

Hamm:
elephantastisch



Städtebaulicher Rahmenplan

Cromwell Barracks 2011

Impressum

Herausgeber
Stadt Hamm, Der Oberbürgermeister

Ansprechpartner:
Andreas Mentz
Abteilungsleiter Verwaltung, Stadterneuerung, Projektentwicklung
Tel.: 02381/174105
E-Mail: mentz@stadt.hamm.de

Andrea Pohl
Abteilung Verwaltung, Stadterneuerung, Projektentwicklung
Tel.: 02381/174164
E-Mail: andrea.pohl@stadt.hamm.de

Im Auftrag der
Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Dortmund

Ansprechpartner:
Bundesanstalt für Immobilienaufgaben
Sparte Verkauf

Sivlia 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:
Post • Welters
Architekten & Stadtplaner GmbH
Arndtstraße 37
44135 Dortmund/Köln

Hartmut Welters
Joachim Sterl
Bastian Wahler



Rahmenplanung

Cromwell BARRACKS

in Hamm

Planungsanlass/Aufgabenstellung	4
Rahmenbedingungen	6
Geschichte der Stadt Hamm	
Geschichte des Plangebietes	
Städtebauliche Planungen in der Umgebung	
Umgebung des Plangebietes	8
Nutzungen/Versorgung	
Freiraum	
Verkehr	
Das Plangebiet	10
Realnutzung	
Vegetation	
Planungsrecht	
Analyse des Plangebietes	14
Schwächen	
Stärken	
Strukturkonzepte	18
Plangerische Vorgaben	
Strukturkonzept 1	
Strukturkonzept 2	
Strukturkonzept 3	
Strukturkonzept 4	
Fazit	
Städtebaulicher Rahmenplan	22
Städtebaulicher Entwurf (Varianten)	
Städtebaulicher Entwurf	
Entwicklungsstufen	
Erschließung	
Freiraum	
Baulich-Räumliche Gestaltung	
Bürgerversammlung	28
Ausblick auf das weitere Verfahren	29

Planungsanlass/Aufgabenstellung

Das ehemals militärisch genutzte Plangebiet umfasst eine Größe von ca. 9 ha und liegt nur rund einen Kilometer südöstlich der Innenstadt. Es wird folgendermaßen begrenzt (siehe auch Karte Seite 5):

- im Norden von der Eschenallee,
- im Osten von einer angrenzenden Kleingartensiedlung,
- im Süden von der Straße Am Hülsenbusch und gewerblichen Flächen,
- im Westen von dem Südenfriedhof sowie dem Beisenkamp Gymnasium mit eigenem Sportzentrum.

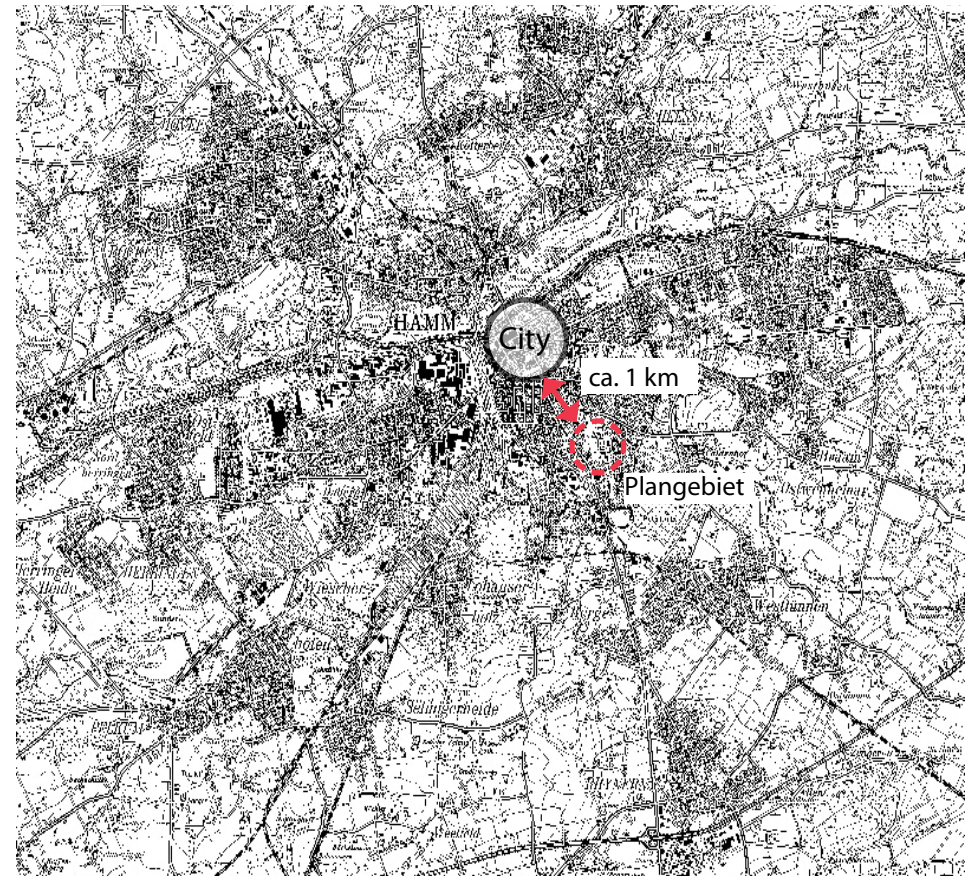
Seitdem die militärische Nutzung im Jahr 1991 aufgegeben wurde, diente die Kaserne dem Land NRW zur Unterbringung von Asylbewerbern. Ab 2005 standen die Unterkunfts- und Verwaltungsgebäude schließlich leer, bis die gesamte Kasernenanlage in den Jahren 2008/2009 zurückgebaut wurde. Seitdem liegt das Gelände brach.

Zur Vorbereitung einer zivilen Folgenutzung wurde bereits im Jahr 2003 ein Rahmenplan erarbeitet, der sowohl als Grundlage für einen Investor als auch für die Schaffung des Planungsrechts seitens der Stadt Hamm dienen sollte. Während der weiteren Entwicklung der Fläche stellte sich allerdings heraus, dass die, durch den Rahmenplan vorgegebene,

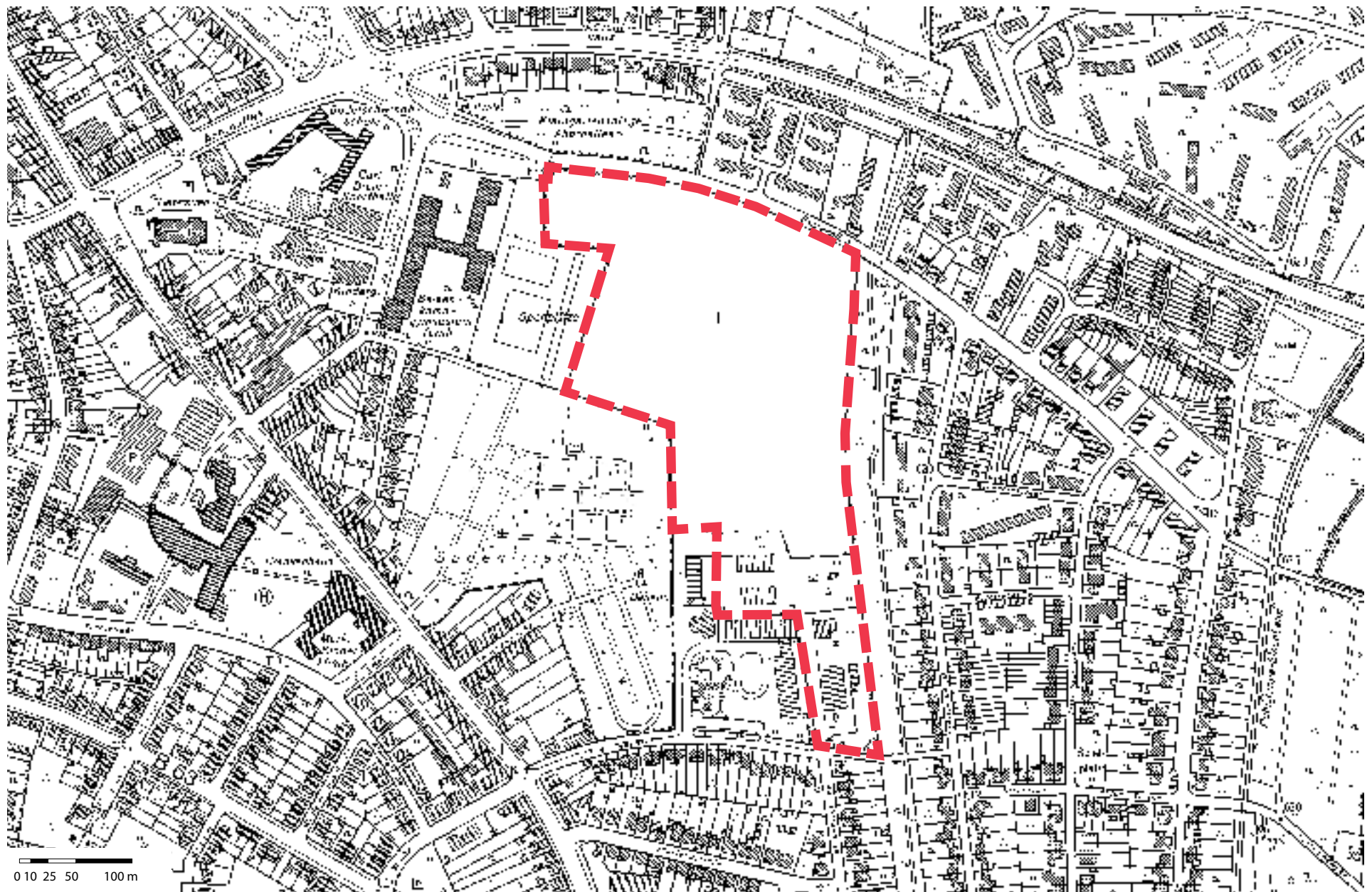
bauliche Dichte zu hoch angesetzt wurde und sich eine Vermarktung des Gebietes hierdurch eher schwierig gestaltet. Diese Rahmenbedingungen finden in dem neuen Rahmenplan ihre Berücksichtigung. Die neue städtebauliche Gliederung der Fläche orientiert sich zudem an einem festgelegten Grünflächenanteil, der zusätzliche Qualitäten sichern soll.

Als Grundlage für die weitere Entwicklung der Fläche ist die Erarbeitung einer neuen städtebaulichen Rahmenplanung beauftragt worden. Zielvorstellung der Stadt Hamm ist die Entwicklung eines hochwertigen innenstadtnahen Wohnstandortes. Dabei sind höchstens 160 WE vorgesehen, die hauptsächlich in Form von freistehenden Einfamilienhäusern sowie Doppelhäusern realisiert werden sollen. Darüber hinaus wird an diesem Standort neues attraktives Wohnen ohne das Versiegeln neuer Flächen entwickelt und bereits bestehende verkehrliche, technische sowie soziale Infrastrukturen weiterhin genutzt. Damit leistet dieses Vorhaben einen wichtigen Beitrag für eine nachhaltige Stadtentwicklung.

Die Fläche steht im Eigentum der Bundesrepublik Deutschland, vertreten durch die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA).



Lage des Plangebietes in der Gesamtstadt



Rahmenbedingungen

Die kreisfreie Stadt Hamm liegt im Osten des Ruhrgebietes und gehört zum Regierungsbezirk Arnsberg. Derzeit (Stand 31.12.2010) wohnen in der Stadt 178.098 Einwohner, die sich auf insgesamt sieben Stadtbezirke verteilen. Folgende Städte und Gemeinden grenzen an die Stadt Hamm (im Uhrzeigersinn beginnend im Osten): Lippetal, Welver, Werl (alle Kreis Soest), Unna, Bönen, Kamen, Bergkamen und Werne (alle Kreis Unna), Ascheberg (Kreis Coesfeld) sowie Drensteinfurt und Ahlen (beide Kreis Warendorf). Hamm liegt in unmittelbarer Nähe der Autobahnen A 1, A 2 und A 44 bzw. A 445. Der Hauptbahnhof stellt einen wichtigen Eisenbahnknoten-

punkt dar. Weitere Bahnhaltepunkte im Stadtgebiet von Hamm sind Bockum-Hövel und Heessen. Die Lippe erstreckt sich über eine Länge von mehr als 30 km durch das Stadtgebiet, parallel verläuft hierzu der Datteln-Hamm-Kanal. Das Stadtgebiet hat eine Nord-Süd-Ausdehnung von 22 km sowie eine Ost-West-Ausdehnung von 18 km. Aufgrund der verkehrsgünstigen Lage und der Nähe zum Ruhrgebiet entwickelte sich Hamm im 19. und 20. Jahrhundert zu einer wichtigen Industriestadt. Hierbei stellten die metallverarbeitende Industrie sowie der Steinkohleabbau ab dem Jahr 1900 wichtige Branchen dar. In den 1970er Jahren begann durch den Strukturwandel eine

tiefgreifende Veränderung der Wirtschafts- und Industriestruktur. Deutlich wurde dies durch umfangreiche Flächenfreisetzungen von ehemaligen Industriestandorten, die für neue Nutzungen vorbereitet werden. Heute besitzt Hamm eine ausgeweitete Industriestruktur mit Schwerpunkten in der Metallverarbeitung, im Maschinenbau, in der chemischen Industrie, in der Logistik und in der Elektrotechnik. Darüber hinaus hat sich der Dienstleistungs- und Gesundheitssektor zu einem bedeutenden Wirtschaftsfaktor für die Stadt Hamm entwickelt.

Geschichte der Stadt Hamm

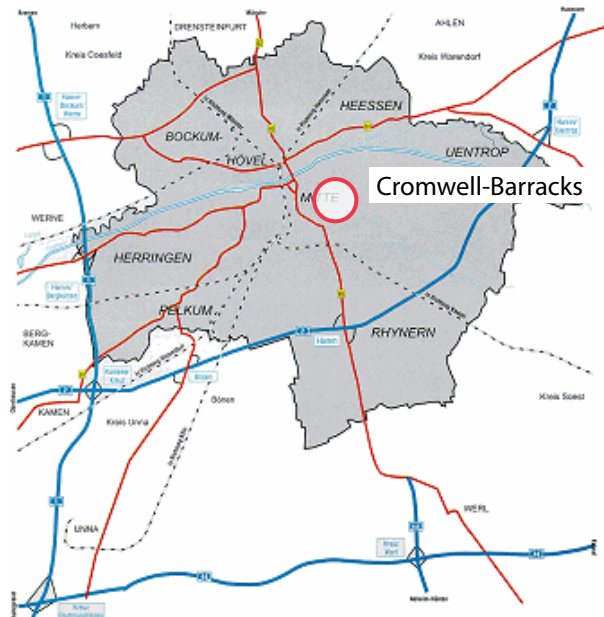
Nachdem die Siedlung Nienbrügge zerstört wurde, bot Graf Adolf I. von der Mark den Einwohnern an, auf seinem Land zu siedeln. Diese Siedlung wurde im März 1226 urkundlich am Aschermittwoch gegründet. Da sie auf der Landspitze zwischen der Einmündung der Ahse in die Lippe entstand und ein solches Areal im Mittelalter als »Ham« bezeichnet wurde, erhielt diese Siedlung den Namen »tom Hamme«. Hieraus entstand dann der Stadtname Hamm. Wichtige Daten der Stadtgeschichte sind:

- 1398 wurde die Grafschaft Mark mit der Grafschaft Kleve vereint und Hamm verlor dadurch seine Bedeutung als Hauptstadt der Grafschaft Mark.
- 1609 kam Hamm durch Erbfolge unter

preußische Herrschaft. Da die Erbfolge zwischen den Dynastien der Pfalzgrafen von Neuburg und den Kurfürsten von Brandenburg umstritten waren, dauerte die Unsicherheit über die Zugehörigkeit zu Preußen bis 1666 an.

- 1808 kam Hamm zum Großherzogtum Berg und wurde Sitz eines Kantons innerhalb des Arrondissements Hamm im Ruhrdepartement.
- Ab 1813 gehörte die Stadt zum preußischen Zivilgouvernement zwischen Weser und Rhein und 1815 wurde Hamm endgültig preußisch. Die Stadt wurde Sitz eines Kreises innerhalb des Regierungsbezirks Arnsberg der Provinz Westfalen. 1820 wurde das damalige »Appellationsgericht« (heute Oberlandesgericht) von Kleve nach Hamm verlegt.
- Seit dem 11. April 1901 ist Hamm eine kreisfreie Stadt.
- Von 1911 bis 1913 wurde unter dem Stadtbaurat Otto Krafft die Ahse aus der Innenstadt verlegt, wodurch die Stadtentwicklung einen neuen Schub erhielt.
- Im Zweiten Weltkrieg wurde Hamm durch 55 alliierte Luftangriffe zu 60 % zerstört.
- 1975 wird Hamm im Rahmen der kommunalen Neugliederung zur Großstadt.
- 1984 wurde die erste Landesgartenschau in NRW auf einem ehemaligen Zechengelände eröffnet (Maximilian-Park).

Verkehrliche Anbindung der Stadt Hamm



Geschichte des Plangebietes

Die Kasernenanlage »Cromwell Barracks« an der Eschenallee wurde in den Jahren 1935/36 als Panzerjägerskaserne errichtet. Sie gehört damit zu den Kasernen der jüngeren Garnisonsgeschichte Hamms, die ihren Ursprung in den Kriegsvorbereitungen der 1930er Jahre haben. Historische Karten belegen, dass das Gelände damals nur grob parzelliert war und hier der Stadtrand verlief.

Nach Kriegsende ging die Kaserne zuerst unter der Bezeichnung »Beisenkampkaserne« und später »Cromwell Barracks« in die Nutzung einer Panzertransporteinheit der britischen Rheinarmee über.

Im Zuge der Stadterweiterungen der Nachkriegszeit wurde der Kasernenstandort von zivilen Flächennutzungen umschlossen, ohne sich jedoch zu integrieren. Die ehemalige »Standortverwaltung« an der Straße Am Hülsenbusch, deren Vorläufer seit den 1930er Jahren eine Heereszeugstelle war, wurde im Frühjahr 1970 in Betrieb genommen. Lagerhallen am östlichen Rand des Areals wurden seit Jahrzehnten von zivilen Gewerbebetrieben genutzt.

Die Areale der »Cromwell Barracks« und der Standortverwaltung waren in der vergangenen Jahren langen Zeit durch ihre funktionale Introvertiertheit von dem Rest der Stadt abgetrennt.

Städtebauliche Planungen

in der Umgebung

Die Entwicklung der Fläche der ehemaligen »Cromwell Barracks« muss in engem Zusammenhang mit einer Reihe von städtebaulichen Planungen für andere ehemals militärisch genutzte Flächen in Hamm betrachtet werden, die sich im weiteren Umfeld des Gebietes der »Cromwell Barracks« befinden.

Paracelsus-Kaserne

Die Konversionsfläche weist eine Größe von ca. 8,5 ha auf. Das Projekt verfügt über eine Rahmenplanung. Seit 2009 werden die Bestandsgebäude durch die Hochschule Hamm-Lippestadt genutzt und in Kürze als Hochschulstandort neu realisiert.

Marker Depot

Die militärische Nutzung für das »Marker Depot« wurde bereits in den 1990er Jahren aufgegeben. Inzwischen sind hier eine aufgelockerte Wohnbebauung sowie ein Lebensmittel-Discounter entstanden.

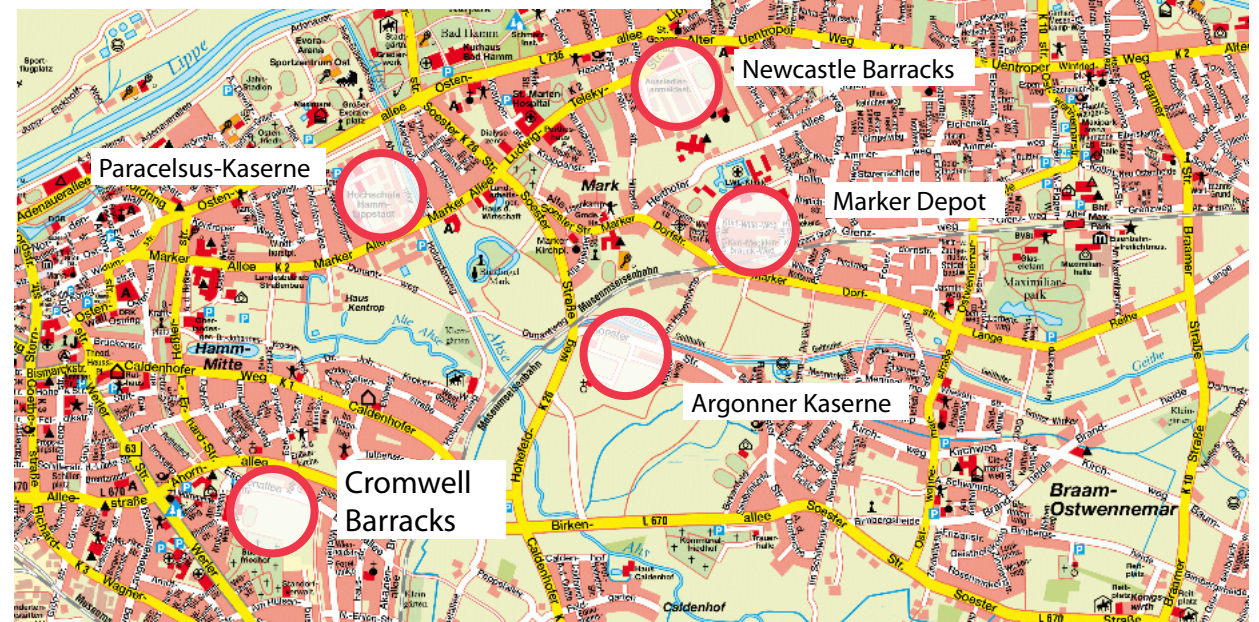
Argonner Kaserne

Für die Flächen der Argonner Kaserne liegt ein rechtskräftiger Bebauungsplan vor. Hier entstand im Jahr 2009 das Gewerbequartier Hohefeld. Zudem wurde auf diesem Gelände im Mai 2010 die neue Feuerwache Ost eingeweiht.

Newcastle Barracks

Die Konversionsfläche weist eine Größe von ca. 12 ha auf. Als neue Nutzungen sind Wohn- und Freiflächen vorgesehen; ein Rahmenplan liegt bereits vor.

Übersicht der Konversionsmaßnahmen in der Umgebung des Plangebietes



Umgebung des Plangebietes

Im Folgenden werden die Ergebnisse der Analyse der großräumigen Umgebung des Plangebietes dargestellt, die auch der Karte auf Seite 9 zu entnehmen sind.

Nutzungen – Versorgung

Die großräumige Umgebung des Plangebietes wird in erster Linie durch eine aufgelockerte Wohnbebauung geprägt. Westlich des Planungsgebietes, entlang der Werler Straße wird die Bebauung deutlich dichter. Dort befinden sich große medizinische Einrichtungen wie beispielsweise das evangelische Krankenhaus oder die Märkische Kinderklinik. An der Kreuzung Werler Straße-Ahornallee befindet sich die Liebfrauenkirche und das dazugehörige Pfarr- und Jugendheim. Relevant für die neue Nutzung des Plangebietes sind insbesondere Schulen, Kindergärten sowie die Versorgungseinrichtungen für den täglichen Bedarf. Kindergärten befinden sich an der Straße Am Beisenkamp sowie an der Anton-Voss-Straße. Eine Kindertagesstätte liegt an der Werler Straße. Direkt an dem nord-westlichen Rand des Plangebiets angrenzend, befindet sich das Beisenkamp Gymnasium sowie die Bodelschwingh Schule mit der daran anschließenden Carl-Diem-Sporthalle.

Das Plangebiet liegt im Stadtbezirk Hamm-Mitte. In unmittelbarer Nähe des Plangebietes befindet sich das Nahversorgungszentrum »Werler Straße/Hammer Süden«. Neben einigen kleineren Betrieben existiert hier ein Discounter (Netto-Markt)

sowie ein Vollsortimenter (Rewe). Des Weiteren befindet sich ca. 800 m südlich des Plangebietes ein Verbrauchermarkt (Kaufland) mit über 2.500 qm Verkaufsfläche. Die City mit einem umfangreichen Versorgungsangebot ist nur geringfügig vom Plangebiet entfernt.

Freiraum

Der am östlichen Rand des Plangebietes liegende Grünzug verbindet das Plangebiet in Richtung Norden mit dem Grünraum der »Alten Ahse« und in Richtung Süden mit dem »Pilsholz«. Des Weiteren schließt am nördlichen Rand der »Cromwell Barracks« der Grünzug Rothebach an. Dieser dient als Bindeglied zwischen Plangebiet und Altstadttring und ermöglicht eine Verbindung bis an den Grünzug der Lippe und des Datteln-Hamm-Kanals. Direkt an der westlichen Grenze des Plangebiets liegt der rund 6 ha große Südenfriedhof, der über die Werler Straße erschlossen ist.

Verkehr

Das Plangebiet liegt südlich der Eschenallee (Tempo 30 Zone), die weiter westlich an die, in ost-westlicher Richtung verlaufende, Ahornallee (L 670) anschließt. Über die in westlicher Richtung liegende Werler Straße kann sowohl das Stadtzentrum in Richtung Norden als auch die Autobahn A 2 in Richtung Süden erreicht werden. Hierüber ist das Plangebiet zudem an eine wichtige Nord-Süd-Achse angebunden. Die Straße Am Hülsenbusch dient als weiterer

Anschluss des Bereichs des Plangebietes an die Werler Straße. Über eine Reihe von Buslinien an der Eschenallee, sowie der Werler Straße ist das Plangebiet ideal an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs angebunden. Der nächste Haltepunkt des Bahnverkehrs ist der Hauptbahnhof Hamm

(ICE-Haltepunkt) in einer Entfernung von ca. 2.000 m mit einer Reihe von regionalen und überregionalen Zugverbindungen.

Grünverbindungen des Plangebietes mit den städtischen Naherholungsgebieten





Bestandsaufnahme Plangebiet

Räumliche Einbindung

- angrenzende Grünverbindungen
- öffentliche Freiräume
- halböffentliche Freiräume
- private Freiräume
- Hauptverkehrsstraßen

Versorgung

- Nahversorgungseinrichtungen
- Versorgungszentrum
- medizinische Einrichtungen
- Bildungseinrichtungen
- Betreuungseinrichtungen
- Kirche

Bindungen

- erhaltenswerte Bäume
- Erschließung von Norden

Maßstab 1:2.000
(im Format DIN A 3)

0 20 50 100 150

Das Plangebiet

Im Folgenden wird anhand der Realnutzung, der Bebauungs- sowie der Nutzungsstruktur die vorhandene Situation im Plangebiet beschrieben. Außerdem werden die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen für das Plangebiet aufgeführt.

Realnutzung

Große Teile des Plangebietes liegen seit dem Rückbau der Kasernengebäude brach. Die Gebäude der ehemaligen »Standortverwaltung« im Süden des Plangebietes

werden derzeit als Fitness Studio und durch die Oberjustizkasse des Oberlandesgerichts sowie von einer IT-Firma genutzt. Darüber hinaus wurde in diesem Bereich eine, dem Südenfriedhof zugewandte Trauerhalle neu errichtet.

Vegetation

Neben einigen großkronigen Laubbäumen im mittleren Teilbereich des Plangebietes sind insbesondere die Bäume an der Eschenallee erhaltenswert.



Blick von Norden auf das Planungsgebiet



»Trauerhalle« im Süden des Plangebiets



Das Plangebiet

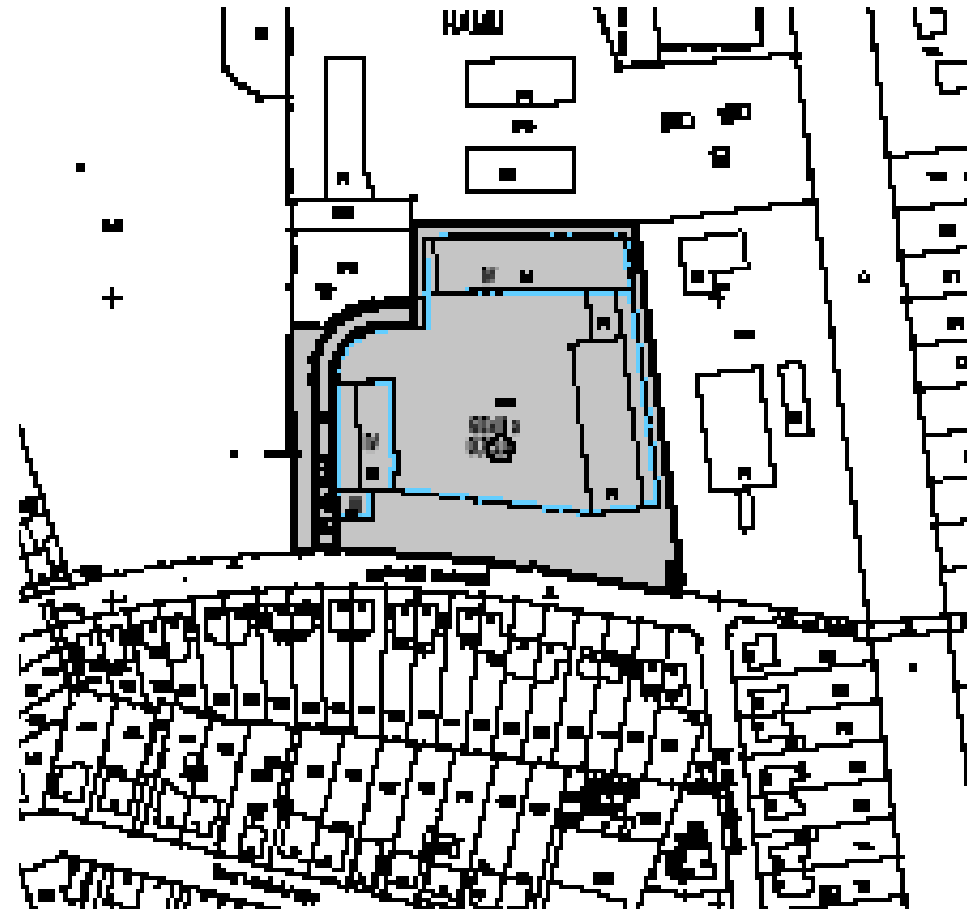
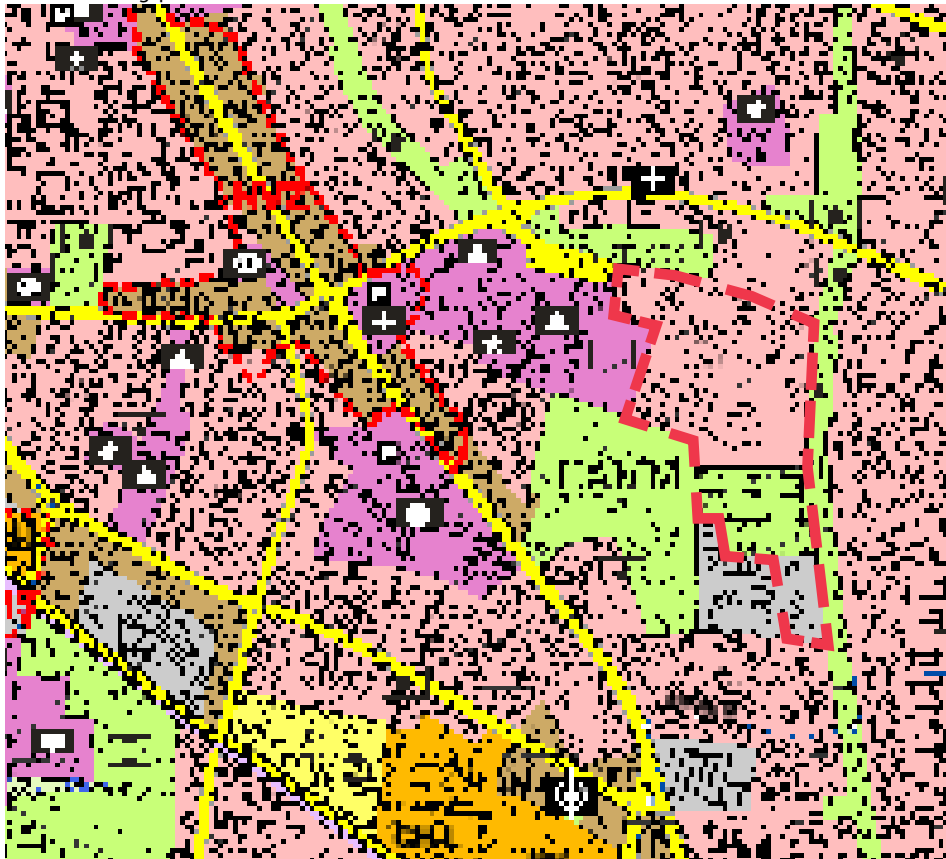
Planungsrecht

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Hamm wurde in den vergangenen Jahren mit den Bürgerinnen und Bürgern der Stadt Hamm diskutiert und nach den Prinzipien der »Bürgerkommune Hamm« erstellt. Die Bezirksregierung in Arnsberg hat den Flächennutzungsplan am 28. November

2008 genehmigt. Der FNP sieht für das Plangebiet folgende Darstellung vor:

Der nördliche Bereich ist als »Wohnbaufläche« dargestellt. Daran anschließend sieht der FNP eine »Grünfläche« vor. Der südliche Teil des Plangebietes ist im Bereich der Standortverwaltung als »Gewerbliche Baufläche« ausgewiesen.

Flächennutzungsplan der Stadt Hamm



Bebauungsplan »01.111 Am Hülsenbusch«

Relevant für die Entwicklung der Fläche der »Cromwell Barracks« ist der Bebauungsplan für den südlichen Bereich des Planungsgebietes. Der am 28. Januar 2005 rechtskräftig gewordene Bebauungsplan »01.111 Am Hülsenbusch« setzt die Fläche als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO fest.

Die zusammenliegende Baufläche orientiert sich in ihrer Begrenzung an den Außenseiten der bestehenden Gebäude. Es werden max. drei Vollgeschosse festgesetzt. Für die Gebäude im nördlichen sowie im westlichen Bereich liegt die Geschosshöhe bei vier Vollgeschossen.



oben links:
Gebäude der ehemaligen Standortverwaltung
oben/unten rechts:
Bestandsgebäude mit neuer Nutzung
(Fitness Studio)

Analyse des Plangebietes

Im Rahmen der Analyse des Plangebietes wurden sowohl Schwächen als auch Stärken festgestellt. Diese werden im Folgenden erläutert. Hierbei wird differenziert nach Stärken (bzw. Schwächen) im Plangebiet selber sowie in der angrenzenden Umgebung des Plangebietes.

Schwächen

Konflikte durch angrenzende Nutzungen

Auf Grund der Sportflächen des Beisenkamp Gymnasiums im Nordwesten sowie der aktuellen Nutzung der bestehenden Bebauung als Fitness Center im Süden, ist vor allem in den Sommermonaten mit einer erhöhten Lärmemission zu rechnen. Dabei wird sich die Lärmbelästigung im Bereich der Schulsportflächen vorrangig auf die Schulzeit am Vormittag begrenzen. Für den neu geplanten Bolzplatz auf dem Gelände der »Cromwell Barracks« ist, auf Grund seiner intensiveren Nutzung, ein Lärmschutzwall vorgesehen.

Keine Erschließung möglich

Das neue Wohngebiet kann nur von der Eschenallee aus erschlossen werden. Eine Haupteerschließung von der Straße Am Hül-

senbusch ist nicht möglich. Eine Zufahrt für zukünftige Gebäude im Süden des Plangebietes ist allerdings denkbar.

Überdimensionierter Straßenraum

Mit einem Straßenprofil von insgesamt 16 m Breite, erfüllt die Eschenallee die notwendigen verkehrstechnischen Anforderungen einer Hauptsammelstraße. Auf Grund der fehlenden Bebauung entlang der Straße wirkt sie jedoch räumlich überdimensioniert (Foto 1).

Barriere

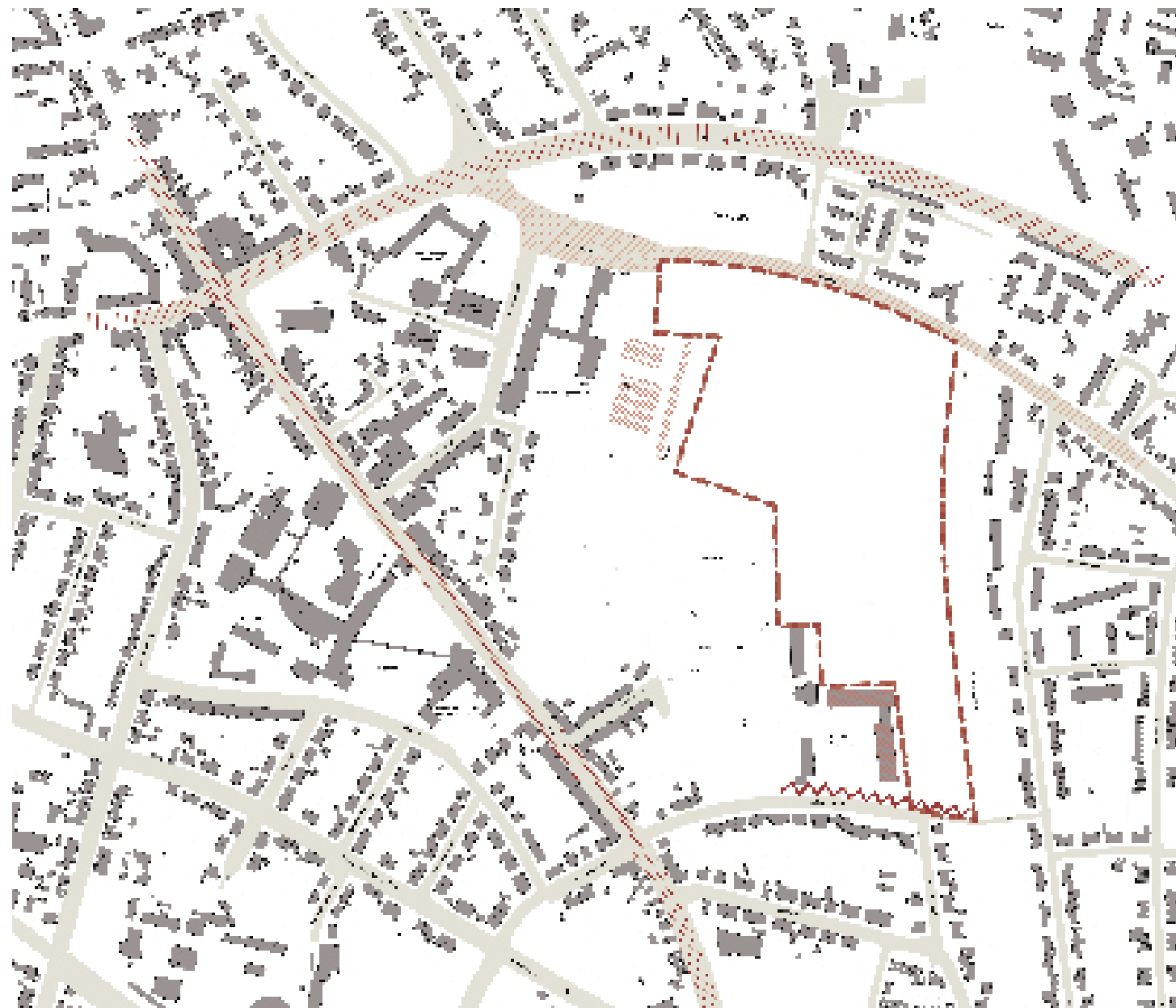
Auf Grund der ehemaligen Nutzung als Kaserne besitzt die Fläche einen stark introvertierten Charakter. Verbindungen zu den umgebenden Flächen und Wohngebieten bestehen nicht. Die Fläche ist nicht öffentlich betretbar und durch einen Zaun abgesperrt (Foto 2).

Starke Verkehrsbelastung

Entlang der Werler Straße sowie der Ahornallee besteht eine erhöhte Verkehrsbelastung, die den Charakter des Quartiers prägt (Foto 3). Das Planungsgebiet ist allerdings durch seine Lage von den Lärmemissionen nicht stark betroffen.



Fotos 1 bis 3: Schwächen im Plangebiet bzw. in der Umgebung (weitere Erläuterungen im Text)

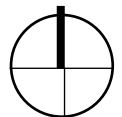


Analyse Plangebiet - Schwächen -

-  Konflikte durch angrenzende Nutzung
-  keine Haupteerschließung möglich
-  überdimensionierter Straßenraum
-  Barriere
-  starke Verkehrsbelastung

Maßstab 1:2.000
(im Format DIN A 3)

0 20 50 100 150



Analyse des Plangebietes

Stärken

Angrenzende Grünverbindung

Am östlichen Rand des Planungsgebietes verläuft eine Grünverbindung, die durch einen Fuß- und Radweg das Pilsholz mit dem Grünzug »Alte Ahse« verknüpft (Foto 1). Entlang der Eschenallee in nord-östlicher Richtung besteht eine weitere Grünverbindung, die bis an den Altstadtring reicht und sich Richtung Lippe fortsetzt.

Potenzial zur Freiraumvernetzung

Entlang des bereits erwähnten, in nord-südlicher Richtung verlaufenden, Grünzuges sowie am nördlichen und östlichen Rand des Südenfriedhofes wäre eine Anbindung an das Plangebiet denkbar. Hierdurch könnte der introvertierte Charakter der Fläche aufgehoben und diese fußläufig mit den städtischen Naherholungsflächen sowie der Werler Straße verbunden werden.

Umfangreiche Betreuungs- und Bildungseinrichtungen

Mehrere Kindergärten sowie Kindertagesstätten sind im direkten Umfeld des Planungsgebietes vorhanden. Darüber hinaus ist durch die Bodelschwingschule sowie dem Beisenkamp Gymnasium (Foto

2) ein breites Bildungsangebot für unterschiedliche Ausbildungsstufen gegeben. Dies ist insbesondere für junge Familien sehr attraktiv.

Umfangreiche medizinische Einrichtungen
Entlang der Werler Straße befinden sich zahlreiche medizinische Einrichtungen wie beispielsweise das Evangelische Krankenhaus (Foto 3) oder die Märkische Kinderklinik. Zudem sind entlang der Werler Straße mehrere Apotheken und medizinische Dienstleistungen zu finden. Diese nahegelegene medizinische Versorgung ist vor allem bei generationsübergreifenden Zielgruppen von besonderer Bedeutung.

Versorgungszentrum

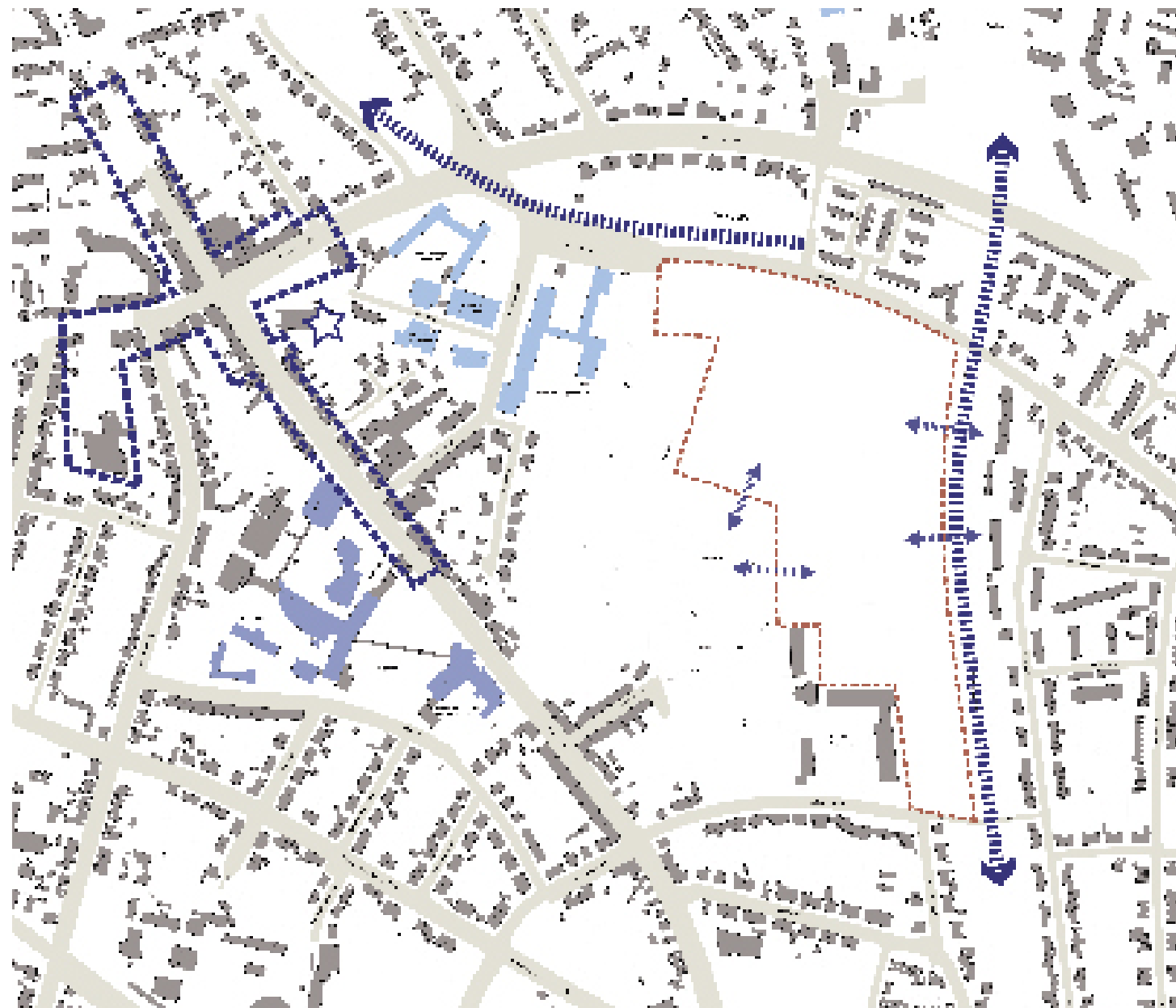
Das nahegelegene Versorgungszentrum »Werler Straße/Hammer Süden« ist fußläufig zu erreichen. Darüber hinaus bietet der Verbrauchermarkt »Kaufland« am Ökonomierat Peitzmeier Platz ein zusätzliches und umfangreiches Warenangebot.

Landmarke Kirchturm







Quartierscharakterprägend und weithin sichtbar liegt der Kirchturm der Liebfrauen Kirche direkt an der Kreuzung Werler Straße/Ahornallee (Foto 4). Diese Landmarke dient als Orientierungspunkt und ist auch vom Planungsgebiet aus sichtbar.



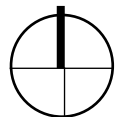
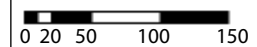
Fotos 1 bis 4: Stärken im Plangebiet bzw. in der Umgebung (weitere Erläuterungen im Text)



Analyse Plangebiet - Stärken -

-  angrenzende Grünverbindung
-  Potenzial zur Freiraumvernetzung
-  Umfangreiche Betreuungs- und Bildungsangebote
-  Umfangreiche medizinische Versorgung
-  breites Nahversorgungsangebot
-  Landmarke Kirchturm

Maßstab 1:2.000
(im Format DIN A 3)



Strukturkonzepte

Planerische Vorgaben

Als Diskussionsgrundlage für Gespräche mit den unterschiedlichen Fachbereichen der Stadt Hamm und den BürgerInnen wurden schließlich vier verschiedene Strukturkonzepte entwickelt (siehe Seite 19), die im Folgenden vorgestellt werden.

Wohnbebauung

Das Plangebiet ist derzeit die einzige größere innenstadtnahe Fläche für eine Wohnbebauung und besitzt daher im Rahmen der Stadtentwicklung eine große Bedeutung. Die Fläche des Plangebietes beläuft sich auf rund 8,7 ha.

Als Rahmenbedingungen für eine Entwicklung der Fläche sind maximal 160 Wohneinheiten vorgesehen. Diese sind als vornehmlich freistehende Einfamilienhäuser (Grundstücksgröße 450 - 600 qm) sowie Doppelhäuser (Grundstücksgröße 300 qm) zu errichten. Für eine wirtschaftliche Entwicklung der Fläche sowie eine geringere Belastung durch Bauarbeiten soll das neue Wohngebiet in unterschiedlichen Bauabschnitten realisierbar sein. Hierzu soll ein robustes und flexibles Erschließungskonzept erarbeitet werden, das auch Qualitäten für die Bewohner der zuerst realisierten Baufelder garantiert.

Bestandsgebäude

Die Fläche der ehemaligen Standortverwaltung im südlichen Plangebiet ist als langfristige zu erhaltende Nutzung (»nicht-stören-

des« Gewerbe) in die Planungskonzeption zu integrieren. Inwiefern sich östlich angrenzend an diese Fläche eine Wohnbebauung anbietet, ist zu überprüfen.

Verkehr

In der Eschenallee ist ein Unterstützen des Charakters einer Tempo 30-Zone gewünscht. Dazu kann die Straße zur Erschließung von Gebäuden herangezogen werden. Denkbar sind zwei bis ggf. drei von hieraus abzweigende Erschließungsstraßen in das Plangebiet.

Grün- und Freiflächen

Insgesamt sollen rund ca. 2 ha der Fläche frei von Bebauung bleiben und zur Entwässerung des Gebiets und als öffentliche Freifläche genutzt werden. Dies orientiert sich an dem bisherigen Rahmenplan. Des Weiteren sollte eine Grünverbindung vom Friedhof zur Eschenallee Bestandteil des Plangebietes sein, ebenso die Vernetzung mit dem angrenzenden Friedhof sowie dem östlich verlaufenden Grünzug.

Infrastruktur

Ein Bolzplatz sollte im nord-westlichen Teil des Plangebietes geplant werden. Eine KiTa ist in eine Konzeption für das Plangebiet mit vorzusehen. Hierbei sollte berücksichtigt werden, dass für die KiTa eine Nachnutzung möglich ist. Der Standort der KiTa sollte möglichst nahe der Haupterschließung verortet werden.

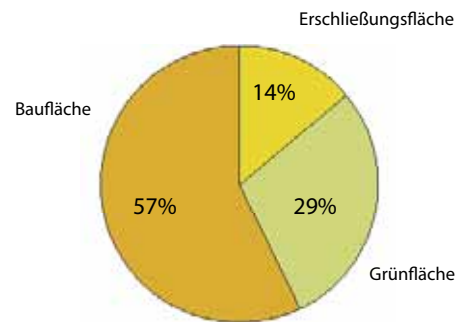
Strukturkonzept 1

Dieses Strukturkonzept sieht zwei Haupterschließungen entlang der Eschenallee vor. Zwischen diesen beiden, in nord-südlicher Richtung verlaufenden Erschließungsstraßen wechseln sich Bauabschnitte und Grünstreifen ab. Die Grünstreifen werden bis in den in nord-südlicher Richtung verlaufenden Grünzug hineingezogen. Hierdurch wird eine Vernetzung des Plangebiets mit dem städtischen Grünraum erzeugt. Entlang der Haupterschließungsstraßen sind Doppelhäuser vorgesehen, die einen klaren Straßenraum definieren. Dieser wird durch Baumreihen zusätzlich belebt. Die Baufelder werden neben der Haupterschließung am nördlichen bzw. am südlichen Rand durch Nebenstraßen mit den Hauptstraßen verbunden. Entlang dieser Nebenstraßen sind freistehende Einfamilienhäuser vorgesehen. Auf der südlichen Fläche, zwischen ehemaliger Standortverwaltung und Kleingartensiedlung, sind Doppel- und Einfamilienhäuser geplant. Ein fußläufiges Wegenetz verbindet das Plangebiet mit dem Südfriedhof sowie, in nord-südlicher Richtung mit dem angrenzenden Grünzug. Der Bolzplatz sowie die KiTa sind am nord-westlichen Ende des Plangebiets verortet. Jeder Baustreifen kann als einzelner Bauabschnitt realisiert werden. Die Erschließung der Baufelder wäre nur über eine Haupterschließungsstraße gewährleistet.

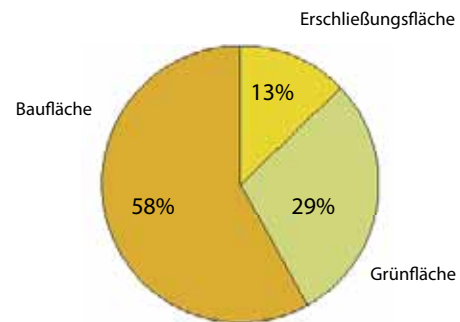
Strukturkonzept 2

In diesem Strukturkonzept sind insgesamt drei »Bauinseln« vorgesehen, die durch eine u-förmige Haupterschließung und eine interne ringförmige Nebenerschließung mit der Eschenallee verbunden werden. Jede »Bauinsel« besteht sowohl aus Doppel- wie auch freistehenden Einfamilienhäusern. Zudem sind jeweils gemeinschaftlich nutzbare Flächen auf den Inseln vorgesehen. Wie schon in Strukturkonzept 1 ist auch hier eine Doppel- und Einfamilienhausbebauung im südlichen Bereich des Plangebiets vorgesehen. Mehrere Fuß- und Radwege verbinden das neue Quartier mit den umliegenden Flächen. Der Bolzplatz sowie die KiTa sind am nord-westlichen Ende des Plangebietes vorgesehen. Die jeweiligen »Bauinseln« könnten als ein Bauabschnitt einzeln entwickelt werden.

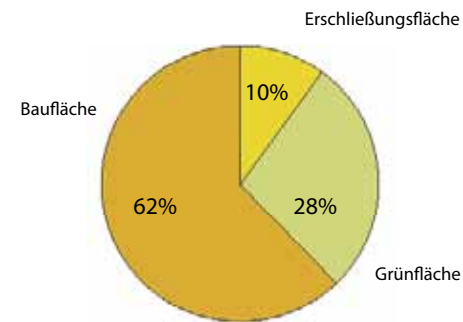
Strukturkonzept 1



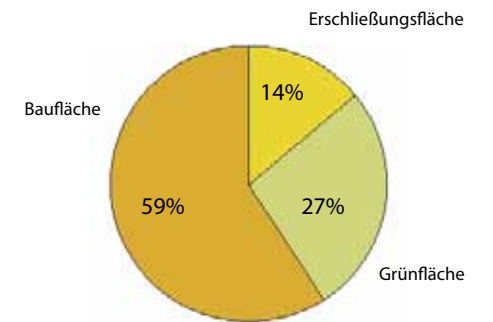
Strukturkonzept 2



Strukturkonzept 3



Strukturkonzept 4



Strukturkonzepte

Strukturkonzept 3

In dem Strukturkonzept 3 erschließen zwei Hauptzufahrten entlang der Eschenallee das neue Wohnquartier. Von dieser Haupteerschließung ausgehend, werden drei weitere, in nord-südlicher Richtung verlaufende, »Bebauungsfinger« fortgeführt. Hierdurch verzahnen sich Bauflächen und Freiflächen ineinander. Die »Bebauungsfinger« werden an ihrem südlichen Ende mit einer, in ost-westlicher Richtung verlaufenden Straße verbunden. Entlang der »Bebauungsfinger« liegen freistehende Einfamilienhäuser. Eine Baumreihe gliedert dort den Straßenraum. Im nördlichen Bereich des Plangebietes und entlang der Eschenallee sind Doppelhäuser vorgesehen. Grünfugen zwischen den »Bebauungsfingern« dienen als Entwässerungsgräben. Im südlichen Bereich des Planungsgebietes entsteht eine dichtere Wohnbebauung aus Reihenhäusern und Doppelhäusern. Im Osten wird das neue Plangebiet durch drei Zugänge an den Grünzug und im Westen durch einen Zugang an den Friedhof für den Fuß- und Radverkehr angebunden. Der Bolzplatz sowie die KiTa sind am nord-westlichen Ende des Plangebietes vorgesehen. Die einzelnen Finger geben die jeweiligen Bauabschnitte bereits vor. So könnte jeder »Finger« für sich und von der Entwicklung der anderen beiden, zeitlich unabhängig, realisiert werden.

Strukturkonzept 4

In diesem Strukturkonzept wird das neue Wohnquartier nur durch eine Haupteerschließung an die Eschenallee angeschlossen. Von dieser, in nord-südlicher Richtung verlaufenden Haupteerschließungsstraße zweigen ringförmige Nebenerschließungen ab. Die Erschließungsstraße wird durch Doppelhäuser räumlich gefasst, womit ihr Charakter als Hauptquartiersstraße hervorgehoben wird. Freistehende Einfamilienhäuser sind entlang der Nebenerschließungen vorgesehen. Grünfugen zwischen den einzelnen Bebauungstreifen dienen als Entwässerungsgräben. Der südliche Bereich des Plangebietes wird mit freistehenden Einfamilienhäusern bebaut. Zwei Fuß- und Radwege am östlichen und zwei am westlichen Rand des Plangebietes verbinden die Fläche mit der Umgebung. Entlang der Haupteerschließung ist die Einteilung in einzelne Bauabschnitte individuell festlegbar. Da die Erschließung der Baufelder entlang der neuen Quartiershauptstraße verläuft, wären die bereits realisierten Baugrundstücke kaum beeinträchtigt.

Strukturkonzepte

Strukturkonzept 1



Strukturkonzept 2



Werden weiter ausdetailliert

Strukturkonzept 3



Strukturkonzept 4



Fazit

Nach ersten Abstimmungsgesprächen mit Vertretern der Verwaltung und Fachplanern wurden zwei der vier Strukturkonzepte weiter ausdetailliert.

Die Zielvorgabe eines oberflächennahen, vernetzten Entwässerungssystems kann in den Strukturkonzepten 1 und 2 nicht umgesetzt werden. Da dies allerdings eine zwingende Vorgabe ist, können diese beiden Strukturkonzepte nicht weiterverfolgt werden. Darüber hinaus wird die Grünfläche bei diesen beiden Varianten in mehrere einzelne und kleine Teilstücke zergliedert, was wiederum die Nutzung und Pflege dieser Flächen erschwert.

Die Strukturkonzepte 3 und 4 besitzen dagegen auf Grund ihrer klaren Zonierung der bebauten und unbebauten Fläche gute Voraussetzungen für eine oberflächennahe Entwässerung. Zudem verfügen beide Konzepte über ein sehr effizientes und flächensparendes Erschließungssystem.

Städtebaulicher Rahmenplan

Städtebaulicher Entwurf (Varianten)

Aufbauend auf den Anregungen der beteiligten Akteure wurden die beiden Strukturkonzepte 3 und 4 in Form von zwei Varianten weiter ausdifferenziert.

Beide Varianten sind auf die Anforderungen einer oberflächennahen Entwässerung ausgerichtet. Gleichzeitig wird eine klare städtebauliche Zonierung entwickelt, die eine aufgelockerte Bebauungsform ermöglicht und trotzdem den Freiraum klar gliedert.

Variante 1

Die Bauflächen wurden in der Überarbeitung in einzelne Parzellen, die den Anforderungen der vorgesehenen Bebauung entspricht, unterteilt. Durch das Drehen zweier »Baufinger« konnte die Baufläche vergrößert werden. Die Gebäude am nördlichen Rand werden direkt von der Eschenallee aus erschlossen. Eine Ringerschließung ermöglicht die Zufahrt zu den

dahintergelegenen Doppel- bzw. Einfamilienhäusern, sowie zu den »Baufingern«. Auf diesen Baufeldern sind Einfamilienhäuser vorgesehen. Durch die Parzellenbreite von 18 m können auf diesen Baufeldern auch Doppelhauseinheiten errichtet werden. Verbunden werden die einzelnen »Baufinger« durch zwei Wege. Hierdurch müssen keine Flächen für eine Wendemöglichkeit von Entsorgungsfahrzeugen vorgesehen werden.

Die ursprüngliche Bebauung im südlichen Teil wurde der Typologie des restlichen Plangebiets angepasst und besteht aus freistehenden Einfamilienhäusern. Ein Fuß- und Radwegenetz verbindet den nördlichen Teil mit dem südlichen Teil des Plangebiets.

Variante 2

Auch dieses Konzept wurde nochmals in Bezug auf die Belange einer oberflächennahen Entwässerung optimiert. Zusätzlich

wurden auch hier die Bauflächen in einzelne Parzellen aufgeteilt und weiter optimiert. Entlang der Eschenallee sowie der in Nord-Süd Richtung verlaufenden Haupteerschließungsstraße sind Doppelhäuser vorgesehen. An den Nebenerschließungen, die von der Haupteerschließungsstraße abgehen, befinden sich freistehende Einfamilienhäuser. Diese sind entweder nach Westen oder Süden hin orientiert.

In Verlängerung der neuen Haupteerschließungsstraße wird ein Fuß- und Radweg angelegt, der den nördlichen Teil des Plangebietes mit der Fläche der bestehenden Bebauung im Süden verbindet und an der Straße Am Hülsenbusch anschließt.

Fazit

Nach ausgiebiger Beratung und Abwägung wurde die Variante 1 als Städtebaulicher Entwurf für die Entwicklung des Plangebietes festgelegt. Diese Variante überzeugte letztendlich durch ihre optimale

Verbindung von Freiraum und Baufläche, sowie die damit verbundene effiziente und flächensparende Erschließung. Eine oberflächennahe Entwässerung ist in dieser Variante sehr gut realisierbar. Eine größere Geländemodellierung ist hierfür nicht notwendig. Auf Grund der breiten Muldenbereiche zwischen den einzelnen »Bebauungsfingern« beträgt der Abstand zwischen den einzelnen Häusern, in diesen Bereichen mindestens 41 m. Dies ermöglicht ein maximales Maß an Privatheit und verleiht dem hier entstehenden Wohnbaugebiet »Auf dem Beisenkamp« einen grünen und naturnahen Charakter. Dies ist ein bedeutender Qualitätsaspekt, insbesondere im Hinblick auf die sehr zentrale und innenstadtnahe Lage des Gebietes.

Im weiteren Verlauf wurden nun genauere Untersuchungen zum Thema Entwässerung, bauliche Ausdifferenzierung sowie mögliche Entwicklungsstufen durchgeführt.

Variante 1



Variante 2



Städtebaulicher Rahmenplan

Städtebaulicher Entwurf

Auf den folgenden Seiten ist der städtebauliche Entwurf für die künftige Entwicklung im Plangebiet abgebildet. Dieser Entwurf ist das Ergebnis intensiver Abstimmungsgespräche zwischen Vertretern der Stadtverwaltung, der BlmA sowie diversen Fachplanern.

Der vorliegende Entwurf geht aus der bereits beschriebenen Variante 1 hervor. Eine Konkretisierung der Aussagen dieses Entwurfs ist den folgenden Seiten zu entnehmen. Bzgl. der Anzahl an Wohneinheiten (WE) ist von folgender Verteilung auszugehen:

Freistehende Einfamilienhäuser:	ca. 72 WE
Doppelhaushälften:	ca. 8 WE
Einfamilienhäuser (max. 3er Gruppe):	ca. 21 WE
Gesamt:	ca. 101 WE



Entwicklungsstufen

Das neue Wohngebiet ist in unterschiedlichen Baufeldern entwickelbar. Durch die hier vorgegebene Reihenfolge kann die Staub- und Lärmbelastung auf Grund von Bauarbeiten für bereits realisierte Wohngrundstücke reduziert werden. Das Plangebiet wird in insgesamt fünf Baufelder eingeteilt, die im Folgenden beschrieben werden.

Das Baufeld 1 umfasst die nördliche Bebauung entlang der Eschenallee (Reihenhäuser mit jeweils drei Einheiten) sowie den westlichen »Bebauungsfinger« (freistehende Einfamilienhäuser). Es schließt direkt an das geplante Gebäude der geplanten Kindertagesstätte an. Die Erschließung der einzelnen Grundstücke wird über die Eschenallee gewährleistet.

Über die nun fertiggestellte Zufahrt zur Eschenallee kann das Baufeld 2 erschlossen werden. Dieses wird jedoch in der ersten Bauphase nur bis zur in ost-westlicher Richtung verlaufenden Querung realisiert.

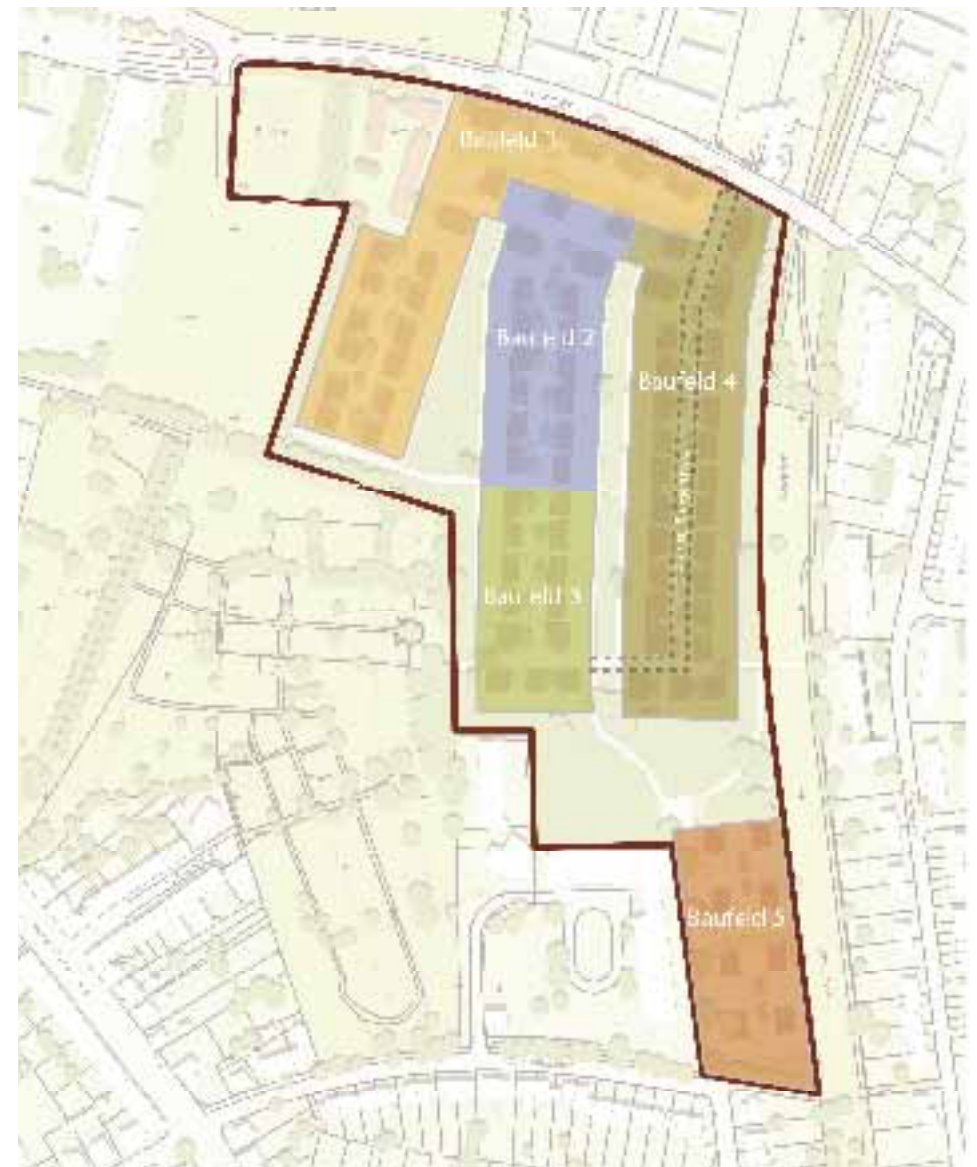
Das Baufeld 3 umfasst die Verlängerung des Baufeldes 2. Die Erschließung dieser Baugrundstücke erfolgt über die im östlichen »Bebauungsfinger« befindliche Erschließungsstraße. Hierdurch kann der Baustellenverkehr um die bereits bebauten Grundstücke herum geleitet werden. Dies reduziert die Belastung der bereits realisierten Wohngrundstücke.

Das Baufeld 4 besteht aus dem östlichen »Bebauungsfinger«. Um die Belastung durch den Baustellenverkehr so gering wie möglich zu halten, empfiehlt es sich mit der Entwicklung der südlichen Grundstücke zu beginnen und die weiteren Baugrundstücke nacheinander in Richtung Norden zu realisieren.

Das im Süden befindliche Baufeld 5 ist als solitäres Baufeld nicht von der Entwicklung der nördlichen Baufelder betroffen. Es kann daher jederzeit entwickelt werden.

Westlich des Baufeldes 1 befindet sich das Gelände der zukünftigen Kindertagesstätte sowie des Bolzplatzes. Der Rahmenplan sieht vor, dass das Gebäude der zukünftigen Kindertagesstätte optional mit einer anderen Nutzung belegt werden kann. Ein Lärmschutzwall zwischen Bolzplatz und Kita reduziert die zu erwartende Lärmemission.

	Baufläche (Netto)
Baufeld 1	11.330 qm
Baufeld 2	8.600 qm
Baufeld 3	6.400 qm
Baufeld 4	14.140 qm
Baufeld 5	5.250 qm
Kita/Bolzplatz	7.900 qm



Baufelder im Plangebiet

Städtebaulicher Rahmenplan

Erschließung

Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Anbindung des nördlichen Plangebietes erfolgt über zwei Zufahrten entlang der Eschenallee, die in ihrer Verlängerung den westlichen bzw. den östlichen »Bebauungsfinger« erschließen. Der mittlere »Bebauungsfinger« ist über die in Ost-West Richtung verlaufende Erschließungsstraße mit den Zufahrten zur Eschenallee verbunden. Die Erschließung des Baufeldes 5 im südlichen Bereich des Plangebietes, erfolgt über die Straße Am Hülsenbusch. Der gesamte Verkehrsraum des Plangebietes soll als Mischverkehrsfläche gestaltet werden. Das Straßenprofil der Erschließungsstraßen weist eine Breite von 8,5 m auf und ist wie folgt gegliedert:

- Fahrbahn, bewegter Verkehr mit einer Breite von 6,0 m
- einseitiges Längsparken mit einer



Beispiel für das Straßenprofil

Breite von 2,5 m, das durch Baumsetzungen ergänzt wird.

Die Haupterschließungsstraßen des östlichen und mittleren »Bebauungsfingers« sind an ihrem südlichen Ende über eine Querstraße mit einer Breite von 6,0 m miteinander verbunden. Die Umfahrung ist für ein dreiaxsiges Müllfahrzeug möglich. Der westliche »Bebauungsfinger« ist ebenfalls über eine Querung in Ost-West Richtung mit dem mittleren »Bebauungsfinger« verbunden. Diese Querung ist 4,0 m breit und nur durch Fahrzeuge der Entsorgungsbetriebe zu befahren sowie als Fuß- und Radweg zu nutzen. Für Personenkraftwagen ist am südlichen Ende dieses »Bebauungsfingers« eine geeignete Wendemöglichkeit vorgesehen. Die Baugebiete im Süden sowie im Norden des Plangebietes werden über eine 3,5 m breiten Fuß- und Radweg miteinander verbunden. Zusätzlich ist das gesamte Plan-



Beispiel für das Straßenprofil / Stellplätze

gebiet an mehreren Stellen mit der im Osten befindlichen Kleingartensiedlung verbunden. Die Breite dieser Wege beträgt in der Regel 3,0 m. Die genaue Anbindung ist flexibel wählbar und kann im Laufe der weiteren Entwicklung genauer festgelegt werden. Im Westen erfolgt die Anbindung an den Südfriedhof im südlichen Bereich des mittleren »Bebauungsfinger«. In der Verlängerung des Verbindungsweges zwischen westlichem und mittlerem »Bebauungsfinger« verbindet ein weiterer Fuß- und Radweg sämtliche »Bebauungsfinger« miteinander und ermöglicht somit nicht nur die Durchquerung des neuen Wohngebietes in Ost-West Richtung. Entlang der Erschließungsstraßen sind öffentliche Stellplätze vorgesehen. Diese werden durch Bäume räumlich hervorgehoben. Ein versetztes anordnen der Park-/Baupakete verlangsamt den Verkehrsfluss und erhöht die Aufmerksamkeit der Autofahrer. Ggf. bietet sich eine alternative Straßenraumaufteilung



Beispiel für die Entwässerungsmulden

oder die Anordnung von kleineren dezentralen Stellplatzanlagen (z.B. drei bis vier Stellplätze) an. Private Stellplätze sind auf den jeweiligen Baugrundstücken in Form von Garagen/Carports sowie einem vorgelagerten Stellplatz auf den Grundstücken vorgesehen. Insgesamt werden jeder Wohneinheit zwei private Stellplätze zugeordnet. Im weiteren Planungsverfahren ist in Abhängigkeit von der konkreten Anzahl der Wohneinheiten im Plangebiet die Anzahl der öffentlichen Stellplätze (ein Stellplatz pro drei Wohneinheiten) festzulegen.

Technische Infrastruktur

Auf Grund des hohen Grundwasserspiegels im Plangebiet wird das Niederschlagswasser durch ein oberflächennahes Entwässerungssystem abtransportiert. Neben der Entwässerung in Form eines geeigneten Straßenprofils wird der vorwiegende Teil der Niederschläge über ein verbundenes Muldensystem entwässert. Des Weiteren befinden sich im südlichen sowie im westlichen Bereich zusätzliche Freiflächen, die als Regenrückhalteflächen genutzt werden. Auf Grund dieses Entwässerungssystems wird eine großflächige Versiegelung der Fläche vermieden und das Niederschlagswasser mit einer zeitlichen Verzögerung in die Kanalentwässerung eingeleitet. Darüber hinaus lockern die einzelnen Muldenbereiche die Bebauungsstruktur auf und schaffen eine zusätzliche Abstandsfläche zu den benachbarten »Bebauungsfingern«.

Durch die frühzeitige Beteiligung der Wasserwirtschaft in der Grundlagenermittlungs- und Vorplanungsphase sind die nun gewonnenen Ergebnisse insbesondere die benötigten Flächen zur Rückhaltung des Niederschlagswassers sowie die erforderlichen Wege zur Unterhaltung dieser Flächen bereits im städtebaulichen Rahmenplan berücksichtigt. Aus Sicht der Stadtentwässerung Hamm ist folglich eine Entwicklung des Gebietes aus entwässerungstechnischer Sicht realisierbar.

Freiraum

Ein zentraler öffentlicher Freiraum befindet sich zwischen den nördlichen Baufeldern und dem Baufeld 5 im Süden des Plangebietes. Der vorhandene Baumbestand ist in der Gestaltung dieser Fläche zu berücksichtigen. Dieser Freiraum ist geprägt von einer überschaubaren Rasenfläche, die durch Fuß- und Radwege mit den Baufeldern verbunden ist.



Beispiel für die Freiraumgestaltung

Entlang dieser Wege sind Aufenthalts- und Spielmöglichkeiten vorgesehen. Die Muldenbereiche zwischen den »Bebauungsfingern« werden, soweit möglich, mit geeigneten Vegetationsformen versehen. Dies erhöht zusätzlich die Freiraumqualität dieser Flächen, die somit auch als Spiel- und Freizeitfläche genutzt werden können.

Baulich-Räumliche Gestaltung

Entlang der Eschenallee soll eine Verdichtung mit zweigeschossigen Reihenhäusern mit jeweils drei Einheiten erfolgen. Daran südlich anschließend, befinden sich westorientierte Einfamilienhäuser. Am nördlichen Ende der einzelnen »Bebauungsfinger« sind Doppelhäuser vorgesehen. Diese sind zur, in Ost-West Richtung verlaufenden Erschließungsstraße hin orientiert und bilden somit eine räumliche Torsituation für die jeweiligen »Bebauungsfinger«. Die Bebauung entlang



Beispiel für die Doppelhausbebauung

der in nord-südlicher Richtung verlaufenden Erschließungsstraßen besteht aus freistehenden Einfamilienhäusern. Die Gebäude sind ebenfalls zur Straße hin orientiert und somit ost-west-ausgerichtet. Auf Grund der Grundstücksbreite wäre eine Nachverdichtung in Form von Doppelhäusern an Stelle eines Einfamilienhauses in diesem Bereich möglich. Den südlichen Abschluss des mittleren sowie des östlichen »Bebauungsfingers« bilden nach Süden ausgerichtete Einfamilienhäuser. Im Baufeld 5 sind ebenfalls freistehende Einfamilienhäuser vorgesehen. Für die neuen Gebäude ist eine abgestimmte und qualitätsvolle Gestaltung insbesondere in Bezug auf Dachform und Materialien zu empfehlen. Grundsätzlich bieten hierfür die Gebäude in den angrenzenden Wohnquartieren eine Orientierung. Der Ausschluss bestimmter Materialien, z.B. für die Dacheindeckung, erscheint sinnvoll.



Beispiel für die Einfamilienhausbebauung



Beispiel für ein Einfamilienhaus



Beispiele für eine Bebauung entlang der Erschließungsstraßen

Bürgerversammlung

Über 60 BürgerInnen nahmen an der Bürgerversammlung am 6. Juli 2011 im Gemeindefaust der Erlöserkirche in der Anton-Voss-Straße teil. Nach thematischen Einführungen durch Vertreter der Stadt Hamm wurde der Städtebauliche Rahmenplan durch das Büro Post&Welters vorgestellt. In der anschließenden Diskussion mit den BürgerInnen, die von Frau Reinermann (stellv. Bezirksvorsteherin) moderiert wurde, standen folgende Themen im Vordergrund:

Grundsätzliche Zielvorstellungen

Aus der anwesenden Bürgerschaft ergab sich die Frage, ob eine Entwicklung der Fläche als öffentliche Grünfläche nicht angemessener sei. Der aktuelle Sachstand sieht eine Bebauung der Fläche der ehemaligen »Cromwell Barracks« mit max. 160 Wohneinheiten vor. Dies ist das Ergebnis eines langjährigen Entwicklungsprozesses in dem sich die Bürger immer umfassend beteiligen konnten (beginnend mit dem Workshopverfahren 1998). Darüber hinaus sprechen mehrere Aspekte für eine Bebauung der Fläche. Die ehemalige Kasernenfläche der »Cromwell Barracks« ist die einzige innerstädtische Fläche, die in diesem Stadtbereich in nächster Zeit für den Wohnungsbau zur Verfügung stehen wird. Außerdem besteht bereits durch die Ahseauen und das Pilsholz in nächster Nähe ein umfangreiches und qualitativ hochwertiges, öffentliches Grünflächenangebot.

Bedarf an neuer Wohnbaufläche

Es wird die Frage gestellt, ob ein Wohnungsbedarf überhaupt vorhanden ist. Vor allem die rege Nachfrage bei der Verwaltung sowie der allgemeine Wohnungstrend belegen den Bedarf an freistehenden Einfamilienhäusern. Die Fläche ist als wichtiges Potenzial im »Handlungskonzept Wohnen« benannt. Dieser Nachfrage wird durch die neue Planung nun Rechnung getragen.

Bedenken bzgl. der bestehenden Flora und Fauna

Auf Grund der Entsiegelung sowie Begrünung des Plangebiets könnten sich, laut einem Anwohner, bereits heimische Tierarten auf der Fläche befinden. Diese Belange werden im weiteren planungsrechtlichen Verfahren behandelt und dort ihre Berücksichtigungen finden.

Eigentumsverhältnisse, Finanzierung des Vorhabens und Vermarktung

Das Grundstück ist im Besitz der BlmA. Die Stadt Hamm wird sich finanziell, mit Ausnahme des Bolzplatzes, nicht an der Entwicklung der Fläche beteiligen. Die Erschließungskosten werden von der BlmA getragen. Somit wird der Haushalt der Stadt durch dieses Vorhaben nicht weiter belastet. Die Vermarktung der Fläche hat noch nicht begonnen. Die Grundstückspreise werden sich jedoch an den marktüblichen Preisen orientieren und auf Grundlage einer eigen-

nen Marktanalyse erstellt. Konkrete Preise können zu diesem Zeitpunkt noch nicht genannt werden. Die Grundstücke sollen einzeln oder in größeren Einheiten veräußert werden.

Neue positive Impulse für das Quartier

Als besonders positiv wird insbesondere die Tatsache bewertet, dass durch das neue Wohngebiet auch wieder junge Familien in das Quartier ziehen. Dies ist im Hinblick auf die immer stärker spürbare »Veralterung« der Bewohner sehr zu begrüßen.



Eindrücke von der Bürgerversammlung am 6. Juli 2011

Ausblick auf das weitere Verfahren

Der vorliegende Rahmenplan ist eine qualifizierte Grundlage für künftig zu erarbeitende Nutzungs- und Bebauungskonzepte. Leitgedanken sind dabei die Entwicklung eines neuen grünen Wohnquartiers, so dass die Barriere im Stadtgebiet, die das Plangebiet bisher darstellte, aufgebrochen wird. Von besonderer Bedeutung sind dabei die Wegeverbindungen in den Freiraum und in die benachbarten Wohnquartiere. Im Rahmen der Bürgerversammlung konnte schon frühzeitig über die geplanten Maßnahmen informiert und Bedenken der Bürger stellenweise aufgehoben werden. Nächste Schritte sind zunächst die Suche nach potenziellen Investoren für

Bauflächen auf dem Plangebiet (für Teile oder in Gänze) sowie der parallel erfolgende Einstieg in die vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung. Hierbei wird eine weitere Öffentlichkeitsbeteiligung im Rahmen der formellen Beteiligung nach Baugesetzbuch erfolgen. Die Bebauungspläne konkretisieren die bisherigen informellen Planungen und stellen diese auf eine rechtliche Grundlage. Hierbei ist der hohe Grad der Komplexität des Geländes (Berücksichtigung der Umgebung sowie einzelner Umweltbelange) zu berücksichtigen. Die weitere zeitliche Perspektive ist mit anderen Projekten in der Stadt Hamm abzustimmen.