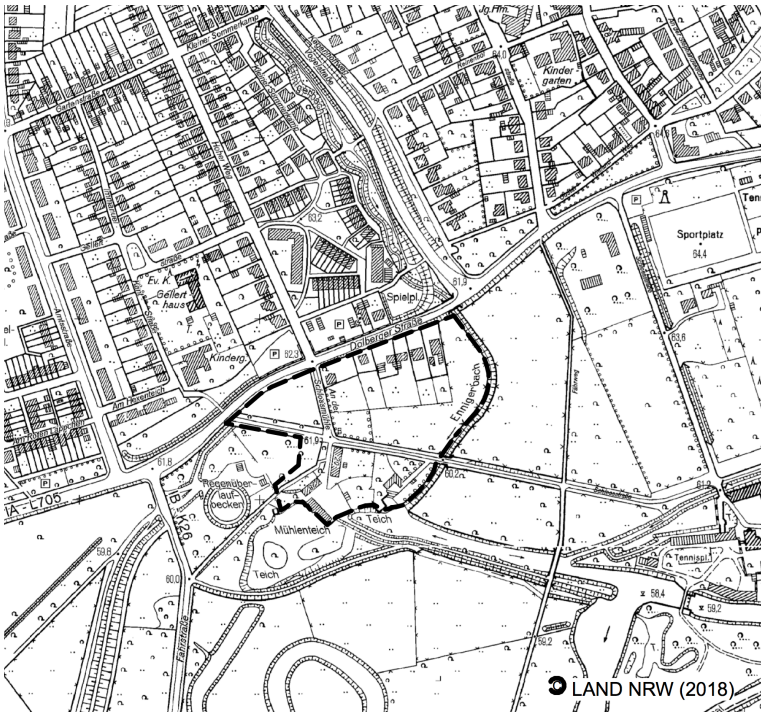
# 1. Änderung des Flächennutzungsplans (Bereich „Schlossmühle Heessen“)

Begründung
- Entwurf -

Stand: 12.08.2019

Stadt Hamm



## Inhaltsverzeichnis

**Teil I BEGRÜNDUNG**


| | | |
|---|---|---|
| **1** | **Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele** | **3** |
| 1.1 | Aufstellungsbeschluss und räumlicher Geltungsbereich | 3 |
| 1.2 | Planungsanlass und Planungsziel | 3 |
| 1.3 | Derzeitige Situation | 4 |
| 1.4 | Planungsrechtliche Vorgaben | 4 |
| **2** | **Änderungspunkte** | **5** |
| 2.1 | Ausweisung von Wohnbauflächen südlich der Schlossstraße - Änderung von Grünfläche und Flächen für die Ver- und Entsorgung in Wohnbaufläche | 5 |
| 2.2 | Anpassung der Wohnbauflächen nordwestlich der Schlossstraße - Änderung von Wohnbaufläche in Wald- und Grünfläche | 5 |
| 2.3 | Anpassung der Wohnbauflächen nordöstlich der Schlossstraße - Änderung von Wohnbaufläche in Grünfläche | 6 |
| 2.4 | Änderung von Wohnbaufläche in Flächen für die Ver- und Entsorgung mit der Zweckbestimmung „Entsorgungsfläche Abwasser“ | 6 |
| 2.5 | Nachrichtliche Übernahme von Denkmälern | 6 |
| **3** | **Verkehrliche Erschließung** | **7** |
| **4** | **Denkmalpflege** | **7** |
| **5** | **Natur und Landschaft / Freiraum / Artenschutz** | **8** |
| **6** | **Wasserwirtschaftliche Belange** | **9** |
| **7** | **Forstliche Belange** | **9** |
| **8** | **Anforderungen des Klimaschutzes und der Anpassung an den Klimawandel** | **9** |
| **9** | **Sonstige Belange** | **10** |

**TEIL II UMWELTBERICHT** **10**
(Dieser ist als separater Teil der Begründung beigefügt)

**Anhang:** Tabellarische Zusammenfassung 11

**Anhang:** Zeichnerische Darstellung der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes 12

# 1 Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele

## 1.1 Aufstellungsbeschluss und räumlicher Geltungsbereich

Der Rat der Stadt Hamm hat in seiner Sitzung am 02.09.2008 den Beschluss zur 1. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) für den Bereich und das unmittelbare Umfeld der Schlossmühle Heessen in der Stadt Hamm gefasst. Die Änderung erfolgt parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 07.093 „Schlossmühle Heessen“.

Der Änderungsbereich der 1. FNP-Änderung umfasst eine rund 3,6 ha große Fläche und befindet sich nördlich der Lippe im Osten der Stadt Hamm. Die Lage des Änderungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

## 1.2 Planungsanlass und Planungsziel

Die Stadt Hamm beabsichtigt das Areal der Schlossmühle städtebaulich neu zu ordnen und zu entwickeln.
Die historische Schlossmühle, welche direkt am Mühlenteich und am Ende der Stichstraße „An der Schossmühle“ liegt, ist in Teilen verfallen und unterliegt gegenwärtig keiner Nutzung.
Zu dem Gebäudeensemble der Schlossmühle gehört ebenfalls die östlich an die zuvor genannte Straße angrenzende denkmalschützte alte Schmiede.
Planungsziel ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Nachnutzung der denkmalgeschützten Gebäude sowie für eine ergänzende Wohnbebauung im Umfeld der Schlossmühle zu schaffen, um so das Areal der historischen Schlossmühle städtebaulich zu fassen und es durch die Etablierung von attraktiven Nutzungen neu zu beleben.
Hierzu soll das Plangebiet, an das im Norden entlang der Dolberger Straße bereits eine aufgelockerte Wohnbebauung angrenzt, zu einem Wohnquartier entwickelt werden. Die geplanten Nutzungen (u.a. Wohnen, Arbeiten, Kultur) im unmittelbaren Umfeld der Schlossmühle sollen die Außenwirkung der denkmalgeschützten Gebäude im Sinne der denkmalpflegerischen Belange stärken und ein lebendiges neues Wohnquartier formen. Die Nachnutzung der denkmalgeschützten Gebäude sowie die geplante Wohnbebauung sind mit einer Ausweisung neuer Wohnbauflächen verbunden. Um den landschaftlichen Charakter des Ortes zu wahren und eine übermäßige Versieglung des Gebietes zu verhindern, sollen im Gegenzug bereits ausgewie-

sene, allerdings noch nicht bebaute Wohnbauflächen in unmittelbarer Nähe der Schlossmühle zurückgenommen und durch die Darstellung von Wald- sowie naturnahen Grünflächen ersetzt werden.

### 1.3 Derzeitige Situation

Der Änderungsbereich unterliegt gegenwärtig verschiedenen Nutzungen.

Im Norden wird das Plangebiet durch eine aufgelockerte Bebauung bestehend aus vornehmlich Ein- und Zweifamilienhäusern genutzt. Die Bebauung wird im Norden durch die Dolberger Straße und im Osten durch angrenzende Wiesen und den Verlauf des Ennigerbaches begrenzt. Südlich an die zum Teil sehr tiefen Grundstücke, grenzen weitere Wiesenflächen an. Westlich der Wohnhäuser verläuft von der Dolberger Straße in Richtung Süden die Stichstraße „An der Schlossmühle“, an deren südlichem Ende sich die Alte Schmiede und die historische Schlossmühle mit dem südlich angrenzenden Mühlenteich befinden. Die beiden denkmalgeschützten Gebäude befinden sich in einem sanierungsbedürftigen Zustand. So steht vor allem die Schlossmühle, deren Dachkonstruktion bereits teilweise eingebrochen ist, kurz vor dem Verfall.

Etwa mittig des Plangebietes kreuzt die in Ost-West-Richtung verlaufende Schlossstraße den zuvor beschriebenen Stichweg „An der Schlossmühle“. Die Schlossstraße stellt eine historische Achse hin zum östlich gelegenen Schloss Heessen dar. Nordwestlich der Schlossstraße befinden sich Gehölzflächen mit Waldeigenschaften im Sinne des Gesetzes.

Südlich der Schlossstraße schließen die zuvor bereits erwähnten Gebäude der alten Schmiede und der Schlossmühle sowie weitere Freiflächen an. Weiter östlich befinden sich zudem zwei Vereinsheime mit dazugehörigen Nebenanlagen.

### 1.4 Planungsrechtliche Vorgaben

- **Regionalplan**

Der Regionalplan Arnsberg TA Oberbereich Dortmund westlicher Teil stellt den Änderungsbereich als „Allgemeine Siedlungsbereiche“ (ASB) dar. Der südliche Grenzbereich befindet sich im Übergang zur Landschaft. Dieser wird im Regionalplan als „Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche“ mit der Überlagerung „Schutz der Natur“ und teilweise „Überschwemmungsbereiche“ dargestellt.

- **Flächennutzungsplan**

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Hamm stellt für die nördliche Hälfte des Änderungsbereiches zwischen Dolberger Straße und Schlossstraße, „Wohnbauflächen“ dar. Für die Schlossstraße und die südlich daran anschließenden Flächen trifft der Flächennutzungsplan die Darstellung „Grünflächen“. Für einen kleinen Teilbereich südwestlich der Schlossstraße stellt der Flächennutzungsplan „Flächen für die Ver- und Entsorgung“ dar.

- **Bebauungsplan**

Aktuell besteht kein rechtskräftiger Bebauungsplan für den Änderungsbereich. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 07.093 „Schlossmühle Heessen“ soll nun ein Bebauungsplan im Parallelverfahren aufgestellt werden, welcher die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Planungsziel (u.a. die Schaffung von ergänzender Wohnbebauung) ermöglicht.

## 2 Änderungspunkte

Im Einzelnen werden folgende Änderungen vorgenommen:

### 2.1 Ausweisung von Wohnbauflächen südlich der Schlossstraße - Änderung von Grünfläche und Flächen für die Ver- und Entsorgung in Wohnbaufläche

Um die angestrebte Nachnutzung der denkmalgeschützten Gebäude (Schlossmühle, alte Schmiede) sowie die geplante ergänzende Wohnbebauung südlich der Schlossstraße planungsrechtlich zu sichern und zu ermöglichen, wird die Änderung von der bislang im Flächennutzungsplan dargestellten Grünfläche in Wohnbaufläche erforderlich. Ebenfalls wird für einen schmalen Teilbereich südlich der Schlossstraße und im Westen des Plangebietes die Änderung von Flächen für die Ver- und Entsorgung mit der Zweckbestimmung „Entsorgungsfläche“ in Wohnbaufläche erforderlich.

### 2.2 Anpassung der Wohnbauflächen nordwestlich der Schlossstraße - Änderung von Wohnbaufläche in Wald- und Grünfläche

Im Rahmen der konkretisierten Planung sollen die bislang ausgewiesenen „Wohnbauflächen“ im Nordwesten des Änderungsbereiches

zwischen Dolberger Straße und Schlossstraße für freiräumliche Nutzungen vorgesehen werden. Aufgrund des Grundstückzuschnitts und der Lage unmittelbar angrenzend an die Dolberger Straße sind die Flächen für Wohnungsbau eher ungeeignet. Daher erfolgt an dieser Stelle eine Rücknahme von „Wohnbauflächen“ zugunsten von „Grünflächen“ und in Ergänzung des südwestlich angrenzenden Bereiches als „Waldflächen“.

### 2.3 Anpassung der Wohnbauflächen nordöstlich der Schlossstraße - Änderung von Wohnbaufläche in Grünfläche

Für die Flächen im Nordosten des Änderungsbereiches werden ebenfalls die hier bislang dargestellten „Wohnbauflächen“ zurückgenommen. Im Zuge der Planung wird für diese Flächen eine naturnahe Entwicklung angestrebt. Demzufolge erfolgt die Änderung von „Wohnbauflächen“ in „Grünflächen“ mit der Zweckbestimmung „naturnahe Entwicklung“.

### 2.4 Änderung von Wohnbaufläche in Flächen für die Ver- und Entsorgung mit der Zweckbestimmung „Entsorgungsfläche Abwasser“

Zur Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers aus der nordöstlich der Schlossstraße dargestellten Wohnbaufläche wird eine gedrosselte Einleitung in den Ennigerbach erforderlich. Hierfür wird im Osten des Änderungsbereiches und nördlich der Schlossstraße die Darstellung von „Wohnbauflächen“ in „Flächen für die Ver- und Entsorgung“ mit der Zweckbestimmung „Entsorgungsfläche Abwasser“ geändert.

### 2.5 Nachrichtliche Übernahme von Denkmälern, eines vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes sowie eines Hochwasserrisikogebietes

Im Zuge der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes werden ein Bodendenkmal für die nordwestliche Fläche des Änderungsbereiches sowie ein Baudenkmal für ein Doppelhaus, welches an die Dolberger Straße angrenzt, nachrichtlich übernommen. Ebenfalls werden die Grenzen eines vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes und eines Hochwasserrisikogebietes, welche den Änderungsbereich im Süden und Osten tangieren, nachrichtlich übernommen.

## 3 Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung des Änderungsbereiches erfolgt über das bestehende Straßennetz. Von der Dolberger Straße wird das Plangebiet mit der Stichstraße „An der Schlossmühle“ erschlossen. In Verbindung mit der mittig verlaufenden Schlossstraße soll künftig ein kleiner innerer Erschließungsring entstehen. Der ruhende Verkehr soll vorwiegend auf den jeweiligen Grundstücken selbst untergebracht werden, zudem werden Besucherstellplätze entlang der öffentlichen Erschließungsstraßen vorgesehen. Die Anbindung an den ÖPNV ist über eine Bushaltestelle, welche unmittelbar im Nordwesten des Plangebietes angrenzt sichergestellt.

## 4 Denkmalpflege

Das Areal der Schlossmühle ist aufgrund der denkmalgeschützten Gebäude der alten Schmiede und der Schlossmühle in Zusammenhang mit der einst als Allee angelegten Achse hin zum Schloss Heessen (Schlossstraße) von großem denkmalpflegerischen Wert und Interesse.
Bei der städtebaulichen Entwicklung des Quartiers sind auf den folgenden Planungsebenen die Belange der Denkmalpflege daher im Besonderen zu berücksichtigen.
Mit der Umsetzung der Planung ist vorgesehen die alte Schmiede und die Schlossmühle wieder instand zu setzten und mit attraktiven Nutzungen zu versehen. Hierdurch werden die Gebäude teilweise der Allgemeinheit zugänglich gemacht und die Außenwirkung der Denkmäler gestärkt. Mit der baulichen Entwicklung des Plangebietes soll darüber hinaus auch die historische Allee, welche sich heute in einem schlechten Zustand präsentiert, in einem angemessenen Umfang rekonstruiert werden. Die nördlich an die Allee angrenzend geplante Bebauung nimmt aufgrund der zurückversetzten Lage und Höhe der Gebäude ebenfalls in einem angemessen Maße Rücksicht auf die Örtlichkeit und den historischen Verlauf der Schlossstraße.

Es ist anzunehmen, dass im Plangebiet Überreste von Vorgängerbauten liegen, weshalb im Änderungsbereich vermutete Bodendenkmäler gem. § 3 (1) Satz 4 DSchG NW bestehen. Es wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen der weiteren Planung und auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung entsprechende Maßnahmen zur Prüfung erforderlich werden.

## 5 Natur und Landschaft / Freiraum / Artenschutz

Der Änderungsbereich ist durch die bereits vorhandene Bebauung nicht dem Freiraum sondern dem Siedlungsraum zuzuordnen. Aufgrund der Ausdehnung der baulichen Nutzung südlich der Schlossstraße ist dennoch mit einem Eingriff in Natur- und Landschaft zu rechnen, der im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ermittelt und ausgeglichen wird.

Im Rahmen des parallel aufgestellten Bebauungsplanes Nr. 07.093 „Schlossmühle Heessen“ wurde überprüft, ob planungsrelevante Arten von der Planung betroffen sind und ggf. Vermeidungs-, Verminderungs- und / oder Ausgleichsmaßnahmen erforderlich werden.*

Es kann demnach ausgeschlossen werden, dass durch die geplante 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Hamm Vorhaben planerische vorbereitet werden, deren Umsetzung auf dauerhaft unüberwindbare artenschutzrechtliche Hindernisse stoßen würden und somit die Vollzugsunfähigkeit des Flächennutzungsplanes bzw. darauf aufbauender Bebauungspläne begründen könnte.

Gemäß § 61 (1) des Bundesnaturschutzgesetztes (BNatSchG) dürfen im Außenbereich an Gewässern erster Ordnung keine baulichen Anlagen errichtet oder wesentlich verändert werden. Die Lippe ist gemäß Anlage 1 zu § 2 (1) des Landeswassergesetzes (LWG), Buchst. A, im Flussabschnitt zwischen der Einmündung der Pader in den Fluss bei Schloss Neuhaus und der Mündung der Lippe in den Rhein, also auch im Stadtgebiet Hamm, ein Gewässer erster Ordnung. Zu den Gewässern erster Ordnung gehören ebenso die natürlichen Gewässer, die sich von ihnen abzweigen und wieder mit ihnen vereinen (Nebenarme), Altarme und Mündungsarme. Somit fällt auch der Mühlengraben im Bereich des Schlosses Heessen in diese Kategorie. Für die gem. § 61 BNatSchG i.V.m. § 64 LNatSchG NRW vom Bauverbot an Gewässern 1. Ordnung betroffenen Bauflächen wurde vom Stadtplanungsamt ein Antrag auf Ausnahmegenehmigung gestellt.

Die Ausnahmegenehmigung wurde seitens der höheren Naturschutzbehörde zwischenzeitlich erteilt.

Damit liegen die gem. § 61 (3) BNatSchG notwendigen Voraussetzungen für die Darstellungen von Bauflächen im Flächennutzungsplan im Abstand von 50 m zum Gewässer 1. Ordnung vor.

* Landschaftsökologie & Umweltplanung (2018): Artenschutzrechtliche Prüfung (ASP). Bebauungsplan Nr. 07.093 „Schlossmühle Heessen“ Hamm.

## 6 Wasserwirtschaftliche Belange

Der östlich des Plangebiets verlaufende Ennigerbach sowie der südwestlich gelegene Mühlengraben stellen aufgrund ihrer Verbindung zur Lippe Gewässer der 1. Ordnung dar.
Der südöstliche Grenzbereich des Änderungsbereiches tangiert teilweise ein festgesetztes und/oder vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet.
Ebenso verlaufen im Süden des Änderungsbereiches Grenzen eines Risikogebietes für Hochwasser. Insofern wird vorsorglich auf die Gefahrenlage durch Hochwasser hingewiesen.

## 7 Forstliche Belange

Im Westen des Änderungsbereiches südlich der Schlossstraße befinden sich Gehölzflächen mit Waldeigenschaften.
Um den Eingang in das denkmalgeschützte Ensemble der Schlossmühle und der Schmiede baulich zu fassen, wird die Inanspruchnahme dieser Flächen erforderlich.
Gleichzeitig ist im Zuge der vorliegenden Änderung eine Aufforstung im Nordwesten des Änderungsbereiches vorgesehen, wodurch die geringfügige Inanspruchnahme von Waldflächen auf Ebene der Flächennutzungsplanung kompensiert wird.
Die Bilanzierung des forstlichen Eingriffs inklusive der Neuaufforstungen erfolgt abschließend auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

## 8 Anforderungen des Klimaschutzes und der Anpassung an den Klimawandel

Der Änderungsbereich befindet sich im Siedlungsraum im Übergang zum Freiraum. Zwar erfolgt durch die zusätzliche Erschließung von Wohnbauflächen eine weitere Flächenversieglung, allerdings kommt dem Änderungsbereich wegen seiner verhältnismäßig geringen Größe und der vorhandenen Freiraumstruktur keine besondere Bedeutung für das lokale Klima zu. Relevante Auswirkungen auf das (Klein-)Klima sind daher nicht zu erwarten. Somit werden mit der vorliegenden Flächennutzungsplan-Änderung weder Folgen des Klimawandels erheblich verstärkt, noch sind Belange des Klimaschutzes unverhältnismäßig negativ betroffen.

## 9 Sonstige Belange

Sonstige Belange sind durch die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplanes nicht berührt.

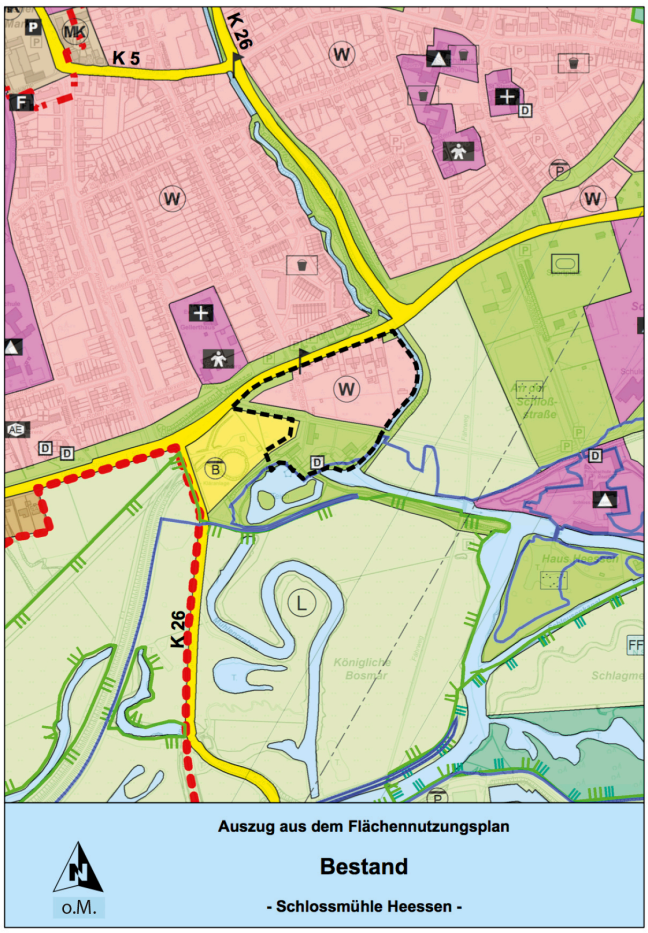
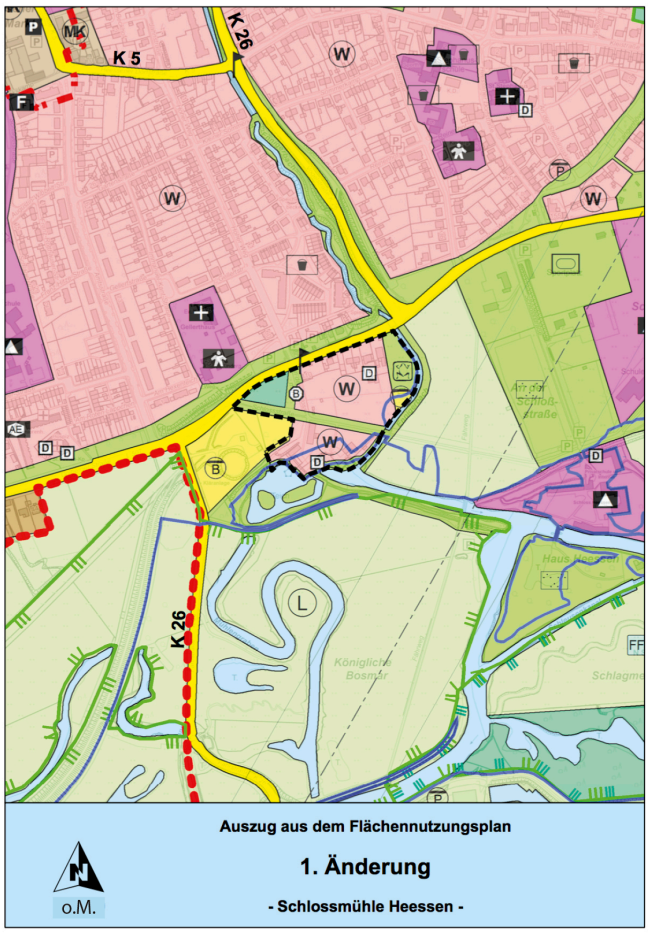
## TEIL II UMWELTBERICHT

Der Umweltbericht wurde vom Büro Wittenborg (Hamm) als separates Werk erarbeitet. Er ist Bestandteil der Begründung zur 1. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Hamm und ist als Anlage beigefügt.

Hamm, 12.08.2019

| | |
|---|---|
| Rita Schulze Böing | Carsten Gniot |
| Stadtbaurätin | Städt. Baudirektor |

**Anhang:** Tabellarische Zusammenfassung

| | | |
|---|---|---|
| **Name des Verfahrens** | 1. Änderung des Flächennutzungsplans „Schlossmühle Heessen“ (Parallelverfahren zum Bebauungsplan Nr. 07.093 „Schlossmühle Heessen“) | |
| **Lage des Plangebietes** | - Stadtbezirk Heessen<br>- Südlich der Dolberger Straße<br>- Im Umfeld der Schlossmühle | |
| **Struktur des Plangebietes (Bestand)** | - Vornutzung des Plangebietes Wohngebiet, Acker- und Freiflächen, denkmalgeschützte Schlossmühle und Alte Schmiede | |
| **Charakteristik der Planung / geplante Nutzungs- bzw. Bebauungsstruktur** | - Darstellung als Wohnbauflächen, Wald- und Grünfläche, Flächen für Ver- und Entsorgung mit der Zweckbestimmung „Entsorgungsfläche Abwasser“ | |
| **Art des Verfahren** | Qualifiziertes Aufstellungsverfahren | |
| **Verfahrensablauf** | Aufstellungsbeschluss | Gefasst am ...<br>Veröffentlicht am ... |
| | Scoping gem. § 4 (1) BauGB | 10.04.2017 – 10.05.2017 |
| | Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung als Bürgerversammlung | 21.11.2018 |
| | Landesplanerische Abstimmung | |
| | Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB | 17.12.2018 – 01.02.2019 |
| | Offenlegung gem. § 3 (2) BauGB | 16.08.2019 – 23.09.2019 |
| **Organisation der Erschließung** | Das Plangebiet wird über das bestehende Straßennetz (Dolberger Straße u. An der Schlossmühle) von Norden aus erschlossen. | |
| **Änderungen** | 1. Änderung von „Grünflächen“ (südlich der Schlossstraße) in „Wohnbauflächen“<br>2. Änderung von nordwestlichen „Wohnbauflächen“ in „Waldflächen“ und „Grünflächen“<br>3. Änderung von nordöstlichen „Wohnbauflächen“ in „Grünflächen“ mit der Zweckbestimmung „naturnahe Entwicklung“<br>4. Änderung von nordöstlichen „Wohnbauflächen“ in Flächen für „Ver- und Entsorgung“ mit der Zweckbestimmung „Entsorgungsfläche Abwasser“<br>5. Nachrichtliche Übernahme von Denkmälern, eines vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes sowie eines Hochwasserrisikogebietes | |
| **Kompensationsmaßnahmen / Ausgleichsflächen** | Erfolgt abschließend auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung | |
| **Gutachten** | Artenschutz | Vorliegend, Dezember 2018 |
| **Flächenbilanzierung** | **Gesamtfläche (Änderungsbereich)** | **36.289 qm (100 %)**<br>(Stand „alt“ \| Stand „neu“) |
| | Wohnbauflächen | 21.842 qm \| 23.440 qm |
| | Grünflächen | 13.896 qm \| 9.884 qm |
| | Waldflächen | 0,00 qm \| 2.315 qm |
| | Flächen für Ver- und Entsorgung | 551 qm \| 650 qm |

**Anhang:** Zeichnerische Darstellung der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes