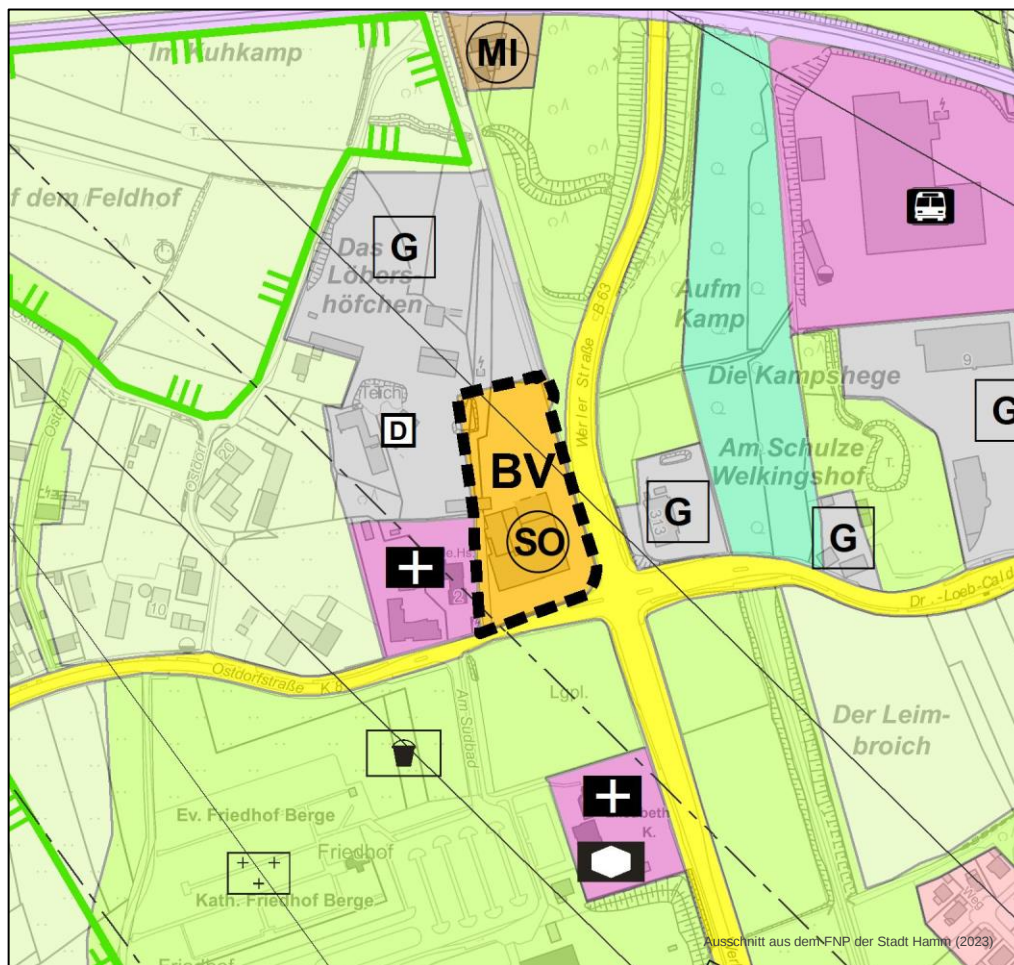


Stadt Hamm
Stadtplanungsamt



31. Änderung des Flächennutzungsplanes – An der Ostdorfstraße –

Zusammenfassende Erklärung

gem. § 6 Abs. 5 Satz 3 BauGB

Inhalt

1	Geltungsbereich der 31. Änderung des Flächennutzungsplans	3
2	Ziele der 31. Änderung des Flächennutzungsplans	3
3	Verfahrensablauf	3
4	Berücksichtigung der Umweltbelange.....	3
5	Monitoring	6
6	Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung.....	7
7	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	11

Nach § 6 Absatz 5 Satz 3 BauGB wird die 31. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) mit der Bekanntmachung wirksam. Ihr ist eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in der Änderung des FNP 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 der 31. Änderung des Flächennutzungsplans

Der Planbereich der 31. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) – An der Ostdorfstraße – beinhaltet eine Fläche von ca. 0,9 ha und liegt im Hamm-Rhynern, dort im Ortsteil Berge. Östlich grenzt die Werler Straße (B63) und südlich die Ostdorfstraße (K8) an. Der Planbereich umfasst den Grundstücksbereich eines ehemaligen Gartencenters mit den Flurstücken Nrn. 1078 und 1080 (Gemarkung Berge, Flur 9).

2 Ziele der 31. Änderung des Flächennutzungsplans

Der Rat der Stadt Hamm hat am 10.07.2018 den Änderungsbeschluss und den Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit für die 31. Änderung des FNP im Parallelverfahren zum Bebauungsplan Nr. 03.098 – An der Ostdorfstraße – 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 angedachte Nutzung ist ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung ‚Büro und Verwaltung‘ vorgesehen.

3 Verfahrensablauf

Bei der 31. Änderung des FNP 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	1530/18
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	Erneuter Beschluss zur 31. Änderung des FNPs	29.03.2022	0661/22
4	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB (<i>Besprechungsmöglichkeit</i>)	vom 09.06.2022 bis einschließlich 24.06.2022	/
5	Beteiligung der Behörden und Fachämter gemäß § 4 (2) BauGB	vom 07.12.2022 bis einschließlich 11.01.2023	
6	Offenlegungsbeschluss	28.03.2023	1053/23
7	Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB	vom 16.05.2023 bis einschließlich 21.06.2023	/
8	Landesplanerische Abstimmung gemäß § 34 LPlG	25.07.2023	/
9	Feststellungsbeschluss	12.12.2023	1300/23
10	Genehmigung der Bezirksregierung Arnsberg	12.03.2024	/
11	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 Änderungsverfahrens zur 31. Änderung des FNP der Stadt Hamm – 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 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 Lebensraumansprüche 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 Brutplatzzeichnung 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 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.

Um die Verträglichkeit des Vorhabens aus verkehrlicher Sicht zu untersuchen und zu beurteilen wurde im Bebauungsverfahren 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 zur 31. Änderung des Flächennutzungsplanes und in den zugehörigen Bebauungsplanentwurf 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 09.06.2022 bis einschließlich 24.06.2022. Im Rahmen dieses Beteiligungsverfahrens wurden Anregungen, die der Planung aus bauleitplanerischer Sicht entgegenstehen, jedoch nicht geäußert.

c. 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. Bezirksregierung Arnsberg – höhere Naturschutzbehörde (Dez. 51) vom 20.01.2023
5. LWL – Archäologie für Westfalen, AS Olpe vom 20.12.2022

Die eingegangenen Stellungnahmen wurden in den Entwurf zur 31. Änderung des Flächennutzungsplanes und in den zugehörigen Bebauungsplanentwurf 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 – eingegangene Hinweis zur Kampfmittelbelastung, wurde aufgenommen und berücksichtigt.

Stellungnahme der Verwaltung zu 4) höhere Naturschutzbehörde vom 20.01.2023:
Die von der Bezirksregierung Arnsberg, Dezernat 51 (Höhere Naturschutzbehörde) eingegangenen Hinweise, wurden wie folgt berücksichtigt oder 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.

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.

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

Die Offenlage der 31. Änderung des FNP – 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.

e. 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 die 31. Änderung des FNP eingegangen:

1. Energie- und Wasserversorgung Hamm GmbH, Südring 1/3, 59065 Hamm vom 31.05.2023
2. Bezirksregierung Arnsberg – höhere Naturschutzbehörde (Dez. 51) vom 21.06.2023

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

Stellungnahme der Verwaltung zu 2) 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 Bau-feldräumung 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.

f. Redaktionelle Anpassungen in Begründung und Umweltbericht

Es erfolgen in der städtebaulichen Begründung redaktionelle Ergänzungen in folgenden Themenbereichen:

- Pkt. 9.1 ‚Altlasten‘ – Das Thema der Altlasten wurde im Bauleitplanverfahren weiter untersucht. Für den belasteten Bereich erfolgt eine Kennzeichnung im Bebauungsplan (innerhalb der Gewerbegebietsfläche) sowie ein Hinweis auf der Bebauungsplanurkunde. Es ist vorgesehen im Jahre 2023 den Austausch des Bodens vorzunehmen und somit die Altlastenverdachtsfläche zu beseitigen.
- Pkt. 12 ‚Natur und Umwelt‘ – Die im Artenschutzgutachten genannten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen werden auch in der städtebaulichen Begründung nach Hinweis der höheren Naturschutzbehörde (Bezirksregierung Arnsberg, Dez. 51) vervollständigt.
- Pkt. 13 ‚Auswirkungen auf die Ziele der Raumordnung und Landesplanung‘ – Hier erfolgte ein ergänzender Hinweis auf die bisherige landesplanerische Abstimmung und den Stand des Regionalplanes Ruhr.
- Pkt. 14.1 ‚Tabellarische Zusammenfassung‘ – Dokumentation des Verfahrensablauf, Aktualisierung der Gutachten.

Im Umweltbericht erfolgten ebenfalls redaktionelle Korrekturen, die sich nach Hinweis der höheren Naturschutzbehörde (Bezirksregierung Arnsberg, Dez. 51) im Verfahren zur 31. Änderung des Flächennutzungsplanes ergaben. In folgenden Punkten wurden Aktualisierungen vorgenommen:

- Flächenangaben in der Bilanzierung – Korrekturen von Flächenangaben aufgrund von Rundungsfehlern bzw. Korrektur fehlerhafter Flächenangaben; das Ergebnis der Bilanz ändert sich dadurch nicht.
- Ergänzende Verweise auf das Bundesnaturschutzgesetzes unter den Pkt. 2.2.2 ‚Klima, Luft / Emissionen / Immissionen‘, Pkt. 2.2.4 ‚Boden / Fläche‘, Pkt. 2.2.5 ‚Wasser / Abwasser‘.
- Pkt. 3.1 ‚Mensch und Bevölkerung [...]‘ unter c) – kleinere redaktionelle Änderungen, die mit dem aktuellen Lärmgutachten aus Mai 2023 in Verbindung stehen. Richtigstellung einiger Begriffe und Verweise.
- Pkt. 3.3 ‚Boden, Fläche‘ – Das Thema der Altlasten wurde im Bauleitplanverfahren weiter untersucht. Für den belasteten Bereich erfolgte eine Kennzeichnung im Bebauungsplan (innerhalb der Gewerbegebietsfläche) sowie ein Hinweis auf der Bebauungsplanurkunde. Es ist vorgesehen im Jahre 2023 den Austausch des Bodens vorzunehmen und somit die Altlastenverdachtsfläche zu beseitigen.
- Pkt. 5 ‚Sonstige Angaben‘ und Pkt. 7 ‚Literatur‘ – Aktualisierung der Quellenangaben.
- Die Begründung (Teil 1 – städtebauliche Begründung und Teil 2 – Umweltbericht) wurde zur Beschlussfassung zur Satzung neu datiert.

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

Die Landesplanerische Abstimmung gemäß § 34 Abs. 5 LPIG zur 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 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.

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 Änderungsbeschlusses zur 31. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) und des parallelen ersten Aufstellungsbeschlusses des Bebauungsplans Nr. 03.098 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