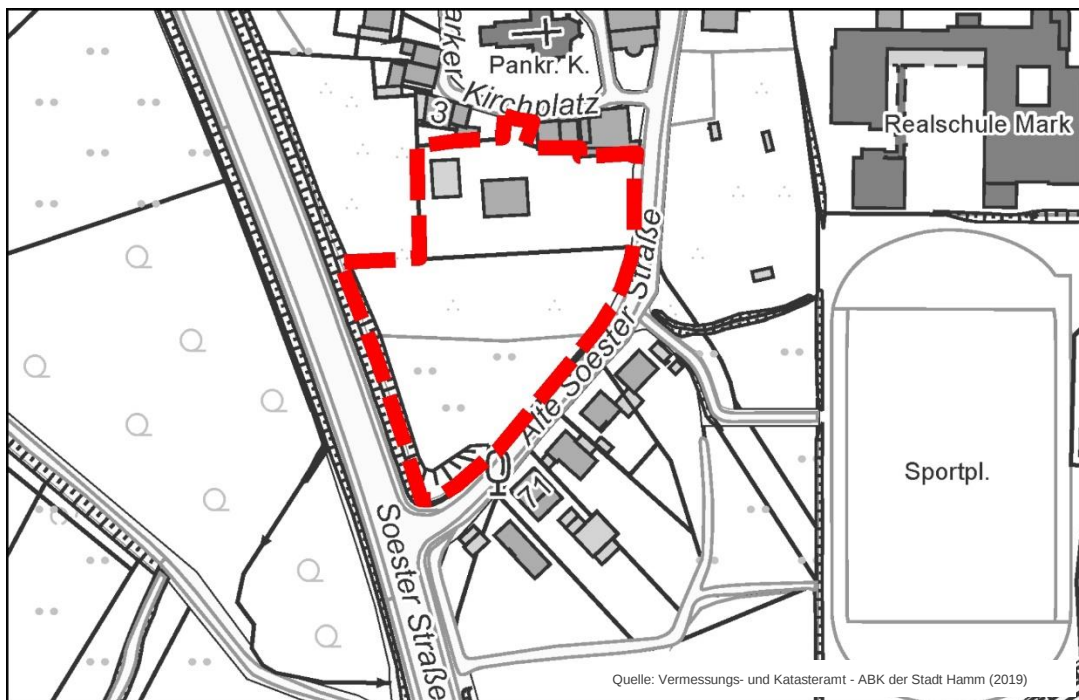


# Stadt Hamm

Stadtplanungsamt



## Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 02.121

— Hotel Alte Mark —

### Zusammenfassende Erklärung

gem. § 10 Abs. 4 Satz 1 BauGB

## Inhalt

|   |                                                                                   |    |
|---|-----------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1 | Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 02.121.....             | 3  |
| 2 | Ziel der vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 02.121 .....                       | 3  |
| 3 | Verfahrensablauf .....                                                            | 3  |
| 4 | Berücksichtigung der Umweltbelange.....                                           | 3  |
| 5 | Monitoring .....                                                                  | 6  |
| 6 | Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung..... | 6  |
| 7 | Anderweitige Planungsmöglichkeiten .....                                          | 10 |

Nach § 10 Absatz 3 Satz 4 BauGB tritt der Bebauungsplan in Kraft. Ihm ist eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen die abschließenden Aussagen im Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurden.

## 1 Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 02.121

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 02.121 – Hotel Alte Mark – umfasst den Bereich (alle nachfolgend genannten Flurstücke Gemarkung Hamm, Flur 21) der Flurstücke Nrn. 714 und tlw. 715 und wird begrenzt durch

- die nordwestlichen und westlichen Grenzen des Flurstücks Nr. 719 (Alte Soester Straße),
- die südliche und östliche Grenze des Flurstücks Nr. 244,
- die südliche Grenze des Flurstücks Nr. 247,
- die südliche und westliche Grenze des Flurstücks Nr. 249,
- die südliche Grenze des Flurstücks Nr. 718 (Marker Kirchplatz),
- die östliche und südliche Grenze des Flurstücks Nr. 256,
- die südliche Grenze des Flurstücks Nr. 257,
- die östliche Grenze des Flurstücks Nr. 715,
- eine gedachte Verlängerung der südlichen Grenze des Flurstücks Nr. 714 bis auf die nordöstliche Grenze des Flurstücks Nr. 727 (Soester Straße) sowie durch
- die nordöstliche Grenze des Flurstücks Nr. 727 (Soester Straße).

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 7.762 m<sup>2</sup> und liegt eingerahmt zwischen Alte Soester Straße, Marker Kirchplatz und Soester Straße.

## 2 Ziel der vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 02.121

Der Rat der Stadt Hamm hat am 26.03.2019 den Aufstellungsbeschluss und den Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit für den Bebauungsplan Nr. 02.121 – Hotel Alte Mark – im Parallelverfahren zur 32. Änderung des FNP – Hotel Alte Mark – (vgl. Vorlage Nr. 1725/19) gefasst.

Der Hotel- und Restaurantbetrieb Alte Mark plant zusammen mit einem Architekturbüro eine Erweiterung des bestehenden Unternehmens in baulicher und betrieblicher Hinsicht. Für die angedachte Nutzung ist ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung ‚Hotel‘ vorgesehen.

## 3 Verfahrensablauf

Beim vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 02.121 sind die folgenden, förmlich festgelegten Verfahrensschritte nach den rechtlichen Maßgaben des BauGB durchgeführt worden:

| Nr. | Verfahrensschritt                                                                             | Datum                                        | Vorlage        |
|-----|-----------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|----------------|
| 1   | <b>Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung</b>        | 26.03.2019                                   | <b>1725/19</b> |
| 2   | Frühzeitige Beteiligung der TÖB und sonstiger Behörden gemäß § 4 (1) BauGB ( <i>Scoping</i> ) | vom 01.07.2019 bis einschließlich 02.08.2019 | /              |
| 3   | Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB ( <i>Bürgerversammlung</i> )   | 18.12.2019                                   | /              |
| 4   | Landesplanerische Abstimmung gemäß § 34 (5) LPlG                                              | 29.07.2020                                   | /              |
| 5   | <b>Offenlegungsbeschluss</b>                                                                  | 23.06.2020                                   | <b>2225/20</b> |
| 6   | Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB i.V.m. Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (2) BauGB | vom 13.07.2020 bis einschließlich 21.08.2020 | /              |
| 7   | <b>Satzungsbeschluss</b>                                                                      | 15.12.2020                                   | <b>0089/20</b> |
| 9   | Öffentliche Bekanntmachung / Rechtskraft                                                      | 15.04.2021                                   | /              |

## 4 Berücksichtigung der Umweltbelange

Mit dem Europarechtsanpassungsgesetz Bau (EAG Bau 2004) ist die Umweltprüfung als umfassendes Prüfverfahren für grundsätzlich alle Bauleitplanverfahren eingeführt worden. Die Ergebnisse der

Umweltprüfung werden im Umweltbericht, einem gesonderten Teil der Planbegründung zum Bebauungsplan, dokumentiert.

Im Rahmen des Verfahrens zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 02.121 – Hotel Alte Mark – wurde eine Umweltprüfung (durch das BÜRO MICHAEL WITTENBORG, Hamm) durchgeführt. Der Umweltbericht kommt zu dem Ergebnis, dass nicht zu erwarten sei, dass die Festsetzungen und planerischen Vorgaben des Bebauungsplans und der 32. Änderung des Flächennutzungsplans Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG auslösen könnten.

Im **Umweltbericht** wurden Inhalt, Ziel und Erforderlichkeit des Bebauungsplans sowie der 32. Änderung des Flächennutzungsplans dargestellt sowie die Auswirkung des Vorhabens auf die Schutzgüter:

- Mensch und seine Gesundheit / Bevölkerung / Emissionen / Erschütterungen / Wärme / Licht,
- Tiere, Pflanzen/ biologische Vielfalt / Landschaftsbild,
- Fläche, Boden,
- Wasser / Abwasser,
- Kulturgüter und Sachgüter, kulturelles Erbe,
- Erneuerbare Energien / sparsamer und effiziente Nutzung von Energie,
- Klima / Treibhausgase / Empfindlichkeit gegenüber dem Klimawandel,
- die Wechselwirkung zwischen den vorgenannten Schutzgütern,
- Abfall,
- Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Gebiete,
- Bodenschutzklausel / Umwidmungssperrklausel.

detailliert geprüft.

Dabei wurden jeweils:

- die Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes und die Umweltmerkmale der voraussichtlich erheblich beeinflussten Gebiete,
- die Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung,
- die geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen,
- in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten, wobei die Ziele und die räumlichen Geltungsbereiche der Bauleitpläne zu berücksichtigen sind,

beschrieben.

Im Ergebnis erweist sich 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.

Im Bebauungsplan Nr. 02.121 selbst werden zur Minimierung unvermeidbarer Beeinträchtigungen diverse Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt:

- 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;
- Fläche für das Anpflanzen von Gehölzen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB (Pflanzgebot ca. 1.033 m<sup>2</sup> innerhalb des Plangebietes).

Da im Gebiet keine weiteren Möglichkeiten des Ausgleichs bestehen, soll ein Ausgleich außerhalb des Planbereiches erfolgen. Hierzu verpflichtet sich der Vorhabenträger zu folgender Maßnahme:

- Anpflanzung einer Obstwiese auf einer Fläche von ca. 2640 m<sup>2</sup> auf den Flurstücken Nrn. 592, 593, 594 und 585, Gemarkung Hamm, Flur 21.

Die dauerhafte Verfügbarkeit der genannten Flurstücke wurde durch eine entsprechende Eintragung im Grundbuch sichergestellt. Die Durchführung der Ausgleichsmaßnahme und der dauerhafte Erhalt wurde verbindlich in einem Durchführungsvertrag festgelegt.

Zur Prüfung, ob artenschutzrechtliche Belange dem Vorhaben entgegenstehen, wurde eine **Artenschutzrechtliche Prüfung** (ebenfalls durch das BÜRO MICHAEL WITTENBORG, Hamm) durchgeführt. In der Prüfung (Stand März 2020) kommt das Büro zu folgendem Ergebnis:

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

- a) Biotopkataster des LANUV*
- b) Landschaftsplan*
- c) Fachinformationssystem des LANUV (FIS).*

*An Hand der autökologischen Habitatsprüche der so ermittelten Arten sowie Kenntnissen 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. [...]*

*Um das Tötungsverbot nach zu § 44 (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.*

*[...]*

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

Zur Ermittlung möglicher Lärmeinwirkungen wurde eine **Schallimmissionsprognose** erstellt, deren Ergebnisse bei der weiteren Planung berücksichtigt werden (AFI, Lärmgutachten, Stand März 2020).

Laut vorliegender Prognosen ist wegen der geringfügigen Erhöhung der Übernachtungskapazitäten nur mit einem geringen zusätzlichen Verkehrsaufkommen zu rechnen, die nicht zu einer relevanten Erhöhung der Lärmemissionen führen werden. Die Nutzung als Veranstaltungsraum für sonstige Feiern ist nicht vorgesehen.

Der Planbereich und sein Umfeld unterliegen dagegen im Wesentlichen den Einwirkungen (Immissionen) der viel befahrenen Soester Straße. Im Bereich des geplanten Hotelgebäudes kommt es zu einer sehr geringfügigen Überschreitung der Orientierungswerte DIN 18005. Gesundheitsgefährdende Lärmeinwirkungen sind nicht zu erwarten; zur Minimierung der Lärmwirkungen werden im Bebauungsplan passive Schallschutzmaßnahmen an dem geplanten Gebäude vorgesehen.

Zur Ermittlung der vorliegenden Bodenverhältnisse wurden diverse **Boden- und Baugrundgutachten** angefertigt. Innerhalb des Planbereiches sind demnach verschiedene Bodentypen abzugrenzen, die zum größten Teil anthropogen überformt sind. Neben einigen Aufschüttungen in Form von Wällen am

Rande und im zentralen Bereich sind auch flächige Auflagerungen mit technogenen Einschlüssen zu finden.

Als bodenkundliche Besonderheit ist der bei einer stichprobenhaften Kartierung vorgefundene punktuelle Nachweis (IFUA 2018) des so genannten Hortisols zu nennen. Bei einer weiteren systematischen Nachuntersuchung in 2020 (IFUA 2020) wurde festgestellt, dass es sich bei dem zunächst als Hortisol eingestuften Boden eher um einen kleinflächig im Gebiet verbreiteten degenerierten Plaggenesch handelt (etwa 260 m<sup>2</sup>). Dieser ist ebenfalls ein anthropomorpher Boden, der durch die in der Historie im Umfeld verbreitete „Plaggenesch-Landwirtschaft“ entstanden ist.

Unter den anthropomorphen Auflagerungen ist ein Pseudogley zu finden, der durch mittlere Staunäsebildung und einer schlechten Versickerungsfähigkeit charakterisiert ist. Ein Grundwassereinfluss ist bei 0,6 bis 0,9 m unter Gelände zu erwarten. Hinweise zu Altablagerungen, Altstandorte und schädliche Bodenverunreinigungen konnten bei den Untersuchungen nicht festgestellt werden (URBANSKI UND VERSMOLD 2020).

## 5 Monitoring

Gemäß § 4c BauGB haben die Gemeinden die erheblichen Umwelt-Auswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen (Monitoring). Dabei sind die im Umweltbericht nach Nr. 3 Buchstabe b der Anlage zum BauGB angegebenen Überwachungsmaßnahmen und die Informationen der Behörden nach § 4 (3) BauGB zu nutzen.

In der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB werden unter Pkt. 3 b) Angaben zu den geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt gefordert (Monitoring).

Das Monitoring zum Bebauungsplan Nr. 02.121 umfasst zur Kontrolle von erheblichen, insbesondere unvorhergesehenen Auswirkungen die Auswertung von Hinweisen, die von Bürgern, Fachbehörden gem. § 4 (3) BauGB, durch weitere Untersuchungen sowie aus Informationssystemen an die zuständige Fachbehörde herangetragen 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.

## 6 Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

### a. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB (Scoping)

Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und sonstiger Behörden ist im Zeitraum vom 01.07.2019 bis einschließlich 02.08.2019 durchgeführt worden. In diesem Rahmen sind Stellungnahmen zu den Themenbereichen Umwelt und Artenschutz, Altlasten und Bodenschutz, Entwässerung, Denkmäler sowie verschiedene Hinweise eingegangen, die im Bebauungsplanentwurf und in die zugehörige 32. Änderung des FNP eingearbeitet worden sind bzw. mit dem Vorhabenträger erörtert wurden.

#### Umwelt und Artenschutz

Die **untere Naturschutzbehörde (Umweltamt)** hat auf die Notwendigkeit der artenschutzrechtlichen Prüfung zum Bebauungsplan sowie auf die Umweltprüfung und den Umweltbericht hingewiesen. Dem Umweltbericht ist die Bilanzierung des Eingriffs in Natur und Landschaft und die erforderlichen Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen beizufügen. Alle Unterlagen sind entsprechend zur Prüfung vorzulegen.

#### Altlasten und Bodenschutz

Die **untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde (Umweltamt)** verweist auf das Thema Boden und Geologie. Es ist hierfür ein zusätzliches Kapitel in der Begründung mit aufzunehmen. Abschließend ist mit einer ergänzenden Bodenkartierung das aus 2018 festgestellte Vorkommen des schützenswerten Bodentyps Hortisol als Archiv der Kulturgeschichte näher zu verorten. Weiterhin muss das Vorkommen von Bodenanschlüpfungen bzw. Bodenumlagerungen mit Beimengungen von technogenen Substraten (Ziegelbruch, Aschen) im Untersuchungsgebiet untersucht werden. Es ist im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens an Hand einer Gefährdungsabschätzung für den Wirkungs-

pfad Boden-Mensch durch einen Gutachter nachzuweisen, dass die Voraussetzungen für gesundes Wohnen und Arbeiten gegeben sind.

#### Entwässerung

Der **Lippeverband** hat in seiner Stellungnahme und in den nachfolgend geführten Abstimmungen einen Text zur Entwässerung des Plangebietes abgegeben, der in die Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan übernommen wurde.

#### Denkmäler

Der **Landschaftsverband Westfalen-Lippe – Archäologie für Westfalen / Außenstelle Olpe** – hat Hinweise auf vermutete Bodendenkmäler im und außerhalb des Plangebietes, die mit der Pankratius Kirche bzw. dem Kirchenumfeld in Zusammenhang stehen, gegeben. Die bereits bekannten Le-sefundstellen lassen danach ein Vorhandensein von eisenzeitlichen und mittelalterlichen Siedlungs-plätzen in dem Areal vermuten, die sich bis in den Planbereich hinein ausdehnen. 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 sind, wie eingetragene Bodendenkmäler. Die Hinweise auf weitere Überprüfungen in Form von Baggerson-dagen werden in die Begründung und als Hinweise auf der Bebauungsplanurkunde aufgenommen. Der Vorhabenträger hat im Sinne des „Veranlasserprinzips“ die Sondagen in Abstimmung mit dem Landschaftsverband Westfalen Lippe – Archäologie für Westfalen / Außenstelle Olpe und einer archä-ologischen Fachfirma durchzuführen.

Die **untere Denkmalbehörde** hat eine Stellungnahme zur Einschätzung des Vorhabens in der Umge-bung der Baudenkmäler am Kirtring (Marker Kirchplatz) gegeben. Angesichts des Abstandes zu der geschützten Bausubstanz ist mit einer Beeinträchtigung der Baudenkmäler nicht zu rechnen.

#### e. verschiedene Hinweise

Die **Industrie- und Handelskammer zu Dortmund** begrüßt ausdrücklich die Schaffung der planungs-rechtlichen Voraussetzungen zur Schaffung eines ergänzenden Hotelgebäudes als Erweiterung des bestehenden Hotel- und Restaurantbetriebes „Alte Mark“ und hat gegen den Bebauungsplan Nr. 02.121 - Hotel Alte Mark (VEP) – aus gesamtwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken

Die Hinweise der **Energie- und Wasserversorgung Hamm GmbH (Stadtwerke Hamm)** sind in die weitere Planung zum Bebauungsplan eingeflossen. Der Vorhabenträger wird sich für die konkrete Planung und im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens mit der Energie- und Wasserversorgung Hamm GmbH frühzeitig abstimmen.

Zum Thema Kampfmittel hat die **Bezirksregierung Arnsberg –Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe (KBD-WL)-** hat zur Kampfmittelsituation im beantragten Bereich unter der Fundstel-lennummer 5/38993 Stellung genommen. Danach liegen keine Hinweise auf Blindgängerverdachts-punkte im Plangebiet vor. Allgemein ist ein Hinweis im vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzu-nehmen.

Die **Berufsfeuerwehr Hamm (StA 37-12)** hat verschiedene Hinweise zum Thema Löschwasser (Vor-haltung einer entsprechenden Löschwassermenge) gegeben. Es wird ein entsprechender Hinweis in die Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan übernommen.

#### **b. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB**

Zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit ist am 18.12.2019 in der Aula der Realschule Mark – Marker Dorfstraße 8, 59071 Hamm – eine Bürgerversammlung durchgeführt worden, in der das Vor-haben vorgestellt und den Anwesenden Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben wurde. Die Verwal-tung hat die bisherige Grundlagenermittlung und das bestehende Planungsrecht rund um das Plange-biet dargestellt und einen Ausblick auf die kommenden Bauleitplanverfahren – vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 02.121 und zugehöriges Änderungsverfahren zur 32. Änderung des FNP – gege-ben. Ergänzend wurde das Thema Verkehr und Erschließung als wichtiger Baustein vorgestellt und erläutert. Zum aktuellen Entwurf und konkreten Vorhaben hat der Vorhabenträger die wesentlichen Inhalte selbst vorgestellt. Den anwesenden rund 22 Bürgern und Interessenten wurde anschließend die Gelegenheit für Fragen und zur Kontaktaufnahme gegeben. Hierbei wurden im Einzelnen folgende Themen angesprochen:

- Zeitpunkt und Ablauf der Offenlage / weiterer Beteiligungsschritte,
- Eingriff und Ausgleich,
- Lärmbelastung durch das Vorhaben in der unmittelbaren Nachbarschaft, Auswirkungen ermit-teln und klären,
- Verkehrliche Erschließung über die Soester Straße / Regelung für die Schranke,
- Parkplätze entlang Soester Straße / Parkplätze entlang Alter Soester Straße,
- Baustellenverkehr allein über die Soester Straße sowie

- Weitere Entwicklungen zur Parkraumsituation im Umfeld (neuer Schulparkplatz, Markierungen in der Alten Soester Straße).

Die einzelnen Fragen wurden durch die Verwaltung und den Vorhabenträger bereits in der Bürgerversammlung beantwortet und sind inhaltlich auch in das weitere Verfahren als Prüfaufträge eingeflossen.

**c. Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB (Öffentliche Auslegung des Entwurfes)**

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 13.07.2020 bis einschließlich 21.08.2020. Anregungen, die der Planung aus bauleitplanerischer Sicht entgegenstehen, wurden im Rahmen der Offenlage nicht geäußert.

**d. Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB**

Die Behördenbeteiligung hat parallel zur öffentlichen Auslegung im Zeitraum vom 13.07.2020 bis einschließlich 21.08.2020 stattgefunden. Folgende Stellungnahmen mit relevanten Anregungen und Hinweisen sind dabei für den Bebauungsplan Nr. 02.121 – Hotel Alte Mark – eingegangen:

- 1) Energie- und Wasserversorgung Hamm GmbH, Südring 1/3, 59065 Hamm vom 22.07.2020
- 2) Lippeverband, Kronprinzenstraße 24, 45128 Essen vom 19.08.2020
- 3) Bezirksregierung Arnsberg – Abtlg. 6 Bergbau und Energie in NRW, Goebenstraße 25, 44135 Dortmund vom 04.08.2020
- 4) Amt für Zivilschutz / Feuerwehr / Kampfmittelangelegenheiten vom 13.07.2020 / 14.07.2020
- 5) Bezirksregierung Arnsberg – höhere Naturschutzbehörde (Dez. 51) vom 21.08.2020
- 6) untere Naturschutzbehörde, untere Bodenschutzbehörde und untere Wasserschutzbehörde (Umweltamt Hamm) vom 31.07.2020

Stellungnahme der Verwaltung zu 1) Energie- und Wasserversorgung Hamm GmbH vom 22.07.2020:

Die Hinweise der Energie- und Wasserversorgung Hamm GmbH (Stadtwerke Hamm) sind in die weitere Planung zum Bebauungsplan bereits eingeflossen. Der Vorhabenträger wird sich für die konkrete Planung und im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens mit der Energie- und Wasserversorgung Hamm GmbH frühzeitig abstimmen.

Stellungnahme der Verwaltung zu 2) Lippeverband vom 19.08.2020:

Der Lippeverband hat in seiner Stellungnahme einen Text zur Entwässerung des Plangebietes abgegeben, der in die Begründung zum Bebauungsplan bereits übernommen wurde. Der Vorhabenträger wird sich für die konkrete Planung und im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens mit dem Lippeverband – Stadtentwässerung Hamm frühzeitig abstimmen.

Stellungnahme der Verwaltung zu 3) Bezirksregierung Arnsberg – Abtlg. 6 Bergbau und Energie NRW vom 04.08.2020:

Die Bezirksregierung Arnsberg – Abtlg. 6 Bergbau und Energie hat in ihrer Stellungnahme einen Hinweis zu den bergbaulichen Verhältnissen gegeben. Eine Beteiligung des Eigentümers der auf Steinkohle und Sole verliehenen Bergwerksfeldern (RAG AG, Essen) ist im Rahmen der öffentlichen Auslegung erfolgt. Es gab von deren Seite jedoch keine weitere Stellungnahme. Allgemein erfolgt in der Begründung neben der generellen Kennzeichnung in Textform gem. § 9 (5) BauGB noch ein Hinweis auf die derzeitigen bergbaulichen Verhältnisse. Dies erfolgt mit einer redaktionellen Ergänzung in der Begründung. Die Begründung wird neu datiert.

Stellungnahme der Verwaltung zu 4) Amt für Zivilschutz / Feuerwehr / Kampfmittelangelegenheiten vom 13.07.2020 / 14.07.2020:

Die verschiedenen Hinweise zum Thema Löschwasser (Vorhaltung einer entsprechenden Löschwassermenge) wurden als entsprechender Hinweis in die Begründung zum Bebauungsplan übernommen. Zudem wurden die Stadtwerke Hamm über die Notwendigkeit der Löschwasserversorgung informiert. Die Stadtwerke Hamm haben dazu Stellung genommen und bestätigt, dass bei Zugrundelegung des im DVGW Arbeitsblatt W 405 empfohlenen Umkreises von 300 m für die Ermittlung der Löschwasserentnahmemöglichkeiten, über die bereits bestehenden Hydranten im angrenzenden Netz im gesamten Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplans einen Grundschutz von 96 m³/h über einen Zeitraum von zwei Stunden aus dem öffentlichen Trinkwassernetz zur Verfügung gestellt werden kann. Die Anordnung eventueller zusätzlicher Hydranten und Armaturen wird in der Regel im Zuge der Straßen- und Kanalplanung mit dem beauftragten Planungsbüro des Bauherren und der Stadt Hamm abgestimmt.

Zum Thema Kampfmittel hat die Bezirksregierung Arnsberg –Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe (KBD-WL)- zur Kampfmittelsituation im beantragten Bereich unter der Fundstellennummer 5/38993 Stellung genommen. Danach liegen keine Hinweise auf Blindgängerverdachtspunkte im Plangebiet vor. Allgemein wurde dieser Hinweis im Bebauungsplan und in der zugehörigen Begründung aufgenommen.

Stellungnahme der Verwaltung zu 5) höhere Naturschutzbehörde vom 21.08.2020 und zu 6) untere Naturschutzbehörde, untere Bodenschutzbehörde und untere Wasserschutzbehörde vom 31.07.2020:  
Ausgelöst durch die Stellungnahmen der Bezirksregierung Arnsberg – höhere Naturschutzbehörde (Dez. 51) vom 21.08.2020 und der untere Naturschutzbehörde, untere Bodenschutzbehörde und untere Wasserschutzbehörde (Umweltamt Hamm) vom 31.07.2020 fand im Rahmen einer vereinfachten Änderung vor Satzungsbeschluss gem. § 4a (3) BauGB eine erneute Beteiligung dieser beiden Behörden statt.

Die vereinfachte Änderung hat folgende Inhalte:

- Der Begriff "Obstwiese" wurde gestrichen und durch den Begriff "Zier- und Nutzgarten" ersetzt. Im Zusammenhang mit der Pflanzliste wird der Begriff "heimische Obstgehölze" verwendet. Dies findet Anwendung auf der Bebauungsplanurkunde und in der städtebaulichen Begründung sowie im Umweltbericht zum Bebauungsplan.
- Der Begriff "autochthon" wird mit in Verbindung mit der "Pflanzenarten-Liste" eingefügt.
- Die Pflanzenarten-Listen auf der Planurkunde waren in der öffentlich ausliegenden Fassung nicht synchron mit der Anlage zur Begründung. Es folgt daher eine Korrektur und eine Anpassung mit der 'Pflanzenarten-Liste' der Begründung.
- Zu den Hinweisen in der Begründung und auf der Planurkunde erfolgen noch kleinere Korrekturen und Richtigstellungen sowie eine Ergänzung zum Thema "Recyclingschotter".
- Der Punkt 'Eingriff in Boden, Natur und Landschaft' wird zum Thema des externen Ausgleiches konkretisiert. Durch die Korrekturbedürftigkeit in der Bilanzierung hat sich der Ausgleichsbedarf geringfügig erhöht (Defizit neu -7.725 Wertpunkte). Der externe Ausgleich erfolgt nun durch Bereitstellung geeigneter Flächen durch den Investor für eine Anpflanzung einer Obstwiese in räumlicher Nähe zum Plangebiet. Das Thema Eingriff- und Ausgleich ist Teil der städtebaulichen Begründung und des Umweltberichtes zum Bebauungsplan sowie zur 32. FNP-Änderung.

Mit der vereinfachten Änderung vor Satzungsbeschluss wurden die betroffenen Behörden beteiligt und auch der Vorhabenträger über die vereinfachte Änderung gem. § 4 (3) BauGB informiert.

Die Bezirksregierung Arnsberg – höhere Naturschutzbehörde (Dez. 51) hat mit Ihrem Schreiben vom 16.10.2020 bestätigt, dass die durch die höhere Naturschutzbehörde angeregten Punkte durch entsprechende Änderungen berücksichtigt wurden. Nach Auffassung der höheren Naturschutzbehörde ist die geplante Anpflanzung einer Obstwiese geeignet, die Eingriffsfolgen auszugleichen. Die dazu erforderlichen Flächen werden grundbuchlich vor Rechtskraft des Bebauungsplanes dauerhaft als Kompensationsfläche gesichert.

Die Umsetzung und der dauerhafte Erhalt der Kompensationsmaßnahme, inklusive der dazu gehörenden Pflege-, Entwicklungs- und Erhaltungsmaßnahmen, werden vertraglich im Durchführungsvertrag und im Einvernehmen mit der unteren Naturschutzbehörde gesichert.

**e. Anpassung der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung gem. § 34 Abs. 1 sowie § 34 Abs. 5 LPIG**

Die Landesplanerische Abstimmung gemäß § 34 Abs. 5 LPIG zur 32. Änderung des FNP fand durch die Beteiligung des Regionalverbandes Ruhr (RVR) mit Schreiben der Stadt Hamm vom 15.07.2020 statt. Der Regionalverband Ruhr hat mit Schreiben vom 29.07.2020 zum Vorhaben Stellung genommen: „[...] In der Stellungnahme gem. § 34 Abs. 1 LPIG NRW vom 18.07.2019 haben wir die Vereinbarkeit sowohl mit den Zielen der Raumordnung im LEP NRW und im Regionalplan als auch mit den in Aufstellung befindlichen Zielen der Raumordnung, die im Entwurf des Regionalplans Ruhr festgelegt sind, festgestellt. Da sich der Geltungsbereich der 32. FNP-Änderung nicht geändert hat und die Planung bedarfsgerecht innerhalb eines Allgemeinen Siedlungsbereichs (ASB) erfolgen soll, halten wir an dieser Beurteilung fest.

Fazit:

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

*Die vorstehende Entscheidung bezieht sich ausschließlich auf § 34 LPlG. Weitere Genehmigungen oder Entscheidungen nach anderen gesetzlichen Vorschriften bleiben hiervon unberührt. [...]*

## **7 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Für den Planbereich besteht aktuell kein verbindliches Planungsrecht. Aus dem Jahre 1992 liegt ein Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 02.087 – Marker Kirchplatz – vor, der wiederum einen älteren Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 02.013 – Ortskern Mark – aufhebt. Die Geltungsbereiche der genannten Bauleitpläne umfassen auch den Planbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 02.121.

Ziel des Bebauungsplanes Nr. 02.087 war die Steuerung der städtebaulichen Entwicklung angepasst an die örtliche Situation. Gleichzeitig sollten auch Festsetzungen zur Erhaltung und Gestaltung geschaffen werden, die bauliche Veränderungen im öffentlichen und privaten Raum zulassen. Das Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 02.087 wurde nach dem Beschluss der Aufstellung durch den Rat jedoch nie richtig aufgenommen und fortgeführt. Daher liegt der Planbereich bis heute planungsrechtlich im Außenbereich. Andere rechtliche Vorgaben gibt es nur durch die Darstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt Hamm (Wohnbaufläche) und den Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg (Allgemeiner Siedlungsbereich).

Der Vorhabenträger befindet sich teilweise im Besitz der Flächen bzw. verfügt durch entsprechende Erbbaurechtsregelungen über größere Teile des Plangebietes. Er plant die neue Bebauung als Ergänzung der bestehenden Hotel- und Restaurantnutzung „Alte Mark“. Das geplante Vorhaben umfasst ein weiteres Gebäude als Gäste- und Seminarhaus. Mit dem gewählten Instrument eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist auch nur dieses Vorhaben (entsprechend der Lage, Größe, Nutzung und Gestaltung) planungsrechtlich zulässig. Durch die räumliche Nähe zur Hauptnutzung des Hotel- und Restaurantbetriebes ist eine andere bauliche Planung, mit der dasselbe städtebauliche Ziel erreicht werden könnte und die mit geringeren Eingriffen einhergehen würde, nicht erkennbar.

Zur Sicherung des Standorts als Hotel- und Restaurantbetrieb ergibt sich somit keine begründbare, sinnvolle Alternative an anderer Stelle, zumal durch die Einhaltung der Richtwerte, Normen und sonstiger Gesetzesvorgaben erhebliche Beeinträchtigungen für die Schutzgüter, insbesondere die Schutzgüter „Mensch, Bevölkerung und Gesundheit, Klima, Boden“ ausgeschlossen werden können.

Hamm, den 16.04.2021

gez. Dipl.-Ing. Muhle  
Leiter Stadtplanungsamt