

## Begründung zum Bebauungsplan Nr. 07.085 - Schloß Heessen -

für den Bereich südlich der Nordseite der Dolberger Straße, nördlich der Südseite der Schloßallee und östlich der Westseite der Schloßstraße.

### 1. Planerfordernis und Berücksichtigung von Belangen des Denkmalschutzes

Anlaß der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 07.085 - Schloß Heessen - ist die zu erwartende Entwicklung im Schloßbereich und die Absicht einer landschaftsgerechten städtebaulichen Entwicklung dieses Bereiches.

Südlich angrenzend an den Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes Nr. 07.085 - Schloß Heessen - befinden sich die Gebäude des Schlosses Heessen, dessen Standort an der Lippe aus dem 14. Jahrhundert datiert. Die heutige Situation ist geprägt durch Umbauten aus den Jahren 1905/08, Vorburg und Wirtschaftsgebäude sind bereits im 16. Jahrhundert errichtet. Die Anlage ist seit 1985 in die Denkmalliste eingetragen. Im Nordwesten des Planbereiches befindet sich eine Sportanlage. In der Nordostecke des Geltungsbereiches wird eine Fläche zwischen der Dolberger Straße und der östlichen Schloßallee gärtnerisch genutzt. Die Schloßgebäude werden seit 1957 durch einen privaten Träger als Internatsschule (Landschulheim Schloß Heessen) genutzt, die als staatlich anerkannte Ersatzschule die Sekundarstufen I und II umfaßt. Die Schule wird zweizügig geführt. Die Schule hat seit einiger Zeit ihre Kapazitätsgrenze mit ca. 400 Schülern erreicht und kann in der bestehenden Bausubstanz nicht expandieren. Bauliche Erweiterungen auf der Schloßinsel sind mit den Belangen des Denkmalschutzes nicht zu vereinbaren. Um den Bestand und die Fortentwicklung des Gymnasiums durch ein ausreichendes Raumangebot sowie adäquate Fachunterrichtsräume langfristig zu sichern, sind deshalb weitere Gebäude erforderlich. Darüberhinaus ist vorgesehen, mittelfristig eine Primarstufe sowie eine Kindertagesstätte an die Schule anzugliedern sowie die heute nur begrenzt zur Verfügung stehenden Schulsportanlagen im Umfeld der Schule neu zu errichten, sowie die Infrastruktur für eine Ganztagesbetreuung neu zu schaffen. Im landschaftlich reich gegliederten Umfeld des Schlosses besteht hierzu nur die Möglichkeit im Bereich nordöstlich des Schlosses zwischen der Schloßstraße und der östlichen Schloßallee. Mittels eines Ballonversuches, der in Abstimmung mit dem Westfälischen Amt für Denkmalpflege (Münster) durchgeführt wurde, ist nachgewiesen worden, daß die geplanten Neubauten aufgrund ihrer Stellung und ihrer geringen Gebäudehöhen die Sichtbeziehungen zum Schloß Heessen – insbesondere aus der Richtung Nordosten – nicht beeinträchtigen. Die im Bereich der bestehenden Sportanlagen vorhandenen kleinteiligen baulichen Anlagen, die im Umfeld des Schlosses Heessen aus denkmalpflegerischer Sicht störend wirken, genießen Bestandsschutz. Nach der Errichtung der geplanten Sporthalle soll geprüft werden, ob dort Geräte gelagert werden können, so daß ggf. ein Geräteschuppen bzw. eine Garage entfallen kann. Die auf der Ostseite der Schloßstraße vorhandene Gräfte ist aus denkmalpflegerischer Sicht unbedingt zu erhalten. Sie steht zwar nicht unter Denkmalschutz, aber durch die Festsetzung als private Grünfläche mit einem Erhaltungsgebot nach § 9 (1) Nr. 25 b) BauGB wird sie in ihrem Bestand geschützt. Im unmittelbar nördlich an den Schloßgraben angrenzenden Bereich ist im Bebauungsplan eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 (1) Nr. 25 a) BauGB festgesetzt. Auf dieser Fläche soll die bestehende Obstwiese nach Süden abgerundet werden. Es wurde Einvernehmen mit dem Denkmalamt erzielt, daß die historischen Achsen und die bestehenden Blickbeziehungen durch das Anpflanzen niedriger Obstbäume auf dieser Wiese und durch den Verzicht auf das Anpflanzen großkroniger Bäume bestmöglich erhalten werden können.

## 2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im Rahmen der z.Z. im vorgeschalteten Verfahren befindlichen 132. Änderung des Flächennutzungsplanes - Schloß Heessen - wird der Bereich nordöstlich des Schlosses Heessen als Baufläche für den Gemeinbedarf - Schule - dargestellt. Die ehemals gestalteten Gartenflächen entlang der Schloßstraße werden im Flächennutzungsplan als Grünflächen dargestellt, damit sie langfristig als Parkanlage wiederhergestellt werden können. Die vorhandenen Sportanlagen im Nordwesten und die privaten Grünflächen zur gärtnerischen Nutzung im Nordosten des Planbereiches werden als Grünflächen dargestellt. Die Festsetzungen des aufzustellenden Bebauungsplanes sind aus den vorgenannten künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes zu entwickeln.

## 3. Planungskonzept

### 3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Das gesamte Areal der geplanten Schul- und Sporteinrichtungen wird als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung - Schule / Kita / Sport - festgesetzt. Innerhalb dieser Gemeinbedarfsfläche entsteht am Westrand die zentrale Stellplatzanlage, für die eine entsprechend dimensionierte Fläche im Plan gekennzeichnet (St) wird. Östlich davon werden 3 überbaubare Grundstücksbereiche festgesetzt, die maximal zweigeschossig und in offener Bauweise bebaut werden können. Die Grundflächenzahl wird mit 0,5, die Geschloßflächenzahl mit 1,0 festgesetzt. Die Gebäude sind mit Pult- oder Flachdächern zu errichten. Die nördliche der drei überbaubaren Grundstücksflächen soll eine Dreifach-Turnhalle, ein Heizkraftwerk und eine Mensa aufnehmen. Die Turnhalle soll - sofern es die Boden- und Grundwasserverhältnisse erlauben - teilweise in den Boden eingelassen werden. Die maximal zulässige Traufhöhe wird für die drei überbaubaren Flächen einheitlich auf 70,0 m über NN festgesetzt. Dies entspricht bei einer Niveauhöhe von ca. 61-63 m über NN einer Traufhöhe von maximal ca. 7-9 m. Die Baugrenzen sind so festgesetzt, daß zu den zu erhaltenden wertvollen Einzelbäumen ein Mindestabstand von 10,0 m eingehalten wird. Zu der Allee, die entlang des Schloßweges wiederhergestellt werden soll, wird ein Mindestabstand von 5,0 m eingehalten. In der westlichen der beiden überbaubaren Grundstücksflächen entlang des Schloßweges ist ein Erweiterungsbau für das Gymnasium mit maximal ca. 10 Klassenräumen, Lehrerzimmern und Arbeitsräumen, ein Gebäude für eine zweizügige Grundschule und ein Gebäude für eine Kindertagesstätte mit 4 Gruppen geplant. In der östlichen überbaubaren Grundstücksfläche ist der Bau von maximal 12 Wohneinheiten geplant, die ausschließlich von Lehrern und Schülern des Landschulheimes Heessen bewohnt werden sollen. Die bewährte Form des betreuten Wohnens in einem familienähnlichen Verband, in welchem ein Ehepaar mit ca. acht Kindern verschiedener Altersgruppen zusammen wohnen ist dort in 2 Gebäuden zusammen mit Lehrerwohnungen geplant. Zwischen den Schulgebäuden und den schuleigenen Wohngebäuden verbleibt ein Mindestabstand von 17,0 m, so daß wichtige Blickbeziehungen z.B. von der Mensa und vom Schulhof in Richtung Süden auf die Lippewiesen erhalten bleiben. Zwischen dem Schloß Heessen im Süden und den geplanten Schulneubauten im Norden ist in der Südostecke der Obstwiese ein kleines Pförtnerhaus vorgesehen, das den Eingang zum neuen Schulbereich markieren soll. Zu diesem Zweck wird dort eine überbaubare Grundstücksfläche in den Ausmaßen 5,0 m x 5,0 m mit einer maximal zulässigen Traufhöhe von 66,0 m über NN festgesetzt. Dies entspricht einer Höhe von ca. 4,0 m über dem bestehenden Gelände.

### 3.2 Erschließung

Nördlich der geplanten Schul- und Sportanlagen verläuft die Dolberger Straße (B 61) in einem Bereich als freie Strecke. Entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen ist ein Streifen mit der Breite von 20,0 m südlich parallel zur Dolberger Straße von baulichen Anlagen freizuhalten. Für die Anlage des Sportplatzes mit einem Ballfangzaun hat eine Abstimmung mit dem Westfälischen Straßenbauamt Hagen stattgefunden, bei der Einvernehmen erzielt wurde. Anlagen der Außenwerbung bedürfen in jedem Einzelfall der Genehmigung der Straßenbauverwaltung, sofern sie im Bereich der freien Strecke der B 61 von der Straße aus eingesehen werden können. Beleuchtungsanlagen - etwa im Bereich des geplanten Sportplatzes - sind im Bebauungsplan als Festsetzung nicht vorgesehen. Ihre bauaufsichtliche Genehmigung bedarf daher in jedem Einzelfall der Zustimmung, eventuell auch der Genehmigung der Straßenbauverwaltung gemäß § 9 FStrG. Zur Vermeidung von Zufahrten und Zugängen entlang der Dolberger Straße wird im Bereich der Gemeinbedarfsfläche eine lückenlose Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 (1) Nr. 25 b BauGB festgesetzt.

Die privaten Grünflächen - Gärtnerische Nutzung - werden von den Nutzern mit Pkw über den nördlichen Abschnitt des Schloßweges erreicht, der in der Nordostecke des Planbereiches in die Dolberger Straße mündet. Die bestehenden Sportanlagen (Sportplatz und Tennisanlage) und die neu entstehenden Schul- und Sportanlagen sollen ausschließlich von der Schloßstraße angefahren werden. Aus diesem Grund wird entlang der Dolberger Straße und der Schloßstraße mit Ausnahme der beiden Stellplatzzufahrten und der Einmündung des Schloßweges ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrten gemäß § 9 (1) Nr. 4, 11 BauGB festgesetzt. Die Stellplatzsituation der bestehenden Sportanlagen bleibt unverändert. Die Anbindung über die Schloßstraße dient z.Z. dem Landschulheim Schloß Heessen mit ca. 400 Schülern, davon 110 über 18 Jahre und 120 Internatsschüler sowie ca. 10 Angestellten. Die Schüler- und Lehrerzahl des Gymnasiums soll durch die Erweiterungsbauten nicht erhöht werden. In der Spitzenzeit (Schulbeginn werktags morgens) gelangen bisher und künftig insgesamt ca. 280 Schüler zum Landschulheim, davon 180 mit dem ÖPNV, ca. 50 mit dem Rad, ca. 20 zu Fuß und ca. 30 mit dem Auto (Anteil des Umweltverbundes ca. 90%). Es ist davon auszugehen, daß die Verkehrsmittelwahl der ca. 160 Schüler der geplanten Grundschule mit der Verkehrsmittelwahl der Gymnasiasten vergleichbar ist. Somit werden ca. 16 Schüler mit dem Auto zur Grundschule gebracht werden. Bei der ebenfalls geplanten Kindertagesstätte mit einer Kapazität von 60 Plätzen ist davon auszugehen, daß ca. ein Viertel der Kinder (15) mit dem Auto gebracht werden. Der größte Teil der Kinder wird den vom Landschulheim selbst organisierten und für das Gymnasium bereits gut funktionierenden Abhol-Service mit Kleinbussen nutzen. Eine kleine Minderheit der Kinder, die in unmittelbarer Nachbarschaft zum Schloß Heessen wohnen, werden die Kita mit ihren Begleitpersonen zu Fuß bzw. mit dem Rad erreichen. Bei größeren Sportveranstaltungen, die am Wochenende stattfinden, ist davon auszugehen, daß von den zu erwartenden ca. 100 überwiegend aus Heessen stammenden Teilnehmern und Zuschauern, ca. 40 % mit dem Umweltverbund (Fuß- und Radverkehr, ÖPNV) und 60% mit dem Auto kommen. Der Ausbauzustand der städtischen Schloßstraße ist für die Verkehre der bestehenden und der geplanten Einrichtungen ausreichend dimensioniert. Der Vorhabenträger der Neubaumaßnahmen wird die Schloßstraße nach etwaigen Beschädigungen durch den zu erwartenden Baustellenverkehr wieder herstellen. Für die geplanten Schulgebäude, die langfristig vorgesehene Kindertagesstätte, die schuleigenen Wohnungen und die neuen Sportanlagen (Turnhalle, Sportplatz) wird eine zentrale Stellplatzanlage auf der Ostseite der Schloßstraße südlich des bestehenden Sportplatzes mit einer Zufahrt von der Schloßstraße errichtet. Die Zufahrt ist an der Stelle der Schloßstraße festgesetzt, an der bereits eine Überfahrt über die erhaltenswerte Gräfte vorhanden ist, die entsprechend ausgebaut werden kann. Die Zufahrt ist mit einer Breite von 15 m festgesetzt, damit es bei der Ein- und Ausfahrt

von Schulbussen keine Behinderungen gibt und damit die Fußgänger die Gräfte ebenfalls gefahrlos überqueren können. Auf der entsprechend festgesetzten Fläche können im Endausbau ca. 90 - 120 Stellplätze entstehen. Von dieser Stellplatzanlage kann über einen Weg, der zwischen dem bestehenden Sportplatz und der neuen Turnhalle verläuft, die Anlieferung des Heizkraftwerkes und der Mensa erfolgen. Die Fahrgassen der Stellplatzanlage sind in Bezug auf ihre Anordnung, ihre Breite und ihre Kurvenradien so konzipiert, daß die Schulbusse den Parkplatz in einer Schleife gegen den Uhrzeigersinn umfahren können. Am Ostrand der geplanten Stellplatzanlage wird eine Busbucht eingerichtet, die den Kindern ein gefahrloses Ein- und Aussteigen auf der in Fahrtrichtung rechten Seite ermöglicht. Nach dem Verlassen der Fahrzeuge befinden sie sich am östlichen Rand der Stellplatzanlage. Sie müssen somit keine weitere Fahrbahn kreuzen, sondern können die Kindertagesstätte, die Grundschule und das Gymnasium auf direktem und sicherem Weg fußläufig erreichen. Die Schloßstraße soll südlich der Einfahrt auf den zentralen Stellplatz für den Kfz-Verkehr mit Ausnahme der unmittelbaren Schloßandienung gesperrt werden, um den Innenhof des Schlosses vom Verkehr zu entlasten. Die Flächen zwischen der Obstwiese und dem Schloßgraben, die bislang für das ungeordnete Abstellen von Fahrzeugen genutzt wurden, werden als Grünflächen festgesetzt und entsprechend bepflanzt. Für die dort entfallenden Stellplätze wird auf der neuen Stellplatzanlage ausreichender Ersatz geschaffen.

Der Schloßweg, der in Privatbesitz ist und bleiben soll, jedoch von der Stadt Hamm als Allee wiederhergestellt werden soll, wird als private Grünfläche festgesetzt. Für die planungsrechtliche Sicherung dieser Wegeparzelle für die Allgemeinheit und für die Versorgungsträger werden im Bebauungsplan Rechte festgesetzt: Der südliche Abschnitt, der entlang des neuen Schulzentrums führt, soll Versorgungsträgern sowie Fußgängern und Radfahrern vorbehalten sein. Daher wird hier ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit und ein Leitungsrecht zugunsten der Versorger festgesetzt. Der nördliche Abschnitt wird zusätzlich für die Erschließung der privaten Gärten benötigt, die sich zwischen dem Schloßweg und der Dolberger Straße befinden. Daher wird hier zusätzlich zu dem Gehrecht für die Allgemeinheit und dem Leitungsrecht für die Versorger ein Fahrrecht für die Allgemeinheit im Bebauungsplan Nr. 07.085 - Schloß Heessen - festgesetzt.

### 3.3 Öffentliche und private Grünflächen

Die im Nordwesten des Planbereiches bestehenden Sportanlagen (Sportplatz und Tennisanlage) werden als private Grünfläche - Sportanlagen - festgesetzt. Die Gärten im Osten des Plangebietes werden als private Grünfläche - Gärtnerische Nutzung - festgesetzt. Die auf der Ostseite der Schloßstraße liegende Gräfte und die südöstlich davon gelegene Obstwiese werden als private Grünflächen - Parkanlage - festgesetzt und zusätzlich aufgrund ihrer ökologischen Bedeutung als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzt. Der Bereich der ehemals mit Ulmen bestandenen Allee, die vom Schloß Heessen in nordöstliche Richtung führt, wird als private Grünfläche - Parkanlage - festgesetzt. Die einer Baumkrankheit zum Opfer gefallen Bäume sollen ersetzt und die Allee mit großkronigen Bäumen bepflanzt werden. Die städtische Fläche, die sich zwischen der Obstwiese im Norden und dem Schloßgraben im Süden befindet, wird derzeit als wilder Stellplatz für das Landschulheim Schloß Heessen genutzt. Im Zuge der Anlage einer zentralen Stellplatzanlage am Eingangsbereich des Gesamtareals soll der Verkehr aus dem zentralen Umfeld des Schlosses herausgenommen werden und die derzeit dort parkenden Autos verlagert werden. Die vorgenannte Fläche wird als öffentliche Grünfläche festgesetzt und steht für Bepflanzungen zur Verfügung.

### 3.4 Entwässerung

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 07.085 - Schloß Heessen - ist ein Entwässerungsplan von einem privaten Ingenieurbüro erstellt worden, um die für die geplanten Schul- und Sporteinrichtungen relevanten Belange der Entwässerung zu untersuchen und Lösungsmöglichkeiten für die Behandlung des Abwassers zu entwickeln. Danach kann in Abstimmung mit der Verwaltung das Schmutzwasser über eine Pumpenanlage in die öffentliche Kanalisation im Bereich der Einmündung der Schloßstraße in die Dolberger Straße abgeleitet werden. Das im Bereich der Turnhalle entstehende Abwasser muß für den Fall, daß die Turnhalle versenkt gebaut wird, durch eine Hebeanlage gehoben werden, damit es abgeleitet werden kann. Das Niederschlagswasser kann nach den vorliegenden kf-Werten von  $10^{-4}$  bis  $10^{-5}$  vollständig auf dem Gelände versickert werden. Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, daß für eine Muldenversickerung lediglich eine mittlere Muldentiefe von 3,5 cm erforderlich ist und daß für die Versickerung genügend Flächen - insbesondere Rasenflächen im Umfeld der geplanten Schulbauten - vorhanden sind.

### 4. Immissionsschutz

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 07.085 - Schloß Heessen - ist ein Schallgutachten von einem privaten Ingenieurbüro erstellt worden, um die für die geplanten Schul- und Sporteinrichtungen relevanten Belange des Immissionsschutzes zu untersuchen und ggf. erforderliche Maßnahmen zum Schallschutz aufzuzeigen.

Ziel dieser gutachterlichen Ausarbeitung ist die Ermittlung der auf das Plangebiet einwirkenden Lärmimmissionen aus dem Straßenverkehr der Dolberger Straße (B 61) sowie der Geräuscheinwirkung der erweiterten Sportanlage auf die angrenzenden und integrierten schutzbedürftigen Nutzungen.

**Sportlärm:** Ein Vergleich der von der erweiterten Sportanlage verursachten Beurteilungspegel mit den zulässigen Immissionsrichtwerten zeigt, daß die Werte unter den ermittelten Betriebsbedingungen an den untersuchten Immissionsorten unterschritten werden.

Durch den Betrieb des geplanten Sportplatzes kommt es nach Angaben des Schallgutachtens außerhalb der Ruhezeiten (Sonn- und feiertags ab 15.00 Uhr) zu geringfügigen Überschreitungen von 3 - 4 dB (A) im Bereich der östlich angrenzenden Gärten, wenn man für diese Gärten die Schallschutzrichtwerte eines allgemeinen Wohngebietes ansetzt. Da die Gärten sich nicht innerhalb einer festgesetzten Kleingartenanlage befinden und durch den erheblichen Straßenlärm, der von der Dolberger Straße (B 61) ausgeht, immissionsschutzrechtlich vorbelastet sind, ist diese Richtwertüberschreitung zu tolerieren. Daher sind keine Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplan festzusetzen.

**Straßenverkehrslärm:** Wie die Berechnungen zeigen, werden die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete im Bereich der geplanten Wohn- und Unterrichtseinheiten zur Tageszeit eingehalten bzw. unterschritten. Zur Nachtzeit werden die Orientierungswerte im Bereich der Wohneinheiten überschritten. Hier sind an den zur Dolberger Straße gewandten Fassaden passive Schallschutzmaßnahmen der Schallschutzklasse SSK 1 erforderlich. Zum Schutz vor Lärmeinwirkungen durch den Straßenverkehr werden bei einer baulichen Errichtung oder baulichen Änderung von Räumen, die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, passive Schallschutzmaßnahmen mindestens in Form von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen der Schallschutzklasse 1 (Rolläden, Lüftungen) erforderlich. Für Schlafräume ist, zum Zwecke einer ausreichenden Belüftung und zur Sicherung der Nachtruhe, eine ins Mauerwerk oder ins Fenster integrierte Lüftung mit

mindestens den Werten der Schallschutzklasse 1 vorzusehen. Die betroffenen Fassaden der geplanten Wohnbebauung sind im Bebauungsplan gekennzeichnet.

## 5. Bilanzierung der Eingriffe und des Ausgleichs

Die im Zusammenhang mit der Anlage der Schul- und Sporteinrichtungen unvermeidbaren Eingriffe in Natur und Landschaft werden durch das umsichtige Anordnen der überbaubaren Flächen und den Erhalt und die Sicherung der wertvollsten Natur- und Landschaftsbestandteile minimiert. Die Streuobstwiese in der Südwestecke des Planbereiches und die alte Gräfte entlang der Schloßstraße stellen die bedeutendsten ökologischen Potentiale innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes dar. Sie werden in vollem Umfang als private Grünfläche und als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzt. Für die wichtigsten Einzelbäume, die in der Nähe der überbaubaren Grundstücksflächen stehen, werden Bindungen für ihre Erhaltung gemäß § 9 (1) Nr. 25 b) BauGB festgesetzt.

Die Eingriffe werden darüber hinaus durch die Festsetzung folgender Maßnahmen im Bebauungsplan teilweise ausgeglichen:

- Die Streuobstwiese wird an ihrem südlichen und am westlichen Rand um Flächen erweitert, die bisher als Rasenfläche bzw. als geschotterte Kfz-Stellfläche genutzt sind. Die bisher dort befindlichen ungeordneten Stellplätze werden auf die zentrale Stellplatzanlage verlegt, die im Nordwesten des Schulgeländes geplant ist. Für die Ausdehnung der Obstwiese wird eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 (1) Nr. 25 a) BauGB festgesetzt.
- Der Bereich der ehemaligen Allee, die vom Schloß Heessen in nordöstliche Richtung führt, wird als private Grünfläche - Parkanlage - festgesetzt. Die einer Baumkrankheit zum Opfer gefallene Allee soll im Zuge des Bebauungsplanes wieder hergestellt und mit großkronigen Bäumen bepflanzt werden.
- Die städtische Fläche, die sich zwischen der Obstwiese im Norden und dem Schloßgraben im Süden befindet, wird derzeit als wilder Stellplatz für das Landschulheim Schloß Heessen genutzt. Die vorgenannte Fläche wird als öffentliche Grünfläche festgesetzt und steht für Bepflanzungen zur Verfügung. Durch das Anpflanzen großkroniger Bäume kann die Lücke zwischen der o.a. Allee und der vom Schloß nach Westen führenden Allee geschlossen werden.
- Auf der Ostseite des neuen Parkplatzes wird eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 (1) Nr. 25 a) BauGB festgesetzt, um den Parkplatz abzuschirmen und um eine Grünverbindung zwischen dem Bereich um die erhaltenswerten Einzelbäume westlich der Turnhalle und der Obstwiese zu schaffen.
- Der vorhandene Grünstreifen südlich der Dolberger Straße wird durch die Festsetzung einer Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 (1) Nr. 25 a) BauGB auf 10,0 m Breite vergrößert.
- Im Osten grenzt das künftige Schul- und Sportgelände auf einer Länge von ca. 170,0 m an eine gärtnerisch genutzte Grünfläche an. Hier wird zwecks Schaffung einer Hecke eine ca. 170,0 m lange und 5,0 m breite Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 (1) Nr. 25 a) BauGB festgesetzt.
- Die Dächer der geplanten Gebäude, die als Flach- und Pultdächer ausgeführt werden müssen, erhalten entsprechend einer textlichen Festsetzung eine extensive Begrünung.
- Zwecks Minimierung des Eingriffes wird die Mulde am östlichen Rand der Weide erhalten. Hierzu wird eine Fläche mit Bindungen für den Erhalt gemäß § 9 (1) Nr. 25 b) BauGB festgesetzt. Die östliche Grenze der überbaubaren Grundstücksfläche für die

geplanten Wohnungen wird so festgesetzt, daß ein ausreichender Abstand der geplanten Bebauung zu der Mulde gewährleistet ist.

Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ist im Einvernehmen mit der unteren Landschaftsbehörde erarbeitet worden. Die Fläche des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wird hiernach in ihrem derzeitigen Zustand mit 37.012,7 Punkten bewertet (Vgl. Bilanzierung in beiliegenden Tabellen und Plänen). Durch den Bebauungsplan ergeben sich Eingriffe, die eine Verringerung dieses Wertes bewirken. Die im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft gleichen diesen Wertverlust teilweise wieder aus. Nach der Umgestaltung des Planbereiches entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes wird die Fläche mit 35.443 Punkten zu bewerten sein, so daß ein ca. 96%iger Ausgleich innerhalb des Plangebietes erfolgen kann. Das Ausgleichsdefizit beträgt 1575,7 Punkte. Da innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes keine weiteren Ausgleichsmaßnahmen realisierbar erscheinen, muß dieses verbleibende Defizit durch Ersatzmaßnahmen ausgeglichen werden, die außerhalb des Planbereiches durchgeführt werden. Das Landschulheim Schloß Heessen soll als Vorhabenträger und Verursacher der Eingriffe in Natur und Landschaft im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages dazu verpflichtet werden, eine Fläche im Umfeld des Schlosses Heessen mit einer Größe von ca. 3.000 qm durch Pflanzmaßnahmen aufzuwerten. Die zu erbringenden Maßnahmen sind im einzelnen mit der Stadt Hamm abzustimmen. Dieser städtebauliche Vertrag soll vor dem Beschluß des Bebauungsplanes als Satzung abgeschlossen werden.

#### 6. Altlasten

Im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 07.085 - Schloß Heessen - befindet sich eine Altablagerung. Unter dem Parkplatz der bestehenden Sportanlagen (Sportplatz / Tennisanlage) im Nordwesten befindet sich eine Verfüllung mit Hausmüll, die im Altlastenkataster der Stadt Hamm als Fläche 5024 mit der Bewertung 'nutzungsbezogen saniert und gesichert' versehen ist und die daher im Bebauungsplan entsprechend gekennzeichnet wird.

Hamm, 04.11.1999

gez. Möller  
Stadtbaurat

gez. Haggenev  
Ltd. städt. Baudirektor