



elephantastisch  
**Hamm:**

**Wohnbaulandinitiative Hamm -  
Stadtbezirk Herringen**

Dokumentation der Bürgerversammlung  
am 30.09.2019 im Alten Bauhof

## Einleitung

### Anlass

Der Wohnungsmarkt in Hamm weist auf Grund der allgemeinen Entwicklungen auf dem Wohnungssektor erste Anspannungstendenzen auf. Ziel der Wohnbaulandinitiative ist es daher, ausreichend Wohnbauflächenreserven in allen Stadtbezirken bereitzustellen und möglichst kurzfristig in die Entwicklung zu bringen.

Der Stadtbezirk Herringen profitiert von seiner reizvollen Lage am Landschaftsrand auf der einen sowie vom urbanen Grün in Form des Lippeparks auf der anderen Seite.

Durch die Wohnbaulandinitiative soll der Bezirk als attraktiver Wohnstandort gesichert und weiterentwickelt werden, um auch zukünftig den Menschen, die in Herringen wohnen wollen, eine gute Perspektive eröffnen zu können.

## Wohnbaulandinitiative Hamm

Die Wohnbaulandinitiative Hamm ist ein städtisches Projekt zur stadtweiten Mobilisierung von Wohnbauflächen, welches der Rat im Dezember 2017 beschlossen hat. Der Auftakt für den Dialog mit den Bürgerinnen und Bürgern zur Wohnbaulandinitiative fand im November 2018 im Stadtbezirk Rhynern statt und wird nun sukzessive in allen weiteren Stadtbezirken durchgeführt.

Innerhalb der Stadtverwaltung werden in der Vorbereitung zuerst Flächenpotenziale identifiziert. Durch Abstimmungen mit beteiligten Ämtern und mit den Eigentümerinnen und Eigentümern der Flächen werden Hemmnisse, die einer Entwicklung entgegenstehen, möglichst frühzeitig erkannt und so von Anfang an umgangen.

### Bürgerversammlung

Am Montag, dem 30.09.2019 von 18:00 bis 20:00 Uhr fand nun im Stadtbezirk

Herringen eine öffentliche Bürgerversammlung im Rahmen der Wohnbaulandinitiative statt. Ziel der Veranstaltung war die Vorstellung der Wohnbaulandinitiative und Präsentation potenzieller Entwicklungsflächen im Stadtbezirk, das Klären offener Fragen und Sammeln von Anregungen.

Etwa 50 Bürgerinnen und Bürger folgten der Einladung des Stadtplanungsamtes in den Alten Bauhof.



Abb. 1

Nach Begrüßung durch den Bezirksvorsteher Herrn Alewelt stellte Heinz-Martin Muhle, Leiter des Stadtplanungsamtes, die aktuellen Entwicklungen im Stadtteil sowie allgemeine Trends in Bezug auf das Thema Wohnen vor. Im Anschluss ging Abteilungsleiter Joachim Horst gezielt auf die Wohnbaulandinitiative Hamm ein. Im ersten Teil seines Vortrages ging es dabei um den Anlass, die Ziele und die geplante Vorgehensweise der Wohnbaulandinitiative.



Abb. 2

Mit Blick auf den Stadtbezirk Herringen stellte er dann mehrere, im Rahmen der Initiative vorausgewählte geeignete Wohnbauflächen vor.

Im Mittelpunkt der Bürgerveranstaltung stand jedoch an diesem Abend die intensive Diskussion mit den Bürgerinnen und Bürgern. Diese konnten sich aktiv in den Planungsprozess einbringen und ihre Wünsche und Vorstellungen an die zukünftige Wohnbaulandentwicklung formulieren. Zu diesem Zweck wurden zwei Diskussionsecken eingerichtet, die von Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern des Stadtplanungsamtes moderiert wurden.

Die Teilnehmerinnen und Teilnehmer diskutierten intensiv sowohl untereinander, als auch mit den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern des Stadtplanungsamtes. Zusammen wurden Anregungen, Vorschläge und Wünsche der Bürgerinnen und Bürger für die Wohnbaulandentwicklung erarbeitet und diskutiert. Auch auf konkrete Fragen und Sorgen der Bürgerinnen und Bürger wurde

eingegangen. Die Ergebnisse dieses Diskussions- und Kommunikationsprozesses wurden auf den Stellwänden von den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern des Stadtplanungsamtes festgehalten. Die Erkenntnisse aus der Bürgerveranstaltung fließen in den weiteren Prozess der Baulandentwicklung ein.



Abb. 3

Auch nach der Bürgerwerkstatt haben alle Bürgerinnen und Bürger die Möglichkeit, ihre Wünsche, Anregungen und Ideen zum Themenbereich der Wohnbaulandinitiative einzubringen. Für die Berücksichtigung von

Anmerkungen zum aktuellen Arbeitsprozess ist zu bedenken, dass eine zeitnahe Rückmeldung innerhalb von etwa vier bis sechs Wochen nach der Veranstaltung erforderlich ist.

### **Ergebnisse des Diskussions- und Kommunikationsprozesses**

Nachfolgend werden die Ergebnisse der Bürgerversammlung zusammengefasst und erläutert. Die Diskussion beinhaltete Flächen, die in einem ersten Schritt der Wohnbaulandinitiative als geeignet eingestuft wurden sowie die von Bürgerinnen und Bürger an diesem Abend vorgeschlagenen Flächen und Bereiche. Zur Verortung und Visualisierung der angesprochenen Flächen dient die beigefügte Karte. Sie stellt eine Zusammenfassung der Arbeitsergebnisse (vgl. Abb. 4 bis 7) dar.

### **1. Ideen und Anregungen/ Ergebnisse aus der Bürgerversammlung**

#### **Zu den geeigneten Flächen der Wohnbaulandinitiative**

Fläche 1 - Schützenplatz/ Am Wiesenteich  
Eine wohnbauliche Entwicklung wurde hier auf Grund der zentralen Lage im Stadtbezirk überwiegend positiv bewertet. Es wird ein Bedarf an Seniorenwohnungen bzw. barrierefreien Wohnungen gesehen, dem an dieser Stelle aus Sicht der Bürger gut entsprochen werden könnte. Des Weiteren gab es Hinweise auf die historische Nutzung der Fläche als Standort eines Knappen- bzw. Jungmännerheims, an dessen Nutzung die neuen Planungen erinnern sollen.

Fläche 2 - Heinrich-Schmidt-Straße:  
Eine Entwicklung wurde auf Grund der Lagegunst ebenfalls grundsätzlich begrüßt, jedoch wird Konfliktpotenzial in Bezug auf den angrenzenden Tennisverein gesehen. Auch wurde angeregt, die Fläche in die

Planungen mit einzubeziehen (Fläche 8). Mehrheitlich wurde die Unterstützung des Tennisvereins befürwortet sowie eine Verlagerung auf die südlich angrenzende Grünfläche (Fläche Nr. 7) diskutiert. Bedarf wurde hier z.B. für Studentisches- oder Mehrgenerationenwohnen gesehen.



Abb. 4

### Vorschläge und Fragen der Bürgerinnen und Bürger

Fläche 5 und 8:

Fläche 5 soll von Bebauung freigehalten werden um die Blickbeziehung zum Haldenzeichen zu erhalten. Fläche 8 soll als durchgehende Grünachse erhalten bleiben.

Flächen 6, 13 und 14:

Es wurde gefragt, warum an diesen Stellen keine wohnbauliche Entwicklung möglich sei.

Fläche 7 :

Wurde als Ausweichort für eine mögliche Verlagerung des Tennisplatzes diskutiert.

Fläche 9, 11 und 12:

Bei diesen Flächen bietet sich aus Sicht einzelner anwesender Bürgerinnen und Bürger eine wohnbauliche Entwicklung an.

### Sonstige Fragen und Anregungen

Es wurde die Gelegenheit genutzt, um Fragen allgemeiner Art oder auch ganz individuelle Fragen zu klären. Letztere werden an dieser Stelle nicht wiedergegeben.

So wurde gefragt, welche zeitlichen Dimensionen bei den Entwicklungen zu veranschlagen sind und die fehlende Modernisierung von Mietwohnungsbeständen bemängelt.

Ferner bestand das Interesse an einer näheren Erläuterung der so genannten 25%-Regelung. Gleiches galt für das Thema Erschließung und Entwässerung von Grundstücken.

Es kam die Frage auf, warum nur Flächen im Nord-Westen des Stadtbezirks ausgewählt wurden.

Insgesamt wurde die Befürchtung geäußert, dass bestehende Infrastrukturen, v.a. Schulen aber auch technische Infrastruktur wie

Verkehrswege, durch die Neuentwicklungen zu stark belastet werden könnten.

Die Holzstraße bildete einen Schwerpunkt in der Diskussion. Die Situation für den ruhenden Verkehr wurde problematisch gesehen und die hohe Belastung durch den LKW Verkehr thematisiert. Die vorhandene Alleestruktur solle erhalten werden. Auch gab es Befürchtungen, dass eine Beteiligung der Anlieger an Erschließungsmaßnahmen erfolgen könnte.



Abb. 5

## 2. Ansatzpunkte für die weitere Arbeit von Privaten und öffentlicher Hand

Zu den vielfältigen Anregungen und Ideen der Teilnehmenden, die im Rahmen der Bürgerveranstaltung dokumentiert worden und hier aufgeführt sind, sind die nachfolgenden Anmerkungen zu machen. Zudem lassen sich zentrale Ansatzpunkte für die zukünftige Arbeit von privaten Akteuren und der öffentlichen Hand herausarbeiten.

Alle Flächen, die im Rahmen der Veranstaltung oder im späteren Verlauf von den Bürgerinnen und Bürgern eingebracht werden, werden im Zuge des weiteren Verfahrens der Wohnbaulandinitiative ergebnisoffen mituntersucht.

Eine grundlegende Voraussetzung für die wohnbauliche Entwicklung stellt in der Regel die Festlegung einer Fläche als Allgemeiner Siedlungsbereich im Regionalplan dar. Eine Zersiedelung der Landschaft soll

so verhindert werden (z.B. Flächen 5 und 8). Flächen außerhalb oder am Rand des Siedlungsgefüges kommen daher häufig nicht für eine Bebauung in Frage (z.B. Fläche 13). Auch die Aussagen des Flächennutzungsplans, der die zukünftigen Nutzungen für das Stadtgebiet darstellt, müssen bei der Suche nach Wohnbauflächen betrachtet werden. Sind Flächen bereits für andere Nutzungen vorgesehen, die sich auf Grund ihres Konfliktpotenzials nur schwer im Stadtgebiet unterbringen lassen, haben diese i.d.R. Vorrang. Dies gilt z.B. für Gewerbeflächen und damit im Zusammenhang stehende Grünflächen (z.B. Fläche 12).

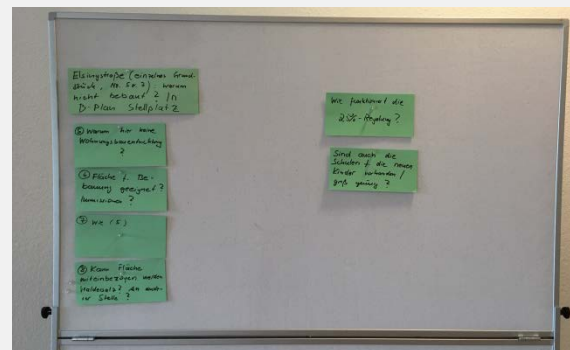


Abb. 6

Bei einzelnen der diskutierten Flächen steht die Verwaltung bereits im Kontakt mit den Eigentümern. Ob ein Gebiet oder ein Grundstück für die Wohnbaulandinitiative geeignet ist, hängt von verschiedenen Faktoren ab. Ausschlaggebend ist jedoch fast immer die konkrete Situation vor Ort. Kriterien für die Flächenauswahl liegen u.a. in der Verfügbarkeit bzw. Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer, den Aussagen übergeordneter Pläne, der Lage im Siedlungsgefüge und der Flächengröße begründet. Die Kriterien sind nicht absolut zu betrachten sondern wirken im Zusammenspiel mit anderen Kriterien. Daher ist eine gleichmäßige Verteilung von Flächen im Stadtbezirk zwar wünschenswert, jedoch nicht immer realisierbar.

Das anschließende Bebauungsplanverfahren dient, neben Festsetzungen von zukünftigen Nutzungen dazu, mögliche Konflikte, die ggf. durch die Planung ausgelöst werden, zu lösen. Das gilt für Fragen der Entwässerung und der verkehrlichen Erschließung (z.B. Holzstraße) genauso wie für die

Inanspruchnahme der sozialen Einrichtungen wie Schulen und Kindergärten. Entsprechende Gutachten und darauf angepasste Planungen sollen eine mögliche Verschlechterung der Bestandssituation ausschließen (z.B. Flächen 1 und 2). Problematische Erschließungssituationen können die Entwicklung von Flächen erheblich erschweren. Hierzu zählt auch die Entwässerung von Grundstücken. Hintergrund ist häufig eine starke Auslastung der bestehenden technischen Infrastrukturen wie Kanäle aber auch von Gewässern, in die das Regenwasser eingeleitet werden muss. In vielen Fällen ist eine Regenrückhaltung auf der Fläche unumgänglich, was die Baukosten erhöht. Günstiger ist die Situation für große Flächen, da sich die Kosten auf die Gesamtfläche verteilen.



Abb. 7

Auch der Umgang mit Natur und Landschaft hat im Umweltbericht des Bebauungsplans einen festen Platz. Die Einbindung bestehender Grünverbindungen oder kleinerer Waldflächen in die Planungen ist ein wichtiges Ziel der Stadtplanung (z.B. Flächen 1 und 2). Auch die Freihaltung von Freiflächen ist in der Planung besonders zu beachten (z.B. Flächen 5 und 8, südlich der Dortmunder Straße). Neben Ersatzpflanzungen sind bei Waldflächen bestimmte Abstände einzuhalten. Die Thematik des Bodenschutzes spielt auf einigen Flächen

eine besondere Rolle. Das Vorkommen wertvoller Böden mit so genannter Archivfunktion kann Planungen stark verzögern oder sogar zum Stillstand bringen (z.B. Flächen 4 und 14). Kommen mehrere problematische Anforderungen zusammen, kann das zum vorläufigen Ausschluss der Fläche aus der Wohnbaulandinitiative führen.

Flächen, die durch Lärm- oder Geruchsmissionen vorbelastet sind, eignen sich nur bedingt für eine wohnbauliche Entwicklung. Hier sind entsprechend den Vorgaben des Bundesimmissionsschutzgesetzes Abstände zu störenden Nutzungen einzuhalten, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten (z.B. Fläche 11). Abhängig von der konkreten Situation kann im Bebauungsplanverfahren durch das festsetzen entsprechender Schutzmaßnahmen eine Lösung des Immissionskonfliktes herbeigeführt werden (z.B. Fläche 2).

Der Verfahrensverlauf des Bebauungsplanverfahrens ist auf Grund unterschiedlicher

Ausgangsvoraussetzungen und unerwarteter Erkenntnisse innerhalb des Verfahrens oft schwer vorhersehbar. Sowohl Rat als auch Verwaltung verfolgen die Zielsetzung, laufende Verfahren voranzutreiben und im üblichen zeitlichen Rahmen abzuschließen. Hierbei kann von 3 bis 5 Jahren von Verfahrensbeginn bis zum Abschluss der Erschließung ausgegangen werden.

Sobald Bebauungsplanverfahren eingeleitet werden, erfolgen i.d.R. öffentliche Bekanntmachungen und die öffentliche Einladung zu einer Bürgerversammlung. Hier haben alle Bürgerinnen und Bürger erneut Gelegenheit, Anregungen und Bedenken zu äußern, die in der Folge in das Verfahren einfließen.

Das angesprochene 25%-Modell ist eines der Kriterien für die Auswahl der Flächen innerhalb der Wohnbaulandinitiative. Es wurde 1998 vom Rat der Stadt beschlossen. Ziel ist dabei, die durch die erstmalige Schaffung von Baurechten begünstigten Eigentümerinnen und Eigentümer ange-

messen an den bestehenden Folgekosten zu beteiligen (s. Ratsvorlage Nr. 2993 aus 1998).

Die Wohnbaulandinitiative beinhaltet keine Maßnahmen im Bestand, wie die angesprochene fehlende Modernisierung. Vielmehr soll es konkret um die Sicherung und Entwicklung neuer Flächen für den Wohnungsneubau in den einzelnen Stadtbezirken gehen, um kurzfristig möglichst viele Wohneinheiten entwickeln zu können. Die Themen Nachverdichtung und Aufstockung sind aus Sicht der Stadtplanung relevant, werden jedoch in anderen Verfahren behandelt. Ähnlich ist die Frage des konkreten Bedarfes an bestimmten Wohnformen zu sehen.

Alle von den Bürgerinnen und Bürgern eingebrachten Anregungen und neuen Ansatzpunkte werden im weiteren Verlauf der Wohnbaulandinitiative dokumentiert und in den sich anschließenden Verfahren geprüft und ggf. weiter vertieft.



## Kontakt

### **Dipl.-Ing. Joachim Horst**

Stadt Hamm – Stadtplanungsamt  
Gesamtstädtische Planung und  
Stadtteilentwicklung  
Abteilungsleiter

Technisches Rathaus  
Gustav-Heinemann-Str. 10  
59065 Hamm

Raum A2.004  
Telefon 02381 17-4142  
Telefax 02381 17-104142  
E-Mail [joachim.horst@stadt.hamm.de](mailto:joachim.horst@stadt.hamm.de)

### **Dipl.-Ing. Agnes Tönsing**

Stadt Hamm – Stadtplanungsamt  
Gesamtstädtische Planung und  
Stadtteilentwicklung

Technisches Rathaus  
Gustav-Heinemann-Str. 10  
59065 Hamm

Raum A2.005  
Telefon 02381 17-4111  
Telefax 02381 17-104111  
E-Mail [agnes.toensing@stadt.hamm.de](mailto:agnes.toensing@stadt.hamm.de)

Infos unter [www.hamm.de](http://www.hamm.de)

Alle Fotos: Thomas Doert, Stadt Hamm