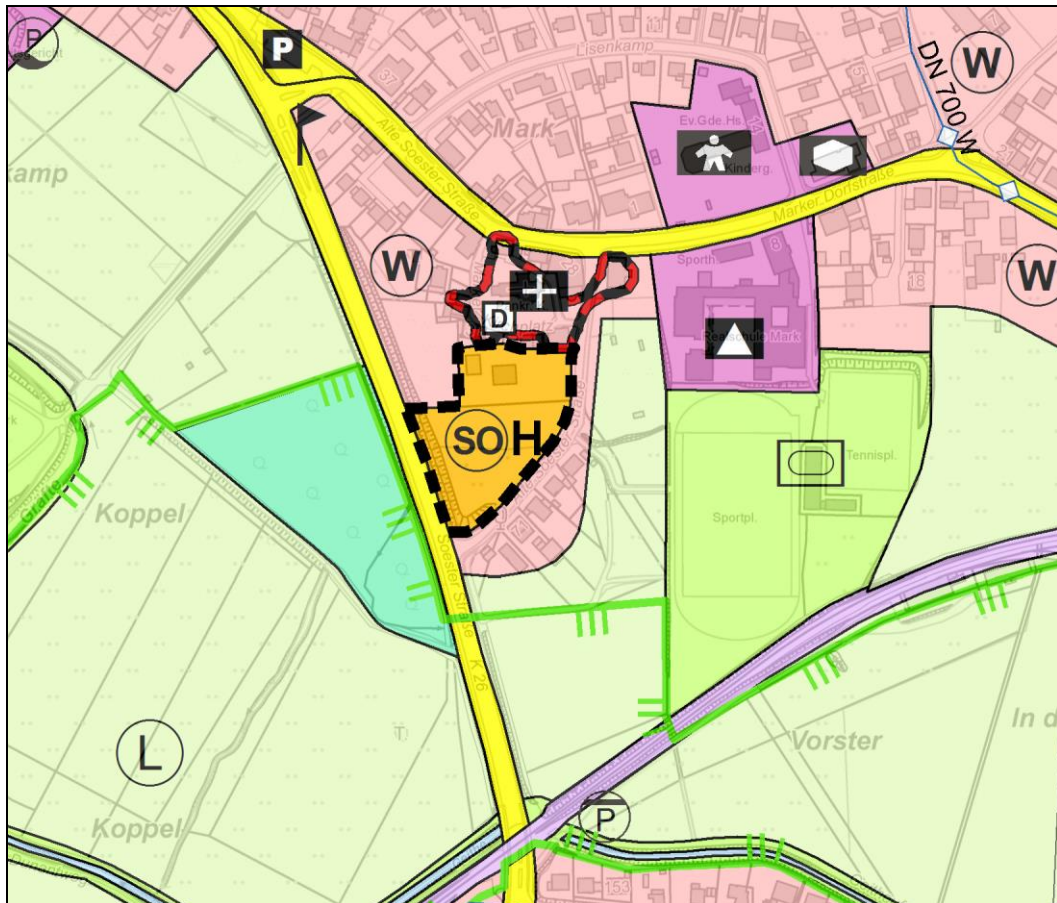


Stadt Hamm

Stadtplanungsamt



32. Änderung des Flächennutzungsplanes

– Hotel Alte Mark –

Begründung

mit Teil I – Städtebauliche Begründung und Teil II - Umweltbericht
vom 26.10.2020

Teil I – Städtebauliche Begründung

1	Plangebiet und Untersuchungsraum.....	3
2	Anlass der Planänderung / Städtebauliche Erfordernis.....	3
3	Planungsvorgaben	4
4	Geplante Darstellungen im Zuge der 32. Änderung des FNP	5
5	Erschließung	5
6	Ver- und Entsorgung	6
7	Immissionsschutz	6
8	Boden / Geologie.....	8
9	Altlasten	8
10	(Boden-) Denkmalschutz	9
11	Hinweise	9
12	Natur und Umwelt	10
13	Auswirkung auf die Ziele der Raumordnung und Landesplanung	13
14	Anhang	14

Teil II – Umweltbericht

(als Anlage)

1 Plangebiet und Untersuchungsraum

Der Planbereich der 32. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) – Hotel Alte Mark – beinhaltet eine Fläche von ca. 0,78 ha und liegt im Stadtbezirk Uentrop, Ortsteil Mark. Er umfasst den Bereich der Gemarkung Hamm, Flur 21, mit den Flurstücken Nr. 714 und tlw. 715.

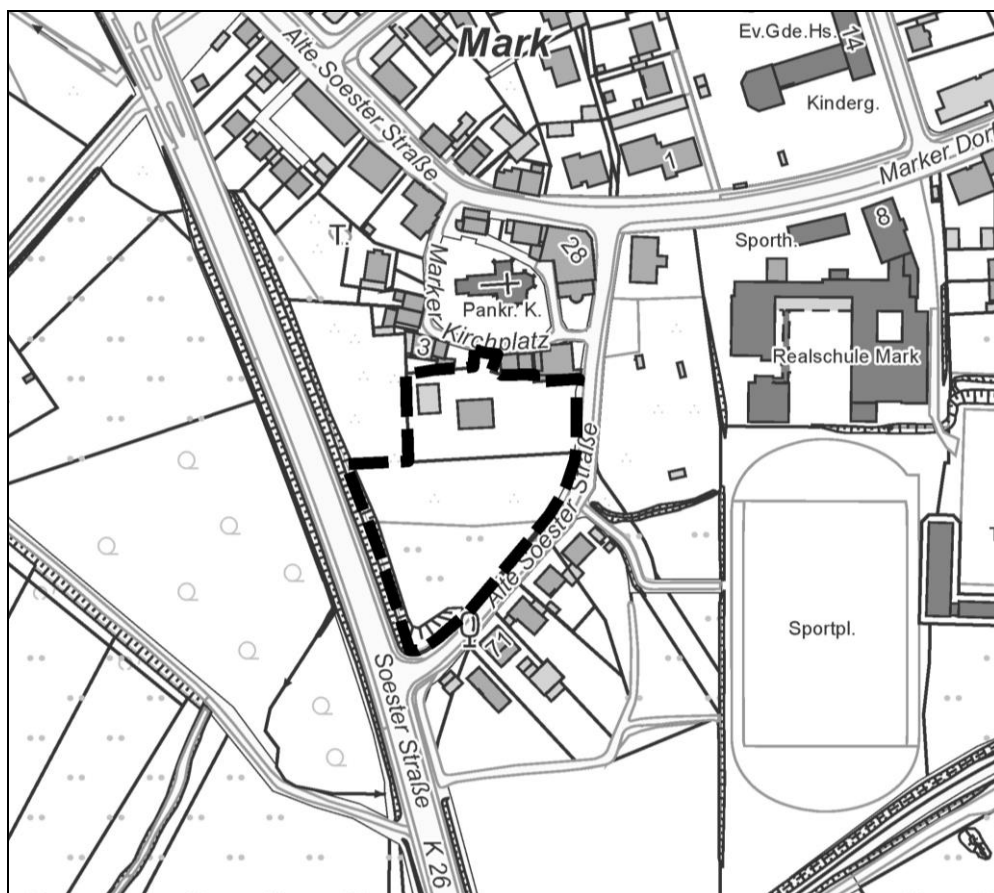


Abbildung 1 – Übersichtskarte (Allgemeine Basiskarte [ABK], ohne Maßstab)

Innerhalb des Planbereiches befinden sich bereits bebaute Flächen mit Gebäuden des Hotelbetriebs ‚Alte Mark‘ – das Gästehaus ‚Altes Pastorat‘ und eine ehemalige Scheune, zu Wohnzwecken (Betriebsleiterwohnen) umgenutzt. Ergänzend dazu umfasst der vorwiegend südliche Planbereich auch unbebaute Flächen, die derzeit als Gartenland genutzt werden oder ohne weitere Nutzung als Grünflächen mit einem hohen Anteil an Gehölzstrukturen brach liegen.

2 Anlass der Planänderung / Städtebauliche Erfordernis

Der Hotel- und Restaurantbetrieb Alte Mark plant derzeit zusammen mit einem Architekturbüro eine Erweiterung des bestehenden Unternehmens in baulicher und betrieblicher Hinsicht. Aufgrund steigender Nachfragen an Übernachtungen in Hamm scheint die Erweiterung des Hotelbetriebes um weitere Betten sinnvoll. Zusätzlich bestehen viele Seminaranfragen in Kombination mit Übernachtungsmöglichkeiten, die zukünftig durch das Hotel Alte Mark mit bedient werden sollen. Daher sind neben den neu geplanten Hotelzimmern auch Seminarräume Teil der aktuellen Entwürfe. Das Hotel Alte Mark setzt bei der geplanten Entwicklung "Erweiterung des Hotelbetriebes" auf eine gute Lagegunst – die verkehrliche Anbindung über die Soester Straße und im Weiteren über den Hohefeldweg/ Caldenhofer Weg und die Dr.-Loeb-Caldenhof-Straße direkt zur Werler Straße als Zubringer zur Anschlussstelle Hamm-Rhynern der A2.

Das Unternehmen will mit der Erweiterung auch das Restaurant durch die eigenen Hotelgäste besser auslasten. Weiterhin möchte man das Hotel Alte Mark für die Zielgruppe der Seminargäste attraktiv machen, die ebenfalls der Auslastung des Hotel- und Restaurantbetriebes dienen. Die Gestaltung der baulichen Strukturen, die Präsentation der Freiflächen um das Hotel- und Seminargebäude sind neben den Nutzungsinhalten weitere Leitthemen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 02.121, der im Parallelverfahren aufgestellt wird. Für die angedachte Nutzung ist ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung ‚Hotel‘ vorgesehen.

Die geplante Sondergebietsnutzung ‚Hotel‘ ist mit der Darstellung im wirksamen FNP nicht vereinbar und somit wäre der vorhabenbezogene Bebauungsplan nicht als aus dem FNP entwickelt einzustufen. Gemäß § 8 (3) BauGB wird daher parallel zur Aufstellung der des Bebauungsplanes Nr. 02.121 – Hotel Alte Mark – die 32. Änderung des FNPs – Hotel Alte Mark – durchgeführt.

3 Planungsvorgaben

Regionalplan

Der Regionalplan (RP) des Regierungsbezirks Arnsberg, Teilabschnitt Oberbereich Dortmund – westl. Teil (Dortmund / Kreis Unna / Hamm) sieht für den Bereich der 32. Änderung des Flächennutzungsplanes einen „Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB)“ vor. Inwieweit die beabsichtigte FNP-Ausweisung als „Sondergebiet“ mit der Darstellung des RP vereinbar ist, war im Rahmen der Beteiligung gemäß § 34 Landesplanungsgesetz (LPlG) NRW durch den RVR zu beurteilen. (siehe hierzu Pkt. 13 'Auswirkung auf die Ziele der Raumordnung und Landesplanung')



Abbildung 2 – Auszug aus dem Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg / Teilabschnitt Oberbereich Dortmund – westlicher Teil – (ohne Maßstab)

Darstellung im wirksamen FNP

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Hamm stellt innerhalb des Geltungsbereiches der 32. Änderung „Wohnbaufläche“ gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB dar. Aufgrund der beabsichtigten Entwicklung einer Sondergebietsfläche für Hotel- und Seminarnutzung ist gemäß § 8 (3) BauGB die 32. Änderung des FNPs – Hotel Alte Mark – durchzuführen.

Landschaftsplanung

Der Bereich der 32. Änderung des FNP liegt außerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplans Hamm-Ost. Es werden keine Festsetzungen und Entwicklungsziele für den Planbereich durch den Landschaftsplan getroffen.

4 Geplante Darstellungen im Zuge der 32. Änderung des FNP

Für die geplante Entwicklung eines Sondergebietes ‚Hotel‘ und damit verbunden die Erweiterung der bisherigen Hotelnutzung ist die Änderung der Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan erforderlich. Gemäß § 8 (3) BauGB wird daher parallel zur Aufstellung der des Bebauungsplanes Nr. 02.121 – Hotel Alte Mark – die 32. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt.

Der Bereich der 32. Änderung des Flächennutzungsplanes soll als Sondergebietsfläche mit der Zweckbestimmung ‚Hotel‘ gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB dargestellt werden.

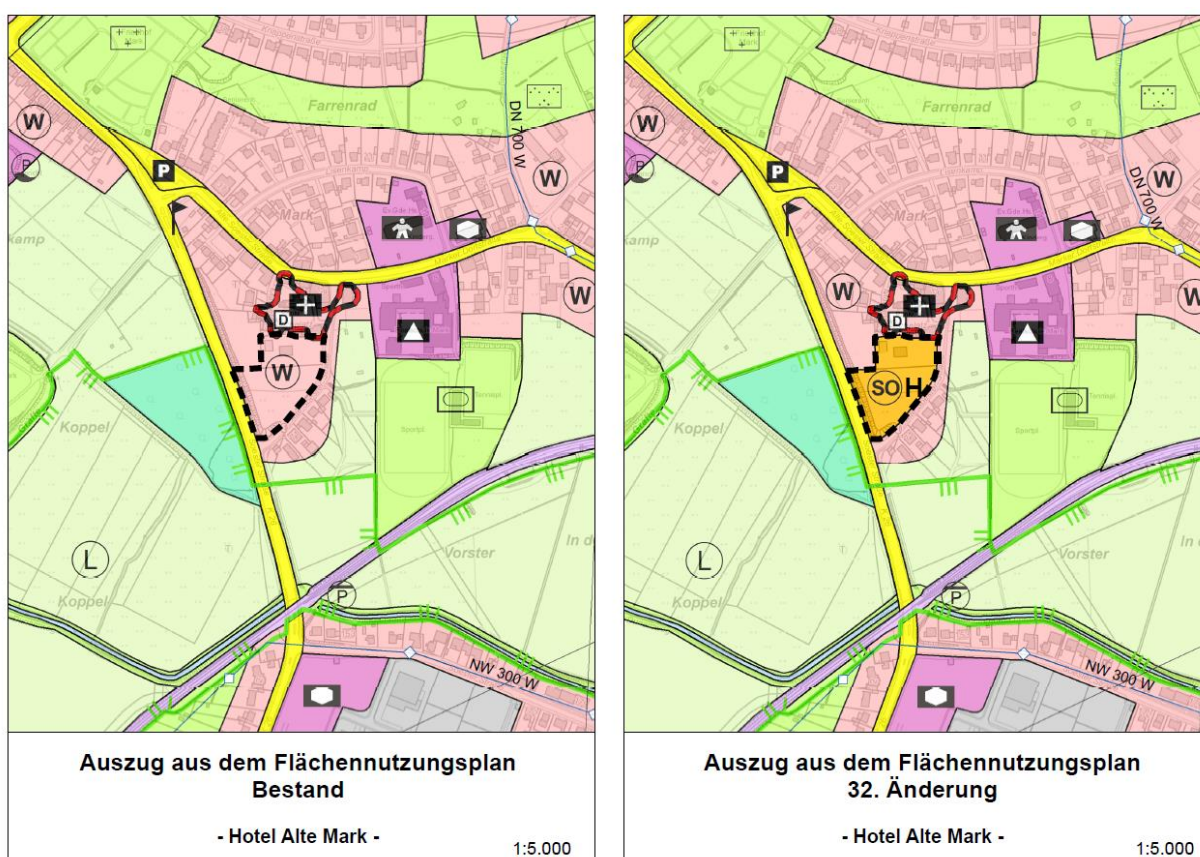


Abbildung 3 – Auszug FNP für den Bereich der 32. Änderung (ohne Maßstab)

5 Erschließung

Die verkehrliche Anbindung ist mit der Nähe zur Soester Straße gegeben. Über die Soester Straße und im Weiteren über den Hohefeldweg/ Caldenhofer Weg und die Dr.-Loeb-Caldenhof-Straße erfolgt eine direkte Anbindung an die Werler Straße als Zubringer zur Anschlussstelle Hamm-Rhynern der A2. Für den Hotelbetrieb und seine Nutzungen stellt dies eine hohe Lagegunst dar.

Die Erschließung der geplanten Hotelerweiterung und die Anbindung einer kleinen Stellplatzanlage für den Betrieb sollen vorzugsweise direkt über die Soester Straße erfolgen. Hierfür wird der vorhandene Wall innerhalb des Plangebietes unterbrochen und eine zusätzliche Stellplatzanlage kann direkt an die Soester Straße angebunden werden. Der vorhandene Stellplatz im Bereich des Pastorates, erreichbar über die Alte Soester Straße soll zudem er-

weitert werden, so dass sich die Situation der Park- und Suchverkehre zukünftig entspannt. Eine Verbindung der beiden Stellplätze ist in Kombination mit einer Schranke geplant. Dies führt zu einer optimalen Nutzung der Stellplatzkapazitäten und zu kurzen Fahrwegen, wenn einer der beiden Stellplätze ausgelastet ist. Die Gefahr möglicher Durchgangsverkehre zwischen Alter Soester Straße und Soester Straße wird vermieden durch die Gestaltung der Stellplatzverbindung – schmale Wegeverbindung als Einbahnstraße – und den Bau einer Schranke. Insgesamt entspricht die Regelung dem heutigen Hotelablauf – die Anfahrt / die Adresse ist Alte Soester Straße, Hotelgäste melden sich in aller Regel zunächst an der Rezeption an. Gleichzeitig führt die aktuelle Planung zu einer Verbesserung der Situation in der Alten Soester Straße.

6 Ver- und Entsorgung

Die Versorgungsnetze für Kommunikation sowie zur Energie- und Wasserversorgung sind in den umliegenden Siedlungsbereichen vorhanden und können bei Bedarf zur Versorgung des Gebietes ausgebaut werden. Die innere Ver- und Entsorgung besonders für die geplante Bebauung mit einem weiteren Gästehaus wird neu konzipiert und erstmals hergestellt.

Die Entwässerung des Bebauungsplangebietes erfolgt im Trennsystem. Ein öffentlicher Regenwasserkanal zur Einleitung des Oberflächenwassers steht innerhalb und außerhalb des Plangebietes nicht zur Verfügung. Im Planverfahren wurde daher zur Konkretisierung der Entwässerung eine fachtechnische Untersuchung (Stand: Februar 2020) durch das INGENIEUR-BÜRO BÖRGERS aus Hamm durchgeführt. Grundlage der Untersuchung sind die vorliegenden Bodenkartierungen und Ergebnisse zur Bodendurchlässigkeit durch das BÜRO URBANSKI UND VERSMOLD aus Münster.

Der Anschluss des Schmutzwassers kann beispielsweise an den vorhandenen Schmutzwasserkanal im Bereich der Alten Soester Straße erfolgen. Über den vorhandenen Schmutzwasserkanal (Tiefenlage ca. 2,20 m) kann das anfallende Schmutzwasser in Richtung des öffentlichen Pumpwerks Alte Soester Straße transportiert werden. Von dort aus wird es in den nördlich gelegenen Mischwasserkanal (Bereich Marker Kirchplatz) gepumpt. Alternativ kann das anfallende Schmutzwasser über ein privates Schmutzwasserpumpwerk auch in Richtung des öffentlichen Mischwasserkanals (Bereich Marker Kirchplatz) entsorgt werden.

Mit den vorliegenden Bodenparametern [k_f -Werte von 10^{-7} m/s, bei einem Grundwasserflurabstand von 0,6 – 0,8 m unter GOK (Geländeoberkante)] ist eine Versickerung des Oberflächenwassers als Regenwasserableitung nicht möglich. Daher ist das Regenwasser über eine Regenrückhaltung gedrosselt in einen Vorfluter einzuleiten. Als Vorflut für die Regenwasserableitung sowie als Notüberlauf dient eine vorhandene Verrohrung DN 300 in der Soester Straße mit weiterer Vorflut zu einem offenen Graben mit weiterer Vorflut zur Ahse.

7 Immissionsschutz

Gemäß § 1 (6) Ziffer 1 BauGB soll bei der Aufstellung von Bauleitplänen u.a. den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse besondere Berücksichtigung zukommen. In diesen Zusammenhang ist der Schutz der Bevölkerung vor Immissionen jeglicher Art einzuordnen.

Durch das Gutachterbüro AFI – ARNO FLÖRKE Ingenieurbüro für Akustik und Umwelttechnik (Haltern am See) wurde eine gutachterliche Stellungnahme zu Geräuschemissionen und -immissionen im Zusammenhang mit dem Neubau des Gästehauses des Hotelbetriebs ‚Alte Mark‘ erarbeitet. Das Ergebnis liegt mit dem Stand März 2020 vor.

Gewerbelärm

Die gutachterliche Stellungnahme des Büros AFI beschäftigt sich mit den Geräuschemissionen des geplanten Gästehauses (Hotel- und Seminarnutzung) für die umliegenden Gebäude, prognostiziert und beurteilt diese. Die TA Lärm dient hierbei als rechtliche Grundlage.

Der Gutachter hat in seinem Gutachten eine Ausbreitungsberechnung an unterschiedlichen Immissionsorten (nächstgelegenen Gebäuden) vorgenommen, die die verschiedenen genannten Randbedingungen aufnimmt. An den maßgeblichen Immissionsorten am Marker Kirchplatz werden die Richtwerte der TA-Lärm für Mischgebiete von 60 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht eingehalten. An den maßgeblichen Immissionsorten an der Alten Soester Straße werden auch die Richtwerte für Allgemeines Wohngebiet von 55 dB(A) am Tag und 40 dB(A) in der Nacht eingehalten. Der lauteste Immissionsort am Marker Kirchplatz ist der Immissionsort ‚Marker Kirchplatz Nr. 7‘ mit 44,0 dB(A) Tag und 43,1 dB(A) in der Nacht. Der lauteste Immissionsort an der Alten Soester Straße ist der Immissionsort ‚Alte Soester Straße Nr. 67‘ mit 39,7 dB(A) am Tag und 38,8 dB(A) in der Nacht. Das Thema der kurzzeitigen Geräuschspitzen wurde ebenfalls untersucht. Dabei sind mit den gewählten Abständen der Stellplatzanlagen zu den nächstgelegenen Immissionsorten von 18,0 Metern (Marker Kirchplatz) und 28,0 Metern (Alten Soester Straße) keine Konflikte durch kurzzeitige Geräuschspitzen zu erwarten. An den maßgeblichen Immissionsorten werden am Tag die Richtwerte der TA-Lärm um weniger als 30 dB überschritten und nachts um weniger als 20 dB.

Nach der TA-Lärm ist auch der durch den Gewerbebetrieb verursachte Verkehrslärm auf öffentlicher Straße zu beurteilen. Die höchste Zunahme der Verkehrsmengen ergibt sich auf der Alten Soester Straße mit 96 Kfz/Tag. Bei einer schon bestehenden Belastung von ca. 500 Kfz/Tag (geschätzt) ergibt sich eine Zunahme um ca. 19,2 %. Der Verkehrslärm nimmt damit nur um 0,8 dB zu. Damit ist das Kriterium der TA Lärm, der Zunahme um 3 dB nicht erfüllt. Auf den übrigen Straßen fällt die Zunahme noch geringer aus. Auch hier ist das Kriterium der TA Lärm, der Zunahme um 3 dB nicht erfüllt.

Da die Richtwerte der TA-Lärm an allen maßgeblichen Aufpunkten eingehalten werden und die Überschreitungen der Richtwerte durch kurzzeitige Geräuschspitzen sich innerhalb des durch die TA-Lärm erlaubten Toleranzbereiches befinden, sind keine Konflikte durch Gewerbelärm zu erwarten. Es sind keine organisatorischen Maßnahmen zur Verkehrsführung auf öffentlichen Straßen notwendig.

Straßenverkehrslärm

Die maßgebliche, auf das Plangebiet einwirkende Geräuschquelle ist die Soester Straße. Die Verkehrsbelastung liegt derzeit bei 12.800 Kfz/24h (DTV) mit einem Lkw-Anteil (p) 2%. Die Alte Soester Straße liegt nördlich des Hotels und geht in die Marker Dorfstraße über. Hier liegen derzeit Verkehrsbelastungszahlen von 2.700 Kfz/24h (DTV) mit einem Lkw-Anteil (p) 4% vor. Die Straße östlich des Plangebietes ist ein Teilstück der Alten Soester Straße und endet als Sackgasse. Für diese reine Anliegerstraße liegen die Verkehrsbelastungen bei < 500 Kfz/24h, ein Schwerlastverkehrsanteil kann unberücksichtigt bleiben, da es keine Durchfahrt und keine Wendemöglichkeit für LKW gibt; hier verkehren im Regelfall allenfalls Müllfahrzeuge. Die Ermittlung und Beurteilung der zu erwartenden Geräusche erfolgt nach DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ in Verbindung mit der „Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen“, RLS-90.

Innerhalb des Plangebietes und an den bestehenden Gebäuden kommt es bereits heute zu geringfügigen Überschreitung der Orientierungswerte DIN 18005. Da für das geplante Sondergebiet die immissionsschutzrechtliche Beurteilung wie ein allgemeines Wohngebiet erfolgt, kommt es an vielen Fassaden auch weiterhin zu Überschreitungen des Orientierungswertes der DIN18005 von 55 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht. Jedoch werden an keiner Fassadenseite eines Gebäudes im Plangebiet die Orientierungswerte von tagsüber 60 dB(A) für Mischgebiete überschritten. Nur nachts wird im Dachgeschoss des geplanten Gästehauses der Orientierungswert für Mischgebiete von 50 dB(A) um 1 dB(A) und somit geringfügig überschritten.

Bei Überschreitung der Orientierungswerte sind auf bauleitplanerischer Ebene Schutzmaßnahmen für die angrenzenden Wohnnutzungen zu treffen. Dabei gelten nicht nur die im Gebäude liegenden, zum dauernden Aufenthalt bestimmten Räumlichkeiten, sondern auch die im

Außenbereich liegenden Freiflächen, die potentiell Aufenthaltscharakter besitzen (Terrasse, Freisitz u.a.) zu den schützenswerten Bereichen.

Ein aktiver Schallschutz ist bereits mit dem vorhandenen ca. 3,0 m hohen Wall an der Soester Straße vorhanden. Jedoch werden aufgrund der Lage und der Höhe hierdurch nicht alle Geschosse und Fassadenseiten ausreichend geschützt. Für die verbleibenden Überschreitungen werden daher zusätzliche passiven Schallschutz an dem geplanten Gebäude vorgegeben. Diese werden durch Festsetzungen im Bebauungsplan gem. § (1) Nr. 24 BauGB zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Verkehrslärm) im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes weiter definiert.

8 Boden / Geologie

Boden und Geologie im Plangebiet

Zu den Themen Boden und Geologie lagen erste Aussagen über das Umweltinformationssystem der Stadt Hamm (UIS) vor: *„Das Plangebiet wird von ca. 3 bis 4 m mächtigen, zumeist schwach schluffigen Fein- und Mittelsanden der Niederterrasse eingenommen. Mitunter können torfig-humose Partien auftreten. Darunter folgt der Tonmergel der Oberkreide. Die Durchlässigkeit der Niederterrassensedimente liegt bei ca. 10^{-5} m/s (durchlässig). Im Tonmergel der Oberkreide ist eine Durchlässigkeit von ca. 10^{-8} bis 10^{-9} m/s (nahezu undurchlässig) zu erwarten. Das Plangebiet ist in der Karte der schutzwürdigen Böden als besonders schutzwürdig wegen der Archivfunktion Plaggenesch eingestuft (Stufe 3 von 3). [...] Der mittlere Flurabstand liegt bei 0 bis 1,5 über NHN. Der mittlere Grundwasserspiegel liegt bei ca. 60 m über NHN im Norden und 59 m über NHN im Westen des Plangebietes. Das Gefälle ist nach Südwesten gerichtet.“*

Auf Grundlage dieser ersten Aussagen und dem Verdacht auf Böden mit Archivfunktionen erfolgten verschiedene weitere Bodenuntersuchungen in den Zeiträumen 2018 und 2020. Die Ergebnisse der ersten Bodenkartierungen (aus dem Jahre 2018, BÜRO IFUA aus Bielefeld) haben für die Böden im Plangebiet jedoch keine Merkmale von Plaggenwirtschaft erkennen lassen. Eine Vermutung aus 2018, dass innerhalb des Plangebietes das Vorkommen des Bodentyps Hortisol („Gartenboden“) im kleinräumigen Ausmaß vorliegt, konnte mit einer weiteren Bodenuntersuchung (aus dem Jahre 2020, BÜRO IFUA aus Bielefeld) nicht weiter bestätigt werden. Auszug aus der gutachterlichen Stellungnahme von 2020: *„Bei der Bodenkartierung hat sich das Vorkommen des Hortisols nicht bestätigt. Stattdessen sind für ein Teilgebiet der Grünfläche (zeitweilig gärtnerisch genutzte) Plaggeneschböden abgegrenzt worden, deren Merkmale jedoch von denen typischer Plaggenesche abweichen und die damit im Hinblick auf ihre Funktionserfüllung als Archiv der Kulturgeschichte geringwertiger einzustufen sind [...]“*

Mit einer weiteren Untersuchung hinsichtlich der Durchlässigkeit des Bodens (aus dem Jahre 2020, BÜRO URBANSKI UND VERSMOLD aus Münster) konnte auch die ursprüngliche Aussage und k_f -Werte aus dem städtischen UIS nicht bestätigt werden. Aktuell wurde ein k_f -Wert von 10^{-7} m/s ermittelt bei einem Grundwasserflurabstand von 0,6 – 0,9 m unter GOK (Geländeoberkante). Danach ist eine Versickerung des Oberflächenwassers nicht möglich.

9 Altlasten

Nach Auswertung des historischen Luftbildarchivs (1929-2017), der Liegenschaftskatasterkarten (1829-2019), historischer Stadtpläne (1919-2015), weiterer potentiell altlastrelevanter Datei- und Karteninformationen sowie von Bauakten (Marker Kirchplatz 5, 5a) liegen folgende Information vorab vor: Das Plangebiet wurde seit ca. 1829 als Gebäudefläche (mit altlastenirrelevanten Nutzungen; die meiste Zeit Pfarrhaus und Scheune) mit Gartenland, Hecken, Grünland mit Bäumen, Ackerland sowie Parkplatz genutzt. Bei den vorhandenen großmaßstäbigen Luftbildern der Jahre 1944/45 gibt es keinen Hinweis auf Bombentrichter.

Bei der Bodenuntersuchung aus dem Jahre 2018 ist im südlichen Plangebiet das Vorkommen von Bodenanschüttungen bzw. Bodenumlagerungen mit Beimengungen von technogenen Substraten (Ziegelbruch, Aschen) bis in 150 cm Tiefe festgestellt worden. Mit der ergänzen-

den Untersuchung aus dem Jahre 2020 (BÜRO URBANSKI UND VERSMOLD aus Münster) wurde dieses Vorkommen entsprechend der LAGA Boden (November 2004) weiter untersucht. Die chemischen Untersuchungen ergaben, dass der Boden der LAGA-Zuordnungsklasse Z0 zuzuordnen ist und somit ein uneingeschränkter Einbau erlaubt ist. Eine Kennzeichnung muss daher nicht erfolgen.

10 (Boden-) Denkmalschutz

Baudenkmäler

Denkmalgeschützte Gebäudesubstanz besteht mit der Baustruktur rund um den Marker Kirchplatz. Das Gebäude Marker Kirchplatz Nr. 5a innerhalb des Plangebietes ist ein eingetragenes Denkmal in der Denkmalliste der Stadt Hamm. (Denkmalliste - Eintrag: Marker Kirchplatz 5a, Tag der Eintragung: 16.01.2007, Lfd. Nr.: 311) Es handelt sich hierbei um ein früheres Wirtschaftsgebäude des Pastorates (traditionelles Fachwerkhaus am Kirchring), welches heute zum Wohnen genutzt wird. Beeinträchtigungen der vorhandenen Baudenkmäler ist durch die Neuplanung nicht gegeben, da ein Heranrücken ausgeschlossen wird. Dies wurde in der Abstimmung mit der Unteren Denkmalbehörde bei der Stadt Hamm bestätigt.

Archäologie und Bodendenkmäler

Die Planung betrifft einen in der Stadt Hamm während der gesamten Ur- und Frühgeschichte intensiv besiedelten Bereich. In der Umgebung des Plangebietes sind bereits archäologische Fundstellen bekannt. Dabei handelt es sich um die Pankratius Kirche, eine Bestattung unbestimmter Zeitstellung, den Turmhügel Burg Mark sowie eisenzeitliche, mittelalterliche und neuzeitliche Lesefundstellen. Es ist nicht auszuschließen, dass archäologische Befunde/Funde innerhalb des Plangebietes liegen, die mit der Pankratius Kirche bzw. dem Kirchengrund in Zusammenhang stehen. Die bereits bekannten Lesefundstellen lassen ein Vorhandensein von eisenzeitlichen und mittelalterlichen Siedlungsplätzen in dem Areal vermuten, die sich bis in den Planbereich hinein ausdehnen. Siedlungsplätze dieser Zeitstellungen haben meist Ausdehnungen von mehreren Hektar. Auch liegen in Ihrer Nähe oft die zugehörigen Bestattungsplätze.

Somit liegen im Plangebiet nach dem DSchG NW vermutete Bodendenkmäler gem. § 3 Abs. 1 Satz 4 vor, die bei öffentlichen Planungen und Maßnahmen (§ 1 Abs. 3 Satz 1 DSchG NW) genauso zu behandeln wie eingetragene Bodendenkmäler. Um dem nachzukommen ist das Plangebiet, dort wo Bodeneingriffe im Rahmen des Vorhabens geplant sind, durch Baggersondagen näher zu überprüfen, um Erhaltung und Ausdehnung bzw. Abgrenzung der zunächst vermuteten Bodendenkmäler – und damit auch die Relevanz für das weitere Verfahren – zu klären. Diese Baggersondagen gehen aufgrund des in das DSchG NW aufgenommenen „Veranlasserprinzips“ zu Lasten des Vorhabenträgers und müssen von einer archäologischen Fachfirma durchgeführt werden. Weiteres ist in Abstimmung mit der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761/ 93750; Fax: 02761/ 937520) zu klären.

11 Hinweise

Bergbau

Die Bebauungsplanfläche befindet sich über auf Steinkohle und Sole verliehenen Bergwerksfeldern im Eigentum der RAG Aktiengesellschaft, Im Welterbe 10 in 45141 Essen. Es erfolgt eine generelle Kennzeichnung in Textform gem. § 9 (5) BauGB: *„Unter den im Geltungsbereich liegenden Fläche ging der Bergbau um. Auch nach Beendigung des Kohleabbaus muss mit bergbaulichen Auswirkungen gerechnet werden.“*

Kampfmittel

Die Bezirksregierung Arnsberg – Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe (KBD-WL) – hat zur Kampfmittelsituation unter der Fundstellenummer 5/38993 Stellung genommen (Schreiben von Juli 2019). Danach liegen nach heutigem Stand keine Hinweise auf Blindgängerverdachtspunkte im Plangebiet vor.

Wegen erkennbarer Kriegsbeeinflussung (Bombardierung) sind nach heutigem Stand im Zusammenhang mit anstehenden Baumaßnahmen abhängig von deren Art und Umfang möglicherweise aber zusätzliche Überprüfungsmaßnahmen des KBD-WL erforderlich (ggf. Oberflächendetektionen zu bebauender Flächen, ggf. Bohrlochdetektionen vor Ramm- oder Bohrarbeiten). Die Festlegung dieser Maßnahmen erfolgt Einzelfall bezogen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

Es wird daher ein allgemeiner Hinweis zum Thema Kampfmittel ebenso wie zu Bodenverunreinigungen in den Bauleitplan aufgenommen:

„Das Vorhandensein von Kampfmitteln des Zweiten Weltkrieges kann nicht ausgeschlossen werden. 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, wenden Sie sich bitte sofort telefonisch an Feuerwehr (☎ 903-250, ☎ 903-0 oder ☎ Notruf 112) oder Polizei (☎ 916-0 oder ☎ Notruf 110).“

Anmerkung: Die Hinweise zum Kampfmittel beruhen auf Luftbildern, die dem Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe (KBD-WL) bis heute zur Verfügung stehen. Sie ist nicht abschließend. Für weitere Baumaßnahmen ist jeweils eine erneute Anfrage erforderlich.

Methangas

Das Stadtgebiet von Hamm liegt wie weitere Teile des Ruhrgebietes und des südlichen Münsterlandes teilweise im Bereich obertägiger Austritte von natürlichem Methangas. Nach gutachterlichen Feststellungen ergibt sich eine Unterteilung in drei Zonen für das Stadtgebiet. Der Planbereich der 32. Änderung des FNP liegt demnach in Zone III:

Nach gutachterlichen Feststellungen (*Untersuchung potentieller Methan-Emissionen im Stadtgebiet von Hamm, Prof. Dr. Coldewey, Universität Münster*) liegt das Plangebiet des Bauleitplanes 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 Gasdrainage 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.

12 Natur und Umwelt

Der Planbereich der 32. Änderung des FNP ist im nördlichen Teil bebaut und im südlichen Teil unbebaut. Das Plangebiet, welches für weitere bauliche Nutzungen im südlichen Teil erstmals überplant werden soll, liegt im planungsrechtlichen Außenbereich. Daher soll für den Planbereich Planungsrecht in Form eines qualifizierten Bebauungsplanes inkl. Umweltbericht geschaffen werden. Parallel dazu muss auch der Flächennutzungsplan geändert werden. Die Artenschutzrechtliche Prüfung und die Umweltprüfung wurden gemeinsam für den Bebauungsplan Nr. 02.121 und die 32. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt. Die Ergebnisse werden an dieser Stelle kurz zusammengefasst.

Artenschutz

Zur Prüfung, ob artenschutzrechtliche Belange dem Vorhaben entgegenstehen, wurde eine Artenschutzrechtliche Prüfung durch das BÜRO MICHAEL WITTENBORG (Stand: März 2020) durchgeführt. In der Prüfung kommt das Gutachterbüro zu folgenden Ergebnis, das in Auszügen nachfolgend aufgeführt wird:

„[...] Im vorliegenden Fall wurde das mögliche Vorkommen von planungsrelevanten Arten an Hand der Abfrage vorhandener Daten und einem theoretischen Abgleich der artspezifischen Habitatansprüche mit den Gegebenheiten des Planungsraumes erfasst. Bei der Abfrage vorhandener Daten wurden folgende Quellen ausgewertet:

- a) Biotopkataster des LANUV
- b) Landschaftsplan
- c) UIS der Stadt Hamm
- d) Fachinformationssystem des LANUV (FIS)

An Hand der autökologischen Habitatansprüche der so ermittelten Arten sowie an Hand der Kenntnisse über das lokale Vorkommen wurde eine Abschätzung der Wahrscheinlichkeit eines Vorkommens der jeweiligen Arten getroffen. Beim Abgleich der benannten Arten konnte jedoch festgestellt werden, dass auf Grund der defizitären Ausstattung des Gebietes mit essentiellen Habitatrequisiten das Vorkommen der meisten der theoretisch ermittelten Arten ausgeschlossen werden kann.

Hinsichtlich einer möglichen Betroffenheit der Gruppe der Fledermäuse ist festzustellen, dass mögliche Quartiere der Hausfledermäuse an den Bestandsgebäuden vom Planvorhaben nicht betroffen sind. Alter Baumbestand mit Höhlen, die von Waldfledermäusen genutzt werden könnten, ist gleichfalls nicht betroffen. Eine Betroffenheit dieser Gruppe kann daher ausgeschlossen werden.

Im Planbereich ist nach einer Potentialanalyse das Vorkommen einiger planungsrelevanter Arten theoretisch nicht auszuschließen. Dies sind Arten, die Gehölz- und Heckenstrukturen im Geltungsbereich nutzen könnten. Dies sind:

- Nachtigall
- Bluthänfling
- Star
- Girlitz
- Waldohreule.

Durch das geplante Vorhaben werden die potentiellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Arten nur teilweise in Anspruch genommen, so dass mögliche Brutplatzverluste durch das Vorhandensein geeigneter Ausweichhabitate im nahen Umfeld kompensiert werden.

Nach § 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG liegt ein „Verbot nach Absatz 1 Nummer 3 nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt werden.“

Um das Tötungsverbot nach zu § 44 Abs. 1 Satz 1 BNatSchG zu vermeiden, welches auch z. B. die nicht planungsrelevanten Europäischen Vogelarten betrifft, wurde eine Vermeidungsmaßnahme im Sinne § 39 (5) Satz 2 BNatSchG formuliert (**zulässiger Zeitraum für mögliche Rodungen 01.10. bis 28.02.**).

Eine Funktion als essentielles Nahrungshabitat kann für den Planbereich auch ausgeschlossen werden.

Nach den Ausführungen des § 44 Abs. 5 BNatSchG liegt ein Verstoß gegen das Verbot des § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 3 BNatSchG und gegen § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG nur dann vor,

1. wenn sich der Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechtert (gilt gem. § 44 Abs. 1 Nr. 2 nur für streng geschützte Arten und europäische Vogelarten) oder
2. wenn die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten (ggf. auch trotz vorgezogener Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen [CEF-Maßnahmen]) im räumlichen Zusammenhang nicht erhalten bleibt oder

3. wenn die Beeinträchtigung durch den Eingriff das Tötungsrisiko- und Verletzungsrisiko signifikant erhöht und diese Beeinträchtigung bei Anwendung der gebotenen, fachlich anerkannten Schutzmaßnahmen vermieden werden kann.

Dieses kann für das Planvorhaben ausgeschlossen werden.

Insofern können auch keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG prognostiziert werden. Es ist nicht erkennbar, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände die Vollzugsunfähigkeit des Bebauungsplans Nr. 02.121 – Hotel Alte Mark – oder die 32. Änderung des FNP begründen könnten.“

Umweltbericht

Die Umweltprüfung wurde ebenfalls durch das BÜRO MICHAEL WITTENBORG bearbeitet. Das Gutachterbüro kommt zu dem Ergebnis, dass die Vereinbarkeit der Planung mit den Belangen der einzelnen Schutzgüter und übergeordneter Planungen (z. B. Landschaftsplan, Regionalplan), deren Vorgaben - soweit vorhanden - im Plangebiet entsprechend berücksichtigt wurden. Lediglich der Flächennutzungsplan muss für die Planung geändert werden. Diese Änderung stellt die 32. Änderung des Flächennutzungsplanes dar.

Zur Minimierung unvermeidbarer Beeinträchtigungen werden diverse Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt:

- Schutz der vorhandenen Gehölze vor schädlichen Einwirkungen durch geeignete Maßnahmen nach DIN 18920;
- Baudurchführung entsprechend dem neuesten Stand der Technik zum Schutz des Bodens und des Grundwassers;
- Rodungsarbeiten sind grundsätzlich entsprechend der gesetzlichen Vorgaben des § 39 (5) Satz 2 BNatSchG im Zeitraum vom 01.10. bis 28.02. durchzuführen;
- Bodenarbeiten sind außerhalb der Hauptbrutzeit (Mitte März bis Ende Juni) also im Zeitraum Juli bis Mitte März zu beginnen. Wenn die Arbeiten außerhalb dieser Zeit durchgeführt werden sollen, ist die Fläche vorab auf mögliche Brutvorkommen von Bodenbrütern zu untersuchen.
- Bodenschutz gemäß DIN 18915.

Darüber hinaus werden im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Flächen gem. § 9 (1) Nr. 25a und Nr. 25b BauGB sowie eine Fläche gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzt.

Zur Ermittlung des weiteren Kompensationsbedarfes wurde eine quantitative Eingriffsbilanzierung nach dem Bewertungsmodell des LANUV (2008) durchgeführt, bei dem der Punktwert des Ist-Zustandes mit dem des Planzustandes verglichen wird. Auf Grundlage dieser Bilanzierung wurde ein Punktedefizit von 7.725 Punkten ermittelt. Das entspricht einem Ausgleichsbedarf von etwa 1.931,25 m² Fläche (bei einer Aufwertung von Ackerfläche mit 2 WP zu Wald/Feldgehölz mit 6 WP). Da im Gebiet keine weiteren Möglichkeiten des Ausgleichs bestehen, muss der Ausgleich außerhalb des Planbereiches erfolgen.

Der erforderliche Kompensationswert in Höhe von 7.725 Wertpunkten wird wie nachfolgend beschrieben erreicht:

- Anpflanzung einer Obstwiese auf einer Fläche von ca. 2.640 m² auf den Flurstücken Nrn. 592, 593, 594 und 585, Gemarkung Hamm, Flur 21.

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die vorgesehene Ausgleichsmaßnahme nach Maßgabe des Umweltberichts in Abstimmung mit dem Umweltamt auf eigene Kosten durchzuführen. Die Arbeiten sind von einem Fachbetrieb in Abstimmung mit dem Umweltamt der Stadt Hamm durchzuführen. Die fachgerechte Umsetzung der Maßnahme und der dauerhafte Erhalt der

hier zu pflanzenden Obstgehölze, für den ebenfalls entsprechende Pflege-, Entwicklungs- und Erhaltungsmaßnahmen, wie z.B. Erziehungs-, Schnittmaßnahmen mind. in den ersten 10 Jahren, erforderlich sind, sowie eine entsprechende dauerhafte extensive Nutzung bzw. Pflege des zur Obstwiese gehörenden Grünlandes, sind durch vertragliche Regelungen rechtlich zu sichern. Für das Grünland ist der Verzicht von Pflanzenschutzmitteln sowie der Verzicht auf Düngung sowie eine maximal 2-schürige Mahd festzulegen. *Die rechtliche Regelung erfolgt hierzu im Durchführungsvertrag, der Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist.*

Die dauerhafte Verfügbarkeit der Flächen Gemarkung Hamm, Flur 21, Flurstücke Nrn. 592, 593, 594 und 585 zu diesem Zweck ist durch eine entsprechende Eintragung ins Grundbuch sicherzustellen und vor Rechtskraft des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 02.121 - Hotel Alte Mark - zu beantragen. Durch die genannten Maßnahmen können die aus den unvermeidbaren Eingriffen der Bebauungsplanung resultierenden Eingriffe in den Naturhaushalt quantitativ und funktional im Sinne des § 15 Abs. 2 BNatSchG / § 4a LG NRW zu 100% kompensiert werden.

Das Monitoring zur Kontrolle von erheblichen, insbesondere unvorhergesehenen Auswirkungen umfasst die Auswertung von Hinweisen, die von Bürgern, Fachbehörden, durch weitere Untersuchungen sowie aus Informationssystemen an die zuständige Fachbehörde herangezogen bzw. ermittelt werden. Ergänzend wird für die Kompensationsfläche ein regelmäßiges Erfolgsmonitoring durchgeführt. Nach weitgehendem Abschluss der Bau- und Ausgleichsmaßnahmen (etwa 5 Jahre nach Rechtskraft) wird die Entwicklung des Plangebietes überprüft.

Die konkrete Erläuterung der Ergebnisse zu den Themen der Umwelt, sowie der Eingriff in Boden, Natur und Landschaft und den erforderlichen Kompensationsmaßnahmen werden im Umweltbericht, welcher **Teil II** der Begründung ist, dargestellt und zusammengefasst.

13 Auswirkung auf die Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Der 0,78 ha große Planbereich liegt im Stadtbezirk Uentrop, Ortsteil Mark, in Nachbarschaft zur Pankratiuskirche und den historischen Bauten rund um den Marker Kirchplatz. Der Planbereich umfasst dabei den bebauten Bereich Marker Kirchplatz Nr. 5 und 5a sowie noch unbebaute Grundstücksteile südlich davon. Ziel der Planung ist die Schaffung eines einzeln stehenden Hotelgebäudes / Gästehauses als Erweiterung des bestehenden Hotel- und Restaurantbetriebes "Alte Mark".

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Hamm stellt für den Änderungsbereich der 32. Änderung des Flächennutzungsplanes „Wohnbaufläche“ dar. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist erforderlich, um die vorgesehene Planung eines Hotel- und Seminarbetriebes in den Darstellungen des Flächennutzungsplanes zu berücksichtigen. Für den gesamten Bereich ist danach eine Sondergebietsfläche mit der Zweckbestimmung ‚Hotel‘ vorgesehen.

Gemäß Ziel 2.3 LEP NRW hat sich die Siedlungsentwicklung der Gemeinden in den regionalplanerisch festgelegten Siedlungsbereichen zu vollziehen. Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg - Teilabschnitt Dortmund, westlicher Teil - wird der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) festgelegt. Insofern bestehen gegen die Planung keine landesplanerischen Bedenken. Die geplante Entwicklung ist bedarfsgerecht und entspricht den Festlegungen des Regionalplans für den Regierungsbezirk Arnsberg, Oberbereich Dortmund (westlicher Teil)

Der Regionalverband Ruhr bestätigt die Anpassung der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung. Die 32. Änderung des Flächennutzungsplans – Hotel Alte Mark – der Stadt Hamm ist sowohl mit den Zielen des LEP NRW und des Regionalplans für den Regierungsbezirk Arnsberg - Teilabschnitt Dortmund, westlicher Teil - als auch mit den in Aufstellung befindlichen Zielen des Regionalplans Ruhr vereinbar.

14 Anhang

Tabellarische Zusammenfassung

Namen der Verfahren	32. Änderung des Flächennutzungsplanes - Hotel Alte Mark -	
Lage des Plangebietes	Stadtbezirk Uentrop, Ortsteil Mark, zwischen Alte Soester Straße, - Marker Kirchplatz (mit Pankratus Kirche) und Soester Straße	
Struktur des Plangebietes (Bestand)	- nördlicher Geltungsbereich mit altem Pastorat bebaut und einer Stellplatzfläche für Gäste des Hotels; - südlicher Geltungsbereich unbebaut und derzeit als Grün- und Brachfläche genutzt;	
Charakteristik der Planung / geplante Nutzungs- bzw. Bebauungsstruktur	- planerisches Ziel: Ergänzung des Hotelstandortes 'Alte Mark' durch ein "Gästehaus" mit weiteren Gästezimmern (Obergeschoss) und Räumen zur Seminarnutzung (Erdgeschoss); - im Dachgeschoss Wohnnutzung für Inhaber des Hotels; - Schaffung von zusätzlichen Stellplätzen rund um das Gästehaus für Hotel- und Seminarbesucher;	
Art der Verfahren	Änderungsverfahren gem. § 2 (1) BauGB	
Verfahrensverlauf	Aufstellungsbeschluss	26.03.2019 (Vorlage-Nr. 1725/19)
	Scoping gem. § 4 (1) BauGB	vom 01.07. bis einschließlich 02.08.2019
	Landesplanerische Abstimmung	gem. § 34 (1) LPlG am 18.07.2019 gem. § 34 (5) LPlG erfolgt noch
	Bürgerversammlung	18.12.2019
	Offenlegungsbeschluss	23.06.2020 (Vorlage Nr. 2220/20)
	öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB	vom 13.07.2020 bis einschließlich 21.08.2020
	Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB	vom 13.07.2020 bis einschließlich 21.08.2020
	Feststellungsbeschluss	geplant für Dezember 2020
Organisation der Erschließung	- die äußere Erschließung (Anbindung Pkw zu Fuß und per Rad) erfolgt über die Soester Straße und Alte Soester Straße; - eine Verbindung zwischen den beiden Erschließungsstraßen erfolgt auf privaten Grundstück; - Durchfahrt nur für Gäste des Hotels; Steuerung über Beschilderung und Schranken	
Planausweisung / Dichtewerte	Sondergebietsfläche mit der Zweckbestimmung ‚Hotel‘	
Kompensationsmaßnahmen / Ausgleichsflächen	- teilweise Ausgleich im Plangebiet; - der Großteil der Kompensation liegt außerhalb und in räumlicher Nähe des Plangebietes (Flurstücke Nrn. 585 und 592 – 594, alle Flur 21, Gemarkung Hamm)	

Sonstige Anmerkungen	- Baudenkmäler: Alte Soester Straße 32 (außerhalb des Geltungsbereiches), Marker Kirchplatz 5a (innerhalb des Planbereiches); - Untersuchungen zu Bodendenkmäler werden im Rahmen der späteren Bautätigkeiten durchgeführt;	
Gutachten	Artenschutz	März 2020
	Immissionsschutz	März 2020
	Entwässerung	Februar 2020
	Hydrogeologie / Boden / Altlasten	Oktober 2018 / März 2020
Flächenbilanzierung	Gesamtfläche (Plangebiet)	ca. 0,78 ha

Für **Teil I** – Städtebauliche Begründung und **Teil II** – Umweltbericht

Hamm, 26.10.2020

gez.
Andreas Mentz
Stadtbaurat

gez.
Heinz-Martin Muhle
Ltd. Städtischer Baudirektor