

Stadt Hamm
Stadtplanungsamt

Bebauungsplan Nr. 01.129
- Hochschule Hamm-Lippstadt -

Begründung zum Bebauungsplan

vom März 2011

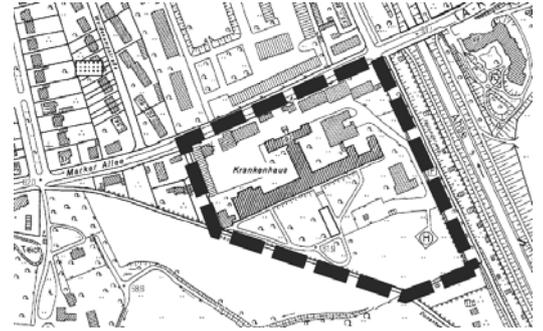
Inhaltsverzeichnis

BEGRÜNDUNG		3	
1.	Räumlicher Geltungsbereich		3
2.	Planerfordernis		3
3.	Übergeordnete Vorgaben		3
3.1.	Landes-/Gebietsentwicklungsplanung	3	
3.2.	Flächennutzungsplanung	3	
4.	Voruntersuchung		4
4.1.	Projektplanung	4	
4.2.	Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 13a (1) Satz 2 Nr. 2 BauGB	4	
4.3.	Artenschutz	6	
5.	Städtebauliche Bestandsaufnahme / Analyse		7
5.1.	Historische Nutzung:	7	
5.2.	Planungsrechtliche Ausgangssituation	7	
5.3.	Städtebauliche Strukturen	7	
5.3.1.	Hochschulviertel Hamm		7
5.3.2.	ehemaliges Bundeswehrkrankenhaus		8
5.4.	Grün- und Freiraum	8	
5.5.	Verkehrliche Rahmenbedingungen	8	
5.6.	Ver- und Entsorgungsleitungen	9	
5.7.	Emissionen	9	
5.8.	Bodenverhältnisse im Plangebiet	9	
5.9.	Grundwasser:	9	
5.10.	Altlasten	9	
5.11.	Denkmalschutz	9	
6.	Inhalt des Bebauungsplanes		10
6.1.	Städtebauliche Zielsetzungen	10	
6.2.	Art und Maß der baulichen Nutzung	10	
6.2.1.	Art der baulichen Nutzung		10
6.2.2.	Maß der baulichen Nutzung		10
6.3.	Bauweise	10	
6.4.	Örtliche Bauvorschriften	11	
6.5.	Studentenprognosen	11	
6.6.	Verkehrliche Rahmenbedingungen	11	
6.7.	Erschließung / ruhender Verkehr	12	
6.8.	Grün- und Freiflächen	12	
7.	Ver- und Entsorgung des Plangebietes		14
7.1.	Versorgung des Plangebietes	14	
7.2.	Entwässerung des Plangebietes	14	
7.2.1.	Rechtliche Grundlagen:		14
7.2.2.	Niederschlagswasser		14
7.2.3.	Schmutzwasser		15
8.	Immissionsschutz		15
8.1.	Verkehrslärm	15	
9.	Sonstige planungs-/entscheidungsrelevante Aspekte		16
9.1.	Flächenbilanz	16	

Begründung

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Bebauungsplan Nr. 01.0129 – Hochschule Hamm-Lippstadt - umfasst den Bereich der Grundstücksfläche des ehem. Bundeswehrkrankenhauses an der *Marker Allee* - der Flurstücke 312 und 313, Flur 22, Gemarkung Hamm.



2. Planerfordernis

Am 28. November 2008 verkündete das NRW-Landeskabinett in Düsseldorf die Entscheidung zur Errichtung der Hochschule Hamm-Lippstadt. Mit Inkraftsetzung des Fachhochschulausbaugesetzes wurde am 01.05.2009 die Hochschule Hamm-Lippstadt gegründet und am 21. September 2009 offiziell gestartet.

Am Standort Hamm sollen zukünftig rd. 1.250 Studienplätze angeboten werden. Die Hochschule Hamm-Lippstadt nutzt in Hamm derzeit die Räumlichkeiten der leerstehenden Paracelsus-Kaserne an der *Marker Allee*. Mittelfristig ist jedoch ein Neubau der Hochschule auf dem gegenüberliegenden Grundstück des ehem. Bundeswehrkrankenhauses (BWK) geplant.

Das aktuell verbindliche Planungsrecht für den Standort des ehem. BWK greift zurück auf den Baugebietsplan der Stadt Hamm von 1970, der an dieser Stelle eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung *Fiskalische Nutzung* in einer max. dreigeschossigen Bebaubarkeit festsetzt.

Als Bauvorhaben eines öffentlichen Bauherrn (Land NRW) unterliegt das abschließende Baugenehmigungsverfahren nicht der Stadt Hamm, sondern gem. § 80 BauE NRW der oberen Bauaufsichtsbehörde, hier der Bezirksregierung Arnsberg. Mit der Bezirksregierung Arnsberg wurde vereinbart, dass ein neuer Bebauungsplan durch die Stadt Hamm aufgestellt wird.

Das geplante Projekt ist auf dem Standort der aufgelassenen Grundstücksfläche des ehem. BWK eine typische Maßnahme der Innenentwicklung, so dass hier das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB angewandt werden kann.

Die in § 13 a BauGB eröffneten Möglichkeiten zur Beschleunigung eines Bauleitplanverfahrens unterstützen auch den eng gesetzten Zeitplan zur Aufnahme des Betriebes auf dem neuen Campus.

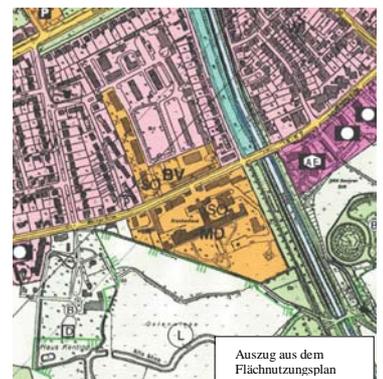
3. Übergeordnete Vorgaben

3.1. Landes-/Gebietsentwicklungsplanung

Der wirksame Regionalplan - Teilabschnitt Oberbereich Dortmund westlicher Teil - weist diese Fläche als Allgemeinen Siedlungsbereich aus. Südlich angrenzend schließen sich die Flächen der Ahseae an, die im Regionalplan mit der Freiraumfunktion zum Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung belegt ist.

3.2. Flächennutzungsplanung

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Hamm stellt aufgrund der bisherigen Nutzung für den Bereich des Bundeswehrkrankenhauses die Grundstücksfläche als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Medizinisches Dienstleistungsgewerbe“ dar. Im Norden beginnt das Gelände der ehemaligen Paracelsus Kaserne, das von Wohnnutzungen umgeben ist. Die ehemalige Kasernenfläche wird im Flächennutzungsplan in zwei Nutzungen aufgeteilt. In einem südlichen und westlichen Streifen werden die Grundstücksflächen der Kaserne als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung »Büro und Verwaltung« dargestellt. Die übrigen Grundstücksflächen nördlich der *Marker Allee* sind mit der Darstellung »Wohnen« belegt. Im Süden des Hochschulstandortes schließt sich der als Landschaftsschutzgebiet dargestellte Bereich der Ahseae an.



Im Zuge der anstehenden Bauleitplanverfahren wird der Flächennutzungsplan entsprechend der zukünftigen Nutzung in Zusammenarbeit mit der Stadt Hamm angepasst. Er soll die Darstellung Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Hochschulgebiet“ erhalten.

4. Voruntersuchung

4.1. Projektplanung

Von dem für die Entwicklung des Hochschulstandortes federführenden Bau- und Liegenschaftsbetriebes NRW wurde zur Qualitätsfindung ein zweistufiges, europaweit ausgeschriebenes Wettbewerbsverfahren für den Neubau der Hochschule sowohl für den Standort Lipstadt als auch für den Standort Hamm durchgeführt.

Mit dem Semesterstart der Hochschule Hamm-Lippstadt am Standort Hamm begann im September 2009 mit der öffentlichen Bekanntmachung auch die Auslobung des Generalplanerwettbewerbes für den Neubau der Hochschule auf dem Gelände des ehem. Bundeswehrkrankenhauses. Unter den 15 Teilnehmern wurde am 31. Mai 2010 der Entwurf des Planungsbüros Rohling, Osnabrück als 1. Preisträger von der Jury ermittelt.

In Ihrer Begründung lobte die Jury unter Vorsitz des Düsseldorfer Architekten Prof. Wolfgang Döring die klare und einfache Lösung der funktionalen und städtebaulichen Zielvorgaben, die Adressbildung des Hochschulcampus und die hohen Freiraumqualitäten.

Die projektierte Nutzfläche für die Hochschule beträgt ca. 18.500 m². Angeboten werden die Studiengänge Energietechnik und Ressourcenoptimierung sowie Biomedizinische Technologie. Der weitere Ausbau des Studienangebotes auf 5 Bachelorstudiengänge und einen Masterstudiengang ist in Arbeit.



4.2. Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 13a (1) Satz 2 Nr. 2 BauGB

Gem. § 13 a (1) Satz 2 Nr. 2 BauGB kann das beschleunigte Verfahren nur auf Bebauungspläne der Innenentwicklung angewendet werden, die

- eine Grundfläche von weniger als 20 000 m² festsetzen oder
- eine Grundfläche von 20 000 bis weniger als 70 000 m² festsetzen, wenn auf Grund einer Vorprüfung des Einzelfalls zu erwarten ist, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat.

Der Bebauungsplan Nr. 01.129 setzt eine überbaubare Grundstücksfläche von mehr als 35.000 m² fest. Die hiermit verbundene planungsrechtlich ausnutzbare Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO überschreitet somit die o.a. maßgebliche Marke von 20.000 m². Daher ist die Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 13a (1) Satz. 2 Nr. 2 BauGB durchzuführen.

Die Gemeinde hat bei der Vorprüfung des Einzelfalls überschlägig abzuschätzen, ob der Bebauungsplan erhebliche Umweltauswirkungen haben kann. Dies kann gerade bei Bebauungsplänen, die der Innenentwicklung dienen, unaufwändig und rasch unter Berücksichtigung der Kriterien der Anlage 2 BauGB geschehen. Von vornherein sind nur erhebliche Umweltauswirkungen zu berücksichtigen. Die Vorprüfung hat nicht das Ziel, mit einer in Einzelheiten gehenden Untersuchung das Vorliegen erheblicher Umweltauswirkungen abschließend festzustellen.

Vorprüfung:

Nr.	Kriterium	Erhebliche Auswirkungen
1.	Merkmale des B-Plans in Bezug auf:	
1.1	das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan einen Rahmen im Sinne des § 14b Abs. 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung setzt;	Ziel des Bebauungsplanes ist die Neuentwicklung einer baulich genutzten Grundstücksfläche von einer bisherigen medizinischen Nutzung (Bundeswehrkrankenhaus / BWK) zu einer Hochschulnutzung. Art und Maß der baulichen Nutzung nehmen Bezug

		auf das städtebauliche Umfeld. Örtliche Grünstrukturen werden berücksichtigt.
1.2	das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan andere Pläne und Programme beeinflusst;	Durch den Bebauungsplan werden die Festsetzungen des geltenden Baugebietsplanes „Hamm-Mitte“ ersetzt. Die Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes sind zu ändern. Erhebliche Auswirkungen zum benachbarten Landschaftsschutzgebiet sind nicht zu erwarten.
1.3	die Bedeutung des Bebauungsplans für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung;	Die nachhaltige Entwicklung wird gefördert, indem eine Brache umgenutzt und zusätzlicher Flächenverbrauch vermieden wird.
1.4	die für den Bebauungsplan relevanten umweltbezogenen, einschließlich gesundheitsbezogener Probleme;	Die städtebauliche Zielsetzung, die Reaktivierung einer brachgefallenen, ehem. baulich genutzten Grundstücksfläche durch Einrichtung / Neubau einer Hochschule, lassen keine nachteiligen umweltbezogenen bzw. gesundheitsbezogenen Konflikte erwarten.
1.5	die Bedeutung des Bebauungsplans für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften.	Keine Bedeutung erkennbar
2	Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete, insbesondere in Bezug auf:	
2.1	die Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen;	Mit der Planung wird sich der Anteil der versiegelten Grundstücksflächen im Vergleich zur Vornutzung wahrscheinlich erhöhen. Das Schutzgut Boden wird in seiner Biotopfunktion und Grundwasserschutzfunktion weiter beeinträchtigt. Auch kann bei der Neuplanung der Hochschule von einem Eingriff in die bestehenden Grünstrukturen des BWK-Geländes ausgegangen werden. Da die Zulässigkeit einer baulichen Nutzung bereits planungsrechtlich gesichert ist, ist nicht von einem erstmaligen Eingriff auszugehen.
2.2	den kumulativen und grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen;	erhebliche Auswirkungen nicht erkennbar
2.3	die Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit (zum Beispiel bei Unfällen);	erhebliche Auswirkungen nicht erkennbar
2.4	den Umfang und die räumliche Ausdehnung der Auswirkungen;	Es sind nur begrenzte Auswirkungen zu erwarten, die sich ausschließlich auf das Plangebiet bzw. das angrenzende Siedlungsgebiet beziehen.
2.5	die Bedeutung und die Sensibilität des voraussichtlich betroffenen Gebiets auf Grund der besonderen natürlichen Merkmale, des kulturellen Erbes, der Intensität der Bodennutzung des Gebiets jeweils unter Berücksichtigung der Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten;	erhebliche Auswirkungen nicht erkennbar
2.6	folgende Gebiete:	
2.6.1	im Bundesanzeiger gemäß § 10 Abs. 6 Nr. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes	keine Auswirkungen

	bekannt gemachte Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Vogelschutzgebiete,	
2.6.2	Naturschutzgebiete gemäß § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst,	keine Auswirkungen
2.6.3	Nationalparke gemäß § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst,	keine Auswirkungen
2.6.4	Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 des Bundesnaturschutzgesetzes,	keine Auswirkungen
2.6.5	gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes,	keine Auswirkungen
2.6.6	Wasserschutzgebiete gemäß § 19 des Wasserhaushaltsgesetzes oder nach Landeswasserrecht festgesetzte Heilquellenschutzgebiete sowie Überschwemmungsgebiete gemäß § 31b des Wasserhaushaltsgesetzes,	keine Auswirkungen
2.6.7	Gebiete, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind,	keine Auswirkungen
2.6.8	Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte und Siedlungsschwerpunkte in verdichteten Räumen im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 2 und 5 des Raumordnungsgesetzes,	keine Auswirkungen
2.6.9	in amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind.	keine Auswirkungen

Unter Berücksichtigung der o.g. Kriterien wird die Einschätzung erlangt, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären.

Bezogen auf die Eingriffsregelung ergeben sich keine weiteren Anforderungen, da die Planung keinen erstmaligen Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet.

4.3. Artenschutz

Die strengen artenschutzrechtlichen Regelungen, z.B. Tötungs-, Schädigungs- und Störungsverbote für bestimmte Artengruppen sowie ihre Ruhe- und Fortpflanzungsstätten basieren im einzelnen auf dem europäischen Naturschutzrecht (Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie, FFH-RL; Vogelschutzrichtlinie, VS-RL), das in Bundes- (BNatSchG) und Landesrecht (LG NRW) umgesetzt wurde. Die artenschutzrechtlichen Belange und die Auswirkungen der Bauleitplanung auf Tiere sind gemäß § 1 (6) 7.) a) BauGB zu berücksichtigen.

Eine artenschutzrechtliche Vorprüfung im Herbst 2009 hat ergeben, dass im Plangebiet potentielle Fortpflanzungs- oder Ruhestätten für planungsrelevante Artengruppen (Amphibien, Fledermäuse, Brutvögel) vorhanden sind. Ausschlaggebend für das potentielle Vorkommen sind die umfangreichen, seit 2007 stillgelegten Gebäudekomplexe und die älteren Baumgehölze im südlich anschließenden Parkgelände.

Aufgrund des projektbedingten flächendeckenden Abrisses von Altgebäuden und vereinzelt Gehölzeingriffen lässt sich ein Konflikt mit potentiellen planungsrelevanten Arten nicht ausschließen. Insofern sind bei der Räumung und Überplanung des gesamten Geländes Verstöße gegen artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG (Störungen, Schädigungen, Biotopzerstörungen) zu erwarten. Zur näheren Prüfung des Sachverhaltes wurde daher eine vertiefende artenschutzrechtliche Prüfung erforderlich, in der von August 2009 bis Juli 2010 eine zoologische Geländekartierung von Fledermäusen, Brutvögeln und Amphibien durchgeführt wurde.

Von vier im Plangebiet nachgewiesenen planungsrelevanten Fledermausarten ist für eine Art (Zwergfledermaus, günstiger Erhaltungszustand) eine sehr hohe Wahrscheinlichkeit für Sommerquartiere im Bereich der Altgebäude gegeben.

Von sieben im Plangebiet nachgewiesenen planungsrelevanten Vogelarten sind die meisten Gastvögel in Eintierarten, die nicht unter projektbedingte Störungstatbestände des Artenschutzes fallen, da sie weiträumige Grünländer der Ahseniederung zur Rast und Nahrungssuche nutzen. Allerdings konnten im ehemaligen BWK-Gebäude brütende Turmfalken nachgewiesen werden.

Zur Vermeidung diverser artenschutzrechtlicher Konflikte und Beibehaltung des günstigen Erhaltungszustandes der lokalen Population ist die Einhaltung bestimmter Zeitfenster für Abriss- und Rodungsarbeiten (Oktober - März), die möglichst weitgehende Erhaltung der Baumgehölze sowie die vorgezogene Schaffung von Ersatzquartieren (sog. „CEF“-Maßnahmen (continuous ecological functionality-measures), mobile und feste Fledermauskästen bzw. Nistkästen und -steine) erforderlich (Vgl. hierzu Pkt 6.9).

Für die Eingriffs- und Schutzproblematik der vorgenannten Arten wird eine Umweltbaubetreuung durch einen Artenschutzexperten empfohlen. Für die sonstigen nachgewiesenen, in NRW nicht planungsrelevanten, Vogelarten gelten die allgemeinen artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände und die Vorgaben der Eingriffsregelung, u.a. das Rodungsverbot zur Brutzeit, aber auch die Ersatzschaffung von Nistquartieren für den Mauersegler.

5. Städtebauliche Bestandsaufnahme / Analyse

5.1. Historische Nutzung:

Die für den Hochschulstandort vorgesehene Grundstücksfläche des ehemaligen Bundeswehrkrankenhauses wurde bis ca. 1935 landwirtschaftlich als Ackerland und Grünland genutzt. Das Areal wurde zwischen 1936/37 und 1945 sowie von 1962 bis ca. 2008 militärisch als Standort-Lazarett bzw. Bundeswehr-Krankenhaus verwendet. In der Zeit zwischen 1946 und 1961 nahm es das St. Marienhospital (Marienhospital II) auf.

5.2. Planungsrechtliche Ausgangssituation

Derzeit ist für eine planungsrechtliche Beurteilung von Vorhaben der Baugebietsplan der Stadt Hamm einschlägig. Die Grundstücksflächen der ehemaligen Paracelsus Kaserne und des ehemaligen Bundeswehrkrankenhauses sind im Baugebietsplan als Baugebiet für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung *Fiskalische Nutzung* mit einer max. dreigeschossigen, offenen Bauweise festgesetzt. Für die Bereiche der unmittelbar angrenzenden Wohngebiete nördlich der *Marker Allee* setzt der Baugebietsplan *Reine Wohngebiete* mit einer drei- bis viergeschossigen Bauweise fest. Das Wohngebiet westlich des Planbietes ist als *Allgemeines Wohngebiet* mit einer max. zweigeschossigen Bauweise ausgewiesen.

Für das ehemalige Krankenhausgrundstück ist auf der Grundlage des Wettbewerbsergebnisses die Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens nach § 13 a BauGB geplant.

Ein entsprechender Aufstellungsbeschluss wurde vom der Rat der Stadt Hamm am 17.11.2009 gefasst.

5.3. Städtebauliche Strukturen

5.3.1. Hochschulviertel Hamm

Das Areal der zukünftigen Hochschule liegt ca. 1,5 km östlich des Zentrums Stadt Hamm im Stadtbezirk Hamm-Mitte, ca. 2 km östlich des Hauptbahnhofes, im Bereich „Bad Hamm“ mit Kurhaus und Kurpark sowie den angrenzenden Uferbereichen von Lippe und Datteln-Hamm-Kanal. Aufgrund der polyzentrischen Stadtstruktur Hamms, ist die Lage im Bezirk Mitte für die Erreichbarkeit aus dem gesamten Stadtgebiet hervorragend.

Das Areal der neuen Hochschule bildet südlich der *Marker Allee* den Siedlungsrand zum Landschaftsschutzgebiet der Ahseae. Im Norden und Westen des geplanten Hochschulstandortes wird der Siedlungsraum durch qualitativ hochwertige Wohnnutzung geprägt - unterbrochen von dem Areal der ehemaligen Paracelsus Kaserne, für die in weiten Teilen ebenfalls eine wohnbauliche Entwicklung angestrebt wird.

Insgesamt betrachtet weist das direkte Umfeld ein hochwertiges städtebauliches Erscheinungsbild bzw. Entwicklungspotenzial auf.

Im weiteren Umfeld, insbesondere entlang der nördlich angrenzenden *Marker Allee*, befinden sich zahlreiche öffentliche Einrichtungen der Verwaltung und des Gesundheitswesens. Dazu zählen im Westen der Landesbetrieb Straßen NRW, im Osten das Haus der Wirtschaft, das Landesarbeitsgericht sowie ein Dialysezentrum, das Seniorenheim Pertheshaus und das St. Marien-Hospital II.

5.3.2. ehemaliges Bundeswehrkrankenhaus

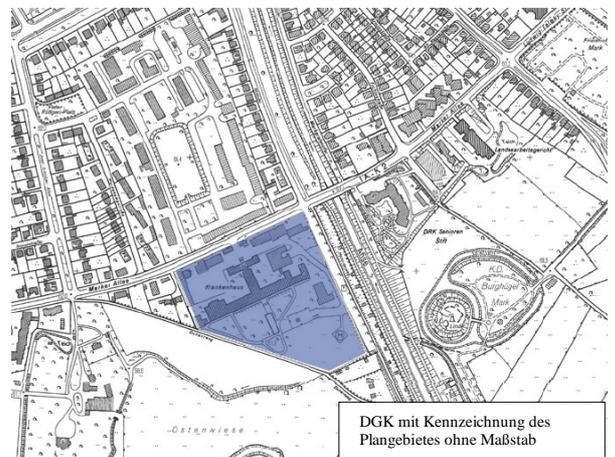
Der Standort der geplanten Hochschule Hamm auf dem Gelände des ehemaligen Bundeswehrkrankenhauses (BWK) steht im direkten räumlichen Zusammenhang mit dem nördlich gelegenen Areal der ehemaligen Paracelsus Kaserne.

Für die Lagequalität des Hochschulstandortes und für die zukünftige städtebauliche Entwicklung der ehem. Paracelsus Kaserne sind eine Vielzahl von Projekten im direkten Umfeld von Bedeutung. Im Rahmen der Masterplanung „Hamm ans Wasser“ verfolgt die Stadt das Ziel, die Attraktivität und Erlebbarkeit der Wasserbänder Lippe und Datteln-Hamm-Kanal im Stadtgebiet Hamm zu steigern.

Mit dem „Rahmenplan Bad Hamm“ wird seitens der Stadt das Ziel verfolgt, den Bereich des Sportzentrums Ost im Westen des bereits aufgewerteten Kurparks Bad Hamm ebenfalls weiterzuentwickeln und das Angebot an Gesundheits-, Sport- und Erholungsnutzungen auszubauen. Dies wird sich ebenfalls zukünftig positiv auf die Standortqualitäten des Plangebietes auswirken.

Das in einem Rahmenplan aufgezeigte Entwicklungskonzept sieht für die ehemalige Paracelsus Kaserne eine Nutzungsmischung von Wohnen als Schwerpunkt und wohnverträglichem Gewerbe vor. Der Rahmenplan schlägt u.a. hierfür vor, eine wohnverträgliche gewerbliche Nutzung entlang der *Marker Allee* als Neubauten, sowie als westliche Begrenzung zum rückwärtigen Bereich der Weidekampstraße in Bestandsgebäuden, zu entwickeln. Seitens der Stadt Hamm wird erwogen, diesen Bereich z.B. als Standort für Ausgründungsinstitute aus der Hochschule Hamm-Lippstadt oder für andere „hochschulaffine“ Einrichtungen zu entwickeln.

Das weitere Planungsareal soll als hochwertiger Wohnbereich mit Einfamilien-, Doppelhäusern und Stadtvillen entwickelt werden. Mit Blick auf die neu hinzugetretene Hochschulnutzung wird der Rahmenplan insgesamt z. Zt. überprüft.



DGK mit Kennzeichnung des Plangebietes ohne Maßstab

5.4. Grün- und Freiraum

An die baulichen Anlagen des ehem. BWK schließt sich im Süden ein parkartiger Bereich mit besonders erhaltenswerten Großbäumen an.

Daran anschließend, außerhalb des Plangebietes, grenzt die Ahseniederung an, die nach Landschaftsplan Hamm- Ost als rechtskräftiges Landschaftsschutzgebiet (LSG) L 39 „Haus Kentrop“ mit dem Entwicklungsziel 7.14 „Ahseniederung südöstlich Haus Kentrop“ zur Sicherung und Entwicklung von Biotopen mit besonderer Bedeutung ausgewiesen ist. Nach Landschaftsplan sind mit diesem Entwicklungsziel ausschließlich Flächen dargestellt, die aufgrund ihres derzeitigen Zustandes Lebensräume von überörtlicher Bedeutung für gefährdete Tiere und Pflanzen sind. Es gilt, diese Flächen zu erhalten und funktionsgerecht weiterzuentwickeln.

Diese besonders wertvollen und geschützten Bereiche sind bei den weiteren Planungen entsprechend zu berücksichtigen.

5.5. Verkehrliche Rahmenbedingungen

Das Plangebiet liegt südlich der *Marker Allee* und ist derzeit direkt über eine Zufahrt an die *Marker Allee* angebunden. Parallel zur Ostenallee verlaufend übernimmt die *Marker Allee* im örtlichen

Straßennetz eine wichtige Verbindungsfunktion in Ost-West-Richtung. Aufgrund der kurzen Anbindungen an weitere örtlich bedeutsame Verbindungsstraßen ist dieser Standort an der *Marker Allee* hervorragend an das überregionale Straßennetz angebunden und für den MIV (motorisierten Individualverkehr) gut erreichbar.

Auch die Anbindung an den ÖPNV ist optimiert. So besteht direkt am Plangebiet die Bushaltestelle „Hochschule Hamm-Lippstadt“ der Linien 6, 18 u. 33 mit einem durchgehenden 20-minütigen Takt (seit April 2010). Aber auch die Haltestellen an der Ostenallee der Linien 1 u. 3 mit einem 10 bis 15-minütigen Takt sind fußläufig noch gut zu erreichen.

Das Plangebiet ist ebenfalls gut an das Fuß- und Radwegenetz der Stadt Hamm angebunden.

5.6. Ver- und Entsorgungsleitungen

Auf dem Plangebiet befindet sich eine Sonderkunden-Trafostation des ehem. Bundeswehrkrankenhauses. Von dieser Trafostation, ausgehend verlaufen in Richtung Osten, parallel der *Marker Allee*, in den Flurstücken 313 und 312 je ein Niederspannungskabel sowie ein Beleuchtungskabel der städtischen Straßenbeleuchtung.

Die Entwässerung des ehem. BWK wurde Ende der 1960er Jahre von einem Misch- in ein Trennsystem umgestellt. Während das Schmutzwasser weiterhin in den Mischwasserkanal in der *Marker Allee* abgeleitet wurde, ist das Oberflächenwasser über eine private Regenwasserkanalisation und eine Grabenverrohrung in Richtung Süden in die Alte Ahse eingeleitet worden.

5.7. Emissionen

Es liegen keine Kenntnisse über beachtenswerte emittierende Anlagen im Umfeld des Plangebietes vor.

5.8. Bodenverhältnisse im Plangebiet

Das Plangebiet wird von Fein- bis Mittelsanden der Niederterrasse, die z. T. verlehmt sein können, eingenommen. Die Durchlässigkeit liegt bei Kf-Werten von 10⁻⁴ bis 10⁻⁵ m/s, bei höherem Lehmanteil auch ein wenig niedriger. Der Boden ist als gut durchlässig bis durchlässig zu bewerten. Der Unterboden liegt im Grundwassereinfluss.

Das Plangebiet liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Prinz Schönaich“, sowie über den auf Kohlenwasserstoffe erteilten Erlaubnisfeldern „Hamm-Süd“ und „CBM-RWTH“.

Nach den Unterlagen der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6, Bergbau u. Energie ist im Bereich der Planungsfläche kein heute noch relevanter Bergbau dokumentiert. Mit bergbaulichen Nachwirkungen auf die Planungsfläche ist danach nicht zu rechnen.

Über mögliche zukünftige bergbauliche Tätigkeiten ist nichts bekannt.

5.9. Grundwasser:

Der mittlere Flurabstand liegt im Plangebiet in der Zone 3,0 - 5,0 m unter Gelände. In einem kleinen südlichen Bereich wird er geringer und fällt in die Zone 0,0 - 1,5 m unter Gelände. Der mittlere Grundwasserspiegel liegt bei ca. 58,0 m bis 59,0 m über NN.

5.10. Altlasten

Bisher sind Altstandorte einer nicht unterkellerten Kfz-Reparaturwerkstatt mit zwei Arbeitsgruben und eines Lagers für brennbare Flüssigkeiten bekannt. Voraussichtlich gehen von den Verdachtsflächen keine Restriktionen für die geplante Nutzung aus.

Dennoch wird empfohlen, die Abbrucharbeiten der betroffenen Bereiche des BWK gutachterlich zu begleiten und eine abschließende Klärung des Sachverhaltes herbeizuführen. Ein entsprechender Hinweis wird in die Planurkunde aufgenommen.

Die Auswertung der Luftbilder der Jahre 1944/45 weisen für das Untersuchungsgebiet auf mehrere Bombentrichter hin.

Dem Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe (KBD-WL) liegen keine Hinweise auf Blindgängerverdachtspunkte auf dem Baugrundstück vor. Gleichwohl kann ein Vorhandensein von Kampfmitteln nicht ausgeschlossen werden. Ein Absuchen der Baufläche wird empfohlen. Ein entsprechender Hinweis wird in der Planurkunde aufgenommen.

5.11. Denkmalschutz

Archäologische Fundstellen oder Denkmäler sind im Untersuchungsgebiet nicht dokumentiert.

Gleichwohl können Bodenfunde nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Ein entsprechender Hinweis wird in die Planurkunde aufgenommen.

6. Inhalt des Bebauungsplanes

6.1. Städtebauliche Zielsetzungen

Die Umnutzung des Geländes des ehem. Bundeswehrkrankenhauses und die Sicherung des geplanten Neubauvorhabens der Hochschule Hamm-Lippstadt ist alleiniges Ziel der planungsrechtlichen Festsetzungen im Bebauungsplan.

Mit der Umsetzung des Siegerentwurfes des Generalplanerwettbewerbwerbes werden die Anforderungen an die Funktionen der Hochschule optimal in den städtebaulichen Kontext gesetzt. Die Durchlässigkeit der Campusplanung durch die Verteilung der Hochschulfunktionen auf einzelne Baukörper, die geplante (max. 4-geschossige) Bauweise, eine eindeutige und zentrale Verortung der notwendigen Unterstellplätze für Pkw, Kraft- und Fahrräder sowie die Einbeziehung des erhaltenswerten Grünbesatzes im südlichen Areal des Grundstückes kennzeichnen diesen Campuserwurf.

Die Festsetzung des Bebauungsplanes stellen den planungsrechtlichen Rahmen für das geplante Bauvorhaben dar. Dieser Rahmen soll hier so gesetzt werden, dass zukünftige Entwicklungen der Hochschule nicht durch ein zu enges Festsetzungskorsett behindert werden.

Andererseits ist für die Rahmgebung die Einfügung des Festsetzungsgefüges in den städtebaulichen Kontext weiterhin beachtlich.

6.2. Art und Maß der baulichen Nutzung

6.2.1. Art der baulichen Nutzung

Hochschulgebiete gelten nach der BauNVO klassisch zu jenen Baugebieten, die als sonstige Sondergebiete nach § 11 BauNVO einzustufen sind.

Für die geplante Nutzung als Hochschulstandort wird der Planbereich daher als SO-Gebiet mit der Zweckbestimmung „Hochschulgebiet“ nach § 11 (2) BauNVO festgesetzt. Neben der Hochschulnutzung sollen aber auch hochschulaffine Nutzungen im Planbereich bei Bedarf aufgenommen werden können.

6.2.2. Maß der baulichen Nutzung

Der Bereich des geplanten Hochschulcampus wird mit einer überbaubaren Grundstücksfläche umfasst, in denen max. viergeschossige Baukörper errichtet werden können. Diese max. Geschossigkeit entspricht der geplanten Geschossigkeit des Hörsaalgebäudes.

Insgesamt wird der eigentliche Hochschulcampus auf den östlichen Grundstücksteilen organisiert. Die Hochschulgebäude rücken somit im Gegensatz zu den ehem. Bauten des BWK von den westlich angrenzenden zweigeschossigen Wohngebäuden weiter ab und nehmen insofern auf die gegebenen baulichen Strukturen verstärkt Rücksicht.

In Anlehnung an die Bausubstanz des ehem. dreigeschossigen BWK mit seinen Gebäudehöhen von 16 bis 20 m (Dachfirst) am Hauptgebäude, wird für die überbaubare Grundstücksfläche der Hochschule eine max. Gebäudehöhe von 18,0 m festgesetzt. Die max. Gebäudehöhe kann für die notwendige Errichtung von untergeordneten Bauteilen auf Flachdächern (z.B. für technische Aufbauten) um max. 2,0 m überschritten werden. Bezugspunkt für die festgesetzte max. Höhe ist die Oberkante des auf der Südseite der *Marker Allee* verlaufenden Gehweges.

Hierdurch wird gewährleistet, dass sich die Bebauung des Hochschulcampus in ihrer Höhenentwicklung harmonisch in die angrenzenden städtebaulichen Strukturen einfügt. Die Höhenentwicklung im Plangebiet geht konform mit den anderen Gebäudeentwicklungen, die südlich der *Marker Allee* stattgefunden haben.

Das weitere Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) bestimmt. Nach den Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung nach BauNVO werden für das SO-Gebiet eine GRZ von 0,8 und eine GFZ von 2,4 ausgewiesen.

6.3. Bauweise

Im SO-Gebiet soll sich die Bauweise je nach dem Bedarf der Hochschule entwickeln können. Daher wird im Plangebiet auf die Festsetzung einer Bauweise verzichtet und die Abstandssicherung allein nach den Bestimmungen der Landesbauordnung bezogen auf den Einzelfall im Rahmen der Baugenehmigung angewandt.

6.4. Örtliche Bauvorschriften

Keine

6.5. Nutzungsprognose

Die Hochschule Hamm-Lippstadt ist bereits erfolgreich in den Lehrbetrieb gestartet. Zum Wintersemester 2010 haben sich über 300 Studenten in der Hochschule eingeschrieben.

In den kommenden Jahren geht die Hochschule von steigenden Studierendenzahlen für den Campus Hamm aus. Bei Vollbetrieb werden langfristig neben rd. 250 Mitarbeitern auch rd. 2.000 eingeschriebene Studierende an der Hochschule am Standort Hamm erwartet.

6.6. Verkehrsszenario

Das Verkehrsaufkommen von Hochschulen wird vorwiegend durch die Anzahl der Auszubildenden und zu einem geringeren Teil durch die Zahl der Beschäftigten bestimmt. Für die Verteilung der Verkehre und die Ermittlung der benötigten Anzahl an Stellplätzen wurde im Vorfeld zum Wettbewerb eine Prognoseuntersuchung durchgeführt, die den nachstehenden Verteilungsschlüssel (Modal-Split) zu Grunde legte:

	Verkehrsanteile	
	Studenten	Beschäftigte
MIV (Pkw)	50 %	60 %
Besetzungsgrad (Pers./Pkw)	1,2	1,1
ÖPNV	25 %	18 %
Fahrrad	20 %	17 %
motorisiertes Zweirad	2,5 %	2,5 %
zu Fuß	2,5 %	2,5 %

Der Modal-Split zum Verkehrsaufkommen durch die Studenten der Hochschule Hamm-Lippstadt am Standort Hamm berücksichtigt zum Einen die lokalspezifische Gegebenheiten und das stadtspezifische Verkehrsverhalten, ermittelt durch die Haushaltsbefragung Verkehr aus dem Jahr 2008. Zum Anderen werden Befragungen zum Verkehrsverhalten und zur Verkehrsmittelwahl an der Fachhochschule Bochum aus dem Jahr 2006 unter Beachtung der unterschiedlichen stadträumlichen Situation herangezogen, um das Verhalten dieser speziellen Bevölkerungsgruppe in den Hammer Kontext zu übertragen.

Somit ist eine fundierte Datengrundlage zur Abschätzung der Verkehrsmittelwahl der künftigen Hammer Studenten vorhanden.

Der ÖPNV-Anteil von 25%, am Gesamtverkehrsaufkommen durch die Studenten, leitet sich aus den Daten zum Schüler- und Ausbildungsverkehr in der Stadt Hamm ab, und berücksichtigt außerdem die gute Busanbindung der HHL. Diese wird durch drei Buslinien im 20 Minuten-Takt angebunden und ermöglicht das Erreichen des HBF, als zentrale Umstiegshaltestelle zu Bus und Bahn, in einer Fahrzeit von nur 9 Minuten.

Der Anteil des Radverkehrs von 20% liegt leicht über dem stadtweiten Verkehrsanteil von 17%. Hier wird ebenfalls die gute Anbindung an das Radverkehrswegenetz in Hamm und die radverkehrsfreundliche Entfernung von ca. 1,7 km zum HBF Hamm berücksichtigt. Hier besteht die Umstiegsmöglichkeit auf die Bahn mit guter Anbindung in die Region.

Der MIV ist in Hamm insgesamt von großer Bedeutung für die Verkehrsmittelwahl und wird daher entsprechend der Befragungsergebnisse an der FH Bochum, die in peripherer Ortslage angesiedelt ist, mit 50% als realistisch angesehen. Der Fuß- und motorisierte Zweiradanteil werden entsprechend der Relevanz im Gesamtverkehrsaufkommen in Hamm mit je 2,5% am Modal-Split angenommen.

Der Modal-Split zum Verkehrsaufkommen durch die Beschäftigten orientiert sich an der für die Stadt Hamm ermittelten durchschnittlichen Verkehrsmittelwahl.

Die Belegung der Hochschule erfolgt in Schritten, abhängig vom Aufbau der einzelnen Studiengänge (vgl. Pkt. 6.5). Entsprechend können auch die o.g. Stellplatzkapazitäten schrittweise erstellt werden.

Dies bietet auch den Vorteil, dass der Ausbau auf der Grundlage des tatsächlich ermittelten Parkdrucks erfolgen kann.

Anhand der erwarteten Belegungszahlen der Hochschule ergibt sich für den 1. Bauabschnitt eine Größenordnung von rd. 290 Stellplätzen, die zum Zeitpunkt der Inbetriebnahme der neuen Hochschulgebäude (WS 2012) bauordnungsrechtlich erforderlich werden. Funktional zugeordnet sollen Reserveflächen für die ermittelte maximale Stellplatzzahl (insg. 574) vorgehalten werden, die mit zunehmender Auslastung der Hochschule in Betrieb genommen werden.

Für den nutzungsbezogenen Ausbau der Haltestellen an der Marker Allee sind außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes weitere Maßnahmen geplant. Im Straßenraum der *Marker Allee* sind für beide Fahrbahnseiten Haltestellen für je einen Gelenkbus vorgesehen. Für die Nordseite (stadteinwärts) ist für den Hochschulbetrieb zudem eine Doppelwarte Halle vorgesehen. Der Wartebereich der Haltestellen soll entsprechend dem zu erwartenden Nutzungsaufkommen für ca. 40 Personen ausgelegt werden.

Ebenfalls geplant ist die Einrichtung einer Querungshilfe (Mittelinsel).

6.7. Erschließung / ruhender Verkehr

Der 1. Preisträger des o.a. Wettbewerbes sieht für die Umsetzung des vorstehend ermittelten Stellplatzbedarfes, die Errichtung einer zentralen Stellplatzanlage im Nordwesten des Plangebietes vor, mit der Option, dort ergänzend eine Parkpalette zu errichten, die den langfristig erwarteten max. Stellplatzbedarf aufnehmen kann.

Der Bebauungsplan übernimmt diese Grundkonzeption in den Festsetzungskatalog und setzt den projektierten Stellplatzbereich als Fläche für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung „Stellplätze“ fest. Auf dieser festgesetzten Stellplatzanlage kann bei Bedarf eine Parkpalette errichtet werden. Hierfür gibt der Bebauungsplan eine überbaubare Grundstücksfläche vor, die für die Errichtung eines max. zweigeschossigen oberirdischen Parkbauwerkes mit Dachparkplätzen zweckgebunden ist.

Die festgesetzte Stellplatzanlage liegt unmittelbar entlang der Westgrenze des Baugrundstückes zu den vorhandenen wohnbaulich genutzten Nachbargrundstücken. Die Größenordnung dieser Stellplatzanlage macht eine lärmbezogene Immissionsbetrachtung notwendig. Der Sachverhalt wird unter Pkt. 8 - Immissionsschutz näher betrachtet.

Nach einem im Vorfeld zum Wettbewerb erarbeiteten Verkehrsgutachten ist die *Marker Allee* ohne weiteres verkehrstechnisch in der Lage, die prognostizierten zusätzlichen Verkehrsmengen aufzunehmen.

Mit der zentralen Verortung der notwendigen Stellplätze und der Anbindung der Hauptzufahrt an die *Marker Allee* sind jedoch notwendige verkehrstechnische Maßnahmen im Straßenraum der *Marker Allee* verbunden, die eine verkehrsgerechte Zu- und Abfahrtsmöglichkeit beinhalten. Derzeit absehbar ist der damit verbundene notwendige Verlust an Straßenbäumen im Bereich der Zufahrt.

Eine weitere Zufahrtsmöglichkeit zum Baugrundstück ist über den östlich gelegenen *Holunderweg*, der heute die Funktion einer Stellplatzzufahrt besitzt, gegeben. Der *Holunderweg* mit seinen rd. 100 Stellplätzen wurde bereits für die Nutzung des Bundeswehrkrankenhauses und der Paracelsuskaserne durch den Bund angelegt. Er hat inzwischen den Charakter einer allgemein nutzbaren Stellplatzanlage bekommen. Nach Wegfall der medizinischen und fiskalischen Nutzung soll das auf städtischem Grundstück liegende Stellplatzangebot weiterhin aufrecht erhalten bleiben. Insofern stehen diese Stellplätze auch für die Nutzung der Hochschule bei Bedarf zur Verfügung.

6.8. Grün- und Freiflächen

Südlich des ehemaligen Bundeswehrkrankenhauses befindet sich ein parkähnlicher Freiraumbereich, der durch einen dichten Baumbestand und einer durchgehenden baumheckenartigen Eingrünung der Liegenschaft geprägt wird. Der Baumbestand setzt sich im Wesentlichen aus Robinien (Westteil), starken Hybridpappeln (Parkmitte) und sonstigen Parkbäumen (z.B. Roteichen, Platanen, u.a.) zusammen, die am Rande einen dichten Strauchunterwuchs im Übergang zu den Hecken entlang der Grundstücksgrenze besitzen.

Aufgrund der landschaftsprägenden Wirkung und der wichtigen Funktion für den Artenschutz soll die vorhandene Heckenstruktur entlang der südlichen Grundstücksgrenze zum Dunantweg / Landschaftsschutzgebiet zwingend erhalten bleiben. Ebenfalls dauerhaft zu erhalten sind die den parkähnlichen Freiraumbereich prägenden Laubbäume I. Ordnung. Vor diesem Hintergrund wird eine Fläche

für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen nach § 9 (1) Nr. 25 b BauGB festgesetzt.

Die sonstigen vorhandenen Grünstrukturen können dem zukünftigen Bedarf eines Hochschulcampus angepasst werden.

Westlich der festgesetzten Stellplatzanlage / Parkpalette soll u.a. auch aus Sichtschutzgründen eine dichte Bepflanzung zu den benachbarten Grundstücksflächen durchgeführt werden. So ist im westlichen Anschluss an die Stellplatzanlage eine neue zweireihige Hecke aus Laubgehölzen lückenlos anzupflanzen. Ergänzend sind in diesem Grundstücksbereich weitere Laubbäume I. Ordnung (Stieleiche, Bergahorn, Winterlinde, Esche u.a.) anzupflanzen. Vorhandene erhaltenswerte Laubbäume sind in den Pflanzabstand von 10,0 m ökologisch sinnvoll zu integrieren.

Durch diese Pflanzungen wird die bestehende, zu erhaltende Grünstruktur im Süden des Plangebietes sinnvoll ergänzt und der fließende Übergang vom Siedlungsrand zum Freiraum, der dem Planungskonzept der Hochschule zugrunde liegt, zusätzlich gestützt. Somit kann der besonderen Lagegunst am Landschaftsrand verstärkt Rechnung getragen werden.

6.9. Planungsrelevante Arten

Wie das in Pkt. 4.3 zusammengefasste Ergebnis der artenschutzrechtlichen Untersuchung aufzeigt, sind von der baulichen Neuordnung der Grundstücksfläche des ehem. Bundeswehrkrankenhauses die zwei planungsrelevanten Tierarten Zwergfledermaus und Turmfalke und die europäische Vogelart Mauersegler betroffen.

Auf die Erteilung einer artenschutzrechtlichen Ausnahmegenehmigung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG kann verzichtet werden, wenn nachstehende Empfehlungen des Artenschutzgutachters sowie Auflagen der unteren Landschaftsbehörde in das Festsetzungsgefüge des Bebauungsplanes aufgenommen werden:

- Die Außenhecken sind als Leitstrukturen für die Fledermausarten zu erhalten. Die Anlage einiger max. 2 m breiter Durchlässe für Rad- und Fußwege in der Außenhecke entlang des Dunantweges ist für die Funktion als Leitstruktur unkritisch, so lange die übrigen Gehölze in der Hecke erhalten bleiben.

Aus bautechnischen Gründen sind die Heckenstrukturen entlang des Holunderweges letztlich nicht zu erhalten. Aufgrund der neuen Höhenlage der Gebäude und deren nutzungsbedingten Höhenanschlüssen an den *Holunderweg* (z.B. Zulieferung) ist das Plangelände zum Holunderweg entsprechend anzugleichen. Auch werden die notwendigen Vorbereitungen der bautechnischen Maßnahmen (z.B. das Anlegen der Baugrube u.a.) die hier stehenden Gehölze massiv beeinträchtigen.

Als Kompensation für den unvermeidlichen Verlust der Heckenstrukturen am Westrand des *Holunderweges* und Ersatz für die abgängige Leitfunktion wird die Nachverdichtung und der Kronenschluss der vorhandenen Gehölzreihe auf der Ostseite des *Holunderweges* durch Anpflanzung geeigneter schmalkroniger Laubbäume (z.B. Birken) vorgeschlagen. Die Umsetzung dieser Maßnahme wird rechtlich durch Abschluss eines entsprechenden städtebaulichen Vertrages zwischen der Stadt Hamm als Eigentümerin der Grundstücksfläche und dem Vorhabenträger gesichert.

Die artenschutzrechtlichen Belange sowie die vorgesehenen Maßnahmen sind durch einen Artenschutzsachverständigen zu betreuen und zu begleiten. Auf die Durchführung eines Monitorings kann verzichtet werden, wenn „Artenschutzhilfsmittel“ zum Einsatz kommen, die bereits mehrfach in der Praxis erprobt und deren Wirksamkeit in entsprechenden Monitoringverfahren nachgewiesen worden sind. Die sachgerechte Anbringung bzw. den sachgerechten Einbau der „Artenschutzhilfsmittel“ ist durch den Artenschutzsachverständigen zu bescheinigen.

Für die Tierarten Zwergfledermaus, Turmfalke und Mauersegler sind artenspezifische Niststeine in die Fassade der Hochschule einzubauen. Dabei sind für die Fledermäuse mind. 25, für den Turmfalken mind. 3 und für die Mauersegler mind. 30 Niststeine in die Außenfassaden der Hochschule zu integrieren.

Die parkähnliche Gehölzstruktur im südwestlichen Bereich des Plangebietes sowie einige Baumstandorte südl. des Hauptgebäudes des ehem. Bundeswehrkrankenhauses sind zwingend zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Die Altbäume sind als Höhlenquartiere der Zwergfledermaus bzw. als Nistplatz des Turmfalken nicht auszuschließen. Daher ist bei Rodungen von Höhlen- und Spaltenbäumen die Notwendigkeit nachzuweisen, zu dokumentieren und mit der unteren Landschaftsbehörde abzustimmen. Fällarbeiten sind ausschließlich in der Zeit von Oktober bis März durchzuführen.

Im Traufbereich von zu erhaltenden Bäumen sind vermeidbare Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes, z.B. Bodenverdichtungen durch das Ablagern von Baustoffen und Abstellen von Baumaschinen, Befahren mit Fahrzeugen sowie Erdbewegungen (Bodenauf- und abtrag) oder in den bisher unbefestigten Bereichen zu unterlassen. Zur Zwischenlagerung sind vorhandene Wege und andere befestigte Bereiche zu nutzen.

Zu erhaltende Gehölze (Bäume und Sträucher) sind gem. DIN 18920 während der Ausführungsarbeiten zu sichern.

Für die Freiflächenbereiche sind generell nur ökologisch verträgliche Beleuchtungssysteme einzusetzen. Wesentlich im vorliegenden Projekt sind vor allem

- die Reduktion der Beleuchtung nach Ort, Zeit und Stärke auf das sicherheitstechnisch absolut notwendige Minimum,
- die Vermeidung der Anstrahlung von Hecken und Baumkronen durch niedrige Anbringungshöhen, Abschirmung nach oben, Bodenorientierung und gebündelte Abstrahlung von oben nach unten,
- die Verwendung von Lichtspektren mit warmen Lichtfarben (maximal warmweiß, Wellenlänge 580 nm und länger) wie in modernen LED-Systemen.

7. Ver- und Entsorgung des Plangebietes

7.1. Versorgung des Plangebietes

Die verkehrlich Andienung der Hochschule kann über die Hauptzufahrt an der *Marker Allee* und über Nebenzufahrten am *Holunderweg* erfolgen.

Die bewährte Entwässerungssystematik des BWK – die Trennung der Abwässer - soll hier prinzipiell fortgeführt werden. Aus hydraulischen Gründen kann ausschließlich das Schmutzwasser weiterhin in den Mischwasserkanal der *Marker Allee* eingeleitet werden. Das Oberflächenwasser ist kontrolliert über eine Vorflut in die „Alt Ahse“ abzuführen.

7.2. Entwässerung des Plangebietes

7.2.1. Rechtliche Grundlagen:

Das Verfahren für die Beseitigung des im Plangebiet anfallenden Abwassers muss nach den Bestimmungen des § 51 a Landeswassergesetz ausgewählt werden. Unter dem Begriff Abwasser ist häusliches oder betriebliches Abwasser (Schmutzwasser) und gesammeltes Niederschlagswasser zu verstehen.

Verschmutzungsgrad des Abwassers, Untergrund- und Grundwasserverhältnisse, Nähe zu Gewässern sowie bestehende behördliche Entwässerungsgenehmigungen und Wirtschaftlichkeitsansprüche müssen bei der Wahl des Entwässerungsverfahrens berücksichtigt werden. Grundsätzlich muss versucht werden, wenig verunreinigtes Niederschlagswasser im Gebiet zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah direkt oder ohne Vermischung mit Schmutzwasser über eine Kanalisation in ein Gewässer einzuleiten.

Ausgehend von den Herkunftsbereichen ist das Niederschlagswasser als unbelastet (z. B. Dachflächen, Wege ohne Kfz-Verkehr) bzw. schwach belastet (z. B. Flächen mit geringem Kfz-Verkehr, Zufahrten, Stellplätze) einzustufen. Gütegesichtspunkten nach kann es daher bei entsprechenden hydrogeologischen Verhältnissen über eine belebte Bodenzone versickert werden.

Die Entwässerung des Hochschulgeländes ist im Trennsystem bzw. modifizierten Trennsystem vorgesehen. Die Aufstellung und Anzeige eines Entwässerungsentwurfes für das Gelände der Hochschule ist noch erforderlich.

7.2.2. Niederschlagswasser

Für die Beseitigung der Niederschlagswassermengen stehen für das Plangebiet verschiedene Optionen offen.

So können die Niederschlagswassermengen über eine private Kanalisation direkt oder indirekt in die Alte Ahse eingeleitet werden.

Auch die Möglichkeiten der Versickerung von Niederschlagswasser stehen hierfür offen. Die hydrogeologischen Bedingungen im Rahmen der Aufstellung eines Entwässerungsentwurfes werden dafür untersucht. Der Versickerungsnachweis für die privaten Anlagen ist für einen Berechnungsregen mit einer Wiederkehrzeit von einmal in zehn Jahren zu führen und die Überläufe der Versickerungsanlagen sind an die private Regenwasserkanalisation anzuschließen.

Unverschmutztes Niederschlagswasser (z. B. von Dachflächen) kann auch in Zisternen eingeleitet und als Brauchwasser verwendet werden. Durch vorzusehende Überläufe an den Zisternen ist ein Abfluss in die private Regenwasserkanalisation sicherzustellen.

Eine Kombination aus den vorstehenden technischen Möglichkeiten ist ebenfalls denkbar.

7.2.3. Schmutzwasser

Es wird davon ausgegangen, dass aufgrund der geplanten Nutzung des Gebietes kein gewerbliches Schmutzwasser anfällt. Die anfallenden Laborabwässer werden einer Vorreinigung unterzogen, um die Grenzwerte und Anforderungen der Abwassersatzung der Stadt Hamm einzuhalten. Die zu erwartenden Schmutzwassermengen aus dem Plangebiet können in die vorhandene Mischwasserkanalisation in der Marker Allee, mit Vorflut zur Kläranlage Mattenbecke, eingeleitet werden.

Sofern die geplanten Gebäude im Grundwasser bzw. im Schwankungsbereich des Grundwassers errichtet werden, müssen Keller in abgedichteter Form als weiße oder schwarze Wannen ausgebildet werden. Es darf nicht erforderlich werden, dass zur Trockenhaltung von Kellergeschossen Drainagen an die Abwasserkanäle angeschlossen werden oder eine sonstige Verbindung erhalten. Nach der städtischen Abwassersatzung darf Grundwasser grundsätzlich nicht in die städtische Abwasseranlage gelangen.

7.2.4. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Im Zuge des geplanten Umzuges der Hochschule vom jetzigen Standort der Paracelsuskaserne auf das Gelände des ehem. Bundeswehrkrankenhauses wird die städtebauliche Entwicklung der Paracelsuskaserne wieder in den Fokus planerischen Handel gestellt. Die derzeitigen Entwicklungsszenarien sehen für das ehem. Kasernengelände neben einer wohnbaulichen Entwicklung auch mögliche Standorte für hochschulaffine Nutzungen vor.

Die Neuplanung der Kaserne macht auch hier die Neuausbildung des Entwässerungssystems notwendig. Grundsätzlich besteht das Erfordernis, Niederschlagswasser nach § 51 a LWG zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah direkt oder ohne Vermischung mit Schmutzwasser über eine Kanalisation in ein Gewässer einzuleiten. Für die Entwicklung der Paracelsuskaserne ist daher zwingend auf ein Trennsystem umzustellen, bei dem das Oberflächenwasser in einen Vorfluter abgeleitet wird. Der bislang erwogene entwässerungstechnische Ansatz sieht die Ableitung der Oberflächenwasser nach Osten in die eingedeichte Ahse über ein aufwändiges technisches (Pump- und Hochwassersicherungs-)Bauwerk vor.

Der Abriss des ehem. Bundeswehrkrankenhauses und die Errichtung der Hochschule eröffnen für die Lösung der Entwässerungsfrage des ehem. Kasernengeländes eine neue Option, die im Rahmen des aktuellen Bebauungsplanverfahrens planerisch vorbereitet werden soll – nämlich die Ableitung der Oberflächenwasser der Paracelsuskaserne nach Süden in Richtung der Alten Ahse zu organisieren.

Für diese Option soll im Vorfeld konkreter Planungen zur Paracelsuskaserne bereits eine Trasse für ein mögliches Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zug. der Stadt Hamm von der Marker Allee bis auf den südlich des Hochschulgeländes verlaufenden Dunantweg eingerichtet werden.

Für die Entwicklungsperspektive der Paracelsuskaserne könnte diese entwässerungstechnische Variante eine wesentliche Hilfe bedeuten.

8. Immissionsschutz

8.1. Verkehrslärm

Wie aus den vorstehenden Ausführungen zu entnehmen, ist für den Hochschulstandort zukünftig mit einer Anzahl von rd. 2.000 eingeschriebenen Studenten zu rechnen. Zusammen mit den Hochschulbeschäftigten werden durch den Hochschulbetrieb zusätzliche Verkehre auf der *Marker Allee* induziert.

Zur Aufnahme der hochschulbezogenen Verkehrsmengen ist auf dem Hochschulgrundstück eine größere, zentrale Stellplatzanlage mit Anbindung an die *Marker Allee* festgesetzt. Für die bedarfsangepasste Erweiterung der Stellplatzkapazität eröffnet der Bebauungsplan auch die Möglichkeit, auf der Stellplatzanlage eine Parkpalette zu errichten.

Die mit dem erwarteten Ziel- und Quellverkehr der Hochschule zusammenhängende Geräuschbelastung ist Bestandteil einer Lärmprognose, die durch das Ingenieurbüro *Uppenkamp und Partner* durchgeführt wurde. Im Rahmen dieser Prognose wurden die unter Pkt. 6 aufgeführten Anteile der Hochschule an dem motorisierten Individualverkehr als Grundlage für Beurteilung möglicher Geräuschauswirkungen auf die Nachbarschaft begutachtet.

Die Prognose umfasst die Szenarien „Vollauslastung der Stellplatzanlage“, „Erhöhung der Kapazität durch den Bau einer Parkpalette“ sowie die zu erwartende Erhöhung der Verkehrsbelastung auf der *Marker Allee*.

Aus der Untersuchung lässt sich nachstehendes Ergebnis entnehmen:

Immissionen innerhalb der Baugebietes:

Wie die Berechnungen ergeben, werden unter den im Gutachten zugrunde gelegten Annahmen an der angrenzenden schutzbedürftigen (Wohn-)Nutzung die gebietspezifischen Immissionsrichtwerte der TA-Lärm zur Tageszeit und zur lautesten Nachtstunde im Szenario 1 - Errichtung eines ebenerdigen Parkplatzes mit 338 Stellplätzen - eingehalten.

Die im Szenario 2 geplante Parkpalette ist grundsätzlich ebenfalls umsetzbar. Aufgrund der Nähe zu der östlich befindlichen Wohnbebauung ist jedoch aus Sicht des Immissionsschutzes im Rahmen der Bauausführung Folgendes zu beachten:

Die Zufahrt zu den jeweiligen Ebenen ist an der zur Wohnbebauung abgekehrten Seite zu belassen.

Die Westfassade ist teilweise zu schließen. Dieses kann beispielsweise über das Anbringen von Wetterschutzlamellen erfolgen.

In Abhängigkeit des verwendeten Materials der Parkpalette ist darauf zu achten, dass keine Körperschallanregung stattfindet. Dieses kann z. B. durch die Entkopplung der Einzelelemente realisiert werden.

Die Fahrbahnoberflächen sind nach Möglichkeit eben auszuführen.

Verkehrslärmimmissionen außerhalb des Bebauungsplangebietes

Im Rahmen des Gutachtens wurden die durch das Bauvorhaben verursachten verkehrlichen Mehrbelastungen auf der *Marker Allee* ebenfalls mit untersucht. Für die Beurteilung wird die Verkehrssituation vor und nach Durchführung des Vorhabens im Bereich der angrenzenden Bebauung gegenübergestellt.

Die *Marker Allee* übernimmt innerhalb des städtischen Straßennetzes eine bedeutsame Sammel- u. Verteilfunktion. Dies lässt sich auch in ihrem Verkehrsaufkommen von rd. 9.600 Kfz/24h ablesen.

Die Beurteilung der Gesamtverkehrslärmsituation zeigt, dass die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) für WA-Gebiete aufgrund des bestehenden Verkehrsaufkommens bereits im Ist-Zustand bei den Wohngebäuden, deren Abstand zur Fahrbahnmitte *Marker Allee* weniger als 25 m beträgt, überschritten werden.

Durch die zusätzlich zu erwartenden Fahrzeuge der Ziel- und Quellverkehre der Hochschule ist an den Fassaden der maßgeblichen Immissionsorte in Ausrichtung zur *Marker Allee* eine Erhöhung des bisherigen Beurteilungspegels um bis zu gerundet 1 dB(A) zu erwarten.

Aus schalltechnischer Sicht ist diese Pegelerhöhung marginal und in der Regel nicht wahrnehmbar.

Ein städtebaulicher Missstand wird durch das Vorhaben nicht hervorgerufen. Die für einen städtebaulichen Missstand bzw. eine absolute Unzumutbarkeit heranzuziehenden Pegel von tags 70 dB(A) und nachts 60 dB(A) werden weder erstmalig noch weiterführend überschritten.

9. Sonstige planungs-/entscheidungsrelevante Aspekte

9.1. Flächenbilanz

Stadtbezirk / Ordnungszahl	01
Name des Verfahrens	Hochschule Hamm-Lippstadt
Charakteristik	Hochschulnutzung
Flächenmobilisierung	Eigentum des Landes

Organisation Erschließung	der	Hauptzufahrt über <i>Marker Allee</i>	
Bebauungsstruktur		Aufteilung der Hochschulbereiche in einzelne Baukörper	
Planausweisung Dichtewerte	/	SO „Hochschulgebiet“ / GRZ = 0,8 / GFZ = 2,4	
Grundstücksgrößen		rd. 5,7 ha	
Parken		zentrale Stellplatzanlage / Zusatzplätze in Parkpalette (rd. 574 Stellplätze)	
ÖPNV		Haltestelle direkt an <i>Marker Allee</i> / und in geringer Entfernung an <i>Ostenallee</i>	
Entfernung zum Zentrum		1,5 km	
Regenwasserentwässerung		über Vorflut Richtung „Alte Ahse“	
Ausgleichsflächen		keine, da bestehender Baugebietsplan (§ 30 (3) BauGB)	
Flächenbilanzierung in ca. m²		Gesamtfläche	rd. 5,7 ha
		vorhandene Bebauung (BWK)	rd. 1,01 ha
		geplante Bebauung (Hochschule)	rd. 1,75 ha
		überbaubare Grundstücksfläche	rd. 3,32 ha
		Stellplatzfläche / Parkpalette	rd. 0,97 ha
		Freifläche mit Grünfestsetzung	rd. 1,24 ha

Hamm, den 02.03.2011

gez. Schulze Böing
Stadtbaurätin

gez. Muhle
Ltd. städt. Baudirektor