

Für die Erarbeitung des Entwurfes Hamm, 27.02.2024 Stadtplanungsamt	gez. A. Mentz Stadtbaurat	Der Entwurf dieser 31. Änderung des Flächennutzungsplanes hat mit zugehöriger Begründung und Umweltbericht gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 16.05.2023 bis einschließlich 21.06.2023 öffentlich ausgelegen.
gez. Horst Stadt. Baudirektor	gez. U. Mentz Abteilungsleiterin	Hamm, 20.07.2023 Der Oberbürgermeister i.A. L. S. gez. Horst Stadt. Baudirektor
Der Rat der Stadt Hamm hat am 29.03.2022 gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen, den Flächennutzungsplan zu ändern. Die Bekanntmachung erfolgte am 01.06.2022		Der Rat der Stadt Hamm hat gem. § 3 Abs. 2 S. 4 BauGB die fristgemäß abgg. Stellungnahmen geprüft und diese 31. Änderung des Flächennutzungsplanes am 12.12.2023 festgestellt.
Hamm, 11.04.2023 Der Oberbürgermeister i.A. L. S. gez. Horst Stadt. Baudirektor		Hamm, 08.01.2024 Der Oberbürgermeister i.A. L. S. gez. Horst Stadt. Baudirektor
Die öffentliche Darlegung und Erörterung zur 31. Änderung des Flächennutzungsplanes nach § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte als Besprechungsmöglichkeit bei der Verwaltung vom 09.06.2022 bis zum 24.06.2022		Die 31. Änderung des Flächennutzungsplanes ist gem. § 6 Abs. 1 BauGB mit Verfügung vom 12.03.2024 genehmigt worden. Az.: 35.02.05.01-003
Hamm, 11.04.2023 Der Oberbürgermeister i.A. L. S. gez. Horst Stadt. Baudirektor		Amsberg, 12.03.2024 Bezirksregierung Amsberg i.A. L.S. gez. Keul
Der Rat der Stadt Hamm hat die gem. § 3 Abs. 2 BauGB erforderliche öffentliche Auslegung der 31. Änderung des Flächennutzungsplanes mit der Begründung vom 26.01.2023 am 28.03.2023 beschlossen.		Die Genehmigung der 31. Änderung des Flächennutzungsplanes ist gem. § 6 Abs. 5 BauGB am 28.03.2024 ortsüblich bekannt gemacht worden. Die 31. Änderung des Flächennutzungsplanes ist mit dem Tage der Bekanntmachung wirksam.
Hamm, 11.04.2023 Der Oberbürgermeister i.A. L. S. gez. Horst Stadt. Baudirektor		Hamm, 08.04.2024 Der Oberbürgermeister i.A. L. S. gez. Horst Lfd. Stadt. Baudirektor
Die öffentliche Auslegung dieser 31. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Begründung und Umweltbericht ist gem. § 3 Abs. 2 BauGB am 09.05.2023 ortsüblich bekanntgemacht worden.		Diese Flächennutzungsplanänderung besteht neben der zeichnerischen Darstellung aus der Begründung als Kurzfassung (Plan) und einer ausführlichen Begründung sowie dem Umweltbericht (Anlagen).
Hamm, 20.07.2023 Der Oberbürgermeister i.A. L. S. gez. Horst Stadt. Baudirektor		Hamm, 08.04.2024 Der Oberbürgermeister i.A. L. S. gez. Horst Lfd. Stadt. 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 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) i.V.m. der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Bauzonierungsverordnung - BauZVO -) vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
– jeweils in der gegenwärtig geltenden Fassung –
Planzielenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58)

Hinweise

Bergbau

Zum Thema des Bergbaus liegen keine weiteren Hinweise vor. Es erfolgt eine generelle Kennzeichnung in Textform gem. § 9 (5) BauGB. Die Bezirksregierung Amsberg weist 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 Amsberg, Abteilung 6 - Bergbau und Energie in NRW, Goebenstraße 25, 44135 Dortmund einzuholen.

Methanausgasungen

Das Stadtgebiet von Hamm liegt wie weitere Teile des Ruhrgebietes und des südlichen Münsterlandes teilweise im Bereich oberflächiger Austritte von natürlichem Methan. Für Bohrungen innerhalb der 31. Änderung des FNP gilt folgender 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 Drücken, austreten kann. Daher sollte das ausführende Bohrunternehmen geeignete Arbeitsschutzmaßnahmen und Sicherheitsvorkehrungen treffen.

Bodendenkmalschutz

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 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 Entdeckungsgestaltung sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Obere Denkmalbehörde die Entdeckungsgestaltung vorher freigelegt 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 NRW). Gegenüber der Eigentümerin oder dem Eigentümer sowie den sonstigen Nutzungsberechtigten eines Grundstücks, auf dem Bodendenkmälern 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 NRW).

DIN-Normen 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.

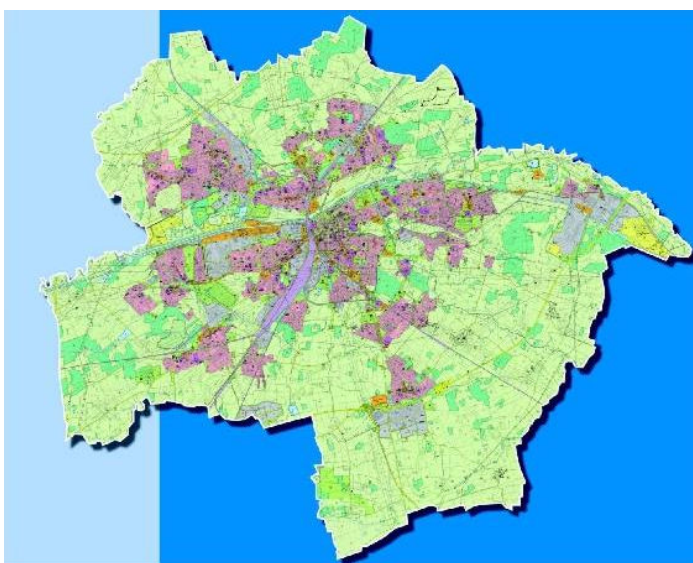
Kontaktadressen:

Die in den Hinweisen angegebenen Kontaktdaten (Name, Adresse, Fax- oder Telefonnummer) haben den Stand von Januar 2023.

Hamm:

31. Änderung des Flächennutzungsplanes Hamm

- An der Ostdorfstraße -



Stadtplanungsamt Hamm

Begründung als Kurzfassung

Lage und Standort

Der Planbereich der 31. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) – An der Ostdorfstraße – umfasst den Grundstücksbereich des ehemaligen Gartencenters mit den Flurstücken Nrn. 1078 und 1080 (Gemarkung Berge, Flur 9). Das circa 0,9 ha große Plangebiet liegt im nordwestlichen Kreuzungsbereich der Werler Straße und Ostdorfstraße.

Bestand und übergeordnete Planungen

Das Gebäude des ehemaligen Gartencenters steht an diesem Kreuzungsbereich schon viele Jahre ungenutzt leer und droht zu verwahrlosen. 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. Das nun geplante Vorhaben steht im Einklang mit allgemeinen städtebaulichen Grundsätzen und ist grundsätzlich geeignet, die städtebaulichen Potentiale dieser Örtlichkeit zu nutzen. Durch die besondere Lage des Grundstücks und mit Blick auf eine Ortseingangssituation sollte dabei u.a. auf eine hochwertige Architektur geachtet werden. Im Regionalplan Dortmund - Teilschnitt Oberbereich Dortmund - westlicher Teil - ist der Planbereich aktuell als allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich (AFAB) festgelegt. Der in Aufstellung befindliche Regionalplan Ruhr (RP Ruhr) sieht im Planbereich zukünftig einen Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) vor. Nach Aussage des RVR ist die Absicht der Stadt Hamm, das brachgefallene Areal des ehemaligen Gartencenters einer neuen städtebaulichen Nutzung zuzuführen nachvollziehbar und aus Sicht der Regionalplanungsbehörde sinnvoll.

Planungsziel

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Hamm weist für den Bereich des ehemaligen Gartencenters ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Handel – Gartenmarkt“ aus. Als Nachnutzung ist nunmehr dort 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 für das Grundstück des ehemaligen Gartencenters 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.

Infrastruktur

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 Dreienfurt 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. Die Zu- und Abfahrt zu dem Gelände erfolgt über die bestehende Zufahrt des ehemaligen Gartencenters von der Ostdorfstraße aus. Der ruhende Verkehr ist innerhalb des Sondergebietes und des angrenzenden Gewerbegebietes vorgesehen. Das Vorhaben kann 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. 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. Der Anschluss des Schmutzwassers erfolgt mittels Hebeanlage und Druckrohrleitung am Schacht 39060 (in der Ostdorfstraße) an das Druckentwässerungssystem Ostdorf.

Für das 31. FNP-Änderungsverfahren wurden neben einer Umweltprüfung auch Gutachten bezüglich der Erschließung und verkehrlichen Anbindung, der Schallimmissionen und ein Gutachten zum Thema Artenschutz durchgeführt.

Schallimmissionen

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 Lärmpegelbereiche bezogen auf die jeweilige Gebäudeseite von LPB II bis LPB III (Innenhof), Lärmpegelbereichen LPB V an der Ost- und Südfassade sowie Lärmpegelbereich LPB III bis LPB IV an der Nord- und Westfassade. Die Hinweise für Schallschutzmaßnahmen werden planungsrechtlich im vorhabenbezogenen Bebauungsplan als Festsetzungen festgeschrieben.

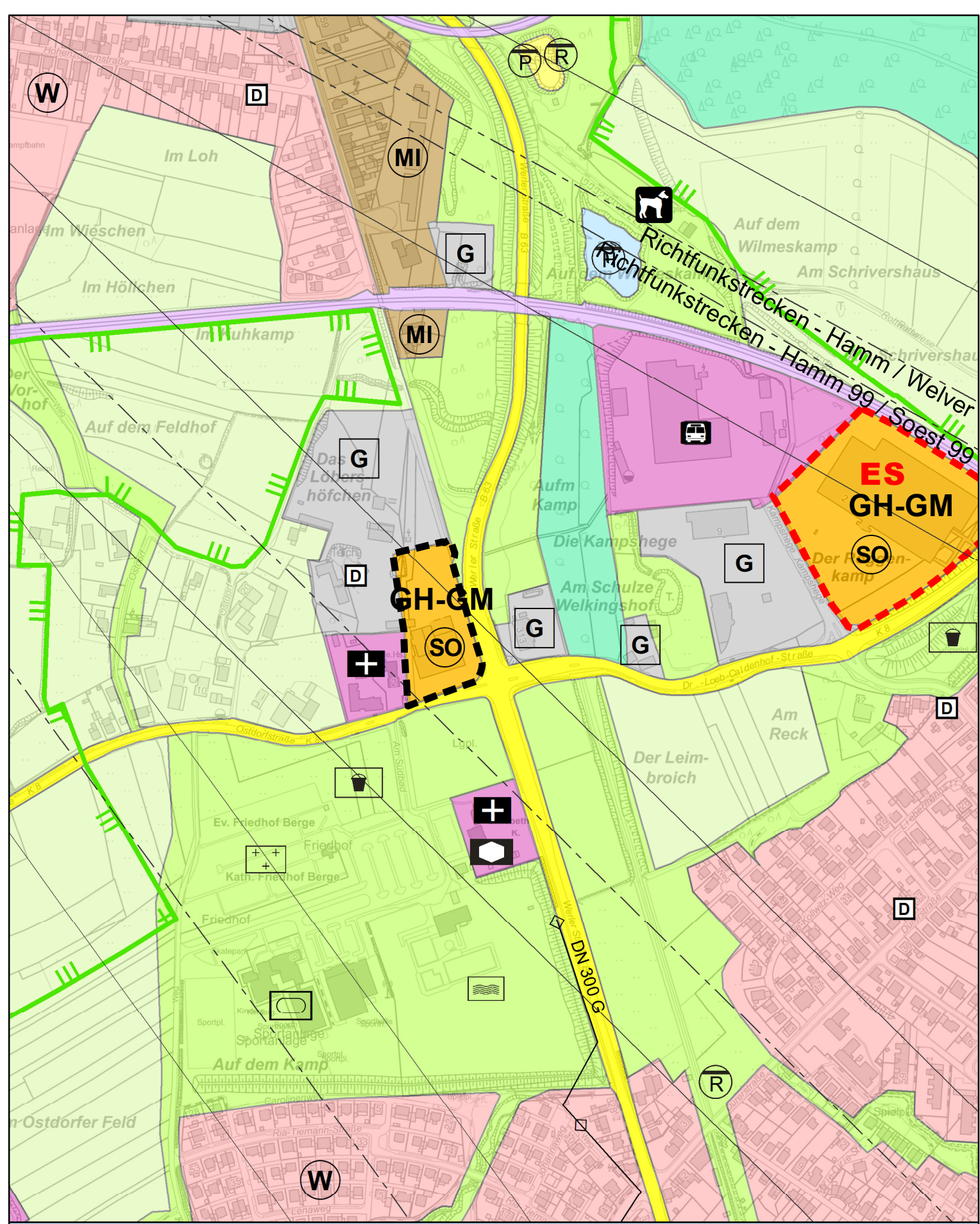
Artenschutz

Eine Artenschutzrechtliche Prüfung wurde durchgeführt mit dem Ergebnis, dass das geplante Vorhaben aus artenschutzrechtlicher Sicht unter Berücksichtigung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen genehmigungsfähig ist. Es bestehen keine artenschutzrechtlichen Bedenken. Es ist nicht zu erwarten, dass die Festsetzungen und planerischen Vorgaben des Bebauungsplans und der 31. 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), deren Vorgaben – soweit vorhanden – im Plangebiet entsprechend berücksichtigt wurden. Da sich durch die geplante Änderung die bisherige intensive Nutzung nicht ändern wird und weitere Eingriffe nicht vorbereitet werden, können (erhebliche) Auswirkungen auf Schutzgüter ausgeschlossen werden. Anderweitige Planungsmöglichkeiten kommen wegen der speziell auf das Plangebiet gerichteten Ziele nicht in Betracht. Der Flächennutzungsplan muss für die Planung geändert werden. Diese Änderung stellt die 31. Änderung des Flächennutzungsplanes dar.

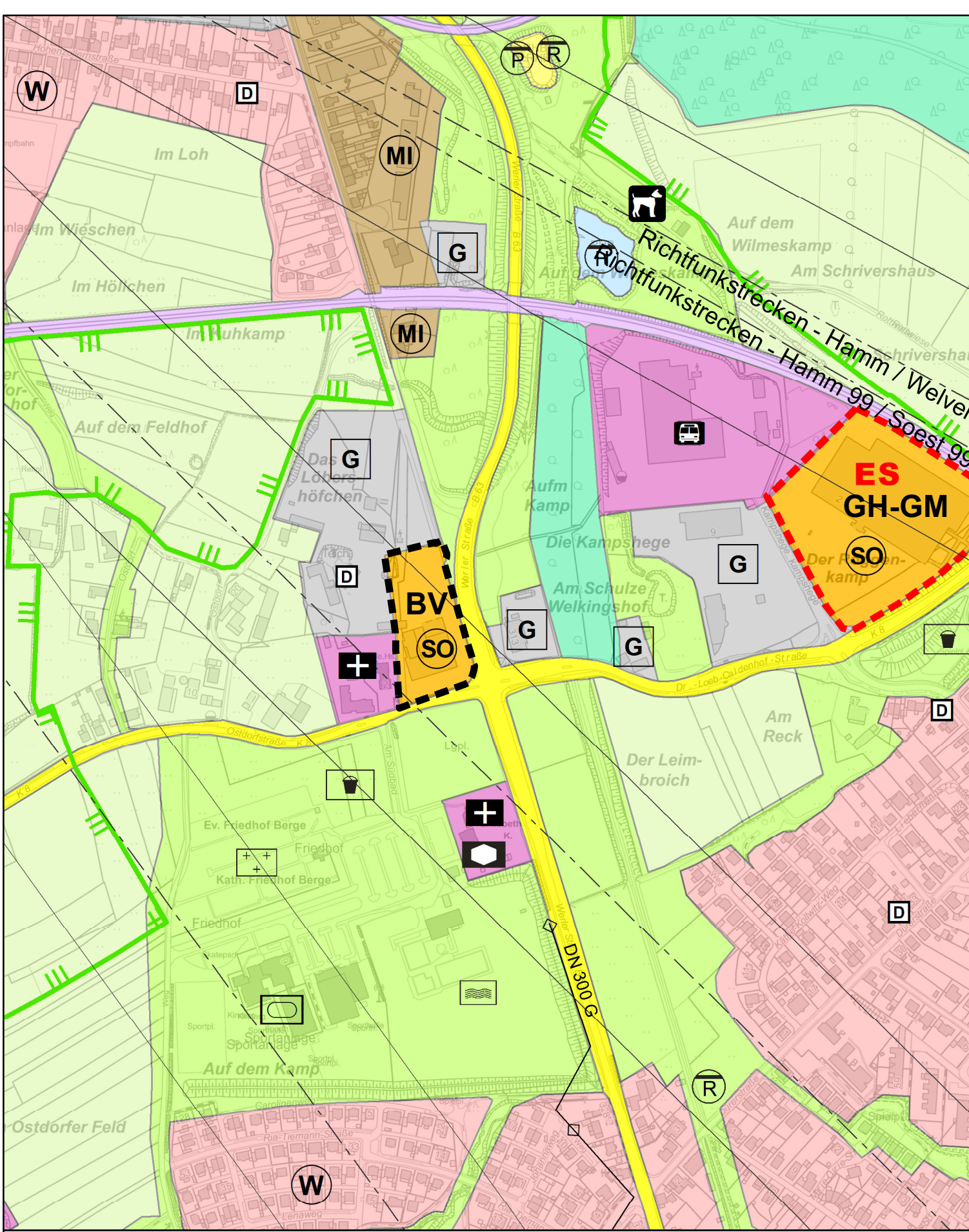
Diese Begründung als Kurzfassung hat lediglich Hinweischarakter. Die ausführliche Begründung mit Umweltbericht sowie die Gutachten liegen bei der Verwaltung zur Einsichtnahme bereit.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan

Bestand

- An der Ostdorfstraße -



Auszug aus dem Flächennutzungsplan

31. Änderung

- An der Ostdorfstraße -

LEGENDE

Darstellungen (§ 5 Abs. 2 BauGB)

Art der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 der BauNVO)

- (W)** Wohnbaufläche
- (MD)** Dorfgebiet
- (MI)** Mischgebiet
- (MK)** Kerngebiet
- (MU)** Urbanes Gebiet
- (G)** Gewerbliche Baufläche
- (SO)** Sondergebiete untergliedert nach

- BV** Büro und Verwaltung
- BW** Besonderes Wohnen
- CP** Campingplatz
- FGH** Freizeit / Gesundheit / Hotel
- FK** Freizeit und Kultur
- FTB** Forschung, Technologie und Bildung
- GH** Großflächiger Handel
- GH-B** Großflächiger Handel - Baumarkt
- GH-L** Großflächiger Handel - Lebensmittel
- GH-M** Großflächiger Handel - Möbelmarkt
- GH-GM** Großflächiger Handel - Gartenmarkt
- GH-KG** Großflächiger Handel - Kunst und Galerie
- GT-MH** Gewerbliche Hälterhaltung - Hähnenmast
- GT-LH** Gewerbliche Hälterhaltung - Legehennen
- GK** Großkino
- H** Hotel
- Hafen** Hafen
- HS** Hochschulgebiet
- MD** Medizinisches Dienstleistungsgewerbe
- MV** Messen und Veranstaltungen
- S** Sporthalle
- SF** Sport und Freizeit
- SG** Sport und Gesundheit
- TGZ** Technologie- und Gründerzentrum

Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrsstraßen (§ 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB), (§ 5 Abs. 4 und 4a BauGB)

- Überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen
- Vorbehaltsfläche für Straßenplanung
- Planung - Netzerweiterung ohne räumliche Festlegung
- Öffentliche Stellplatzanlage
- Park & Ride

Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen der öffentl. und privaten Bereiche (§ 5 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

- Flächen für den Gemeinbedarf, untergliedert nach
- öffentliche Verwaltung
- Feuerwehr
- kirchliche und religiöse Zwecke
- sportliche Zwecke
- Hallenbad
- Bildung und Forschung
- kulturelle Zwecke
- Krankenhaus
- soziale Zwecke
- Altenheim
- Einrichtung für Kinder (Kindergarten)
- Einrichtungen für Jugendliche
- Betriebsbedarf

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Verwertung oder Beseitigung von Abwasser und festen Abfallstoffen sowie für Ablagerungen (§ 5 Abs. 2 Nr. 4 BauGB)

- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Verwertung oder Beseitigung von Abwasser und festen Abfallstoffen sowie für Ablagerungen
- Versorgungsfläche
- Wasserpumpwerk
- Wasserturm
- Elektrizität
- Umspannwerk
- Gas
- Entsorgungsfläche
- Abfall
- Ablagerung
- Abwasser
- Kläranlage
- Becken (RÜB, RKB, RBF)
- Pumpwerk
- Regenrückhaltebecken (RRB)

Hauptversorgungsleitungen

- KV Elektrizität
- F Fernwärme
- G Gas unterirdisch
- W Wasser unterirdisch

Grünflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB), (§ 5 Abs. 4 und 4a BauGB)

- Grünflächen, untergliedert nach
- Schützenplatz
- Friedhof
- Krematorium
- Freizeitgestaltung und Erholung
- Freibad
- Spielplatz / Bolzplatz
- Sportplatz
- Reitsportanlage
- Golfplatz
- Parkanlage
- Dauerkleingarten
- Zeltplatz / Campingplatz
- Naturnahe Entwicklung
- Hundeübungsplatz

Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG (§ 5 Abs. 2 Nr. 4 BauGB)

- Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG
- Lärmschutz
- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, sowie Flächen, die im Interesse des Hochwasserschutzes und der Regelung des Wasserabflusses freizuhalten sind (§ 5 Abs. 2 Nr. 7 BauGB)
- Wasserfläche
- Schleuse
- Wasserwirtschaft
- Hochwasserrückhaltebecken
- Retentionsfläche
- Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen (§ 5 Abs. 2 Nr. 8 BauGB)
- Flächen für Aufschüttungen
- In Aufschüttung befindliche Fläche

Flächen für die Landwirtschaft und Wälder (§ 5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB)

- Landwirtschaft
- Wald

Kennzeichnungen (§ 5 Abs. 3 BauGB)

- Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 5 Abs. 3 Nr.3 BauGB)
- Flächen unter denen der Bergbau umgeht (§ 5 Abs. 3 Nr. 2 BauGB)
- Unter dem gesamten Stadtgebiet ging der Bergbau um.

Nachrichtliche Übernahmen und Vermerke (§ 5 Abs. 4 und 4a BauGB)

- Ortsdurchfahrt
- Raststätte
- Bahnanlage
- Bahnhof / Haltepunkt
- Sonderlandeplatz
- Segelfluggelände
- Naturschutzgebiet
- Landschaftsschutzgebiet
- Flora - Fauna - Habitat - Gebiet
- Überschwemmungsgebiet

Denkmalschutz

- Baudenkmal
- Bodendenkmal
- Häufung von Baudenkmalen

Richtfunktrecken

- Richtfunktasse
- Schutzstreifen Richtfunktasse
- Fernmeldeturm

Sonstige Planzeichen

- Bergwerkschacht stillgelegt
- Biomasseanlage
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Stadtgrenze

Ergänzende Hinweise Zentrale Versorgungsbereiche

- Hauptzentrum
- Stadtteilzentrum
- Nahversorgungszentrum
- Stadtteilzentrum - potenzielle Erweiterung
- Ergänzungsstandort