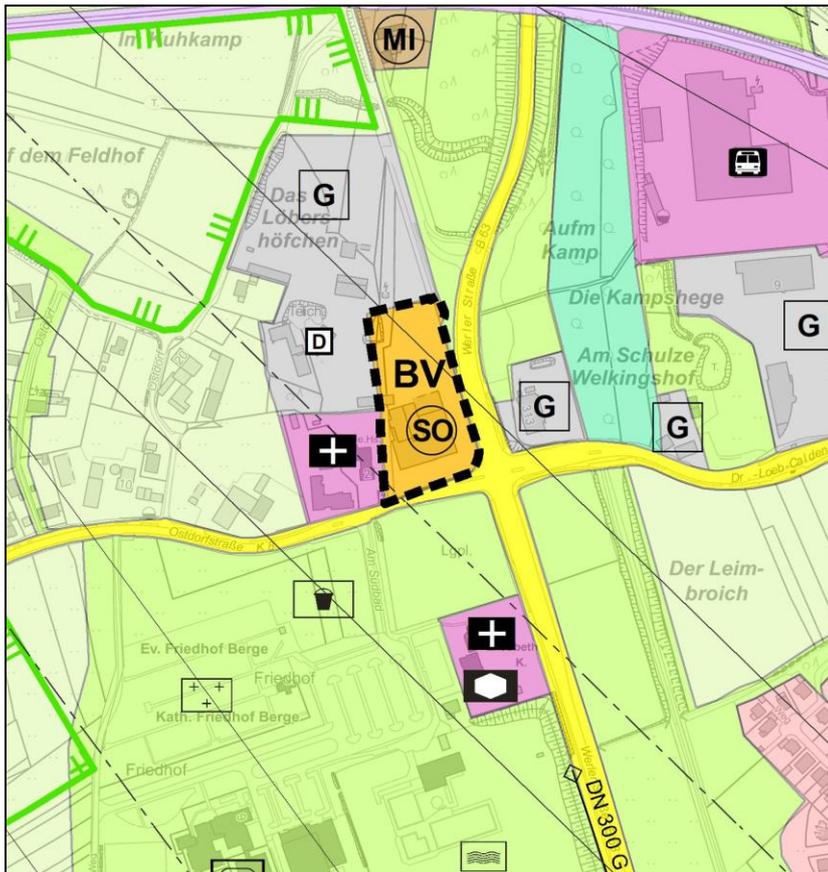


Stadt Hamm

Stadtplanungsamt



31. Änderung des Flächennutzungsplans - An der Ostdorfstraße -

Begründung

vom 27.07.2023 mit

Teil I – Städtebauliche Begründung

Teil II – Umweltbericht

INHALTSVERZEICHNIS

1	Räumlicher Geltungsbereich.....	3
2	Anlass der Planänderung / Planungsziele.....	3
3	Planungsvorgaben.....	4
3.1	Regionalplanung.....	4
3.2	Flächennutzungsplanung.....	5
3.3	Landschaftsplanung.....	5
3.4	weitere Konzepte / informelle Planungen.....	6
4	Geplante Darstellungen im Zuge der 31. Änderung des FNP.....	6
5	Erschließung.....	7
6	Ver- und Entsorgung.....	8
7	Immissionsschutz.....	8
8	Boden / Geologie.....	9
9	Altlasten.....	10
10	(Boden-) Denkmalschutz.....	10
11	Hinweise.....	10
12	Natur und Umwelt.....	12
13	Auswirkungen auf die Ziele der Raumordnung und Landesplanung.....	15
14	Anhang.....	18

Teil II – Umweltbericht

(gesonderte Anlage, gemeinsamer Umweltbericht mit Bebauungsplan Nr. 03.098)

3.2 Flächennutzungsplanung

Der Flächennutzungsplan wird für das gesamte Gemeindegebiet aufgestellt und enthält die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen. Seine Darstellungen sind nicht parzellenscharf und nur behördenverbindlich.

Der seit dem 13.12.2008 wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Hamm weist für den Bereich des Vorhabens ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung - Großflächiger Handel - Gartenmarkt - aus. Da die geplante Ausweisung des Bebauungsplans für das Vorhaben inhaltlich nicht vollständig aus dem Flächennutzungsplan abgeleitet werden kann, wird daher gemäß § 8 (3) BauGB parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 03.098 - An der Ostdorfstraße - die 31. Änderung des Flächennutzungsplans - An der Ostdorfstraße - für die geänderte Sondergebietsnutzung durchgeführt.

3.3 Landschaftsplanung

Die Fläche liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplans Hamm-Süd (Bekanntmachung Mai 2004). Naturschutzrechtliche Festsetzungen nach § 23 (Naturschutzgebiete), § 26 (Landschaftsschutzgebiete), § 28 (Naturdenkmale) und § 29 (Geschützte Landschaftsbestandteile) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind im Landschaftsplan für die Fläche nicht festgesetzt.



Abbildung 4 und 5 – Auszug aus der Festsetzungskarte bzw. Entwicklungskarte des Landschaftsplan Süd (Stand 2004, ohne Maßstab)

Die Fläche ist mit dem Entwicklungsziel 1 lfd. Nr. 2 des Landschaftsplans belegt. Das Entwicklungsziel für die Landschaft lautet: „Erhaltung einer mit naturnahen Lebensräumen oder sonstigen natürlichen Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaft“.

Der Landschaftsplan führt hierzu u.a. weiter aus: „Die hier in größerem Umfang noch vorhandenen landschaftsgliedernden Elemente sind zu erhalten. Naturhaushalt und Landschaftsbild sollen keine wesentliche Veränderung erfahren, die vorhandenen Lebensräume für bedrohte Flora und Fauna sind zu bewahren. Die derzeitige Landschaftsstruktur ist im Wesentlichen zu erhalten.“ Der Landschaftsplan erläutert hierzu u.a.: „g) Sämtliche Bauvorhaben sind dem Landschaftsbild angepasst zu errichten; bei größeren Objekten ist eine Eingrünung mit standorttypischen groß-kronigen Laubbäumen vorzusehen.“

Gemäß § 22 (1) Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) sind die Entwicklungsziele für die Landschaft bei allen behördlichen Maßnahmen nach Maßgabe der gesetzlichen Vorschriften zu berücksichtigen. Mit dem geplanten Vorhaben erfolgt die Nachnutzung eines bereits bebauten Grundstücks. Zudem sind Begrünungsmaßnahmen (Baumpflanzungen im Bereich der

Stellplatzanlage und auf den unbebauten Grundstücksflächen) geplant, die den Entwicklungszielen des Landschaftsplanes angelehnt sind. Nähere Informationen dazu sind in den nachfolgenden Kapiteln dargestellt.

3.4 weitere Konzepte / informelle Planungen

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Hamm weist den Standort als leerstehendes Ladenlokal an einem dezentral gelegenen Angebotsstandort aus.

Im Strukturkonzept Rhynern des Berichts „WerkStadt Hamm“ wird das Plangebiet im Bestand als „*großflächiger Einzelhandelsstandort*“ dargestellt [vgl. Seite 73 des Strukturkonzeptes]. Unter der Überschrift Handlungsfelder soll der unmittelbar angrenzende Verkehrsraum an der Kreuzung Werler Straße/ Ostendorfstraße/ Dr.-Loeb-Caldenhof-Straße als Eingangsbereich markiert werden.

Die Städtebauliche Rahmenplanung Berge, Westtünnen, Rhynern (aus 2021) trifft für den Planbereich in Kap. 7.4 „*Handlungsfeld Versorgung und Soziale Infrastruktur*“ folgende Aussage [vgl. Seite 60 der Rahmenplanung]: „*Der Leerstand des ehemaligen Gartencenters Kleys in exponierter Lage an der Werler Straße wird durch eine standortgerechte Nachnutzung beseitigt und baulich entwickelt.*“ Der parallel zur 31. Änderung des Flächennutzungsplanes geführte Bebauungsplan Nr. 03.098 dient der Umsetzung dieser Handlungsleitlinie.

Die Belange des Masterplan Freiraum werden durch das Änderungsverfahren des Flächennutzungsplanes in dem Strukturkonzept „*Grün-Blaueres Netz*“ berührt. Das Plangebiet befindet sich innerhalb des sogenannten „*Grünen Rings*“, der ein planerisches Konzept einer durchgängigen Verknüpfung städtischer Landschaftsräume darstellt. Ziel ist es, über den „Grünen Ring“ ein Freiraumsystem zwischen den innerstädtischen Ringanlagen und den äußeren Landschaften zu entwickeln. Da ein Großteil der überplanten Fläche bereits heute versiegelt und bebaut ist, entstehen durch das Vorhaben nach Angaben des Vorhaben- und Erschließungsplanes keine maßgeblichen zusätzlichen Versiegelungen. Die extensive Dachbegrünung der Gebäude sowie das Freiraumkonzept, sind Vorgaben im Bebauungsplan Nr. 03.098 und werden begrüßt. Sie können die Umsetzung des „Grünen Rings“ stärken. Bei der Entwicklung der Fläche ist darauf zu achten, dass im Sinne der von Klimaschutz- und Klimaanpassung unterschiedliche Begrünungs- und weitere Entsiegelungsmaßnahmen für die Fläche in Betracht gezogen werden.

4 Geplante Darstellungen im Zuge der 31. Änderung des FNP

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Hamm weist für den Bereich ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung - Großflächiger Handel - Gartenmarkt - aus. Als Nachnutzung ist nunmehr eine Büroimmobilie geplant, die der bisherigen Nutzungsdarstellung im FNP nicht mehr entspricht. Daher wird parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 03.098 – An der Ostdorfstraße – die 31. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt. Der Bereich der 31. Änderung des Flächennutzungsplanes wird zukünftig als Sondergebietsfläche mit der Zweckbestimmung „Büro und Verwaltung“ gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB dargestellt.

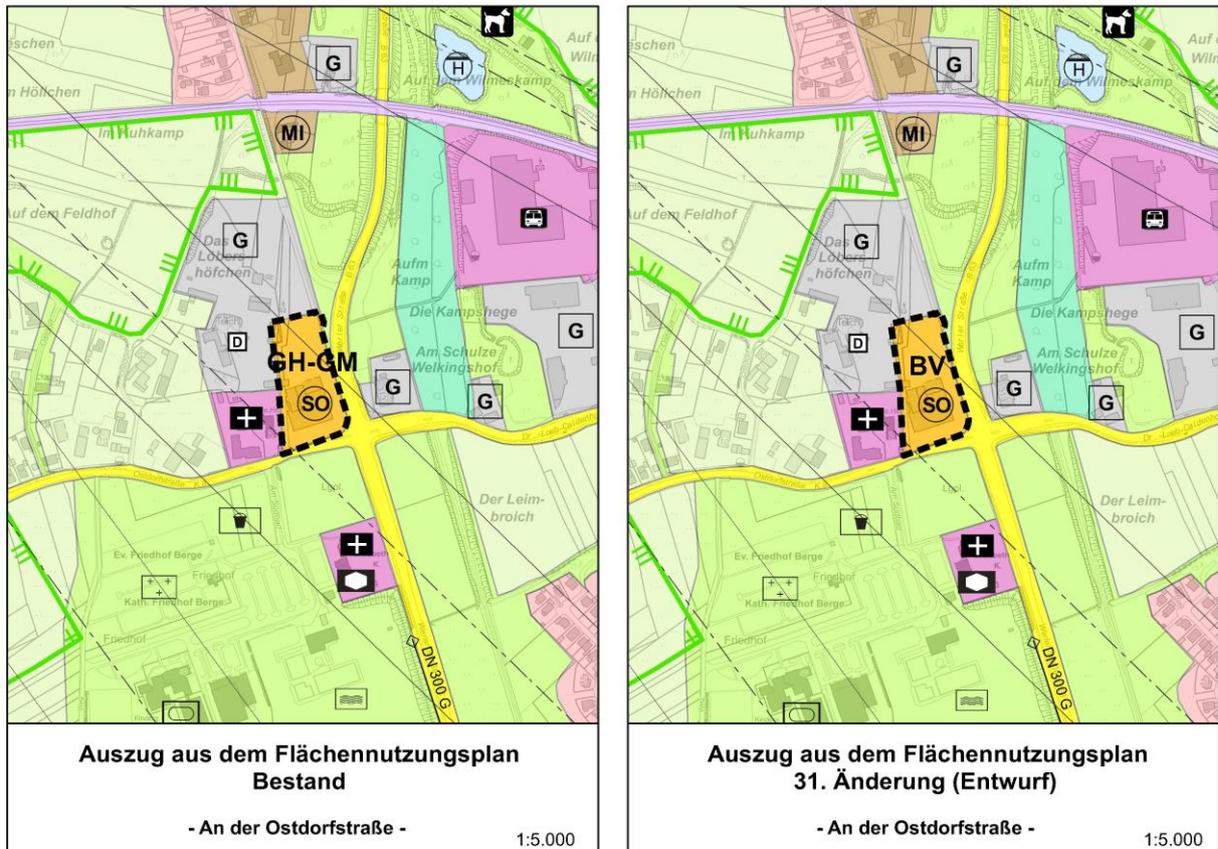


Abbildung 6 – Auszug FNP für den Bereich der 31. Änderung (ohne Maßstab)

5 Erschließung

Der Änderungsbereich des FNP liegt im nordwestlichen Kreuzungsbereich der Werler Straße (B 63) und der Ostdorfstraße (K8). Die Bundesstraße B63 führt aus südlicher Richtung von Werl über die Hammer Innenstadt Richtung Drensteinfurt und bildet als Nord-Süd-Achse eine der wichtigsten Haupteinfahrtsstraßen in die Hammer Innenstadt. Das Plangebiet liegt hier in exponierter Lage im Ortseingangsbereich. Die Werler Straße ist im Radwegenetz NRW aufgenommen, die Ostdorfstraße als fahrradfreundlicher Weg gekennzeichnet. Zudem verläuft die Rad-Haupttroute Rhynern unmittelbar östlich am Plangebiet vorbei. Mit der beschlossenen Maßnahmenplanung (September 2022) zum Ausbau der Rad-Haupttrouten ist auch die Verbesserung der Wegeführung an der Kreuzung Werler Straße / Dr.-Loeb-Caldenhof-Straße / Ostdorfstraße verbunden. Es ist eine Optimierung der Signalsteuerung und Wegeführung zugunsten der Radfahrer im Knotenpunkt sowie der Ausbau der Geh- und Radwege beidseitig der Werler Straße und südlich der Dr. Loeb-Caldenhof-Straße vorgesehen.

Die Zu- und Abfahrt zu dem Gelände erfolgt über die bestehende Zufahrt des ehemaligen Gartencenters von der Ostdorfstraße aus. Für den ruhenden Verkehr sind mit der geplanten Stellplatzanlage knapp 91 Stellplätze innerhalb des Sondergebietes vorgesehen und ca. 55 weitere Stellplätze (Bedarfsstellplätze) innerhalb des angrenzenden Gewerbegebietes.

Die nächstgelegene Bushaltestelle liegt direkt an der Kreuzung Ostdorfstraße / Werler Straße. Von hier verkehren jeweils in beide Richtungen die Buslinien 2 und 14 von der Innenstadt über Berge nach Rhynern, die Linie R41 als Regionalbus noch weiter über Hilbeck nach Werl sowie überwiegend für Schüler die Buslinie 29 von der Innenstadt über Rhynern und Freiske nach Kamen / Heeren. Die Entfernung zum Hauptbahnhof Hamm sowie dem Busbahnhof beträgt circa

3,8 km. Zukünftig wird auch der Bahnhaltepunkt Westtünnen mit einer Entfernung von circa 1,5 km das ÖPNV-Angebot für den Standort ergänzen.

6 Ver- und Entsorgung

Die Flächen können grundsätzlich über die bestehenden Versorgungsleitungen in der Ostdorfstraße mit Trinkwasser und Strom erschlossen werden. Verbindliche Aussagen zur Versorgungssituation können erst im Rahmen der weiteren Planungen und nach Bekanntgabe der benötigten Leistungsanforderungen getroffen werden.

Parallel zur östlichen Grenze des Plangebietes verläuft eine grundbuchlich gesicherte Kabeltrasse der Energie- und Wasserversorgung Hamm GmbH. Diese Kabeltrasse ist im Bebauungsplan mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (3 m Schutzstreifenbreite) zugunsten der Stadtwerke Hamm GmbH dargestellt.

Niederschlagswasser

Nach Auswertung der bisher vorliegenden Unterlagen erscheint aus hydrogeologischen Gründen eine vollständige planmäßige Versickerung nicht möglich. Westlich der Flächen verläuft ein Graben in nördlicher Richtung. Hier muss das Niederschlagswasser je nach Menge und Beschaffenheit ggfs. nach Klärung / Rückhaltung eingeleitet werden. Im Rahmen des Bauvorhabens ist der östlich des Planbereichs verlaufende Graben vom Mischwasserkanal (nördlich des Plangebietes) abzukoppeln und somit die Entflechtung von Schmutz- und Regenwasser zu erzielen. Dies ist eine zwingende Maßnahme für die gesamte Entwässerung des Vorhabens und stellt gleichzeitig eine ökologische Verbesserung für den gesamten Bereich dar. Die Trassierung des Gerinnes erfolgt in Anpassung an die Örtlichkeit.

Schmutzwasser

Der Anschluss des Schmutzwassers erfolgt mittels Hebeanlage und Druckrohrleitung am Schacht 39060 (in der Ostdorfstraße) an das Druckentwässerungssystem Ostdorf.

7 Immissionsschutz

Gemäß § 1 (6) Nr. 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 schädlichen Immissionen jeglicher Art einzuordnen.

Das Plangebiet liegt umgeben von Lärmquellen wie Werler Straße (B65), Ostdorfstraße, Dr.-Loeb-Caldenhof-Str. sowie Gewerbeflächen nördlich, östlich und südlich des Plangebiets. Es ist durch Immissionen dieser Lärmquellen z.T. stark belastet.

Nördlich des Bebauungsplangebietes befindet sich ein Garten- und Landschaftsbaubetrieb, der zudem südlich des Planbereiches einen Lagerplatz für Baumaterialien unterhält. In beiden Bereichen ist von Lärm-, Staub- und teilweise Geruchsemissionen auszugehen. Mit dem nordöstlich gelegenen Wohnhaus Ostdorfstraße 1 und dem östlich liegenden Wohnhaus Ostdorfstraße 4 bzw. Wohnheim Ostdorfstraße 4a befinden sich allerdings in gleicher bzw. geringerer Entfernung zu dem Bebauungsplangebiet schutzbedürftige Wohnnutzungen im Außenbereich, bei denen die maßgeblichen Immissionsrichtwerte eingehalten werden müssen. Die mit der Planung im Bebauungsplan angedachte Nutzung besitzt einen geringeren Schutzanspruch gegenüber den einwirkenden Immissionen als die mit dem Schutzanspruch eines Mischgebietes versehenen vorgenannten Wohnnutzungen im Außenbereich. Die dementsprechend vom Garten- und Landschaftsbaubetrieb ausgehenden Immissionen stehen daher der in diesem Verfahren geplanten Nutzung nicht entgegen.

Bezüglich der von dem Verkehrs- und Gewerbelärm auf das Plangebiet einwirkenden Schallemissionen ist ein schalltechnisches Gutachten durch das Akustikbüro Oldenburg (Mai 2023) erstellt worden. Mit dem vorliegenden gutachterlichen Ergebnis wird die Vorbelastung durch Verkehrs- und Gewerbelärm rechnerisch ermittelt und basierend daraus Empfehlungen für den Schallschutz gegeben. Die DIN 18005 bietet hierfür die entsprechenden Orientierungswerte, die im Idealfall erreicht werden sollten. Zusätzlich werden mit dem Gutachten auch die Geräuschemissionen der geplanten Stellplatzanlage für die umliegenden Gebäude, prognostiziert und beurteilt. Auch hier erfolgt im Abschluss eine Empfehlung für den Schallschutz. Die TA Lärm dient hierbei als rechtliche Grundlage.

Ergebnis

Der resultierende maßgebliche Außenlärmpegel $L_{a,res}$ wird gemäß Berechnungsvorschrift DIN 4109-2 aus der Summe der verschiedenen Lärmarten (z.B. Straßenverkehr, Gewerbelärm, etc.) ermittelt, die auf das Plangebiet einwirken.

Rechnerisch ergeben sich vor den Fassaden des geplanten Geschäftsgebäudes im Plangebiet maßgebliche Außenlärmpegel zwischen $L_{a,res} = 59$ dB(A) (Innenhof) und $L_{a,res} = 75$ dB(A) (Ostfassade). Daraus resultieren die folgenden Lärmpegelbereiche bezogen auf die jeweilige Gebäudeseite:

- der Innenhof des geplanten Geschäftshauses im Plangebiet liegt in einem Lärmpegelbereich LPB II bis LPB III,
- die Ost- und Südfassade des geplanten Gebäudes liegen in Lärmpegelbereichen LPB V,
- die Nord- und Westfassade (nicht im Innenhof) liegen in einem Lärmpegelbereich LPB III bis LPB IV.

Im Weiteren werden daher Hinweise für Schallschutzmaßnahmen gegeben, die in die weitere Planung einfließen und planungsrechtlich im vorhabenbezogenen Bebauungsplan als Festsetzungen festgeschrieben werden. Die Festsetzungen für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 03.098 der Stadt Hamm führen dazu, dass eine Wohnnutzung im Bereich der überbaubaren Fläche im Plangebiet nicht zulässig ist bzw. Ruheräume nur auf der abgewandten Gebäudeseite in Ausnahmefällen zulässig sind. Eine Gewerbe- und Büronutzung ist zulässig, sofern die festgesetzten Schallschutzmaßnahmen berücksichtigt werden. Weiterhin wird festgelegt, dass für Neubauten bzw. bei baugenehmigungspflichtigen Änderungen von schutzbedürftigen Räumen je nach Raumart durch die Außenbauteile mindestens die im Gutachten angegebenen und im Bebauungsplan festgesetzten erforderlichen resultierenden Bau-Schalldämmmaße einzuhalten sind. Dies gewährleistet den Schutz von Menschen in Aufenthaltsräumen im Plangebiet vor unzumutbaren Belästigungen durch Außenlärm im Sinne der DIN 4109. Der Nachweis erfolgt im Baugenehmigungsverfahren.

8 Boden / Geologie

Zu den Themen Boden und Geologie liegen erste Aussagen über das Umweltinformationssystem der Stadt Hamm (UIS) vor: Im Untersuchungsgebiet ist unter einer dünnen Flugsanddecke bis zu einer Tiefe von circa 3 bis 4 m Sandlöß (feinsandiger Schluff bis schluffiger Feinsand) anzutreffen. Darunter folgt der Oberkreidemergel mit seinem Verwitterungshorizont. Die Durchlässigkeit des Sandlößes liegt bei circa 10^{-6} bis 10^{-7} m/s (mäßig durchlässig). Der Oberkreidemergel weist eine Durchlässigkeit von circa 10^{-8} bis 10^{-9} m/s (nahezu undurchlässig) auf.

Der mittlere Flurabstand liegt bei 1,5 bis 3,0 m unter Gelände. Der mittlere Grundwasserspiegel liegt bei etwa 70,0 m über Normalhöhe Null (NHN) im Süden und fällt nach Norden auf circa 67,0 m über NHN. Die Fließrichtung ist nach Nordnordwest gerichtet.

9 Altlasten

Die Fläche des Plangebietes wurde von etwa 1829 bis circa 1964 zuerst als Waldfläche, danach landwirtschaftlich als Acker genutzt. Seit circa 1965 befinden sich Gartencenter (Gebäude mit Gewächshäusern, Pflanzkästen sowie Parkplätzen) auf dem Areal.

Für den Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes liegen keine Eintragungen im Altlastenkataster vor. Westlich außerhalb des Änderungsbereiches liegt eine Altlastenverdachtsfläche – ein Altstandort (T 139) im Sinne des § 2 Abs. 5 des Bundes-Bodenschutzgesetzes. Es handelt sich hierbei um eine ehemalige Eigenverbrauch-Tankanlage des Gartebaubetriebs mit einem unterirdisch angeordneten 5 m³ Tank für Vergaserkraftstoff sowie einer Zapfsäule. Der Betriebszeitraum ist entsprechend der Aktenlage von 1971 - 1978 angegeben. Eine Stilllegungsbescheinigung und ein Prüfbericht liegen aus dem Jahre 2019 vor. Ergänzende Untergrunduntersuchungen wurden im Februar 2023 durch das Gutachterbüro GUCH durchgeführt. Danach werden Maßnahmen erforderlich, die im Rahmen des parallel geführten Bebauungsplanverfahren Nr. 03.098 näher beschrieben werden. Die Untere Bodenschutzbehörde ist im Verfahren beteiligt.

10 (Boden-) Denkmalschutz

In der näheren Umgebung befindet sich zwar das denkmalgeschützte Fachwerk-Bauernhaus Werler Straße 304, doch denkmalpflegerische Belange hinsichtlich des Umgebungsschutzes sind nicht betroffen, da sich der zu überplanende Geltungsbereich in einem ausreichenden Abstand zum Baudenkmal befindet.

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und / oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und / oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt als Untere Denkmalbehörde und / oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761 / 93750; Fax: 02761 / 937520) als Obere Denkmalbehörde unverzüglich anzuzeigen. Das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Obere Denkmalbehörde die Entdeckungsstätte vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Die Obere Denkmalbehörde kann die Frist verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Bodendenkmals dies erfordern und dies für die Betroffenen zumutbar ist (§ 16 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz NW). Gegenüber der Eigentümerin oder dem Eigentümer sowie den sonstigen Nutzungsberechtigten eines Grundstücks, auf dem Bodendenkmäler entdeckt werden, kann angeordnet werden, dass die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Bodendenkmals sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden sind (§ 16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz NW).

11 Hinweise

Bergbau

Zum Thema des Bergbaus liegen keine weiteren Hinweise vor. Es erfolgt eine generelle Kennzeichnung in Textform gem. § 9 (5) BauGB. Die bergbaurechtlichen Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen des Behördenbeteiligungsverfahrens um Stellungnahme gebeten. Die Bezirksregierung Arnsberg wies in diesem Zuge auf verliehene Bergrechts- und Erlaubnisfelder hin. Aufgrund der jeweils beschränkten Laufzeit erteilter Bewilligungen und Erlaubnisse (in der

Regel fünf Jahre) sind im Bedarfsfall aktuelle Informationen bei der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6 - Bergbau und Energie in NRW, Goebenstraße 25, 44135 Dortmund einzuholen.

Kampfmittel

Dem Vermessungs- und Katasteramt der Stadt Hamm vorliegende großmaßstäbige Luftbilder der Jahre 1944/45 weisen für das Untersuchungsgebiet selbst nicht auf Bombentrichter hin.

Die Bezirksregierung Arnsberg -Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe (KBD-WL)- hat ergänzend zur Kampfmittelsituation im beantragten Bereich unter den Fundstellennummern 5/39011 und 5/40075 Stellung genommen. Danach liegt nach heutigem Stand eine **Kampfmittelbelastung durch Bombardierung** (in Teilbereichen) **und Beschuss** (in Teilbereichen) vor.

Wegen der genannten Belastungssituation sind nach heutigem Stand im Zusammenhang mit anstehenden Baumaßnahmen abhängig von deren Art und Umfang Überprüfungsmaßnahmen des KBD-WL erforderlich (ggf. Oberflächendetektionen zu bebauender Flächen, ggf. Bohrlochdetektionen vor Ramm- oder Bohrarbeiten). Die Festlegung dieser Maßnahmen erfolgt einzelfallbezogen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

Soweit die Erschließung eines Baugebietes über eine zentrale Stelle erfolgt, bietet sich die Durchführung von Maßnahmen zur Kampfmittelüberprüfung (z.B. Oberflächendetektionen) zentral für das gesamte Baugebiet (Baugrundstücke, Verkehrsflächen und sonstige Flächen) an. Hierdurch werden Verzögerungen vermieden.

Da das Vorhandensein von Kampfmittel des Zweiten Weltkrieges nie ausgeschlossen werden kann, wird ein allgemeiner Hinweis zum Thema Kampfmittel ebenso wie zu Bodenverunreinigungen 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 (☎ 02381/903-250, ☎ 02381/903-0 oder ☎ Notruf 112) oder Polizei (☎ 02381/916-0 oder ☎ Notruf 110).“

Anmerkung: Die Hinweise zum Kampfmittel beruhen auf Luftbildern, die bis heute zur Verfügung stehen und sind nicht abschließend. Für weitere Baumaßnahmen ist jeweils eine erneute Anfrage erforderlich. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass sich diese Stellungnahme nur auf die zurzeit bestehende Kampfmittelsituation bezieht.

Methangas

Bezüglich möglicher Vorsorgemaßnahmen im Hinblick auf potentielle Methanausgasungen aus dem Untergrund kann der Geologische Dienst NRW nur Hinweise auf mögliche Gaszutritte in Bohrungen geben. Hierbei handelt es sich um Methan, welches sich natürlicherweise in den kohlenführenden Schichten des tiefen Untergrundes gebildet hat (sog. thermogenes Methan) und durch bergbaulichen bzw. tektonischen Einfluss freigesetzt wurde. Aussagen zum Auftreten von bakteriell gebildetem Methan in oberflächennahen Gesteinsschichten sind nicht möglich. **Eine Auskunft zu bekannten Methanausgasungen an der Tagesoberfläche erfolgt durch die Bergbehörde.**

Für Bohrungen innerhalb der geplanten Erschließungsfläche des Bebauungsplans Nr. 03.098 gilt folgender mit der Bezirksregierung Arnsberg, Abt. 6, abgestimmte Hinweis:

„Der Bohransatzpunkt befindet sich in einem Gebiet, in dem Gasaustritte, insbesondere Methanausgasungen, aus dem Untergrund bekannt sind. Es ist nicht auszuschließen, dass bei

Bohrungen Gas, potentiell auch unter erhöhten Drucken, austreten kann. Daher sollte das ausführende Bohrunternehmen geeignete Arbeitsschutzmaßnahmen und Sicherheitsvorkehrungen treffen.“

Bergbau bzw. Altbergbau hat nach den vorliegenden Informationen in der Gemarkung Berge nicht stattgefunden. Nach Auskunft des Fachinformationssystems „Gefahren des Untergrundes“ (GDU) sind zudem keine verlassenen Tagesöffnungen des Bergbaus dokumentiert. Da eine bergbauliche Beeinflussung nicht vorliegt, sind aus Sicht des Geologischen Dienstes NRW zukünftige Änderungen des Ausgasungsverhaltens an der Tagesoberfläche im Zuge des Grubenwasseranstiegs nicht zu erwarten. Für konkrete Hinweise auf eine bergbauliche Beeinflussung wird auf eine standortbezogene Prüfung durch die zuständige Bergbehörde verwiesen.

Hinweise auf Störungen im Untergrund, die als Migrationspfad von kohlenbütigem Methan aus dem tiefen Untergrund an die Tagesoberfläche wirken können, liegen nach dem Störungskataster des Geologischen Dienstes NRW im Umfeld des Plangebiets (Radius >1.000 m) nicht vor.

12 Natur und Umwelt

Der Planbereich der 31. Änderung des FNP umfasst das Grundstück eines ehemaligen Gartencenters mit einem im Gewächshausstil errichteten Gebäude als ehemaliges Gartencenter sowie Stellplatzflächen, Lagerflächen und Grünflächen. Für das Plangebiet bestehen weder ein Baugebiets- oder Fluchtlinienplan, noch ein Bebauungsplan. Die planungsrechtliche Beurteilung erfolgt gemäß § 35 BauGB als Außenbereich. Für die nun angedachte Nachnutzung und Umsetzung des Vorhabens soll das erforderliche Planungsrecht in Form eines qualifizierten vorhabenbezogenen Bebauungsplanes inkl. Umweltbericht geschaffen werden. Parallel dazu muss für den Vorhabenbereich auch der Flächennutzungsplan geändert werden. Die Artenschutzrechtliche Prüfung und die Umweltprüfung wurden gemeinsam für den Bebauungsplan Nr. 03.098 und die 31. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt. Die Ergebnisse werden an dieser Stelle kurz zusammengefasst.

Artenschutz

Vom BÜRO MICHAEL WITTENBORG wurde im Januar 2019 eine erste artenschutzrechtliche Prüfung zum Bebauungsplan, der im Parallelverfahren zur 31. Änderung des Flächennutzungsplans erarbeitet wird, durchgeführt worden. Mit Wiederaufnahme des Planverfahrens Nr. 03.098 im Jahre 2022 erfolgt noch einmal eine Überprüfung der bisherigen gutachterlichen Aussagen und die Aktualisierung der Ergebnisse.

Das Untersuchungsgebiet umfasst den gesamten Bereich des Bebauungsplanes. Im Folgenden werden die Bewertung artenschutzrechtlicher Konflikte sowie das Fazit hieraus wiedergegeben:

„Im Rahmen der Erstellung des Bebauungsplanes 03.098 – An der Ostdorfstraße – wurde unter anderem geprüft, ob durch die geplante Aufstellung des Bebauungsplans und die daraus resultierende bauliche Inanspruchnahme potentielle Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausgelöst werden könnten. Im vorliegenden Fall wurde das mögliche Vorkommen von planungsrelevanten Arten anhand 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:

- *Biotopkataster des LANUV*
- *Fachinformationssystem des LANUV (FIS)*

Anhand der autökologischen Habitatansprüche der so ermittelten Arten sowie Kenntnissen über das lokale Vorkommen wurde eine Abschätzung der Wahrscheinlichkeit eines Vorkommens der jeweiligen Arten getroffen. Viele der als in NRW „planungsrelevant“ deklarierten Arten weisen

spezielle Lebensraumsprüche auf und werden daher auch häufig in den „Roten Listen“ der gefährdeten Arten geführt. Die oben beschriebene Strukturarmut sowie die isolierte Lage in einem urban stark überprägten Umfeld sowie die bauliche Substanz des Gebäudes schließen eine Eignung als Lebensraum für planungsrelevante Arten weitestgehend aus. Mögliche Fortpflanzungs- und Ruhestätten in Gehölzbeständen bleiben durch Festsetzungen erhalten.

Der Luftraum über dem Vorhabenbereich stellt auch für Fledermäuse ein potentielles Nahrungshabitat dar. Eine mögliche Betroffenheit der Arten ist hieraus nicht abzuleiten. Nahrungshabitate unterfallen nicht dem gesetzlichen Schutz, sofern sie nicht essentiell sind. Dies kann für alle planungsrelevanten Arten, die die Fläche (potentiell) nutzen können wegen der großen Aktionsradien ausgeschlossen werden. Für die Gruppe der Fledermäuse wird auch langfristig keine Minderung der Funktion zu erwarten sein.

Es ergibt sich bei der Betrachtung der Fläche und der Gebäude kein Hinweis darauf, dass hier planungsrelevante Arten Fortpflanzungs- und Ruhestätten nutzen könnten. Somit können eine Betroffenheit planungsrelevanter Arten und somit auch Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG Abs. 1 ausgeschlossen werden.

Es ist zu erwarten, dass der Planbereich von nicht planungsrelevanten Arten als Lebensraum genutzt wird. Bei den Europäischen Vogelarten sind die häufigeren und ubiquitären Arten von den Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG weitgehend pauschal freigestellt. Dies bedeutet, dass die zu erwartenden Beeinträchtigungen einzelner Individuen von „Allerweltsarten“, die im Planbereich brüten könnten, keine planungsrechtlichen Konsequenzen in Form von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG Abs. 1 bedingen. Es gilt aber auch hier die Beachtung des Tötungsverbots nach § 44 BNatSchG Abs. 1 Satz 1.

Um artenschutzrechtliche Konflikte zu vermeiden und zu minimieren, werden hier Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen formuliert:

- Zur Vermeidung von direkten Störungen und ggf. Tötungen von Individuen sind mögliche Rodungen und Gehölzrückschnitte daher grundsätzlich innerhalb der von § 39 (5) Satz 2 NatSchG vorgegebenen Zeiträume (01.10. bis 28./29.02) durchzuführen.
- Nach der Rodung ist das gerodete Holz aus dem Planbereich zu entfernen, um einen möglichen Besatz mit Brutvögeln zu verhindern.
- Eine Baufeldräumung vegetationsbestandener Bereiche ist nur außerhalb der Brutzeit im Zeitraum September bis Mitte März durchzuführen.
- Ein Rückbau des ehemaligen Gewächshauses im Nordwesten ist ebenfalls im o.g. Zeitraum durchzuführen, da dieses gegebenenfalls auch von Vogelarten als Brutplatz genutzt werden könnte. Auch für diese Arten gilt das Tötungsverbot. Bei einem geplanten Rückbau außerhalb dieser Zeiten ist vorab eine Kontrolle auf mögliche Bruten durchzuführen. Bei Nachweis einer Brut ist der Rückbau zu verschieben. Die Maßnahmen sind unter fachgutachterlicher ökologischer Baubegleitung durchzuführen/einzuhalten.

Empfehlung: Auch ohne offensichtlichen Nachweis möglicher Brutplätze bzw. einer Brutplatzeignung am ehemaligen Gartencenter wird auch ein Rückbau dieser Gebäude außerhalb der Brutzeit für den Zeitraum September bis Mitte März empfohlen. Gleichzeitig wäre somit auch die Hauptaktivitätszeit der Fledermäuse ausgespart.

Bei Einhaltung der beschriebenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen kann aber sicher ausgeschlossen werden, dass Individuen getötet 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.

Insofern können keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG prognostiziert werden. Es ist nicht erkennbar, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände die Vollzugsunfähigkeit des Bebauungsplans Nr. 03.098 – An der Ostdorfstraße – begründen könnten.“

Umweltbericht

Die Umweltprüfung wird ebenfalls durch das BÜRO MICHAEL WITTENBORG bearbeitet. Für die 31. Änderung des FNP und den parallel dazu laufenden Bebauungsplan Nr. 03.098 wurde ein gemeinsamer Umweltbericht erstellt. 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 31. Änderung des Flächennutzungsplanes dar.

Der durch das Vorhaben bzw. durch die planerische Vorbereitung verursachte Eingriff in Natur und Landschaft ist durch die Ermittlung der Eingriffshärte und ggf. Planung von Begrünungs- und Ausgleichsmaßnahmen auszugleichen. Neben den verbal beschriebenen Prognosen über die Entwicklung des jeweiligen Umweltzustandes ist daher zur Ermittlung des Kompensationsbedarfes eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung gemäß des Bewertungsverfahrens des LANUV (Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz, Stand 2021) erstellt worden. Als Grundlage für die Ermittlung des Bestandswertes dienten die im Gebiet derzeit vorzufindenden Biotop- und Nutzungstypen. In einer Biotoptypenwertliste ist jedem Biotoptyp (BT) ein festgesetzter Grundwert (auf einer Skala von 0 - 10) zugeordnet. Dabei sind u.a. Faktoren wie Seltenheit und Wiederherstellbarkeit des Biototyps für die Höhe des Wertes entscheidend. Qualitätsunterschiede aufgrund einer atypischen Biotopsituation können durch Korrekturfaktoren (Aufwertung durch entsprechende %-Erhöhung) ausgeglichen werden.

Im vorliegenden Fall wird / wurde der von der Planung betroffene Bereich bereits vollständig gewerblich genutzt. Innerhalb der gärtnerisch genutzten Gewerbefläche können bei der Bestandsaufnahme noch einzelne Teilbereiche hinsichtlich ihres Versiegelungsgrades und des Vegetationsbestandes differenziert werden. Hier sind zum einen die vollständig versiegelten Bereiche mit Gebäuden und gepflasterten Stellflächen zu nennen. Ehemalige Pflanzbeete nördlich der Verkaufsgebäude wurden teilweise vollständig abgeräumt und stellen nun vegetationsfreie Schotterflächen dar. In weiteren Teilbereichen ist der ehemalige Baum- und Strauchbestand in den Beeten durchgewachsen und wurde zurückgeschnitten. Randlich sind zu den Straßen und Wegen hin schmale Streifen von Straßenbegleitgrün zu finden, die teilweise von einem jungen Baumbestand eingenommen werden. Im Süden stocken hier 2-3 ältere Bäume (z.T. Nadelhölzer). Ein schmaler Streifen mit jungen Straßenbäumen im Süden ist in das Plangebiet einbezogen und wird im Bebauungsplan als „öffentliche Verkehrsfläche“ ausgewiesen“.

Für die Bewertung der Planung werden die Darstellungen im Flächennutzungsplan und die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen auf den oben beschriebenen Bestandsflächen zu Grunde gelegt. Die Flächengrößen wurden dem Bebauungsplan entnommen.

Der durch das Vorhaben bzw. durch die planerische Vorbereitung verursachte Eingriff ist durch die Ermittlung der Eingriffshärte und ggf. Planung von Ausgleichsmaßnahmen grundsätzlich auszugleichen. Entsprechend der ermittelten Flächengrößen und der Biotop-Werte gemäß dem genannten Bewertungsverfahren des LANUV lässt sich der theoretische Kompensationsbedarf

ermitteln. Mit den genannten Vorgaben und den aus den Unterlagen ersichtlichen Flächengrößen lässt sich vor allem wegen der vorhandenen großflächigen Versiegelung ein knapper Überschuss ermitteln. Es ist kein weiterer externer Ausgleich nötig.

Minimierungsmaßnahmen

Zur Minimierung von Einwirkungen wurden im Umweltbericht Maßnahmen formuliert, die zu beachten sind. Die Maßnahmen sind im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung umzusetzen und zu überwachen. Folgende Minimierungsmaßnahmen (*ausführliche Erläuterung siehe Umweltbericht*) sind auch mit Blick auf den Artenschutz anzuwenden:

- Schutz der vorhandenen Gehölze und Gewässer (außerhalb des Planbereiches) vor schädlichen Einwirkungen;
- Baudurchführung zum Schutz des Bodens und des Grundwassers;
- Rodungen und Gehölzrückschnitte innerhalb der Zeiträume (01.10. bis 28./29.02);
- gerodetes Holz aus dem Planbereich entfernen;
- Baufeldräumung / Rückbau des ehemaligen Gewächshauses nur außerhalb der Brutzeit im Zeitraum September bis Mitte März, vorab eine Kontrolle auf mögliche Brutplätze.

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

13 Auswirkungen auf die Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 03.098 der Stadt Hamm soll Planungsrecht für die Nachnutzung des Grundstücks des ehemaligen Gartencenters geschaffen werden. Das Plangebiet besitzt eine exponierte Lage an der Bundesstraße B63 (Werler Straße) zwischen dem Siedlungsgefüge des Ortsteils Berge und der Einfahrt in den Innenstadtbereich von Hamm. Das Gebäude des ehemaligen Gartencenters steht an diesem Kreuzungsbereich schon etliche Jahre ungenutzt leer und droht zu verwaunern. Da bisherige Überlegungen für eine Nachnutzung des Gebäudes nicht zu einem entsprechenden Ziel geführt haben, ist die Grundstückseigentümerin nun bestrebt, das Areal anderweitig baulich zu entwickeln.

Für den Untersuchungsbereich bestehen weder ein Baugebiets- oder Fluchtlinienplan, noch ein Bebauungsplan. Da es sich bei dem Plangebiet um Außenbereich gemäß § 35 BauGB handelt, besteht für die dargestellten Planungen keine planungsrechtliche Grundlage. Es soll daher der Bebauungsplan Nr. 03.098 aufgestellt werden. Hierzu wird zudem parallel eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich werden.

Der Bebauungsplan soll die für die Errichtung einer Büroimmobilie mit modernen energieeffizienten Büroflächen erforderlichen Festsetzungen treffen. Diese sind im weiteren Verfahren zu prüfen und festzulegen. Erste Überlegungen sehen als Nutzungsausweisung ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung – Büro und Verwaltung – vor. Der Bebauungsplan soll als vorhabenbezogener Bebauungsplan die Nutzung konkret festsetzen.

Der seit dem 13.12.2008 wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Hamm weist für den hier behandelten Bereich ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung - Großflächiger Handel - Gartenmarkt - aus. Da die geplanten Ausweisungen des Bebauungsplans inhaltlich nicht aus dem Flächennutzungsplan abgeleitet werden können, wird daher gemäß § 8 Abs. 3 BauGB parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 03.098 - An der Ostdorfstraße - die 31. Änderung des Flächennutzungsplans - An der Ostdorfstraße - durchgeführt.

In diesem Rahmen wurde in einer ersten Stufe ein Abstimmungsverfahren gemäß § 34 Landesplanungsgesetz durchgeführt. Zunächst wurden gemäß § 34 Abs. 1 LPIG die Ziele der Raumordnung für den Geltungsbereich der Bebauungsaufstellung bzw.

Flächennutzungsplanänderung abgefragt. Der Regionalverband Ruhr hat hierzu mit einem Schreiben am 31.05.2021 folgendermaßen Stellung (Fazit) genommen:

„Die Anpassung der 31. FNP-Änderung an die derzeit gültigen Ziele der Raumordnung kann gemäß § 34 Abs. 1 LPIG NRW nicht bestätigt werden. Nach Prüfung ist derzeit keine Vereinbarkeit zwischen Ziel 2.3 des LEP NRW und der [...] Entwicklung der Fläche gegeben.

Es wird darauf hingewiesen, dass zur Vorlage gemäß § 34 Abs. 5 LPIG NRW die vollständigen Planunterlagen einzureichen sind.

Die vorstehende Entscheidung bezieht sich ausschließlich auf § 34 Landesplanungsgesetz Nordrhein-Westfalen. Weitere Genehmigungen oder Entscheidungen nach anderen gesetzlichen Vorschriften bleiben hiervon unberührt.

In Hinblick auf den Erarbeitungsstand des RP Ruhr und die bevorstehende Öffentlichkeitsbeteiligung ist zurzeit eine Regionalplanänderung gemäß § 19 Abs. 5 LPIG nicht absehbar. Wir empfehlen Ihnen im Rahmen der Beteiligung zur zweiten Offenlage des Regionalplans Eingaben zum o.g. Vorhaben zu machen, da durch eine parallele Regionalplanänderung kein zeitlicher Vorteil bzw. Mehrwert generiert wird und zudem personelle Ressourcen ineffektiv gebunden werden. Ein entsprechendes Zielabweichungsverfahren zum landesplanerischen Ziel 2.3 des LEP NRW ist bei der Landesplanungsbehörde zu beantragen.“

Im Sommer 2021 erfolgte die Beantragung des Zielabweichungsverfahrens. Durch unterschiedliche Entwicklungen und geänderte Überlegungen der Nachnutzung wurde das Verfahren vorerst ruhend gestellt. Es wird zusätzlich noch abgewartet, ob der Abschluss der Neuaufstellung des Regionalplans Ruhr im Laufe des Jahres 2023 erfolgt.

Der nunmehr in Aufstellung befindliche Regionalplan Ruhr (RP Ruhr) sieht im Planbereich zukünftig einen Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) vor.

Der Regionalplan Ruhr hat in der Zeit vom 06.02.2023 bis einschließlich zum 31.03.2023 eine dritte Offenlage durchlaufen. Aktuell wird der Regionalplan Ruhr für die weiteren Verfahrensschritte – Feststellungsbeschluss durch die Verbandsversammlung (geplant im November 2023) und Rechtsprüfung durch die Landesplanungsbehörde – vorbereitet.

Mit der Beteiligung des Regionalverband Ruhr wurde erneut eine landesplanerische Abstimmung gem. § 34 Abs. 5 LPIG NRW durchgeführt. Der Regionalverband Ruhr hat hierzu mit seinem Schreiben am 25.07.2023 (nach abgeschlossener dritter Offenlage des RP Ruhr) folgende Stellungnahme abgegeben:

„[...] Im Entwurf des Regionalplan Ruhr (RP Ruhr) befindet sich der Geltungsbereich der 31. FNP-Änderung in einem „Allgemeinen Siedlungsbereich“ (ASB). Gemäß Anlage 3 der LPIG DVO können im ASB u.a. Flächen für wohnverträgliches Gewerbe sowie öffentliche und private Dienstleistungen dargestellt werden.

Eine Darstellung und Festsetzung von wohnverträglichem Gewerbe ist mit den in Aufstellung befindlichen Zielen vereinbar. [...] Nach Rechtskraft des RP Ruhr kann eine Anpassung nach jetzigem Stand der Dinge [...] in Aussicht gestellt werden. [...]

Vor dem Hintergrund der abgeschlossenen dritten Offenlage und des vorgesehenen Feststellungsbeschlusses sind die landesplanerischen Voraussetzungen erfüllt. Einer Genehmigung des FNP durch die höhere Verwaltungsbehörde stehen somit keine landesplanerischen Bedenken entgegen.

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

Hamm, 27.07.2023

gez.
Andreas Mentz
Stadtbaurat

gez.
Joachim Horst
Städtischer Baudirektor

14 Anhang

Tabellarische Zusammenfassung

Name des Verfahrens	31. Änderung des FNP - An der Ostdorfstraße -	
Lage des Plangebietes	- Stadtbezirk Rhynern - westlich der Werler Straße, nördlich der Ostdorfstraße, östlich des evangelischen Martin-Luther-Gemeindehauses	
Struktur des Plangebietes (Bestand)	- ehemaliges Gartencenter mit einem im Gewächshausstil errichteten Gebäude sowie Stellplatzanlage	
Charakteristik der Planung / geplante Nutzungs- bzw. Bebauungsstruktur	- Ziel des Bebauungsplans ist die Ermöglichung der Nachnutzung des exponiert gelegenen Geländes - Büronutzung „Büro-Center BOB.Hamm“	
Art des Verfahrens	Änderungsverfahren gemäß § 2 (1) BauGB	
Verfahrensverlauf	Änderungsbeschluss	10.07.2018 (Vorlage Nr. 1530/18)
	Scoping gem. § 4 (1) BauGB	30.07. - 30.08.2018
	erneuter Aufstellungsbeschluss	29.03.2022 (Vorlage Nr. 0661/22)
	erneute frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB	Besprechungsmöglichkeit vom 09.06.2022 bis 24.06.2022
	erneute Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB	vom 07.12.2022 bis 11.01.2023
	Offenlegungsbeschluss	28.03.2023 (Vorlage Nr. 1054/23)
	Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) und Benachrichtigung der Behörden	vom 16.05.2023 bis 21.06.2023
Organisation der Erschließung	- äußere Erschließung über die Ostdorfstraße - Neuplanung eines Fuß- und Radweges auf der Nordseite der Ostdorfstraße	
Planausweisung / Dichtewerte	Sondergebietsfläche „Büro und Verwaltung“	
Kompensationsmaßnahmen / Ausgleichsflächen	- kein externer Kompensationsbedarf - ökologische Maßnahme nördlich außerhalb des Plangebietes: Abkopplung eines bestehenden Grabens vom Mischwasserkanal, somit Entflechtung von Schmutz- und Regenwasser	
Sonstige Anmerkungen	-	
Gutachten	Artenschutz	Januar 2023
	Immissionsschutz	Mai 2023
	Verkehr / Erschließung	April 2023
Flächenbilanzierung	Gesamtfläche (Plangebiet)	ca. 0,9 ha
	Sondergebietsfläche	ca. 0,9 ha