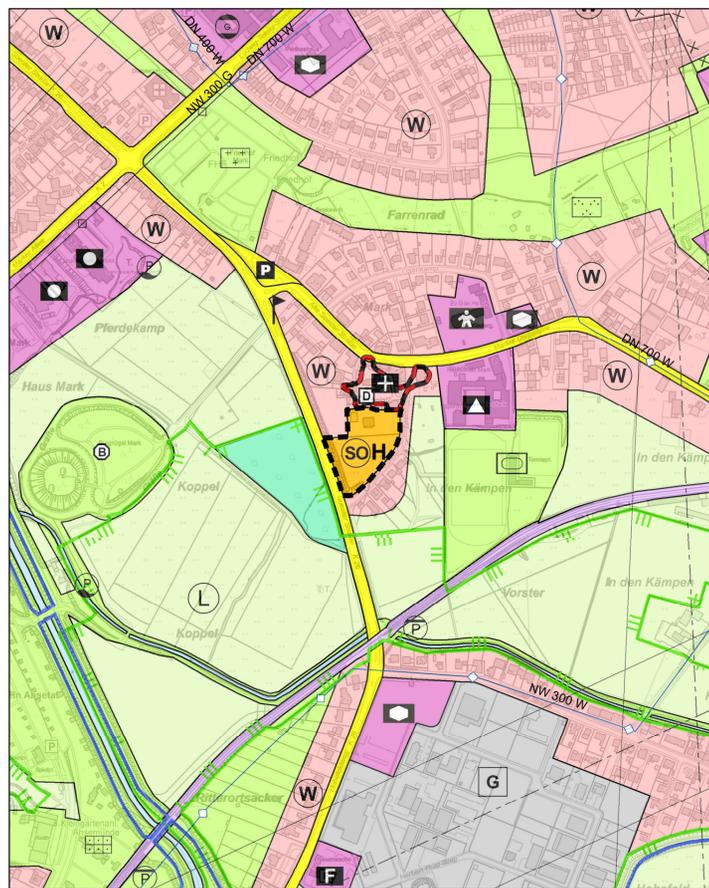


Auszug aus dem Flächennutzungsplan

Bestand

- Hotel Alte Mark -



Auszug aus dem Flächennutzungsplan

32. Änderung

- Hotel Alte Mark -

Begründung als Kurzfassung

Lage und Standort

Der Geltungsbereich beinhaltet eine Fläche von ca. 0,78 ha und liegt im Stadtbezirk Uentrop, Ortsteil Mark. Innerhalb des Bereiches 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.

Übergeordnete Planungen

Der Regionalplan 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. Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Hamm stellt innerhalb des Geltungsbereiches der 32. Änderung 'Wohnbaufläche' gem. § 5 (2) Nr. 1 BauGB dar.

Planungsziel

Der Hotel- und Restaurantbetrieb Alte Mark plant derzeit eine Erweiterung des bestehenden Unternehmens in baulicher und betrieblicher Hinsicht. Aufgrund aktuell steigender Nachfragen an Übernachtungen in Hamm scheint die Erweiterung des Hotelbetriebes um weitere Betten sinnvoll. Zusätzlich bestehen viele Seminaranfragen in Kombination mit Übernachtungsmöglichkeiten. Daher sind neben den neu geplanten Hotelzimmern auch Seminarräume Teil der aktuellen Entwürfe. Für die geplante Entwicklung 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 wird als Sondergebietsfläche mit der Zweckbestimmung 'Hotel' gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB dargestellt.

Infrastruktur

Die Erschließung der geplanten Hotelenerweiterung soll vorzugsweise direkt über die Soester Straße erfolgen. Hierfür wird der Wall innerhalb des Plangebietes unterbrochen und eine zusätzliche Stellplatzanlage direkt an die Soester Straße angebunden. Der vorhandene Stellplatz im Bereich des Pastorates, erreichbar über die Alte Soester Straße soll zudem erweitert werden. Eine Verbindung der beiden Stellplätze ist in Kombination mit einer Schranke geplant. 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 Entwässerung des Gebietes erfolgt im Trennsystem. Der Anschluss des Schmutzwassers kann beispielsweise an den vorhandenen Schmutzwasserkanal im Bereich der Alten Soester Straße erfolgen. Alternativ kann das anfallende Schmutzwasser auch in Richtung des öffentlichen Mischwasserkanals (Bereich Markter Kirchplatz) entsorgt werden. Eine Versickerung des Oberflächenwassers als Regenwasserableitung ist nicht möglich. Daher ist das Regenwasser über eine Regenrückhaltung gedrosselt in einen Vorfluter einzuleiten. Als Vorfluter für die Regenwasserableitung dient eine vorhandene Verohrung DN 300 in der Soester Straße zu einem offenen Graben mit weiterer Vorflut zur Anse.

Für das 32. FNP-Änderungsverfahren wurden neben einer Umweltprüfung auch eine Prognose bezüglich Schallimmissionen und ein Gutachten zum Thema Artenschutz sowie eine Bodenkartierung und Baugrunduntersuchung durchgeführt.

Schallimmissionen

Verkehrslärm: 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.

Verkehrslärm: Innerhalb des Plangebietes und an den bestehenden Gebäuden kommt es bereits heute zu geringfügigen Überschreitungen der Orientierungswerte DIN 18005. Jedoch werden auch mit der Planung an keinem Gebäude im Plangebiet die Orientierungswerte von tagsüber für Mischgebiete überschritten. Nur nachts wird im Mischgebiet des geplanten Gästehauses der Orientierungswert für Mischgebiete geringfügig überschritten. 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 Gesechos- und Fassadenseiten ausreichend geschützt. Für die verbleibenden Überschreitungen werden zusätzliche passiven Schallschutz an dem geplanten Gebäude vorgegeben. Diese werden durch Festsetzungen im Bebauungsplan im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes weiter definiert.

Artenschutz

Eine Artenschutzrechtliche Prüfung wurde durchgeführt mit dem Ergebnis, dass das geplante Vorhaben aus artenschutzrechtlicher Sicht unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen genehmigungsfähig ist. Es bestehen keine artenschutzrechtlichen Bedenken. Es ist nicht zu erwarten, dass die Festsetzungen und planerischen Vorgaben des Bebauungsplans und der 32. Änderung des Flächennutzungsplans Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG auslösen könnten.

Umweltbericht

Die Umweltprüfung 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.

Ausgleichsmaßnahmen

Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für den durch die Planung verursachten Eingriff werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens konkretisiert und deren Umsetzung entsprechend gesichert.

Die Begründung als Kurzfassung hat lediglich Hinweischarakter. Die ausführliche Begründung mit Umweltbericht sowie die Gutachten liegen bei der Verwaltung zur Einsichtnahme bereit.

Für die Erarbeitung des Entwurfes	Der Rat der Stadt Hamm hat am 26.03.2019 gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen, den Flächennutzungsplan zu ändern. Die Bekanntmachung erfolgte am 14.05.2019	Der Rat der Stadt Hamm hat gem. § 3 Abs. 2 S. 4 BauGB die festgemäß abgg. Stellungnahmen geprüft und diese 32. Änderung des Flächennutzungsplanes am 15.12.2020 festgestellt.
Hamm, Stadtplanungsamt gez. Mentz Stadtbaurätin	gez. Horst Städt. Baudirektor	Hamm, 25.08.2020 Der Oberbürgermeister i.A. L.S. gez. Muhle Ltd. Städt. Baudirektor
Hamm, 02.04.2020 Der Oberbürgermeister i.A. L.S. gez. Muhle Ltd. Städt. Baudirektor	Hamm, 16.12.2020 Der Oberbürgermeister i.A. L.S. gez. Muhle Ltd. Städt. Baudirektor	Hamm, 16.04.2021 Der Oberbürgermeister i.A. L.S. gez. Muhle Ltd. Städt. Baudirektor
Hamm, 02.04.2020 Der Oberbürgermeister i.A. L.S. gez. Muhle Ltd. Städt. Baudirektor	Hamm, 17.03.2021 Bezirksregierung Arnsberg i.A. L.S. gez. Keul	Arnsberg, 17.03.2021 Bezirksregierung Arnsberg i.A. L.S. gez. Keul
Hamm, 25.08.2020 Der Oberbürgermeister i.A. L.S. gez. Muhle Ltd. Städt. Baudirektor	Hamm, 16.04.2021 Der Oberbürgermeister i.A. L.S. gez. Muhle Ltd. Städt. Baudirektor	Hamm, 16.04.2021 Der Oberbürgermeister i.A. L.S. gez. Muhle Ltd. Städt. Baudirektor
Hamm, 25.08.2020 Der Oberbürgermeister i.A. L.S. gez. Muhle Ltd. Städt. Baudirektor	Hamm, 16.04.2021 Der Oberbürgermeister i.A. L.S. gez. Muhle Ltd. Städt. Baudirektor	Hamm, 16.04.2021 Der Oberbürgermeister i.A. L.S. gez. Muhle Ltd. Städt. Baudirektor

Rechtsgrundlagen

§ 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO) vom 14. Juli 1994 (GV NW S. 666/SGV NW 2023)
 – in der gegenwärtig geltenden Fassung –
 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) i.V.m. der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO -) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132)
 – jeweils in der gegenwärtig geltenden Fassung –
 Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58)

Hinweis Methan

Der Geltungsbereich der 32. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) – Hotel Alte Mark – liegt in der Methanpotenzialzone 'Bereiche III' und somit nach gutachterlichen Feststellungen in einem großflächigen Bereich, in dem aktuelle Ausgasungen von Kohlenstoffgas auftreten können. Eine Freisetzung aus Methan ist insbesondere dann möglich, wenn die abdtichtenden 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 Konzeptarbeit von Versorgungs- und Sicherheitsvorkehrungen durch einen Sachverständigen durchführen zu lassen. Nähere Informationen können beim Umweltamt der Stadt Hamm eingeholt werden. Konkretisiert diese Untersuchung ein Gefahrenpotential, sollte das Umweltamt informiert werden.

Hinweis Denkmalschutz

Das Gebäude Markter Kirchplatz Nr. 5a ist ein eingetragenes Denkmal in der Denkmalliste der Stadt Hamm. (Denkmalliste - Eintrag: Markter Kirchplatz 5a, Tag der Eintragung: 16.01.2017, 16. Nr.: 311) Es handelt sich hierbei um ein früheres Wirtschaftsgebäude des Pastorates (traditionelles Fachwerkhäus am Kirchring), welches heute zum Wohnen genutzt wird.

Hinweis Bodendenkmalschutz

In der Umgebung des Plangebietes sind archäologische Fundstellen bekannt. Es ist daher nicht auszuschließen, dass archäologische Befunde auch innerhalb des Geltungsbereiches der 32. Änderung des FNP liegen, die mit der Pankratius Kirche bzw. dem Kirchenumfeld in Zusammenhang stehen. Die bereits bekannten Lesefundstellen lassen ein Vorhandensein von eiszeitlichen und mittelalterlichen Siedlungsplätzen in dem Areal vermuten, die sich bis in den Planbereich hinein ausdehnen. Um Erhaltung und Ausdehnung bzw. Abgrenzung der zunächst vermuteten Bodendenkmäler – und damit auch die Relevanz für das weitere Verfahren – zu klären, ist eine Prüfung durch Bagger Sondagen erforderlich. Weiteres ist in Abstimmung mit der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761/ 93750; Fax: 02761/ 937520) zu klären.

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

Hinweis DIN-Normen, Richtlinien 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.

Hinweis Kontaktdaten

Die in den Hinweisen angegebenen Kontaktdaten (Name, Adresse, Fax- oder Telefonnummer) haben den Stand von August 2019.

Legende

Darstellungen (§ 5 Abs.2 BauGB)	Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen der öffentl. und privaten Bereichs (§ 5 Abs.2 Nr.2 BauGB)
Art der baulichen Nutzung (§ 5 Abs.2 Nr.1 BauGB, §§ 1 bis 11 der BauNVO)	Flächen für den Gemeinbedarf, untergliedert nach
Wohnbauflächen	Flächen für den Gemeinbedarf, untergliedert nach
Gemischte Bauflächen	Anlagen und Einrichtungen der öffentlichen Verwaltung
Dorfgebiete	Feuerwehr
Mischgebiete	Anlagen und Einrichtungen für kirchliche und religiöse Zwecke
Kerngebiete	Anlagen und Einrichtungen für sportliche Zwecke
Gewerbliche Bauflächen	Hallenbad
Sonderbauflächen	Anlagen u. Einrichtungen für Bildung und Forschung
Sondergebiete untergliedert nach	Anlagen und Einrichtungen für kulturelle Zwecke
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	Krankenhaus
BV Büro und Verwaltung	Anlagen und Einrichtungen für soziale Zwecke
BW Besonderes Wohnen	Alteneinrichtung
CP Campingplatz	Einrichtung für Kinder (Kindergarten)
FGH Freizeit/ Gesundheit/ Hotel	Einrichtungen für Jugendliche
GH Großflächiger Handel	Betriebshof
GH-B Baumarkt	
GH-L Lebensmittel	
GH-M Möbelmarkt	
GH-GM Gartenmarkt	
GH-KG Kunst und Galeri	
GK Großkino	
Hafen Hafen	
H Hotel	
MD Medizinisches Dienstleistungsgewerbe	
HS Hochschulgebiet	
MV Messen und Veranstaltungen	
S Sporthalle	
SF Sport und Freizeit	
SG Sport und Gesundheit	
TGZ Technologie- und Gründerzentrum	
FTB Forschung, Technologie und Bildung	
GT-HM Gewerbliche Tierhaltung - Hähnchenmast	
GT-LH Gewerbliche Tierhaltung - Legehennen	
Sondergebiet Bund, Standortübungsplatz/ Standortchießplatz	

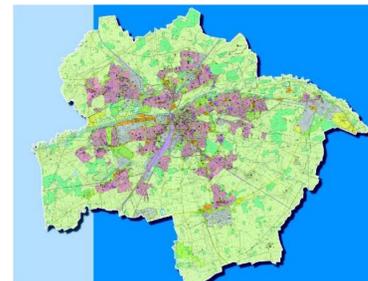
Flächen für Versorgungsanlagen, für die Verwertung oder Beseitigung von Abwasser und festen Abfallstoffen sowie für Ablagerungen (§ 5 Abs.2 Nr.4 BauGB)	Grünflächen (§ 5 Abs.2 Nr.5 BauGB)
Flächen für die Ver- und Entsorgung, untergliedert nach	Grünflächen, untergliedert nach
Versorgungsfäche - Wasser	Schützenplatz
Wasserpumpwerk	Friedhof
Wasserturm	Krematorium
Versorgungsfäche - Elektrizität	Freizeitgestaltung und Erholung
Umspannwerk	Freibad
Blockheizkraftwerk	Spielplatz / Bolzplatz
Versorgungsfäche - Gas	Sportplatz
Entsorgungsfäche - Abfall	Reitsportanlage
Entsorgungsfäche - Ablagerung	Golfplatz
Entsorgungsfäche - Abwasser	Parkanlage
Entsorgungsfäche - Kläranlage	Zeilplatz / Campingplatz
Entsorgungsfäche - Becken (RÜB, RKB, RBF)	Naturnahe Entwicklung
Entsorgungsfäche - Pumpwerk	Hundeübungsplatz
Entsorgungsfäche - Regenrückhaltebecken (RRB)	
Flächen im Sinne des BImSchG (§ 5 Abs.2 Nr.6)	Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen
Lärmschutz	Lärmschutz
Hauptversorgungsleitungen	Wasserflächen und Flächen f. d. Wasserwirtschaft, sowie Flächen, die im Interesse des Hochwasserschutzes und der Regelung des Wasserabflusses freizuhalten sind. (§ 5 Abs.2 Nr. 7 BauGB)
Versorgungsleitung Elektrizität	Wasserflächen
Versorgungsleitung Fernwärme	Schleuse
Versorgungsleitung Gas unterirdisch	Flächen für die Wasserwirtschaft
Versorgungsleitung Wasser unterirdisch	Hochwasserrückhaltebecken
Konzentrationen zur Windenergienutzung	Retentionsfläche
Planbereich mehrkernigen Konzentrationenzone	

Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen (§ 5 Abs.2 Nr. 8 BauGB)	Flächen für die Landwirtschaft und Wald (§ 5 Abs.2 Nr. 9 BauGB)
Flächen für Aufschüttungen	Flächen für die Landwirtschaft
In Aufschüttung befindliche Fläche	Wald
Flächen für Abgrabungen	Kennzeichnungen (§ 5 Abs.3 BauGB)
Flächen für die Landwirtschaft und Wald (§ 5 Abs.2 Nr. 9 BauGB)	Flächen unter denen der Bergbau umgeht (§ 5 Abs.3 Nr.2) Unter dem gesamten Stadtgebiet ging der Bergbau um.
Flächen für die Landwirtschaft	Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§5 Abs.3 Nr.3)
Wald	Nachrichtliche Übernahme und Vermerke (§ 5 Abs. 4 und 4a BauGB)
Kennzeichnungen (§ 5 Abs.3 BauGB)	Überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen
Flächen unter denen der Bergbau umgeht (§ 5 Abs.3 Nr.2) Unter dem gesamten Stadtgebiet ging der Bergbau um.	Vorbehaltsfläche für Straßenplanung
Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§5 Abs.3 Nr.3)	Gewünschte Netzergänzung ohne räumliche Festlegung
Nachrichtliche Übernahme und Vermerke (§ 5 Abs. 4 und 4a BauGB)	Ortsdurchfahrt
Überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen	Öffentliche Stellplatzanlage
Vorbehaltsfläche für Straßenplanung	Park & Ride
Gewünschte Netzergänzung ohne räumliche Festlegung	Raststätte
Ortsdurchfahrt	Bahnanlage
Öffentliche Stellplatzanlage	Bahnhof / Haltepunkt
Park & Ride	Sonderlandeplatz
Raststätte	Segelfluggelände
Bahnanlage	Naturschutzgebiet
Bahnhof / Haltepunkt	Landschaftsschutzgebiet
Sonderlandeplatz	Flora - Fauna - Habitat - Gebiet
Segelfluggelände	Grenzen der Überschwemmungsgebiete
Naturschutzgebiet	
Landschaftsschutzgebiet	
Flora - Fauna - Habitat - Gebiet	
Grenzen der Überschwemmungsgebiete	

Planverfahren Lippesee	Gebiet für flächenintensive Großvorhaben, Landesentwicklungsplan (LEP VI)
Plangebiet	LEP VI - Fläche
Denkmalschutz	Denkmalschutz
Bodendenkmal	Bodendenkmal
Baudenkmal	Baudenkmal
Häufung von Baudenkmalern	Häufung von Baudenkmalern
Richtfunkstrecken	Richtfunkstrecken
Schutzstreifen Richtfunktrasse	Schutzstreifen Richtfunktrasse
Richtfunktrasse	Richtfunktrasse
Fernmeldeturm	Fernmeldeturm
Sonstige Planzeichen	Sonstige Planzeichen
Bergwerkschacht in Betrieb	Bergwerkschacht stillgelegt
Bergwerkschacht stillgelegt	Bergwerkschacht stillgelegt
Stadtgrenze	Stadtgrenze
Biomasseanlage	Biomasseanlage
Ergänzende Hinweise	Ergänzende Hinweise
Zentrale Versorgungsbereiche	Zentrale Versorgungsbereiche
City	City
Stadtteilzentrum	Stadtteilzentrum
Nahversorgungszentrum	Nahversorgungszentrum
Potenzieller Möbelstandort	Potenzieller Möbelstandort
Ergänzungsstandorte	Ergänzungsstandorte
Fachmarktstandort	Fachmarktstandort
Grenze Planbereich	Grenze Planbereich

Hamm:

32. Änderung des Flächennutzungsplanes Hamm - Hotel Alte Mark -



Stadtplanungsamt Hamm