



elephantastisch  
**Hamm:**

## **BÜRGERVERSAMMLUNG: „Wohnbaulandinitiative Hamm - Stadtbezirk Bockum-Hövel“**

**Dokumentation der Ideen  
und Anregungen zur Entwicklung von  
Wohnbauland**

## 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 Bockum-Hövel gehört schon heute zu den einwohnerstärksten Bezirken im Stadtgebiet. Durch die Wohnbaulandinitiative soll dieser als Standort gesichert und weiterentwickelt werden, um auch zukünftig den Menschen, die in Bockum-Hövel 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 Auf-

takt 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 Donnerstag, den 28.03.2019 von 18:00 bis 20:00 Uhr fand nun im Stadtbezirk Bockum-Hövel eine öffentliche Bürgerversammlung im Rahmen der Wohnbaulandinitiative statt. Ziel der Veranstaltung war die Vorstellung der Wohnbaulandinitiative und Präsentation potenzieller Entwicklungsflächen im Stadtbezirk, das Klären von Fragen und Sammeln von Anregungen.

Etwa 40 Bürgerinnen und Bürger folgten der Einladung des Stadtplanungsamtes in die Mensa der Sophie-Scholl-Gesamtschule.



Abb. 1 Stadt Hamm

Nach Begrüßung durch die Bezirksvorsteherin Frau Dunkel-Gierse stellte das Stadtplanungsamt die aktuellen Entwicklungen im Bereich Wohnen vor. Heinz-Martin Muhle, Leiter des Stadtplanungsamtes, stellte 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.

Mit Blick auf den Stadtbezirk Bockum-Hövel stellte er dann mehrere, im Rahmen der Initiative vorausgewählte Wohnbauflächen vor.



Abb. 2 Stadt Hamm

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 ihrer Ortsteile formulie-

ren. Zu diesem Zweck wurden zwei Diskussionssecken 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 in den Ortsteilen 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 und nach Themen zusammengefasst. Die Erkenntnisse aus der Bürgerveranstaltung fließen in den weiteren Prozess der Baulandentwicklung ein.



Abb. 3 Stadt Hamm

Auch nach der Bürgerwerkstatt haben alle Bürgerinnen und Bürger die Möglichkeit, ihre Wünsche, Anregungen und Ideen zum Themenbereich der Wohnbaulandinitiative einzubringen. Dafür steht die nachfolgende Email-Adresse zur Verfügung:

[agnes.toensing@stadt.hamm.de](mailto:agnes.toensing@stadt.hamm.de)

## Ergebnisse des Diskussions- und Kommunikationsprozesses.

Nachfolgend werden die Ergebnisse der Bürgerversammlung zusammengefasst und erläutert. Die Diskussion beinhaltete neben Flächen, die in einem ersten Schritt der Wohnbaulandinitiative als geeignet eingestuft wurden sowie weiteren Wohnreserve- und Potenzialflächen im Stadtbezirk auch die von Bürgerinnen und Bürger an diesem Abend vorgeschlagenen Flächen und Bereiche. Zur Verortung und Visualisierung der angesprochenen Flächen dient die beigefügte Karte.



Abb. 4 Stadt Hamm

## 1. Ideen und Anregungen/ Ergebnisse aus der Bürgerveranstaltung

### Zu den geeigneten Flächen der Wohnbaulandinitiative

Fläche 1 Östlich Barsener Straße:

Hier wurden insbesondere die Themen Erholung und Wald diskutiert. Die dargestellte Fläche sei derzeit für Erholung und Landwirtschaft von Bedeutung. Hingewiesen wurde auf bestehende Ideen zur Aufforstung. Zudem sollte sie nicht isoliert, sondern im Zusammenhang mit anderen Flächen in der Nachbarschaft in den Punkten Grün, Wald und Erholung betrachtet werden.

Fläche 2 Östlich Tarnowitzer Straße:

Nachfrage, warum hier die westliche Ecke zur Tarnowitzer Straße ausgeschnitten ist.

Für alle dargestellten Flächen wurden mögliche Gebäudetypologien diskutiert.

### Zu den Potenzialflächen:

Wie kann es am Angerring/Goerweg weitergehen?

### Vorschläge der Bürgerinnen und Bürger

Flächen A, B, E, G, H:

Bei diesen Flächen bietet sich aus Sicht der anwesenden Bürgerinnen und Bürger eine wohnbauliche Entwicklung an.

Flächen C:

Was passiert mit der Fläche und dem Gebäude des ehem. Haus Münsterland?

Fläche D:

Killwinkel, Anregung zur wohnbaulichen Nutzung (Stadtbezirk Heessen).

Fläche F:

Einige Eigentümer können sich hier vorstellen, Gärten zu bebauen.

Fläche I:

Hier ist ein Lückenschluss gewünscht, der die räumliche Lage des Siedlungsbereichs an der Wittekindstraße aufwertet.

### Sonstige Fragen und Anregungen:

Bei Flächenentwicklungen in räumlicher Nähe zur Lipperandstraße muss der Verkehrslärm beachtet werden (z.B. 1; G).

Bei der Planung großer Wohngebiete sollte auch die Nahversorgung bedacht werden.

### Fragen und Anmerkungen zu aktuellen Projekten:

Wie ist der zeitliche Ablauf beim Baugebiet Hohenhöveler Straße zu erwarten?

Wer vermarktet die Grundstücke beim Baugebiet Schulze-Everding II?

Am Hallohpark: Schönes Projekt. Haben die Planungen Auswirkungen auf das Hallohparkfest?

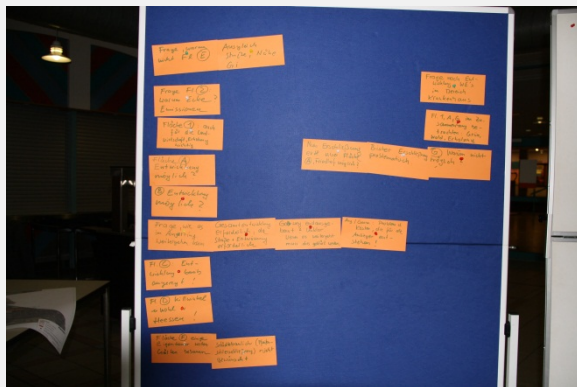


Abb. 5 Stadt Hamm

### 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 hervorheben:

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 mituntersucht. Bei einigen der diskutierten Flächen steht die Verwaltung bereits im Kontakt mit den Eigentümern (z.B. Fläche B und C). 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. So ist die Flächengröße alleine kein zwingendes Kriterium, sondern wirkt vielmehr im Zusammenspiel mit anderen Kriterien. Eine Entwicklungsmöglichkeit im Rahmen der Wohnbaulandinitiative ist unter anderem auch abhängig von den

Entwicklungsvoraussetzungen der angrenzenden Grundstücke. Neben unterschiedlichen Eigentümerinteressen (z.B. Angerling/Goerweg; hier konnte bisher keine Einigung der zahlreichen Einzeleigentümer erwirkt werden) und Bestandsnutzungen stellen z.B. auch die Emissionen benachbarter Betriebe oder Gebiete gewichtige Belange bei der Beurteilung von Entwicklungsmöglichkeiten von Flächen zu Wohnbauland dar. Die Folge solcher Immissionschutzrechtlicher Belange können z.B. ungewöhnliche Flächenzuschnitte sein (z.B. Fläche 2). Auch problematische Erschließungssituationen können die Entwicklung von Flächen erheblich erschweren bzw. unattraktiv machen (z.B. Fläche G).

Eine Grundlegende Voraussetzung für die wohnbauliche Entwicklung stellt in der Regel die Festlegung einer Fläche als Allgemeiner Siedlungsbereich im Regionalplan dar. Flächen außerhalb oder am Rand des Siedlungsgefüges kommen daher häufig nicht für eine Bebauung in Frage (z.B. Fläche I).

Die Wohnbaulandinitiative beinhaltet keine Baulückenanalyse einzelner Grundstücke oder Grundstücksteile. Es soll darum gehen, in einem Verfahren Wohngebiete mit möglichst vielen und unterschiedlichen Wohneinheiten zu ermöglichen. Zudem ist die, in diesem Fall oft alternativlose, rückwärtige Erschließung von Grundstücken häufig problematisch. So genannte Pfeifenkopferschließungen sind städtebaulich nicht erwünscht.

Aus Sicht der Stadt besteht großes Interesse an der Entwicklung von Mehrfamilienhäusern, sofern es die Situation vor Ort zulässt. Zukünftig geplante Gebäude sollten sich nach Art und Maß der Bebauung in die Umgebung einfügen. .

Das anschließende Bebauungsplanverfahren dient, neben Festsetzungen von zukünftigen Nutzungen dazu, mögliche Konflikte, die ggf. durch die Planung ausgelöst werden, zu lösen.

Lärmschutz ist ein Thema, dass im Verlauf des B-Planverfahrens geprüft und gelöst werden muss. Bestehende Nutzungen oder

Bräuche (Bsp. Hallohparkfest), sollen durch Neuplanungen nicht in ihrer Ausübung eingeschränkt werden.

Ebenfalls wird im Bebauungsplan eine Regelung zum Ausgleich eines Eingriffs in den Naturhaushalt getroffen. Ausgangslage ist hier, dass jeder Eingriff in Natur und Landschaft eines Ausgleichs bedarf. Zumeist ist dies eine Aufwertung bestehender Flächen oder Strukturen. Als Beispiel könnte, bei einer Teilbebauung von Fläche 1, zum Ausgleich ein anderer oder angrenzender Teil zu einer Waldfläche aufgeforstet werden. Teilweise stehen Flächen, die in diesem Zuge aufgewertet wurden, für eine spätere Bebauung nicht mehr zur Verfügung und kommen daher auch nicht für die Wohnbaulandinitiative in Frage.

Bestimmte Nutzungen, wie Nahversorgung, kann der Bebauungsplan vorsehen und ggf. gezielt Flächen dafür reservieren. Die Standortentscheidung wird jedoch immer von den Unternehmen selber getroffen und kann von der Stadt nur in Ansätzen gesteuert werden.

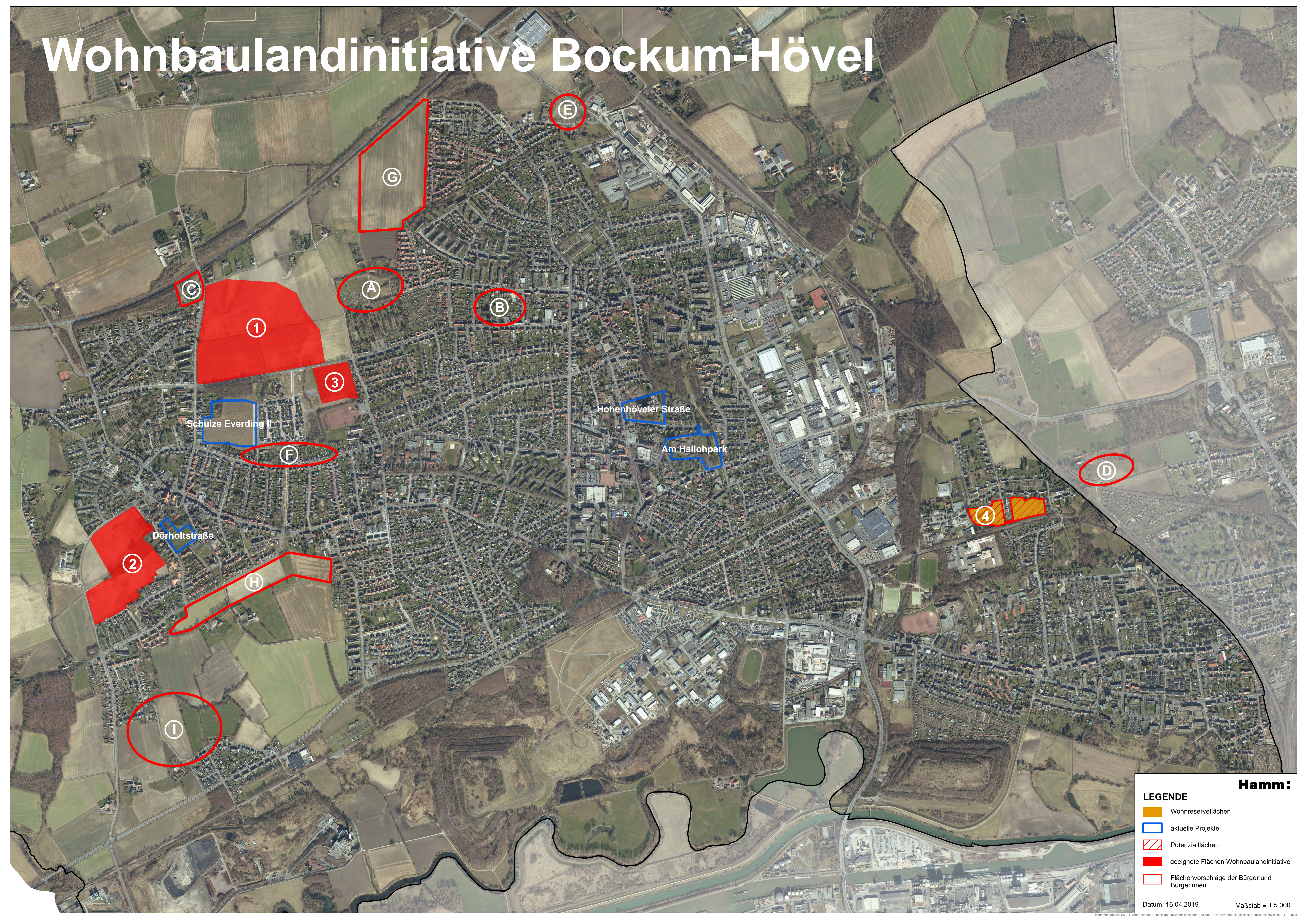


Abb. 6 Stadt Hamm

Alle Ansatzpunkte werden im weiteren Verlauf der Wohnbaulandinitiative und in den sich anschließenden Verfahren ergänzt und geprüft.

Bei den laufenden Projekten drehten sich die Fragen überwiegend um Realisierungszeiträume und Vermarktung. Wo es sich nicht um städtische Grundstücke handelt, liegen Realisierung und Vermarktung nach Abschluss des Bebauungsplans in privater Hand.

# Wohnbaulandinitiative Bockum-Hövel



**Hamm:**

**LEGENDE**

- Wohnreservflächen
- aktuelle Projekte
- Potenzialflächen
- geeignete Flächen Wohnbaulandinitiative
- Flächenvorschläge der Bürger und Bürgerinnen

Datum: 16.04.2019      Maßstab = 1:5.000