Die Planunterlage (Stand: 27.04.2021) entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Hamm,

Städt. Vermessungsdirektor

Für den Entwurf:

Hamm,

Stadtbaurat

Städt. Baudirektor

Städt. Baudirektor

Dieser Bebauungsplan besteht aus einem Blatt Zeichnung.

Hamm,
Der Oberbürgermeister
i.A.

Städt. Baudirektor

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

Hamm,
Der Oberbürgermeister
i.A.

Städt. Baudirektor

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB hat als Besprechungsmöglichkeit bei der Verwaltung mit paralleler Online-Beteiligung vom 11.06.2021 bis einschließlich 24.06.2021 stattgefunden.

Hamm,
Der Oberbürgermeister
i.A.

Städt. Baudirektor

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

Hamm,
Der Oberbürgermeister
i.A.

Städt. Baudirektor

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

Hamm,
Der Oberbürgermeister
i.A.

Städt. Baudirektor

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

Hamm,
Der Oberbürgermeister
i.A.

Städt. Baudirektor

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

Hamm,
Der Oberbürgermeister
i.A.

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. NW 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 -

Bebauungsplan

Maßstab 1:1.000

SO »Einzelhandel« Untergliederung s. Teilflächen	s. Einschrieb	GE	II-III
0,8	teilw. s. textliche Festsetzung Nr. 2.1	0,75	2,25
	FD max. 5°	o	FD max. 5°
$GH_{max.}$ 9,0 m		$GH_{max.}$ 10,0 m	

Zeichenerklärung

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

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie §§ 1, 8, 11 BauNVO)

- GE – Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)
- SO – Sonstige Sondergebiete zur Unterbringung von groß- und nicht großflächigen Einzelhandelsbetrieben (§11 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 19 BauNVO)

- 0,4 – Grundflächenzahl (GRZ)
- (2,4) – Geschossflächenzahl (GFZ)

Zahl der Vollgeschosse

- II-III – als Mindest- und Höchstmaß, z.B. II-III

Höhe der baulichen Anlagen in m über einem Bezugspunkt

- $GH_{max.}$ – Gebäudehöhe, z.B. 10 m über dem unteren Bezugspunkt

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

- o – offene Bauweise
- Baulinie
- Baugrenze
- Ü1 – siehe textliche Festsetzung 3.1

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

- ö – öffentliche Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (in den übrigen Bereichen sind Ein- bzw. Ausfahrten zulässig)

Flächen für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB)

- Versorgungsfläche (Zweckbestimmung siehe Einschrieb)
- T – Trafostation

Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- p – private Grünflächen (Zweckbestimmung siehe Einschrieb)
- Parkanlage

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (Zweckbestimmung siehe Einschrieb)
- (R) – Regenrückhaltebecken

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB)

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB) (Zweckbestimmung siehe Einschrieb)
- St – Stellplätze
- NA/Py – Werbepylon
- Mit Geh- (G), Fahr- (F) und Leitungsrechten (L) zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
  (Begünstigte siehe Einschrieb) zugunsten
  a) der Stadt Hamm
  b) der Allgemeinheit
  c) der Anlieger
  d) der Stadtwerke
- Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des BundesImmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- 57.5 – Höhenbezugspunkt (BZP) in m über Normalhöhennull (NHN) mit Linie (§ 9 Abs. 2 und Abs. 6 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (z.B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

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

- FD – Flachdach
- max. 5° – Dachneigung, z.B. maximal 5°

weitere Festsetzungen siehe örtliche Bauvorschriften in Textform

Sonstige Darstellungen (keine Festsetzungen)

- Vorgeschlagene Wegeführung für privaten Fuß- und Radweg
- 3,5 m – Bemaßung
- 61,2 – vorhandene Geländehöhe über NHN
- vorhandene Bebauung mit Hausnummer (z.B. 5)
- 250 – Flurstücksnummer
- Flurstücksgrenze mit Grenzpunkt
- Flurgrenze
- GWM – Grundwassermessstelle

Kennzeichnungen

- Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB)

Kennzeichnung in Textform gemäß § 9 (5) BauGB

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist als Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind (Methanausgasungen) gekennzeichnet (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 und Abs. 6 BauGB).

Unter den im Geltungsbereich liegenden Flächen ging der Bergbau um. Auch nach Beendigung des Kohleabbaus muss mit bergbaulichen Auswirkungen gerechnet werden.

Nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 (6) BauGB

- Flächen für die aktuell das Abschlussbetriebsplanverfahren (ABV) im Sinne des BBergG durchgeführt wird

Hammer Sortimentsliste der zentren-, nahversorgungsrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Sortimente (Stand 31.10.2019)

Definition zentrenrelevanter Sortimente		Definition nicht-zentrenrelevanter Sortimente*	
WZ-Nr.**	Bezeichnung	WZ-Nr.**	Bezeichnung
*Nahversorgung (nahversorgungsrelevante Sortimente***)*			
47.1/ 47.2	Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Tabakwaren		
47.73	Apotheken		
47.75	Drogeriewaren, kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel		
aus 47.78.9	Wasch-, Putz-, Reinigungsmittel		
Bekleidung, Schuhe, Sport			
47.71	Bekleidung		
47.72	Schuhe, Lederwaren und Reisegepäck		
aus 47.64.2	Sportartikel (inkl. Sportbekleidung, -schuhe, -geräte)	aus 47.64.2	Sportgroßgeräte, Campingartikel
Bücher, Schreib- und Spielwaren			
47.61.0	Bücher		
47.62.1	Fachzeitschriften, Unterhaltungszeitschriften und Zeitungen		
47.62.2	Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel		
47.65	Spielwaren und Bastelartikel		
47.59.3	Musikinstrumente und Musikalien		
Unterhaltungselektronik, Computer, Elektro, Foto			
47.43	Geräte der Unterhaltungselektronik		
47.63	Ton- und Bildträger		
47.41	Datenverarbeitungsgeräte, periphere Geräte und Software		
47.42	Telekommunikationsgeräte		
aus 47.54	elektrische Haushaltsgeräte (nur Kleingeräte)	aus 47.54	elektrische Haushaltsgeräte (nur Großgeräte)
47.78.2	Foto- und optische Erzeugnisse		
Bau- und Gartenbedarf, Blumen, Zoobedarf			
		47.52.1	Metall- und Kunststoffwaren (u. a. Eisenwaren, Bauartikel, Installationsbedarf für Gas, Wasser, Heizung und Klimatechnik, Werkzeuge, Spielgeräte für Garten und Spielplatz, Rasenmäher)
		47.52.3	Anstrichmittel, Bau- und Heimwerkerbedarf
aus 47.76.1	Blumen	aus 47.76.1	Pflanzen, Sämereien und Düngemittel (u. a. Baumschul-, Topf-und Beetpflanzen, Weihnachtsbäume, Blumenbindereierzeugnisse, Blumenerde, Blumentöpfe)
		47.76.2	zoologischer Bedarf und lebende Tiere (inkl. Futtermittel für Haustiere)
Möbel, Einrichtungsbedarf			
		47.59.1	Wohnmöbel, Kücheneinrichtungen, Büromöbel
aus 47.51	Haushaltstextilien (Haus-, Tisch- und Bettwäsche), Kurzwaren, Schneidereibedarf, Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche	aus 47.51	Bettwaren (u. a. Matratzen, Lattenroste, Oberdecken)
		aus 47.53	Heimtextilien (Gardinen, Dekorationsstoff, Vorhänge, dekorative Decken)
		aus 47.53	Teppiche, Bodenbeläge und Tapeten
47.59.2	keramische Erzeugnisse und Glaswaren		
aus 47.59.9	Haushaltsgegenstände (u. a. Koch-, Brat- und Tafelgeschirre, Schneidwaren, Bestecke, nicht elektrische Haushaltsgeräte)	aus 47.59.9	Holz-, Flecht- und Korbwaren (u. a. Drechslerwaren, Korbmöbel, Bast- und Strohwaren, Kinderwagen)
		aus 47.59.9	Lampen, Leuchten und Beleuchtungsartikel
		aus 47.59.9	sonstige Haushaltsgegenstände (u. a. Bedarfsartikel für dem Garten, Garten- und Campingmöbel, Grillgeräte)
47.78.3	Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel		
		47.79	Antiquitäten und Gebrauchtwaren
Sonstige Sortimente			
47.74	medizinische und orthopädische Artikel		
47.77	Uhren und Schmuck		
47.78.1	Augenoptiker		
47.64.1	Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör		
		aus 47.78.9	Handelswaffen, Munition, Jagd- und Angelgeräte
		45.32	Kraftwagen-/ Motorradteile und -zubehör (inkl. Funktionsbekleidung)

* Aufzählung nicht abschließend
** WZ = Wirtschaftszweig (siehe Quellenangabe)
*** gleichzeitig zentrenrelevant
Quelle: BBE-Zusammenstellung im Rückgriff auf die Systematik der Wirtschaftszweige (WZ 2008), blau unterlegt: zentrenrelevante Leitsortimente gemäß Anlage 1 zum LEP NRW

I. Textliche Festsetzungen gemäß § 9 (1) BauGB

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 Abs. 5, 6 u. §§ 8, 11 BauNVO)

1.1 Sonstiges Sondergebiet (SO)

Zweckbestimmung:
Das sonstige Sondergebiet dient der Unterbringung von (groß- und nicht-großflächigen) Einzelhandelsbetrieben.

Art der baulichen Nutzung:
Das Sondergebiet ist in die in der Planzeichnung gekennzeichneten 11 Teilflächen gegliedert.
Soweit nachfolgend von zentrenrelevanten, nahversorgungsrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Sortimenten die Rede ist, bestimmt sich dies nach der Hammer Sortimentsliste mit Stand 31.10.2019. Diese Liste ist den textlichen Festsetzungen beigefügt.

Teilfläche SO 1
In der Teilfläche SO 1 sind zulässig: Lebensmitteleinzelhandelsbetriebe in Form von Discountern mit einer Verkaufsfläche von mindestens 950 m² und maximal 1.100 m² mit nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten der Sortimentsgruppen »Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Tabakwaren«, »Drogeriewaren, kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel« sowie »Wasch-, Putz-, Reinigungsmittel«. Zentrenrelevante Randsortimente und Aktionsware sind auf maximal 10 % der Verkaufsfläche zulässig.

Teilfläche SO 2
In der Teilfläche SO 2 sind zulässig: Tierfachmärkte mit einer Verkaufsfläche von mindestens 600 m² und maximal 800 m² und dem (Haupt-)Sortiment »zoologischer Bedarf und lebende Tiere (incl. Futtermittel für Haustiere)«. Zentrenrelevante Randsortimente sind auf maximal 10 % der Verkaufsfläche zulässig.

Teilfläche SO 3
In der Teilfläche SO 3 sind zulässig: Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von mindestens 700 m² und maximal 850 m².
Betriebe mit jeweils mehr als
- 30 % der Verkaufsfläche summierend aus den zentrenrelevanten Sortimentsgruppen »keramische Erzeugnisse und Glaswaren«, »Haushaltsgegenstände (u. a. Koch- Brat- und Tafelgeschirre, Schneidwaren, Bestecke, nicht elektrische Haushaltsgeräte)« und »Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel«,
- 10 % der Verkaufsfläche aus der zentrenrelevanten Sortimentsgruppe »Spielwaren und Bastelartikel«,
- 5 % der Verkaufsfläche summierend aus den zentrenrelevanten Sortimentsgruppen »Bücher«, »Fachzeitschriften, Unterhaltungszeitschriften und Zeitungen«, »Musikinstrumente und Musikalien«, »Geräte der Unterhaltungselektronik«, »Ton- und Bildträger«, »Datenverarbeitungsgeräte, periphere Geräte und Software«, »Telekommunikationsgeräte«, »Foto- und optische Erzeugnisse«, »Blumen«, »medizinische und orthopädische Artikel«, »Uhren und Schmuck«, »Augenoptiker« und »Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör« oder
- 18,5 % der Verkaufsfläche mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten

sind nicht zulässig.

Alle übrigen zentrenrelevanten Sortimentsgruppen sind auf jeweils maximal 5 % der Verkaufsfläche zulässig.

Teilfläche SO 4
In der Teilfläche SO 4 sind zulässig: Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von mindestens 1.150 m² und maximal 2.280 m².

Betriebe mit jeweils mehr als
- mehr als 22 % der Verkaufsfläche summierend aus den zentrenrelevanten Sortimentsgruppen »keramische Erzeugnisse und Glaswaren«, »Haushaltsgegenstände (u. a. Koch- Brat- und Tafelgeschirre, Schneidwaren, Bestecke, nicht elektrische Haushaltsgeräte)« und »Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel«,
- mehr als 5 % der Verkaufsfläche summierend aus den zentrenrelevanten Sortimentsgruppen »Sportartikel (inkl. Sportbekleidung, -schuhe, -geräte)«, »Bücher«, »Fachzeitschriften, Unterhaltungszeitschriften und Zeitungen«, »Musikinstrumente und Musikalien«, »Geräte der Unterhaltungselektronik«, »Ton- und Bildträger«, »Datenverarbeitungsgeräte, periphere Geräte und Software«, »Telekommunikationsgeräte«, »Foto- und optische Erzeugnisse«, »Blumen«, »medizinische und orthopädische Artikel«, »Uhren und Schmuck«, »Augenoptiker« und »Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör«,
- mehr als 20 % der Verkaufsfläche mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten

sind nicht zulässig.

Alle übrigen zentrenrelevanten Sortimentsgruppen sind auf jeweils maximal 5 % der Verkaufsfläche zulässig.

Teilfläche SO 5
In der Teilfläche SO 5 sind zulässig: Lebensmitteleinzelhandelsbetriebe in Form von Discountern mit einer Verkaufsfläche von mindestens 1.200 m² und maximal 1.250 m² mit nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten der Sortimentsgruppen »Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Tabakwaren«, »Drogeriewaren, kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel« sowie »Wasch-, Putz-, Reinigungsmittel«. Zentrenrelevante Randsortimente und Aktionsware sind auf maximal 10 % der Verkaufsfläche zulässig.

Teilfläche SO 6
Im Sonstigen Sondergebiet SO 6 sind zulässig: Drogeriemärkte mit einer Verkaufsfläche von mindestens 550 m² und maximal 750 m², davon maximal 540 m² mit dem nahversorgungsrelevanten Hauptsortiment »Drogeriewaren, kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel«, »Wasch-, Putz-, Reinigungsmittel«, sowie »Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Tabakwaren«. Zentrenrelevante Sortimente sind auf maximal 25,5 % der Verkaufsfläche zulässig.

Teilfläche SO 7
In der Teilfläche SO 7 sind zulässig: Bekleidungsfachmärkte mit einer Verkaufsfläche von mindestens 150 m² und maximal 250 m² mit dem zentrenrelevanten Hauptsortiment »Bekleidung«. Sonstige zentrenrelevante Sortimente sind auf maximal 30 % der Verkaufsfläche zulässig.

Teilfläche SO 8
In der Teilfläche SO 8 sind zulässig: Bekleidungsfachmärkte mit einer Verkaufsfläche von mindestens 500 m² und maximal 650 m² mit dem zentrenrelevanten Hauptsortiment »Bekleidung«. Sonstige zentrenrelevante Sortimente sind auf maximal 30 % der Verkaufsfläche zulässig.

Teilfläche SO 9
In der Teilfläche SO 9 sind zulässig: Getränkefachmärkte mit einer Verkaufsfläche von mindestens 700 m² und maximal 1.000 m² mit dem nahversorgungsrelevanten Hauptsortiment »Getränke«. Randsortimente sind auf maximal 10 % der Verkaufsfläche zulässig.

Teilfläche SO 10
In der Teilfläche SO 10 sind zulässig: Fahrradfachmärkte mit einer Verkaufsflächenzahl (VKZ) von 0,042 mit dem zentrenrelevanten Hauptsortiment »Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör«. Randsortimente sind auf maximal 10 % der Verkaufsfläche zulässig.

Teilfläche SO 11
In der Teilfläche SO 11 sind zulässig: Möbelfachmärkte mit einer Verkaufsfläche von mindestens 600 m² und maximal 1.000 m² mit dem nicht-zentrenrelevanten Hauptsortiment »Wohnmöbel, Kücheneinrichtungen, Büromöbel«, »Bettwaren (u. a. Matratzen, Lattenroste, Oberdecken)«, »Heimtextilien (Gardinen, Dekorationsstoff, Vorhänge, dekorative Decken)«, »Teppiche, Bodenbeläge und Tapeten«, »Holz-, Flecht- und Korbwaren (u. a. Drechslerwaren, Korbmöbel, Bast- und Strohwaren, Kinderwagen)«, »Lampen, Leuchten und Beleuchtungsartikel«, »sonstige Haushaltsgegenstände (u. a. Bedarfsartikel für dem Garten, Garten- und Campingmöbel, Grillgeräte)« sowie »Antiquitäten und Gebrauchtwaren«. Zentrenrelevante Randsortimente sind auf maximal 10 % der Verkaufsfläche zulässig.

1.2 Gewerbegebiet (GE)
In dem festgesetzten Gewerbegebiet GE sind gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig:
1. Gewerbegebiete aller Art und öffentliche Betriebe,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

In dem Gewerbegebiet GE werden die allgemein zulässigen Gewerbebetriebe aller Art im Sinne des § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO insofern eingeschränkt, als dass hier lediglich nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe allgemein zulässig sind.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind in dem Gewerbegebiet (GE) selbstständige Lagerhäuser und Lagerplätze, Tankstellen sowie Anlagen für sportliche Zwecke unzulässig.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO sind im Gewerbegebiet (GE) sonstige Gewerbebetriebe unzulässig, sofern es sich hierbei um Gewerbebetriebe mit sexuellem Charakter, wie z. B. Betriebe mit Darstellungen sexueller Handlungen, Sexkinos, Swingerclubs, Bordelle oder bordellartige Betriebe sowie Wohnungsprostitution handelt.

Gemäß § 1 Abs. 5 i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO sind im Gewerbegebiet (GE) Einzelhandelsbetriebe, deren Zweck auf den Verkauf von Artikeln mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist (Sexshops), nicht zulässig.

Die in § 8 Abs. 3 BauNVO genannten, ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, sowie Vergnügungsstätten wie Wettbüros, Spielhallen oder Diskotheken sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO in dem Gewerbegebiet (GE) ausgeschlossen. Sonstige Wettvermittlungsstellen sind innerhalb des Gewerbegebietes (GE) unzulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 20 BauNVO)

2.1 Geschossfläche
Gemäß § 16 Abs. 1 BauNVO wird für die Teilfläche SO 5 des Sonstigen Sondergebietes »Einzelhandel« eine maximale Geschossfläche von 2.600 m² festgesetzt.

Gemäß § 16 Abs. 1 BauNVO wird für die Teilfläche SO 9 des Sonstigen Sondergebietes »Einzelhandel« eine maximale Geschossfläche von 1.500 m² festgesetzt.

2.2 Begriffsbestimmung Höhenfestsetzungen und Ermittlung der Beuzgspunkte
Als Begriffsbestimmung für die Festsetzung der Gebäudehöhe (GH) gilt die folgende Definition: Die Gebäudehöhe (GH) wird bestimmt durch die Oberkante der baulichen Anlage.

Unteres Bezugsmaß der festgesetzten maximalen Gebäudehöhen (GH) innerhalb des Sonstigen Sondergebietes sowie innerhalb des Gewerbegebietes ist der zu ermittelnde, relevante Höhenbezugspunkt (rHBP).

Der relevante Höhenbezugspunkt (rHBP) ist je Gebäude wie folgt zu berechnen:
Der Höhenwert ergibt sich durch lineare Interpolation der beiden nächstgelegenen, zeichnerisch festgesetzten Höhenbezugspunkte (BZP). Es sind dabei jeweils die BZP heranzuziehen, die mit einer Linie verbunden sind und die der Fassade, für der Höhenbezugspunkt ermittelt wird, am nächsten liegen. Der für ein Gebäude relevante Höhenbezugspunkt (rHBP) ist entlang der Linie zwischen den beiden Höhenbezugspunkten (BZP) zu ermitteln.

Der relevante Schnittpunkt zwischen zwei Höhenbezugspunkten (BZP) verläuft senkrecht zur Linie zwischen den Höhenbezugspunkten (BZP) und muss die anliegende Gebäudefassade des Gebäudes mittig schneiden. Pro Gebäude gilt dabei jeweils der höchste resultierende, relevante Höhenbezugspunkt (rHBP).

Die Höhenbezugspunkte (BZP) sind als Maß über Normalhöhennull (NHN) zeichnerisch festgesetzt und mit der relevanten Bezugslinie verbunden.

2.3 Höhe baulicher Anlagen
Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen innerhalb des Sonstigen Sondergebietes sowie des Gewerbegebietes wird durch maximal zulässige Gebäudehöhen (GH) über dem relevanten Höhenbezugspunkt (rHBP) festgesetzt.

Photovoltaik- und Solarthermieanlagen sind allgemein auf den Dachflächen zulässig und werden nicht auf die maximal zulässige Gebäudehöhe angerechnet.

2.4 Zulässige Überschreitung der festgesetzten Höhe baulicher Anlagen
Ausnahmsweise darf die festgesetzte zulässige Gebäudehöhe (GH) durch untergeordnete Bauteile, wie z.B. technische Anlagen, Lüftungs- und Kühl-Aggregate, Antennen- und Richtfunkanlagen oder vergleichbare Technikaufbauten, gemäß § 18 Abs. 2 BauNVO bis maximal 2,0 m überschritten werden.

Die festgesetzte maximal zulässige Gebäudehöhe innerhalb des Sonstigen Sondergebietes SO 10 darf durch Baukörper oder Bauteile um max. 2,0 m überschritten werden, sofern der jeweilig erhöhte Baukörper oder das jeweils erhöhte Bauteil einen Abstand von mind. 18 m zur westlichen Plangebietsgrenze einhält. Die Maximalhöhe von 11 m darf dabei nicht, auch nicht durch untergeordnete Bauteile, überschritten werden.

3. Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 22, 23 BauNVO)

3.1 Überbaubare Grundstücksflächen
Gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO dürfen untergeordnete Bauteile, wie Vordächer, Lüftungsgeräte und Verschattungselemente die mit Ü1 gekennzeichneten Baugrenzen des festgesetzten Sonstigen Sondergebietes (SO 1 bis SO 11) sowie in dem festgesetzten Gewerbegebiet (GE) um bis zu 1,5 m auf einer Länge von maximal 1/3 der jeweiligen Fassade ausnahmsweise überschreiten, sofern andere gesetzliche Vorgaben, insbesondere die nach BauO NRW erforderlichen Abstandsflächen sowie die weiteren Festsetzungen dieses Bebauungsplanes nicht entgegenstehen.

3.2 Bauweise
In dem Gewerbegebiet (GE) wird eine offene Bauweise festgesetzt.

4. Stellplätze, Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO)
In den festgesetzten Sonstigen Sondergebieten SO 1 bis SO 11 sowie dem festgesetzten Gewerbegebiet (GE) sind Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der zeichnerisch festgesetzten und mit »St« gekennzeichneten Flächen zulässig. Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind im Sonstigen Sondergebieten SO 1 bis SO 11 nicht zulässig.

5. Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO)
Bauliche Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der zeichnerisch festgesetzten und mit »St« gekennzeichneten Flächen zulässig. Fahrradabstellplätze sowie Fahrradteststrecken, letztere als Bestandteil der Teilfläche SO 10 des Sonstigen Sondergebietes »Einzelhandel«, sind hiervon ausgenommen.

Werbepylone als bauliche Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO sind davon abweichend nur innerhalb der zeichnerisch festgesetzten und mit »NA/Py« gekennzeichneten Flächen zulässig.

6. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
Bei der Herstellung zulässiger Wegeflächen innerhalb der privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung »Parkanlage« sind wassergebundene und -durchlässige Materialien (dauerhaft luft- und wasserdurchlässiger Belag) zu verwenden.

7. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
Innerhalb der als »Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG« ist eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von 65,6 m über Normalhöhennull (NHN) zu errichten.

Die Konstruktion der Schallschutzwände muss eine flächenbezogene Masse m' von mindestens 10 kg/m² bzw. ein bewertetes Schalldämmmaß R'w von mindestens 24 dB aufweisen. Die Konstruktion ist mit einer geschlossenen Oberfläche ohne Spalten oder Fugen sowie mit schalltechnisch dichten Anschlüssen zwischen den Wandelementen und dem Boden sowie zwischen den Wandelementen untereinander herzustellen.

Abweichungen von dieser Festsetzung sind im Einzelfall im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens mit entsprechendem Nachweis durch einen Sachverständigen über die Einhaltung der entsprechend den jeweiligen Gebietsnutzungen nach BauNVO geltenden Immissionsrichtwerten der 6. Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm) – auch unter Berücksichtigung der Geräuschvorbelastung durch weitere Anlagen, die der TA Lärm unterliegen, – zulässig. Eine Konkretisierung des Lärmschutzkonzepts ist im Rahmen der für das Einzelhandelsquartier erforderlichen Baugenehmigungsverfahren auf der Grundlage der Genehmigungsplanungen und der darin tatsächlich geplanten Nutzungen vorzunehmen.

Die Lärmschutzwand ist westlich und nördlich mit Rank-, Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen.

8. Fläche oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB)

8.1 Begrünung von Stellplatzanlagen
Innerhalb der mit »St« gekennzeichneten Stellplatzflächen ist je angefangene 4 Stellplätze ein standortgerechter, heimischer Laubbaum I. Ordnung entsprechend Pflanzarten-Liste Liste A (Hochstamm, min. 4x verpflanzt, min. 15-20 cm Stammumfang gemessen in einem Meter Höhe) zu pflanzen, fachgerecht zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Die Baumscheiben sind mit bodenbedeckenden Stauden flächig und dauerhaft zu begrünen. Die offenen oder mit einem dauerhaft luft- und wasserdurchlässigem Belag versehene Fläche muss mindestens 8 m² betragen. Bei Pflanzstreifen ist zusätzlich eine Mindestbreite von 1,50 m herzustellen. Pro Baum ist ein durchwurzelbarer Raum von mind. 12 m³ mit Baumsubstrat herzustellen. Des Weiteren ist ein vorsorglicher Schutz vor Stammschäden zu schaffen (z.B. Hochbord).

8.2 Begrünung von Dächern
Die Dächer aller Gebäude innerhalb des Plangebietes sind vollflächig mit einer standortgerechten Vegetation mindestens extensiv zu begrünen. Ausgenommen sind Dachflächenbereiche, die für Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energiequellen oder für untergeordneten technischen Anlagen / Aufbauten / Bauteilen, wie z.B. Aufzügen, Treppenanlagen, Lüftungs- und Kühlaggregaten etc. genutzt werden.

Auch eine intensive Dachbegrünung ist zulässig. Intensiv begrünte Dachgärten sind ebenfalls zulässig.

Die Anbringung von Photovoltaik- und Solaranlagen ist explizit zulässig.

Die Dachflächen sind bei Anlage einer Begrünung mit einem mindestens 10 cm starkem wasserspeichernden Substrat zu versehen (Kiesfilterschichten, Dränplatten, Dränschüttungen, Wurzelschutzfolien, Vliese u.ä. gelten nicht als wasserspeicherfähig).

Die hergestellte Dachbegrünung ist dauerhaft funktionsgerecht zu erhalten.

8.3 Anpflanzungen
Innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung »Parkanlage« im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB, innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sowie innerhalb der Fläche zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen des Sonstigen Sondergebietes »Einzelhandel« im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB ist auf mindestens 50 % der Fläche eine extensive Blühwiese mit blütenreichen Hochstauden zu realisieren. Die Flächen sind mit an den Standort angepasstem Wildpflanzensaatgut regionaler Herkunft (Regiosaatmischung Herkunftsregion 2 bzw. Ursprungsregion Westdeutsches Tiefland) einzusäen.

Die Ansaatstärke muss 1 – 3 g Saatgut pro m² betragen. Die Flächen müssen blüten- und bienenfreundlich gepflegt werden. Um sicherzustellen, dass auch spätblühende Arten regelmäßig Samen ausbilden ist eine gestaffelte Mahd von Juli bis September mit einer Schnitthöhe von 10 cm durchzuführen. Unter Berücksichtigung der jährlichen Vegetationsentwicklung sollte ein Teil der Säume Anfang Juli gemäht werden. Der andere Teil ist erst spät im Jahr Ende September zu mähen. Das anfallende Schnittgut ist bei den Pflegeschnitten vollständig zu entfernen. Für die Samenausbildung und das Artenreichtum ist es förderlich, wenn ein jährlicher Wechsel zwischen den zu unterschiedlichen Zeitpunkten gemähten Abschnitten stattfindet.

Zur weiteren Gliederung und Strukturierung der Fläche sind je angefangene 500 m² Fläche mindestens ein großkroniger Baum, zusätzlich je angefangene 100 m² Fläche mindestens ein klein- bis mittelkroniger Baum jeweils gemäß Pflanzenarten-Liste B sowie ergänzende Sträucher gemäß Pflanzenarten-Liste C in Gruppen zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzungen sollen in Form frei wachsender Gehölze als mindestens 3-reihig versetzte Anpflanzungen angelegt werden. Von der Lage der anzupflanzenden Gehölze darf etwa aufgrund aufgefundener Fundamente geringfügig abgewichen werden, sofern die weiteren Vorgaben hinsichtlich der festgesetzten ökologischen Mindestqualität eingehalten werden.

Es sind jeweils Pflanzungen aus mindestens vier verschiedenen Gehölzen zu jeweils gleichen bzw. gleichwertigen Anteilen vorzusehen. Konkurrenzschwächere Sorten sind an den Rändern der Fläche vorzusehen.

Vor der Pflanzung ist an der Stelle der Pflanzung ein durchwurzelbares Substrat in an die Sorten angepasster Qualität und angemessener Menge/Mächtigkeit herzustellen.

Die verbleibenden Flächen sind mit Schnitt-/Scherrasen zu bepflanzen.

II. Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9 (4) BauGB i.V.m. § 89 (1) und (2) BauO NRW

1. Dachgestaltung
Für geplante Gebäude innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes ist ausschließlich die Errichtung von Flachdächern zulässig. Flachdächer sind mit einer maximalen Dachneigung von 5° auszuführen.

2. Materialien und Farben von Fassaden/Fassadenbegrünung
Grelle, fluoreszierende und spiegelnde Oberflächen sind an den Gebäudefassaden nicht zulässig.
Die geschlossenen Wandflächen der Hauptfassaden von Gebäuden des Sonstigen Sondergebietes sowie des Gewerbegebietes (GE) sind je Gebäudeseite zu mindestens 50 % der geschlossenen Wandflächen der Hauptfassaden als Klinker-/ Sicht-/ Verblendmauerwerk (auch Flachverblendwerk/Riemchen) in den RAL-Farben 1011, 2001, 2002, 3000 bis 3005, 3009, 3011, 3013, 3016, 8000 bis 8004, 8007, 8008, 8011, 8012, 8014 bis 8019, 8023 bis 8025, 8028 oder Mischfarben aus diesen Spektren auszuführen. Herstellerseits davon geringfügig abweichende Farben sind zulässig.

Bis zu 50 % je Gebäudeseite der geschlossenen Wandflächen der Hauptfassaden dürfen in Sichtbeton oder Putz, jeweils in heller Farbe mit einem Bezugswert (Albedo) >20 ausgeführt werden.

Bei Fassaden mit mindestens 100 m² geschlossener Außenwandfläche gilt, dass mindestens zwei entsprechende Fassadenseiten eines Gebäudes zu begrünen sind.

3. Fensteranteile
Für die mit »G1« gekennzeichneten Fassaden gilt, dass diese zu jeweils mindestens 20 % der Fläche in Glas mit einer Mindesthöhe von 3,0 m auszuführen sind. Die Ausführung kann in Form von mehreren, nicht zusammenhängenden Glasflächen erfolgen. Bis zu 50 % der Fensterflächen dürfen beklebt werden.

Ausnahmen von der Festsetzung sind zulässig, wenn die Fassade unabhängig von ihrer Größe begrünt wird.

4. Einfriedungen Gewerbegebiet
Einfriedungen dürfen lediglich als lebende Hecken ausgeführt werden, optional in Kombination mit Stahlmatten-, Maschendraht- oder Holzzäunen auf der straßenabgewandten Seite. Mauern, Betonzäune, Gabionen, gabionen-ähnliche Konstruktionen oder Einfriedigungen mit vergleichbar massivem Charakter sind unzulässig.

Einfriedungen dürfen eine Höhe von 2 m nicht überschreiten.

Eingehauste Fahrradabstellplätze und Mülleinstellplätze sind der Einsicht von der im Bebauungsplan festgesetzten, geplanten erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche zu entziehen. Die Einfassung muss durch Heckenpflanzung oder durch die Begrünung der Einhausungen mit Rank-, Schling- oder Kletterpflanzen erfolgen.

5. Gestaltung und Instandhaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke
Die Oberflächen von Hofflächen, Zufahrten, PKW-Stellplätzen oder Fußwegen sind mit luft- und wasserdurchlässigen Materialien wie z.B. einer wassergebundenen Decke, Auffüllungen aus Ziersteinen, versickerungsfähigem Pflaster, Rasengittersteinen oder Schotterrasen zu gestalten.

Flächen, die weder überbaut sind, noch als Wege- oder Lagerfläche oder Stellplatz dienen, dürfen nicht versiegelt werden und sind als Grünflächen anzulegen und zu pflegen. Grünflächen sind bepflanzte, unversiegelte und nicht großflächig mit Stein, Kies, Schotter oder ähnlichen Materialien gestaltete Flächen.

6. Werbeanlagen

6.1 Allgemeine Zulässigkeit von Werbeanlagen
Die Errichtung der Werbeanlagen ist nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Werbeanlagen dürfen nur an den Gebäudefassaden angebracht werden, Werbeanlagen in Form von Auslegern sind unzulässig. Werbeanlagen an Einfriedungen sind unzulässig.

Innerhalb der gesondert mit »NA/PY« gekennzeichneten Flächen dürfen davon abweichend Werbepylone errichtet werden.

6.2 Stätte der Leistung
Werbeanlagen innerhalb der festgesetzten Sonstigen Sondergebiete SO 1 bis SO 11 sowie des Gewerbegebietes (GE) sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Werbeanlagen in Form der zulässigen Werbepylone dürfen davon abweichen.

6.3 Zulässiges Maß von Werbeanlagen
Der Gesamtanteil von Werbeanlagen, die an der Fassade angebracht sind, darf 15 % je Fassadenfläche nicht überschreiten.

Werbeanlagen in Form von vollflächig beklebten Fensterflächen sind unzulässig. Werbeanlagen in Form von teilweise beklebten Fensterflächen sind auf die genannten Fassadenflächen anzurechnen.

Für die durch Baulinien bestimmten Fassaden der Sondergebiete SO 2, SO 3 und SO 4 sowie für die an die festgesetzte Verkehrsfläche angrenzenden Fassaden des SO 1, des SO 4, des SO 9 sowie des SO 11 gilt, dass je Fassade maximal eine Werbeanlage mit maximal 1,2 m Höhe und maximal 5,5 m Länge zulässig ist.

Die maximale Höhe der Werbeanlagen innerhalb der Sonstigen Sondergebiete SO 1 bis SO 11 sowie des Gewerbegebietes (GE) darf die Traufhöhe der Gebäude/Oberkante der Attika nicht überschreiten.

6.4 Werbepylone
Werbepylone sind nur innerhalb der mit »NA/PY« gesondert gekennzeichneten Standorte zulässig. Innerhalb der mit »NA/PY« gekennzeichneten Flächen darf jeweils maximal eine freistehende Werbeanlage als Werbepylon errichtet werden. Werbepylone dürfen jeweils auf maximal 2 Seiten Werbeflächen enthalten, mit einer maximalen Werbeflächen von 12,0 m² je Seite. Die Pylone dürfen eine Höhe von maximal 6,0 m oberhalb der Stellplatzanlage sowie eine Breite von 2,5 m nicht überschreiten.

Für die zulässigen Werbepylone gilt, dass diese Werbeanlagen aller anliegenden Nutzungen aufnehmen dürfen.

6.5 Beleuchtung von Werbeanlagen
Werbeanlagen mit Wechsel-, Lauf- oder Blinklicht oder vergleichbaren Lichteffekten, Videos und Lichtwerbungen in grellen Farben sowie fluoreszierende Oberflächen sind innerhalb des Plangebietes unzulässig. Die indirekte oder direkte Beleuchtung von Werbeanlagen ist zulässig. Lichtquellen von Werbeanlagen sind abzudecken, sodass keine Blendung entsteht.

6.6 Werbefahnen
Werbefahnen und bewegliche Teile von Werbeanlagen sind innerhalb des Plangebietes unzulässig.

III. Anlage - Pflanzarten-Liste

Liste A - Großkronig wachsende Bäume für Stellplatzanlagen
(empfohlener Pflanzabstand ca. 15 Meter)

Alnus spaethii	(Purpur-Erle)
Platanus x hispanica	(Platane)
Quercus cerris	(Zerr-Eiche)
Quercus robur	(Stiel-Eiche)
Quercus petraea	(Traubeneiche)
Tilia cordata	(Winter-Linde)
Tilia tomentosa	(Silber-Linde)
Celtis Australis	(Europ. Zürgelbaum)
Gleditsia triacanthos 'inermis'	(Dornenlose Gleditschie)
Liquidambar styraciflua	(Amberbaum)

Liste B - Bäume für Grünflächenanlagen

Großkronig wachsende Bäume:
(empfohlener Pflanzabstand ca. 15 Meter)

Aesculus hippocastanum	(Rosskastanie)
Castanea sativa	(Esskastanie)
Fagus sylvatica	(Rotbuche)
Fraxinus excelsior	(Gewöhnliche Esche)
Juglans sylvatica	(Walnuss)
Populus tremula	(Zitterpappel)
Quercus robur	(Stiel-Eiche)
Quercus cerris	(Zerr-Eiche)
Quercus petraea	(Traubeneiche)
Platanus x hispanica	(Platane)
Tilia cordata	(Winter-Linde)
Tilia tomentosa	(Silber-Linde)
Ulmus laevis	(Flatter-Ulme)
Liriodendron tulipifera	(Tulpenbaum)
Sophora Japonica	(Schnurbaum)
Sorbus torminalis	(Elsbeere)
Ginkgo Biloba	(Ginkgobaum)
Alnus spaethii	(Purpur-Erle)
Celtis Australis	(Europ. Zürgelbaum)
Gleditsia triacanthos 'inermis'	(Dornenlose Gleditschie)
Liquidambar styraciflua	(Amberbaum)

Klein- bis mittelkronig wachsende Bäume:
(empfohlener Pflanzabstand bei Pflanzung von Bäumen: ca. zehn Meter;
empfohlener Pflanzverband bei mehrreihigen Hecken: 1 Meter mal 1 Meter)

Acer campestre	(Feldahorn)
Alnus glutinosa	(Schwarzerle)
Betula pendula	(Hängebirke)
Carpinus betulus	(Hainbuche)
Prunus avium	(Vogelkirsche)
Salix fragilis	(Bruchweide)
Sorbus aucuparia	(Vogelbeere/Eberesche)
Cornus sanguinea	(Blutroter Hartriegel)
Malus tschonoskii	(Wollapfel)
Fraxinus ornus	(Blumen-Esche)

Liste C - Sträucher für Grünflächenanlagen (bis acht Meter Wuchshöhe)

(empfohlener Pflanzverband bei mehrreihigen Hecken: 1 Meter mal 1 Meter;
empfohlener Pflanzabstand bei einer 1-reihigen Hecke: 20 – 25 Zentimeter;
Pflanzung auch in Gruppen empfohlen)

Laubabwerfende Sträucher:

Cornus sanguinea	(Blutroter Hartriegel)
Corylus avellana	(Gewöhnliche Hasel)
Crataegus laevigata	(Zweigriffeliger Weißdorn)
Crataegus monogyna	(Eingriffeliger Weißdorn)
Euonymus europaea	(Pfaffenhütchen)
Prunus spinosa	(Schlehe)
Rosa corymbifera	(Heckenrose)
Rosa canina	(Hundsrose)
Salix caprea	(Sal-Weide)
Sambucus nigra	(Schwarzer Holunder)

Immergrüne Sträucher:

Ilex aquifolium	(Stechpalme)
Taxus baccata	(Eibe)

IV. Nachrichtliche Übernahmen

Bergrecht
Bisher stehen die Flächen des Bebauungsplanes im Geltungsbereich eines planfestgestellten bergrechtlichen Betriebsplanes im Sinne des Bundesberggesetzes (BBergG) sowie unter der entsprechenden bergrechtlichen Aufsicht der zuständigen Behörde, hier der Abteilung 6 der Bezirksregierung Arnsberg. Die entsprechenden Flächen sind in der Planzeichnung nachrichtlich übernommen (in der Planzeichnung des Bebauungsplanes als nachrichtliche Übernahme im Sinne des § 9 Abs. 6 BauGB enthalten).

Solange der Betriebsplan in den planfestgestellten und genehmigten Grenzen fortbesteht, entziehen sich die Flächen einer planungsrechtlichen Regelung im Sinne des BauGB. Die Flächen des Bebauungsplanes werden somit aktuell in Abstimmung/unter Bezug auf die diesbezüglich relevanten Stellen bauplanungsrechtlich überplant, parallel erfolgt die Aufstellung eines Abschlussbetriebsplanes im Sinne des § 53 BBergG. Die Flächen sollen demgemäß künftig aus dem Bergrecht entlassen werden.

Für die folgenden beiden Flächen wird derzeit ein Abschlussbetriebsplanverfahren unter Bergaufsicht durchgeführt:
- 4312-S-002, Heinrich Robert, Zeche, Kokerei mit Nebengewinnung, Lagerplatz, Grubengasförderanlage
- 4312-A-005, Heinrich Robert 1/2, Südhalde.

V. Hinweise

Kampfmittel
Derzeit liegen keine Hinweise auf Blindgängerverdachtspunkte im Plangebiet vor.
Wegen teilweise erkennbarer Kriegsbeeinflussung (Bombardierung) sind nach heutigem Stand im Zusammenhang mit anstehenden Baumaßnahmen abhängig von deren Art und Umfang möglicherweise zusätzliche Überprüfungsmaßnahmen des Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe erforderlich. Die Festlegung dieser Maßnahmen erfolgt einzelfallbezogen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.
Generell ist bei allen Baugrundeingriffen erhöhte Aufmerksamkeit geboten, da die Existenz von Kampfmitteln nie ganz ausgeschlossen werden kann. Falls bei Erdarbeiten verdächtige Gegenstände gefunden werden oder eine außergewöhnliche Verfärbung des Erdreichs zu bemerken ist, ist die Feuerwehr (Tel.: 903-259, Tel.: 903-0 oder Notruf 112) oder die Polizei (Tel.: 916-0 oder Notruf 110) unverzüglich zu kontaktieren.

Bodendenkmäler
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 als Unterer Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761/93750; Fax: 02761/937520) unverzüglich anzuzeigen. Das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Obere Denkmalbehörde die Entdeckungsstätte vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Die Obere Denkmalbehörde kann die Frist verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Bodendenkmals dies erfordern und dies für die Betroffenen zumutbar ist (§ 16 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz NRW). Gegenüber der Eigentümerin oder dem Eigentümer sowie den sonstigen Nutzungsberechtigten eines Grundstücks, auf dem Bodendenkmäler entdeckt werden, kann angeordnet werden, dass die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Bodendenkmals sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden sind (§ 16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz NRW).
Ehemalige bauliche Anlagen oder Fundamente des Bergwerkes Ost sind nicht als Bodendenkmale im o.g. Sinne zu verstehen.

Altlasten / nutzungsbezogene Sanierungs- / Sicherungsmaßnahmen
Die Flächen des Plangebietes stellen aufgrund der bergbaulichen Vornutzung einen Altstandort im Sinne des § 2 Abs. 5 Ziffer 2 Bundes-Bodenschutzgesetz dar (Grundstücke stillgelegter Anlagen, auf denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen worden ist). Die im Zuge der Untersuchungen zur Gefährdungsabschätzung vorgefundenen Belastungen können im Rahmen der Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse zukünftigen (sensibleren) Nutzungen entgegenstehen.

Daher ist für den Planbereich ein Teilsanierungsplan vorzulegen, der die im Rahmen der Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse erforderlichen Sanierungs- bzw. Sicherungsmaßnahmen je nach Nutzungsart beschreibt.

Erdarbeiten und Entsiegelungsmaßnahmen
Sämtliche Tiefbauarbeiten sind unter Aufsicht eines anerkannten Sachverständigen durchführen zu lassen. Der Beginn der Aushubarbeiten ist dem Umweltamt der Stadt Hamm - Untere Abfallwirtschaftsbehörde - vorher schriftlich oder telefonisch (Tel.: 02381/17-7101 bzw. 17-7148/-7145/-7146, Fax 17-2931) anzuzeigen. Nach § 2 LBodSchG (Landesbodenschutzgesetz) sind Bauherren und Bauherrinnen verpflichtet, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlichen Bodenveränderung, die bei der Baumaßnahme, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Eingriffen in den Boden und den Untergrund bekannt werden, unverzüglich der zuständigen Bodenschutzbehörde mitzuteilen. Sollten daher Auffälligkeiten in Boden, Bodenluft bzw. Grundwasser erkennbar werden, ist das Umweltamt (Untere Bodenschutzbehörde, Tel. 02381/ 17-7101, Fax 17-2931) unverzüglich zu benachrichtigen und die Arbeiten im betroffenen Bereich sofort einzustellen. Die erfolgreich abgeschlossenen Tiefbauarbeiten sind durch den aufsichtführenden Sachverständigen zu bescheinigen. Ein entsprechender Bericht ist der Unteren Bodenschutzbehörde spätestens vier Wochen nach der Beendigung der Tiefbauarbeiten vorzulegen. Anfallender Bodenaushub ist gemäß den abfallrechtlichen Bestimmungen ordnungsgemäß zu verwerten/ entsorgen. Entsorgungs-/Verwertungsnachweise sind frühzeitig zu stellen. Im Zuge von Entsiegelungsmaßnahmen sind die Materialien vorab zu analysieren und anschließend ordnungsgemäß zu entsorgen (verwerten bzw. beseitigen).

Baugrund
Innerhalb der flächig angetroffenen Auffüllungen wurden oberflächennah teilweise sehr hohe Eindringwiderstände festgestellt, was auf nutzungsspezifische Verdichtungen durch Fahrzeuge, Lagerung und ähnliches zurückgeführt wird. Für Bereiche mit größerer Auffüllmächtigkeit führten Beprobungen zur Erkenntnis inhomogener Zusammensetzungen mit abschnittsweise lockeren und z.T. sehr dicht gelagerten Schichten. Auch Hohlräume sind demgemäß nicht auszuschließen. An ausgewählten Bodenproben wurden durch klassifizierende Laboruntersuchungen zur Kornverteilung, Konsistenzgrenzen, Wassergehalt und Glühverlust weitergehende Kenndaten erfasst und eine Einordnung der Materialeigenschaften vorgenommen. Zudem wurden eine geotechnische Erstbewertung sowie eine erste Bewertung der Baugrundsituation vorgenommen.

In den Auffüllböden sind demgemäß teils grobstückige Auffüllungen (Beton, Mauerwerk o.ä.) zu erwarten, zudem sind Bodenbefestigungen der Geländeoberfläche vorhanden und besitzen aufgrund ihrer inhomogenen Zusammensetzung/Verdichtung ohne weitergehende Maßnahmen keine ausreichend tragfähigen Eigenschaften als Baugrund. Für die quartären Deckschichten/Böden (Schluffe mit wechselnden Sand- und Tonanteilen) sind bei Wassersättigung Verformungen bis zu Aufweichungen des Baugrundes zu erwarten. Zudem sind innerhalb der Schluffe z.T. organische Einlagerungen festgestellt worden. Die quartären Deckschichten stellen einen mäßig guten Baugrund dar, für den Baubetrieb ist die Errichtung von Bauhilfsmaßnahmen (Baustraßen) erforderlich.

Grundwassermessstellen, Baugruben, Versickerung und Niederschlagswasser
Die im Bebauungsplan gekennzeichneten Grundwassermessstellen sind langfristig für das Monitoring zu erhalten. Das Grundwasser verbleibt dauerhaft unter bergrechtlicher Aufsicht im Sinne des Bundesberggesetzes. Im Rahmen der bisher erfolgten Grundwasseruntersuchungen wurden deutliche bis massive Belastungen des Grundwassers mit BTEX, Benzol, Phenol und LHKWs festgestellt.

Die Möglichkeiten der Versickerung des Niederschlagswassers sind im Hinblick auf die Vorbelastungen des Untergrundes sehr ungünstig. Eine planmäßige vollständige Versickerung wird daher seitens des zuständigen Lippeverbandes ausgeschlossen. Eine ortsnahe Einleitung in den Herringer Bach ist möglich. Die Ableitung des Niederschlagswassers soll über neu zu errichtende Regenwasserkanäle und eine Regenwasserrückhaltung in den Herringer Bach erfolgen. Grundsätzlich muss versucht werden, wenig verunreinigtes Niederschlagswasser in ein ortsnahes Gewässer einzuleiten. Bei geringen derzeitigen oder auf Dauer zu erwartenden geringen Flurabständen des Grundwassers müssen Keller in abgedichteter Form als weiße oder schwarze Wannen ausgebildet werden. Es darf nicht erforderlich werden, dass zur Trockenhaltung von Kellergeschossen Drainagen an die Abwasserkanäle angeschlossen werden oder eine sonstige Verbindung erhalten. Nach der städtischen Abwassersatzung darf Grundwasser grundsätzlich nicht in die städtische Abwasseranlage gelangen.

Bergbau
Unter den im Geltungsbereich liegenden Flächen ging der Bergbau um. Auch nach Beendigung des Kohleabbaus muss mit bergbaulichen Auswirkungen gerechnet werden. Das Plangebiet liegt über dem Flöz Sonnenschein 1, tiefer Abbau hat zuletzt im Jahr 2010 stattgefunden.

Die Bezirksregierung Arnsberg wies zudem auf verliehene Bergrechts-, Bewilligungs- und Erlaubnisfelder hin. 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.

Im Plangebiet sind im »Bergbau Alt- und Verdachtsflächen-Katalog (BAV-Kat)« zwei Verdachtsflächen verzeichnet. Für diese wird derzeit das Abschlussbetriebsplanverfahren unter Bergaufsicht durchgeführt:
- 4312-S-002, Heinrich Robert, Zeche, Kokerei mit Nebengewinnung, Lagerplatz, Grubengasförderanlage
- 4312-A-005, Heinrich Robert 1/2, Südhalde.

Methanausgasungen
Nach gutachterlichen Feststellungen liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplans in einem großflächigen Bereich, in dem aktuell Ausgasungen von Kohlenflözgasen auftreten können (Bereich III). Eine Freisetzung von Methan ist insbesondere dann möglich, wenn die abdichtenden Schichten des Quartärs sowie des Emscher-Mergels durchteuft werden. Zudem sind Ausgasungen an der Tagesoberfläche infolge des stattfindenden Grubenwasseranstiegs [1] nicht auszuschließen. Es ~~können~~ [2] 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. Aktuelle bzw. nähere Informationen können bei der Bezirksregierung Arnsberg, Abt. 6 oder auf der Seite des Geologischen Dienstes „Gefährdungspotentiale des Untergrundes“ eingeholt werden.~~ vorzusehen. Bei Eingriffen in den Untergrund ist daher eine objektbezogene Konzepterarbeitung von Vorsorge- und Sicherheitsvorkehrungen durchführen zu lassen.

Überflutungsschutz bei Starkregenereignissen
Zum Schutz vor Hochwasserereignissen durch Sturzfluten wird eine Ausführung der OKFE (= Oberkante des Fußbodens im Erdgeschoss) oberhalb der geplanten Höhe der vorgelagerten Stellplatzfläche bzw. auch oberhalb der anliegenden Straßenverkehrsflächen erforderlich. Insbesondere Öffnungen in den Fassaden sollten nicht unterhalb der empfohlenen OKFE liegen.

Zum Schutz vor Überflutungen und Vernässungen infolge von Starkregenereignissen wird darüber hinaus empfohlen, alle Öffnungen in Gebäuden und außenliegenden Gebäudeteilen, über die Wasser in das Gebäude eintreten kann (wie bspw. Hauseingänge, Kelleraußentreppen und -fenster, Lichtschächte, Garagen), mindestens 20 cm über dem geplanten Gelände herzustellen oder alternativ geeignete Maßnahmen zum Überflutungsschutz vorzusehen.

Artenschutz
Eine vom Büro Stelzig (Soest, ~~Oktober 2022~~ [3]) erarbeitete Artenschutzprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass Belange des Artenschutzes berührt werden. Informationen zu berücksichtigenden Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sowie vorgezogenen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind der Begründung zu entnehmen. Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag ist Teil der Verfahrensakte.

Errichtung von Werbeanlagen
Bei der Errichtung von Werbeanlagen außerhalb der festgesetzten Ortsdurchfahrt bedarf jede einzelne Werbeanlage, die unter die Vorschriften der Unzulässigkeit außerhalb der Ortsdurchfahrt fällt, eines Genehmigungs- / Zustimmungsverfahrens durch die oberste Landesstraßenbehörde.

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

Kabel und Leitungen
Innerhalb des Plangebietes existieren verschiedene Kabel und Leitungen privater und auch öffentlicher Leitungsträger. Für Bauausführende besteht grundsätzlich vor Beginn einer Maßnahme die Erkundigungs- und Sicherungspflicht. Grundsätzlich ist für das Plangebiet davon auszugehen, dass durch Tiefbauarbeiten Versorgungseinrichtungen beschädigt werden können, die lediglich teilweise außer Betrieb genommen sind. Für das gesamte Bergwerk Heinrich Robert wurde ein Leitungskataster erstellt, in dem sämtliche bekannten Kabel und Leitungen der RAG zum Stand Juli 2016 eingezeichnet wurden. Dieses fasst Kenntnisse des Zustandes vor Beginn des Abschlussbetriebsplanverfahrens zusammen.

Vor Durchführung von Bauarbeiten ist eine Leitungsabfrage an die verantwortlichen Stellen (bei der RAG, Stadtwerke, Westnetz, Telekommunikationsanbieter) zu stellen.

Da die tatsächliche Lage von Leitungen und Kabeln in der Örtlichkeit geringfügig abweichen kann, wird empfohlen, vor Beginn der Erdbauarbeiten Sondierungen, erforderlichenfalls auch mit Suchschlitzen durchzuführen, um Schäden an Leitungen und Kabeln zu vermeiden.

Löschwasserversorgung
Eine ausreichende Löschwasserversorgung ist im Bauantragsverfahren nachzuweisen.

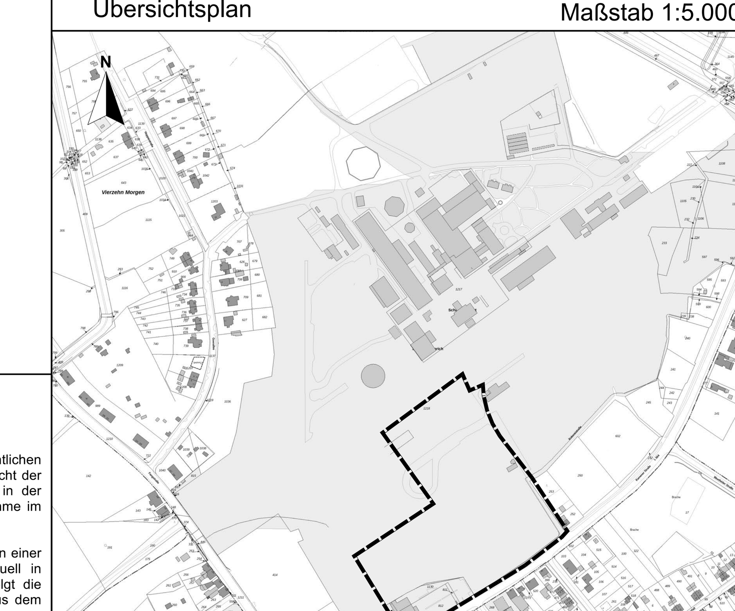
DIN-Normen und sonstige Quellen
Die auf dieser Planurkunde genannten DIN-Normen, VDI-Richtlinien und sonstigen Quellen können im Bautechnischen Bürgeramt des Technischen Rathauses, Gustav-Heinemann-Straße 10, 59065 Hamm eingesehen werden.

Kontaktdaten
Die in den Hinweisen angegebenen Kontaktdaten (Name, Adresse, Fax-/Telefonnummer) haben den Stand von April 2022.

[1] sowie der späteren Einstellung der zur Zeit noch betriebenen Besaugung des Grubengebäudes
[2] sind
[3] Mai 2023

Übersichtsplan

Maßstab 1:5.000



Stadt Hamm

Gemarkung Herringen
Flur 3

Bebauungsplan Nr. 05.081
- Nachnutzung Bergwerk Heinrich Robert I -

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