



elephantastisch  
**Hamm:**

## **Wohnbaulandinitiative Hamm - Stadtbezirk Pelkum**

Dokumentation der Bürgerversammlung  
am 04.12.2019 in der Freien Waldorfschule Hamm

## 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 Pelkum profitiert von seiner reizvollen Lage am Landschaftsrand und dem teilweise erhaltenen dörflichen Charakter auf der einen sowie von der Anbindung an die Haldenlandschaft des Lippeparks und seine industriellen Vorgeschichte auf der anderen Seite.

Durch die Wohnbaulandinitiative soll der Wohnstandort Pelkum gesichert und weiterentwickelt werden, um auch zukünftig den Menschen, die in Pelkum wohnen und leben 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 schrittweise 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.

### Bürgerveranstaltung

Am Mittwoch, dem 04.12.2019 von 18:00 bis 20:00 Uhr fand nun im Stadtbezirk Pelkum 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 25 Bürgerinnen und Bürger folgten der Einladung des Stadtplanungsamtes in die freie Waldorfschule Hamm.



Abb. 1

Nach Begrüßung durch den Bezirksvorsteher Herrn Schulte 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 Pelkum stellte er dann drei, 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 im Anhang. Sie stellt eine Zusammenfassung der Arbeitsergebnisse dar.



Abb. 4

### 1. Ideen und Anregungen aus der Bürgerversammlung zu den geeigneten Flächen der Wohnbaulandinitiative

#### Fläche 1: Robert-Koch-Straße

Eine wohnbauliche Entwicklung wurde hier auf Grund der zentralen Lage im Stadtbezirk überwiegend positiv bewertet. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass die Fläche derzeit stark von Bäumen und Sträuchern bestanden ist. Die Notwendigkeit der gutachterlichen Untersuchung des Artenschut-

zes im Rahmen eines durchzuführenden Bebauungsplanverfahrens wurde erläutert.



Abb. 5

#### Fläche 2: südlich Holtkamp

Es kam die Frage auf, wie eine Priorisierung bei der Entwicklung der Flächen der Wohnbaulandinitiative zu Stande kommt. Für kleinere Flächen bis zu einer Größe von 10.000 qm der zu überbauenden Grundfläche mit einer Lage am Siedlungsrand können voraussichtlich bis zum Ende des Jahres 2019 als Verfahren nach § 13b BauGB eingeleitet werden. Dadurch ergeben sich Vereinfachungen im Verfahrensablauf, die

auch den Zielen der Wohnbaulandinitiative zu Gute kommen. Die Fläche südlich Holtkamp fällt in diese Kategorie, weshalb der Aufstellungsbeschluss bereits im Dezember 2019 vom Rat getroffen werden soll.

Überdies erfolgt die Priorisierung nach den folgenden Kriterien:

- Flächen im Eigentum der Stadt sollen prioritär entwickelt werden, da hier die beste Möglichkeit besteht steuernd auf den Wohnungsmarkt einzugreifen. Zudem kann durch ausbleibende Verhandlungen zügig reagiert werden kann (Handlungsfeld A).
- Flächen sollen in Abhängigkeit vom derzeitigen Angebot im jeweiligen Stadtbezirk entwickelt werden. In Pelkum sind aktuell viele Baugebiete in der Entwicklung. Entsprechend werden im Rahmen der Wohnbaulandinitiative nur drei Flächen vorgeschlagen. Hierbei spielt auch die Größe der zur Verfügung stehenden Flächen eine Rolle. So ist es nicht ratsam, mehrere große Flächen

zeitgleich zu entwickeln, um ein Überangebot zu vermeiden.

- Jedes Bebauungsplanverfahren birgt Problemstellungen, die im Vorfeld nicht abschließend bekannt sind. Dadurch kann es trotz hoher Priorität zu Verzögerungen im Planungsprozess kommen.

#### Fläche 3: Zum Wiescherbach

Aufgrund ihrer Vorgeschichte wurde diese Fläche bereits zu Beginn im Plenum diskutiert. Ursprünglich wurde die Darstellung einer Wohnbaufläche an dieser Stelle zugunsten der Darstellung einer Fläche für die Landwirtschaft aus dem Flächennutzungsplan herausgenommen. Hintergrund für diesen so genannten Flächentausch war der restriktive Umgang mit Siedlungsflächen auf Grundlage des Regionalplans der Bezirksregierung Arnsberg. Im Zuge der Neuaufstellung des Regionalplans durch den RVR und den angestiegenen Bedarf an Wohnraum (s. Präsentation zur Veranstaltung), ergibt sich derzeit die Möglichkeit,

kleinere Flächen im Einzelfall trotzdem zu entwickeln.



Abb. 6

#### **Vorschläge und Fragen der Bürgerinnen und Bürger**

Flächen 4, 5 und 6:

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

Fläche 7 :

Es wurde die Möglichkeit der Nachverdichtung diskutiert.

Fläche 8:

An dieser Stelle gab es Diskussionen um die Erweiterung des Hochzeitswaldes auf der einen und eine mögliche Bebauung entlang der Martinstraße auf der anderen Seite.

Fläche 9:

Aus Sicht einzelner Bürgerinnen und Bürger eignet sich diese Fläche nicht für eine Entwicklung.

Fläche 10:

Hier wurde angemerkt, dass bereits Wohneinheiten errichtet worden sind.

### Sonstige Fragen und Anregungen zu aktuellen Projekten

#### Kupferstraße

Anwesende Anwohner berichteten von einem ungepflegten Innenbereich, da die Planungen bzw. die Sanierungsarbeiten nicht vorangingen. Es wird bestätigt, dass

sich die Sanierungsarbeiten durch den AAV (Verband für Flächenrecycling und Altlastensanierung) verzögern.

#### Hochzeitswald

Es wird darauf hingewiesen, dass mögliche Erweiterungsflächen des Hochzeitswaldes von Bebauung freigehalten werden sollten.

### 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. Flächen außerhalb oder am Rand des Siedlungsgefüges kommen daher häufig nicht für eine Bebauung in Frage (z.B. Fläche 4 und 8 entlang der Martinstraße).



Abb. 7

Bei einzelnen der diskutierten Flächen steht die Verwaltung bereits im Kontakt mit den Eigentümern. Andere Flächen, für die Baurechte bestehen, sind bereits in Teilen bebaut (z.B. Fläche 10). In der Diskussion benannte Flächen werden durch die Verwaltung einer erneuten Überprüfung unterzogen (z.B. Fläche 5). Ob ein Gebiet oder ein Grundstück für die Wohnbaulandinitiative geeignet ist, hängt von verschiedenen Faktoren ab. 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. Auch bestehende soziale Nutzungen wie Bolzplätze und gut angenommene Treffpunkte für Kinder und Jugendliche müssen Berücksichtigung finden, wenn sich die Frage nach einer baulichen Nutzung von scheinbaren Brach- oder Restflächen stellt (z.B. Fläche 6). Die einzelnen Kriterien sind nicht absolut zu betrachten sondern beeinflussen sich gegenseitig und sind abhängig von der konkreten Situation vor Ort.

Ein großes Entwicklungshemmnis stellt für viele landwirtschaftliche Betriebe der Mangel an Tauschland dar (z.B. Fläche 2).

Über Nachverdichtung zu diskutieren entspricht den übergeordneten Vorgaben der Planung und damit den Erfordernissen des sparsamen Umgangs mit verfügbaren Flächen. Ob eine Nachverdichtung sinnvoll ist, ist maßgeblich von der Baustruktur des Bestands abhängig. So bieten die großzügigen Gartenflächen in alten Bergarbeitersiedlungen flächenmäßig ausreichend Raum für ein solches Vorhaben. Jedoch sind gerade diese Gartenbereiche besonders typisch für den oftmals städtebaulich und/ oder denkmalpflegerisch schützenswerten Siedlungsbau, der ein wichtiger Teil der Bergbaugeschichte dieser Stadt ist. Zudem verfügen die Häuser für heutige Verhältnisse häufig über kleine Grundrisse, die durch die großen Gärten an Attraktivität gewinnen (z.B. Fläche 7).

Das zur Schaffung von Baurecht häufig notwendige 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 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. Fläche 1).



Abb. 8

Auch der Umgang mit Natur und Landschaft hat im Umweltbericht des Bebauungsplans einen festen Platz. Hier werden die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen bewertet und beschrieben. Dazu gehört insbesondere der Artenschutz. Haben sich ungeplant Waldflächen entwickelt, muss auf der Grundlage von Gutachten geprüft wer-

den ob Ersatzpflanzungen erforderlich sind (z.B. Fläche 1). Die Thematik des Bodenschutzes spielt auf einigen Flächen eine besondere Rolle. Das ggf. Vorkommen wertvoller Böden mit so genannter Archivfunktion kann Planungen stark verzögern oder sogar zum Stillstand bringen (z.B. Fläche 9). Kommen mehrere problematische Anforderungen zusammen, kann das zum vorläufigen Ausschluss der Fläche aus der Wohnbaulandinitiative führen.

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 Bekannt-

machungen 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.

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