

Stadt Hamm

2. Änderung des Flächennutzungsplanes – Westlich Börgers Hof – in Hamm-Pelkum

TEIL 1

Begründung

1. Geltungsbereich

Der Bereich der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) der Stadt Hamm – Westlich Börgers Hof – liegt südlich der DB-Hauptstrecke Hamm-Oberhausen im Güterverkehr im Stadtbezirk Pelkum.

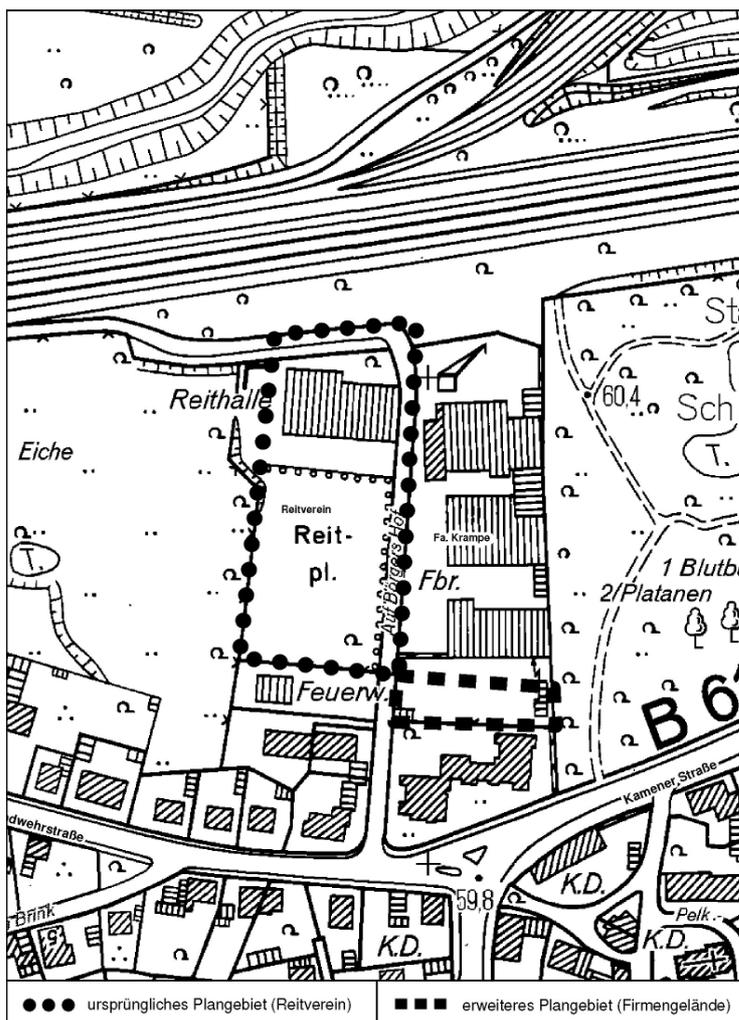
Der Bereich der Änderung *westlich* der Straße „Auf Börgers Hof“ wird

- im Norden durch die westliche Verlängerung der südlich parallel der Bahnstrecke verlaufenden Ladestraße,
- im Süden durch den Standort der Feuerwehr,
- im Osten durch einen metallverarbeitenden Gewerbebetrieb östlich der Straße „Auf Börgers Hof“ und
- im Westen durch eine landwirtschaftlich genutzte Freifläche begrenzt.

Umgebungsnutzungen des Plangebietes sind

- im Norden die Bahnstrecke,
- im Süden unmittelbar angrenzend ein Feuerwehrstandort mit direkt anschließenden Wohngebieten und
- im Osten der metallverarbeitende Gewerbebetrieb.

Der Bereich der Änderung *östlich* der Straße „Auf Börgers Hof“ liegt am südlichen Rand des bestehenden Firmengeländes. Diese im Eigentum des metallverarbeitenden Betriebes befindliche Fläche wird bereits derzeit als Lagerplatz genutzt.



2. Anlass der Planung / Städtebauliches Erfordernis

a. Reitverein

Der Reit- und Fahrverein Pelkum Pelkum e.V. besteht seit 1923 und wurde von einigen pferdebegeisterten Landwirten am Rande des östlichen Ruhrgebietes im damaligen Dorf Pelkum gegründet. Der Verein nutzt seit etwa 50 Jahren eine alte, translozierte ehemalige Flugzeughalle auf einer ursprünglich gepachteten Teilfläche (ca. 6.900 qm groß) des städtischen Grundstücks Gemarkung Pelkum, Fur 11, Flurstück 1145, in Hamm-Pelkum „Auf Börgers Hof“ als Reithalle. Mittlerweile ist der Verein Eigentümer dieses Grundstücks. Die Kapazitäten dieser Halle und der gesamten Reitanlage reichen jedoch nicht mehr aus, um den vorhandenen Bedarf des Vereins zu decken. Die Halle wird neben den aktiven Reitern des Vereins auch von Hammer Kindergärten und Grundschulen genutzt. Weiterhin beteiligt sich der Verein an vielen sozialen Projekten.

Bereits im Jahr 1999 wurde der damalige Kommunalverband Ruhrgebiet – KVR - (heute Regionalverband Ruhrgebiet – RVR) beauftragt, eine Potentialanalyse und Entwicklungsplanung für das Freizeitzentrum Selbachpark zu erstellen. Diese liegt seit Mai 2000 unter dem Titel „Selbachpark Hamm - Zielkonzept 2000+“ vor und wurde von der Bezirksvertretung und dem Rat der Stadt Hamm als Rahmen für die weitere Entwicklung des Parks gebilligt (Ratsvorlage Nr. 0807/00 vom 29.08.2000).

Die Planungen wurden mittlerweile soweit konkretisiert, dass ein im FNP (wirksam seit Dezember 2008) dargestellter Standort Reiterverein im Bereich des Selbachparks planungsrechtlich gesichert vor der Realisierung steht.

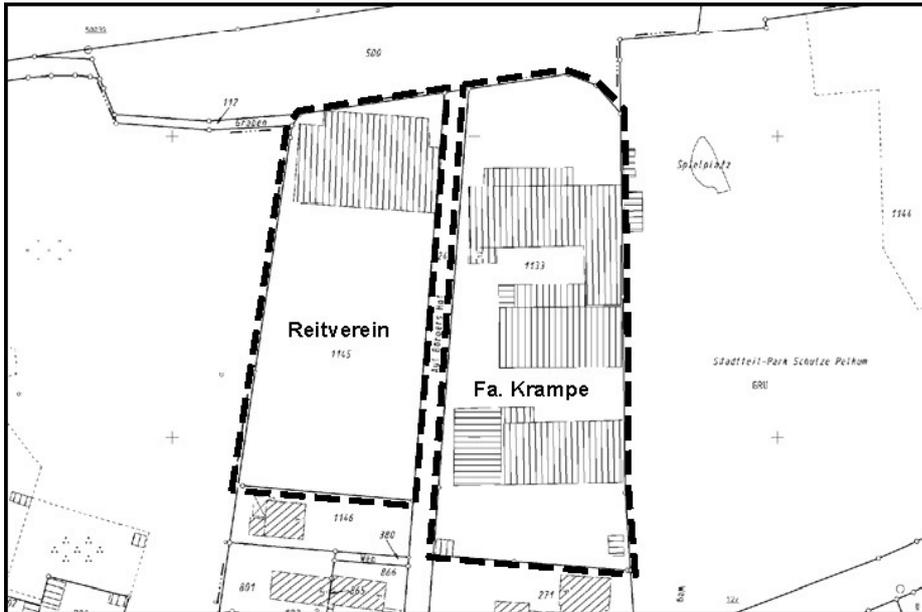
Der Reit- und Fahrverein Pelkum plant nun den Bau dieser neuen Sportstätte westlich des Selbachparks. Erste Boden- sowie Kanalisationsarbeiten sind bereits erfolgt. Die ehemalige Fläche an der Straße „Auf Börgers Hof“ wird zukünftig nicht mehr benötigt.

b. Metallverarbeitender Betrieb

Der metallverarbeitende Betrieb östlich der Straße „Auf Börgers Hof“ wurde 1963 am Standort Hamm-Pelkum gegründet. Bis heute ist die Firma ein konzernunabhängiges Privatunternehmen. Ausgehend von den Ursprüngen als reiner Zulieferer für den heimischen Bergbau hat sich die Firma in den über 40 Jahren ihres Bestehens zu einem Unternehmen mit den Schwerpunkten Förder- und Bergbautechnik sowie Anlagenbau für diverse Industriebereiche (z.B. Gepäckbeförderungssystem in Stahlbauweise für die Flughafenausstattung oder Schweißanlagen für den Pipelinebau) entwickelt. Im Jahr 2005 wurde der Bereich „Stückgutfördertechnik“ übernommen.

Eine Verlagerungsabsicht besteht nicht.

Der Betrieb weist einen schwankenden Bedarf an Lagerflächen auf, die z.T. auf dem Betriebsgelände nicht gedeckt werden können. Vor diesem Hintergrund beabsichtigt der Betrieb nun den Erwerb der Fläche des Reit- und Fahrvereins mit Reithalle und angrenzendem Reitplatz als Lagerfläche. Weiterhin stellt diese Erweiterung auch eine Vorratsfläche für eine mögliche Expansion des Betriebes dar und dient somit auch der Sicherung dieses Betriebsstandortes in Pelkum.



3. Planungsrecht

a. **Vorhandenes Planungsrecht**

Der Regionalplan des Regierungsbezirks Arnsberg, Teilabschnitt Oberbereich Dortmund – westlicher Teil (Dortmund / Kreis Unna / Hamm) – stellt den Bereich der 2. Änderung des FNP – Westlich Börgers Hof – als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar.

Der FNP stellt den Reitplatz westlich der Straße „Auf Börgers Hof“ sowie die Straße selbst im südlichen Bereich des Plangebietes als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Reitanlage“ und den nördlichen Bereich als Fläche für die Landwirtschaft dar.

Der Bereich des metallverarbeitenden Betriebes ist im FNP zur südlich und westlich direkt anschließenden Wohnbebauung als „Gemengelage Gewerbegebiet Börgers Hof – südlich anschließende Wohngebiete“ aufgeführt worden (siehe Begründung zum FNP der Stadt Hamm, Kap. 3.3 4 Vorbeugender Immissionsschutz). Vor diesem Hintergrund wird im Sinne des vorbeugenden Immissionsschutzes bereits auf Ebene des FNP ermittelt, welche Geräuschemissionen von dem Plangebiet maximal ausgehen dürfen, ohne dass die im Bereich benachbarter Wohnbebauungen anzusetzenden Immissionsrichtwerte durch den vorhandenen Metall verarbeitenden Betrieb überschritten werden.

b. **Geplante Darstellungen im FNP**

Zur Sicherung der städtebaulichen Zielsetzung des metallverarbeitenden Gewerbebetriebes und des Reit- und Fahrvereins Pelkum e.V. ist eine Änderung des FNP im Bereich westlich Börgers Hof erforderlich. Im Zuge der 2. Änderung des FNP – Westlich Börgers Hof – soll der Planbereich als Gewerbliche Baufläche gemäß § 5 (2) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (1) Nr. 3 BauNVO dargestellt werden. An der westlichen Grundstücksgrenze ist im Sinne einer Optimierung der landschaftlichen Einbindung des erweiterten Gewerbegebietes ein mindestens 5 m breiter Grünstreifen mit der Darstellung als Grünfläche gem. § 5 (2) Nr. 5 BauGB geplant, der unter Berücksichtigung der erforderlichen nachbarrechtlichen Abstände zu den landwirtschaftlich genutzten Flächen und in enger Abstimmung mit den entsprechenden Vorhabeninteressen des Betriebes im Rahmen einer späteren Detailplanung auch breiter angelegt werden sollte.

In diesem Zusammenhang soll ebenfalls auch die östlich der Straße „Auf Börgers Hof“ am südlichen Rand des bestehenden Firmengeländes im Eigentum des metallverarbeitenden Betriebes befindliche und auch bereits langjährig als Lagerplatz genutzte Fläche von der

Darstellung einer Wohnbaufläche in eine Gewerbliche Baufläche gemäß § 5 (2) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (1) Nr. 3 BauNVO geändert werden.

4. Erschließung

Der metallverarbeitende Betrieb und der Reit- und Fahrverein werden derzeit über die Straße „Auf Börgers Hof“ erschlossen. Auch im Falle einer geplanten Erweiterung des Betriebes nach Westen erfolgt die Erschließung weiterhin über diese Straße an die „Alte Landwehrstraße“ und somit an das Hauptverkehrsnetz.

Im Zuge der künftigen Nutzung der bisherigen Fläche des Reit- und Fahrvereins westlich der Straße „Auf Börgers Hof“ durch den metallverarbeitenden Betrieb wird aufgrund firmeninterner Abläufe eine regelmäßige Querung dieser Straße durch Gabelstapler erforderlich sein. Die Straße „Auf Börgers Hof“ wird somit dem Betrieb zugeschlagen. Der Betrieb wird einen Teil dieser Straße erwerben. Die teilweise Aufgabe der bisherigen Straßenführung „Auf Börgers Hof“ ist möglich, da eine neue Erschließungskonzeption vorsieht, dass die derzeitige Führung des Fuß-/Radverkehr von der „Alte Landwehrstraße“ Richtung Norden zukünftig durch den Stadtteilpark Schulze-Pelkum erfolgen soll. Der Umbau der Kamener Straße unter Berücksichtigung der o.a. Führung des Fuß-/Radverkehrs ist für 2014 geplant.

Der nördlich an das Plangebiet angrenzende plangleiche Bahnübergang „Auf Börgers Hof“ über die Bahnstrecke Hamm-Oberhausen und die Anschlussgleise zum Bergwerk Ost wurde seitens der Deutschen Bahn am 12.07.2010 aufgehoben. Eine direkte Verbindung von der „Alte Landwehrstraße L 664“ über die Straße „Auf Börgers Hof“ zur Ladestraße zwecks Überquerung der Bahnlinie am o.g. Bahnübergang ist nun nicht mehr erforderlich bzw. möglich. Die Verbindungsfunktion der Straße „Auf Börgers Hof“ entfällt in diesem Zusammenhang.

5. Entwässerung

Aufgrund der Festsetzung des Planbereiches als Gewerbliche Baufläche werden die Niederschlagswasserabflüsse in die Kategorien schwach bis stark belastet eingestuft. Schwach bis stark belastetes Niederschlagswasser bedarf grundsätzlich einer Behandlung. Von einer zentralen Behandlung dieses Niederschlagswassers kann im Einzelfall abgesehen werden, wenn aufgrund der Flächennutzung (z. B. Dachflächen) nur mit einer unerheblichen Belastung gerechnet werden muss.

Aufgrund einer genehmigten Kanalnetzplanung wird der Planbereich im Mischsystem entwässert. Der Nutzungsberechtigte des Grundstücks wird nach § 53 Abs. 3a Landeswassergesetz NRW nicht von der Überlassungspflicht des Abwassers freigestellt.

Durch den beabsichtigten Erwerb der Fläche und Nutzung durch den benachbarten metallverarbeitenden Betrieb sind im Planbereich zukünftig keine öffentlichen Abwasseranlagen erforderlich.

Anschlussmöglichkeit:

Das im Planbereich anfallende Niederschlagswasser wird zukünftig zusammen mit dem Schmutzwasser zum Mischwasserkanal in der Straße „Auf Börgers Hof“ und weiter über die zurzeit in Bau befindliche Regenwasserbehandlungsanlage „SKU Auf Börgers Hof“ und weiter über die vorhandene Kanalisation zur Kläranlage Hamm abgeleitet.

6. Altlasten

Im FNP sollen für bauliche Nutzungen vorgesehene Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, gekennzeichnet werden (§ 5 Abs. 3 Nr. 3 BauGB). Die Kennzeichnung im FNP soll die nachfolgenden Verfahren, vor allem die verbindliche Bauleitplanung, auf mögliche Gefährdungen durch Altlasten hinweisen („Warnfunktion“). Maßgeblich für das Verfahren ist der Erlass „Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren (Altlastenerlass), Ministerialblatt für NRW, Nr. 24 vom 27. Mai 2005.

Der Begriff „für bauliche Nutzungen vorgesehene Flächen“ ist umfassend zu verstehen, daher kommen insbesondere auch von Menschen intensiv genutzte Freiflächen, z. B. Spiel- und Sportplätze, Parks und Dauerkleingärten in Betracht.

Im Rahmen der Neuauftellung des FNP wurde das Vorhandensein bzw. der Verdacht von Altlasten in einer der Stufe des FNP angemessenen Maßstäblichkeit geprüft. Grundlage der Prüfung bildet das sog. Altlastenverdachtsflächenkataster der Stadt Hamm, in dem Altlasten sowie Altlastenverdachtsflächen hinterlegt sind (Stand: Dezember 2006).

Für die Kennzeichnung wurde beim Vorliegen von Anhaltspunkten über das Vorhandensein von Altlasten die Vereinbarkeit der beabsichtigten Nutzungsdarstellung mit der vermuteten bzw. bereits ermittelten Bodenbelastung abgeschätzt. Die Kennzeichnung erfolgt auch, wenn die Bodenbelastung zwar der „Gesamtnutzung“ nicht entgegensteht, in diesem Baugebiet aber Nutzungen mit einem erhöhten Schutzbedürfnis (z. B. Kinderspielplätze) denkbar sind.

Im Kataster über altlastenverdächtige Flächen und Altlasten ist auf dem Grundstück des metallverarbeitenden Betriebes Gemarkung Pelkum, Fur 11, Flurstück 1133, in Hamm-Pelkum „Auf Börgers Hof“ ein ehemaliger Tankstellenbereich der Firma erfasst.

Vor dem Hintergrund der vorhandenen Nutzung durch einen gewerblichen Betrieb erfolgt keine Kennzeichnung dieses ehemaligen Tankstellenbereiches auf Ebene des FNP. Über bereits vorliegende konkrete Untersuchungsergebnisse zu der Fläche informiert eine entsprechende Auskunft aus dem Altlastenverdachtsflächenkataster.

7. (Boden-) Denkmalschutz

Im Planbereich bestehen keine (Boden-) Denkmale.

8. Immissionsschutz

Vor dem Hintergrund, dass der Bereich „Gemengelage Gewerbegebiet Börgers Hof – südlich anschließende Wohngebiete“ in der Begründung des FNP als Bereich aufgeführt wird, der im Sinne des vorbeugenden Immissionsschutzes in der nachgeordneten verbindlichen Bauleitplanung sowie den Gewerbe- und bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren detaillierter zu untersuchen ist, ist zwingend auch schon auf Ebene des FNP ein Konzept zu entwickeln, welches die Verträglichkeit zwischen den umliegenden Wohnnutzungen und dem gewerblichen Betrieb sicherstellt.

Im Rahmen einer ergänzenden Bebauung des metallverarbeitenden Betriebes sind entsprechende technische und sonstige Maßnahmen zu entwickeln, so dass negative Auswirkungen auf die angrenzende Wohnbebauung ausgeschlossen werden.

Das Ingenieurbüro für Akustik und Lärm-Immissionsschutz (Hagen) hat im Rahmen dieses FNP-Änderungsverfahrens anhand schalltechnischer Untersuchungen und Berechnungen ermittelt, welche Geräuschemissionen (Gewerbegeräusche) vom Plangebiet maximal ausgehen dürfen, ohne dass die im Bereich der benachbarten Wohnbebauung anzusetzenden Immissionsrichtwerte – auch unter Berücksichtigung der

Geräuschvorbelastung durch den vorhandenen metallverarbeitenden Betrieb – überschritten werden. Die Ermittlung der zulässigen Geräuschemissionen erfolgte nach DIN 45 691 „Geräuschkontingenterung“ in Verbindung mit der DIN 18 005 „Schallschutz im Städtebau“. Hierbei wurde die Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm in Verbindung mit DIN ISO 9613-2 hinzugezogen.

Im Rahmen der Untersuchungen wurde das Plangebiet in drei Teilflächen unterteilt, wobei zwei Teilflächen das vorhandene Betriebsgelände des metallverarbeitenden Betriebes östlich der Straße „Auf Börgers Hof“ und eine dritte Teilfläche den Erweiterungsbereich des Reitervereins westlich dieser Straße umfasst.

Das Gutachten trifft für die einzelnen Teilflächen sowohl Aussagen zu den ermittelten vorhandenen Emissionskontingenten des Betriebes (Vorbelastungen) als auch zu den einzuhaltenden Immissionskontingenten im Bereich der benachbarten Wohnhäuser.

Weiterhin wird aufgezeigt, dass durch den vorhandenen Betrieb der ansässigen metallverarbeitenden Firma sowie durch eine geplante Erweiterung die für den Bereich der benachbarten Wohnhäuser ermittelten Immissionskontingente eingehalten werden.

Das Gutachten kommt abschließend zu dem Ergebnis, dass die den Untersuchungen zu Grunde gelegte Erweiterung des metallverarbeitenden Betriebes unter Berücksichtigung der vorhandenen benachbarten Wohnhäuser aus schalltechnischer Sicht möglich ist. Die für die einzelnen Teilflächen für den maßgebenden Tageszeitraum ermittelten Emissionskontingente liegen im Bereich des Ausgangswertes für Gewerbegebiete nach DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“, so dass aus Sicht des Geräuschemissionsschutzes eine Überplanung des Plangebietes ohne besondere Einschränkungen möglich ist. In den Festsetzungen eines späteren Bebauungsplanes werden die für die einzelnen Teilflächen zulässigen Emissionskontingente aufgeführt. Hierbei wird zwischen dem Tageszeitraum von 06 bis 22 Uhr und dem Nachtzeitraum von 22 bis 06 Uhr unterschieden.

Teil 2 und 3: Umweltbericht / Artenschutzrechtliche Vorprüfung

Der **Umweltbericht**, der Bestandteil der Begründung ist, wurde erstellt.

Im Rahmen der 2. Änderung des FNP der Stadt Hamm wurde eine Umweltprüfung durchgeführt, deren Ergebnisse im vorliegenden Umweltbericht dargestellt werden.

Hierbei wurden Erforderlichkeit, Ziel und Inhalt der 2. Änderung des FNP dargestellt sowie die Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter

- Pflanzen /Tiere / Landschaft / Biologische Vielfalt
- Boden,
- Wasser,
- Klima / Luft,
- Mensch / Gesundheit / Erholung u.
- Kulturgüter / Sachgüter

entsprechend der Erfordernisse geprüft.

Im Ergebnis erweist sich die Vereinbarkeit der Planung mit den Belangen der einzelnen Schutzgüter und der übergeordneten Planung. Insgesamt ergibt sich eine nur geringe Eingriffsintensität.

Zur Ermittlung eines potentiellen Kompensationsbedarfes wurde eine überschlägige Eingriffsbilanzierung nach dem „HAMMER MODELL“ durchgeführt. Hierbei konnte ein Defizit in Höhe von – 526,40 Wertpunkten ermittelt werden. Durch Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen im Änderungsbereich und zusätzlich an externer Stelle (idealer Weise in direkter Nachbarschaft zum Gewerbegebiet) können die Eingriffe - in Form der Umwidmung / Darstellung als Gewerbeflächen - kompensiert werden. Ein genaues Bild der Eingriffs- / Ausgleichshöhe ist erst in einem nachgeordneten Bebauungsplanverfahren möglich.

Ebenso wurde eine **Artenschutzrechtliche Vorprüfung** gemäß § 44 (1) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) erarbeitet.

Auf Grundlage der für das Untersuchungsgebiet ausgewerteten Daten kommt die vorliegende Artenschutzrechtliche Vorprüfung zum Ergebnis, dass die Planung im Sinne der Artenschutzrechtlichen Vorschriften

- bei Durchführung der Baufeldräumung außerhalb der Brut- und Aufzuchszeit,
- bei (Teil-) Erhalt des vorhandenen Laubbaumbestandes (wie Kopfweiden, Birken und Solitäreiche) in den Randbereichen der Fläche und
- bei Durchführung zusätzlicher Kompensationsmaßnahmen im Planbereich und/oder z.B. im weiter östlich angrenzenden Stadtteilpark - in Form von Anpflanzungen heimischer standortgerechter Laubgehölze -

für planungsrelevante Säugetiere, Amphibienarten und Vogelarten nicht zu erheblichen populationsrelevanten Auswirkungen führt und als zulässig einzustufen ist.

Unüberwindbare artenschutzrechtliche Hindernisse, die der Vollzugsfähigkeit der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes – Westlich Börgers Hof – im Hinblick auf die damit ermöglichten späteren baulichen Maßnahmen entgegen stehen könnten, sind nicht erkennbar. Die Planung wird - auf Grundlage der ausgewerteten Daten - im Sinne des § 44 (1) BNatSchG als zulässig eingestuft.

Die Gutachten sind als Anlage beigefügt.

Hamm, den 01. Oktober 2010

gez.
Schulze Böing
Stadtbaurätin

gez.
Muhle
Leitender städtischer Baudirektor