



**NEWCASTLE BARRACKS**



*Auftraggeber*  
Stadt Hamm  
Der Oberbürgermeister  
Stadtplanungsamt  
Technisches Rathaus  
Gustav-Heinemann-Str. 10  
59065 Hamm

*Ansprechpartner*  
Andreas Mentz  
Andrea Wickel

*Bearbeitung:*  
Post • Welters  
Architekten & Stadtplaner BDA/SRL  
Arndtstraße 37  
44135 Dortmund/Köln

Hartmut Welters  
Joachim Sterl

Hamm/Dortmund, März 2007  
Gefördert mit Mitteln des Landes Nordrhein-Westfalen.



Rahmenplanung

# NEWCASTLE BARRACKS

in Hamm

<b>Planungsanlass/Aufgabenstellung</b>	<b>4</b>
<b>Rahmenbedingungen</b>	<b>6</b>
Geschichte der Stadt Hamm	
Geschichte des Plangebietes	
Städtebauliche Planungen in der Umgebung	
<b>Umgebung des Plangebietes</b>	<b>8</b>
Nutzungen/Versorgung	
Freiraum	
Verkehr	
<b>Das Plangebiet</b>	<b>10</b>
Realnutzung	
Vorhandene Bebauungsstruktur	
Gebäudenutzung	
Planungsrecht	
<b>Analyse des Plangebietes</b>	<b>14</b>
Schwächen	
Stärken	
<b>Analyse des Gebäudebestandes</b>	<b>18</b>
Kategorisierung des Gebäudebestandes	
Vertiefende Untersuchung für ausgewählte Gebäude	
<b>Strukturkonzepte</b>	<b>22</b>
Leitbild für die Entwicklung	
Strukturkonzept 1	
Strukturkonzept 2	
Strukturkonzept 3	
Fazit	
<b>Städtebaulicher Rahmenplan</b>	<b>26</b>
Städtebaulicher Entwurf	
Nutzungen	
Erschließung	
Freiraum	
Baulich-Räumliche Gestaltung	
Details	
Alternative Bausteine	
<b>Empfehlungen für Umbauten des Gebäudebestandes</b>	<b>32</b>
<b>Bürgerbeteiligung</b>	<b>34</b>
<b>Ausblick auf das weitere Verfahren</b>	<b>35</b>

## Planungsanlass/Aufgabenstellung

Das ehemals militärisch genutzte Plangebiet umfasst eine Größe von ca. 12 ha und liegt in ca. 3,5 km Entfernung östlich vom Zentrum der Stadt Hamm im Stadtbezirk Uentrop. Es wird folgendermaßen begrenzt (siehe auch Karte Seite 5):

- im Norden von der Ludwig-Teleky-Straße bzw. der Straße Alter Uentrop Weg,
- im Osten von dem angrenzenden Fuß- und Radweg,
- im Süden von den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen bzw. dem Gelände der Ketteler-Schule und
- im Westen von der angrenzenden Wohnbebauung bzw. der Schützenstraße.

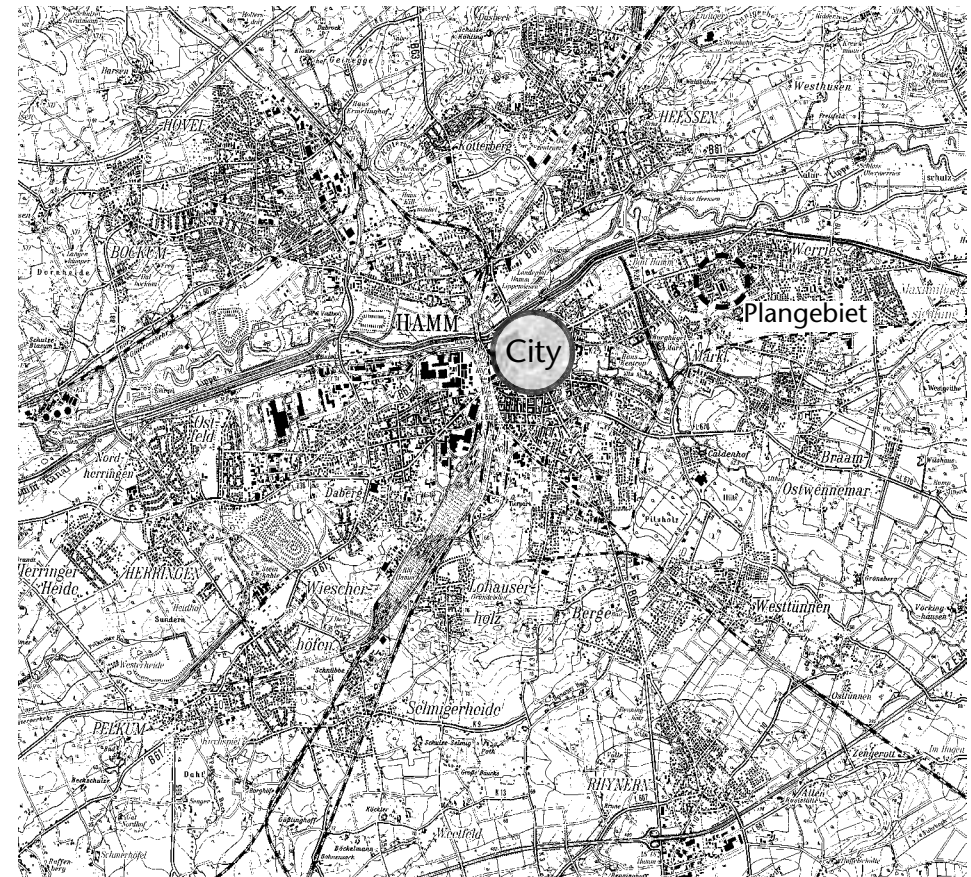
Ursprünglich militärisch genutzt, gab es eine Reihe von zivilen Zwischennutzungen in den letzten Jahrzehnten. Nach Schließung der Aussiedleraufnahmestelle im Jahr 2005 soll die Fläche nun städtebaulich neu entwickelt werden.

Das Gelände wird heute in erster Linie durch die ehemaligen Mannschaftsgebäude aus den 1930er Jahren an der Ludwig-Teleky-Str. bzw. an der Straße Alter Uentrop Weg geprägt. Diese sollen auch in die neuen städtebaulichen Strukturen integriert werden. Im südlichen Teil des Geländes befinden sich eine Reihe von weiteren Gebäuden, die aber größtenteils

nicht erhaltenswert sind. Das Umfeld ist weitestgehend durch Wohnnutzungen geprägt. Der Standort grenzt im Süden an einen Grün- und Freiraumkorridor, der langfristig die Innenstadt und den Bereich Kurpark mit dem Zentrum Werries und dem Maximilian-Park verknüpfen soll. Darin eingebunden liegen die Ketteler-Schule und das Westfälische Institut für Jugendpsychiatrie südlich des Plangebietes.

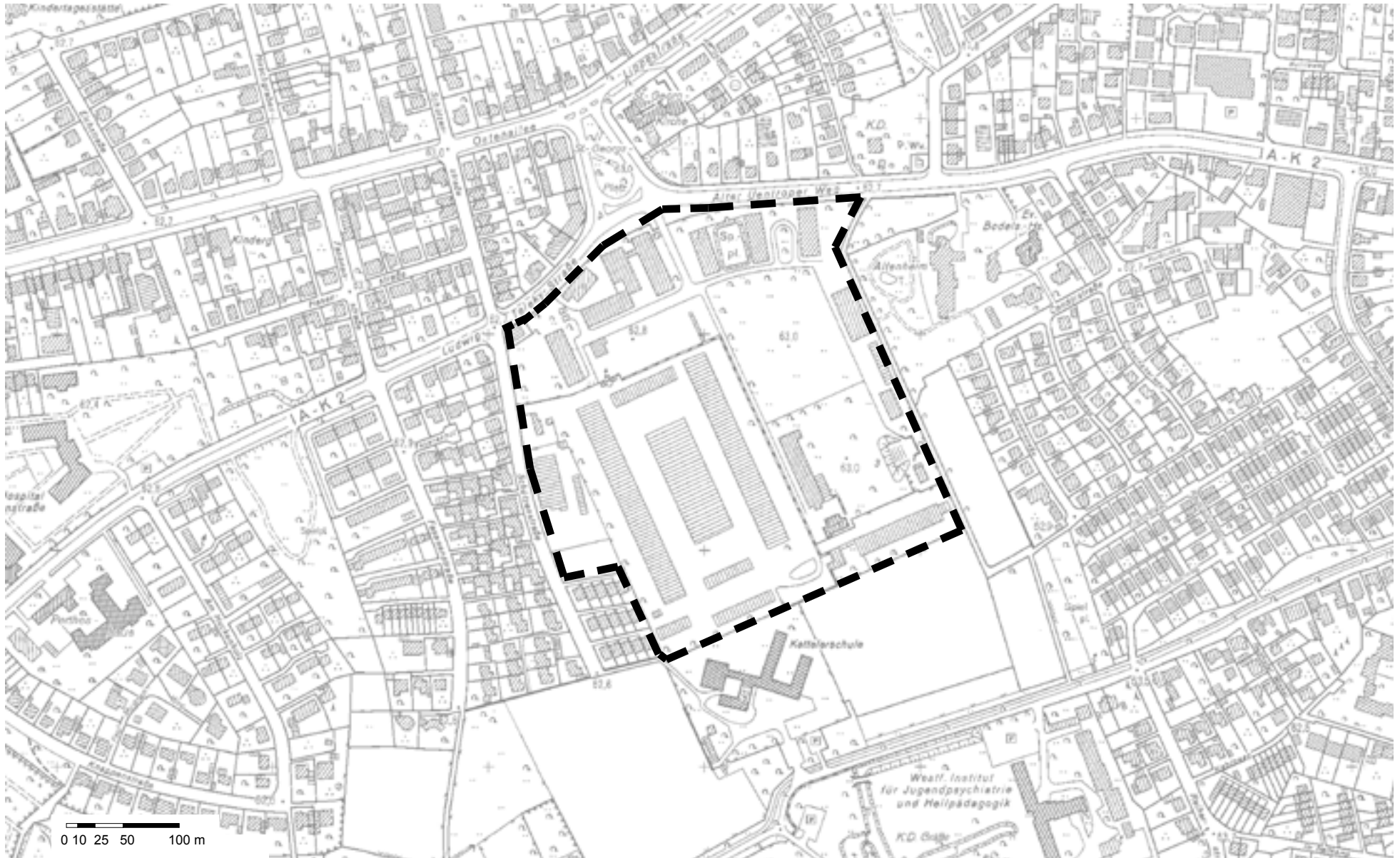
Als Grundlage für die weitere Entwicklung und Vermarktung ist die Erarbeitung einer städtebaulichen Rahmenplanung beauftragt worden. Zielvorstellung der Stadt Hamm ist die Entwicklung einer hochwertigen Nutzung, die sich in die Struktur der Umgebung integriert. Der Schwerpunkt wird hierbei bei einer Wohnnutzung gesehen. Außerdem soll das Gelände, das lange Zeit eine unbegehbare Barriere im Stadtgebiet darstellte, durch Grünverbindungen mit der Umgebung vernetzt werden. Mit der Neustrukturierung dieses Standortes kann ein wichtiger Beitrag geleistet werden, durch die Entwicklung von Konversionsflächen die Freirauminanspruchnahme zu reduzieren und so zu einer nachhaltigen Stadtentwicklung beizutragen.

Die Fläche steht im Eigentum der Bundesrepublik Deutschland, vertreten durch die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben.



Lage des Plangebietes in der Gesamtstadt

# Planungsanlass/Aufgabenstellung





## Rahmenbedingungen

Die kreisfreie Stadt Hamm liegt im Osten des Ruhrgebietes und gehört zum Regierungsbezirk Arnsberg. Derzeit (Stand 31.12.2005) wohnen in der Stadt 184.239 Einwohner, die sich auf insgesamt sieben Stadtbezirke verteilen. Folgende Städte und Gemeinden grenzen an die Stadt Hamm (im Uhrzeigersinn beginnend im Osten): Lippetal, Welver, Werl (alle Kreis Soest), Unna, Bönen, Kamen, Bergkamen und Werne (alle Kreis Unna), Ascheberg (Kreis Coesfeld) sowie Drensteinfurt und Ahlen (beide Kreis Warendorf). Hamm liegt in unmittelbarer Nähe der Autobahnen A 1, A 2 und A 44 bzw. A 445. Der Hauptbahnhof stellt einen wichtigen Eisenbahnknoten-

punkt dar. Weitere Bahnhaltepunkte im Stadtgebiet von Hamm sind Bockum-Hövel und Heessen. Die Lippe erstreckt sich über eine Länge von mehr als 30 km durch das Stadtgebiet, parallel verläuft hierzu der Datteln-Hamm-Kanal. Das Stadtgebiet hat eine Nord-Süd-Ausdehnung von 22 km sowie eine Ost-West-Ausdehnung von 18 km. Aufgrund der verkehrsgünstigen Lage und der Nähe zum Ruhrgebiet entwickelte sich Hamm im 19. und 20. Jahrhundert zu einer wichtigen Industriestadt. Hierbei stellen die metallverarbeitende Industrie sowie der Steinkohleabbau ab dem Jahr 1900 wichtige Branchen dar. In den 1970er Jahren begann durch den Strukturwandel eine

tiefgreifende Veränderung der Wirtschafts- und Industriestruktur. Deutlich wurde dies durch umfangreiche Flächenfreisetzungen von ehemaligen Industriestandorten, die für neue Nutzungen vorbereitet werden. Heute besitzt Hamm eine ausgeweitete Industriestruktur mit Schwerpunkten in der Metallverarbeitung, im Maschinenbau, in der chemischen Industrie, in der Logistik und in der Elektrotechnik.

### Geschichte der Stadt Hamm

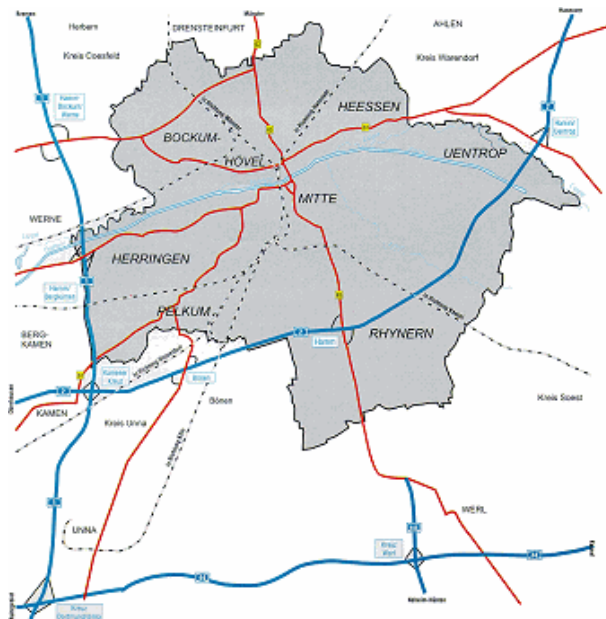
Nachdem die Siedlung Nienbrügge zerstört wurde, bot Graf Adolf I. von der Mark den Einwohnern an, auf seinem Land zu siedeln. Diese Siedlung wurde im März 1226 urkundlich am Aschermittwoch gegründet. Da sie auf der Landspitze zwischen der Einmündung der Ahse in die Lippe entstand und ein solches Areal im Mittelalter als »Ham« bezeichnet wurde, erhielt diese Siedlung den Namen »tom Hamme«. Hieraus entstand dann der Stadtname Hamm. Wichtige Daten der Stadtgeschichte sind:

- 1270 entstand in der Stadt Hamm das Zisterzienserinnenkloster Marienhof, das 1290 auf den Hof Kentrop verlegt wurde.
- 1398 wurde die Grafschaft Mark mit der Grafschaft Kleve vereint und Hamm verlor dadurch seine Bedeutung als Hauptstadt der Grafschaft Mark.
- 1609 kam Hamm durch Erbfolge unter

preußische Herrschaft. Da die Erbfolge zwischen den Dynastien der Pfalzgrafen von Neuburg und den Kurfürsten von Brandenburg umstritten waren, dauerte die Unsicherheit über die Zugehörigkeit zu Preußen bis 1666 an.

- 1808 kam Hamm zum Großherzogtum Berg und wurde Sitz eines Kantons innerhalb des Arrondissements Hamm im Ruhrdepartement.
- Ab 1813 gehörte die Stadt zum preußischen Zivilgouvernement zwischen Weser und Rhein und 1815 wurde Hamm endgültig preußisch. Die Stadt wurde Sitz eines Kreises innerhalb des Regierungsbezirks Arnsberg der Provinz Westfalen. 1820 wurde das damalige »Appellationsgericht« (heute Oberlandesgericht) von Kleve nach Hamm verlegt.
- Mit Wirkung vom 11. April 1901 schied Hamm aus dem Kreis Hamm aus, um eine kreisfreie Stadt zu werden.
- Von 1911 bis 1913 wurde unter dem Stadtbaurat Otto Krafft die Ahse aus der Innenstadt verlegt, wodurch die Stadtentwicklung einen neuen Schub erhielt.
- Im Zweiten Weltkrieg wurde Hamm durch 55 alliierte Luftangriffe zu 60 % zerstört.
- 1975 wird Hamm im Rahmen der kommunalen Neugliederung zur Großstadt.
- 1984 wurde die erste Landesgartenschau in NRW auf einem ehemaligen Zechengelände eröffnet (Maximilian-Park).

### Verkehrliche Anbindung der Stadt Hamm



### Geschichte des Plangebietes

Im Jahre 1936/37 errichtete die Wehrmacht auf dem bis dahin landwirtschaftlich genutzten Bereich die Lippe-Kaserne (Panzerkaserne). Ein Großteil der heute im Plangebiet stehenden Gebäude stammt auch aus dieser Zeit. Nach dem zweiten Weltkrieg diente das Gelände zunächst als »Newcastle Barracks« dem britischen Militär als Panzerkaserne, bevor dann in den Gebäuden von 1960 bis 1981 die Windsor Girls School hier untergebracht war. Seit 1981 wird ein Teil der Gebäude von der Finanzverwaltung des Bundes bzw. dem Zoll genutzt. Darüber hinaus bestand hier im östlichen Plangebiet bis Mitte des Jahres 2005 eine Zwischennutzung als zentrale Aufnahmestelle für Spätaussiedler. Außerdem gab (und gibt) es eine Reihe von anderen temporären gewerblichen Nutzungen im Plangebiet.

### Städtebauliche Planungen in der Umgebung

Die Entwicklung der Fläche der ehemaligen »Newcastle Barracks« muss in engem Zusammenhang mit einer Reihe von städtebaulichen Planungen für andere ehemalige militärisch genutzte Flächen in Hamm betrachtet werden, die sich im weiteren Umfeld des Gebietes der »Newcastle Barracks« befinden. Grundsätzlich ist die Umsetzung der Planungen für die »Newcastle Barracks« auf diese Planungen zeitlich anzupassen, wobei eine Umsetzung der Planungen für die »Newcastle Barracks« nicht kurzfristig vorgesehen ist.

### Paracelsus-Kaserne

Die Konversionsfläche weist eine Größe von ca. 8,5 ha auf. Das Projekt befindet sich in einer sehr frühen Planungsphase, da der Standort noch militärisch genutzt wird. Eine Rahmenplanung liegt bereits vor.

### Marker Depot

Die militärische Nutzung für das »Marker Depot« wurde bereits in den 1990er Jahren aufgegeben. Inzwischen sind hier eine aufgelockerte Wohnbebauung sowie ein Lebensmittel-Discounter entstanden.

### Argonner Kaserne

Für die Flächen der Argonner Kaserne liegt ein rechtskräftiger Bebauungsplan vor. Hier ist überwiegend eine gewerbliche Nutzung vorgesehen.

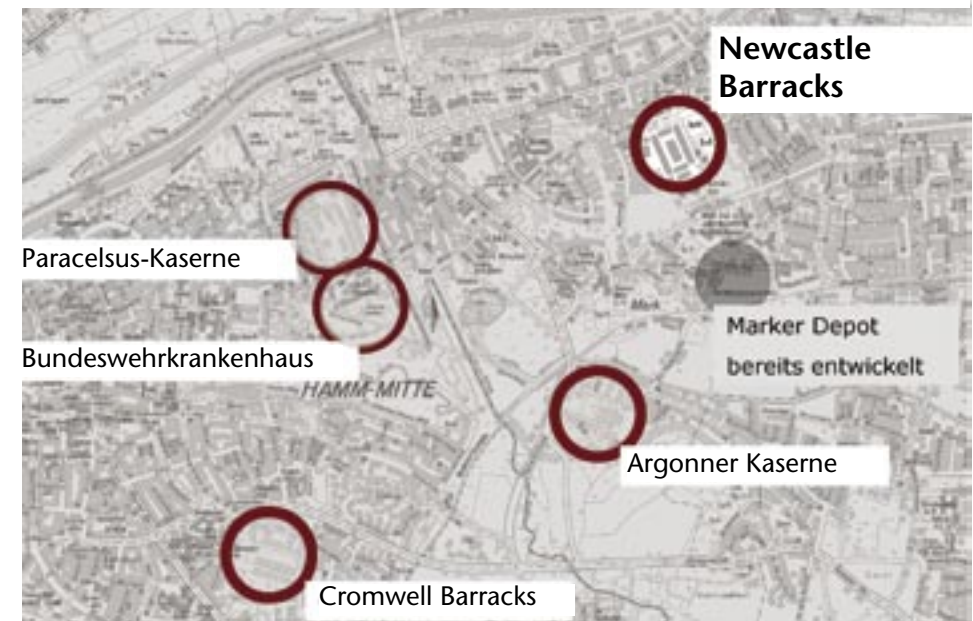
### Cromwell Barracks

Die Konversionsfläche weist eine Größe von ca. 8,5 ha auf. Als neue Nutzungen sind Wohn- und Freiflächen vorgesehen; ein Rahmenplan liegt bereits vor.

### Bundeswehrkrankenhaus

Das Projekt befindet sich in der Transformation für eine neue Nutzung.

### Übersicht der Konversionsmaßnahmen in der Umgebung des Plangebietes



## Umgebung des Plangebietes

Im Folgenden werden die Ergebnisse der Analyse der großräumigen Umgebung des Plangebietes dargestellt, die auch der Karte auf Seite 9 zu entnehmen sind.

### Nutzungen – Versorgung

Die großräumige Umgebung des Plangebietes wird in erster Linie durch eine aufgelockerte Wohnbebauung geprägt. Eingestreut in diese liegen einzelne größere Verwaltungseinrichtungen (z.B. Landesarbeitsgericht) und medizinische Einrichtungen (St. Marien-Hospital, Westfälisches Institut für Jugendpsychiatrie und Heilpädagogik sowie die Einrichtungen im Kurpark Hamm). Relevant für die neue Nutzung des Plangebietes sind insbesondere Schulen, Kindergärten sowie die Versorgungseinrichtungen für den täglichen Bedarf. Kindergärten befinden sich an der Ostenallee sowie an der Marker Dorfstraße. Eine Kindertagesstätte liegt an der Elchstraße. Direkt südlich grenzt die Ketteler-Schule (Grundschule) an das Plangebiet an, etwas weiter südwestlich liegt die Realschule Mark.

In unmittelbarer Nähe des Plangebietes befindet sich das Nahversorgungszentrum (siehe auch Exkurs) »Uentrop Weg«. Neben einigen kleineren Betrieben existiert hier ein Discounter (Penny-Markt) sowie ein Vollsortimenter (EDEKA). Des Weiteren ist das Plangebiet dem Stadtteilzentrum Uentrop Werries zugeordnet. Hier gibt es in ca. 1.500 m Entfernung vom Plangebiet eine

Reihe von (Fach)geschäften, einen ALDI-Discounter sowie einen REWE-Supermarkt. Hinzuweisen ist hierbei, dass die City mit einem umfangreichen Versorgungsangebot vom Plangebiet nur geringfügig weiter entfernt liegt. Kürzlich entstand zudem südlich des Plangebietes auf der Fläche des »Marker Depot« ein weiterer Discounter-Standort (PLUS).

### Freiraum

Bedeutendster Freiraum in der großräumigen Umgebung des Plangebietes ist der zentrale, das Stadtgebiet in Ost-West-Richtung durchlaufende Grünzug der Lippe und des Datteln-Hamm-Kanals, der in ca. 400 m Entfernung nördlich des Plangebietes verläuft. Daneben bildet die Ahse, die in ca. 1.000 m Entfernung westlich des Plangebietes verläuft, einen weiteren wichtigen Nord-Süd-ausgerichteten Grünzug. Von Bedeutung sind darüber hinaus die Grünräume der »Alten Ahse« sowie die Bereiche um den Burghügel Mark, die sich südwestlich des Plangebietes befinden. Mit dem Kurpark Bad Hamm (in ca. 600 m Entfernung) sowie dem Maximilianpark (in ca. 1.500 m Entfernung) gibt es auch zwei wichtige öffentliche Parkflächen in der Nähe des Plangebietes.

### Verkehr

Das Plangebiet liegt südlich des St. Georgs-Platzes, der den Alten Uentrop Weg und die Ludwig-Teleky-Straße (im

weiteren Verlauf: Marker Allee) mit der Ostenallee und der Lippestraße verbindet. Diese Ost-West-Verbindungen führen vom Stadtzentrum in den Bezirk Uentrop. Über den Straßenzug Soester Straße/Hohefeldweg (K 26, Fortsetzung K 1) westlich des Plangebietes kann einerseits die B 63 (Werler Straße) als Autobahnzubringer zur A 2 erreicht werden, andererseits auch die B 61 (Dolberger Straße) als wichtige Ost-West-Achse im Stadtgebiet. Darüber hinaus stellt die Ostwennemarstraße, die östlich des Plangebietes verläuft, eine wichtige stadtinterne Nord-Süd-Verbindung dar. Eine weitere innerörtlich bedeutsame Ost-West-Verbindung ist die südlich des Plangebietes verlaufende Marker Dorfstraße.

Über eine Reihe von Buslinien an der Ludwig-Teleky-Straße/Alter Uentrop Weg, der Ostenallee/Lippestraße sowie der Marker Dorfstraße ist das Plangebiet ideal an das Netz des öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Der nächste Haltepunkt des Bahnverkehr ist der Hauptbahnhof Hamm (ICE-Haltepunkt) in einer Entfernung von ca. 2.000 m mit einer Reihe von regionalen und überregionalen Zugverbindungen. In ca. 400 m Entfernung verläuft südlich des Plangebietes außerdem die Museumseisenbahn, der nächste Haltepunkt befindet sich am Maximilian-Park.

### Exkurs:

#### Einzelhandelskonzept Stadt Hamm

Im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Hamm wurde ein Standortkonzept entworfen. Ziele waren hierbei die Gewährleistung der Nahversorgung, die Förderung funktionierender Haupt- und Nebenzentren sowie die Formulierung von Ergänzungen im Versorgungsnetz. Bestandteil dieses Standortkonzeptes sind die folgenden vier Standortkategorien:

#### City

Der wichtigste Einzelhandelsstandort in der Stadt Hamm, der die höchste Konzentration an Verkaufsflächen aufweist und ein breites Sortiment anbietet.

#### Stadtteilzentrum

Hier werden für die Bevölkerung i.d.R. eines Stadtbezirkes Einzelhandelsangebote aller Branchen auf einfachem und mittlerem Sortimentsniveau vorgehalten.

#### Nahversorgungszentrum

Diese Kategorie soll für ein lokales Einzugsgebiet in möglichst zentraler und integrierter Lage zu den Siedlungsstrukturen ein Einzelhandelsangebot auf einfachem bis mittlerem Niveau beinhalten.

#### Fachmarktstandorte

Diese dienen der Ergänzung der o.g. Angebote. Insbesondere sollen hier großflächige Anbieter mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten angesiedelt werden.



# Umgebung des Plangebietes



## Das Plangebiet

Im Folgenden wird anhand der Realnutzung, der Bebauungs- sowie der Nutzungsstruktur die vorhandene Situation im Plangebiet beschrieben. Außerdem werden die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen für das Plangebiet aufgeführt.

### Realnutzung

Die Nutzung des Plangebietes stellt sich heute sehr heterogen dar, wobei versiegelte und unversiegelte Bereiche ungefähr gleich verteilt sind. Neben der vorhandenen Erschließungsstruktur sind insbesondere gro-

ße Teile des westlichen Plangebietes (um die ehemaligen Pferdeställe bzw. Panzergaragen sowie im Bereich der Stellplatzanlage für den Zoll/das Bundesverwaltungsamt) stark versiegelt. Darüber hinaus gibt es im südöstlichen Plangebiet eine weitere, stärker durchgrünte Stellplatzanlage, die jedoch nicht mehr genutzt wird. An den Randbereichen des Plangebietes befinden sich größere zusammenhängende unversiegelte Bereiche. Daneben prägt die große Freifläche des ehemaligen Sportplatzes im Nordwesten das Plangebiet.

### Vorhandene Bebauungsstruktur

Prägend sind die fünf kammartig, Nord-Südausgerichteten dreigeschossigen Gebäude am Nordrand des Plangebietes, die komplettiert werden durch ein quergestelltes zweigeschossiges Gebäude. Alle diese Gebäude besitzen ein Walmdach. Hierbei handelt es sich um die ehemaligen Mannschaftsunterkünfte bzw. das Stabsgebäude aus den 1930er Jahren. Ergänzt wird dieses signifikante Ensemble aus historischen Gebäuden um das nach Süden zurückgesetzte Gebäude, das als Sporthalle bzw. Kantine genutzt wurde.

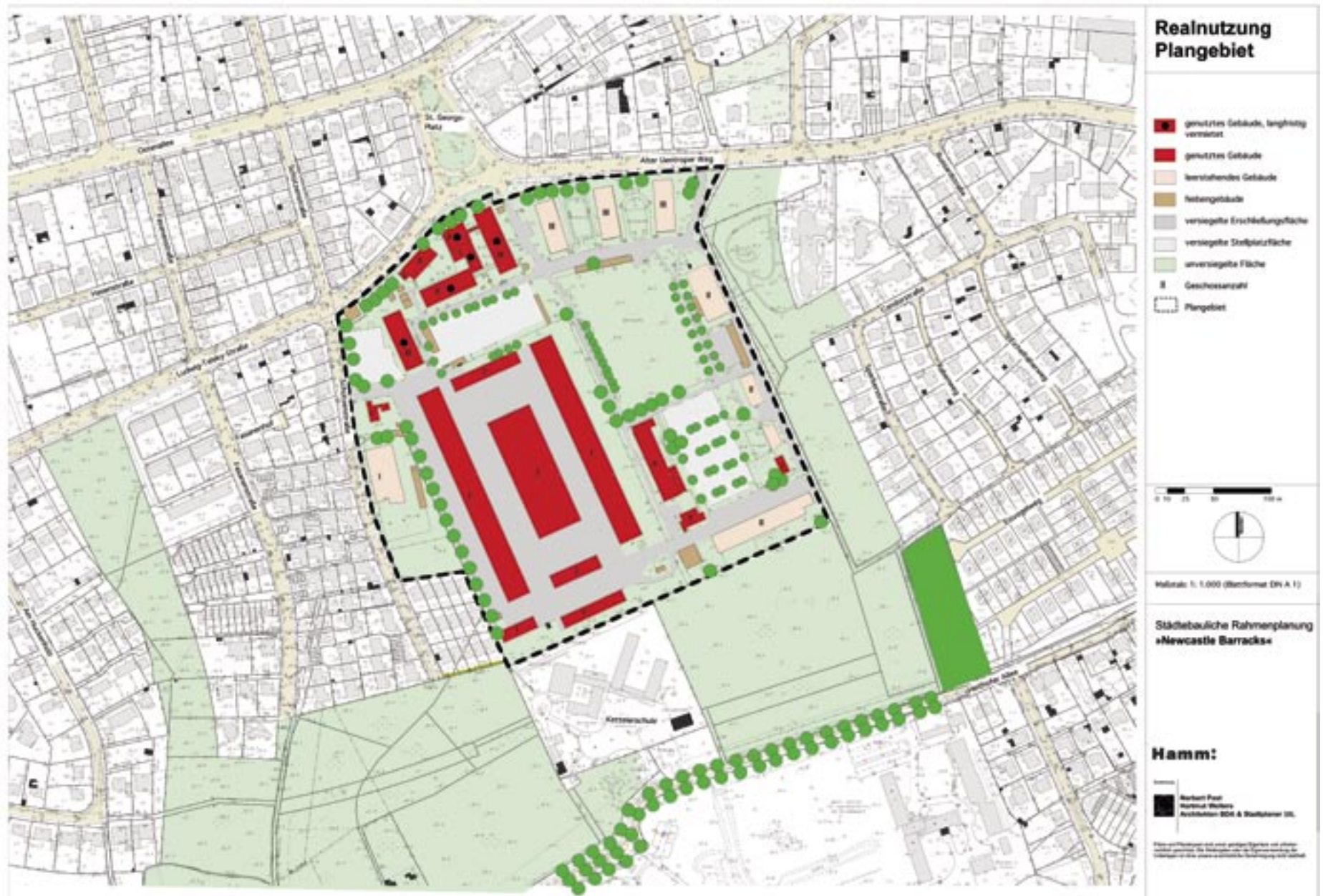
Im nordwestlichen Plangebietsbereich ist der Gebäudebestand im Laufe der letzten Jahrzehnte durch einige untergeordnete Anbauten ergänzt worden. Darüber hinaus befinden sich im südwestlichen Plangebiet eine Reihe von eingeschossigen Gebäuden mit Walmdächern, die in den 1930er Jahren als Pferdeställe erbaut worden sind. Am westlichen Plangebietsrand (angrenzend an die Schützenstraße) sowie im südöstlichen Plangebiet wurden in den 1950/60er Jahren mehrere unterschiedliche Gebäude errichtet.



*Gebäude im Norden bzw. Südwesten des Plangebietes*









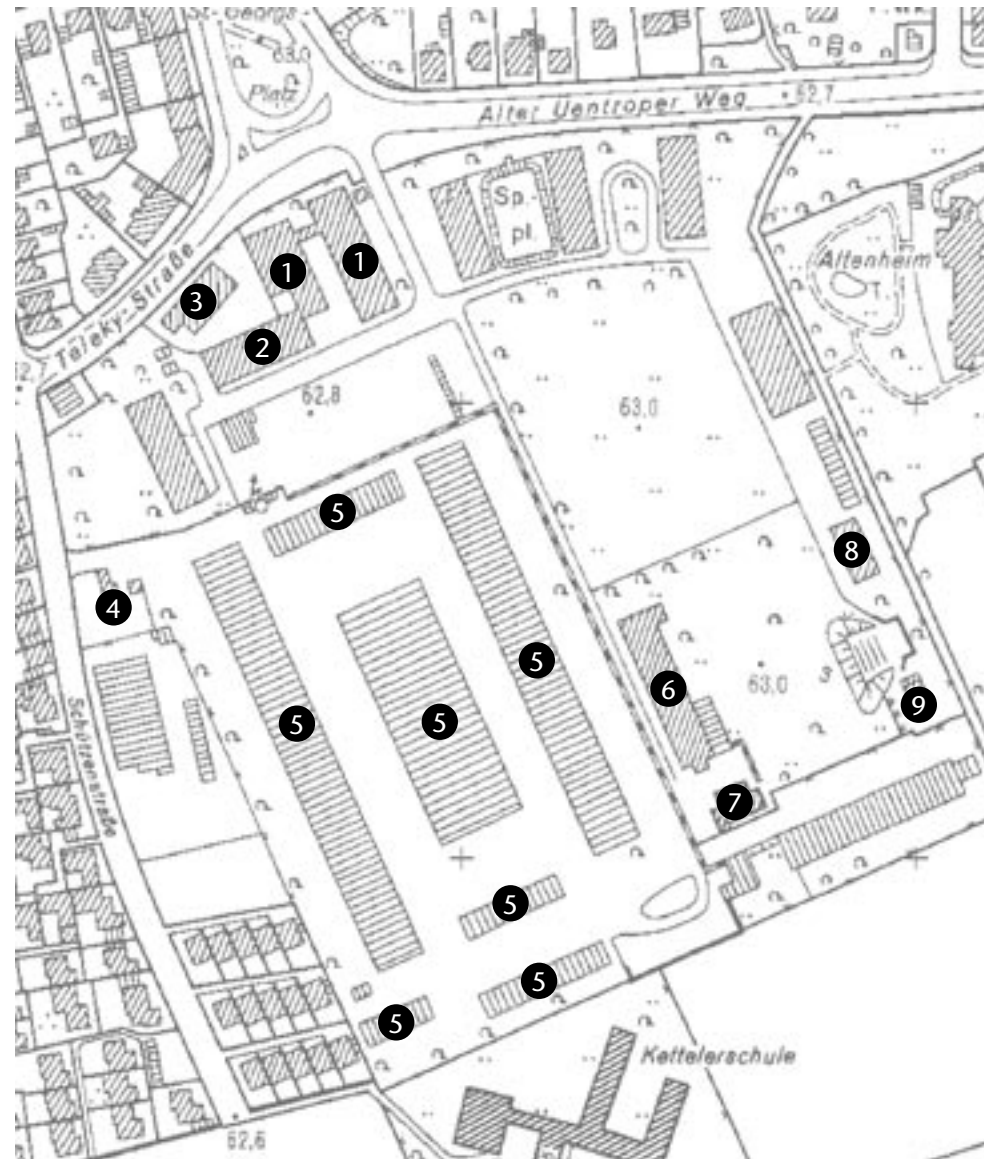
## Das Plangebiet

### Gebäudenutzung

Eine Reihe von Gebäuden im Plangebiet wird derzeit von verschiedenen Nutzungen mit in der Regel kurzfristigen Mietverträgen belegt, wie z.B. das Lager für den Zirkus im südwestlichen Plangebiet oder die Aufbereitungsstelle für Gebrauchtmöbel im Nordwesten des Plangebietes. Die ehemaligen Mannschaftsgebäude (sowie ergänzende Anbauten) im Nordwesten des Plangebietes sind vom Zoll bzw. dem Bundesverwaltungsamt langfristig gemietet worden. Das an die Schützenstraße grenzende Einfamilienhaus ist ebenfalls langfristig vermietet. Darüber hinaus stehen mehrere Gebäude - darunter auch die drei ehemaligen Mannschaftsunterkünfte im Nordosten des Plangebietes - derzeit leer. Weitere Details zur Gebäudenutzung sind dem rechts abgebildeten Plan zu entnehmen.

- 1: Nutzung durch Bundesverwaltungsamt
- 2: Nutzung durch Zoll
- 3: Nutzung privat (Möbelhandel)
- 4: Nutzung privat (Wohnen)
- 5: Nutzung durch Zirkus (zeitweise)
- 6: Nutzung durch Hammer Forum
- 7: Nutzung privat
- 8: Nutzung durch Stadt Hamm (StA 52)
- 9: Nutzung privat (Wohnen)

Alle nicht gekennzeichneten Gebäude:  
Leerstand.



Vorhandene Gebäudenutzungen im Plangebiet

### Planungsrecht

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan als Gemeinbedarfsfläche dargestellt. Im Rahmen der vorgesehenen Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes wurde in den Jahren 2003 und 2004 das »Strukturkonzept zur Stadtentwicklung – Werkstatt Hamm« erarbeitet. Aufbauend auf Diskussionen mit den BürgerInnen sieht dieses informelle Planungsinstrument für das Plangebiet eine zivile Umnutzung vor, die vorwiegend durch Wohnen und Dienstleistungen gekennzeichnet ist. Eine Nachnutzung für die vorhandenen Gebäude im Norden des Gebietes soll dabei Bestandteil



der Überlegungen sein. Über mehrere geplante Anbindungspunkte fügt sich das Gebiet in das Erschließungsnetz ein. Des Weiteren soll überprüft werden, inwiefern der Sportplatz an der Wittmannstraße verlagert werden kann. Vorgeschlagen wird hierbei ein neuer Standort, der östlich an die Ketteler-Schule grenzt.

Relevant für die direkte Umgebung des Plangebietes sind bestehende Bebauungspläne für den südlich an das derzeitige Ausbauen der Schützen- bzw. Fasanenstraße grenzenden Bereich. Hier sieht der in den 1970er Jahren rechtskräftig gewordene Bebauungsplan 02.017

eine großzügige Wohnbauflächenentwicklung, die Verbindung zwischen diesen beiden Straßen sowie die Fortsetzung der Fasanenstraße zur Heithofer Allee vor. Im Zusammenhang mit dem ebenfalls aus dieser Zeit stammenden Bebauungsplan 02.016 ist auch der Ausbau der

Heithofer Allee geplant gewesen. Der Flächennutzungsplan entspricht diesen Planungsabsichten bezüglich der Wohnbauflächen, darüber hinaus wird auch ein östlich an die Ketteler-Schule grenzender Bereich als Erweiterungsfäche für diese Schule dargestellt.

Aufgrund geänderter Rahmenbedingungen soll ein Großteil dieser Planungsabsichten nicht mehr weiterverfolgt werden. Eine Erweiterung der Kettelerschule ist derzeit ebenso wenig vorgesehen wie der Ausbau der Heithofer Allee sowie die Fortsetzung der Fasanenstraße in Richtung Süden.



oben: Bebauungsplan 02.017  
Kleine Abbildung: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan (Markierung: Blatt des o.g. Bebauungsplanes)  
ganz links: Strukturkonzept zur Stadtentwicklung (Ausschnitt)

## Analyse des Plangebietes

Im Rahmen der Analyse des Plangebietes wurden sowohl Schwächen als auch Stärken festgestellt. Diese werden im Folgenden erläutert. Hierbei wird differenziert nach Stärken (bzw. Schwächen) im Plangebiet selber sowie in der angrenzenden Umgebung des Plangebietes. Die Ergebnisse werden in den Karten auf Seite 15 und 17 zusammengefasst.

### Schwächen

#### *Ortsbildabträgliche Gebäudegestaltung*

Einige Gebäude im Plangebiet besitzen durch ihre Gestaltung bzw. den Zustand eine ortsbildabträgliche Wirkung. Neben den Ergänzungen des historischen Gebäudebestandes im Nordwesten des Plangebietes (Foto 1) trifft dieses auch auf die leerstehende ehemalige gewerblich genutzte Halle an der Schützenstraße zu.

#### *Altlastenverdachtsflächen*

Aufgrund der vormals militärischen Nutzung ist von einem generellen Altlastenverdacht für das Plangebiet auszugehen. Dieser besteht insbesondere für den Teilbereich im Südwesten des Plangebietes, der als Tankstelle genutzt worden ist. Zur

Konkretisierung der ggf. vorhandenen Belastungen wird kurzfristig ein Gutachten zur Bodenbelastung erarbeitet.

#### *Fehlende Arrondierung des Siedlungskörpers*

Einige Bereiche im Umfeld des Plangebietes weisen eine fehlende Arrondierung des Siedlungskörpers auf. Hier stoßen landwirtschaftlich genutzte Bereiche ohne einen gestalteten Übergang an private Grundstücksflächen. Betroffen sind hierbei die Flächen südwestlich des Plangebietes, die südlich an die Fasanen- bzw. Schützenstraße angrenzen (Foto 2).

#### *Überdimensionierte Verkehrsflächen/geringe Aufenthaltsqualität*

Der St. Georgs-Platz ist ein wichtiger Bezugspunkt für die Entwicklung des Plangebietes. Heute weist er jedoch einige städtebauliche Mängel auf. Aufgrund der Einbahnstraßenregelung mit jeweils getrennten Fahrbahnen, die jeweils zwei Fahrstreifen aufweisen, sowie der zusätzlichen Verbindungsschleife sind die Verkehrsflächen überdimensioniert ausgelegt. Da die eigentliche Platzfläche von Verkehrsflächen umgeben ist, resultiert hieraus eine nur geringe Aufenthaltsqualität (Foto 3).



Fotos 1 bis 3: Schwächen im Plangebiet bzw. in der Umgebung (weitere Erläuterungen im Text)





## Analyse des Plangebietes

### Stärken

#### *Städtebaulich prägende Gebäude*

Die ehemaligen militärisch genutzten Gebäude am Nordrand des Plangebietes prägen mit ihren gestalterischen Merkmalen positiv den Straßenraum südlich des St. Georgs-Platzes bzw. der Straße Alter Uentropener Weg. Hier wird eine markante städtebauliche Kante mit architektonisch reizvollen Gebäuden ausgebildet, die einen hohen Identifikationswert aufweisen können (Foto 1).

#### *Vorhandene Anbindungen*

Neben der Hauptzufahrt (gegenüber des St. Georgs-Platzes) weist das Plangebiet zwei weitere Anbindungen an das Straßennetz auf (Alter Uentropener Weg sowie Schützenstraße). Diese stellen für die weitere Planung potenzielle sinnvolle Anbindungsmöglichkeiten für den Fahrverkehr und/oder Rad- bzw. Fußwegeverbindungen dar.

#### *Vorhandene Erschließungsstruktur*

Das Plangebiet selber weist eine ausgebaute Erschließungsstruktur auf. Diese besteht im Wesentlichen aus einer zentralen Nord-Süd-Achse, von der mehrere Ost-West-ausgerichtete Achsen abzweigen. Darüber hinaus sind zwei größere Stellplatzanlagen vorhanden. Im südwestlichen Plangebiet sind sämtliche Flächen als Umfahrung der Gebäude ausgebildet. Diese vorhandene Struktur bietet eine Orientierung, muss aber nicht grundsätzlich für die weiteren Planungen übernommen werden (Foto 2).

#### *Wertvoller Gehölzbestand*

Im Plangebiet existiert ein umfangreicher älterer Baumbestand. Prägend sind hierbei eine Reihe von älteren Bäumen im Norden des Plangebietes (direkt angrenzend an die Ludwig-Teleky-Straße/Alter Uentropener Weg), die Eichenreihe im Westen des Plangebietes sowie mehrere Einzelbäume im östlichen Plangebiet. Zielvorstellung ist es, den Baumbestand nach Möglichkeit zu erhalten und in die städtebauliche Konzeption einzubeziehen (Foto 3 und 4).

#### *Attraktive Fuß-/Radwegeverbindungen*

Das Plangebiet ist von einer Reihe attraktiver Rad- und Fußwegeverbindungen umgeben: Im Osten die Rad-/Fußwegeverbindungen zwischen der Straße Alter Uentropener Weg und der Heithofer Allee, im Süden die Heithofer Allee, im Westen eine weitere Rad- und Fußwegeverbindung durch den Freiraum, die in der Schützenstraße fortgesetzt wird, sowie die Hauptradwegeverbindung entlang der Ludwig-Teleky-Straße bzw. der Straße Alter Uentropener Weg. Die vorhandenen Wegeverbindungen bieten sich für eine Vernetzung mit Wegeachsen aus dem Plangebiet geradezu an.

#### *Hohe Freiraumqualität*

Obwohl das Plangebiet inmitten des Siedlungsgefüges liegt, besitzt insbesondere der südlich angrenzende Raum eine hohe Freiraumqualität. Hier liegen landwirtschaftlich genutzte Bereiche, die mit der Heithofer Allee einen attraktiven Abschluss aufweisen



(Foto 5). Weiter südlich befindet sich das Gelände des Westfälischen Institutes für Jugendpsychiatrie und Heilpädagogik, dessen Außenräume wertvolle Altbaumbestände besitzen. Östlich des Plangebietes verläuft ein ebenfalls attraktiver Grünzug, der in Richtung Norden die Anbindung an den Datteln-Hamm-Kanal darstellt. Etwas weiter entfernt, westlich des Plangebietes, verläuft ein weiterer Nord-Süd-Grünzug, der nach den Planungen des Stadtentwicklungskonzeptes ebenfalls mit dem übergeordneten Grünzug entlang des Datteln-Hamm-Kanals vernetzt werden soll.



Fotos 1 bis 5: Stärken im Plangebiet bzw. in der Umgebung (weitere Erläuterungen im Text)



# Analyse des Plangebietes





## Analyse des Gebäudebestandes

Im Rahmen der Analyse des Gebäudebestandes wurde eine Untersuchung des Bauzustandes sowie der städtebaulichen Prägung der Gebäude vorgenommen. Die Ergebnisse münden anschließend in Empfehlungen bezüglich des weiteren Umgangs mit diesen Gebäuden. Details zur Einschätzung des Zustandes und der städtebaulichen Prägung können auch der Karte auf Seite 19 entnommen werden.

### Kategorisierung des Gebäudebestandes

Hinsichtlich der Beurteilung wurden die Gebäude in vier Kategorien eingeteilt, die im Folgenden kurz erläutert werden. Einige Gebäude konnten hierbei schon im Rahmen einer Erstbewertung klassifiziert werden, bei anderen wurde eine ausführliche, checklistengestützte Analyse vorgenommen.

#### *Nicht zu erhaltende Gebäude*



Hierbei handelt es sich um Gebäude, deren Bauzustand sowie die funktionalen

Rahmenbedingungen eine wirtschaftliche Ausnutzung nicht tragfähig erscheinen lassen und nur eine geringe oder sogar negative städtebauliche Prägung vorhanden ist. Deutlich wurde schon bei der Ersteinschätzung, dass die ehemaligen Pferdeställe im westlichen Plangebiet nicht sinnvoll in das städtebauliche Konzept integriert werden können. Gleiches gilt für die ehemalige Freilichtbühne am östlichen Plangebietsrand, deren Zustand als schlecht eingeschätzt wird.

#### *Nicht unbedingt zu erhalten*



Unter diese Kategorie fallen Gebäude, deren Bauzustand sowie die funktionalen Rahmenbedingungen eine wirtschaftliche Ausnutzung nur bedingt tragfähig erscheinen lassen. Sie besitzen jedoch durchaus das Potenzial, eine städtebauliche Prägung auszuüben. Dies betrifft den Erhalt der am südlichen Plangebietsrand liegenden ehemaligen Primary School. Details zu der Analyse hierzu sind auf Seite 20 dargestellt

#### *Erhalt zu prüfen*

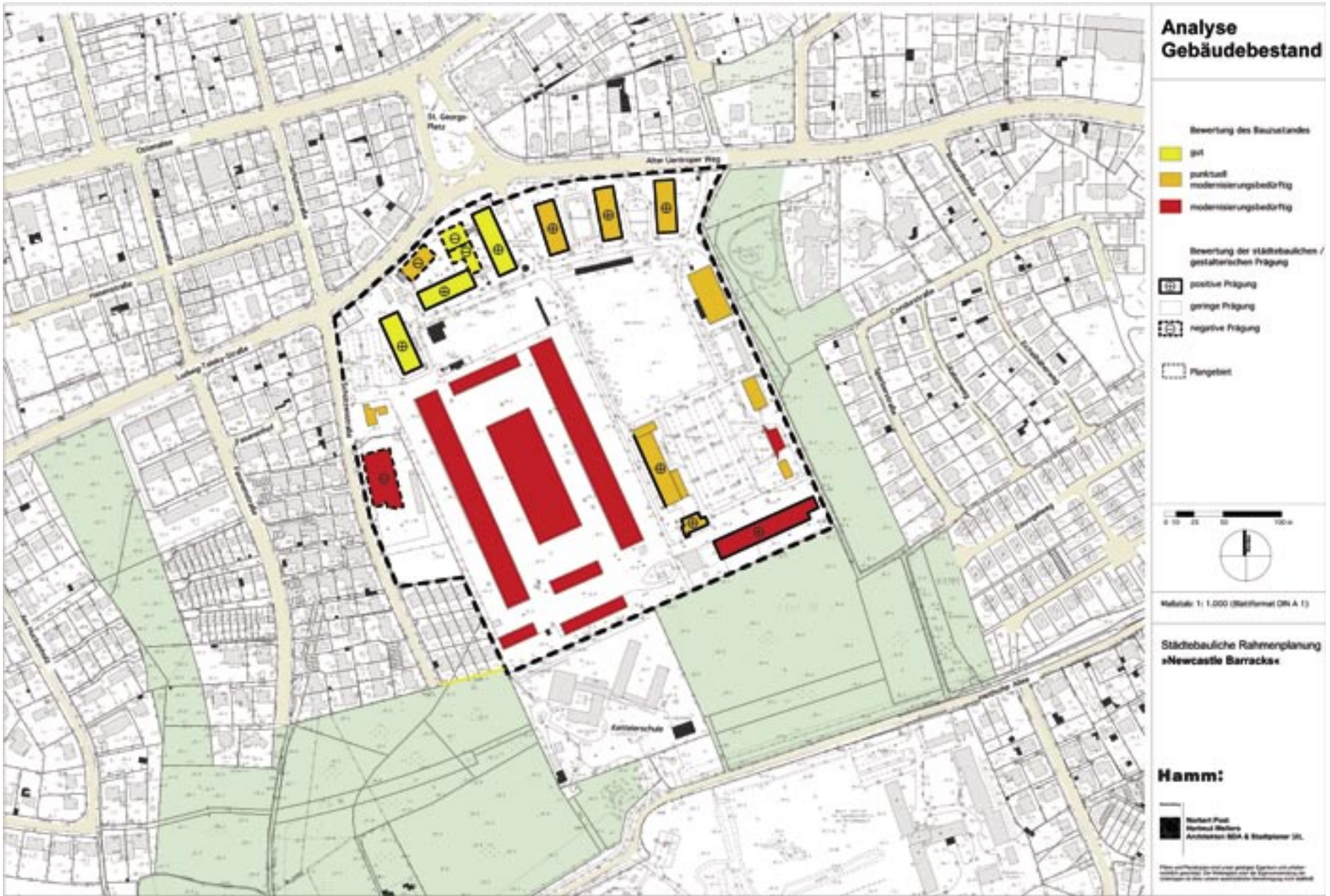


Hierunter sind Gebäude zusammengefasst, deren Bauzustand grundsätzlich den Erhalt rechtfertigt. In der Regel prägen diese auch positiv die Umgebung. Aus funktionalen Gesichtspunkten ist aber nur ein eingeschränktes Nutzungsspektrum gegeben, so dass Nachnutzungsoptionen erschwert werden. Im Plangebiet werden die ehemalige Kantine, die ehemalige Kirche und die vom »Hammer Forum« genutzte Gewerbehalle mit der prägnanten Westfassade in dieser Kategorie eingestuft. Die Analyse für die ehemalige Kantine ist ebenfalls auf Seite 20 aufgeführt.

#### *Nach Möglichkeit erhalten*



In dieser Kategorie sind Gebäude mit einem durchschnittlichen bis guten Bauzustand zusammengefasst, die darüber hinaus auch eine positive städtebauliche Prägung besitzen. Neben dem ehemaligen Stabsgebäude betrifft dieses auch alle ehemaligen Mannschaftsgebäude. Die drei im nordöstlichen Plangebiet liegenden leerstehenden Mannschaftsunterkünfte wurden einer detaillierten Untersuchung unterzogen.





# Analyse des Gebäudebestandes

## Vertiefende Untersuchung für ausgewählte Gebäude

Die Primary School, die ehemalige Kantine sowie die ehemaligen Mannschaftsunterkünfte im Nordosten des Plangebietes wurden einer ausführlichen Untersuchung unterzogen. Die Ergebnisse können den nachfolgenden Ausführungen entnommen werden.

### Primary School

#### Gebäudesubstanz

Bei dem aus dem Jahr 1953 stammenden Gebäude handelt es sich um eine Betonskelettkonstruktion mit Ausfachungen aus 36 cm starkem Mauerwerk sowie Decken aus Beton (Erdgeschoss). Im Hinblick auf eine qualitätsvolle und hochwertige Nachnutzung sind gravierende Mängelbereiche anzutreffen:

#### Erdgeschoss der Primary School



- aufsteigende Feuchtigkeit in den Wänden durch fehlende Absperrungen und Nichtunterkellerung,
- Wärme- und Feuchtigkeitsschutz sowie Oberflächenqualität der Außenwände,
- Außenfenster sowie
- Dacheindeckung und Dachentwässerung.

#### Haustechnik

Die komplette Haustechnik (Anlagen und Leitungen) ist erneuerungsbedürftig.

#### Funktionalität

Das Gebäude weist eine Gebäudetiefe von ca. 16,8 m und im Erdgeschoss eine Raumhöhe von 4,8 m auf. Damit bietet es sich als Sonderwohnform (Loftwohnen u.ä.) für spezielle Nachfragegruppen an.

#### Gestaltwert

Der baulich-gestalterische und der städtebauliche Wert des Gebäudes ist als gering einzuschätzen. Lediglich die besondere Lage am Siedlungsrand mit Südausrichtung schafft hier eine originäre Lage- und Gestaltqualität.

#### Fazit

Angesichts des erheblichen Aufwandes für die Gebäudehülle und Haustechnik sowie gleichzeitig einer eher skeptischen Einschätzung hinsichtlich der Vermarktungsfähigkeit für besondere Zielgruppen wird von einem Erhalt abgeraten.

### Ehemalige Kantine

#### Gebäudesubstanz

Bei dem früher als Sporthalle und Kantine genutzten Gebäude handelt es sich um eine Stahlskelettkonstruktion mit Ausfachungen. Die Grundsubstanz des Gebäudes ist als befriedigend bis ausreichend einzuschätzen, orientiert sich aber an Sondernutzungen mit nicht ständigem Aufenthalt.

#### Haustechnik

Die komplette Haustechnik (Anlagen und Leitungen) ist mittelfristig erneuerungsbedürftig.

#### Funktionalität

Das Gebäude weist eine Gebäudetiefe von ca. 20,8 m und Raumhöhen bis zu 7,8 m auf. Es bietet sich lediglich für Sondernutzungen als Sporthalle, Veranstaltungshalle usw. an.

#### Gestaltwert



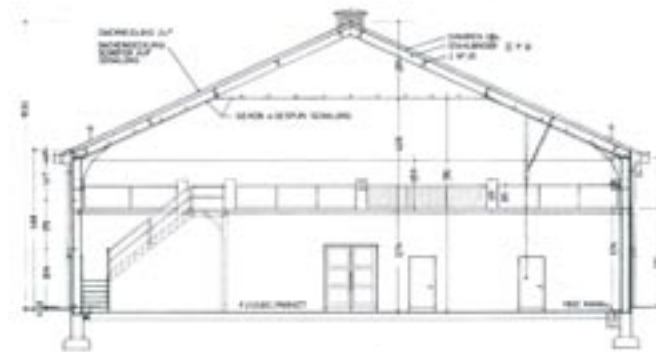
Außen- und Innenansichten bzw. Gebäudeschnitt der ehemaligen Kantine



Der baulich-gestalterische und der städtebauliche Wert des Gebäudes ist als gering einzuschätzen. Lediglich die Innenraumqualitäten (Stahlbinderkonstruktion, Raumhöhen u.ä.) sind auffällig.

#### Fazit

Ein Erhalt ist sinnvoll, wenn eine adäquate Nachfolge-nutzung gefunden wird.





## Analyse des Gebäudebestandes

### Ehemalige Mannschaftsgebäude (Nordosten des Plangebietes)

#### Gebäudesubstanz

Bei den aus den 1930er Jahre stammenden weitgehend baugleichen drei Gebäuden handelt es sich um Massivgebäude mit 38 cm starkem Mauerwerk sowie Decken aus Beton. Durch die Umnutzung als Asylbewerberunterkünfte in den 1980er Jahren wurden bereits erhebliche Erneuerungsinvestitionen (v.a. Haustechnik, Brandschutz) getätigt.

Im Hinblick auf eine qualitätsvolle und hochwertige Nachnutzung sind jedoch Mängelbereiche bei der Gebäudehülle anzutreffen:

- Wärmeschutz insbesondere der Fenster
- Dacheindeckung und Dachentwässerung

#### Haustechnik

Die komplette Haustechnik (Anlagen und Leitungen) ist erneuert worden. Die Beheizung erfolgt über eine zentrale Anlage in einem der Gebäude im nordwestlichen Plangebiet mit dadurch verbundenen Leitungsverlusten. Bei einer Umnutzung können zumindest Teile der Anlagen und Leitungen erhalten werden.

#### Funktionalität

Die Gebäude weisen eine Gebäudetiefe von ca. 16,8 m und Raumhöhen von 3,2 m auf. Eine Umnutzung für Büros oder Wohnraum (Sonderwohnformen wie Altenpflegeeinrichtung, betreutes Wohnen, aber auch Miet- bzw. Eigentumswohnungen) ist möglich und sinnvoll, wobei angesichts der Lage eine Wohnnutzung favorisiert wird. Aus der Gebäudetiefe resultieren Belichtungsprobleme, aus der Mittelgangerschließung Belüftungsprobleme. Beide Aspekte sind aber grundsätzlich lösbar.

#### Gestaltwert

Der baulich-gestalterische und der städtebauliche Wert der Gebäude ist aufgrund des Baualters, des Erscheinungsbildes, der markanten Lage und städtebaulichen Figur als hoch einzustufen.

#### Fazit

Angesichts des vergleichsweise guten baulichen Zustandes und der Flexibilität der Gebäudestruktur werden ein Erhalt und eine Umnutzung der Gebäude empfohlen. Im weiteren Verfahren ist in Abhängigkeit von konkreten Nutzungen zu überprüfen, welcher Sanierungsaufwand für die Gebäude wirtschaftlich ist.



*Eindrücke von den ehemaligen  
Mannschaftsgebäuden im  
Nordosten des Plangebietes*



## Strukturkonzepte

Als Diskussionsgrundlage für Gespräche mit den unterschiedlichen Fachbereichen der Stadt Hamm und den BürgerInnen (siehe Seite 34) wurden schließlich drei verschiedene Strukturkonzepte entwickelt, die im Folgenden vorgestellt werden.

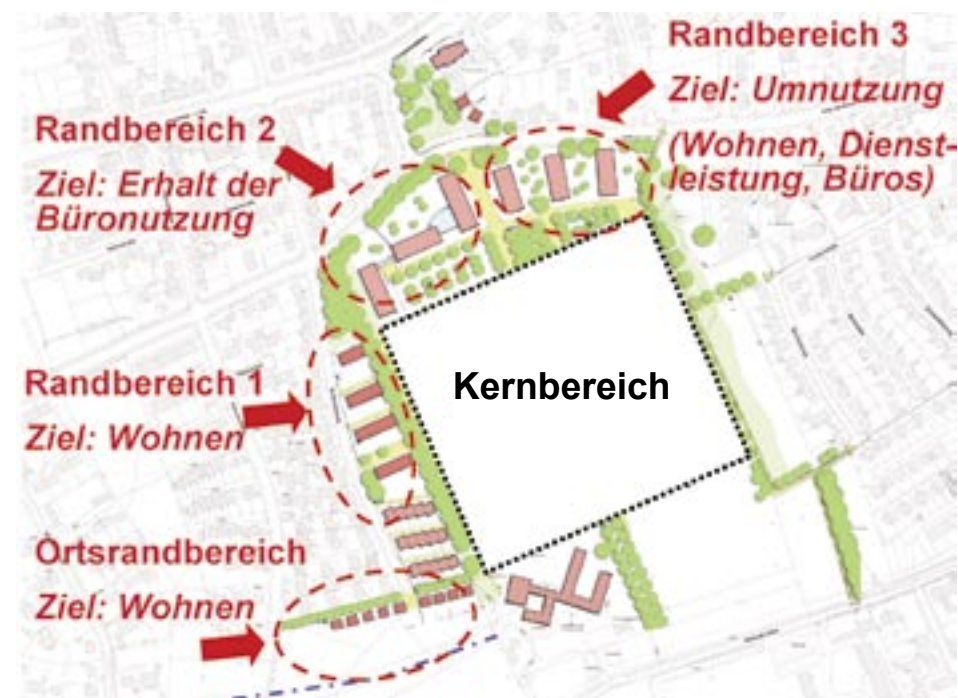
### Leitbild für die Entwicklung

Aufgrund der Ergebnisse der Analyse bietet es sich an, das Plangebiet in einen Kernbereich, unterschiedlich strukturierte Randbereiche sowie einen ergänzenden Ortsrandbereich einzuteilen. Leitvorstellung für den Kernbereich ist in Anlehnung an die Struktur in der Umgebung die Entwicklung eines Wohnquartiers mit einer aufgelockerten Bebauung und einem hohen Freiflächenanteil. Für den Randbereich 1 ist ebenfalls die Entwicklung eines aufgelockerten Wohnquartiers vorgesehen. In Bezug auf den Randbereich 2 ist der Erhalt der hier heute schon vorhandenen Büronutzung vorgesehen. Alle Strukturkonzepte sehen hierbei die Ausbildung einer platzartigen Öffnung dieses Gebäudeensembles zur Ludwig-Teleky-Straße vor, die

den Abriss des hier stehenden, städtebaulich störenden Gebäudes voraussetzt. Für den Randbereich 3 wird die Umnutzung der vorhandenen Gebäude in Richtung, Wohnen, Dienstleistung, Büros etc. angestrebt. Der Ortsrandbereich soll mit einer Wohnbebauung sinnvoll abgerundet werden, wobei diese weniger umfangreich – als es die bestehenden Bebauungspläne zulassen – ausfällt. Die Reduzierung der Wohnbauflächenentwicklung kommt dem geplanten Ausbau des Grünzuges mit durchgehender Radwegeverbindung (von der Innenstadt bzw. dem Kanal in Richtung Zentrum Werries/Maxi-Park) zugute, der südlich des Plangebietes verläuft.

### Strukturkonzept 1

Im Rahmen des Strukturkonzeptes 1 ist für den Kernbereich die Ausbildung von insgesamt fünf abgegrenzten Quartieren mit jeweils einem (optionalen) Quartiersplatz vorgesehen. Deren Erschließungsstruktur orientiert sich weitgehend an dem bestehenden Raster des Plangebietes. Im Norden des Plangebietes (Randbereiche 2 und 3)



Räumliche Bereiche des Plangebietes

ist der vollständige Erhalt der historischen Gebäude geplant. Für den Fahrverkehr bieten sich hierbei zwei Anbindungen an das Straßennetz an: einerseits die bestehende

Hauptzufahrt gegenüber vom St. Georgs-Platz, andererseits die ebenfalls bestehende Zufahrt von der Schützenstraße. Alternativ zur ersten Zufahrt könnten auch zwei

## Strukturkonzepte

Anbindungen über die Ludwig-Teleky-Str. bzw. die Straße Alter Uentropen Weg (als untergeordnete Zufahrt heute schon vorhanden) entwickelt werden. Im Zentrum des Kernbereiches ist östlich angrenzend an die zentrale Erschließungsachse eine öffentliche Grünfläche vorgesehen, die über Fuß- und Radwege die Anbindung an den St. Georgs-Platz im Norden und die Heithofer Allee im Süden ermöglicht. Zum südlich des Plangebietes liegenden Landschaftsraum wird eine deutliche bauliche Kante ausgebildet, wobei sich diese im Vergleich mit der heutigen Situation leicht nach Süden verschiebt. Hierdurch ergibt sich eine Vergrößerung des Plangebietes. Die Bebauung endet letztendlich auf derselben Höhe wie die geplante Ortsrandarrondierung südwestlich des Plangebietes.

Eine Bildung von Bauabschnitten ist ideal möglich. So bietet es sich an, über den Erschließungsstich von der Schützenstraße zunächst das westliche Plangebiet zu erschließen und nach Ausbau der nördlichen Anbindungen die Entwicklung im östlichen Plangebiet fortzusetzen.

### Strukturkonzept 2

Das Strukturkonzept 2 sieht für den Kernbereich sechs hofartige Quartiere vor. Wie beim Strukturkonzept 1 ist im Norden des Plangebietes (Randbereiche 2 und 3) der vollständige Erhalt der historischen Gebäude geplant. Für den Fahrverkehr ist die Benutzung der vorhandenen Hauptzufahrt

(gegenüber dem St. Georgs-Platz) vorgesehen. Als Option könnten auch zwei Anbindungen über die Ludwig-Teleky-Str. bzw. Alter Uentropen Weg (als untergeordnete Zufahrt heute schon vorhanden) entwickelt werden. Im Zentrum des Kernbereiches ist eine zentrale, Nord-Süd-ausgerichtete öffentliche Grünfläche vorgesehen, die über Wegeverbindungen an den St. Georgs-Platz im Norden und die Heithofer Allee im Süden anbindet. Zwei dezentral Ost-West-ausgerichtete Grünzüge ergänzen das Freiraumkonzept. Als Ergebnis ergibt sich ein Freiraumraster, das den Kernbereich des Plangebietes in die genannten sechs Quartiere gliedert. Zum südlich des Plangebietes liegenden Landschaftsraum wird ein weicher Übergang ausgebildet, der sich an der bestehenden Grenze zwischen Bebauung und Freiraum orientiert.

Eine Bildung von Bauabschnitten ist ideal möglich, da die sechs Quartiere sukzessiv entwickelt werden können.

### Strukturkonzept 3

Bei dem Strukturkonzept 3 ist für den Kernbereich die Ausbildung von zwei Quartieren geplant. Im Nordwesten des Plangebietes (Randbereiche 2 und 3) ist der vollständige Erhalt der historischen Gebäude geplant, im Nordosten ist die Neustrukturierung des Bestandes denkbar: die Neubauten könnten sich dann mit einer Ost-West-Orientierung an der Bauflucht der östlich anschließenden Bebauung orientieren. Im

Plan des Strukturkonzeptes 3 ist der Abriss des nordöstlichen Baublockes dargestellt. Für den Fahrverkehr bieten sich zwei Anbindungen über die Ludwig-Teleky-Str. bzw. die Straße Alter Uentropen Weg (als untergeordnete Zufahrt heute schon vorhanden) an. Der Kernbereich wird durch einen großzügigen Grünzug im Sinne eines „grünen Rückgrates“ in eine West- und eine Osthälfte gegliedert. Die heutige Hauptzufahrt wird dabei in diese Freiflächenkonzeption eingegliedert, so dass sich die direkte Anknüpfung an den St. Georgs-Platz ergibt. Im Süden ist die Fortsetzung in den angrenzenden Landschaftsraum geplant. Die beiden Wohnquartiere sind über Wegeverbindungen direkt mit dem Grünzug vernetzt. Zum südlich des Plangebietes liegenden Landschaftsraum wird eine deutliche bauliche Kante ausgebildet, die sich an der Plangebietsgrenze orientiert. Entlang dieser Kante ist die Entwicklung einer Rad- und Fußwegeverbindung vorgesehen, die den westlich des Plangebietes liegenden Bereich (Schützenstraße/Fasanenstraße) direkt mit dem östlich des Plangebietes liegenden Stadtraum verbindet.

Eine Bildung von Bauabschnitten ist auch hierbei ideal möglich, da Ost- und Westhälfte des Kernbereiches unabhängig voneinander entwickelt werden können. Grundsätzlich sind alle drei Konzepte so flexibel gestaltet, dass einzelne Bausteine austauschbar sind.



Strukturkonzept 1



Strukturkonzept 2



Strukturkonzept 3



# Strukturkonzepte



Strukturkonzept 3

## Strukturkonzepte

**Strukturkonzept 1**



Plangebietsgröße:  
127.0000 qm



**Strukturkonzept 2**



Plangebietsgröße:  
120.0000 qm



**Strukturkonzept 3**  
(Vergrößerung: Seite 24)



Plangebietsgröße:  
120.0000 qm



### Fazit

Der weitgehende Erhalt der historischen Gebäude im Norden des Plangebietes als »adressbildendes« Entree wird bei allen drei Strukturkonzepten zugrundegelegt. Wesentlicher Diskussionspunkt bei den drei Strukturkonzepten waren die verkehrlichen Anbindungspunkte. Hierbei stellte sich heraus, dass von den entsprechenden Fachplanern grundsätzlich eine Nutzung der vorhandenen Anbindungen des Plangebietes an das Straßennetz begrüßt wird. Kritisch wurde jedoch die Nutzung der heute vorhandenen Hauptanbindung des Plangebietes für den Fahrverkehr gesehen. Zum einen ist diese durch den kurvigen Verlauf der Ludwig-Teleky-Straße bzw. der Straße Alter Uentroper Weg schlecht einsehbar, zum anderen ist eine weitergehende Belastung dieses Verkehrsknotens nicht empfehlenswert. Als Ergebnis der Diskussionen bzgl. der Strukturkonzepte sowohl mit den Fachplanern als auch mit den BürgerInnen (siehe Seite 34) beinhaltet das Strukturkonzept 3 (siehe Seite 24) die meisten Vorteile. Wesentliche Elemente dieses Strukturkonzeptes sind in den städtebaulichen Rahmenplan eingeflossen, der im nachfolgenden Kapitel dargestellt wird.



## Städtebaulicher Rahmenplan

### Städtebaulicher Entwurf

Auf dieser Seite ist der städtebauliche Entwurf für die künftige Entwicklung im Plangebiet abgebildet. Eine Konkretisierung der Aussagen ist den folgenden Seiten zu entnehmen. Bzgl. der Anzahl an Wohneinheiten (WE) ist von folgender Verteilung auszugehen (ohne WE in Bestandsgebäuden):

Freistehende Einfamilienhäuser: ca. 70 WE  
Reiheneinfamilienhäuser: ca. 50 WE  
Mehrfamilienhäuser: ca. 35 WE  
**Gesamt: ca. 155 WE**



## Städtebaulicher Rahmenplan

### Nutzungen

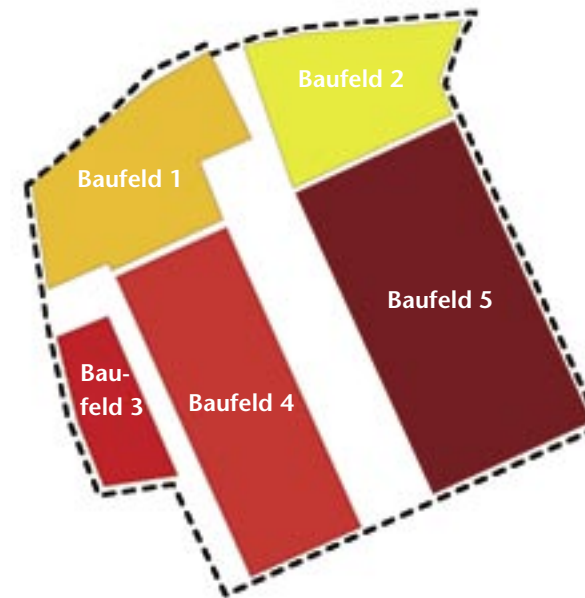
Das Plangebiet wird in insgesamt fünf Baufelder eingeteilt, die im Folgenden beschrieben werden.

Das Baufeld 1 wird im Wesentlichen von den bestehenden Nutzungen des Bundesverwaltungsamtes bzw. des Zolls sowie den dazugehörigen Stellplatzanlagen geprägt, die auch zukünftig (mit Ausnahme einiger untergeordneter Nebengebäude) erhalten bleiben sollen. Für das bisher leerstehende westliche Gebäude ist eine neue Nutzung im Bereich Büros/Dienstleistungen vorgesehen.

Im Baufeld 2 sind innerhalb der bestehenden historischen Gebäude prioritär Wohnungen geplant. Alternativ sind auch Dienstleistungsbetriebe oder eine Büronut-

zung denkbar. Gleiches gilt für den Fall, dass sich keine Nachfrage für die Räumlichkeiten in den historischen Gebäuden ergibt, und so ein (oder mehrere) Neubauten in diesem Bereich errichtet werden.

In den Baufeldern 3, 4 und 5 ist in Anlehnung an die angrenzenden Wohnbereiche eine aufgelockerte Wohnbebauung vorgesehen. Zur Betonung der Haupteerschließungsachsen erfolgt in diesen Bereichen eine Verdichtung mit Reihenhäusern. Das Grundgerüst bietet jedoch die Flexibilität, hier auch andere Gebäudetypologien anzubieten. Als Option ist es denkbar, dass punktuell ergänzende Nutzungen (z.B. ein Kommunikationsort in der ehemaligen Kirche oder der ehemaligen Kantine) angesiedelt werden (siehe auch Seite 31).



Baufelder im Plangebiet

	Größe	Nutzungen
Baufeld 1	15.500 qm	Bundesverwaltungsamt/Zoll bzw. weitere Büros/Dienstleistungsbetriebe
Baufeld 2	12.700 qm	prioritär Wohnen, ergänzend/alternativ Büros/Dienstleistungsbetriebe
Baufeld 3	6.000 qm	Wohnen
Baufeld 4	22.000 qm	Wohnen
Baufeld 5	31.500 qm	Wohnen



## Städtebaulicher Rahmenplan

### Erschließung

#### *Verkehrliche Erschließung*

Die verkehrliche Erschließung der Nutzungen im Plangebiet erfolgt weitestgehend über zwei Erschließungsstraßen, die von der Ludwig-Teleky-Straße bzw. der Straße Alter Uentropser Weg abzweigen. Von hier aus werden die einzelnen Wohneinheiten bzw. die Stellplatzanlagen der Nutzungen im nördlichen Plangebiet direkt bzw. über Erschließungsstiche erschlossen. Die Nutzungen des Baufeldes 5 sind direkt von der Schützenstraße bzw. über hiervon abzweigende Erschließungsstiche angeschlossen. Die Stiche werden hierbei als schmale Mischverkehrsflächen (Straßenbreite: 4,0 m) ausgebildet. Für die beiden Haupterschließungsstränge wird folgende Straßenraumaufteilung vorgeschlagen:

- Fahrbahnbreite von 6,5 m,
- beidseitige Fußwege mit einer Breite von je 2,0 m und
- einseitiger Grünstreifen mit einer Breite von 2,0 m, integriertem Längsparken und einer durchgängigen Baumreihe.

Für die Nutzungen im nördlichen Plangebiet gibt es insgesamt drei große Stellplatzanlagen, für die Reihenhäuser bzw. Mehrfamilienhäuser sind bei Bedarf jeweils Flächen für Gemeinschaftsstellplätze möglich. Bei den freistehenden Einfamilienhäusern werden Garage/Carport sowie der vorgelagerte Stellplatz auf den Grundstücken untergebracht. Insgesamt werden jeder Wohneinheit zwei Stellplätze zugeordnet.

Im weiteren Planungsverfahren ist in Abhängigkeit von der konkreten Anzahl der Wohneinheiten im Plangebiet die Anzahl der öffentlichen Stellplätze (je drei Wohneinheiten ein Stellplatz) festzulegen. Ggf. bieten sich auch eine alternative Straßenraumaufteilung oder die Anordnung von kleineren dezentralen Stellplatzanlagen (z.B. drei bis vier Stellplätze) an.

Für den Fuß- und Radverkehr ist im Plangebiet eine Nord-Süd-Achse vom St. Georgs-Platz bis zur Heithofer Allee geplant, die Bestandteil der Verbindung vom Kurpark zum

Maximilian-Park ist. Im Regelfall wird dieser Weg in einer Breite von 3,0 m mit einer wassergebundenen Decke und seitlicher Natursteineinfassung ausgebaut. Darüber hinaus durchziehen das Plangebiet eine Reihe von Ost-West-ausgerichteten Fuß- und Radwegen, die der Vernetzung mit den angrenzenden Strukturen dienen. Außerdem ist am südlichen Rand des Plangebietes eine weitere vernetzende Wegeverbindung denkbar (von der Fasanenstraße, entlang des Geländes der Ketteler-Grundschule bis hinein in das östlich an das Plangebiet grenzende Wohngebiet). Hierbei können tlw. schon vorhandene (Fuß)wege aufgegriffen werden.

#### *Technische Infrastruktur*

Eine Entwässerung der Gesamtfläche ist bei einem Befestigungsgrad von maximal 50 % über den vorhandenen Mischwasserkanal DN 700 Richtung St. Georgs-Platz möglich. Vorhandene Anschlüsse im Mischsystem an die Schützenstraße sind aus Kapazitätsgründen möglichst aufzugeben und die Flächen sind künftig Richtung Norden zum

Alten Uentropser Weg zu orientieren. Die Mischsystemlösung findet ihre Grundlage in dem derzeit gültigen Entwässerungsentwurf »Hamm Osten«. Alternativ ist auch eine Entwässerung im Trennsystem über vorhandene Regenwasserkanäle im Marderweg realisierbar. Hierzu ist allerdings der Neubau eines Regenwasserkanals vom Marderweg bis auf das Grundstück »Newcastle Barracks« erforderlich. Aufgrund fehlender bzw. nicht aussagekräftiger Unterlagen können zur Grundstücksentwässerungssituation bzw. zur Versickerung momentan keine Aussagen getroffen werden. In weiteren Planungen zur entwässerungstechnischen Erschließung sind diese Fragestellungen hinsichtlich der Entwicklung einer endgültigen Entwässerungslösung zu klären.

### Freiraum

Hauptelement der Freiraumplanung ist der zentrale »Newcastle Park«, der das Plangebiet als »Grüne Mitte« in Nord-Süd-Richtung durchzieht. Der Park stellt sich als ruhige, offene, weit einsehbare Grünanlage dar, die von überschaubaren Rasenflächen geprägt ist, in die der vorhandene Baumbestand integriert wird. Diesen Park durchzieht ein Netz von Wegeverbindungen, die einerseits die Nord-Süd-Querung (vom St. Georgs-Platz bis zur Heithofer Allee), andererseits die Verbindung zwischen dem westlichen und östlichen Baufeld und den angrenzenden Stadtstrukturen ermöglichen. Entlang der Wege sind Aufenthalts- und Spielmöglichkeiten vorgesehen. Südlich des Plangebietes ist die Fortsetzung des Grünzuges in Richtung Süden vorgesehen. Hier soll der Weg entlang des Grundstückes der Schule fortgesetzt werden.



Beispiel für die Freiraumgestaltung

### Baulich-Räumliche Gestaltung

#### Neue Wohngebäude

Entlang der neuen Haupterschließung soll eine Verdichtung mit zweigeschossigen Reihenhäusern erfolgen. Außerdem sind im Bereich des nördlichen Auftaktes sowie des südlichen Abschlusses bei den beiden großen Baufeldern 4 und 5 dreigeschossige Mehrfamilienhäuser vorgesehen. In den übrigen Bereichen der Baufelder 3, 4 und 5 sind freistehende, eingeschossige Einfamilienhäuser (alternativ auch als Doppelhäuser) geplant.

Angesichts veränderter Nachfragestrukturen sollten auch Alternativen zu klassischen freistehenden Einfamilienhäusern sowie Doppelhäusern berücksichtigt werden. Ansätze sind z.B. Atrium-/Gartenhofhäuser und Mehrfamilien- bzw. Mehrgenerationenhäuser. Für die neuen Gebäude ist eine abgestimmte und qualitätsvolle Gestaltung insbesondere in Bezug auf Dachform und Materialien zu empfehlen. Grundsätzlich bieten hierfür die Gebäude in den angrenzenden Wohnquartieren eine Orientierung. Der Ausschluss bestimmter Materialien, z.B. für die Dacheindeckung, erscheint sinnvoll.

#### Bestandsgebäude

Zielvorstellung ist der weitgehende Erhalt der historischen Bausubstanz. Eingriffe in diese sind nach Möglichkeit zu minimieren. Wenn bauliche Ergänzungen notwendig sind – z.B. Änderung der Erschließungssituation, Ergänzungen von Balkonen und Loggien – sind diese behutsam vorzunehmen. Weitere Details hierzu sind den Seiten 32/33 zu entnehmen.

#### Neubauten im nördlichen Plangebiet

Sofern ergänzende Neubauten vorgesehen sind, sollten diese hinsichtlich der Kubaturen Bezug auf den Bestand nehmen. Die Verwendung bestimmter Fassadenmaterialien sollte ausgeschlossen werden.



Beispiele für neue Wohngebäude



## Städtebaulicher Rahmenplan

### Details

#### *St. Georgs-Platz*

Zielvorstellung ist es hierbei, diesen Platz wieder zu einem attraktiven Stadtraum mit Aufenthaltsqualität zu entwickeln. Hierfür wird vorgeschlagen, die bisherige Einbahnstraßenregelung mit getrennten Fahrgassen aufzugeben und stattdessen den Fahrverkehr auf der westlichen Platzseite zu konzentrieren. Auf die bisherige Wendeschleife kann verzichtet werden. Die eigentliche Platzfläche und der hier vorhandene Baumbestand sollen erhalten bleiben, der südliche Platzrand wird durch neue Baumanpflanzungen betont. Die Fuß- und Radwegeverbindung wird aus dem »Newcastle-Park« kommend über den Platz fortgeführt. Die bisher versiegelten Fahrbahnbereiche werden in die Freiflächenkonzeption miteinbezogen. Denkbar ist es, die St. Georgs-Kirche stärker zu dem Platz hin zu orientieren.

#### *Newcastle Platz*

Im nordwestlichen Plangebiet soll ein neuer Platzbereich entstehen, der in erster Linie durch den Abriss des Gebäudes (heutige Nutzung: privater Möbelhandel), das direkt an die Ludwig-Teleky-Straße grenzt, ermöglicht wird. Hierdurch wird ein neuer Vorplatz ausgebildet, über den sich das Gebäudeensemble (Bundesverwaltungsamt/Zoll) stärker zur Hauptstraße orientieren kann. Zu empfehlen ist es hierbei, die bisher nach Süden (zur Stellplatzanlage) gewandte Eingangssituation dieser Gebäude zukünftig zu diesem Platz auszurichten. Eine Pflasterung der Platzfläche, in welche die vorhandenen Bäume integriert werden, bietet sich für die Platzgestaltung an. In Anlehnung an die Namensgebung sind z.B. Gestaltungselemente mit Informationen über die Stadt Newcastle möglich.

#### *Quartiersplätze*

Kommunikativer Mittelpunkt der beiden Quartiere im Plangebiet sind die jeweils als Plätze ausgebildeten Endpunkte der Erschließungsstraßen. Unter einem Baumdach sollen hier Räume mit Aufenthaltsqualität und Spielmöglichkeiten entwickelt werden. Für die beiden Platzbereiche werden jeweils unterschiedliche Gestaltungsansätze formuliert, z.B. zum Thema Wasser.

## Städtebaulicher Rahmenplan

### Alternative Bausteine

Für bestimmte räumliche Teilbereiche bieten sich auch alternative, voneinander unabhängige Entwicklungen an. Diese werden im Folgenden geschildert.

#### *Abriss des nordöstlichen Mannschaftsgebäudes (Baustein 1)*

Sofern sich herausstellt, dass ein Erhalt der nordöstlichen Gebäude aufgrund fehlender Nutzer nicht möglich ist, bietet sich dieser Bereich auch für den Abriss des Altbestandes mit einer anschließenden Neubebauung an. Empfehlenswert ist es hierbei, bei der Gebäudestellung eher eine Ost-West-Orientierung zu wählen, so dass die südwärts ausgerichteten Fassaden vor den Lärmmissionen der Straße Alter Uentropfer Weg geschützt sind.

#### *Erhalt von weiteren Gebäuden im Plangebiet (Kirche, Kantine) (Baustein 2)*

Sofern sich Nutzungen für bestimmte Gebäude ergeben, für die derzeit keine konkrete Nutzung absehbar ist, bietet das

städtebauliche Gerüst des Entwurfes auch die Möglichkeit, diese in die Konzeption zu integrieren. Notwendig ist hierbei der Verzicht auf einige Baugrundstücke. Insbesondere für die ehemalige Kirche ergeben sich hier im Spannungsfeld zwischen dem östlichen Quartiersplatz und dem »Newcastle Park« identifikationsstiftende Entwicklungschancen.

#### *Erweiterung des östlichen Quartiers in Richtung Freiraum, Arrondierung des Bereiches zwischen Schützenstraße und Fasanenstraße (Baustein 3)*

Als Option bietet es sich an, den Bereich südlich des Ausbauendes von Schützen- und Fasanenstraße zu arrondieren und den Netzschluss zwischen diesen beiden Straßen herzustellen. Die entstehende Siedlungskante könnte auch für den Bereich östlich der Ketteler-Schule aufgegriffen werden, so dass sich eine Vergrößerung des östlichen Quartiers in Richtung Süden ergibt. Insgesamt könnten hiermit ca. 30 zusätzliche Wohneinheiten realisiert werden.



Rahmenplan mit alternativen Bausteinen



## Empfehlungen für Umbauten des Gebäudebestandes

Wie schon in den bisherigen Ausführungen dargestellt, wird der Erhalt der städtebaulich prägenden Mannschaftsunterkünfte im Nordosten des Plangebietes befürwortet. Notwendig ist hierfür aber eine wirtschaftlich tragfähige Nachnutzung. Auf vergleichbaren Standorten hat sich gezeigt, dass diese Gebäudetypen prädestiniert sind für Büro- oder Wohnnutzungen. Da der Standort im Hammer Osten nicht unbedingt eine herausragende Eignung für Büros aufweist, wird prioritär die Umwandlung zu einer Wohnnutzung empfohlen, wobei sich ergänzende Büros oder Dienstleistungsbetriebe gerade in den unteren Geschossen anbieten. Großer Vorzug sind die im Vergleich mit heutigen Wohnungen äußerst großzügig bemessenen Raumhöhen und -größen.

Voraussetzungen für die Vermarktung der Wohnnutzung an diesem Standort sind zum einen der Einbau eines Aufzuges im Mittelgang; die Lage des Erdgeschosses im Hochparterre bedingt eine Ergänzung des Treppenhauses durch eine innenliegende Rampe, um die Behinderten- und Seniorengerechtigkeit (Seniorenwohnen) sicherzustellen. Zum anderen müssen für die Wohnungen attraktive Außenwohnbereiche angeboten werden. Einerseits sollte dies durch die nachträgliche Ergänzung von großzügigen Balkonen erfolgen, andererseits können auch die Freiflächen um die Gebäude in zonierte und attraktive Freiflächen umgewandelt werden. Zu beachten ist bei diesen Maßnahmen, dass

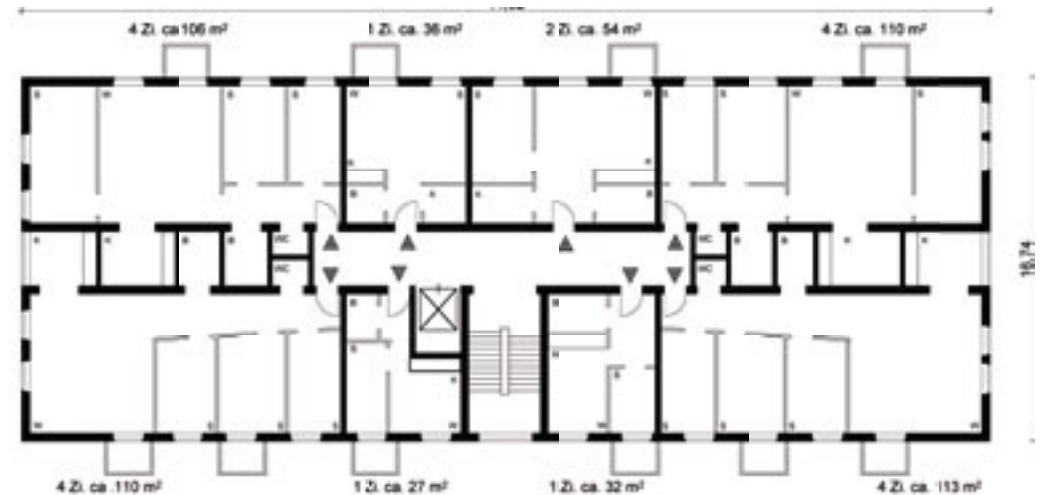
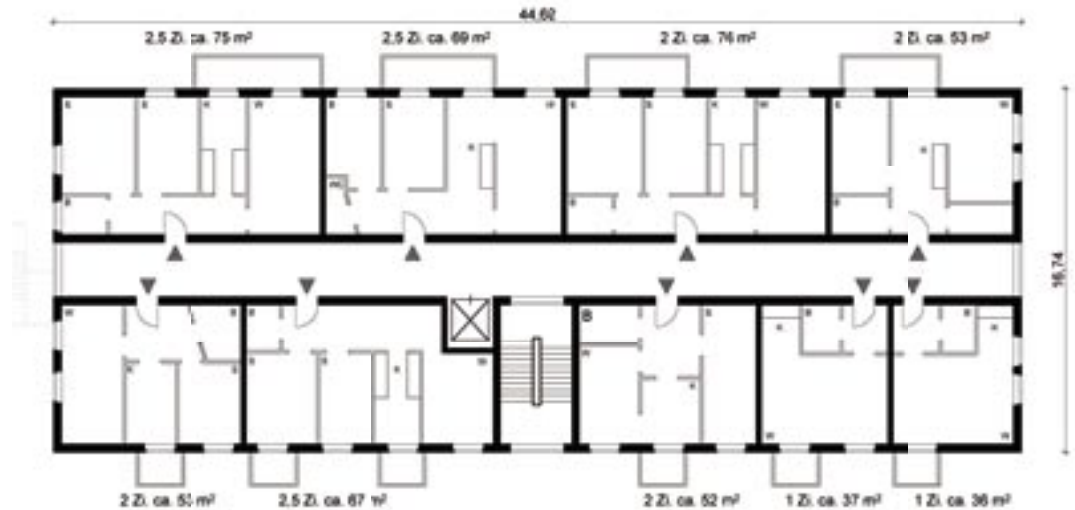
die besondere architektonische Qualität der Gebäude nicht überformt wird. Auf die in den 1990er Jahren angebrachten Treppenhäuser zur Gewährleistung des 2. Rettungsweges an der Südfassade der Gebäude sollte aus gestalterischen Gründen verzichtet werden und hierfür alternative Möglichkeiten gesucht werden. Die erforderlichen Stellplätze können südlich der Gebäude angeordnet werden. Bezüglich des Grundrisses bieten sich für die Gebäude folgende Umbauten an:

### *Beibehaltung der Mittelgangerschließung (Abbildung oben)*

- Dieser Ansatz ist grundsätzlich kostensparend, wobei die Mittelgangerschließung hier nur eine bedingte Attraktivität aufweist. Es entstehen je Geschoss neun, relativ kleine Wohneinheiten, die entweder nach Osten oder nach Westen ausgerichtet sind.

### *Aufgabe der Mittelgangerschließung (Abbildung unten)*

- Die Aufgabe der Mittelgangerschließung bedingt einen größeren baulichen Eingriff in die Grundrissstrukturen, wodurch auch höhere Kosten entstehen. Es entstehen aber äußerst großzügige Wohnungs- bzw. Nutzgrößen, die gerade an diesem Standort ein wichtiges Vermarktungselement darstellen können. Hierbei können je Geschoss acht Wohnungen entstehen, in der ehemaligen Flurzone können die Nebenräume untergebracht werden.



## Empfehlungen für Umbauten des Gebäudebestandes



*Beispiele für Umbauten von Kasernengebäuden zu Wohngebäuden (oben: Wrexham Barracks Mülheim/Ruhr, links: Reitzensteinkaserne, Wesel)*



## Bürgerbeteiligung

Fast 30 BürgerInnen nahmen an dem Planungsforum am 22. Juni 2006 in der Aula der Ketteler-Schule teil. Nach thematischen Einführungen durch Vertreter der Stadt Hamm wurden die Strukturkonzepte vorgestellt. In der anschließenden Diskussion mit den BürgerInnen, die von Herrn Pförtzsch (Bezirksvorsteher) moderiert wurde, standen folgende Themen im Vordergrund:

### *Zusätzliche Infrastruktur im Plangebiet*

Derzeit sind im Plangebiet nur ergänzende kleinere Dienstleistungsbetriebe vorgesehen. Im Vordergrund stehen der Erhalt und die Weiterentwicklung der bestehenden Einrichtungen insbesondere im direkten Umfeld des Plangebietes sowie im Nebenzentrum Werries. Dieses soll durch die Ansiedlung neuer Wohneinheiten im Plangebiet forciert werden. Zusätzliche Konkurrenz durch ein verstärktes Angebot von Dienstleistungsbetrieben auf dem Gelände der ehemaligen »Newcastle Barracks« soll nach Möglichkeit vermieden werden.

### *Grünflächenanteil im Plangebiet*

Ausführlich wurde über den Grünflächenanteil bei den vorgestellten Strukturkonzepten diskutiert. Wichtig erscheint dabei ein Ausgleich zwischen Verträglichkeit und Wirtschaftlichkeit bei den Konzepten.

### *Verlagerung Sportplatz ins Plangebiet*

Die im Werkstattbericht zur Stadtentwicklung vorgesehene Verlagerung des Sportplatzes in das Plangebiet ist nicht mehr Bestandteil der Strukturkonzepte. Durch den Erkenntnisgewinn im Rahmen der derzeit laufenden konkreteren Planungsstufe haben sich andere Nutzungsvorstellungen für die Fläche der »Newcastle Barracks« als sinnvoller erwiesen.

### *Bedarf nach zusätzlichen Wohneinheiten*

Aus der anwesenden Bürgerschaft ergab sich die Frage, inwiefern sich angesichts der demografischen Entwicklung überhaupt die Notwendigkeit für neue Wohneinheiten ergeben würde. Ein Bedarf ergibt sich jedoch auch bei stagnierender Bevölkerung durch die steigende Anzahl an Haushalten und die mit ca. 35 qm unterdurchschnittliche Wohnfläche pro Kopf in der Stadt Hamm.

Im Laufe der Diskussionen kristallisierte sich das Strukturkonzept 3 als die favorisierte Planungsvariante heraus. Die wesentlichen Elemente dieses Entwurfes

- hoher Grünflächenanteil,
- Grünzug in direkter Fortsetzung des St. Georgs-Platzes und
- radläufige Ost-West-Wegeverbindung wurden bei dem städtebaulichen Entwurf berücksichtigt.



*Eindrücke vom Planungsforum am 22. Juni 2006*



## Ausblick auf das weitere Verfahren

Der vorliegende Rahmenplan ist eine qualifizierte Grundlage für künftig zu erarbeitende Nutzungs- und Bebauungskonzepte. Leitgedanken sind dabei die Entwicklung eines neuen Wohnquartiers sowie die Integration der vorgesehenen Nutzungen in die umliegenden Stadtstrukturen, so dass die Barriere im Stadtgebiet, die das Plangebiet bisher darstellte, aufgebrochen wird. Von besonderer Bedeutung sind dabei die Wegeverbindungen in den Freiraum und in die benachbarten Wohnquartiere. Die Ergebnisse der Bürgerbeteiligung waren hilfreich bei der weiteren Bearbeitung der Planungsaufgabe und stellen eine wichtige Grundlage für den vorliegenden städtebaulichen Entwurf dar.

Nächste Schritte sind zunächst die Suche nach potenziellen Investoren für neue Nutzungen im Plangebiet (für Teile oder in Gänze) sowie der parallel erfolgende Einstieg in die vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung. Hierbei wird eine weitere Öffentlichkeitsbeteiligung im Rahmen der formellen Beteiligung nach Baugesetzbuch erfolgen. Die Bebauungspläne konkretisieren die bisherigen informellen Planungen und stellen diese auf eine rechtliche Grundlage. Hierbei ist der hohe Grad der Komplexität des Geländes (Integration der Bestandsbauten, Berücksichtigung der Umgebung) zu berücksichtigen. Die weitere zeitliche Perspektive ist mit anderen Projekten in der Stadt Hamm abzustimmen.



