

**5. Änderung des Flächennutzungsplanes
– Westlich Barsener Straße – in Hamm-Bockum-Hövel**



Teil 1: Begründung

Stand: 01.10.2013

Teil 1 – Begründung zur 5. FNP-Änderung

1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH DER 5. ÄNDERUNG	3
2. ANLASS DER PLANÄNDERUNG / STÄDTEBAULICHES ERFORDERNIS	4
3. AKTUELLE PLANUNGEN / DARSTELLUNGEN IM FNP	4
3.1. DER REGIONALPLAN	4
3.2. DARSTELLUNGEN IM WIRKSAMEN FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	5
4. GEPLANTE DARSTELLUNGEN IM ZUGE DER 5. ÄNDERUNG DES FNP	5
5. ERSCHLIESSUNG	5
6. VER- UND ENTSORGUNG	6
7. IMMISSIONSSCHUTZ	6
8. ALTLASTEN	7
9. (BODEN-) DENKMALSCHUTZ	7
10. HINWEISE BERGBAU	7
10. HINWEISE METHANGAS	7

Teil 2 - Artenschutzrechtliche Vorprüfung **8**

Teil 3 – Umweltbericht **9**

Teil 1 – Begründung

1. Räumlicher Geltungsbereich der 5. Änderung

Der Geltungsbereich der 5. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) der Stadt Hamm – Westlich Barsener Straße – befindet sich im Stadtbezirk Bockum-Hövel südlich der Lipperandstraße (L 518) und wird folgendermaßen begrenzt:

- im Norden durch einen landwirtschaftlichen Weg und eine Freifläche,
- im Osten durch die Barsener Straße (K 21),
- im Süden durch die vorhandene Wohnbebauung westlich der Barsener Straße und
- im Westen durch Freiflächen bzw. landwirtschaftliche Flächen begrenzt.

Der Geltungsbereich liegt in der Gemarkung Bockum-Hövel, Flur 57 und umfasst die Flurstücke 41, 42, 43 und 69. Auf den Flurstücken 41, 42 und 69 befindet sich derzeit die gastronomische Einrichtung „Zum Münsterland“. Bei dem südlich angrenzenden Flurstück 43 handelt es sich um eine baulich nicht genutzte Fläche (Wiese).

Die 5. Änderung des FNP umfasst eine Fläche von ca. 5.600 m².

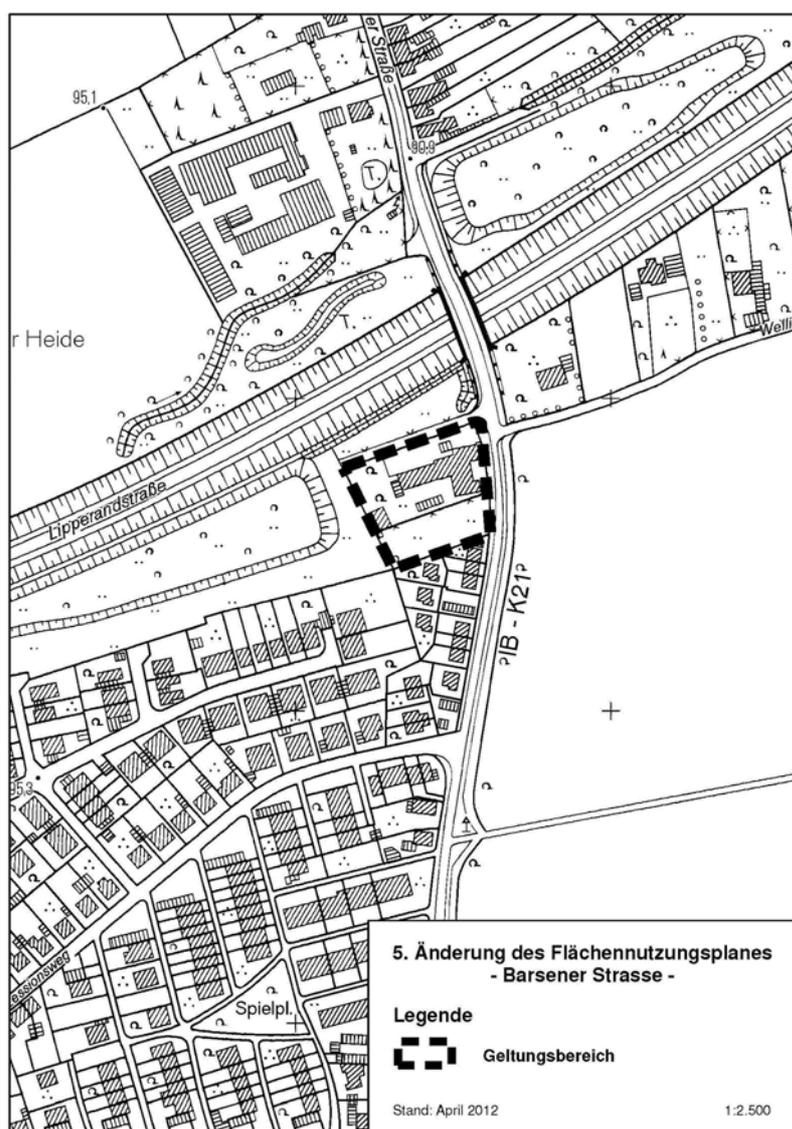


Abb. 1 – Lageplan des Änderungsbereiches

2. Anlass der Planänderung / Städtebauliches Erfordernis

Anlass der Änderung ist die geplante Einstellung der gastronomischen Nutzung des Betriebes „Zum Münsterland“ an der Barsener Straße 111 in Hamm Bockum-Hövel.

Der Eigentümer beabsichtigt, die vorhandene Gebäudekubatur einer Wohnnutzung zuzuführen. Hierbei ist geplant, den Bestand durch entsprechende Umbaumaßnahmen für ca. 10 Mietwohnungen umzunutzen.

Der FNP sieht für Bockum-Hövel einen zusätzlichen Flächenbedarf vor von ca. 350 Wohneinheiten bis zum Jahr 2010 und weitere ca. 500 Wohneinheiten bis zum Jahr 2020.¹ Den Aussagen des FNP liegt eine im Rahmen des „Handlungskonzeptes Wohnen Hamm 2015“ durchgeführte gutachterliche Abschätzung seitens des Instituts für Wohnungswesen, Immobilienwirtschaft, Stadt- und Regionalentwicklung (InWIS) Forschung & Beratung GmbH in Bochum zu Grunde.²

Die o.g. Fläche an der Barsener Straße wurde vor dem Hintergrund der bisherigen Nutzung als gastronomische Einrichtung in diesem Gutachten noch nicht als Potenzial für die Realisierung von Wohneinheiten berücksichtigt. Diese Umnutzung bietet jedoch die Möglichkeit der Schaffung zusätzlichen Wohnraums unter weitgehendem Verzicht auf die Inanspruchnahme von Freiraum. Die Erweiterung des Siedlungsraumes in den dargestellten Freiraumbereich ist in diesem Fall städtebaulich tragfähig. Der von der Änderung betroffene Grundstücksbereich ist Teilfläche einer im FNP dargestellten Fläche für die Landwirtschaft, die zwischen dem Siedlungsbereich im Süden und den beiden Verkehrsstrassen der Barsener Straße im Osten und der L 518 im Norden liegt und insofern von den sonstigen Freiraumflächen im Umfeld des Siedlungsgebietes Bockum-Hövel getrennt wird.

Funktional kann die bisherige Nutzung als Gastronomiebetrieb / Ausflugslokal bereits dem Siedlungsbereich von Bockum-Hövel zugeordnet werden. Durch die geplante Umnutzung des Gastronomiebetriebes in eine Wohnnutzung erhält die Nutzung zwar eine andere Gewichtung, die funktionale Zuordnung zum Siedlungsgebiet wird hierdurch jedoch nicht verändert, im Gegenteil, denn aufgrund seiner durch die gesetzten Grenzen der Verkehrsstrassen gebildeten „Insellage“ wird der Ausdehnung des Siedlungsbereiches westlich der Barsener Straße hier ein enger Rahmen vorgegeben. Die Gefahr einer Zersiedlung des Freiraumes ist daher nicht gegeben. Vielmehr wird mit der Änderung des FNP die Abrundung des Siedlungsraumes entlang der Westseite der Barsener Straße abgeschlossen.

Im Zusammenhang mit der Darstellung des bestehenden Gebäudebestandes soll die südlich angrenzende, derzeit baulich nicht genutzte Fläche ebenfalls als Wohnbaufläche dargestellt werden.

3. Aktuelle Planungen / Darstellungen im FNP

3.1 Der Regionalplan

Der Regionalplan des Regierungsbezirks Arnsberg, Teilabschnitt Oberbereich Dortmund – westlicher Teil (Dortmund / Kreis Unna / Hamm) – stellt den Bereich der 5. Änderung des FNP – Westlich Barsener Straße – als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar.

Die Darstellungen der 5. Änderung des FNP stehen somit im Einklang mit den Darstellungen des Regionalplans und entsprechen daher auch den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

¹ Stadt Hamm (2008): Begründung zum Flächennutzungsplan, Hamm, Seite 47

² Institut für Wohnungswesen, Immobilienwirtschaft, Stadt- und Regionalentwicklung (InWIS) Forschung & Beratung GmbH (2005): Handlungskonzept Wohnen Hamm 2015 im Auftrag der Stadt Hamm, Bochum, S. 122-123

3.2 Darstellungen im wirksamen FNP

Der wirksame FNP stellt den Bereich der Gemarkung Bockum-Hövel, Flur 39, Flurstücke 41, 42, 43 und 69 als „Fläche für die Landwirtschaft“ dar.

4. Geplante Darstellungen im Zuge der 5. Änderung des FNP

Zur Sicherung dieser Umnutzungsabsichten ist nun eine Änderung des FNP im Bereich westlich der Barsener Straße erforderlich.

Im Zuge der 5. Änderung des FNP – Westlich Barsener Straße – soll der Planbereich als Wohnbaufläche gemäß § 5 (2) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (1) Nr. 1 BauNVO dargestellt werden.

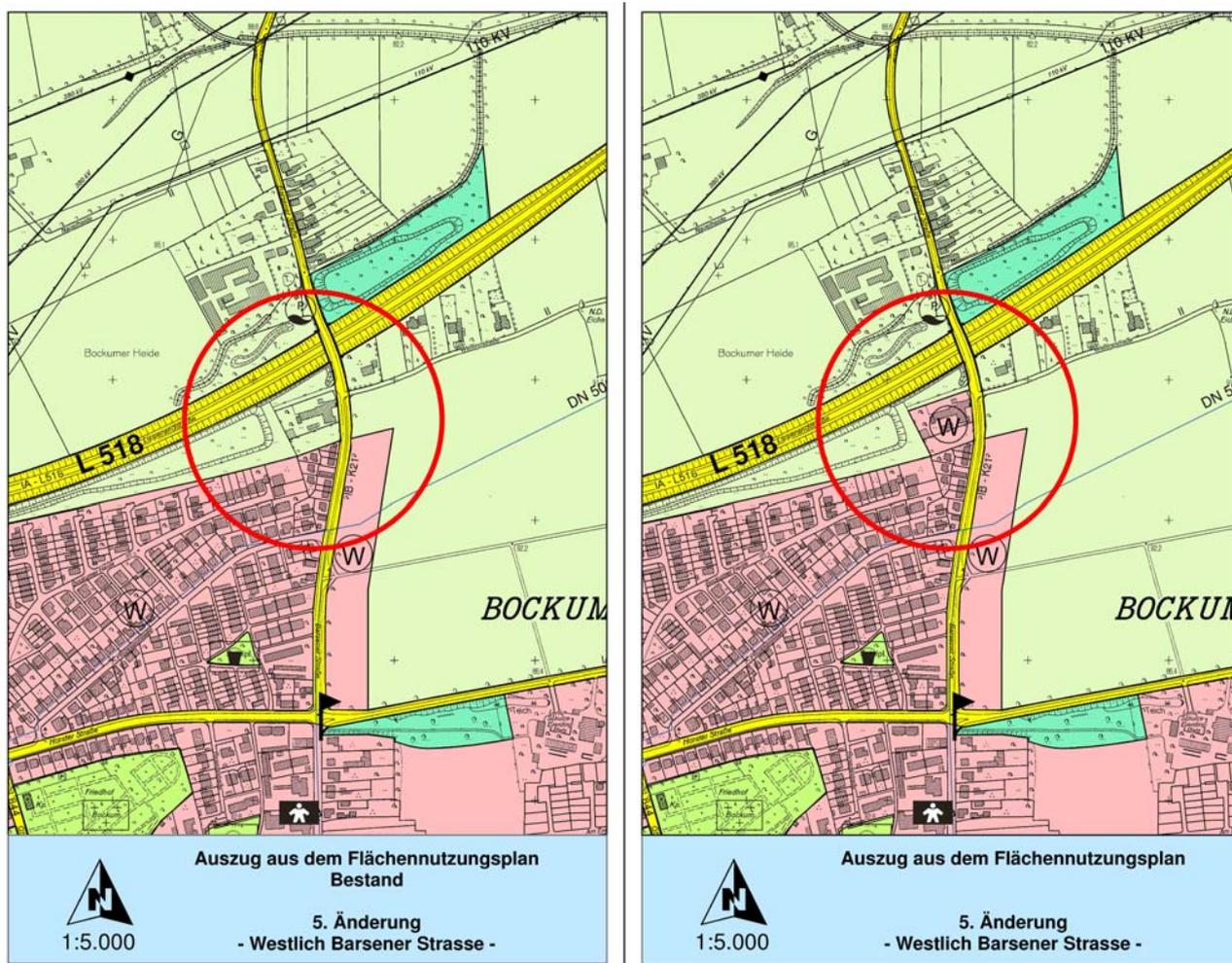


Abb. 2 – Auszug FNP für den Bereich der 5. Änderung (unmaßstäbliche Darstellung)

5. Erschließung

Die verkehrliche Anbindung des Änderungsbereichs erfolgt derzeit und auch zukünftig über den Anschluss an die östlich verlaufenden Barsener Straße (K21). Durch die geplante Umnutzung des Gebäudes wird neuer Zu- und Abfahrtsverkehr am Standort entstehen, der sich jedoch allein auf die Erschließung der zusätzlichen Wohneinheiten beschränken wird. Daher wird davon ausgegangen, dass die vorhandene Kreisstraße (K 21) ausreichend leistungsfähig ist.

6. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebiets mit Wasser, Energie und telekommunikationstechnischen Einrichtungen sowie die Entsorgung des anfallenden Regen- und Schmutzwassers können für das geplante Vorhaben nach heutigem Kenntnisstand durch Anschluss an die vorhandenen Anlagen im Stadtgebiet realisiert werden.

Der Änderungsbereich ist über den Mischwasserkanal in der Barsener Straße erschlossen, der das Schmutzwasser zur Behandlung in die Kläranlage Hamm-West ableitet. Diese Erschließung ist gesichert.

Die Ableitung zusätzlicher Niederschlagswassermengen über das öffentliche Kanalnetz ist jedoch infolge der starken hydraulischen Belastung des Kanals in der Barsener Straße nicht möglich.

Im Rahmen der weiteren Planung ist daher in Abstimmung mit dem Lippeverband – Stadtentwässerung Hamm ein Konzept zur Niederschlagsentwässerung zu erarbeiten, sofern bauliche Erweiterungen bzw. zusätzliche Flächenversiegelungen vorgesehen sind.

7. Immissionsschutz

Aufgrund der benachbarten Lage der geplanten Wohnbaufläche zur unmittelbar nordwestlich, in Tieflage verlaufenden Lipperandstraße (L 518) sind entsprechende Lärmuntersuchungen durchgeführt worden, welche die potenziellen Auswirkungen der Straße auf die zukünftige Wohnbebauung untersuchen.

Das Büro uppenkamp + partner hat hierzu ein Immissionsschutz-Gutachten erarbeitet.³

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass zur Tageszeit (zw. 06:00 und 22:00 Uhr) die Schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete (WA) von 55 dB(A) im Planbereich überwiegend eingehalten bzw. unterschritten werden. Zu Überschreitungen der Orientierungswerte für WA-Gebiete kommt es lediglich entlang der nördlichen Plangebietsgrenze. Jedoch kann auch für diesen Teilbereich weiterhin von gesunden Wohnverhältnissen ausgegangen werden, da hier die Beurteilungspegel noch unterhalb der für Mischgebiete (MI) geltenden Orientierungswerte von 60 dB(A) liegen.

Zur Nachtzeit (zw. 2:00 und 06:00 Uhr) hat das Gutachten hingegen eine Überschreitung der für Mischgebiete geltenden Orientierungswerte von 50 dB(A) für eine im Norden, zur L 518 orientierten Grundstücksbereich nicht ausgeschlossen. Die hier festgestellte erhöhte Lärmeinwirkung betrifft jedoch nicht das derzeitige Bestandsgebäude sondern die Obergeschossebene einer potenziellen Bebauung über den Bestand hinaus.

Insgesamt kommt das Gutachten zu dem Ergebnis, dass die im Rahmen der 5. Änderung des FNP der Stadt Hamm geplante Umwandlung von Landwirtschaftlicher Nutzfläche zu Wohnbaufläche grundsätzlich realisierbar ist. Aktive Schallschutzmaßnahmen sind – besonders im Hinblick auf die angrenzende in Tieflage verlaufende Lipperandstraße (L 518) – nicht erforderlich. Den Überschreitungen der nächtlichen Orientierungswerte im Obergeschoss kann über passive Schallschutzmaßnahmen (z.B. Schalldämmung der Außenbauteile, Schalldämmlüfter) nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ begegnet werden. Für die Einhaltung der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen gibt das Gutachten maßgebliche Außenlärmpegel (Lärmpegelbereiche I bis III) vor, die im Rahmen der nachgeschalteten Verfahren zu berücksichtigen sind.

Die notwendigen Maßnahmen zur Gewährleistung der gesunden Wohnverhältnisse sind im nachgeschalteten Genehmigungsverfahren sicherzustellen.

³ Uppenkamp + partner – Sachverständige für Immissionsschutz: Immissionsschutz-Gutachten – Verkehrslärmbeurteilung für eine geplante Umnutzung einer Gaststätte in Wohnungen, Ahaus, Mai 2012

8. 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).

Im Planbereich sind keine Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen bekannt.

9. (Boden-) Denkmalschutz

Im Planbereich sind keine Natur-, Boden- oder Baudenkmale bekannt.

10. Hinweise Bergbau

Unter dem gesamten Gebiet der Stadt Hamm geht / ging der Bergbau umher. Zur Berücksichtigung der Belange des Bergbaus ist im FNP ein genereller Hinweis in Form einer entsprechenden Kennzeichnung gemäß § 5 (3) Nr. 2 BauGB enthalten.

Ferner liegt das Plangebiet über den Feldern der Erlaubnis zu gewerblichen / wissenschaftlichen Zwecken „Rudolf“ (Hamm) und „CBM-RWTH“ (Aachen). Diese Erlaubnis gewährt das Recht zur Aufsuchung des Bodenschatzes „Kohlenwasserstoff“ innerhalb der festgelegten Feldesgrenzen.

11. Hinweise Methangas

Der Geltungsbereich der 5. Änderung des FNP – Westlich Barsener Straße – liegt auf der Grenze der Methanpotenzialzonen zwei und drei. Die nächste bekannte Ausgasungslokalität liegt in mehr als 1.000 m Entfernung.

Bereich II:

Nach gutachterlichen Feststellungen liegt der Geltungsbereich der 5. Änderung des FNP in einem großflächigen Bereich, in dem Oberflächenausgasungen von bakteriell gebildetem Methan eine vorhergehende Prüfung der Wahrscheinlichkeit von Ausgasungen bei Bau- und Bohraktivitäten durch einen Sachverständigen notwendig machen. Zur Abschätzung des Gefahrenpotenzials sollte vorsorglich eine Methan-Messung des Grundwassers erfolgen.

Nähere Informationen können beim Umweltamt eingeholt werden.

Bereich III:

Nach gutachterlichen Feststellungen liegt der Geltungsbereich der 5. Änderung des FNP 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. Es wird daher dringend empfohlen, objektbezogene Untersuchungen sowie die Konzepterarbeitung von Vorsorge- und Sicherheitsvorkehrungen durch einen Sachverständigen durchführen zu lassen.

Nähere Informationen können beim Umweltamt eingeholt werden.

Teil 2 – Artenschutzrechtliche Vorprüfung

Für die Planung wurde ein Artenschutzgutachten durch das Büro Landschaftsökologie und Umweltplanung erstellt.⁴

Der Gutachter führt in seinem Fazit aus:⁵

„Nach den Ergebnissen des Gutachtens vom 18.09.2012 konnten im Änderungsbereich mit Ausnahme jagender Zwergfledermäuse keine planungsrelevanten Arten nachgewiesen werden. Eine mangelnde Eignung wird für die in der Regel anspruchsvollen planungsrelevanten Arten allein schon durch die fehlenden Habitatqualitäten und intensive anthropogene Nutzung begründet.

Grundsätzlich gelten die Verbote nach § 44 Abs. 1 auch für alle europäischen Vogelarten, also auch für allgemein häufige „Allerweltsarten“. Da eine populationsökologische Relevanz ausgeschlossen werden kann, wurden diese für NRW von den Verbotstatbeständen freigestellt. Nicht ausgeschlossen werden kann hier auch eine temporäre Störung / Beeinträchtigung einzelner Arten/Individuen, v.a. während der Baumaßnahmen, was allerdings nicht relevant ist.

Insgesamt kann derzeit eine Eignung als Bruthabitat für die benannten planungsrelevanten Vogelarten ausgeschlossen werden. Gründe sind die mangelhafte Ausstattung mit geeigneten Habitatrequisiten in einer weitgehend versiegelten, überbauten und intensiv genutzten Umgebung, die den Ansprüchen der eher anspruchsvollen planungsrelevanten Arten nicht genügen. Ebenfalls ausgeschlossen werden kann eine wesentliche Funktion des Planungsraumes als essentielles Nahrungshabitat planungsrelevanter Arten ebenso wie eine Bedeutung zur Erhaltung ökologischer Funktionen von Fortpflanzungs- und Ruhestätten.

Derzeit ist keine aktuelle Nutzung z. B. als Wochenstube oder größeres Quartier für Fledermäuse festzustellen. Entsprechende Nachweise gelangen nicht. Denkbar ist die derzeitige oder zukünftige Nutzung von Gebäudeteilen als Quartier für einzelne Individuen. Langfristig kann auch eine mögliche Nutzung als Wochenstube o.ä. nicht ausgeschlossen werden, da sich Fledermäuse auch neue Lebensräume erschließen. Hieraus resultieren jedoch nicht zwangsläufig artenschutzrechtliche Konflikte, da diese Arten mehrere Quartiere im Wechsel nutzen. Je nach zeitlichem Verlauf der zukünftigen Vorhabensplanung kann es aber sinnvoll sein, vor gezielten und derzeit nicht absehbaren Eingriffen in die Gebäudesubstanz im Rahmen der Baugenehmigung entsprechende gezielte Kontrollen durchzuführen und ggf. geeignete Maßnahmen einzuleiten.

Nach aktuellen Erkenntnissen ist davon auszugehen, dass die nachgewiesenen Fledermausarten den Untersuchungsraum nur als Teil ihres Nahrungshabitats nutzen. Eine Einschränkung desselben ist bei der geplanten Nutzungsänderung weitestgehend auszuschließen.

Selbst bei einer – derzeit nicht erkennbaren - Beeinträchtigung wäre das aber nur insofern (planungs-)relevant, wenn es sich hier um einen essentiellen Bestandteil des Lebensraums handeln würde, was aber alleine wegen der geringen Größe des Gebietes ausgeschlossen werden kann.

Hinsichtlich der benannten planungsrelevanten Amphibien kann eine Nutzung des Planbereiches nahezu vollständig ausgeschlossen werden. Es bestehen weder Hinweise auf geeignete Reproduktionsgewässer noch geeignete Landlebensräume, die eine relevantes Vorkommen vermuten ließen.

Nach derzeitigem Wissenstand kommen im Gebiet keine Arten vor, deren Störung / Beeinträchtigung Verstöße gegen § 44 BNatSchG Abs. 1 begründen könnten. Es ist daher auszuschließen, dass durch die geplante 5. Änderung des FNP – Westlich Barsener Straße – Vorhaben planerisch vorbereitet werden, deren Umsetzung auf dauerhaft unüberwindbare artenschutzrechtliche Hindernisse stoßen würde und somit die Vollzugsunfähigkeit des FNP bzw. darauf aufbauender Bebauungspläne begründen könnte.“

⁴ Landschaftsökologie und Umwelt: Artenschutzrechtliche Prüfung gemäß § 44 BNatSchG zur 5. Änderung – Westlich Barsener Straße – in Bockum-Hövel, Hamm, September 2012

⁵ Landschaftsökologie und Umwelt: Artenschutzrechtliche Prüfung gemäß § 44 BNatSchG zur 5. Änderung – Westlich Barsener Straße – in Bockum-Hövel, Hamm, September 2012, S. 12f.

Teil 3: Umweltbericht

Für die Planung wurde ebenfalls ein Umweltbericht erstellt.⁶ Im Kapitel 5.0 „Allgemeinverständliche Zusammenfassung“ wird ausgeführt:⁷

„Im Rahmen des Änderungsverfahrens zur 5. Änderung des FNP der Stadt Hamm von 2012/13 wurde eine Umweltprüfung durchgeführt.

Hierbei wurden Erforderlichkeit, Ziel und Inhalt der 5. Änderung des FNP dargestellt sowie die Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter

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

entsprechend den Erfordernissen und Anforderungen geprüft und auf Wechselwirkungen untersucht.

Dabei wurden jeweils zunächst die

- Bestandsaufnahmen der einschlägigen Aspekte der derzeitigen Umweltsituation durchgeführt und die Umweltmerkmale des voraussichtlich beeinflussten Bereiches betrachtet, sowie
- Prognosen über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung in zwei Varianten (A) und (B) oder bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante) aufgezeigt.

Daran anschließend wurden für alle betroffenen Schutzgüter

- die geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen und
- andere Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung von Zielen und dem räumlichen Geltungsbereich des Planes (Standortalternativen und Nullvariante) dargestellt.

Hierzu wurden die Ergebnisse vorliegender Gutachten / Untersuchungen (insbesondere zum Geräusch-Immissionsschutz und zum Artenschutz) in der Begründung und im Umweltbericht zur geplanten 5. Änderung des FNP berücksichtigt bzw. eingebaut.

Im Ergebnis erweist sich die Vereinbarkeit der Planung mit den Belangen der einzelnen Schutzgüter und der übergeordneten Planung. Insgesamt ergibt sich von der Erheblichkeit eine nur geringe Eingriffsintensität bei den Schutzgütern „Boden“ und „Wasser“, die durch Maßnahmen (s. 2.5, 2.6 u. 4.2) kompensierbar sind; die Probleme mit dem Schallschutz beim Schutzgut „Mensch“ / „Erholung“ (Kap. 2.4) sind durch technische Maßnahmen lösbar.

Zur Ermittlung eines potentiellen Kompensationsbedarfes wurde eine überschlägliche Eingriffsbilanzierung nach dem „HAMMER MODELL“ / „BIOTOPTYPEN-WERTLISTE“ (STAND 01.03.2002) durchgeführt. Hierbei konnte ein

- Defizit in Höhe von – **221,00 Wertpunkten** ermittelt werden.“

⁶ Stadt Hamm, Stadtplanungsamt, Abteilung 61.2: 5. Änderung des Flächennutzungsplanes – Westlich Barsener Straße – in Bockum-Hövel, Teil 2 Umweltbericht, Hamm, 01.10.2013

⁷ Stadt Hamm, Stadtplanungsamt, Abteilung 61.2: 5. Änderung des Flächennutzungsplanes – Westlich Barsener Straße – in Bockum-Hövel, Teil 2 Umweltbericht, Hamm, 01.10.2013, S.- 32f.

Der Eingriff soll auf dem Flurstück 97 in der Gemarkung Bockum-Hövel, Flur 57, nördlich des Betriebes „Zum Münsterland“ und südlich der Lipperandstraße (L 518) in einer Größenordnung von 738 m² kompensiert werden.

Das Monitoring zur Kontrolle von erheblichen, insbesondere von unvorhergesehenen Auswirkungen umfasst die Auswertung von Hinweisen, die von Bürgern, von Fachbehörden durch weitere Untersuchungen sowie aus Informationssystemen an die zuständigen Fachbehörden herangetragen bzw. ermittelt werden.

Der Umweltbericht und die Artenschutzrechtliche Vorprüfung sind als Anlage beigefügt.

Hamm, den 01. Oktober 2013

gez.
Schulze Böing
Stadtbaurätin

gez.
Muhle
Ltd. Städtischer Baudirektor

Anlagen

- Gegenüberstellung zur 5. Änderung des FNP
- Artenschutzrechtliche Vorprüfung (September 2012)
- Umweltbericht (Oktober 2013)