Stadt Hamm

Stadtplanungsamt

Vorhabenbezogener

Bebauungsplan Nr. 01.121

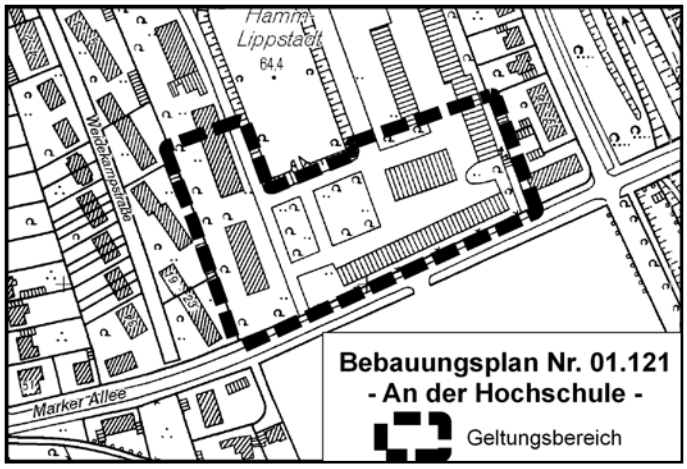
- An der Hochschule -

Begründung zum
vorhabenbezogenen
Bebauungsplan

INHALTSVERZEICHNIS

1. Räumlicher Geltungsbereich 1
2. Planungsanlass und Planungsziele 1
3. Beschreibung des Plangebietes / Städtebaulicher Bestand 2
4. Vorhandene Planung 3
4.1. Regionalplanung 3
4.2. Flächennutzungsplanung 3
4.3. Verbindliche Bauleitplanung / Baugebietsplanung 3
4.4. Informelle Planungen 3
5. Inhalt des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 4
5.1. Erschließung 4
5.2. Bauliche Nutzung 6
5.2.1. Baubeschreibung 6
5.2.2. Art der Nutzung 7
5.2.3. Zulässigkeit von Bauvorhaben (Bedingte Festsetzung) 9
5.2.4. Maß der baulichen Nutzung 9
5.3. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen / Bauweise 10
5.4. Verkehrsflächen 10
5.5. Private Grünflächen 10
5.6. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen 10
5.7. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen 11
5.8. Örtliche Bauvorschriften 11
6. Natur und Umwelt 12
6.1. Rechtliche Grundlage / Verfahren 12
6.2. Vorprüfung des Einzelfalls 12
6.3. Minimierungsmaßnahmen 13
6.4. Artenschutz 13
7. Immissionsschutz 14
8. Altlasten / Kampfmittel / Bergbau 15
8.1. Altlasten 15
8.2. Kampfmittel 16
8.3. Bergbau 16
9. Denkmalschutz 16
10. Ver- und Entsorgung 17
10.1. Versorgung des Plangebietes 17
10.2. Entwässerung des Plangebietes 17
10.2.1. Rechtliche Grundlagen 17
10.2.2. Wahl des Entwässerungssystems 17
10.2.3. Schmutzwasserbeseitigung 17
10.2.4. Niederschlagswasserbeseitigung 18
10.2.5. Grundwasserstand 18
Anhang 19
1. Tabellarische Zusammenfassung 19
2. Tabellarische Zusammenfassung der Vorprüfung des Einzelfalls für die Bebauungspläne Nr. 01.121 und Nr. 01.122 21

1. Räumlicher Geltungsbereich



Das Areal der ehemaligen Paracelsus Kaserne liegt im östlichen Randbereich des Stadtbezirks Hamm-Mitte, südlich der Ostenallee, westlich der Straße „Ahseufer“, nördlich der Marker Allee und östlich des Peter-Röttgen Platzes / Weidekampstraße.
Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 01.121 - An der Hochschule - liegt in der Gemarkung Hamm (Flur 22) und umfasst die Flurstücke 221 (teilweise) und 222. Die Südgrenze des Geltungsbereichs verläuft entlang der Südgrenze des Flurstücks 222 und dem sich südwestlich anschließenden Abschnitt der Südgrenze des Flurstücks 221. Die Westgrenze des Geltungsbereichs verläuft entlang eines ca. 134 m langen Abschnitts der Westgrenze des Flurstücks 221. Die Ostgrenze des Geltungsbereichs verläuft entlang der Ostgrenze des Flurstücks 222 und weiter entlang der Ostgrenze des Flurstücks 221 auf einer Länge von ca. 47,50 m. Die Nordgrenze des Geltungsbereichs verläuft vom nordwestlichen Eckpunkt des Geltungsbereichs aus im Winkel von 90° auf einer Länge von ca. 45 m in östliche Richtung, knickt im 90°-Winkel in südliche Richtung ab und weist nach ca. 35,50 m eine Eckausrundung auf. Vom nordöstlichen Eckpunkt des Geltungsbereichs aus verläuft die Nordgrenze im Winkel von 90° auf einer Länge von ca. 92 m in westliche Richtung und weist ebenfalls eine Eckausrundung auf. Diese beiden Ausrundungen werden miteinander verbunden. Die Länge dieser Verbindung beträgt 54 m.

2. Planungsanlass und Planungsziele

Die ehemals militärisch genutzten Flächen im Stadtgebiet stellen Flächenpotenziale dar, die mit dem Ziel einer nachhaltigen Weiterentwicklung der Stadt Hamm nach Aufgabe der militärischen Nutzung einer neuen Verwertung zugeführt werden sollen. Nachdem im Jahre 2004 seitens der Bundeswehr die Entscheidung getroffen wurde, das Sanitätsregiment 22 von Hamm nach Ahlen zu verlagern, ist vom Büro Wolters Partner (Coesfeld) im Auftrage des Bundes und in enger Abstimmung mit der Stadt Hamm eine städtebauliche Entwicklungskonzeption für die Folgenutzung der Paracelsus Kaserne erarbeitet worden. Diese wurde im Jahre 2006 erstellt und 2011 aufgrund der zwischenzeitlichen Ansiedlung der Hochschule überarbeitet.
Im Rahmen der neuen Entwicklungskonzeption wird weiterhin eine wohnbauliche Entwicklung des nördlichen Teils des Kasernen-Areals angestrebt. Neues städtebauliches Ziel für die Entwicklung des mittleren und südlichen Grundstücksbereiches ist nunmehr, den Hochschulstandort durch die Bereitstellung von Bauflächen für hochschulaffine Nutzungen (z.B. Gründerzentrum, hochschulnahe Dienstleistungs- und Büronutzungen, studentisches Wohnen etc.) zu stärken. Zur Schließung einer vorhandenen Versorgungslücke bildet ferner die Ansiedlung eines Nahversorgungsmarktes an der Marker Allee einen Baustein der Nutzungskonzeption.
Im Jahr 2012 wurde die Gesamtfläche nach Ausschreibung von Seiten des Bundes an einen Investor veräußert, der nunmehr eine zeitlich gestaffelte Entwicklung des Geländes auf Basis der o.g. vorliegenden Entwicklungskonzeption plant.
Als erste Entwicklungsbausteine sind an der Marker Allee zunächst die Entstehung einer Wohnanlage für Studenten sowie des o.g. Nahversorgungsmarktes vorgesehen. Um diese Vorhaben planerisch zu befördern, soll die Schaffung entsprechender planungsrechtlicher Rahmenbedingungen von der Entwicklung des Gesamtareals abgekoppelt werden und durch die Aufstellung eines gesonderten vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (Nr. 01.121 - An der Hochschule -) erfolgen. In Anpassung an den investorenseitig vorgesehenen Namen für

den Entwicklungsbereich soll der Bebauungsplan Nr. 01.122, in dessen Geltungsbereich die nördlichen und mittleren Flächen liegen, künftig mit der Bezeichnung - Paracelsus-Areal - versehen werden.
Die Aufstellungsverfahren für den vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 01.121 - An der Hochschule - sowie für den Bebauungsplan Nr. 01.122 - Paracelsus-Areal - sollen auf der Grundlage des § 13a BauGB (Bebauungsplan für die Innenentwicklung) durchgeführt werden. Da die Festsetzung einer Grundfläche (im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO) von insgesamt mehr als 20.000 m² für das gesamte Kasernen-Areal zu erwarten ist, war gemäß § 13a Abs. 2 Ziffer 2 BauGB eine „Vorprüfung des Einzelfalls“ durchzuführen. Mittels dieser Prüfung war zu klären, ob die beiden Bebauungspläne (gemäß § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB) abwägungsrelevante erhebliche Umweltauswirkungen haben. Die Prüfung (die der Begründung in der Anlage 2 beigefügt ist) kam zu dem Ergebnis, dass dies nicht der Fall ist, so dass § 13a BauGB im vorliegenden Fall angewendet werden kann.
Der Bebauungsplan Nr. 01.121 soll zudem in hohem Grade auf die konkret geplanten Investorenvorhaben (Nahversorgungsmarkt, studentisches Wohnen) abgestimmt werden. In seinem Falle wird daher von der gemäß § 12 BauGB gegebenen Möglichkeit der Entwicklung eines „vorhabenbezogenen“ Bebauungsplans Gebrauch gemacht. Mit einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan kann die Gemeinde die Zulässigkeit von Vorhaben auf der Grundlage eines zwischen Gemeinde und Vorhabenträger (Investor) abgestimmten Plans zur Durchführung der Vorhaben und der Erschließungsmaßnahmen (Vorhaben- und Erschließungsplan) bestimmen. Der Vorhabenträger muss einerseits zur Durchführung des Vorhabens in der Lage sein und sich zudem zur Durchführung innerhalb einer festzulegenden Frist verpflichten (Abschluss eines Durchführungsvertrages).
Ein investorenseitiger Antrag der Paracelsus GmbH & Co. KG (Hamm) über die Einleitung eines entsprechenden Bebauungsplanverfahrens vom 23.05.2012 liegt der Stadt Hamm vor.
Das zeichnerische Planwerk des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 01.121 - An der Hochschule - besteht aus zwei Teilblättern, dem Bebauungsplan (Blatt 1) und dem Vorhaben- und Erschließungsplan (Blatt 2).

3. Beschreibung des Plangebietes / Städtebaulicher Bestand

Die Paracelsus Kaserne, die früher Lindenkaserne hieß, wurde 1935 in Betrieb genommen. Nach dem Krieg wurde der Standort von mehreren Hammer Schulen sowie als Verwaltungsstandort durch die Stadtverwaltung genutzt. Von Juni 1960 bis 2008 wurde das Gelände wieder von der Bundeswehr verwendet.
Seit 2009 belegt die Hochschule Hamm-Lippstadt, die ab ca. Mitte 2013 ihre neuen Räumlichkeiten auf der gegenüberliegenden Fläche des ehemaligen Bundeswehrkrankenhauses südlich der Marker Allee beziehen wird, einen Teil der Bestandsgebäude. Teile davon wird die Hochschule Hamm-Lippstadt voraussichtlich bis Mitte 2014 weiter nutzen.
Das Areal liegt in einer Entfernung von ca. 1,5 km zum Stadtzentrum und ist auch nach endgültiger Aufgabe der militärischen Nutzung im Bestand noch immer durch Kasernengebäude unterschiedlichen Bautyps (Unterkunfts-, Verwaltungs-, Wirtschafts- sowie Werkstattgebäude und Kfz-Hallen) geprägt.
Die unmittelbare Umgebung des Planungsraums ist geprägt durch eine hochwertige, teilweise villenartige Wohnbebauung entlang der Ostenallee im Norden, der Straße „Ahseufer“ im Osten sowie dem Peter-Röttgen-Platz und der Weidekampstraße im Westen. In unmittelbarer Nähe befindet sich der Kurbereich „Bad Hamm“ und der Landschaftsraum der Lippe- und Ahseauen.
Die Größe des gesamten Kasernen-Areals beträgt etwa 8,65 ha. Davon entfallen

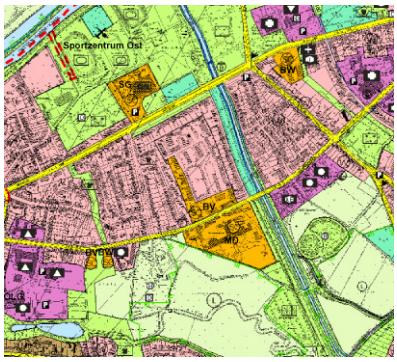
- auf den an der Marker Allee gelegenen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 01.121 - An der Hochschule - ca. 1,94 ha und
- auf den weitaus umfassenderen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 01.122 - Paracelsus-Areal - ca. 6,71 ha.

4. Vorhandene Planung

4.1. Regionalplanung

Der wirksame Regionalplan – Teilabschnitt Oberbereich Dortmund westlicher Teil – weist den Planbereich als Allgemeinen Siedlungsbereich aus. Weiter südlich befinden sich die Flächen der Ahseauen, die im Regionalplan mit der Freiraumfunktion zum Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung belegt ist.

4.2. Flächennutzungsplanung



Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Hamm orientiert sich inhaltlich noch an der Nutzungskonzeption der ersten städtebaulichen Rahmenplanung von 2006. Er stellt demzufolge das Areal der ehemaligen Paracelsus Kaserne überwiegend als Wohnbaufläche gemäß § 5 Abs. 2 Ziffer 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 1 Ziffer 1 BauNVO dar. Ein ca. 70 m breiter Grundstücksstreifen entlang der Marker Allee sowie die Flächen der ehemaligen Mannschaftsquartiere östlich der Wohnbebauung an der Weidekampstraße sind zudem als Sondergebiet (SO) gemäß § 5 Abs. 2 Ziffer 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 2 Ziffer 10 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Büro- und Verwaltung“ dargestellt.
Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Die Bebauungspläne Nr. 01.121 und Nr. 01.122 können jedoch inhaltlich nur teilflächig aus den wirksamen Darstellungen des Flächennutzungsplans abgeleitet werden. Es ist daher vorgesehen, dass der Flächennutzungsplan gemäß § 13a Abs. 2 Ziffer 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst wird.

4.3. Verbindliche Bauleitplanung / Baugebietsplanung

Der Planungsraum der ehemaligen Paracelsus Kaserne wurde bislang nicht vom Geltungsbereich eines Bebauungsplans erfasst. Der Baugebietsplan der Stadt Hamm vom 19.03.1970 enthält für den Planungsraum folgende Bestimmungen:

- Art baulicher Nutzung: Fiskalische Nutzung,
- zulässige Vollgeschossanzahl: III, Grundflächenzahl 0,4, Geschossflächenzahl 1,0
- Bauweise: offen.

Diese, noch gänzlich auf die militärische Nutzung des Geländes abgestellten Festsetzungen sind naturgemäß mit den neuen städtebaulichen Entwicklungszielen nicht mehr kompatibel. Durch die grundlegende Neuschaffung verbindlichen Planungsrechts in Form der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 01.121 werden die noch gültigen Aussagen des Baugebietsplanes vollständig überformt.

4.4. Informelle Planungen

Städtebauliche Rahmenpläne Paracelsus Kaserne 2006 und 2011

Die im Jahre 2006 beschlossene städtebauliche Entwicklungskonzeption sah für die nördlichen und östlichen Teile des Kasernengeländes entsprechend der umgebenden Nutzungen eine Entwicklung als hochwertiges Wohngebiet vor. Zur Marker Allee war die Ansiedlung von Dienstleistungsnutzungen vorgesehen, die ggf. durch Einzelhandelsnutzungen zur Versorgung der umgebenden Wohngebiete ergänzt werden konnten. Die am westlichen Rand des Kasernengeländes vorhandenen Mannschaftsgebäude sollten erhalten und für Dienstleistungsbetriebe umgenutzt werden.
Im Jahre 2008 bewarb sich die Stadt Hamm gemeinsam mit der Stadt Lippstadt erfolgreich um die Ansiedlung einer Hochschule, die mit Beginn des Wintersemesters 2009 in den Mannschaftsgebäuden der ehemaligen Kaserne als provisorischem Standort den Hochschulbetrieb aufgenommen hat. Mittelfristig wird die Hochschule jedoch auf die Flächen des ehemaligen Bundeswehrkrankenhauses südlich der Marker Allee verlagert, welche für die Errichtung eines modernen Hochschulcampus vorgesehen sind. Die dortigen Hochschul-

Baumaßnahmen haben 2012 begonnen und sollen voraussichtlich im Jahr 2014 abgeschlossen werden. Mit der geplanten Verlagerung der Hochschule südlich der Marker Allee haben sich die Rahmenbedingungen für die künftige Entwicklung der Paracelsus Kaserne erheblich gewandelt. Den veränderten Rahmenbedingungen wurde mittels einer Überarbeitung der städtebaulichen Entwicklungskonzeption 2006 im Jahr 2011 Rechnung getragen.
Im neuen städtebaulichen Rahmenplan wurden nunmehr folgende Vorgaben definiert:

- Für das Kasernengelände wird eine Flächenverteilung im Verhältnis 1/3 zu 2/3 in Bezug auf Wohnnutzungen und sog. hochschulaffine Nutzungen angestrebt. Eine Beeinträchtigung der umgebenden Wohnnutzung ist zu vermeiden. Die Höhenentwicklung insbesondere der gewerblich genutzten Gebäude ist dem Umfeld angepasst zu gestalten.
- Der überwiegende Teil der Flächen für hochschulaffine Nutzungen ist schwerpunktmäßig für dienstleistungsorientiertes, insbesondere hochschulaffines Gewerbe, u.a. auch für die Neugründung von Firmen durch Hochschul-Mitarbeiter oder Absolventen sowie die Ausgründung von Hochschulinstituten vorgesehen.
- Auf dem Kasernengelände sollen Flächen für die Errichtung von Studentenwohnungen vorgehalten werden.
- Zur Versorgung des gesamten Stadtquartiers ist die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimentsmarktes vorgesehen.

Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept Hamm – Fortschreibung 2010
Untersuchungen im Rahmen des Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzeptes Hamm haben in dem das Areal der ehemaligen Paracelsus Kaserne umgebenden weiträumigen Siedlungsbereich eine Versorgungslücke festgestellt, die durch die Ansiedlung eines Vollversorgers behoben werden könnte.
Jedoch ist zur Umsetzung der Ziele des Einzelhandelskonzepts im Rahmen der Bauleitplanung vorgesehen, Ansiedlungsvorhaben des großflächigen Einzelhandels einer städtebaulichen Prüfung zu unterziehen.
Großflächige Einzelhandelsbetriebe sollten aufgrund ihrer zumeist nicht unerheblichen Auswirkungen auf die lokalen und regionalen Versorgungsstrukturen, die Umwelt und die Stadtentwicklung nur dann zugelassen werden, wenn sie nach Art und Umfang in einem angemessenen Verhältnis zur lokalen und regionalen Versorgungsstruktur stehen. Aus städtebaulicher Sicht ist im Zuge von Ansiedlungsverfahren zu prüfen, ob der großflächige Einzelhandelsbetrieb mit dem städtebaulichen Gefüge vereinbar ist. Dabei ist ein wesentlicher öffentlicher Belang das Interesse der Gemeinden an der Erhaltung und Weiterentwicklung ihrer Zentren. Eine entsprechende Verträglichkeitsuntersuchung zur Ansiedlung des geplanten Lebensmittelvollsortimentsmarktes im Plangebiet liegt vor (siehe Kapitel 5.2.2).

5. Inhalt des vorhabenbezogenen Bebauungsplans

5.1. Erschließung

Das Gelände liegt im östlichen Stadtgebiet in ca. 1,5 km Entfernung zur Hammer Innenstadt und damit in einer fahrradfreundlichen Entfernung zum Stadtzentrum. Über die in unmittelbarer Nähe des Geländes verlaufenden L 736 (Ostenallee) und K 28 (Soester Straße) sind die Bundesstraßen B 61 und B 63 sowie die Autobahnen A 1 und A 2 gut zu erreichen. Auf der Marker Allee verkehren die Buslinien 6 (Hbf. / Willy-Brandt-Platz - Ostwennemar – Werries / Maximilianpark), 28 (Werries - Braam - Dinker - Soest) und 33 (Hbf. / Willy-Brandt-Platz – Werries / Maximilianpark – Uentrop / Kirche). Damit ist eine sehr gute Erschließung des Standortes durch den öffentlichen Personennahverkehr gewährleistet.
Haupterschließungsstraßen für die Ost-West-gerichteten Verkehre zum Planstandort sind neben der Kreisstraße Marker Allee vor allem auch die als Landesstraße klassifizierte Ostenallee. Zwischen Marker Allee und Ostenallee gibt es mehrere Querverbindungen im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes – im Westen Josef-Schlichter Allee und im Osten Ahseufer und Soester Straße (K26). Der Standort Paracelsus ist über die Marker Allee als Hauptfrequenzträger und die Vielzahl der umliegenden Straßenzüge leistungsfähig in das städtische Verkehrsnetz eingebunden. Insofern ist davon auszugehen, dass es in der Josef-

Schlichter-Allee, in der Straße Ahseufer und der Soester Straße nicht zu deutlich stärkeren Verkehrsbelastungen kommen wird. Das umliegende Straßennetz bleibt unverändert, u.a. wird die Weidekampstraße Sackgasse bleiben.
Die Anbindung des Quartiers an die Marker Allee erfolgt aus verkehrsfunktionalen Gründen mit der Zufahrt zur Hochschule gebündelt in einem Knotenpunkt. Die interne Erschließungsstraße (Planstraße A) ist im Separationsprinzip mit beidseitigen Fußwegen geplant.
Auf der Basis des Verkehrsgutachtens[1] sind für das Planvorhaben Studentenwohnen bei Anwendung der Richtzahlen für den Stellplatzbedarf gemäß der Anlage zu Nr. 51.11 VVBauO NW 127 Stellplätze und für den Lebensmittelvollsortimenter 58 Stellplätze nachzuweisen. In Bezug auf die Nutzungsart Studentenwohnen im SO1-Gebiet ist aus gutachterlicher Sicht nicht unmittelbar davon auszugehen, dass auch im Falle der Entstehung von Eigentums-Apartmentwohnungen für Studenten nicht grundsätzlich von einem deutlich höheren Stellplatzbedarf auszugehen ist. Vielmehr werden die Wohnungen an Studenten vermietet, so dass der Gutachter zu dem Ergebnis kommt, dass sich bei 181 Apartment-Wohnungen eine Richtzahl von 52 Stellplätzen ergibt (siehe S. 49 des Verkehrsgutachtens).
Insofern sollen, dem Vorschlag des Verkehrsgutachtens folgend, für die Nutzungsart Studentenwohnen zunächst zwischen 50 und 60 Stellplätze realisiert werden. Demzufolge sieht die Plangrundlage für das SO1-Gebiet/Studentenwohnen 54 Stellplätze unmittelbar vor dem Gebäude vor. Weitere 4 Stellplätze sind für eine Dienstleistungsnutzung geplant.
Sollte sich im Zuge der weiteren Vermarktung und tatsächlichen Nutzung ein größerer Stellplatzbedarf herausstellen, ist das Stellplatzangebot entsprechend aufzustocken. Hierfür sind auf dem östlich der Planstraße A gelegenen Grundstück des Lebensmittelsupermarktes weitere 21 Stellplätze geplant, weitere 53 Stellplätze auf einem nördlich unmittelbar angrenzenden Grundstück – als sogenannte „optionale Erweiterungsstellplatzanlage“ dargestellt. Insgesamt ergeben sich somit 132 Stellplätze für das SO1-Gebiet Studentenwohnen.

Für den Lebensmittelsupermarkt wurden im Verkehrsgutachten notwendige 58 Stellplätze ermittelt. Hier sieht die Planung für das SO2-Gebiet Lebensmittelsupermarkt 107 Stellplätze dem Gebäude unmittelbar vorgelagert vor. Die Anlieferung des Supermarktes erfolgt an der Nordseite des Gebäudes abgetrennt vom Parkplatz über eine separate Zufahrt.

Der Planstandort ist überdurchschnittlich gut über Mittel des ÖPNV erreichbar (siehe Verkehrsgutachten). Darüber hinaus wird im SO1- und SO2-Gebiet ein umfassendes Fahrradstellplatzangebot errichtet. Gemäß Richtwerten der Stadt Hamm sind für das Planvorhaben Studentenwohnungen/SO1-Gebiet „1 Stellplatz je Bett“, bei 181 WE entsprechend 181 Fahrradstellplätze nachzuweisen. Zunächst werden davon insgesamt 92 Fahrradstellplätze realisiert. Sollte sich im Zuge der weiteren Vermarktung und tatsächlichen Nutzung ein größerer Stellplatzbedarf herausstellen, ist das Stellplatzangebot entsprechend aufzustocken. Hierfür sind nördlich des Gebäudes weitere 89 Stellplätze geplant und als sogenannte „optionale Erweiterungsstellplatzanlage“ dargestellt. Für das SO2-Gebiet werden 22 Fahrradstellplätze errichtet.

Verkehrsuntersuchung für das gesamte Kasernen-Areal

Die Ansiedlung neuer Nutzungen auf dem Kasernen-Areal muss verkehrsverträglich erfolgen. Im Rahmen einer durchgeführten Verkehrsuntersuchung[2] wurde zu diesem Zweck die heutige Vorbelastung der Marker Allee ermittelt und mit den Neuverkehren der geplanten Nutzungen zu maßgebenden Prognose-Verkehrsbelastungen überlagert. Auf der Basis der Prognose-Frequenzen wurde dann die Leistungsfähigkeit und Verkehrsqualität des zentralen Erschließungsknotenpunktes zwischen der Marker Allee und den Zufahrten zur Fachhochschule und dem Untersuchungsgebiet bewertet.

[1] ambrosius blanke Ingenieurbüro für Verkehrs- und Infrastrukturplanung: Entwicklungskonzept Paracelsus Kaserne Hamm – Verkehrsuntersuchung, Bochum, Oktober 2012
[2] ambrosius blanke Ingenieurbüro für Verkehrs- und Infrastrukturplanung: Entwicklungskonzept Paracelsus Kaserne Hamm – Verkehrsuntersuchung, Bochum, Oktober 2012

In der verkehrstechnischen Gesamtbetrachtung ergeben sich für den unmittelbar betroffenen Knotenpunkt Marker Allee / Zufahrt Fachhochschule / Zufahrt Paracelsus Kaserne folgende Bewertungen:

- In den wartepflichtigen Einzelströmen ergeben sich für den Lastfall „Vorbelastung“ (d.h. nur mit Realisierung der geplanten Fachhochschule) in allen untersuchten Stundenintervallen mit mittleren Wartezeiten in einer Größenordnung von maximal ca. 20 sec/Fz oder deutlich darunter geringe Werte. Es treten allenfalls kurzfristige Stauerscheinungen auf, die jedoch weder hinsichtlich der räumlichen Ausdehnung noch bezüglich der zeitlichen Dauer eine starke Beeinträchtigung darstellen. Die Verkehrsqualität ist in allen Verkehrsströmen zumindest als gut (Stufe B) zu bezeichnen.
- Mit der zusätzlichen Entwicklung des Gebietes der Paracelsus Kaserne wird sich an dem guten Verkehrsablauf in den Morgenstunden und auch am frühen Nachmittag keine spürbare Veränderung einstellen. Lediglich für den Linkseinbiegestrom aus der südlichen Zufahrt der Fachhochschule wird sich die Verkehrsqualität ab ca. 16.00 Uhr mit der Stufe C (befriedigend) und ab ca. 17.00 Uhr mit der Stufe D (ausreichend) verschlechtern.
- Für alle Lastfälle wird in allen wartepflichtigen Einzelströmen der Schwellenwert einer akzeptablen Verkehrsqualität von 45 sec mittlerer Wartezeit pro Fahrzeug deutlich unterschritten.
- Die Betrachtung der jeweils kombinierten Fahrspuren als Mischströme lässt in beiden Linksabbiegeströmen der Marker Allee keine signifikant spürbaren Wartezeiten erkennen.
- In allen wartepflichtigen Verkehrsströmen ergeben sich deutliche Kapazitätsreserven.
- Der Knotenpunkt Marker Allee / Zufahrt Fachhochschule / Zufahrt Paracelsus Kaserne ist auch unter den PROGNOSE-Verkehrsbelastungen mit einer Vorfahrtregelung als deutlich ausreichend leistungsfähig einzustufen.
- An den Knotenpunkten Ostenallee / Josef-Schlichter-Allee, Josef-Schlichter-Allee / Peter-Röttgen-Platz und Marker Allee / Josef-Schlichter-Allee sind keine Änderungen der bestehenden Bau-/Betriebsform vorgesehen. An diesen Knotenpunkten sind auch ohne detaillierte Leistungsnachweise, gestützt auf Beobachtungen vor Ort, aufgrund relativ geringer Vorbelastungen und vorhabenbezogener Zusatzverkehre keine signifikant spürbaren Auswirkungen auf die Leistungsfähigkeit und Verkehrsqualität zu erwarten.

5.2. Bauliche Nutzung

5.2.1. Baubeschreibung

Die Baubeschreibung ist Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplans (Blatt 2 des Planwerkes). Hier sind folgende Details des Vorhabens planungsrechtlich verbindlich fixiert:

Fassade Lebensmittelsupermarkt:

- Grundkonstruktion bestehend aus: Betonstützen, Balken und Wandteile als Ortbeton oder Fertigelemente mit Mauerwerk ausgefacht in Massivbauweise, von außen wärmegedämmt gemäß Wärmeschutznachweis
- Südfassade entlang der Marker Allee + Teile der Ost- und Westfassade verkleidet mit vorgehängter und hinterlüfteter Metallfassade, durch diagonale Metallbänder polygonal unterteilt
- Alle übrigen Fassaden mit Außenputz, auf dem sich die Diagonalen als Farbstreifen fortsetzen
- Glasfassade + Haupteingang Südfassade bestehend aus: Leichtmetallkonstruktion bzw. Stahlkonstruktion, Profile pulverbeschichtet mit Isolierverglasung gemäß Wärmeschutznachweis, Lochfenster aus Kunststoff- bzw. Leichtmetallfenster mit Isolierverglasung gemäß Wärmeschutznachweis, Außentüren + Rolltor aus Stahl bzw. Leichtmetall

Fassade Studentenwohnhaus:

- Wärmegedämmte Putzfassade auf Massivbau aus Mauerwerk bzw. Beton gemäß Statik und Wärmeschutznachweis
- Putzfassade gegliedert durch einzelne Putzflächen
- Gesamtfassade umlaufend durch diagonale Streifen großflächig polygonal gegliedert
- Innenhoffassade über Dachgarten (Ostfassade) zoniert durch diagonale, vertikale Fassadenelemente aus Metall als Streben bzw. Bänder, licht- und luftdurchlässig vom Außenbereich
- Fenster und Fenstertüren bestehend aus Mehrkammer-Kunststoffrahmen, wärmegedämmt mit Isolierverglasung gemäß Wärmeschutznachweis + Geräuschimmissions-Untersuchung
- Außentüren aus Leichtmetallkonstruktion bzw. Stahl, teilweise mit Isolierglasfüllung

Dach Lebensmittelsupermarkt:

- Wärmegedämmtes Flachdach als Stahltrapezblechkonstruktion auf Betonbindern nach Angaben des Statikers + gemäß Wärmeschutznachweis
- Systemkuppeln als Rauchwärmeabzüge, Anzahl und Verteilung nach Angaben Brandschutzkonzept

Dach Studentenwohnhaus:

- Dachfläche über 3.OG als wärmegedämmtes Flachdach auf Stahlbetondecke nach Angaben des Statikers + gemäß Wärmeschutznachweis
- Dachfläche über Erdgeschoss (Dachgarten) als wärmegedämmtes Flachdach auf Stahlbetondecke nach Angaben des Statikers + gemäß Wärmeschutznachweis mit extensiver Begrünung

Begrünung

Die Grünflächen werden mit auf dem Grundstück vorhandenem Oberboden profilgerecht abgedeckt. Vor Bepflanzung wird die Vegetationsfläche aufgelockert und zur Bepflanzung vorbereitet. Die Pflanz- und Begrünungsarbeiten erfolgen gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans und behördlicher Auflagen. Sonstige Grünflächen erhalten eine standortgerechte Rasensaat mit teilweise ergänzender Strauch- bzw. Baumpflanzung gemäß Pflanzliste des Bebauungsplans.

5.2.2. Art der Nutzung

Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzungen des „Rahmenplans Paracelsus Kaserne 2011“ wird das Plangebiet in Ergänzung des südlich angrenzenden Hochschulstandortes als Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Dabei soll der Bereich westlich der Planstraße A als Sondergebiet SO 1 mit der Zweckbestimmung „Studentisches Wohnen“ und der Bereich östlich der Planstraße A als Sondergebiet SO 2 mit der Zweckbestimmung „Supermarkt“ festgesetzt werden.

Das SO 1-Gebiet dient der Errichtung eines Studentenwohnhauses mit zugehörigen Dienstleistungseinrichtungen, Erschließungs- und Stellplatzflächen sowie gärtnerisch gestalteten Flächen.

Zulässig sind:

- Studentenwohnungen,
- Gemeinschaftsräume, zugehörige Dienstleistungseinrichtungen und
- Flächen für externe Dienstleistungsbetriebe, ausschließlich in der Erdgeschossebene.

Das SO 1-Gebiet dient vorrangig der Unterbringung von Studentenwohnungen mit zugehörigen Gemeinschaftsräumen und Dienstleistungseinrichtungen, wie z.B. Räume für Feierlichkeiten, Gemeinschaftsküchen / Waschküchen mit Münzautomaten und untergeordnet der Unterbringung externer, das studentische Wohnen ergänzender, Dienstleistungsbetriebe (z.B. Copy-Shops oder Kreditinstitute). Solche externen Dienstleistungsbetriebe sollen ausschließlich im Erdgeschoss des Gebäudes angesiedelt werden, um den Charakter eines Wohnhauses für Studenten nicht zu verfremden.

Das SO 2-Gebiet dient der Errichtung eines Supermarktes mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment zuzüglich einer gastronomisch genutzten Fläche, Erschließungs- und Stellplatzflächen sowie gärtnerisch gestalteten Flächen.
Die Verkaufsfläche darf maximal 1.850 m² betragen.
Der Anteil nicht nahversorgungsrelevanter, jedoch zentrenrelevanter Sortimente am Gesamtsortiment darf maximal 10% (d.h. insgesamt 185 m²) betragen. Die Definition nahversorungsrelevanter bzw. zentrenrelevanter Sortimente erfolgt gemäß Hammer Liste, abgedruckt in den textlichen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 01.121 - An der Hochschule -.
In Ergänzung des Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzeptes Hamm wurde eine Verträglichkeitsuntersuchung zur Ansiedlung eines Lebensmittel-Supermarktes im Vorhabengebiet[3] durchgeführt, die zu zusammenfassend folgendem Ergebnis kommt und die obige Festsetzung der Art der baulichen Nutzung im SO 2-Gebiet begründet:
Geplant ist die Errichtung eines Gebäudekörpers, der neben einem Lebensmittel-Supermarkt (mit integriertem Getränkemarkt) auch einen Mallbereich mit kleinteiligen ergänzenden Nahversorgungsnutzungen (Bäcker, Zeitungen/Zeitschriften) beinhaltet. Der Lebensmittel-Supermarkt ist - inkl. Mallbereich (100 m²) - auf eine Verkaufsfläche von 1.750 m² (davon max. 1.650 m² Verkaufsfläche Supermarkt) projektiert, die ergänzenden Vorkassennutzungen sollen Verkaufsflächen von jeweils 50 m² aufweisen. Die Gesamtverkaufsfläche des Planvorhabens beläuft sich somit auf insgesamt max. 1.850 m². Für die Genehmigung ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes und die Ausweisung eines Sondergebiets für großflächigen Einzelhandel gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO notwendig.
Die Stadt Hamm hat für den Standortbereich des Planvorhabens in ihrem Einzelhandelskonzept ein Defizit in der wohnortnahen Versorgung identifiziert. Für die hier lebende Bevölkerung besteht folglich derzeitig keine Möglichkeit, sich wohnortnah umfassend zu versorgen. Hier leben derzeitig rd. 4.040 Personen - aufgrund der geplanten Wohnnutzungen auf dem Paracelsus Gelände ist mit einer perspektivischen Zunahme von weiteren 250 Personen auszugehen. Gemäß Einzelhandelskonzept der Stadt Hamm ist der Standortbereich des Planvorhabens dem potenziellen Grundversorgungsstandort „Osten“ zuzuordnen. In diesen Bereichen ist es städtebaulich erwünscht, leistungsfähige Nahversorgungsstrukturen zum Zwecke der wohnortnahen Grundversorgung zu etablieren und eine vorhandene Unterversorgung auszugleichen bzw. fehlende fußläufige Erreichbarkeitsbeziehungen herzustellen. Neben den Einkaufsbeziehungen mit dem Kerneinzugsgebiet, entsprechend dem als Grundversorgungsstandort „Osten“ funktional zugewiesenen Versorgungsbereich, sowie dem erweiterten Einzugsgebiet sind zusätzlich auch Umsätze mit Studenten, Lehrpersonal und Angestellten der Hochschule Hamm-Lippstadt sowie den Beschäftigten im ParacelsusPark zu erwarten. Somit ist für das Planvorhaben zu beachten, dass durch die Entwicklung des Hochschulstandortes und des Paracelsus-Areals ein neues Stadtquartier entsteht und so in gewissem Umfang auch zusätzliches Kaufkraftpotenzial generiert wird bzw. diffuse Kaufkraft am Standort gebunden werden kann.
Der Großteil des Umsatzes wird mit Kunden aus dem abgegrenzten Einzugsgebiet generiert, so dass die nahversorgungsbezogene Bedeutung des Planvorhabens verdeutlich wird. Die darüber hinausreichende Versorgungsbedeutung ist vor allem auf die benachbarte Hochschule sowie den Paracelsus Park zurückzuführen. Zusätzliche Streuumsätze sind aufgrund der Verkehrslage abseits innerstädtisch bedeutsamer Haupterschließungsstraßen nur stark untergeordnet zu erwarten.
Der prognostizierte Umsatz wird in erster Linie zu Lasten systemgleicher Wettbewerber im östlich angrenzenden Stadtbezirk Uentrop umverteilt, die derzeitig ergänzende Versorgungsfunktionen für die Bevölkerung des „potenziellen Grundversorgungsstandortes Osten“, in dem aktuell eine ausreichende wohnungsnahe Versorgung mit Lebensmittelmärkten fehlt, übernehmen. Wesentlicher Wettbewerber ist ein im Nahversorgungszentrum Alter Uentroper Weg ansässiger, systemgleicher Edeka-Supermarkt. Aufgrund der räumlichen Nähe ist für diesen Markt mit einer Wettbewerbsverschärfung zu rechnen. Die Umsatzverluste werden

[3] BBE Handelsberatung GmbH: Auswirkungsanalyse zum Planvorhaben „Lebensmittel-Supermarkt“ auf dem Gelände der ehemaligen Paracelsus-Kaserne in der Stadt Hamm, Köln, Juni/Juli 2012

gutachterlich auf bis zu 35 % geschätzt, was sich ggf. auf den Fortbestand des Edekas negativ auswirken könnte. Der ebenfalls im Nahversorgungszentrum Alter Uentroper Weg gelegene Pennymarkt wäre durch das Planvorhaben jedoch nicht gefährdet, so dass der Fortbestand des Vorsorgungszentrums weiterhin gewährleistet wäre.
Auch die Entwicklungsfähigkeit des Zentrums würde nicht wesentlich eingeschränkt, da ein ggf. entstehender Ladenleerstand ggf. adäquat - z.B. durch die Verlagerung eines bislang außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches ansässigen Getränkekmarktes - nachgenutzt werden könnte.

Die Verträglichkeitsuntersuchung kommt somit zu dem Ergebnis, dass die Ansiedlung des projektierten Lebensmittelsupermarktes keine nachteiligen städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die wohnungsnahe Versorgung in der Stadt Hamm und den Nachbarkommunen hervorrufen wird. Für das östliche Stadtgebiet kann die wohnungsnahe Versorgung hingegen deutlich verbessert werden. Das Planvorhaben stimmt mit den konzeptionellen Aussagen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Hamm überein. Der Planstandort ist aufgrund seiner siedlungsstrukturell integrierten Lage im „potenziellen Grundversorgungsstandort Osten“ als sinnvolle Ergänzung der wohnungsnahen Versorgung im östlichen Stadtgebiet zu bewerten. Dies resultiert daraus, dass in den von ihm zu versorgenden Wohnquartieren (>. 4.000 Personen) eine angemessene, flächendeckende Nahversorgungsausstattung fehlt. Die geplante Dimensionierung zur Versorgung der örtlichen Bevölkerung ist als angemessen und als langfristig tragfähig zu bewerten. Das Planvorhaben ist somit geeignet, die Nahversorgung im östlichen Stadtgebiet von Hamm zu verbessern, ohne negative Auswirkungen auf die Funktions- und Entwicklungsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche und der wohnungsnahen Versorgungsstandorte in der Stadt Hamm und Nachbarkommunen auszulösen. Die Planung stimmt mit den Zielen und Grundsätzen des neuen, in Aufstellung befindlichen Landesentwicklungsplans - Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel - überein.
Das Vorhaben wurde im Konsultationskreis mit der Bezirksregierung Arnsberg, dem Regionalverband Ruhrgebiet (RVR), der Industrie- und Handelskammer (IHK) und dem Einzelhandelsverband Westfalen erörtert. Der Konsultationskreis stimmt dieser Planung zu.

5.2.3. Zulässigkeit von Bauvorhaben (Bedingte Festsetzung)

Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind gemäß § 12 Abs. 3a BauGB i. V. m. § 9 Abs. 2 BauGB nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrages bzw. der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages sind zulässig.
Die Festsetzung dient dazu, die Festsetzungen des Bebauungsplans ausreichend offen zu gestalten und hinreichende Konkretisierungen im Durchführungsvertrag zu regeln.

5.2.4. Maß der baulichen Nutzung

Als Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB wird i. V. m. § 16 BauNVO im Vorhabengebiet festgesetzt:

- Eine Grundflächenzahl (GRZ),
- eine Geschossflächenzahl (GFZ),
- die Anzahl der zulässigen Geschosse und
- die zulässigen Höhen baulicher Anlagen.

Im SO 1-Gebiet „Studentisches Wohnen“ wird eine GRZ von 0,6 festgesetzt. Somit wird sichergestellt, dass die Wohnanlage für Studenten eine ausreichende Begrünung erhält. Die Obergrenze des § 17 Abs. 1 BauNVO von 0,8 für Sondergebiete wird demnach unterschritten. Zur Berechnung der GRZ darf die dem Baugebiet zugehörige private Grünfläche (1) mit als Grundstücksfläche herangezogen werden. Das Gebäude ist mit höchstens vier Vollgeschossen zu errichten, um eine städtebaulich angemessene Gebäudekubatur zu erhalten. Die Anlage eines zusätzlichen Staffelgeschosses ist städtebaulich nicht erwünscht, so dass die maximal zulässige Gebäudehöhe auf 75,50 m ü. NHN festgesetzt wird. Dies entspricht einer Gebäudehöhe von maximal 13 m. Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe darf durch untergeordnete Gebäudeteile (technisch notwendige Dachaufbauten) überschritten werden.

Diese müssen, damit sie aus der Nähe städtebaulich nicht in Erscheinung treten, um ihre Höhe vom Gebäuderand zurücktreten. Die maximal zulässige GFZ wird auf 1,6 festgesetzt. Dies entspricht einer GRZ von 0,4 für eine bauliche Anlage mit vier Vollgeschossen.
Im SO 2-Gebiet „Supermarkt“ wird entsprechend der in § 17 Abs. 1 BauNVO definierten Obergrenze für Sondergebiete eine GRZ von 0,8 festgesetzt. Darin enthalten sind die Flächen für Stellplätze und Zufahrten. Zur Berechnung der GRZ darf die dem Baugebiet zugehörige private Grünfläche (2) mit als Grundstücksfläche herangezogen werden. Das Supermarktgebäude ist mit mindestens einem Vollgeschoss und höchstens zwei Vollgeschossen zu errichten. Dementsprechend wird als Gebäudehöhe mindestens 67,50 m ü. NHN und maximal 72.50 m ü. NHN festgesetzt. Dies entspricht einer Gebäudehöhe von mindestens 5 m und höchstens 10 m. Der ca. 50 m durchmessende Supermarkt soll städtebaulich weder zu niedrig noch zu hoch in Erscheinung treten. Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe darf durch untergeordnete Gebäudeteile (technisch notwendige Dachaufbauten) überschritten werden. Die maximal zulässige GFZ wird auf 1,0 festgesetzt.

5.3. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen / Bauweise

Das Vorhabengebiet ist gegliedert in überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB. Die überbaubare Fläche wird gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO durch Baugrenzen definiert und richtet sich nach den konkret geplanten Gebäudestellungen. Entsprechend den Darstellungen im Vorhaben- und Erschließungsplan erfolgt also eine Baukörperausweisung, indem die Grundflächen der baulichen Anlagen durch Baugrenzen so bestimmt sind, dass im SO 1-Gebiet kein Spielraum und im SO 2-Gebiet nur wenig Spielraum für die Anordnung des Baukörpers verbleibt. Der nicht überbaubare Bereich zwischen Planstraße A und dem jeweils geplanten Gebäude wird als Bereich für die Anlage der Stellplätze und von Anlieferungszonen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB definiert.
Für beide Sondergebiete wird gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO die offene Bauweise mit der Abweichung festgesetzt, dass Gebäudelängen über 50 m zulässig sind. Diese Festsetzung gewährleistet, dass die projektierten Baukörper entsprechend den Darstellungen des Vorhaben- und Erschließungsplans errichtet werden können.

5.4. Verkehrsflächen

Die Planstraßen A und B werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als öffentliche Verkehrsflächen im Separationsprinzip mit einer Breite von 12 m (Planstraße A) und von 10 m (Planstraße B) festgesetzt. Der Anschluss der vier Stellplatzbereiche wird mit je einem Zufahrtsbereich in einer Breite von 6 m festgesetzt. Hierdurch wird gewährleistet, dass die Stellplatzzu- und -abfahrt gebündelt von den Planstraßen A und B aus erfolgt. Dies dient der Verkehrssicherheit.

5.5. Private Grünflächen

Im Übergang der beiden Sondergebiete zur Nachbarbebauung werden private Grünflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzt, um eine ansprechende Grüngestaltung in diesen Bereichen sicherzustellen (siehe Kapitel 5.8). Die Grünflächen werden als Bestandteil der jeweils angrenzenden Grundstücksfläche der Sondergebiete behandelt und dürfen somit zur Berechnung der GRZ mit herangezogen werden.
Innerhalb der privaten Grünfläche (2) sollen die an der östlichen Grundstücksgrenze nördlich der Trafostation vorhandenen Bäume/Gehölze – sofern das in diesem Bereich festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger diesem nicht entgegen steht – in Abstimmung mit den Ver- und Entsorgungsträgern nach Möglichkeit erhalten und sinnvoll ergänzt werden. Dieser Sachverhalt wurde als Hinweis in den Bebauungsplan übernommen.

5.6. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen

Innerhalb der privaten Grünfläche (2), dem SO 2-Gebiet zugehörig, wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht in einer Breite von 10 m zugunsten der Stadtwerke Hamm GmbH als Versorgungsträger und gleichzeitig zur unterirdischen Ableitung des Regenwassers zugunsten des

zuständigen Entsorgungsträgers, dem Lippeverband, festgesetzt. Die Fläche dient außerdem als Zufahrt zur vorhandenen Transformatorenstation. Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht wird außerhalb der Grünfläche im 90°-Winkel abknickend in westliche Richtung in gleicher Breite weitergeführt.

5.7. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen

Im Zuge der Ausbauplanung der Marker Allee mussten einige der vorhandenen Alleebäume gefällt werden. Um die alleeartige Bepflanzung zu ergänzen, sind entlang der Marker Allee insgesamt acht großkronige Laubbäume anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Dabei sind begrünte Baumscheiben oder durchgängige Pflanzflächen anzulegen. Von den im Plan eingetragenen Standorten sind in Anpassung an die örtlichen Gegebenheiten Abweichungen um bis zu 3,0 m zulässig, damit genügend Spielraum bei der Auswahl eines geeigneten Pflanzstandortes verbleibt.
Zusätzlich sind innerhalb der privaten Grünfläche (1) im SO 1-Gebiet drei Laubbäume als Übergang zur westlich angrenzenden Wohnbebauung anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Auch hier sind von den im Plan eingetragenen Standorten in Anpassung an die örtlichen Gegebenheiten Abweichungen um bis zu 3,0 m zulässig.
In den textlichen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 01.121 - An der Hochschule - ist eine Pflanzenarten-Liste der zu verwendenden Arten aufgeführt.

5.8. Örtliche Bauvorschriften

Wesentliche städtebauliche Gestaltungselemente sind bereits durch die oben dargelegten Festsetzungen zur Geschossigkeit, zur Gebäudehöhe, zur Bauweise und zu den überbaubaren Flächen bestimmt. Darüber hinaus beschränken sich die gestalterischen Regelungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m § 86 BauO NRW auf wenige Rahmenfestsetzungen, mit denen eine geordnete städtebauliche Entwicklung gesichert werden soll.
Bezüglich der äußeren Gestaltung baulicher Anlagen wird lediglich die Dachform festgesetzt. In den Sondergebieten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 01.121 - An der Hochschule - ist ausschließlich das Flachdach zulässig.
Begrünung und Bepflanzung
Die nachfolgenden Festsetzungen von Bepflanzungen dienen einerseits der Eingrünung des Vorhabengebietes nach außen und andererseits der Grüngestaltung innerhalb des Vorhabengebietes. Ansprechend gestaltete Grünanlagen sind wichtige Gestaltungselemente des Städtebaus.
Die festgesetzten privaten Grünflächen sind gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu erhalten. Die Anlage von Wegen innerhalb der privaten Grünflächen, im SO 1-Gebiet auch von Fahrradstellplätzen, ist dabei zulässig.
Auf Stellplatzanlagen ist je fünf angelegte Stellplätze zwischen den Stellplätzen oder bei einreihigen Stellplatzanlagen auch hinter den Reihen ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Dabei sind begrünte Baumscheiben oder durchgängige Pflanzflächen anzulegen, zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.
Abstellplätze für Müllbehälter und Fahrradboxen sind einzugrünen (z.B. durch Rankkonstruktionen unter Verwendung von Rank- und Kletterpflanzen), um eine gestalterisch angemessene Integration zu gewährleisten. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.
Werbeanlagen
Für die Schaffung und den Erhalt einer hochwertigen Bebauung am Paracelsus Park und Hochschulstandort ist es notwendig, die Gestaltungsfreiheiten in Bezug auf Werbeanlagen zu steuern. Werbung soll zurückhaltend eingesetzt werden und sich der Architektur der Gebäude und dem Städtebau unterordnen. Keinesfalls darf Werbung die Wohnnutzung im Sondergebiet „Studentisches Wohnen“ durch grelle oder blinkende Beleuchtung stören. In den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 01.121 - An der Hochschule - werden daher folgende textliche Festsetzungen aufgenommen:
Werbung an Gebäudefassaden ist nur in Form von Einzelbuchstaben (zusammengefasst zu jeweils einem Schriftzug) in den jeweiligen Eingangsbereichen zulässig. Die maximale Höhe

der Buchstaben beträgt 0,70 m. Die Oberkante der Buchstaben darf den Brüstungsbereich des 1. Obergeschosses nicht überschreiten.
Werbeanlagen mit Blink-, Lauf- bzw. Wechselbeleuchtung sind unzulässig. Eine Beleuchtung der Werbeanlagen ist nur mittels Hinterleuchtung oder Beleuchtung mit Strahlern zulässig.
Das Übermalen von Fenstern und Schaufenstern oder das Verkleben von Schaufenstern und Fassaden für dauerhafte Werbezwecke ist unzulässig. Ausnahmsweise sind Klebefolien im Eingangsbereich in untergeordneter Größe und Farbe zulässig.
Im Plangebiet ist die Anlage von insgesamt drei freistehenden Werbeanlagen und eine Stele („ParacelsusPark“) zulässig: Im Einfahrtsbereich zur Planstraße A eine max. 8,0 m hohe Stele, ein Werbepylon im SO 1-Gebiet sowie zwei Werbepylone im SO 2-Gebiet, je mit einer max. Breite von 1,40 m und max. 2,50 m Höhe.

6. Natur und Umwelt

6.1. Rechtliche Grundlage / Verfahren

Gemäß § 1 Abs. 6 Ziffer 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Umwelt- und Naturschutzes, der Landschaftspflege, der Luft und des Bodens einschließlich seiner Rohstoffvorkommen sowie des Klimas zu berücksichtigen.
Die Aufstellungsverfahren für die beiden das Kasernen-Areal betreffenden Bebauungspläne 01.121 und 01.122 sollen auf der Grundlage des § 13a BauGB (Bebauungsplan für die Innenentwicklung) durchgeführt werden. Da die Festsetzung einer Grundfläche (im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO) von insgesamt mehr als 20.000 m² für das gesamte Kasernen-Areal zu erwarten ist, musste gemäß § 13 a Abs. 2 Ziffer 2 BauGB eine „Vorprüfung des Einzelfalls“ durchgeführt werden. Mittels dieser Prüfung war zu klären, ob die beiden Bebauungspläne (gemäß § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB) abwägungsrelevante erhebliche Umweltauswirkungen haben. Käme die Prüfung zu dem Ergebnis, dass dies der Fall ist, wäre die Anwendung des § 13 a BauGB ausgeschlossen. In diesem Fall wären die Bebauungspläne im „förmlichen Verfahren“ aufzustellen.
Bebauungspläne für die Innenentwicklung unterliegen keiner förmlichen Umweltprüfung und auch von der Erstellung eines Umweltberichts ist nach § 13 Abs. 3 BauGB abzusehen. Das Erfordernis der Anwendung der Eingriffsregelung entfällt ebenfalls. Dennoch sind die umweltrelevanten Auswirkungen zu beachten.

6.2. Vorprüfung des Einzelfalls

Die Gemeinde hat bei der Vorprüfung des Einzelfalls überschlägig abzuschätzen, ob der Bebauungsplan erhebliche Umweltauswirkungen haben kann. Die anzuwendenden Prüfkriterien sind der Anlage 2 des Baugesetzbuches zu entnehmen. Es sind grundsätzlich nur erhebliche Umweltauswirkungen zu berücksichtigen. Die Vorprüfung hat nicht das Ziel, mit einer in Einzelheiten gehenden Untersuchung das Vorliegen erheblicher Umweltauswirkungen abschließend festzustellen.
Die Vorprüfung des Einzelfalls[4] kommt zusammenfassend zu folgendem Ergebnis:
Als wesentliche Auswirkung ist neben zusätzlichen Verkehrsströmen, die jedoch akzeptabel abgewickelt werden können, und einer teilweisen Inanspruchnahme vorhandener Vegetationsstrukturen vor allem die Zunahme von Grün- und Freiflächen aufgrund von Entsiegelungsmaßnahmen zu nennen, die sich positiv auf sämtliche Umweltschutzgüter auswirkt. Mit den vorgesehenen Nutzungen im Bebauungsplangebiet sind voraussichtlich keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen zu erwarten. Vor diesem Hintergrund kann die Aufstellung der oben genannten Bebauungspläne im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt werden.
Die tabellarische Auswertung gemäß Anlage 2 BauGB ist der Begründung als Anhang 2 angefügt.

[4] Herbstreit Landschaftsarchitekten: B-Plan 01.121 und B-Plan 01.122 – Neuplanung im Bereich der ehemaligen Paracelsus Kaserne, Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB, Bochum, September 2012

6.3. Minimierungsmaßnahmen

Als Minimierungsmaßnahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 01.121 - An der Hochschule - sind die Anpflanzungs- und Begrünungsmaßnahmen, dargestellt in den Kapiteln 5.7 und 5.8, sowie die nachfolgend dargestellten Maßnahmen zum Artenschutz zu nennen.

6.4. Artenschutz

Im Rahmen von Vorhabensplanungen ist regelmäßig unter anderem zu prüfen, ob potentielle Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG zu berücksichtigen sind. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände könnten in Einzelfällen die dauerhafte Vollzugsunfähigkeit eines Bebauungsplanes begründen, falls absehbar wäre, dass die Umsetzung der Planung auf dauerhaft unüberwindbare artenschutzrechtliche Hindernisse stößt.
Die Artenschutzprüfung[5] kommt zusammenfassend für das gesamte Areal der ehemaligen Paracelsus-Kaserne zu folgendem Ergebnis:
Im Hinblick auf die nachgewiesenen, planungsrelevanten Arten Sperber und Mäusebussard sowie die potenziell vorkommenden Arten Turmfalke, Kleinspecht und Mehlschwalbe bestehen keine artenschutzrechtlichen Konflikte. Hingegen sind diese für die nachgewiesenen Arten Waldkauz sowie Zwergfledermaus, Breitflügelfledermaus und Großer Abendsegler möglich. Für die vier letztgenannten Arten erfolgte die Herleitung und Formulierung von Vermeidungsmaßnahmen / vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen, unter denen abschließend ebenfalls keine artenschutzrechtlichen Konflikte mit den Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG verbleiben.
Zu den Vermeidungsmaßnahmen / vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen für beide B-Pläne 01.121 und 01.122 insgesamt gehören:

- Weitgehender Erhalt der Vegetations- und Baumbestände in den Randbereichen des Plangebiets.
- Durchführung erforderlicher Baumfällungen in den Wintermonaten zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar.
- Anbringen von insgesamt 3 Nistkästen für den Waldkauz im Bereich des Kurparks und im Umfeld der Alten Ahse.
- Verwendung von Fledermauseinbausteinen im südlichen Bebauungsplan Nr. 01.121 (5 Stück in einer Gruppe) und nördlichen Bebauungsplan Nr. 01.122 (10 Stück in 2 Gruppen) (die Maßnahme ist für alle nachgewiesenen Fledermausarten wirksam),
- Beseitigung der Bunkeranlagen in den Sommermonaten zwischen Mai und Oktober und Bereitstellung alternativer Winterquartiere (sofern eine Nutzung der Bunkeranlagen als Winterquartiere durch eine örtliche Begehung widerlegt wird, kann auf diese Maßnahmen verzichtet werden).
- Anbringen von 5 Fledermauskästen im Bereich vorhandener Bäume in den Randbereichen des B-Plangebietes Nr. 01.122 (die Maßnahme ist sowohl für die Breitflügelfledermaus als auch den Großen Abendsegler wirksam)
- Verwendung von ökologisch verträglichen Beleuchtungssystemen im öffentlichen Raum (Verwendung von Lichtspektren mit warmen Lichtfarben (max. warmweiß, Wellenlänge 580 nm und länger), dauerhaft geschlossene/insektendichte Leuchten, Konzentration der Lichtkegel (seitlich und nach oben beschränkt), Vermeidung der Anstrahlung von Bäumen u. a. Gehölzbeständen im Kronenbereiche, Beleuchtung in den Abend- und Nachtstunden auf das unbedingt erforderliche Maß beschränken).

Zur Vermeidung einer Zerstörung von Brutstätten des Mauerseglers sind erforderliche Abrissarbeiten an den oberirdischen Gebäuden in der Zeit zwischen dem 15. August und dem 20. April durchzuführen. Sollten Abrissarbeiten an den oberirdischen Gebäuden ausnahmsweise während der Brutzeit vorgesehen sein, sind die entsprechenden Gebäude vorab auf mögliche Brutvorkommen zu kontrollieren. Können diese sicher ausgeschlossen werden, kann ein Abriss erfolgen, andernfalls ist dieser auf nach den 15. August zu verschieben.

[5] Herbstreit Landschaftsarchitekten: B-Plan 01.121 „An der Hochschule“ und B-Plan 01.122 „Paracelsus Areal“ in Hamm, Neuplanung im Bereich der ehemaligen Paracelsus-Kaserne - Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Bochum, Oktober 2012

Da durch das Vorhaben keine Tatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG erfüllt werden, ist eine Prüfung der Voraussetzungen für eine ausnahmsweise Zulassung des Vorhabens nach § 45 Abs. 7 BNatSchG nicht erforderlich.

Festsetzungen im Bebauungsplan zum Artenschutz

Zum Schutz der im Plangebiet nachgewiesenen Arten Waldkauz sowie Zwergfledermaus, Breitflügelfledermaus und Großer Abendsegler sind die o.g. Vermeidungsmaßnahmen / vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt.

Es ist darüber hinaus beabsichtigt, die o.g. artenschutzbezogenen Maßnahmen zusätzlich im abzuschließenden Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu verankern.

7. Immissionsschutz

Gemäß § 1 Abs. 6 BauGB soll bei der Aufstellung von Bauleitplänen u.a. den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse besondere Berücksichtigung zukommen. In diesen Zusammenhang ist der Schutz der Bevölkerung vor Immissionen jeglicher Art einzuordnen. Relevant sind im vorliegenden Fall lediglich Geräuschimmissionen. Es wurde dementsprechend eine Geräuschimmissions-Untersuchung[6] für das gesamte Kasernen-Areal durchgeführt, die in Bezug auf das Vorhabengebiet zu folgendem Ergebnis kommt:

Im Zuge durchgeführter Geräuschimmissions-Untersuchungen wurden die mit der Ansiedlung der Gewerbebetriebe sowie durch die Nutzung des geplanten Lebensmittelvollsortimenters und des Studentenwohnhauses verbundenen zu erwartenden Geräuschimmissionen auf Grundlage der einschlägigen Untersuchungen, insbesondere der Parkplatzlärmstudie an der nächstgelegenen vorhandenen und neuen Wohnbebauung untersucht. Außerdem wurden die Geräuschimmissionen, verursacht durch den öffentlichen Straßenverkehr auf den umliegenden Straßen für die Bestandssituation sowie für die spätere Ausbausituation auf Grundlage der Verkehrsuntersuchung Blanke Ambrosius ermittelt und nach DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ beurteilt.

Geräuschimmissionen durch Gewerbelärm an nächstgelegener Wohnbebauung

Im Rahmen der Geräuschimmissions-Berechnung wurden für den Betrieb eines Vollsortimenters (mit max. 1.850 m² Verkaufsfläche) die üblicherweise mit dem Betrieb eines solchen Marktes verbundenen Geräuschemissionen rechnerisch berücksichtigt. Hinsichtlich des Betriebs des Studentenwohnhauses sind die zugehörigen Stellplatzanlagen als einzige relevante Geräuschquelle anzusetzen. Innerhalb des Gewerbeparks entstehen relevante Geräuschemissionen lediglich durch Parkierungen auf den jeweiligen Betriebsgrundstücken. Die Geräuschimmissions-Berechnungen erfolgen nach den allgemein anerkannten Berechnungsansätzen einschlägiger Untersuchungen und TA Lärm.

Die Berechnungsergebnisse zeigen, dass an der nördlichen und östlichen Fassade des geplanten Studentenwohnhauses (IP 07 und IP 08) im Nachtzeitraum der Geräuschimmissions-Richtwert für Allgemeine Wohngebiete (WA) von 40 dB(A) geringfügig überschritten wird. Diese geringfügigen Überschreitungen sind allerdings auf die zugehörigen Stellplatzanlagen zurückzuführen und sind demzufolge unkritisch. An allen anderen untersuchten Immissionsorten werden die vorgegebenen Geräuschimmissions-Richtwerte bei weitem eingehalten.

Geräuschimmissionen durch Straßenverkehr

Die Geräuschimmissionen, verursacht durch den Straßenverkehr auf den umliegenden Erschließungsstraßen und den neuen Straßen im Plangebiet wurden für die Bestandssituation sowie für die spätere Ausbausituation auf Grundlage der Verkehrsuntersuchung Blanke Ambrosius durchgeführt. Zusätzlich wurden die Zusatzverkehre, verursacht durch das neue Wohngebiet, die Gewerbebetriebe im mittleren Bereich, die Studentenwohnungen sowie insbesondere den Betrieb des Vollsortimenters auf den öffentlichen Verkehrswegen berück-

[6] ITAB: Geräuschimmissions-Untersuchung zum Bebauungsplanverfahren Hamm Paracelsus Kaserne, Gutachterlicher Bericht auf der Grundlage von Geräuschimmissions-Berechnungen nach TA Lärm und RLS 90, Dortmund, Oktober 2012

sichtigt. Unter Berücksichtigung dieser Zusatzverkehre ergibt sich die zukünftige Geräuschimmissions-Situation durch Verkehrslärm.
Die Berechnungsergebnisse zeigen, dass die schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005 für Allgemeines Wohngebiet (WA) von tagsüber 55 dB(A), abgesehen von einem Teilbereich an der Marker Allee im gesamten Plangebiet eingehalten werden. An den zur Marker Allee nächstgelegenen Wohnhäusern wird der schalltechnische Orientierungswert tagsüber von 55 dB(A) um bis zu 10 dB(A) überschritten.
Diese Überschreitung liegt jedoch im Wesentlichen auch in der Bestandssituation vor und ist auf den auf der Marker Allee ohnehin vorhandenen Verkehr zurückzuführen. Die Erhöhung durch die zu erwartenden Zusatzverkehre liegt in der Größenordnung von bis zu 0,3 dB(A) im Bereich der Ostenallee und im Bereich der Marker Allee in der Größenordnung von bis zu 1,2 dB(A) und ist damit als geringfügig einzustufen.
Immissionsschutzwirksame Festsetzungen im Bebauungsplan
Zum Schutz vor dem Straßenverkehrslärm der Marker Allee sind an allen Gebäudefronten innerhalb der Lärmpegelbereiche (LPB) III und IV, gesondert gekennzeichnet im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 01.121 - An der Hochschule -, bei Neu-, Um- oder Anbauten passive Lärmschutzmaßnahmen zu treffen. An Fassaden von Gebäuden, die zum dauernden Aufenthalt geeignet sind, sind die nach außen abschließenden Bauteile von Aufenthaltsräumen derart auszuführen, dass im Baugenehmigungsverfahren schalltechnische Nachweise zum Schutz gegen Außenlärm gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise“ i.V.m. der VDI-Richtlinie 2719 „Schalldämmung von Fenstern und Zusatzeinrichtungen“ geführt werden können. Hierzu kann die Bescheinigung eines anerkannten Sachverständigen für Schallschutz gefordert werden. Der Nachweis ist im Rahmen des Bauantragsverfahrens zu führen.
Die nach außen abschließenden Bauteile von Aufenthaltsräumen haben in Abhängigkeit ihrer Konstruktion und des Verhältnisses aus Fassadenfläche und Grundfläche einzelner Räume die in der Tabelle innerhalb der textlichen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans aufgeführten Schalldämmmaße aufzuweisen.
Ausnahmen von dieser Festsetzung können nur zugelassen werden, wenn durch einen anerkannten Sachverständigen für Schallschutz nachgewiesen wird, dass andere alternative Maßnahmen ausreichen.
Als aktive Schallschutzmaßnahmen der angrenzenden Bebauung vor Lärm, der durch den Betrieb der Sondergebiete ausgeht, sind folgende bauliche und sonstige Vorkehrungen zur Lärmminderung durchzuführen: Alle Parkplatzoberflächen sind als ebenes, fasenloses und eng verlegtes Pflaster oder in Asphalt auszuführen. Außerdem ist für die Kühlaggregate des Lebensmittelsupermarktes ein höchstzulässiger Schallleistungspegel von LW ≤ 70 dB(A) (einzeltonfrei) gemäß Definition der Richtlinie der DIN 45681 zu berücksichtigen.

8. Altlasten / Kampfmittel / Bergbau

8.1. Altlasten

Nach den Angaben des aktuellen Altlastenverdachtsflächenkatasters der Stadt Hamm befinden sich auf dem Kasernen Areal Altstandorte i.S.d. § 2 Abs. 5 BBodSchG. Zur Berücksichtigung dieses Sachverhalts sind solche Flächen im Bebauungsplan mit einem generellen Hinweis in Form einer entsprechenden Kennzeichnung gem. § 9 Abs 5 Nr. 3 BauGB als „Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind“ kenntlich zu machen. Diese Flächen liegen allerdings nicht im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 01.121 - An der Hochschule -, sondern im nördlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 01.122 - Paracelsus Park -. Gemäß Stellungnahme des Umweltamtes der Stadt Hamm vom 29.08.2012 sind bei Untersuchungen aus dem Jahr 2006 stellenweise aufgefüllte Bodenhorizonte festgestellt worden, welche aufgrund erhöhter Schadstoffgehalte in den Bereich der LAGA (Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Abfall) Z1.2 einzustufen sind. Aus diesem Grund ist im Bereich des festgesetzten Sondergebietes „Supermarkt“ (SO 2) bei den Tiefbauarbeiten anfallendes Bodenmaterial gemäß den Richtlinien der LAGA entweder wiederzuverwerten oder ordnungsgemäß zu entsorgen.

Grundsätzlich gilt, dass sollten im Verlauf von Bodenarbeiten Auffälligkeiten in Boden, Bodenluft bzw. Grundwasser erkennbar werden, ist das Umweltamt (Untere Bodenschutzbehörde, Tel. 02381/17-7101 bzw. 17-7148 /-7145 /-7146, Fax 17-2931) unverzüglich zu benachrichtigen.
Ein entsprechender Hinweis wurde in die textlichen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 01.121 - An der Hochschule - aufgenommen.

8.2. Kampfmittel

Im Vorhabengebiet wurde gemäß Stellungnahme des Amtes für Brandschutz, Rettungsdienst und Zivilschutz der Stadt Hamm vom 23.08.2012 eine vermutete Blindgängereinschlagstelle (Verdachtspunkt VP 188) festgestellt. Bodeneingriffe jeder Art sind im Gefahrenbereich des Verdachtspunktes (Radius 20 m) untersagt und dürfen erst nach Überprüfung durch den KBD-WL und anschließender Freigabe durch das Amt für Brandschutz, Rettungsdienst und Zivilschutz der Stadt Hamm durchgeführt werden.
Darüber hinaus werden im Zusammenhang mit anstehenden Bauvorhaben abhängig von deren Art und Umfang möglicherweise weitere Untersuchungen durch den KBD-WL erforderlich (Oberflächendetektionen, ggf. Bohrlochdetektion bei Ramm- und/oder Bohrarbeiten).
Generell ist bei allen Baugrundeingriffen erhöhte Aufmerksamkeit geboten, da die Existenz von Kampfmitteln nie ganz ausgeschlossen werden kann. Falls bei Erdarbeiten verdächtige Gegenstände gefunden werden oder eine außergewöhnliche Verfärbung des Erdreichs zu bemerken ist, sind die Arbeiten sofort einzustellen. In diesem Falle ist die Feuerwehr (Tel. 02381/903-250, 903-0 oder Notruf 112) oder die Polizei 02381/916-0 oder Notruf 110) zu verständigen.
Ein entsprechender Hinweis wurde in die textlichen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 01.121 - An der Hochschule - aufgenommen.

8.3. Bergbau

Die bergbaurechtlichen Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen des Behördenbeteiligungsverfahrens um Stellungnahme gebeten. Laut Schreiben der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung Bergbau und Energie vom 24.08.2012 ist nach den derzeit vorliegenden Unterlagen kein einwirkungsrelevanter Bergbau innerhalb der Planmaßnahme dokumentiert.
Die Bezirksregierung Arnsberg wies zudem auf verliehene Bergrechts-, Bewilligungs- und Erlaubnisfelder hin. Aufgrund der jeweils beschränkten Laufzeit erteilter Bewilligungen und Erlaubnisse (in der Regel fünf Jahre) sind im Bedarfsfall aktuelle Informationen bei der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6 - Bergbau und Energie in NRW, Goebenstraße 25, 44135 Dortmund einzuholen.

9. Denkmalschutz

Im Vorhabengebiet befinden sich keine Baudenkmäler und nach derzeitigem Kenntnisstand auch keine Bodendenkmäler. Bei Bodeneingriffen können dennoch Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde oder auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde als Untere Denkmalschutzbehörde und/oder dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe (Archäologie für Westfalen - Außenstelle Olpe) (Tel.02761/93750, Fax: 02671/2466) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW) falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NW). Ein entsprechender Hinweis wurde in die textlichen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 01.121 - An der Hochschule - aufgenommen.

10. Ver- und Entsorgung

10.1. Versorgung des Plangebietes

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Marker Allee. In der Marker Allee sind Versorgungsleitungen (Gas, Wasser, Strom, Telekommunikation) vorhanden.

10.2. Entwässerung des Plangebietes

Für das Gesamtareal der ehemaligen Paracelsus Kaserne wurde ein Entwässerungskonzept[7] erstellt.
Die Entwässerung des Gesamtgeländes der ehemaligen Paracelsus-Kaserne wird nach der Neuerschließung im Trennsystem mit Ableitung der Schmutz- und Niederschlagsabflüsse erfolgen. Eine Versickerungslösung für das Paracelsus-Gelände scheidet aus, da bei den vorliegenden schwankenden Grundwasserständen die Funktion eines Versickerungssystems nicht dauerhaft sichergestellt ist. Die ortsnahe Einleitung in ein Gewässer erfüllt die Anforderungen nach §51a LWG NW.

10.2.1. 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. Der Verschmutzungsgrad des Abwassers, die Boden- und Grundwasserverhältnisse, die Nähe zu Gewässern sowie Wirtschaftlichkeitsansprüche müssen bei der Wahl des Entwässerungsverfahrens berücksichtigt werden. Grundsätzlich muss versucht werden, wenig verunreinigtes Niederschlagswasser im Gebiet zu versickern oder in ein ortsnahes Gewässer einzuleiten.

10.2.2. Wahl des Entwässerungssystems

Die Bodenverhältnisse im Plangebiet weisen unter einer bis zu ca. 2 m mächtigen sandigen Auffüllung eine Sandauflage der Mittel- und Niederterrasse auf Tonmergelstein der Oberkreide auf. Die Wasserdurchlässigkeit des sandigen Untergrundes wurde durch Versickerungsversuche bestimmt und liegt bei k = 1,5 * 10-5 m/s. Es liegt somit eine gute Durchlässigkeit vor. Der darunter liegende Tonmergel ist als nahezu undurchlässig zu bewerten.
Der mittlere Grundwasserstand liegt zwischen 59,30 m NHN im Westen und 58,80 m NHN im Osten, also ca. 2,5 m bis 3,0 m unter der Geländeoberkante. Infolge des jährlichen Schwankungsbereiches steigt der Grundwasserstand im Winter auf unter 2 m unter Geländeoberkante an. Eine gezielte Versickerung von Niederschlagswasser führt zu einer lokalen Erhöhung der Grundwasserneubildung und damit zu einer lokalen Grundwasseraufhöhung, die den Grundwasserstand temporär auf unter 1,5 m unter Geländeoberkante ansteigen lassen kann.
Eine Versickerungslösung für das Paracelsus-Gelände scheidet aus, da bei den vorliegenden schwankenden Grundwasserständen die Funktion eines Versickerungssystems nicht dauerhaft sichergestellt ist und Vernässungen an der benachbarten Bestandbebauung nicht ausgeschlossen werden können.
Daher wird die Entwässerung des Geländes der ehemaligen Paracelsus-Kaserne nach der Neuerschließung im Trennsystem mit Ableitung der Schmutz- und Niederschlagsabflüsse erfolgen. Innerhalb des Plangebietes sind die Kanäle neu zu erstellen. Die äußere Erschließung ist mit den vorhandenen Mischwasserkanälen in der Marker Allee und im Peter-Röttgen-Platz für das Schmutzwasser sowie mit der Nähe zur Ahse als Vorfluter für das Niederschlagswasser gesichert. Die ortsnahe Einleitung in ein Gewässer erfüllt die Anforderungen nach §51a LWG NW.

10.2.3. Schmutzwasserbeseitigung

Die Schmutzwasserabflüsse werden über ein neues Schmutzwasserkanalnetz im freien Gefälle an zwei Übergabepunkten in die städtische Mischwasserkanalisation eingeleitet und von

[7] KLT Consult GmbH: Entwässerungskonzept, Lippstadt, Oktober 2012

dort zur Kläranlage transportiert. Der Übergabepunkt für den südlichen Teil des Technologieparkes liegt im Mischwasserkanal der Marker Allee. Hierfür wurde bereits im Zuge des Knotenpunktausbaus Marker Allee eine Anschlussmöglichkeit vorbereitet. Die Schmutzwasserabflüsse des Studentischen Wohnens sowie des Lebensmittelsupermarktes können auf kurzem Wege direkt an den Kanal Marker Allee angeschlossen werden. Der nördliche Teil des Technologieparks und der Wohnbereich (Bebauungsplan Nr. 01.122 - Paracelsus-Areal -) leiten schmutzwasserseitig in den Mischwasserkanal des Peter-Röttgen-Platzes ein.

10.2.4. Niederschlagswasserbeseitigung

Die Niederschlagsabflüsse werden über ein neues Regenwasserkanalnetz im freien Gefälle an einen ebenfalls neu zu erstellenden Ableitungskanal in Richtung Ahse abgeleitet. Dieser neue Ableitungskanal wird in der nördlichen Richtungsfahrbahn zwischen dem vorhandenen Mischwasserkanal und der Baumreihe liegen und nördlich der Brücke Marker Allee in die Ahse münden. Der Radweg und der Gehölzstreifen entlang des Gewässers müssen hierzu gequert werden. Zur Minimierung der Länge des Ableitungskanals Marker Allee wird der Regenwasserkanal auf dem Paracelsus-Gelände nördlich und östlich des geplanten Lebensmittelsupermarktes verlaufen und dementsprechend erst östlich des Marktes auf die Marker Allee treffen.
An das Regenwasserkanalsystem werden sowohl die öffentlichen Verkehrsflächen (Fahrbahnen, Gehwege, Stellplätze) als auch die privaten Grundstücke (Dach- und Hofflächen, Zufahrten, Stellplatzanlagen) angeschlossen.
Aufgrund der Flächencharakteristik des Plangebietes mit dem Wohngebiet im Norden und dem Technologiepark im Zentrum des Gebietes ist mit überwiegend unbelasteten bis schwach belasteten Niederschlagswasserabflüssen und einer dementsprechend unerheblichen Belastung durch Schwermetalle und organische Schadstoffe zu rechnen. Lediglich die Abflüsse der südlichen Zufahrtsstraße von der Marker Allee, über die auch die Zufahrt zum geplanten Lebensmittelsupermarkt erfolgt, werden behandlungsbedürftig sein.

10.2.5. Grundwasserstand

Aufgrund der temporär geringen Flurabstände des Grundwassers 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. Ein entsprechender Hinweis wurde in die textlichen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 01.121 - An der Hochschule - aufgenommen.

Hamm, 31.10.2012

gez. Schulze Böing
Stadtbaurätin

gez. Muhle
Ltd. Städtischer Baudirektor

Anhang

1. Tabellarische Zusammenfassung

Name des Verfahrens	Bebauungsplan Nr. 01.121 - An der Hochschule -	
Lage des Plangebietes	- Stadtbezirk 01 Hamm-Mitte - Nördlich der Marker Allee gegenüber des zukünftigen Standortes der Hochschule Hamm-Lippstadt	
Struktur des Plangebietes (Bestand)	- Kasernenbrache mit aufstehenden Gebäuden, teilweise leerstehend	
Charakteristik der Planung / geplante Nutzungs- bzw. Bebauungsstruktur	- Reaktivierung einer innerstädtischen Brachfläche - Nutzung für studentisches Wohnen - Nutzung als Nahversorgungsstandort	
Art des Verfahrens	Beschleunigtes Aufstellungsverfahren gemäß § 13a BauGB	
Verfahrensverlauf	Aufstellungsbeschluss	03.07.2012 (Vorlage Nr. 1065/12) und erneut 10.12.2012 (Vorlage 1150/12)
	Scoping gem. § 4 (1) BauGB	06.06. - 26.06.2011
	Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB	Bürgerversammlung am 16.05.2011
	Landesplanerische Abstimmung	08.11.2012
	Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB	14.08. - 14.09.2012
	Offenlegungsbeschluss	10.12.2012
	Öffentl. Auslegung gem. § 3 (2) BauGB	20.12.2012 - 25.01.2013
	Satzungsbeschluss	05.03.2013
	Rechtskraft	15.03.2013
Vorbereitende Bauleitplanung (FNP)	Berichtigung des FNP gemäß § 13a (2) Nummer 2 BauGB	
Relevante informelle vorbereitende Planungen	- Städtebaulicher Rahmenplan Paracelsus Kaserne 2011 - Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept Hamm – Fortschreibung 2010	
Organisation der Erschließung	- Äußere Erschließung (Anbindung Pkw, Fuß und Rad) über Marker Allee - Innere Erschließung über 10-12 m breite öffentliche Verkehrsflächen im Separationsprinzip - Ergänzende Geh-, Fahr- und Leitungsrechte im Sondergebiet 2 „Supermarkt“ und der zugehörigen Grünfläche (2) zugunsten der zuständigen Ver- und Entsorgungsträger	
Planausweisung / Dichtewerte	- Art der baulichen Nutzung: Sondergebiet 1 „Studentisches Wohnen“, Sondergebiet 2 „Supermarkt“ - Grundflächenzahl 0,6 bzw. 0,8, Geschossflächenzahl 1,6 bzw. 1,0 - Zulässige Zahl der Vollgeschosse: max. IV bzw. min. I - max. II - max. Gebäudehöhe 75,50 m ü. NHN bzw. 67,50-72,50 m ü. NHN - Dachform: FD - Gestalterische Festsetzungen zur Gestaltung baulicher Anlagen, Begrünung und zu Werbeanlagen	
Grünflächen	- Festsetzung privater Grünflächen (1) und (2) - Pflanzgebote: Einzelbäume	
Verkehr	- Parken: Stellplatznachweise auf privater Grundstücksfläche - ÖPNV: Nächstgelegene Buslinie auf der Marker Allee	
Entwässerung	- Trennsystem - Ableitung des Niederschlagswassers in die neue Ahse	
Kompensationsmaßnahmen / Ausgleichsflächen	Im vorliegenden Planungsfall nicht vorgesehen (§ 13a BauGB).	

Sonstige Anmerkungen	- Flächenmobilisierung: Privatbesitz (Vorhabenträger) - Keine Altlasten - Kein Denkmalschutz - Kampfmittel vorhanden	
Gutachten	Artenschutz	Herbstreit Landschaftsarchitekten: B-Plan 01.121 „An der Hochschule“ und B-Plan 01.122 „Paracelsus Areal“ in Hamm, Neuplanung im Bereich der ehemaligen Paracelsus-Kaserne – Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Bochum, Oktober 2012
	Immissionsschutz	ITAB Ingenieurbüro für technische Akustik und Bauphysik: Geräuschimmissions-Untersuchung zum Bebauungsplan-verfahren Hamm Paracelsus Kaserne, Gutachterlicher Bericht auf der Grundlage von Geräuschimmissions-Berechnungen nach TA Lärm und RLS 90, Dortmund, Oktober 2012
	Verkehr	ambrosius blanke Ingenieurbüro für Verkehrs- und Infrastrukturplanung: Entwicklungskonzept Paracelsus Kaserne Hamm – Verkehrsuntersuchung, Bochum, Oktober 2012
	Hydrogeologie / Boden	-
	Altlasten	Mull und Partner: Detailuntersuchung von kontaminationsverdächtigen Flächen auf der Bundesliegenschaft Truppenunterkunft Paracelsus-Kaserne Hamm, Hagen, Juli 2007
	Vorprüfung des Einzelfalls	Herbstreit Landschaftsarchitekten: Vorprüfung des Einzelfalls nach § 3a UVPG, September 2012
	Sonstige	- BBE Handelsberatung GmbH: Auswirkungsanalyse zum Planvorhaben „Lebensmittel-Supermarkt“ auf dem Gelände der ehemaligen Paracelsus-Kaserne in der Stadt Hamm, Köln, Juni/Juli 2012 - KLT Consult GmbH: Entwässerungskonzept, Lippstadt, Oktober 2012
Flächenbilanzierung	**Gesamtfläche (Plangebiet)**	**ca. 19.460 m²**
	SO 1-Gebiet „Studentisches Wohnen“	ca. 7.885 m² (37 %) - davon ca. 1.214 m² priv. Grünfläche (1)
	SO 2-Gebiet „Supermarkt“	ca. 9.373 m² (52 %) - davon ca. 808 m² priv. Grünfläche (2)
	Verkehrsflächen	ca. 2.200 m² (11 %)

2. Tabellarische Zusammenfassung der Vorprüfung des Einzelfalls für die Bebauungspläne Nr. 01.121 und Nr. 01.122

Merkmale des Bebauungsplans

1.1	das Ausmaß, in dem der B-Plan einen Rahmen im Sinne des § 14b Abs. 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung setzt
Zur Reaktivierung und Neuentwicklung der etwa 8,65 ha großen ehemaligen Kasernenfläche Paracelsus nahe der Hammer Innenstadt ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Die derzeitig bestehende Nutzung von Teilflächen durch die Hochschule ist nur von vorübergehender Art. Der Bebauungsplan ist in seinen Festsetzungen sehr stark an das Investitionskonzept angepasst und setzt damit einen relativ engen Rahmen hinsichtlich einer zukünftigen Nutzung. Das nördlich gelegene Quartier wird als Wohngebiet entwickelt, während für das südliche Teilgebiet eine Entwicklung in Form einer Mischnutzung aus hochschul-affinen Dienstleitungen, Studentenwohnen und einem Nahversorgungsangebot vorgesehen ist. Art und Maß der baulichen Nutzung nehmen dabei Bezug auf das städtebauliche Umfeld. Örtliche Grünstrukturen werden berücksichtigt.	
1.2	das Ausmaß, in dem der B-Plan andere Pläne und Programme beeinflusst
Durch den Bebauungsplan werden die Bestimmungen des Baugebietsplans „Hamm-Mitte“ ersetzt (Gebiet für Gemeinbedarf, „Fiskalische Nutzung“). Es wird eine Berichtigung des Flächennutzungsplans gemäß § 13a (2) Nr. 2 BauGB erforderlich. Der B-Plan 01.129 „Hochschule Hamm-Lippstadt“ wird sowohl räumlich als auch inhaltlich sinnvoll ergänzt. Auswirkungen auf die Darstellungen des Landschaftsplans sind nicht zu erwarten.	
1.3	die Bedeutung des B-Plans für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung
Die Reaktivierung und Umnutzung einer bereits bebauten / versiegelten Fläche ist aus Umweltgesichtspunkten gegenüber einer Neuentwicklung in bislang nur wenig oder unbeeinflussten Gebieten positiv zu werten (Vermeidung eines zusätzlichen Flächenverbrauchs). Der enge Bezug zur südlich gelegenen Hochschule lässt zudem von einer dauerhaften Nachfrage der angestrebten Nutzungen ausgehen, so dass auch eine nachhaltige Ausnutzung der beanspruchten Ressourcen zu erwarten ist.	
1.4	die für den B-Plan relevanten umweltbezogenen, einschließlich gesundheitsbezogener Probleme
Mit Reaktivierung einer bereits baulich genutzten Fläche durch Entwicklung von (studentischem) Wohnen, nicht störendem hochschul-affinem Gewerbe und eines Nahversorgungsangebotes ist nicht von relevanten umwelt- und gesundheitsbezogenen Problemen des Bebauungsplans auszugehen.	
1.5	die Bedeutung des B-Plans für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften
Mit Blick auf die EU-Umgebungslärmrichtlinie sowie die EU-Verordnung zur Luftqualität ist davon auszugehen, dass sich durch den Bebauungsplan keine relevanten zusätzlichen Belastungen auf die geplanten sowie die im Umfeld vorhandenen Nutzungen ergeben. Bezug nehmend auf die Störfall-Verordnung und zahlreiche weitere Immissionsschutzverordnungen sind beachtenswerte emittierende oder mit gefährlichen Stoffen umgehende Anlagen im Umfeld des Plangebiets nicht bekannt. Im Plangebiet selbst sind entsprechende Anlagen ebenfalls nicht vorgesehen. Für die Vorschriften im Rahmen des Schutzgebietsnetzes Natura 2000 bzw. der FFH- und Vogelschutzrichtlinie ist keine Bedeutung des B-Plans gegeben.	

Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete

2.1	die Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen

Der vorhandene Gebäudebestand wird vollständig rückgebaut. Sonstige vorhandene Infrastruktureinrichtungen (z.B. Leitungsnetz, Verkehrswege) werden ebenfalls rückgebaut bzw. im Sinne der geplanten Nutzungen entsprechend erneuert.
Mit der Errichtung neuer Gebäude einschließlich Stellplatzflächen und Verkehrswegen werden derzeit vorhandene Grünflächen überbaut. Gleichzeitig erfolgen im Bereich geplanter Grün- und Freiflächen in einem nicht unbeträchtlichen Maße Entsiegelungen, so dass gegenüber dem Ausgangszustand von einem insgesamt geringeren Versiegelungsgrad im Gesamtgebiet auszugehen ist, was insbesondere positive Wirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser und Klima / Lufthygiene hat.
Die Entwässerung des Gebiets wird im Trennsystem erfolgen. Dabei werden die Schmutzwasserabflüsse über ein neues Schmutzwasserkanalnetz im freien Gefälle an zwei Übergabepunkten in die städtische Mischwasserkanalisation eingeleitet. Die Regenwasserabflüsse werden über ein separates Regenwasserkanalnetz im freien Gefälle an einen ebenfalls neu zu erstellenden Ableitungskanal in Richtung (neue) Ahse angeschlossen. Die Mündung in die Ahse liegt voraussichtlich nördlich der Brücke Marker Allee. Eine entsprechende Einleitungsgenehmigung wird nach Abschluss der Planungen beantragt. Es ist davon auszugehen, dass mit der Einleitung keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser verbunden sind. Mögliche Beeinträchtigungen des die Ahse begleitenden Gehölzstreifens sind im Rahmen der Einleitungsgenehmigung zu berücksichtigen.
Die in den Randbereichen des Plangebiets stockenden Gehölzbestände sollen weitgehend erhalten bleiben, während die übrigen Vegetationsbestände überplant werden. Allerdings sieht der B-Plan mit dem Grünen Keil südlich des Wohnquartiers und verschiedenen Anpflanzungs-/ Begrünungsfestsetzungen umfangreiche Maßnahmen mit ausgleichenden Wirkungen vor.
Erhebliche Auswirkungen auf vorkommende Tierarten sind im Plangebiet und Umfeld, auch unter Einbeziehung artenschutzrechtlicher Aspekte, nicht zu erwarten.
Die Qualität des Ortsbildes wird sich insbesondere aufgrund des zunehmenden Freiflächenanteils mit Vegetationsflächen sowie fußläufig nutzbaren Grün-/ Verbindungsachsen gegenüber dem derzeitigen Zustand verbessern. Art und Maß der baulichen Nutzung werden sich an die umgebende Bausubstanz anpassen.
Besondere lufthygienisch relevante Belastungen werden durch die im Plangebiet vorgesehenen Nutzungen nicht hervorgerufen. Auch sind, mit Ausnahme des Nahversorgungsmarktes und der dort verstärkt auftretenden Verkehrsbewegungen, keine erhebliche Lärmbelastungen verursachenden Nutzungen geplant. Ebenso sind Belästigungen durch Gerüche, Erschütterungen oder gefährdende elektromagnetische Strahlungen nicht zu erwarten. Ein reibungsloser Verkehrsablauf und ausreichend Stellplatzkapazitäten werden gewährleistet.

2.2	den kumulativen und grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen

Trotz Beanspruchung verschiedener vorhandener Vegetationsstrukturen nehmen die Grün- und Freiflächenanteile im Plangebiet gegenüber dem Ausgangszustand insgesamt zu, womit positive Wirkungen auf sämtliche Schutzgüter verbunden sind, die sich im Zuge von Wechselwirkungen noch zusätzlich verstärken können.
Grenzüberschreitende Auswirkungen können ausgeschlossen werden.

2.3	die Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit (zum Beispiel bei Unfällen)

Mit der geplanten (studentischen) Wohnnutzung und dem Nahversorgungsangebot sind in der Regel keine Risiken für die Umwelt und die menschliche Gesundheit verbunden. Im Bereich der hochschulaffinen Nutzungen ist die Ansiedlung von Betrieben, die mit gefährlichen Stoffen umgehen und entsprechende Achtungsabstände gemäß Störfallverordnung erfordern würden, nicht vorgesehen. Auch liegt das Plangebiet nicht innerhalb des Achtungsabstandes einer außerhalb des Gebiets vorhandenen „Störfall-Anlage“.
Vor diesem Hintergrund sind besondere Risiken für die Umwelt nicht zu erwarten.

2.4	den Umfang und die räumliche Ausdehnung der Auswirkungen

Die mit der Beseitigung vorhandener Vegetationsstrukturen sowie mit der durch Entsiegelungsmaßnahmen zunehmenden Neuanlage von Grün- und Freiflächen verbundenen Wirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/ Luft, Tiere, Pflanzen und Ortsbild beschränken sich in ihrer räumlichen Ausdehnung auf das Plangebiet und das unmittelbar angrenzende Umfeld.
Die zur Entwässerung des Gebiets geplante ortsnahe Einleitung in die Ahse führt zu nicht relevanten Auswirkungen in einer Entfernung von ca. 150 m zum Plangebiet.
Insbesondere im Zusammenhang mit der südlich angrenzenden, im Bau befindlichen Hochschule ist zukünftig mit einem verstärkten Verkehrsaufkommen im Umfeld des Plangebiets zu rechnen. Es wurde jedoch nachgewiesen, dass ein akzeptabler Verkehrsfluss gegeben ist und sich deutliche Kapazitätsreserven ergeben.

Auch werden zukünftig die schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005 für ein Allgemeines Wohngebiet (WA) von tagsüber 55 dB(A) eingehalten. Die lediglich an den zur Marker Allee nächstgelegenen Wohnhäusern auftretende Überschreitung des Orientierungswerts ist im Wesentlichen bereits heute gegebenen und auf den auf der Marker Allee vorhandenen Verkehr zurückzuführen.	
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
Das von den Auswirkungen der Bebauungsplanung betroffene Gebiet stellt sich heute als bereits deutlich anthropogen überprägter Siedlungsbereich mit einem überwiegend hohen Versiegelungsgrad dar. Besondere natürliche Merkmale sind allenfalls in dem vorhandenen Baumbestand zu sehen, der in großen Teilen erhalten bleiben soll. Elemente des kulturellen Erbes bleiben vom Vorhaben unberührt.	
2.6	folgende Gebiete:
2.6.1	Natura 2000-Gebiete nach § 7 Abs. 1 Nr. 8 des BNatSchG
Natura 2000-Gebiete liegen in der nordöstlichen Lippeaue (DE-4314-401 VSG, DE-4213-301); relevante Auswirkungen können ausgeschlossen werden.	
2.6.2	Naturschutzgebiete gemäß § 23 des BNatSchG
Das NSG Schlagmersch (N11) liegt in der nordöstlichen Lippeaue; relevante Auswirkungen können ausgeschlossen werden.	
2.6.3	Nationalparke gemäß § 24 des BNatSchG
Auswirkungen auf Nationalparke werden ausgeschlossen.	
2.6.4	Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß §§ 25 und 26 BNatSchG
Auswirkungen auf Biosphärenreservate werden ebenso ausgeschlossen wie relevante Auswirkungen auf das südlich gelegene Landschaftsschutzgebiet „Haus Kentrop“ (L39).	
2.6.5	Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG
Der weiter südlich gelegene Altarm der Alten Ahse ist gesetzlich geschützter Biotop GB-4313-025. Erhebliche Beeinträchtigungen durch das Bauvorhaben werden ausgeschlossen.	
2.6.6	Wasserschutzgebiete gem. § 51 WHG, Heilquellenschutzgebiete gem. § 53 Abs. 4 WHG sowie Überschwemmungsgebiete gem. § 76 WHG
Wasserschutzgebiete bzw. Heilquellenschutzgebiete gemäß § 51 bzw. § 53 Abs. 4 WHG sind im Stadtgebiet nicht vorhanden; das Überschwemmungsgebiet der Ahse bleibt auf den eigentlichen Gewässerlauf beschränkt. Relevante Auswirkungen auf das Überschwemmungsgebiet können auch unter Berücksichtigung möglicher Einleitungen ausgeschlossen werden	
2.6.7	Gebiete, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind
Entlang der Ostenallee nordwestlich des Plangebietes werden die Grenzwerte der Umgebungslärmrichtlinie der EU bereits überschritten. Aufgrund der geplanten Wohnnutzung im nördlichen Bereich des Bebauungsplans sowie der vorgesehenen Ansiedlung von nicht störendem Gewerbe in den südlichen Teilbereichen kann ausgeschlossen werden, dass die bestehende Lärmsituation an der Ostenallee durch den Bebauungsplan weiter verstärkt wird. Angaben zur lufthygienischen Situation im Plangebiet sind mit Blick auf die EU-Verordnung zur Luftqualität derzeit nicht bekannt. Relevante Auswirkungen durch die Planung auf die Lufthygiene können allerdings ausgeschlossen werden.	
2.6.8	Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 2 ROG
Der B-Plan folgt dem Ziel der Konzentration von Siedlungstätigkeiten auf vorhandene Siedlungen und Zentrale Orte; Freiräume bleiben unberührt. Das Angebot der Grundversorgung wird durch den geplanten Nahversorgungsmarkt als Vollsortiment gewährleistet, wobei relevante Auswirkungen auf Innenstädte / örtliche Zentren nicht zu erwarten sind.	
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
Drei Baudenkmäler an der nördlich gelegenen Ostenallee bleiben vom Vorhaben unberührt.	