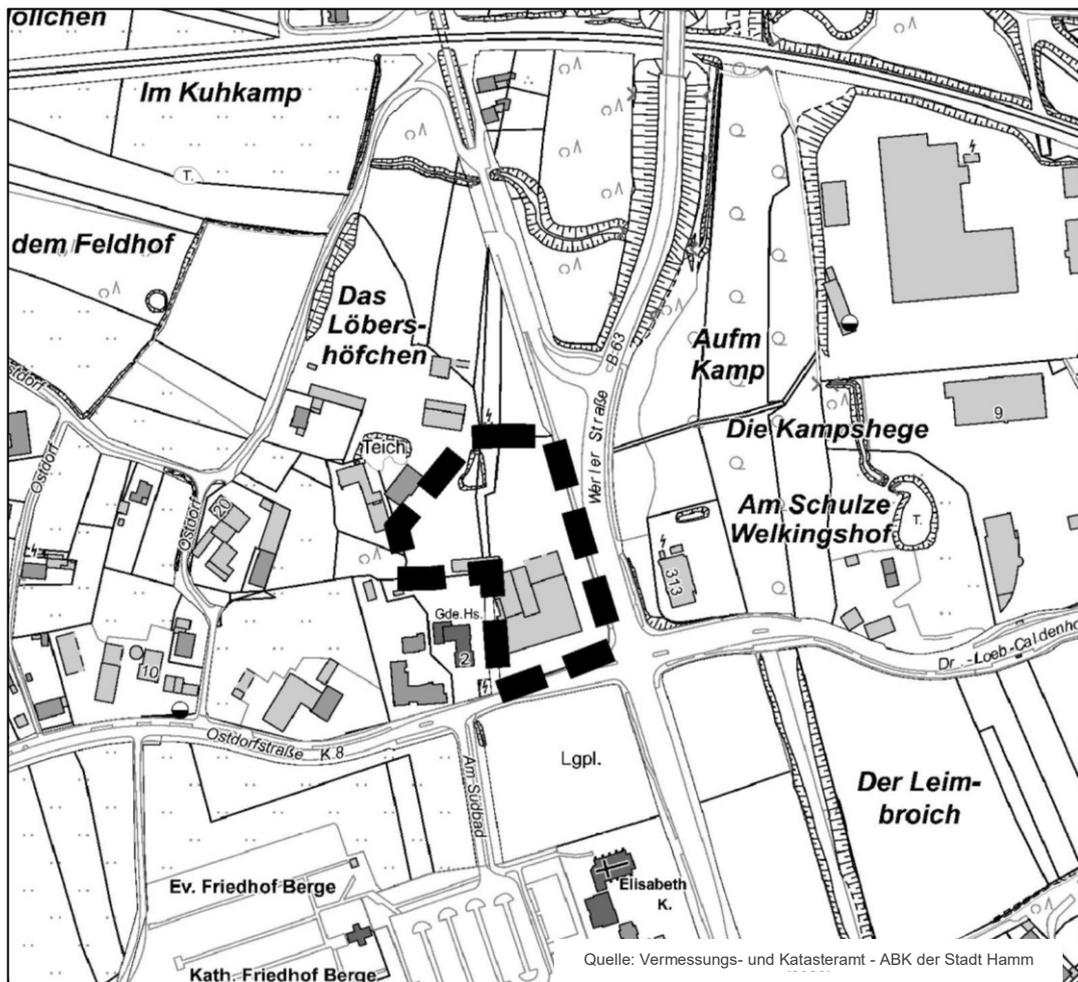


Stadt Hamm

Stadtplanungsamt



Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 03.098 – An der Ostdorfstraße –

Zusammenfassende Erklärung
gem. § 10 Abs. 4 Satz 1 BauGB

Inhalt

1	Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 03.098.....	3
2	Ziele des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 03.098.....	3
3	Verfahrensablauf	3
4	Berücksichtigung der Umweltbelange.....	4
5	Monitoring	7
6	Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung.....	7
7	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	12

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. 03.098

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 03.098 - An der Ostdorfstraße - umfasst die in der Gemarkung Berge (Flur 9) liegenden Flurstücke Nrn. 1078, 1080 und teilweise die Flurstücke Nr. 1081 und 307.

Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 12.497m² und wird begrenzt durch

- die östliche Grundstücksgrenze des Flurstücks Nr. 1081 (Graben),
- die nördliche, nordöstliche Grundstücksgrenze des Flurstücks Nr. 1149 (Ostdorfstraße),
- die westliche, südwestliche Grundstücksgrenze des Flurstücks Nr. 2155 (Werler Straße) bis hin zum gemeinsamen Grenzpunkt der Flurstücke Nr. 2155, 457 und 1080,
- die südliche Grundstücksgrenze des Flurstücks Nr. 457,
- eine gedachte Verlängerung der südlichen Grundstücksgrenze des Flurstücks Nr. 457 in Richtung Westen beginnend im gemeinsamen Grenzpunkt der Flurstücke Nr. 1081, 457 und 1080 auf eine Länge von 18,90 m,
- eine im letzten Punkt beginnende und um 130 Grad nach Südwesten abknickenden Linie auf eine Länge von 73,80 m bis auf die nordöstliche Grundstücksgrenze des Flurstücks Nr. 306,
- die nordöstliche, östliche Grundstücksgrenze der Flurstücke Nrn. 306 und 880,
- die nördliche Grundstücksgrenze des Flurstücks Nr. 1153,
- und einer gedachten Verlängerung nördliche Grundstücksgrenze des Flurstücks Nr. 1153 in Richtung Osten auf eine Länge von 4,17 m bis auf die östliche Grundstücksgrenze des Flurstücks Nr. 1081 (Graben).

Das Plangebiet liegt im nordwestlichen Kreuzungsbereich der Werler Straße und Ostdorfstraße. Es handelt sich dabei um das Grundstück eines ehemaligen Gartencenters.

2 Ziele des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 03.098

Der Rat der Stadt Hamm hat am 10.07.2018 den Änderungsbeschluss und den Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan Nr. 03.098 – An der Ostdorfstraße – und im Parallelverfahren für die 31. Änderung des FNP gefasst.

Als Nachnutzung des ehemaligen Gartencenters ist eine Büroimmobilie als „Balanced Office Building - BOB.Hamm“ durch den Vorhabenträger (Investor) zusammen mit dem Architekturbüro Chapman Taylor geplant. Das Gebäude soll aus mehreren maximal 4-geschossigen Gebäudeteilen bestehen und sich an den Straßenfluchten der Ostdorfstraße sowie der Werler Straße orientieren. Für die angelegte Nutzung ist ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung ‚Büro und Verwaltung‘ vorgesehen.

3 Verfahrensablauf

Beim vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 03.098 sind die folgenden, förmlich festgelegten Verfahrensschritte nach den rechtlichen Maßgaben des BauGB durchgeführt worden:

Nr.	Verfahrensschritt	Datum	Vorlage
1	Änderungsbeschluss und Beschluss zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung	10.07.2018	1508/18
2	Frühzeitige Beteiligung der TÖB und sonstiger Behörden gemäß § 4 (1) BauGB (<i>Scoping</i>)	vom 30.07.2018 bis einschließlich 30.08.2018	/
3	Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (Besprechungsmöglichkeit) gemäß § 3 (1) BauGB	vom 07.12.2018 bis einschließlich 21.12.2018	/
4	Offenlegungsbeschluss	21.05.2019	1834/19
5	Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB und Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB	vom 22.07.2019 bis einschließlich 06.09.2019	/
6	Erneuter Aufstellungsbeschluss	29.03.2022	0660/22

7	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB (<i>Besprechungsmöglichkeit</i>)	vom 09.06.2022 bis einschließlich 24.06.2022	/
8	Gestaltungsbeirat	29.08.2022	/
9	Beteiligung der Behörden und Fachämter gemäß § 4 (2) BauGB	vom 07.12.2022 bis einschließlich 11.01.2023	/
10	Änderung des Geltungsbereiches und Antrag auf Verfahrensumstellung / Offenlegungsbeschluss	28.03.2023	1054/23
11	Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB und Benachrichtigung der Behörden und Fachämter	vom 16.05.2023 bis einschließlich 21.06.2023	/
12	Landesplanerische Abstimmung gemäß § 34 LPlG	25.07.2023	/
13	Gestaltungsbeirat	28.08.2023	/
14	ergänzendes Verfahren gem. § 4a (3) BauGB (Beteiligung der Betroffenen)	bis 20.10.2023	/
15	Satzungsbeschluss	12.12.2023	1301/23
16	Öffentliche Bekanntmachung / Wirksamkeit	28.03.2024	/

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 FNP-Änderungsverfahren, dokumentiert.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 03.098 – An der Ostdorfstraße – wurde eine gemeinsame Umweltprüfung (durch das BÜRO MICHAEL WITTENBORG, Hamm) für den Bebauungsplan Nr. 03.098 und für die 31. Änderung des FNP durchgeführt. 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.

Im **Umweltbericht** wurden Inhalt, Ziel und Erforderlichkeit des Bebauungsplans sowie der 31. Änderung des Flächennutzungsplans dargestellt sowie die Auswirkung des Vorhabens auf die Schutzgüter:

- Mensch und Bevölkerung / Risiken für die menschliche Gesundheit / Immissionen / Luft / Schadstoffe, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung / Emissionen,
- Tiere und Pflanzen / biologische Vielfalt / Landschaftsbild,
- Boden, Fläche
- Wasser / Abwasser,
- Kulturgüter und Sachgüter / kulturelles Erbe,
- Klima (Treibhausgasemissionen) / Anfälligkeit gegenüber dem Klimawandel,
- Erneuerbare Energien / sparsamer und effiziente Nutzung von Energie,
- Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete,
- die Wechselwirkung zwischen den Schutzgütern,
- Abfall,
- Erhaltung bestmöglicher Luftqualität in Gebieten mit Immissionsgrenzwerten, nach europarechtlichen Vorgaben durch Rechtsverordnung festgesetzt sind,
- Bodenschutzklausel / Umwidmungssperrklausel gem. § 1a (2) BauGB.

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,

beschrieben.

Im Ergebnis erweist sich die Vereinbarkeit der Planung mit den Belangen der einzelnen Schutzgüter und übergeordneter Planungen. Da sich durch die geplante Änderung die bisherige 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.

Für die Planvorhaben lässt sich nach der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ein Überschuss von etwa 751 Punkten ermitteln.

Es ist nicht zu erwarten, dass die Festsetzungen und planerischen Vorgaben der Planung Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG auslösen könnten, sofern die genannten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen beachtet werden.

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

Zur Minimierung von Einwirkungen sind folgende allgemeine Maßnahmen zu beachten:

- Schutz der vorhandenen Gehölze und Gewässer (außerhalb des Planbereiches) vor schädlichen Einwirkungen durch geeignete Maßnahmen nach DIN 18920;
- Baudurchführung entsprechend dem neuesten Stand der Technik, zum Schutz des Bodens und des Grundwassers;
- Maßnahmen sind unter fachgutachterlicher ökologischer Baubegleitung durchzuführen/einzuhalten.

Zur Prüfung, ob artenschutzrechtliche Belange dem Vorhaben entgegenstehen, wurde eine **Artenschutzrechtliche Prüfung** (ebenfalls durch das BÜRO MICHAEL WITTENBORG, Hamm) durchgeführt. In der Prüfung (Stand Januar 2023) kommt das Büro zu folgendem Ergebnis:

"[...] 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 Habitatsprüche 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 Habitatsprüche 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.

Nahrungshabitats 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 „Allerwärtsarten“, 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 – oder der 31. Änderung des Flächennutzungsplanes – An der Ostdorfstraße – begründen könnten.“

Zur Ermittlung möglicher Lärmeinwirkungen wurde ein **schalltechnisches Gutachten** erstellt, deren Ergebnisse bei der weiteren Planung berücksichtigt werden (Akustikbüro Oldenburg, Stand Mai 2023). Mit dem Gutachten 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 Geräuschimmissionen 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.

Um die Verträglichkeit des Vorhabens aus verkehrlicher Sicht zu untersuchen und zu beurteilen wurde im Bebauungsplanverfahren ein **Verkehrsgutachten** (Ambrosius Blanke Verkehr Infrastruktur, April 2023) erstellt. Dabei waren auch die Auswirkungen auf den Knotenpunkt Ostdorfstraße / Werler Straße mit Lichtsignalanlage durch die Nutzung der vorhandenen Zufahrt mit zu betrachten. Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass das Vorhaben keinen wesentlichen Einfluss auf die Leistungsfähigkeit und die Qualität des Verkehrsablaufs an der Kreuzung Werler Straße / Ostdorfstraße / Dr.-Loeb-Caldenhof-Straße hat. Die Anbindung des Grundstücks an die Ostdorfstraße ist auch unter Prognosebedingungen grundsätzlich leistungsfähig. Mit Blick auf die zu erwartenden Staulängen in der Ostdorfstraße wird als ergänzende Maßnahme für die bessere verkehrliche Abwicklung die Verbreiterung der Ostdorfstraße vorgeschlagen. Der Bebauungsplan sieht hierzu eine entsprechende Festsetzung einer Verkehrsfläche in der erforderlichen Breite vor. Aus verkehrsgutachterlicher Sicht bestehen unter Durchführung der genannten Maßnahme keine weiteren Bedenken gegen die Umsetzung des Bauvorhabens an diesem Standort.

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 Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und §§ 2a und 4c BauGB werden unter Punkt 3b) Angaben zu den geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt gefordert (Monitoring).

Im vorliegenden Plan sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Auswertung von Hinweisen der Bürger,
- Auswertung von Hinweisen der Fachbehörden gemäß § 4 (3) BauGB,
- Auswertung sonstiger umweltrelevanter Informationssammlungen,
- Überprüfung der Entwicklung des Gebietes nach weitgehendem Abschluss von Baumaßnahmen, spätestens jedoch 5 Jahre nach Rechtskraft der Bauleitpläne.

Das Monitoring wird von den Behörden der Stadt Hamm und den zuständigen staatlichen Behörden durchgeführt.

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 Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ist im Zeitraum vom 30.07.2018 bis einschließlich 30.08.2018 durchgeführt worden. In diesem Rahmen sind Stellungnahmen eingegangen, die in den Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 03.098 und in der zugehörigen 31. Änderung des Flächennutzungsplanes eingearbeitet worden sind.

Umwelt und Artenschutz

Der von der **Bezirksregierung Arnsberg, Dezernat 51 (Höhere Naturschutzbehörde)** eingegangene Hinweis, dass sich das Plangebiet innerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplans Hamm-Süd befindet, wurde aufgenommen und berücksichtigt.

Entwässerung

Der **Lippeverband** hat einen Textbaustein zur Entwässerung des Plangebietes geliefert, der in die Begründung eingegangen ist.

Denkmäler

Der vom **LWL - Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe** übermittelte Hinweis zu Bodeneingriffen bzw. Bodendenkmälern ist auf die Planzeichnung und in die Begründung eingetragen worden.

verschiedene Hinweise

Der Hinweis der **Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung Bergbau und Energie** zu einem Erlaubnisfeld ist in die Begründung aufgenommen worden.

Die von den **Stadtwerken Hamm** mitgeteilte parallel zur südöstlichen Grenze des Plangebietes verlaufende Kabeltrasse ist mit einem 3 m breiten Schutzstreifen in dem Bebauungsplan dargestellt worden.

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

Die Möglichkeit der Besprechung bestand in der Zeit vom 07.12.2018 bis einschließlich 21.12.2021. Im Rahmen dieses Beteiligungsverfahrens wurden Anregungen, die der Planung aus bauleitplanerischer Sicht entgegenstehen, jedoch nicht geäußert.

c. Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB (Öffentliche Auslegung des Entwurfes) und Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Die Offenlage des Bebauungsplanes Nr. 03.098 hat gemäß § 3 (2) BauGB vom 22.07.2019 bis einschließlich 06.09.2019 stattgefunden. Im Rahmen dieses Beteiligungsverfahrens wurden Anregungen, die der Planung aus bauleitplanerischer Sicht entgegenstehen, durch die Öffentlichkeit nicht geäußert. Parallel zur Öffentlichkeitsbeteiligung ist die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB ebenfalls vom 22.07.2019 bis einschließlich 06.09.2019 durchgeführt worden. Im Rahmen dieses Beteiligungsverfahrens wurden Anregungen, die der Planung aus bauleitplanerischer Sicht entgegenstehen, nicht geäußert.

d. Erneute Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Der Rat der Stadt Hamm hat am 29.03.2022 die erneute Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 03.098 – An der Ostdorfstraße – zusammen mit der 31. Änderung des FNP beschlossen. Diese Beschlüsse sind zur Bestätigung, dass die bereits begonnenen Bauleitplanverfahren mit neuen Entwicklungsoptionen weitergeführt werden sollen, gefasst worden. Mit Blick auf die geänderten Entwicklungsabsichten und der länger zurückliegenden Verfahrensschritte wurde erneut eine Besprechungsmöglichkeit bei der Verwaltung zur zusätzlichen Informations- und Diskussionsmöglichkeit angeboten. Die Möglichkeit der Besprechung bestand in der Zeit vom 09.06.2022 bis einschließlich 24.06.2022. Im Rahmen dieses Beteiligungsverfahrens wurden Anregungen, die der Planung aus bauleitplanerischer Sicht entgegenstehen, jedoch nicht geäußert.

e. Erneute Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB wurde im Zeitraum vom 07.12.2022 bis einschließlich 11.01.2023 durchgeführt. Folgende Stellungnahmen sind dabei für die 31. Änderung des FNP eingegangen:

1. Energie- und Wasserversorgung Hamm GmbH, Südring 1/3, 59065 Hamm vom 19.12.2022
2. Lippeverband, Kronprinzenstraße 24, 45128 Essen vom 11.01.2023
3. Amt für Zivilschutz / Feuerwehr / Kampfmittelangelegenheiten vom 07.12.2022
4. untere Naturschutzbehörde / untere Abfall- und Bodenschutzbehörde / untere Wasserbehörde vom 05.01.2023
5. LWL – Archäologie für Westfalen, AS Olpe vom 20.12.2022
6. LNU NRW (Landesgemeinschaft Naturschutz und Umwelt NRW e.V.) vom 11.01.2023
7. Geologische Dienst NRW vom 09.12.2022

Im Rahmen der 31. Änderung des Flächennutzungsplanes ist auch die Stellungnahme der Bezirksregierung Arnsberg – höhere Naturschutzbehörde (Dez. 51) vom 20.01.2023 mit Hinweisen zum Bebauungsplan Nr. 03.098 eingegangen.

Die eingegangenen Stellungnahmen wurden in den Bebauungsplanentwurf und in den zugehörigen Entwurf zur 31. Änderung des Flächennutzungsplanes wie nachfolgend erläutert eingearbeitet.

Stellungnahme der Verwaltung zu 1) Energie- und Wasserversorgung Hamm GmbH vom 19.12.2022:
Die von den Stadtwerken Hamm mitgeteilten Hinweise zur Versorgung des Vorhabens mit Energie und Wasser sowie der Notwendigkeit einer kundeneigenen Trafostation, werden im Bebauungsplan aufgenommen. Einer zusätzlichen Darstellung im FNP bzw. in der Begründung zum FNP bedarf es nicht.

Stellungnahme der Verwaltung zu 2) Lippeverband vom 11.01.2023:
Der Lippeverband hat einen Textbaustein zur Entwässerung des Plangebietes geliefert, der in die Begründung eingegangen ist.

Stellungnahme der Verwaltung zu 3) Amt für Zivilschutz / Feuerwehr / Kampfmittelangelegenheiten vom 07.12.2022:
Der von der Bezirksregierung Arnsberg – Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe (KBD-WL) – über das Amt für Brandschutz, Rettungsdienst und Zivilschutz – Feuerwehr – eingegangene Hinweis zur Kampfmittelbelastung, wurde aufgenommen und berücksichtigt.

Stellungnahme der Verwaltung zu 4) untere Naturschutzbehörde / untere Abfall- und Bodenschutzbehörde / untere Wasserbehörde vom 05.01.2023:

Durch die untere Naturschutzbehörde / untere Abfall- und Bodenschutzbehörde / untere Wasserbehörde sind gebündelt Hinweise eingegangen, die inhaltlich aufgenommen und berücksichtigt wurden. Im Einzelnen wurden folgende Themen angesprochen:

- Prüfung forstrechtlicher Belange unter Beteiligung des Landesbetriebes Wald und Holz NRW;
- ökologische Baubegleitung zu den beschriebenen Minimierungsmaßnahmen festlegen;
- Eingriffsbilanzierung - Plausibilität, Größe der Flächen und Wertpunkteermittlung überprüfen und korrigieren;
- Pflanzlisten überarbeiten;
- Vermeidungsmaßnahmen zum Thema Artenschutz beachten und durch eine ökologische Baubegleitung sicherstellen;
- Prüfung der Altlastenverdachtsfläche (Altstandort T 139) im Bereich der gewerblichen Fläche (orientierende Untersuchungen der stillgelegten Anlagen);
- Hinweise zur Abkopplung der Gräben vom Mischwasserkanal und zur Gestaltung der Außenanlagen des Vorhabens (Parkplätze).

Stellungnahme der Verwaltung zu 5) LWL – Archäologie für Westfalen, AS Olpe vom 20.12.2022:
Der vom LWL - Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe übermittelte aktuelle Hinweis zu Bodeneingriffen bzw. Bodendenkmälern ist auf die Planzeichnung und in die Begründung eingetragen worden.

Stellungnahme der Verwaltung zu 6) LNU NRW vom 11.01.2023:
Die ergänzenden Hinweise durch den LNU NRW wurden zur Kenntnis genommen und sind, soweit relevant für den Bebauungsplan, in die Begründung inhaltlich eingeflossen.

Stellungnahme der Verwaltung zu 7) Geologischer Dienst vom 09.12.2022:
Die Hinweise zur potentiellen Methanausgasungen aus dem Untergrund gegeben werden in die Begründung zum Bebauungsplan und auf der Planurkunde unter Hinweise aufgenommen.

Stellungnahme der Verwaltung zu den Hinweisen der höheren Naturschutzbehörde im Rahmen des Änderungsverfahrens zum FNP:

Die von der Bezirksregierung Arnsberg, Dezernat 51 (Höhere Naturschutzbehörde) eingegangenen Hinweise vom 20.01.2023, wurden für den Bebauungsplan Nr. 03.098 wie folgt berücksichtigt oder sind zur Kenntnis genommen:

- Der gemeinsame Umweltbericht und die entsprechenden gemeinsamen Gutachten sollten auch den Bezug zur FNP-Änderung deutlich machen (Hinweis auf 31. Änderung des FNPs auch im Titel / auf dem Deckblatt); der Hinweis wird berücksichtigt;
- Hinweise zur Darstellung des FNPs, der zeichnerische Abgleich zwischen FNP-Darstellung und Festsetzung im Bebauungsplan, wurde zur Kenntnis genommen; der Änderungsbereich wird auf die Sondergebietsdarstellung des FNP angepasst, da diese Darstellung geändert werden soll; für den Bebauungsplan bedeutet diese Anpassung keine Veränderung, da durch die Flächenunschärfe im FNP nicht zwangsläufig Änderungsbereich und Bebauungsplanbereich übereinstimmen müssen;

- Eingriffsbilanzierung - Plausibilität, Größe der Flächen und Wertpunkteermittlung überprüfen und korrigieren; für die FNP-Änderung wird dieser Hinweis zur Kenntnis genommen; die Berücksichtigung erfolgt im Bebauungsplan;
- Pflanzlisten überarbeiten - autochthone Gehölze und Saatgut verwenden; für die FNP-Änderung wird dieser Hinweis ebenfalls zur Kenntnis genommen; die Berücksichtigung erfolgt im Bebauungsplan;
- Redaktionelle Ergänzungen in der Begründung zum FNP, hinsichtlich des Artenschutzes und der Minimierungsmaßnahmen (aus der Artenschutzprüfung) sowie zum Einsatz einer ökologischen Baubegleitung; der Hinweis wird berücksichtigt und in der Begründung zum FNP und zum Bebauungsplan entsprechend ergänzt.

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

Den Offenlegungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 03.098 hat der Rat der Stadt Hamm am 28.03.2023 gefasst. Gleichzeitig erfolgte mit diesem Beschluss die Änderung des Geltungsbereiches und die Verfahrensumstellung auf Antrag des Vorhabenträgers zum vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahren Nr. 03.098. Die Offenlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 03.098 – An der Ostdorfstraße – hat gemäß § 3 (2) BauGB vom 16.05.2023 bis einschließlich 21.06.2023 stattgefunden. Im Rahmen dieses Beteiligungsverfahrens wurden Anregungen, die der Planung aus bauleitplanerischer Sicht entgegenstehen, durch die Öffentlichkeit nicht geäußert.

g. Benachrichtigung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 3 (2) BauGB

Parallel zur Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte im gleichen Zeitraum die Benachrichtigung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 3 (2) BauGB. Folgende Stellungnahmen mit abwägungsrelevanten Anregungen und Hinweisen sind dabei für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 03.098 eingegangen:

1. Energie- und Wasserversorgung Hamm GmbH, Südring 1/3, 59065 Hamm vom 31.05.2023
2. untere Naturschutzbehörde, untere Bodenschutzbehörde und untere Wasserschutzbehörde (Umweltamt Hamm) vom 20.06.2023
3. Bezirksregierung Arnsberg – höhere Naturschutzbehörde (Dez. 51) vom 21.06.2023 (im Rahmen des Änderungsverfahrens zum FNP (31. Änderung) vom 21.06.2023

Die eingegangenen Stellungnahmen wurden in den Bebauungsplanentwurf und in den zugehörigen Entwurf zur 31. Änderung des Flächennutzungsplanes wie nachfolgend erläutert berücksichtigt.

Stellungnahme der Verwaltung zu 1) Energie- und Wasserversorgung Hamm GmbH vom 31.05.2023:

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. Die Hinweise im Rahmen der Offenlage gem. § 3 (2) BauGB werden zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme der Verwaltung zu 2) untere Naturschutzbehörde, untere Bodenschutzbehörde und untere Wasserschutzbehörde vom 20.06.2023:

Die Hinweise und Anregungen der Unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde (31.2) und der Unteren Wasserbehörde (31.3) werden in die städtebauliche Begründung eingearbeitet. Zusätzlich wird ein Hinweis auf der Planurkunde ergänzt. Mit den geänderten Unterlagen wurden die Betroffenen im Rahmen einer vereinfachten Änderung vor Satzungsbeschluss gem. § 4a (3) BauGB erneut beteiligt.

Stellungnahme der Verwaltung zu 3) Bezirksregierung Arnsberg – höhere Naturschutzbehörde (Dez. 51) vom 21.06.2023

Thematisch wurden mit der vorliegenden Stellungnahme folgende Punkte angesprochen:

a. Dachbegrünung / Verwendung von Sedumarten

Die Pflanzliste ist im Anhang des Umweltberichtes aufgeführt. Der Umweltbericht ist ein gemeinsamer Teil der Begründung zum Bebauungsplan und zur Flächennutzungsplanänderung. Durch das Parallelverfahren erfolgte keine Abstufung im Umweltbericht zu den einzelnen Bauleitplänen, auch wenn die Pflanzliste in erster Linie nur Gegenstand der Festsetzungen des

Bebauungsplanes ist und für die Flächennutzungsplanänderung keine darstellungsrelevanten Auswirkungen bestehen. Die angesprochenen Pflanzen der Pflanzarten-Liste Nr. 5 „Bepflanzung Dachbegrünung“ wurden in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde zusammengefasst. Dabei erfolgte eine Orientierung an den Empfehlungen der durch das Ministerium für Umwelt, Naturschutz und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen geförderten Liste unter www.mehrgruenamhaus.de (Verbraucherzentrale NRW). Die dort hinterlegte Pflanzliste fördert eine extensive Sedum-Kraut Dachbegrünung. Sie beinhaltet heimische Pflanzen, die sich sehr gut an Standorte mit extremen Bedingungen anpassen können und wenige Nährstoffe brauchen.

b. Eingriffsbilanzierung

Die Eingriffsbilanzierung im Umweltbericht wurde mit den Hinweisen der höheren Naturschutzbehörde nochmals auf Plausibilität, Größe der Flächen und Wertpunkteermittlung geprüft. In der Tabelle 2 des Umweltberichtes mussten danach kleinere redaktionelle Änderungen in den Angaben der Flächen (Sonstige Flächen - Verkehrsflächen) vorgenommen werden. Im Ergebnis hat sich daraus jedoch keine Änderung ergeben. Es verbleibt weiterhin ein Überschuss von etwa 751 Wertpunkten.

c. Artenschutzprüfung

Der Anregung, das Fazit in der Begründung zur 31. Änderung des Flächennutzungsplanes um die Minimierungsmaßnahmen aus der Artenschutzprüfung zu ergänzen, wird gefolgt.

Der Anregung, sämtliche Vermeidungsmaßnahmen in das Festsetzungsgefüge zu übernehmen, kann aus nachfolgenden Gründen teilweise gefolgt werden:

Im Bebauungsplan Nr. 03.098 sind Vermeidungsmaßnahmen als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen worden, ebenso der Verweis auf die durchgeführte artenschutzrechtliche Prüfung und das vorliegende Ergebnis. Sie werden im Rahmen der Baugenehmigung als Teil der Auflagen zur Baugenehmigung übernommen. Damit auch die Minimierungsmaßnahmen der Artenschutzprüfung vollständig in den Auflagen zur Baugenehmigung übernommen werden, wird der Hinweis ‚Artenschutz‘ auf dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 03.098 ergänzend mit einer Roteintragung und wie folgt erweitert:

„Zur Vermeidung von direkten Störungen und ggf. Tötungen von Individuen sind mögliche Rodungen und Gehölzrückschnitte daher grundsätzlich innerhalb der von § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG 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.“

d. rechtliche Hinweise im Umweltbericht

Die ergänzenden Erläuterungen zu den Kap. 2.2 „Allgemeine Ziele des Umweltschutzes in Fachgesetzen“, Kap. 2.2.2 „Klima, Luft / Emissionen / Immissionen“, Kap. 2.2.4 „Boden, Fläche“ und Kap. 2.2.5 „Wasser/ Abwasser“ werden im Umweltbericht übernommen. Inhaltliche Korrekturen in der Umweltprüfung resultieren daraus nicht.

h. Vereinfachte Änderung vor Satzungsbeschluss gem. § 4a Abs. 3 BauGB und redaktionelle Anpassungen in Begründung und Umweltbericht

Bedingt durch Anregungen aus der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB und der Diskussion des Bauvorhabens im Gestaltungsbeirat der Stadt Hamm wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 03.098 eine vereinfachte Änderung vor Satzungsbeschluss gem. § 4a (3) BauGB durchgeführt. Mit der vereinfachten Änderung vor Satzungsbeschluss wurden der Vorhabenträger und die betroffenen Grundstückseigentümer beteiligt. Eine schriftliche Einverständniserklärung zur Änderung liegt vor.

Weiterhin erfolgen in der Begründung zur vereinfachten Änderung gem. § 4a (3) BauGB redaktionelle Ergänzungen unter Hinweisen und im Bereich der Tabellarischen Zusammenfassung, die den bisherigen Verfahrensablauf dokumentieren.

Die Begründung (Teil I – städtebauliche Begründung, Teil II – Umweltbericht und Teil III – Objekt- und Baubeschreibung) wurden zur Beschlussfassung zur Satzung neu datiert.

i. Anpassung der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung gem. § 34 Abs. 1 sowie § 34 Abs. 5 LPlG

Die Landesplanerische Abstimmung gemäß § 34 Abs. 5 LPlG zur 31. Änderung des FNP und zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 03.098 fand durch die Beteiligung des Regionalverbandes Ruhr (RVR) mit Schreiben der Stadt Hamm vom 22.12.2022 statt.

Der Regionalverband Ruhr hat mit Schreiben vom 25.07.2023 (nach abgeschlossener dritter Offenlage) zum Vorhaben Stellung genommen: „[...] Im Entwurf des Regionalplan Ruhr (RP Ruhr) befindet sich der Geltungsbereich der 31. FNP-Änderung in einem „Allgemeinen Siedlungsbereich“ (ASB). Gemäß Anlage 3 der LPlG 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.

7 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Für den Planbereich bestand bisher kein verbindliches Planungsrecht. Der Planbereich lag somit planungsrechtlich im Außenbereich. Andere rechtliche Vorgaben gibt es nur durch die Darstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt Hamm (Sondergebietsfläche „Großflächiger Handel – Gartenmarkt“) und den Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg (bisher „Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich“, seit 28. Februar 2024 durch Veröffentlichung des Regionalplans Ruhr „Allgemeiner Siedlungsbereich“).

Die Eigentümer:innen sind seit vielen Jahren bestrebt eine Nachnutzung für den nicht mehr in seiner ursprünglichen Funktion genutzten Gartenmarkt zu finden und das Areal baulich anderweitig zu entwickeln. 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 viele Jahre ungenutzt leer und droht zu verfallen.

Zum Zeitpunkt des ersten Aufstellungsbeschlusses des Bebauungsplans Nr. 03.098 und des parallelen ersten Änderungsbeschlusses zur 31. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) im Jahr 2018 sah das Konzept vor, auf dem südlichen Grundstücksteil im Kreuzungsbereich der Werler Straße / Ostdorfstraße ein Business-Center und im nördlichen Bereich ein Autohaus zu errichten. Als im Weiteren angedacht wurde, zudem auch die Möglichkeit des Betriebes eines Gartenmarktes weiterhin generell bestehen bleiben zu lassen, wurde das Flächennutzungsplanänderungsverfahren obsolet und nicht mehr weitergeführt.

Nach zwischenzeitlich unterschiedlichen Überlegungen zu anderen Entwicklungsoptionen wird nun angestrebt, das Areal des ehemaligen Gartencenters für die Errichtung einer Büroimmobilie zu nutzen. Hierfür konnte das Unternehmen BOB project management GmbH (Aachen) gewonnen werden. Deren Konzept steht im Einklang mit allgemeinen städtebaulichen Grundsätzen und ist grundsätzlich geeignet, die städtebaulichen Potentiale dieser Örtlichkeit zu nutzen. Zudem besteht mit der Entwicklung des Grundstückes erstmals auch die Möglichkeit durch Umwidmung einiger Flächenbereiche entlang der Ostdorfstraße und Werler Straße die öffentlichen Verkehrsflächen zu erweitern und für die übergeordneten Fuß- und Radwegverbindungen Ausbaumöglichkeiten zu schaffen.

Zur Nachnutzung des ehemaligen Gartenmarktes und mit Blick auf die weiteren positiven Effekte im Zusammenhang mit der Sicherung öffentlicher Verkehrsflächen auf heute noch privaten Flächen, ergibt sich keine begründbare, sinnvolle Alternative an anderer Stelle oder für das Grundstück. 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 19.04.2024

gez.

Dipl.-Ing. Horst

Leiter Stadtplanungsamt