



# Städtebaulicher Rahmenplan Paracelsus Kaserne 2011



## Inhalt

1.	Aufgabenstellung	5
2.	Entwicklungskonzeption 2006	7
3.	Rahmenbedingungen	9
4.	Nutzungskonzept	13
4.1	Variante 1	15
4.2	Variante 2	17
4.3	Variante 3	19
4.4	Vorzugsvariante	21
5.	Planungsrechtliche Umsetzung	23
6.	Bürgerversammlung	24
7.	Flächenbilanz	24

Städtebauliche Entwicklungskonzeption  
Paracelsus Kaserne Hamm



Quelle: Blossey

## 1. Aufgabenstellung

Nachdem im Jahre 2004 die Entscheidung getroffen wurde, das Sanitätsregiment 22 von Hamm nach Ahlen zu verlagern, wurde im Auftrag der zu diesem Zeitpunkt auf Seiten des Bundes verantwortlichen Gesellschaft für Entwicklung, Beschaffung und Betrieb mbH (g.e.b.b.) in enger Abstimmung mit der Stadt Hamm eine städtebauliche Entwicklungskonzeption für die Folgenutzung der Paracelsus Kaserne erarbeitet. Diese wurde 2006 durch den Rat der Stadt Hamm als Grundlage für die künftige Entwicklung des Kasernengeländes förmlich beschlossen.

Im Jahre 2008 hat sich die Stadt Hamm gemeinsam mit der Stadt Lippstadt erfolgreich um die Ansiedlung einer Fachhochschule auf dem Gelände der ehemaligen Paracelsus Kaserne beworben, die mit Beginn des Wintersemesters 2009 in den Mannschaftsgebäuden der ehemaligen Kaserne als provisorischem Standort den Hochschulbetrieb aufgenommen hat. Langfristig wird die Hochschule jedoch auf die Flächen des ehemaligen Bundeswehrkrankenhauses südlich der Marker Allee verlagert, die für die Errichtung eines modernen Hochschulcampus geeigneter sind. Nach Durchführung eines Architekturwettbewerbs für die Gebäude der Fachhochschule im Jahre 2010 sollen diese Baumaßnahmen Anfang 2012 beginnen und bis zum Jahre 2014 vollständig abgeschlossen sein.

Mit der Ansiedlung der Hochschule südlich der Marker Allee haben sich die Rahmenbedingungen für die Entwicklung der Paracelsus Kaserne erheblich verändert. Städtebauliches Ziel für die Entwicklung des südlichen Teils des Kasernengeländes ist es nunmehr, den Hochschulstandort durch die Bereitstellung von Flächen für hochschulaffine Nutzungen zu stärken. So könnte auf dem Kasernengelände langfristig ein Gründerzentrum entwickelt werden, das einen ersten Anlaufpunkt für junge Absolventen der Hochschule bietet und wichtige Impulse für den Hammer Arbeitsmarkt setzen kann. Auch werden Flächen für die Ausgründung von Hochschulinstituten und die Unterbringung von Studenten benötigt.

Vor diesem Hintergrund wurde eine Überarbeitung der städtebaulichen Entwicklungskonzeption des Kasernengeländes erforderlich.

Um die Vereinbarkeit potenzieller Folgenutzungen mit dem durch Wohnnutzungen geprägten Umfeld der Kaserne sicherzustellen, wurde die überarbeitete Planungskonzeption gemeinsam mit den Bürgern in einem offenen Planungsforum diskutiert.

### Entwicklungskonzept 2006



## 2. Entwicklungskonzeption 2006

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 könnten. Die am westlichen Rand des Kasernengeländes vorhandenen Mannschaftsgebäude sollten erhalten und für Dienstleistungsbetriebe umgenutzt werden.

Im Sinne einer Sicherung der prägenden räumlichen Strukturen des Kasernengeländes war der Erhalt des ehemaligen Exerzierplatzes mit seinen umgebenden Grünstrukturen vorgesehen. Die Randbereiche des Exerzierplatzes sollten durch hochwertigen Wohnungsbau genutzt werden, wobei eine Einbeziehung der vorhandenen Bunkeranlagen ggf. als Fundamente der geplanten Wohngebäude zu prüfen war.

Das geplante Erschließungssystem orientierte sich an dem vorhandenen Straßen- und Wegesystem, um eine stufenweise Umnutzung des Geländes mit möglichst reduziertem Erschließungsaufwand zu ermöglichen. Eine Vernetzung der Erschließungsstrukturen zwischen Peter-Röttgen-Platz und Marker Allee wurde offen gehalten, um ein gleichmäßiges Abfließen des internen Verkehrs auf die Ostenallee und auf die Marker Allee zu gewährleisten, Fremdverkehr durch Schleichverkehr zwischen den beiden Hauptverkehrsachsen wurde nicht erwartet. Die vorhandenen Entwässerungsanlagen auf dem Kasernengelände wurden im Rahmen der städtebaulichen Entwicklungskonzeption auf eine mögliche Übernahme in das öffentliche Kanalisationsnetz geprüft. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass die Entwässerung der Flächen künftig im Trennsystem erfolgen wird und die vorhandene Infrastruktur langfristig zu erneuern ist.

Das Kasernengelände wurde zudem auf Beeinträchtigungen durch Kampfmittel und Altlasten bzw. Bodenverunreinigungen untersucht. Im Bereich des Exerzierplatzes wurden Bodenverunreinigungen vorgefunden, wobei nur geringfügige Überschreitungen von Grenzwerte (PAK und Sulfate) festgestellt wurden. Die übrigen auf dem Kasernengelände vorhandenen Verunreinigungen werden im Zuge der Beseitigung der Gebäudesubstanz saniert.

Die Frage, ob die Regenwassereinleitung fracht- und mengenmäßig für eine ortsnahe Einleitung in die Ahse ohne weitere Maßnahmen verträglich ist, wurde auf nachfolgende Planungsschritten verlagert. Unter Umständen wird eine Regenklärung und -rückhaltung vor der Einleitung in die Vorflut erforderlich. Der Anschluss des Schmutzwassers kann an die öffentliche Kanalisation erfolgen.

Am 27 März 2007 hat der Rat die Aufstellung de Bebauungsplans 01.122 - Paracelsus Kaserne - beschlossen. Die hier bechriebene Entwicklungskonzeption ist im Jahre 2008 in die Darstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt Hamm aufgenommen worden.



Quelle: pbr Planungsbüro Rohling AG



### 3. Rahmenbedingungen

Die vorliegende Entwicklungskonzeption greift auf die Ergebnisse der städtebaulichen Entwicklungskonzeption und der in diesem Zusammenhang durchgeführte Bestandserfassung aus dem Jahre 2006 zurück.

Nach Prüfung der Bestandssituation ist festzustellen, dass keine wesentlichen Veränderungen im Umfeld der Kaserne eingetreten sind, die zu einer veränderten städtebaulichen Bewertung des Plangebietes oder seines Umfeldes führen würden. Im Detail wird daher auf die Bestandsaufnahme aus dem Jahre 2006 verwiesen. In Bezug auf die derzeitige Situation des Plangebietes sind ergänzend zu der damaligen Bestandsaufnahme für die Planung folgende Punkte zu berücksichtigen:

- Die Erschließung des Kasernengeländes erfolgt über den Peter-Röttgen-Platz und einer Anbindung an die Marker Allee. Bei der Anbindung an die Marker Allee ist die Lage der Zufahrt zum Hochschulgelände zu beachten. Aufgrund der bestehenden Verkehrsbelastung ist eine Bündelung beider Zufahrten erforderlich, um einen reibungslosen Verkehrsfluss auf der Marker Allee zu gewährleisten.
- Im Winter 2010/2011 wurden seitens des Grundstückseigentümers aus Gründen der mangelnden Standsicherheit einzelne Baumfällungen innerhalb des Kasernengeländes vorgenommen. Insgesamt mussten ca. 30 Bäume beseitigt werden. An der im Jahre 2006 kartierten und für das Kasernengelände prägenden Struktur der Gehölzbestände hat dies jedoch nichts geändert. Nach wie vor wird das Kasernengelände - insbesondere im Norden und Osten – durch einen dichten Gehölzbestand eingerahmt. Als weitere räumlich prägnante und ökologisch wertvolle Grünstruktur sind die den Exerzierplatz im Zentrum des Gebietes einrahmenden Gehölzbestände zu nennen.

### Beispiel eines erhaltenswerten Gebäudes



Im Hinblick auf die künftige Nutzung des Kasernengeländes werden folgende Vorgaben definiert:

- Für das Kasernengelände wird eine Flächenverteilung im Verhältnis 1/3 zu 2/3 in Bezug auf Wohnnutzungen und die geplanten hochschulaffinen Nutzungen angestrebt. Eine Beeinträchtigung der umgebenden Wohnnutzungen 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 für die Neugründung von Firmen durch Hochschul-Mitarbeiter oder Absolventen sowie die Ausgründung von Hochschulinstituten vorgesehen. Im direkten Umfeld der Hochschule sollen Flächenpotenziale für ein Gründerzentrum vorgehalten werden.
- Auf dem Kasernengelände sollen Flächen für die Errichtung von Studentenwohnungen in der Größenordnung von ca. 100 Wohnplätzen vorgehalten werden.
- Zur Versorgung des gesamten Stadtquartiers ist die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes vorgesehen. Im Sinne einer qualitätvollen Nutzungsperspektive für das Kasernengelände wird die Anordnung eines Lebensmittelvollsortimentsmarktes vorgeschlagen. Als marktgängige Größenordnung wird für die weiteren Überlegungen von einer Verkaufsflächengröße von ca. 1.200 qm bis 1.400 qm ausgegangen.

### Impressionen









#### 4. Nutzungskonzept

Ausgehend von den oben formulierten Nutzungsansprüchen wurden für die Ausarbeitung der im folgenden dargestellten Planungsvarianten verschiedene Leitlinien definiert, um die Integration der Nutzungen in das Umfeld zu gewährleisten:

- Der nördliche Teil des Kasernengeländes (nördlich des Exerzierplatzes) soll weiterhin für die Entwicklung eines hochwertigen Wohnquartiers genutzt werden. Entsprechend der nördlich und östlich vorhandenen Bebauungsstruktur sind hier Flächen für freistehende Einfamilienhäuser und – in Teilen – Doppelhäuser vorgesehen. Die Erschließung des Wohnquartiers erfolgt im Westen über den Peter-Röttgen-Platz. Eine Anbindung dieses Quartiers an die Marker Allee nach Süden ist nicht vorgesehen.
- Die Anbindung des südlichen Quartiers an die Marker Allee muss aus verkehrsfunktionalen Gründen mit der Zufahrt zur Hochschule in einem Knotenpunkt gebündelt werden. Durch die Anlage der in beiden Richtungen erforderlichen Linksabbiegespuren und die damit verbundene Aufweitung des Straßenquerschnitts müssen Teile des Baumbestandes an der Marker Allee weichen. Im Bereich des Kasernengeländes sind hierfür Ersatzpflanzungen vorgesehen, um den Alleecharakter der Marker Allee möglichst durchgängig zu erhalten.
- Der in den Randbereichen des Kasernengeländes vorhandene Gehölzbestand ist als Puffer zu den umgebenden Wohnnutzungen zu erhalten. Zwischen dem Wohnquartier und dem für hochschulaffine Nutzungen vorgesehenen Quartier ist eine öffentliche Grünfläche vorgesehen, die Beeinträchtigungen des Wohnquartiers durch die südlich geplante gewerbliche Nutzung vermeidet. Gleichzeitig können diese Flächen für die ggf. erforderliche Rückhaltung des Niederschlagswassers genutzt werden.
- Der geplante Lebensmittelmarkt soll aufgrund der damit verbundenen Verkehrsströme im Einfahrtsbereich des Kasernengeländes an der Marker Allee vorgesehen werden. Aufgrund der Lage des Einfahrtsbereichs zum Kasernengelände und des Flächenbedarf eines Lebensmittelmarktes sind lediglich die Flächen östlich der Zufahrt für die Ansiedlung des Marktes geeignet.

**Variante 1**  
**Nutzung und Städtebaulicher Entwurf**



-  nicht störendes hochschulaffines Gewerbe
-  Nahversorgung / Infrastruktur / Sport
-  Wohnen / Stud. Wohnen
-  Hochschule
-  privates Grün
-  öffentliches Grün



#### 4.1 Variante 1

Der nördliche Teil des Kasernengeländes wird entsprechend der Entwicklungskonzeption 2006 als hochwertiges Wohnquartier entwickelt. Die Erschließung erfolgt ausgehend vom Peter-Röttgen-Platz. Von der zentralen in West-Ost-Richtung verlaufenden Zufahrt werden nach Norden einzelne Wohnhöfe erschlossen. Die Bebauungsstruktur sieht überwiegend freistehende Einfamilienhäuser und teilweise auch Doppelhäuser mit Grundstücksgrößen von 600 qm – 800 qm vor. Die Bebauung hält zu den Grenzen des Kasernengeländes in der Regel einen Abstand von ca. 20 m – 25 m so dass die in den Randbereichen vorhandenen Gehölzstrukturen sicher erhalten werden können. Die überwiegende Ausrichtung der Gebäude nach Südosten bietet gute Potenziale für die Nutzung der Solarenergie.







Variante 1 sieht die Anordnung von Flächen für hochschulaffine Nutzungen östlich und westlich des Exerzierplatzes vor. Westlich des Exerzierplatzes können die ehemaligen Mannschaftsgebäude erhalten und zu diesem Zwecke umgenutzt werden. Die Bebauungsstrukturen östlich des Exerzierplatzes bilden nach Westen orientierte Hofstrukturen, die eine flexible Nutzung und Flächenaufteilung ermöglichen und eine Beeinträchtigung der östlich angrenzenden Wohnnutzungen ausschließen.

Der Exerzierplatz wird ähnlich der Entwicklungskonzeption 2006 in seiner räumlichen Ausdehnung erhalten und soll in den Randbereichen für Studentenwohnungen genutzt werden. Der zentrale Bereich wird als öffentlicher Grünraum entwickelt und gibt dem Quartier eine Mitte. Entlang der Marker Allee sind Flächen für die Errichtung eines Gründerzentrums sowie für die Nahversorgung und Infrastruktur vorgesehen. Ein Platz definiert gegenüber dem Eingangsbereich der Hochschule den Eingang in das Quartier. Als ergänzende Infrastruktureinrichtung für die Hochschule könnte in dieser Variante die ehemalige Sporthalle der Kaserne zumindest für eine Übergangsphase durch den Hochschulsport weitergenutzt werden.

Die Lage der Erschließungswege orientiert sich an dem vorhandenen Bestand, um eine abschnittsweise Sanierung der Erschließungsanlagen entsprechend der tatsächlichen Inanspruchnahme der Flächen zu ermöglichen.

**Variante 2**  
**Nutzung und Städtebaulicher Entwurf**



-  nicht störendes hochschulaffines Gewerbe
-  Nahversorgung / Infrastruktur / Sport
-  Wohnen / Stud. Wohnen
-  Hochschule
-  privates Grün
-  öffentliches Grün





## 4.2 Variante 2

Der nördliche Teil des Kasernengeländes wird entsprechend Variante 1 als hochwertiges Wohnquartier entwickelt.

Variante 2 sieht die Unterbringung der Studentenwohnungen in einem der Mannschaftsgebäude am westlichen Rand des Kasernengeländes vor.







Wie in der Untersuchung des Gebäudebestands in der Entwicklungskonzeption 2006 nachgewiesen, besitzen die Mannschaftsgebäude eine Bruttogeschossfläche von ca. 3.000 qm auf drei Ebenen. Für das angestrebte Angebot von ca. 100 Wohnplätzen besitzen die Mannschaftsgebäude damit eine zumindest überschlägig ausreichende Dimensionierung. Die Flächen des Exerzierplatzes werden somit nicht mehr für das Wohnen benötigt und können für die Ansiedlung hochschulaffiner Nutzungen genutzt werden.

Das Erschließungsnetz orientiert sich ebenfalls an dem vorhandenen Bestand und kann damit bedarfsgerecht entsprechend der künftigen Entwicklung ausgebaut werden. Der Eingang in das Gebiet von der Marker Allee wird westlich durch die Flächen des Gründerzentrum flankiert. Auf einen Erhalt der Sporthalle der ehemaligen Kaserne wird in Variante 2 verzichtet, da eine Nutzung der Sporthalle aufgrund ihrer geringen Raumhöhe und des baulichen Zustands keine langfristige Nutzungsoption für eine intensive sportliche Nutzung darstellt. Die Flächen für Einzelhandelsnutzungen und ergänzende Dienstleistungen können entsprechend nach Norden erweitert werden. Damit bietet sich die Chance ein ausreichendes Flächenangebot für einen Vollsortimentsmarkt zzgl. der erforderlichen Stellplätze in diesem Bereich nachzuweisen.

Im Sinne einer städtebaulichen Integration der Einzelhandelsnutzung in das Umfeld ist eine mindestens zweigeschossige Bebauung an dieser städtebaulich prägnante Stelle zwingend erforderlich. Die Obergeschosse könnten beispielsweise durch Büro- und Dienstleistungsnutzungen oder kommerzielle sportliche Angebote (Fitness-Studio) genutzt werden.

**Variante 3**  
**Nutzung und Städtebaulicher Entwurf**



-  nicht störendes hochschulaffines Gewerbe
-  Nahversorgung / Infrastruktur / Sport
-  Wohnen / Stud. Wohnen
-  Hochschule
-  privates Grün
-  öffentliches Grün



### 4.3 Variante 3

Der nördliche Teil des Kasernengeländes wird entsprechend Variante 1 entwickelt.

Im Gegensatz zu den am Bestand orientierten Varianten sieht Variante 3 eine vollständige Umstrukturierung des Gebietes im südlichen Bereich vor. Zentrales Gliederungselement des Quartiers ist ein grüner Anger, um den die geplanten hochschulaffinen Nutzungen angeordnet werden. Durch die Aufgabe des Exerzierplatzes bietet sich die Möglichkeit, beiderseits des Angers gleichmäßig zugeschnittene Baufelder zu entwickeln, die jeweils einen optimalen Zuschnitt für die geplante Nutzung besitzen und vielfältige Möglichkeiten der Bebauung eröffnen.

Das Baufeld des Gründerzentrums kann flexibel an die künftige Nachfrage angepasst werden und stufenweise nach Norden erweitert werden. Die Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen können in dem vorgesehenen Baufeld östlich der Gebietszufahrt ähnlich Variante 2 in der gewünschten Größenordnung vorgehalten werden.

Die Flächen für das Studentenwohnen sind am nördlichen Rand des Quartiers im Übergang zum Wohngebiet entlang der dort geplanten öffentlichen Grünfläche angeordnet. Die auf den dargestellten Bauflächen realisierbaren Wohnflächen übersteigen allerdings den bisher formulierten Bedarf deutlich.

Der zentrale Anger bildet die „Grüne Mitte“ des Quartiers und kann sofern erforderlich in Teilen auch zusätzlichen Parkraum für die geplanten Nutzungen bieten. Die Grünstrukturen in den Randbereichen des Kasernengeländes werden – wie auch in den beiden ersten Planvarianten – erhalten.

**Variante 2**  
**Städtebaulicher Entwurf**



#### 4.4 Vorzugsvariante (Variante 2)

Für die Bewertung der verschiedenen Varianten wurden folgende Bewertungskriterien herangezogen:

- Qualität des Nutzungskonzeptes
- Erfüllung der Flächenbedarfe
- Möglichkeiten einer stufenweisen Umsetzung
- Wirtschaftlichkeit / Nutzung des Bestandes

Im Hinblick auf die Qualität der Nutzungskonzeption weisen die verschiedenen Varianten aufgrund der klaren Nutzungsvorgaben nur geringfügige Unterschiede auf. Der Erhalt der Sporthalle wird langfristig nicht als tragfähige Lösung bewertet, da die bauliche Struktur der Halle nur begrenzt für den Wettkampfsport geeignet ist.

Im Hinblick auf die Erfüllung der Flächenbedarfe ist festzustellen, dass Variante 2 die gewünschten Flächenbedarfe am besten abbildet.

Varianten 1 und 3 weisen insbesondere ein zu großes Flächenangebot für das studentische Wohnen auf.

Die Möglichkeiten einer stufenweisen Umsetzung sind in den Varianten 1 und 2 gegeben, da die bestehenden Erschließungswege und die innere Grünstruktur des Exerzierplatzes weiter genutzt werden.

Variante 3 setzt dem eine völlige Umgestaltung des südlichen Bereichs entgegen, der allerdings die völlige Umstrukturierung der Erschließungsanlagen zu Beginn der Umnutzung des Kasernengeländes voraussetzt. Vor dem Hintergrund des langfristigen Realisierungshorizonts der vorliegenden Planung ist insbesondere auch die frühzeitige Beseitigung der das Plangebiet gliedernden Grünstrukturen kritisch zu bewerten.

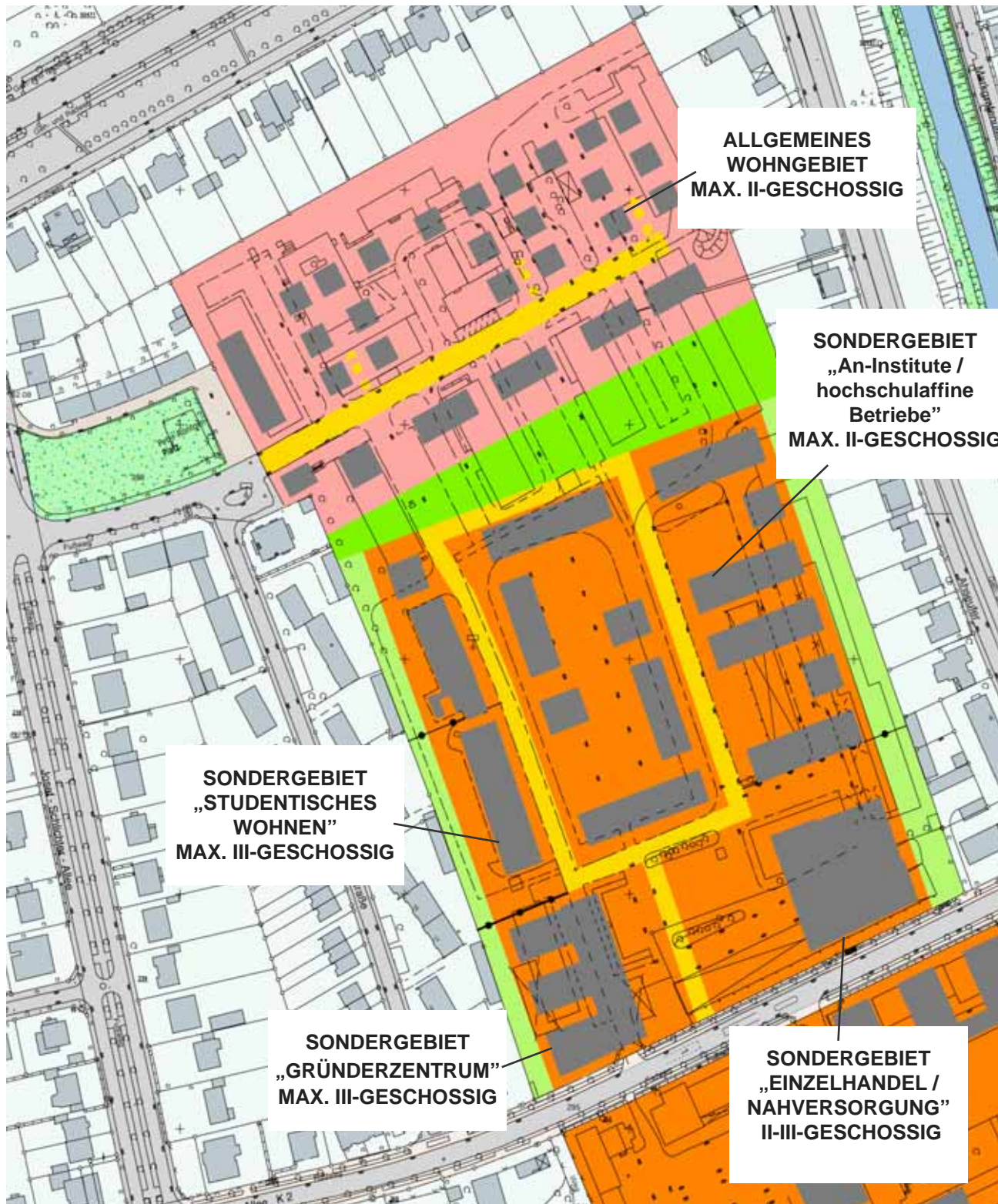
Im Hinblick auf die Wirtschaftlichkeit der verschiedenen Varianten ist festzustellen, dass die Ausnutzung des Plangebietes in den verschiedenen Varianten nur wenig differiert.

Eine Folgenutzung für den vorhandenen Gebäudebestand ist in Variante 3 im Gegensatz zu den ersten beiden Varianten nicht vorgesehen.

Unter Berücksichtigung der oben genannten Kriterien wird daher die Empfehlung ausgesprochen, Variante 2 zur Grundlage der weiteren Planungsschritte zu machen, da diese

- die geplanten Nutzungen in der gewünschten Größenordnung darstellt,
- einen wirtschaftlichen Umgang mit der vorhandenen Erschließungsstruktur und dem baulichen Bestand erkennen lässt und
- einen Erhalt der das Gebiet prägenden Grünstrukturen ermöglicht.

### Planungsrechtliche Konzeption



## 5. Planungsrechtliche Umsetzung

Für die planungsrechtliche Umsetzung der städtebaulichen Entwicklungskonzeption wird die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Da mit der Planung das Ziel der Wiedernutzbarmachung einer bereits baulich genutzten Kasernenfläche im Innenbereich verfolgt wird, kann das Bebauungsplanverfahren – vorbehaltlich der Ergebnisse einer Vorprüfung der Umweltauswirkungen – im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB durchgeführt werden. Die Weiterführung des Bebauungsplanes 01.122 - Paracelsus Kaserne - mit dieser rechtlichen Grundlage muss vom Rat der Stadt Hamm erneut beschlossen werden. Die Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Hamm kann somit im Wege der Berichtigung nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens vorgenommen werden.

Planungsrechtlich gliedert sich das Gebiet in zwei Bereiche:  
Im nördlichen Planbereich wird die beabsichtigte wohnbauliche Entwicklung durch die Festsetzung eines „Allgemeinen Wohngebietes“ gem. § 4 BauNVO planungsrechtlich gesichert. Die Geschossigkeit sollte hier auf maximale zwei Vollgeschosse begrenzt werden. Die in den Randbereichen vorhandenen Gehölzstrukturen sind planungsrechtlich als „zu erhalten“ zu sichern.

Im südlichen Bereich sollten ausschließlich die in der Rahmenplanung vorgegebenen hochschulnahen Nutzungen sowie der Lebensmitteleinzelhandel planungsrechtlich gesichert werden. Hierzu dient als Instrument die Festsetzung eines „Sonstigen Sondergebiet“ mit einer differenzierten Zweckbestimmung und Nutzungszulässigkeit gem. § 11 BauNVO.

Mit dem Instrument des § 11 BauNVO sind zielgenaue Beschreibungen der besonderen Art der im Plangebiet zulässigen Nutzungen verbunden, die eine bewusste Abgrenzung zu den sonst in den §§ 2 bis 9 BauNVO aufgeführten möglichen Nutzungsgebieten zum Ausdruck bringen. Zudem wird eine räumliche Differenzierung im Hinblick auf die Lage der Einzelhandelsflächen und des Studentenwohnens vorgenommen. Damit kann sowohl den städtebaulichen Zielen der Stadt Hamm als auch dem Immissionsschutzbedürfnis der umgebenden Wohnnutzungen angemessen Rechnung getragen werden. Für die Planung ist zunächst davon auszugehen, dass es sich bei den anzusiedelnden hochschulaffinen Nutzungen um Betriebe handelt, die das Wohnen nicht wesentlich stören und daher in der Nachbarschaft eines Wohngebietes verträglich angesiedelt werden können.

Das Maß der baulichen Nutzung sollte mit Ausnahme der Baufelder an der Marker Allee, für die eine dreigeschossige Bauweise vorgeschlagen wird, auf maximal zwei Geschosse begrenzt werden.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind die Fragen der Erschließung und Entwässerung des Gebietes detailliert zu untersuchen. Im Hinblick auf die Anbindung des Gebietes an die Marker Allee ist eine Variante in Kombination mit der Zufahrt zu der Hochschule Hamm-Lippstadt zu entwickeln.

## 6. Bürgerversammlung

Das städtebauliche Entwicklungskonzept wurde am 16.05.2011 mit interessierten Bürgern in einer Bürgerversammlung in den Räumlichkeiten der Hochschule Hamm-Lippstadt diskutiert.

Besondere Bedeutung für die Bürger besaß der Erhalt der auf dem Kasernengelände insbesondere in den Randbereichen vorhandenen Grün- und Gehölzstrukturen.

Die veränderte Nutzungsausrichtung konnte seitens der Bürger nachvollzogen werden. Die Verbesserung der Nahversorgungssituation im Quartier durch die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimentsmarktes wurde allgemein begrüßt, auch wenn die wirtschaftliche Tragfähigkeit des Standorts aufgrund des starken Wettbewerbs in Hamm von Einzelnen bezweifelt wurde.

Im Hinblick auf das Wohnquartier waren Bauformen und Bebauungsdichten von besonderem Interesse. Dabei wurde überwiegend die Meinung vertreten, die Bebauung solle sich – wie vorgeschlagen – in das Wohnumfeld integrieren, in dem eine wenig verdichtete Bebauungsstruktur gewählt wird.

Die Erschließung aus dem Kern der Nutzungsabschnitte heraus wurden ebenso gewünscht, wie die Bereitstellung einer ausreichend großen Anzahl an Stellplätzen.

Für das grundsätzliche Ziel der Planung konnte somit ein breiter Konsens erzielt werden.

## 7. Flächenbilanz

Plangebiet insgesamt	ca. 85.500 qm
Wohnbaufläche	ca. 26.500 qm
Sonderbaufläche hochschulaffines Gewerbe	ca. 29.000 qm
Sonderbaufläche Einzelhandel	ca. 8.000 qm
Sonderbaufläche Studentenwohnen	ca. 2.500 qm
Verkehr	ca. 6.500 qm
Grünflächen – öffentlich	ca. 7.000 qm
Grünflächen – privat	ca. 5.500 qm







## **Impressum**

### **Herausgeber**

Stadt Hamm, Der Oberbürgermeister

### **Ansprechpartner:**

Andreas Mentz, Abteilungsleiter Verwaltung, Stadterneuerung, Projektentwicklung

Tel.: 02381/174105

E-Mail: mentz@stadt.hamm.de

Conny Hüttemann, Abteilung Verwaltung, Stadterneuerung, Projektentwicklung

Tel.: 02381/ 174163

E-Mail: conny.huettemann@stadt.hamm.de

### **Im Auftrag der**

Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Dortmund

### **Ansprechpartner:**

Bundesanstalt für Immobilienaufgaben

Sparte Verkauf

Silvia Auffahrt

Andreas-Hofer-Straße 50

48145 Münster

E-Mail: silvia.auffahrt@bundesimmobilien.de

Tel.: 0251/934-3676

Fax: 0251/934-3966

Axel Schümers

Steinstraße 39

44147 Dortmund

E-Mail: axel.schuemers@bundesimmobilien.de

Tel.: 0231/8402-3006

Fax: 0231/8402-9000

## **Planung**

### **Wolters Partner**

Architekten BDA

Stadtplaner DASL

Bearbeiter

Carsten Lang

Birgit Strotmann

Helena Singer

Daruper Straße 15

48653 Coesfeld

Tel.: +49 (0)2541- 9408-0

Fax: + 49 (0)2541 – 6088

Info@wolterspartner.de

www.wolterspartner.de

Coesfeld im Juli, 2011

