bestehender Gebäude an den lärmzugewandten Seiten der Verkehrswege Neue Bahnhofstraße und Friedrichstraße die in der nachstehenden Tabelle aufgeführten Anforderungen an die Luftschalldämmung (gem. DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" Ausgabe 2018 [DIN 4109-1:2018-01] in Kapitel 7.1 / Bezugsquelle: Beuth-Verlag GmbH, Berlin) einzuhalten.

Lärm-pegel bereich	"Maßgeblicher Außenlärm-pegel La"	Raumarten: Betten-räume in Kranken-anstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume Büroräume 1) in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	und ähnliches	
		erf. Schalldämmmaß (R´w,res) des Außenbauteils in dB			
LPB III	65	40	35	30	
LPB IV	70	45	40	35	
LPB V	75	50	45	40	

a) Für maßgebliche Außenlärmpegel La > 80 dB sind die Anforderungen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.
1) An Aufenthaltsräume von Räumen, bei denen der einströmende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.
2) Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

7.2. Außenbauteile sind die Bauteile, die Aufenthaltsräume nach außen abschließen, insbesondere Fenster, Türen Rolladenkästen, Wände, Dächer und Decken unter nicht ausgebauten Dachgeschossen. Das resultierende Schalldämmmaß muss vom Gesamtbauteil erbracht werden. Es sind daher die Flächenanteile von Wand, Dach, Fenstern, Dachaufbauten etc. zu ermitteln. Die Berechnung der konkreten Dämmwerte erfolgt im Genehmigungsverfahren gemäß DIN 4109.

7.3. Bei besonders schutzbedürftigen Räumen (z.B. Schlafräumen), die auf der zur Geräuschquelle zugewandten Gebäudeseiten angeordnet werden, muss die erforderliche Gesamtschalldämmung der Außenfassaden auch im Lüftungszustand (z.B. durch schallgedämmte Lüftungssysteme oder Belüftungen über die lärmabgewandte Fassadenseite) sicher gestellt werden.

7.4. Für die von der maßgeblichen Lärmquelle abgewandten Gebäudeseiten darf der maßgebliche Außenlärmpegel ohne besonderen Nachweis
- bei offener Bebauung um 5 dB(A),
- bei geschlossener Bebauung bzw. bei Innenhöfen
um 10 dB(A) gemindert werden.

Empfehlung:
Von den hier festgelegten Anforderungen kann ausnahmsweise durch Einzelfallnachweis abgewichen werden, wenn sich durch eine Neuberechnung der Geräuschimmissionen unter Berücksichtigung des konkreten Bauvorhabens andere Beurteilungspegel an den verschiedenen Fassaden ergeben.
Darüber hinaus wird empfohlen, im Rahmen von Neubaumaßnahmen durch die Gestaltung der Grundrisse und geschickte Anordnung der Schlafräume zur lärmabgewandten Seite oder durch die Planung von Laubengängen der vorhandenen Lärmsituation Rechnung zu tragen.

Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25a und b BauGB)
8. Außerhalb von Gebäuden liegende Deckenflächen von Tiefgaragen sind mit geeignetem Bodenmaterial zu überdecken und großflächig mit Sträuchern und Bodendeckern zu begrünen sowie dauerhaft zu erhalten. Notwendige Be- und Entlüftungsanlagen sind intensiv einzugrünen.

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

Müllbehälter
1. Stellplätze zur Unterbringung von Müllbehältern sind der Einsicht von der öffentlichen Verkehrsfläche, z.B. durch Begrünungsmaßnahmen, zu entziehen.

Gestaltung von Stellplätzen
2. Offene Stellplätze - auch unter Carports - sind mit wasserdurchlässigem Material z.B. Rasengittersteinen, Pflaster mit Rasenfugen, Ökopflaster oder in Schotterrasen herzustellen.

Gestaltung und Instandhaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke
3. Flächen, die weder überbaut sind, noch als Wegefläche oder Stellplatz dienen, sind als Grünflächen anzulegen und zu pflegen.

Einfriedungen
4.1 Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind nur als standorttypische, einheimische oder eingebürgerte Laubgehölz-Heckenpflanzungen (vgl. Pflanzenarten-Liste) bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig. Maschendraht- oder Holzzäune dürfen bis zu einer Höhe von 0,80 m und nur auf der Innenseite der zu pflanzenden Hecken errichtet werden.

4.2 Einfriedungen der seitlichen oder rückwärtigen (straßenabgewandten) Gartenflächen, dürfen lediglich als Heckenpflanzungen (vgl. Pflanzenarten-Liste), begrünte Stahlmatten-, Maschendraht- oder Holzzäune ausgeführt werden und eine Höhe von 2 m nicht überschreiten.

III. Anlage - "Pflanzenarten-Liste"

Liste der standortgerechten Heckenpflanzen
Bei der Gestaltung der Einfriedungen kann aus folgenden heimischen bzw. eingebürgerten, standortgerechten Arten ausgewählt werden.

Standortgerechte Heckenpflanzen (heimische, standortgerechte Heckenpflanzen-Arten)	
Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus laevigata	Zweigriffliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Fagus sylvatica	Rotbuche
Pyrus pyraster	Wildbirne-
Prunus padus	Frühe Traubenkirsche
Ilex aquifolium	Hülse / Stechpalme; Immergrüne Heckenpflanze
Ligustrum vulgare	Liguster

Standortgerechte Heckenpflanzen (eingebürgerte, standortgerechte Heckenpflanzen-Arten)	
Ligustrum vulgare "Atrovirens"	Immergrüner Liguster; Immergrüne Heckenpflanze
Rosa canina	Hundsrose
Spiraea alba/salicifolius	Spierstrauch

IV. Hinweise

Wettvermittlungsstellen
Unter Wettvermittlungsstellen (Wettbüro / Wettannahmestellen) sind besondere Geschäftsräume von Konzessionsnehmern, in denen ausschließlich Sportwetten als Hauptgeschäft (auch über Selbstbedienungsterminals) vermittelt werden, zu verstehen.

Altlasten
Bei der Planung und Durchführung von Baumaßnahmen auf dem Flurstück 1050 sind folgende Dinge zu berücksichtigen:
Aus Vorsorgegründen sind unversiegelte Bereiche mit einer Andeckung von 30 cm sauberen Boden vorzusehen. Auf die Güte und Qualität des Bodens (gem. BBodSchV) ist zu achten.
Sofern Erdarbeiten in diesem Bereich vorgenommen werden, ist das anfallende Aushubmaterial der aufgefüllten Bodenschichten gemäß den vorliegenden Untersuchungsergebnissen in die LAGA- Zuordnungsklasse Z 1 einzustufen und entsprechend den abfallrechtlichen Bestimmungen zu entsorgen.

Kampfmittel
Die Bezirksregierung Arnsberg - Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe (KBD-WL) - hat zur Kampfmittelsituation im beantragten Bereich unter dem Aktenzeichen 5/39316 Stellung genommen. Demnach liegen nach heutigem Stand keine Hinweise auf Bündigungsverdachtspunkte im Planbereich vor. Wegen erkennbarer Kriegsbeeinflussung (Bombardierung) sind im Zusammenhang mit anstehenden Baumaßnahmen abhängig von deren Art und Umfang ggf. zusätzliche Überprüfungsmaßnahmen des KBD-WL erforderlich (Oberflächendetektionen der Bauflächen, Sondieren von Keller- und Baugruben, Bohrlochdetektionen vor Ramm- oder Bohrarbeiten). Die Festlegung dieser Maßnahmen erfolgt einzelfallbezogen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens. Die Maßnahmen sind von den jeweiligen Bauherren zu veranlassen und bei der Feuerwehr der Stadt Hamm per Email anzumelden unter feuerwehr-zs@stadt.hamm.de.
Bei Baugrundeingriffen ist erhöhte Aufmerksamkeit geboten, da die Existenz von Kampfmitteln nie ganz ausgeschlossen werden kann. Falls bei Erdarbeiten Beobachtungen gemacht werden sollten, die auf Kampfmittel hindeuten (außergewöhnliche Verfärbung des Erdreichs, Auffinden verdächtiger Gegenstände), sind die Arbeiten sofort einzustellen und es ist umgehend telefonisch die Feuerwehr der Stadt Hamm (02381/903-250, 303-0 oder Notruf 112) oder die Polizei (02381 / 916-0 oder Notruf 110) zu verständigen.

Bergbau
Im Bereich des Plangebietes sind in der Vergangenheit bergbauliche Einwirkungen aufgetreten.
Die Bezirksregierung Arnsberg hat auf verliehene Bergrechts-, 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, Goebenstraße 25, 44135 Dortmund einzuholen.

Methangas
Nach gutachterlichen Feststellungen (Untersuchung potentieller Methan-Emissionen im Stadtgebiet von Hamm, Prof. Dr. Coldewey, Universität Münster) liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 01.143 in einem Bereich, in dem aktuell Ausgasungen von Kohlenflözgasen auftreten können. Eine Freisetzung aus Methan ist insbesondere dann möglich, wenn die abdichtenden Schichten des Quartär sowie des Emscher-Mergels durchteuft werden. Es können dann bautechnische Maßnahmen wie zum Beispiel eine flächige Gasdränage unter Neubauten oder eine Abführung von aufsteigendem Gas zum Beispiel mittels Rigolen, Drainplatten 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.

Bodendenkmalschutz
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus Erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt/Gemeinde als Unterer Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761/ 93750; Fax: 02761/ 937520) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens die Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§15 u. 16 Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monate in Besitz zu nehmen (§16 Abs. 4 DSchG NW).

Grundwasser
Sofern 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 Abwassersatzung der Stadt Hamm dürfen Drainleitungen weder direkt noch indirekt über die Grundstücksentwässerungsanlagen an die Abwasseranlage angeschlossen werden.

Artenschutz
Im Plangebiet sind die Belange von planungsrelevanten Arten nach BNatSchG beachtlich. Nähere Ausführungen hierzu enthält die artenschutzrechtliche Prüfung des Büros für Landschaftsökologie und Umweltplanung Wittenborg (Hamm) vom 14.04.2020 in der Akte zum Bebauungsplan.
Zur Vermeidung von direkten Störungen und ggf. Tötungen von Individuen sind mögliche Rodungen grundsätzlich innerhalb der von § 39 (5) Satz 2 BNatSchG vorgegebenen Zeitrahme (01.10.bis 28.02.) 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 Oktober 2019.

Übersichtsplan

Maßstab 1:5.000

Stadt Hamm

Gemarkung Hamm
Flur 30

Bebauungsplan Nr. 01.143
- An der Friedrichstraße -

Diese Satzung der Stadt Hamm vom 01.09.2021 ist am Tage der ortsüblichen Bekanntmachung ohne Durchführung des Genehmigungsverfahrens gem. § 10 (2) und (3) BauGB am 24.09.2021 in Kraft getreten.