

Stadt Hamm

Stadtplanungsamt

3. (vereinfachte) Änderung des Bebauungsplanes Nr. 01.049 - Westenfriedhofsweg –

Begründung zum Bebauungsplan

Stand:

**Behördenbeteiligung gemäß § 4(2) BauGB
sowie Fachämterbeteiligung und
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB**

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich liegt in der Flur 36 der Gemarkung Hamm und wird begrenzt im Norden von der Hafenstraße, im Osten von der Ostgrenze des Flurstückes 455, im Süden von der Südgrenze der Flurstücke 455, 452, 589 und 591 und im Westen von der Westgrenze der Flurstücke 591, 589 und 588.

Das Plangebiet umfasst somit das Betriebsgrundstück des Mineralmahlwerkes auf der Südseite der Hafenstraße.

2. Planungsanlass, Planungsziele

Südlich der Hafenstraße und östlich des Westenfriedhofsweges liegt das Mineralmahlwerk Voss. Zur Herstellung feuerfester Stoffe für den Einsatz bei der Stahlerzeugung wird in diesem Werk Magnesit, der aus China importiert wird, verarbeitet. Das Unternehmen MMW (Mineralmahlwerk) hat den Wunsch, sein Betriebsgrundstück flexibler nutzen zu können, damit die vorhandenen Anlagen modernisiert bzw. gegen neuere Anlage ausgetauscht werden können. Dadurch soll der vorhandene Standort langfristig leistungsfähig, wirtschaftlich und wettbewerbsfähig gehalten und gesichert werden. Neue Anlagen werden nach neuesten Vorschriften und strengen Umweltauflagen errichtet. Alte Anlagen, die mehr Immissionen verursachen, können damit ersetzt werden.

Die Sicherung der Arbeitsplätze und die Verringerung der Immissionen liegen im öffentlichen Interesse.

Die Festsetzungsstruktur des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 01.049 eröffnet jedoch nicht überall auf dem Betriebsgrundstück eine Bebauungsmöglichkeit in der für den spezifischen Betrieb benötigten Flexibilität. So ist am östlichen Rand des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes aus der Planhistorie heraus der Bereich einer ursprünglich geplanten, später aber aufgegebenen Verkehrsstraße (nördliche Verlängerung des Vorsterhauser Weges zwischen Dortmunder Straße und Hafenstraße) dem Betriebsgelände zugeschlagen worden. Die Möglichkeit einer Bebauung dieses Flächenstreifens ist aufgrund fehlender überbaubarer Grundstücksfläche gleichwohl nicht gegeben.

Das Betriebsgrundstück ist aus immissionsschutzrechtlichen Gründen in zwei Nutzungszonen unterteilt: Im Norden entlang der Hafenstraße ist ein Industriegebiet (GI) festgesetzt. In der südlichen Hälfte des Grundstückes ist ein Gewerbegebiet (GE) festgesetzt. Während sich das zulässige Maß der baulichen Nutzung im GI-Gebiet über die Baumassenzahl 9,0 definiert, sind im GE-Gebiet maximal 2-geschossige Baukörper mit einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,6 zulässig. Die Baumassenzahl ist ausschließlich nach § 17 BauNVO den GI- und GE-Gebieten vorbehalten und gibt an, wie viel Kubikmeter Baumasse je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Für Gewerbebetriebe mit ihren spezifischen Anforderungen an den betrieblichen baulichen Anlagen (Produktionshallen, Lagerstätten wie z.B. Silos u.ä.) bietet die Baumassenzahl daher eine höhere Bandbreite an Bauformen an.

Im Zuge der 3. (vereinfachten) Änderung des Bebauungsplanes Nr. 01.049 – Westenfriedhofsweg – soll die überbaubare Grundstücksfläche bis zum östlichen Rand des Plangebietes erweitert werden. Ferner soll die bisher in der südlichen Hälfte des Betriebsgrundstückes (Gewerbegebiet) festgesetzte zweigeschossige Bauweise mit einer Geschossflächenzahl von 1,6 durch eine Baumassenzahl von 9,0 ersetzt werden. Damit wird das Festsetzungsgefüge des Gewerbegebietes bzgl. der

Höhe der baulichen Anlagen an das Festsetzungsgefüge des Industriegebietes (nördliche Hälfte des Grundstückes) angeglichen.

Das Instrument der Baumassenzahl ermöglicht insbesondere eine flexiblere Ausnutzbarkeit der zur Verfügung stehenden Fläche.

3. Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet ist vollständig durch das Mineralmahlwerk genutzt und fast hundertprozentig versiegelt. Versiegelte Freiflächen wechseln sich mit vorhandenen Gewerbehallen ab. Auf der gesamten Fläche findet intensiver Lkw-Verkehr statt. Auf einem großen Teil des Areals werden Mineralstoffe gelagert, teils offen, teils überdacht.

Im Norden grenzt die Hafenstraße mit ihrer gewerblichen Hafennutzung an das Plangebiet an. Im Nordwesten liegt die Gaststätte „Zur krausen Linde“, im Westen der Westenfriedhofsweg. Im Süden grenzen der Westenfriedhof und eine Kleingartenanlage an. Östlich grenzt ein benachbarter Gewerbebetrieb (Spedition) an.

4. Vorhandene Planung

4.1 Regionalplanung

Der Regionalplan des Regierungsbezirkes Arnsberg, Teilabschnitt Oberbereich Dortmund – westlicher Teil – (Dortmund/Kreis Unna/Hamm) trifft für das Plangebiet des Bebauungsplanes die Entwicklungsaussage „Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB)“.

4.2 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan ist der Planbereich als gewerbliche Baufläche dargestellt. Diese Darstellung muss nicht geändert werden.

4.3 Verbindliche Bauleitplanung

Der Geltungsbereich der 3. (vereinfachten) Änderung liegt vollumfänglich im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 01.049 – Westenfriedhofsweges -.

Das Betriebsgrundstück ist aus immissionsschutzrechtlichen Gründen in zwei Nutzungszonen unterteilt: Im Norden entlang der Hafenstraße ist ein Industriegebiet (GI) festgesetzt. In der südlichen Hälfte des Grundstückes ist ein Gewerbegebiet (GE) festgesetzt.

Der Ursprungsplan hatte entlang der östlichen Grenze eine öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Hierbei handelte es sich um die damals geplante Nord-Verlängerung des Vorsterhauser Weges. Nachdem diese Straßenplanung aufgegeben wurde, wurde der B-Plan Nr. 01.049 im Zuge der 1. Änderung geändert. Die ehemalige Straßen-trasse wurde dem Gewerbegebiet zugeschlagen. Dabei wurde jedoch versäumt, auch die überbaubaren Grundstücksflächen auf diese neuen Gewerbeflächen zu erweitern. Dies soll nun im Zuge der 3. (vereinfachten) Änderung nachgeholt werden.

4.4 Wahl des Planverfahrens

Die im Zuge der 3. (vereinfachten) Änderung geplanten Änderungen (Festsetzung einer Baumassenzahl anstatt der zweigeschossigen Bauweise und Erweiterung der Baugrenzen) berühren nicht die Grundzüge der Planung.

Daher kann diese Änderung im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt werden.

5. Inhalt der Bebauungsplanänderung

5.1 Baumassenzahl

In dem Gewerbegebiet, das die südliche Hälfte des Plangebietes einnimmt, wird künftig eine Baumassenzahl (BMZ) von 9,0 festgesetzt.

Die BMZ gibt an, wieviel Kubikmeter Baumasse je Quadratmeter Grundstücksfläche für die Ausnutzung der Grundstücksfläche zulässig sind. Mit der BMZ können Betriebe wesentlich flexibler auf ihre unterschiedlichen Anforderungen an bauliche Anlagen (Bürogebäude, Hallen, etc..) reagieren als dies mit einer Festsetzung der Geschossigkeit der Fall ist.

Die bisherigen Festsetzungen einer maximal zweigeschossigen Bauweise und einer Geschossflächenzahl von 1,6 werden gestrichen. Diese Änderung ist in lila Farbe in der Planzeichnung eingetragen.

5.2 Überbaubare Fläche

Für den größten Teil des Betriebsgrundstückes ist eine zusammenhängende überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt worden. Für einen schmalen Streifen der ehemaligen Verkehrsstrasse im Osten (ehemalige Planung der Verlängerung des Vorsterhauser Weges nach Norden) des Betriebsgrundstückes ist die Möglichkeit einer Bebauung bisher nicht gegeben. Dieser Umstand schränkt die Ausnutzung des Gewerbegrundstückes unnötig ein. Die östliche Baugrenze soll daher bis an die östliche Grundstücksgrenze erweitert werden. Im Südosten, angrenzend an die Kleingartenanlage, soll die neue Baugrenze in einem Abstand von 3,0 m zur Grundstücksgrenze verlaufen. In der Planzeichnung ist der alte Verlauf der östlichen Baugrenze in lila Farbe durchgestrichen und der neue Verlauf der östlichen Baugrenze ist in lila Farbe eingezeichnet worden.

6. Natur und Umwelt

6.1 Rechtliche Grundlage / Verfahren

Gemäß § 1 (6) Ziffer 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Umwelt- und Naturschutzes, der Landschaftspflege, der Luft und des Bodens einschließlich seiner Rohstoffvorkommen sowie des Klimas zu berücksichtigen.

Das Änderungsverfahren wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt. Die Durchführung einer Umweltprüfung, die Erstellung eines

Umweltberichtes sowie die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung sind nicht notwendig.

Im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 01.049 – Westenfriedhofsweg – ist eine Eingriffsbilanzierung durchgeführt worden. Diese Bilanzierung ergab sogar einen Ausgleichsüberschuss. Durch die 3. (vereinfachte) Änderung wird die überbaubare Grundstücksfläche auf eine bereits vollständig versiegelte Freifläche ausgedehnt. Hierdurch ergibt sich keine Änderung in der Flächenbilanz. Somit ist gemäß § 1 a (3) Satz 5 BauGB kein Ausgleich erforderlich.

6.2 Artenschutz

Um die Auswirkungen der Bebauungsplanänderung auf den Artenschutz zu untersuchen, wurde eine artenschutzrechtliche Vorprüfung erarbeitet. An dieser Stelle wird das Ergebnis dieser Untersuchung wiedergegeben. Die Komplettfassung der artenschutzrechtlichen Vorprüfung wird in der Verfahrensakte zum Bebauungsplanverfahren aufbewahrt und ist dort einsehbar.

Auf Basis des Messtischblattes 4312 wurden die planungsrelevanten Arten auf dem Betriebsgelände ermittelt. Eine Befragung der Mitarbeiter und eine Begehung der Anlage mit Sichtung möglicher Wohn-, Brut-, und Lebensräume, schließt das Vorkommen der ermittelten Arten aus.

Auch das Betriebsgelände mit seinen befestigten Flächen, dem kaum vorhandenen Baumbestand und den fehlenden Feuchtgebieten, in Verbindung mit den ganztägig vorkommenden Lärmwerten und Bewegungen auf dem Betriebsgelände, schließen Lebensräume für die planungsrelevanten Arten aus.

Die geplante Anlage, die komplett in einem Gebäude eingebaut wird, bietet auch keinen Lebensraum für Säugetiere, Vögel oder Amphibien. Es ist auch zukünftig nicht mit der Ansiedlung planungsrelevanter Arten zu rechnen.

Abschließend, auf Grundlage aller für das Untersuchungsgebiet ausgewerteten Daten, kommt die vorliegende Artenschutzrechtliche Vorprüfung zum Ergebnis, dass die 3. (vereinfachte) Änderung des Bebauungsplanes Nr. 01.049 – Westenschützenweg – im Stadtbezirk Hamm-Mitte im Sinne der Artenschutzrechtlichen Gesetze und den entsprechenden Verwaltungsvorschriften / Handlungsempfehlungen – für die im Planungsraum potentiell vorkommenden, planungsrelevanten Amphibien-, Fledermaus- und Vogelarten – nicht zu erheblichen populationsrelevanten Auswirkungen führt und im Sinne des § 44 (1) BNatSchG als zulässig einzustufen ist.

7. Immissionsschutz

Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 01.049 – Westenfriedhofsweg – sind auch die Belange des Immissionsschutzes berücksichtigt worden. Demnach wird zum Schutz der Wohnbebauung südlich der Dortmunder Straße die Nutzung des Industriegebietes (GI-Gebiet) nach Abstandserlass NRW eingeschränkt. Hiernach sind Anlagen der Abstandsklassen I-V der Abstandsliste von 1990 unzulässig. Ausnahmsweise zulässig sind Anlagen der lfd. Nr. 88 der Abstandsklasse V der o.a. Abstandsliste. Diese beinhaltet u.a. Anlagen zum Mahlen

von Magnesit. Diese Gliederungssystematik für den Immissionsschutz wird von der 3. (vereinfachten) Änderung nicht berührt und besteht weiterhin.

Durch die 3. (vereinfachte) Änderung des Bebauungsplanes Nr. 01.049 – Westenfriedhofsweg – werden keine zusätzlichen Betriebsansiedlungen ermöglicht. Die Veränderungen am Festsetzungsgefüge ermöglichen dem ansässigen Betrieb den Umbau und die Modernisierung seiner Anlagen. Dabei wird es zu einer Verringerung der Immissionen kommen. Für alle geplanten Umbauten bzw. Ersatzbauten von bestehenden Anlagen wird der Immissionsschutz im Zuge der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren geprüft. Im Rahmen dieses Bebauungsplanes ist kein Immissionsschutzgutachten erforderlich.

8 Altlasten / Kampfmittel / Bergbau / Methan

8.1 Altlasten

Der Bereich südlich der Hafenstraße wurde in einer Bautiefe von ca. 60 m ab 1920 industriell bzw. gewerblich genutzt. Emaillierwerke, Eisengießereien, eine Holzbearbeitungswerkstatt und eine Lackfabrik hatten hier ihren Standort. Sie sind im Altlastenkataster für die Stadt Hamm mit den Nr. 14 und 407 erfasst.

Standort 407:

Am Standort 407 (Emaillierwerk und Eisengießerei, betrieben ca. 1920 bis 1955) wurden bei einer Untersuchung (Bohrprofile Nr. 1658-1660) keine Hinweise auf Altlasten gefunden.

Standort 14:

Nach den Angaben des aktuellen Altlastenverdachtsflächenkatasters der Stadt Hamm befindet sich in einem Teilbereich des Plangebietes ein Altstandort im Sinne des § 2 Abs. 5 Bundes-Bodenschutzgesetz. Es handelt sich um den Betrieb einer ehemaligen Lackfabrik, die jedoch lediglich für einen kurzen Zeitraum (1947 – 1955) dort betrieben worden ist.

Eine im Zuge des Abbruchs der Halle vorgefundene, lokal begrenzte Untergrundbelastung ist durch Aushub vollständig saniert worden.

Orientierende Untersuchungen in einem weiteren Teilbereich haben organoleptische Auffälligkeiten ergeben, die sich jedoch analytisch in nur geringen Konzentrationen wiederfanden.

Es ist nicht auszuschließen, dass in dem Bereich des Altstandortes im Verlauf von Bodenarbeiten Auffälligkeiten in Boden, Bodenluft bzw. Grundwasser erkennbar werden. In diesem Fall ist das Umweltamt der Stadt Hamm (Untere Bodenschutzbehörde, Tel. 02381/17-7101 bzw. 17-7144/7145/7146, Fax 17-2931) unverzüglich zu benachrichtigen und die Arbeiten im betroffenen Bereich sofort einzustellen.

Nach § 2 Landesbodenschutzgesetz NRW (LBodSchG NRW) sind Bauherrinnen und Bauherren verpflichtet, Anhaltspunkte über das Vorliegen einer Altlast oder schädlichen Bodenveränderung, die bei einer Baumaßnahme, Baugrunduntersuchung oder ähnlichen Eingriffen in den Boden und den Untergrund bekannt werden, unverzüglich der zuständigen Bodenschutzbehörde mitzuteilen.

Ausgekoftertes schadstoffbelastetes Boden- bzw. Auffüllungsmaterial ist unter Aufsicht eines Sachverständigen zu separieren, abfalltechnisch zu untersuchen und sodann ordnungsgemäß zu entsorgen.

Das Areal des Standortes 14, gelegen in der nordöstlichen Ecke des Planbereiches, wird als Altlastenverdachtsfläche im Bebauungsplan gekennzeichnet. Die drei vorstehenden Absätze werden als Hinweise auf die Planurkunde aufgenommen.

8.2. Kampfmittel

Luftbilder aus den Jahren 1944/45 weisen auf eine große Anzahl von Bombentrümmern hin. Das Vorhandensein von Blindgängern im Plangebiet kann daher nicht ausgeschlossen werden. Der Kampfmittelräumdienst der Bezirksregierung Arnsberg wurde mit der Exploration und evtl. Räumung des Gebietes beauftragt. Dieser hat nach der Luftbilddauswertung bestätigt, dass es sich hier um ein starkes Bombenabwurfgebiet handelt, das jedoch keine spezifischen Hinweise auf Blindgängereinschlagstellen aufweist. Das Absuchen von Baugruben ist erforderlich. Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbungen hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelräumdienst ist zu verständigen.

Ein entsprechender Hinweis ist der Planurkunde zu entnehmen.

8.3 Bergbau

Im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 01.049 – Westenfriedhofsweg – wurde das Thema „Bergbau“ behandelt. Ein entsprechender Hinweis wurde auf die Planurkunde aufgenommen. Dieser Hinweis behält seine Gültigkeit.

8.4 Methan

Nach gutachterlichen Feststellungen liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes in einem großflächigen Bereich, in dem aktuell Ausgasungen von Kohlenflözgasen auftreten können. Eine Freisetzung aus Methan ist insbesondere dann möglich, wenn die abdichtenden Schichten des Quartär sowie des Emscher-Mergels durchteuft werden. Es können dann bautechnische Maßnahmen wie zum Beispiel eine flächige Gasdrainage unter Neubauten oder eine Abführung von aufsteigendem Gas zum Beispiel mittels Rigolen, Drainplatten oder Entgasungsleitungen notwendig werden. Ein entsprechender Hinweis wird in die Planurkunde aufgenommen.

9. Denkmalschutz / Archäologie

Südlich des Grundstückes Hafenstraße Nr. 71 befindet sich eine archäologische Fundstelle (Nr. 60). Es handelt sich hierbei um eine „Brandgrube“. Weitere Denkmale i.S.d. Denkmalschutzgesetzes bzw. Objekte, die im Verzeichnis der Denkmalliste der Stadt Hamm enthalten sind, befinden sich nicht innerhalb des Plangebietes.

10. Ver- und Entsorgung

10.1 Versorgung des Plangebietes

Die Versorgung des Plangebietes mit Gas, Wasser und Strom ist über vorhandene Leitungen in der Hafenstraße gewährleistet. Durch die B-Planänderung ergeben sich daran keine Änderungen.

10.2. Entwässerung des Plangebietes

Die Abwässer werden über das vorhandene Kanalisationsnetz der zentralen Kläranlage zugeführt. Durch die B-Planänderung ergeben sich daran keine Änderungen.

Hamm,

Schulze Böing
Stadtbaurätin

Muhle
Leitender städtischer Baudirektor

Anhang

Tabellarische Zusammenfassung

Name des Verfahrens	Nr. 01.049 – Westenfriedhofsweg – (3. vereinfachte Änderung)	
Lage des Plangebietes	- Stadtbezirk Mitte, Hamm-Westen - Südlich der Hafenstraße	
Struktur des Plangebietes (Bestand)	- Betriebsgelände der Fa. MMW (Mineralmahlwerke Voss), voll versiegelte Fläche	
Charakteristik der Planung / geplante Nutzungs- bzw. Bebauungsstruktur	Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche und Festsetzung einer Baumassenzahl anstatt der Geschossigkeit in Verbindung mit einer Geschossflächenzahl.	
Art des Verfahrens	Vereinfachtes Aufstellungsverfahren gemäß § 13 BauGB	
Vorbereitende Bauleitplanung (FNP)	Planung ist aus dem FNP entwickelt. Dort ist der Planbereich bereits als Gewerbliche Baufläche dargestellt.	
Organisation der Erschließung	- Der Planbereich ist über die Hafenstraße erschlossen.	
Planausweisung / Dichtewerte	- Art der baulichen Nutzung: Industrie- und Gewerbegebiet (GI/GE) - Grundflächenzahl 0,8 - Baumassenzahl 9,0	
Entwässerung	- Regenwasser und Schmutzwasser wird in vorhandenen Mischwasserkanal in der Hafenstraße eingeleitet	
Kompensationsmaßnahmen / Ausgleichsflächen	Im vorliegenden Planungsfall nicht vorgesehen (§ 13 BauGB).	
Gutachten	Artenschutz	Liegt vor: Die Planung löst keine Verbotstatbestände aus.
Flächenbilanzierung	Gesamtfläche (Plangebiet)	ca. 29.888 m²
	GE- und GI-Gebiet	ca. 29.888 m² (100 %)