



elephantastisch  
**Hamm:**

## Wohnbaulandinitiative Hamm - Stadtbezirk Heessen

Dokumentation der Bürgerversammlung  
am 26.06.2019

## 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 Heessen ist der walddreichste Bezirk im Stadtgebiet und profitiert von der landschaftlich reizvollen Lage an den Lippeauen.

Durch die Wohnbaulandinitiative soll der Bezirk als attraktiver Wohnstandort gesichert und weiterentwickelt werden, um auch zukünftig den Menschen, die in Heessen 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 Mittwoch, den 26.06.2019 von 18:00 bis 20:00 Uhr fand nun im Stadtbezirk Heessen

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 45 Bürgerinnen und Bürger folgten der Einladung des Stadtplanungsamtes in den Bürgersaal der Sachenhalle.



Abb. 1

Nach Begrüßung durch die Bezirksvorsteherin Frau Brennecke 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 Heessen stellte er dann mehrere, im Rahmen der Initiative vorausgewählte 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 ihrer Ortsteile formulieren. 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

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.

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

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

**Fläche 1 - Volkenhofskamp:**  
Hier wurden insbesondere die Themen Wald und Artenschutz sowie die Erschließung diskutiert. Die dargestellte Fläche sei derzeit für Erholung und Landwirtschaft von Bedeutung. Die bestehenden Waldflächen sollen in die Planungen eingebunden werden.

**Fläche 2 - In der Gehr:**  
Ein Diskussionspunkt war das Thema Entwässerung. Zudem wurden Bedenken zur Akzeptanz der Planungen durch die Anlieger geäußert.

**Fläche 3 - Westberge/ östl.Münsterstraße:**  
Auch hier war das Thema Entwässerung in der Diskussion. Hintergrund war u.a. die Überflutung des Westberger Wegs in der Vergangenheit.

Es wurde die Frage gestellt, wie sich eine Entwässerung wirtschaftlich abbilden lässt.

**Fläche 4 Sachsenring:**  
Es wurde auf den bestehenden Hundeplatz hingewiesen. Im Falle einer Planung muss eine Ersatzfläche geschaffen werden.

**Flächen 3, 4, 5:**  
Die Flächen wurden insgesamt als gute Möglichkeit für eine neue Wohnbebauung angesehen.



Abb. 4

### Vorschläge und Fragen der Bürgerinnen und Bürger

Flächen 6 und 7:

Es wurde gefragt, warum an dieser Stelle keine wohnbauliche Entwicklung möglich sei.

Flächen 9, 10, 11:

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

Flächen 7 (nördl. Teil) und 8:

Hier wurde eine mögliche gewerbliche Nutzung diskutiert.

### 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.

Ferner bestand das Interesse, die so genannte 25%-Regelung näher erläutert zu bekommen.

Eine weiterer Hinweis kam zu dem Thema, wie die Aufstockung vorhandener Immobilien zur Wohnraumversorgung beitragen kann, bspw. die Idee „Wohnen auf dem Supermarkt.“



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.

Die Abgrenzung der vorgestellten Flächen ist als erster Vorschlag zu sehen und wird sich im Verlauf des Verfahrens mit großer Wahrscheinlichkeit verändern. Im Regelfall wurde dabei von dem maximal möglichen Flächenzuschnitt ausgegangen. Teilweise sind Flächen in anderen städtischen Kon-

zepten und Plänen bereits für andere Nutzungen vorgesehen und kommen daher nicht für eine Wohnbauliche Entwicklung in Frage (z.B. Fläche 1, südl. angrenzende Schulerweiterungsfläche).

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 9).



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. So ist die Flächengröße alleine kein zwingendes Kriterium, sondern wirkt vielmehr im Zusammenspiel mit anderen Kriterien. Neben unterschiedlichen Eigentümerinteressen und Bestandsnutzungen können z.B. problematische Erschließungssituationen 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.

Das anschließende Bebauungsplanverfahren dient, neben Festsetzungen von zukünftigen Nutzungen dazu, mögliche Konflikte, die ggf. durch die Planung ausgelöst werden, zu lösen. Das gilt auch für Fragen der Entwässerung. Entsprechende Gutachten und darauf angepasste Planungen sollen eine mögliche Verschlechterung der Bestandssituation ausschließen (z.B. Flächen 2 und 3).

Auch der Umgang mit Natur und Landschaft hat im Umweltbericht des Bebauungsplans einen festen Platz. Die Einbindung von bestehenden Grünverbindungen oder kleineren Waldflächen in die Planungen ist ein wichtiges Ziel der Stadtplanung (z.B. Fläche 1). Waldflächen sind in der Planung besonders zu beachten. Neben Ersatzpflanzungen sind bestimmte Abstände einzuhalten. Sollte die Thematik des Artenschutzes im Verfahren aufkommen, sind entsprechende Gesetze und Verfahren an-

zuwenden um den Anforderungen gerecht zu werden. Kommen mehrere problematische Anforderungen zusammen, kann das zum Ausschluss der Fläche führen (z.B. Fläche 10).

Flächen, die durch Lärmimmissionen vorbelastet sind, eignen sich ggf. nicht unbedingt für eine wohnbauliche Entwicklung. Hier kann die Ausweisung von Gewerbeflächen eine alternative Nutzung darstellen (z.B. Fläche 8).

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.

Bei der Planung der Verfahren sind Prioritäten zu setzen. Kriterien für eine Priorisierung sind z.B. rechtliche Voraussetzungen (§ 13b BauGB); die Wirtschaftlichkeit und divergierende Eigentümerinteressen (z.B. Fläche 7).

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 Baurechte begünstigten Eigentümerinnen und Eigentümer angemessen an den bestehenden Folgekosten zu beteiligen (s. Ratsvorlage Nr. 2993 aus 1998).

Die Wohnbaulandinitiative beinhaltet keine Maßnahmen im Bestand. 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.

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