

**Zusammenfassende Erklärung
gemäß § 10a BauGB
zum Bebauungsplan Nr. 03/007
- Westlich Hinter der Böck -**

Stadtbezirk 3

Stadtteil Hamm

Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligungen

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß **§ 3 Abs. 1 BauGB** haben Bürgerinnen und Bürger Anregungen zur Planung vorgebracht:

Eine Mehrheit der Bürger*innen hat sich gegen den Erhalt der gartenbaulichen Nutzungen und für eine Wohnbaulandentwicklung in den Blockinnenbereichen ausgesprochen.

Von Oktober 2015 bis Januar 2016 wurde ein ergebnisoffenes Dialogverfahren für eine städtebauliche Entwicklung der Blockinnenbereiche mit den Bürger*innen, Gartenbaubetrieben und Eigentümer*innen unter Beteiligung von drei Architekturbüros und einer Jury durchgeführt. Die Büros sollten auf Grundlage eines wettbewerblichen Verfahrens die Ideen aus dem Dialogverfahren planerisch umsetzen. Als Siegerentwurf ging eine aufgelockerte, dörfliche Wohnbebauung, angeordnet zu Wohnhöfen, mit maximal zwei Vollgeschossen aus dem Dialogverfahren hervor.

Von März 2016 bis Juni 2016 führte die Stadt noch einmal Einzelgespräche mit den Gartenbaubetrieben durch, um abzuklären welche Flächen tatsächlich für eine Wohnbaulandentwicklung zur Verfügung stehen. Im Juni 2016 wurde eine Informationsveranstaltung für die Eigentümer*innen zum Bauleitplanverfahren und zur Umlegung nach Baublöcken geteilt durchgeführt. Parallel führte die Stadt eine Befragung der Eigentümer*innen per Fragebogen zur zukünftigen Nutzung der Grundstücke durch.

Darauf aufbauend wurde der Siegerentwurf auf der Grundlage der Juryempfehlungen, der Einzelgespräche mit den Gartenbaubetrieben und sonstiger Stellungnahmen konkretisiert. Im März 2017 fand nochmals eine Informationsveranstaltung zum Umlegungsverfahren statt.

Im April 2017 wurde die 2. frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung mit dem überarbeiteten Siegerentwurf durchgeführt. Im Ergebnis wurde das städtebauliche Konzeptes mehrheitlich von den Bürgerinnen und Bürgern abgelehnt, da die Überarbeitung zu einer zu hohen Verdichtung geführt habe und die gewünschte dörfliche Struktur zu wenig erkennbar gewesen sei.

Auf Grundlage der von den Bürger*innen eingebrachten Stellungnahmen wurde das städtebauliche Konzept in verschiedenen Varianten mit unterschiedlicher Flächeninanspruchnahme der Blockinnenbereiche überarbeitet. Die Anregungen der Bürger*innen wurden dabei bestmöglich berücksichtigt. Im Mai/Juni 2018 fanden

Gespräche mit den Eigentümer*innen zu den Konzeptvarianten statt. Im Ergebnis war für den kleinen Baublock (westlich der Straße Hinter der Böck) ein Konsens für eine Wohnbaulandentwicklung denkbar; für den großen Baublock (östlich der Straße Hinter der Böck) zeichnete sich dieser Konsens nicht ab.

Auf der Grundlage der von den Bürger*innen eingebrachten Stellungnahmen wurde für den kleinen Block das städtebauliche Konzept mit der höchsten Flächeninanspruchnahme (vollständige Überplanung des Blockinnenbereichs) im Detail überarbeitet. Am 15.01.2019 fand zum kleinen Baublock ein Workshop mit den Eigentümer*innen und der Politik statt. Im Ergebnis wurde das städtebauliche Konzept von den Teilnehmerinnen und Teilnehmern mehrheitlich für gut befunden, um als Grundlage für die weitere Planung zu fungieren.

Im Mai 2019 wurde das ursprüngliche Plangebiet Beiderseits Hinter der Böck aufgeteilt in die Plangebiete Westlich Hinter der Böck (kleiner Baublock) und Östlich Hinter der Böck (großer Baublock). Seitdem wird für den kleinen Baublock das Bauleitplanverfahren zur Wohnbaulandentwicklung durchgeführt. Für den großen Baublock muss sich im Weiteren zeigen, ob die Einleitung eines Bauleitplanverfahren zur Wohnbaulandentwicklung sinnvoll erscheint.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden aufgefordert gemäß **§ 4 Abs. 1 und 2 BauGB** zur Planung Stellung zu nehmen:

Es wurden insbesondere Stellungnahmen zu immissionsschutzrechtlichen, ökologischen, klimatischen, verkehrlichen, grünplanerischen, entwässerungstechnischen und denkmalschutzrechtlichen Themen abgegeben.

Die geforderten Gutachten wurden erarbeitet.

Die immissionsschutzrechtlichen, ökologischen, klimatischen, verkehrlichen, grünplanerischen und entwässerungstechnischen Themen wurden abgearbeitet und/oder in die Planung eingearbeitet; die denkmalschutzrechtliche Stellungnahme zum Umgebungsschutz wurde in die Abwägung eingestellt. Die Stellungnahme kam zu dem Urteil, dass die geplanten Gebäudehöhen und das Heranrücken der neuen Gebäude den Umgebungsschutz bestehender Baudenkmäler außerhalb des Plangebietes beeinträchtigen und die Planung daher anzupassen sei. Dieser Beurteilung konnte insbesondere deshalb nicht gefolgt werden, da bereits das bestehende, die Baudenkmäler umgebende Planungsrecht, gleichviel oder mehr ermöglicht als der neue Bebauungsplan.

Im Rahmen der Veröffentlichung im Internet und der öffentlichen Auslegung gemäß **§ 3 Abs. 2 BauGB** wurden folgende Anregungen vorgebracht:

Hauptkritikpunkte waren, dass die geplante Bebauung zu hoch und zu dicht ist und damit der aufgelockerte dörfliche Charakter nicht ausreichend berücksichtigt wird. Die Planung gegen klimatische und ökologische Vorgaben verstößt und damit perspektivisch das Gefahrenpotenzial für die Bevölkerung erhöht. Die Wohnverhältnisse der umliegenden Anwohner unverhältnismäßig beeinträchtigt werden. Die bestehenden verkehrlichen Probleme nicht gelöst und durch die Planung verschlechtert werden.

Sämtliche relevante Stellungnahmen sind in den Abwägungsvorgang eingestellt worden. Es konnte dargelegt werden, mit welchen Festsetzungen der aufgelockerte dörfliche Charakter planungsrechtlich sichergestellt wird. Warum die Planung gegen keine klimatischen und ökologischen Vorgaben verstößt und damit auch kein Gefahrenpotenzial für die Bevölkerung darstellt. Warum mit der Planung keine unverhältnismäßige Beeinträchtigung der Wohnverhältnisse für die umliegenden Anwohner einhergeht und dass die Planung aus verkehrsplanerischer Sicht umsetzbar ist.

Um jedoch die Akzeptanz der Planung in der Bürgerschaft zu erhöhen wurden die maximalen Trauf- und Firsthöhen um 0,5 m bzw. 1,0 m auf maximal 6,5 m bzw. 11,0 m reduziert. Hierzu erfolgte vom 06.03.2025 bis zum 31.03.2025 eine beschränkte erneute Beteiligung der Betroffenen.

Der Bebauungsplan kann damit, ohne wesentliche Änderung und einer damit einhergehenden erneuten öffentlichen Auslegung, zur Satzung beschlossen werden.

Umweltbelange

Folgende Gutachten wurden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erstellt:

- Schalltechnische Untersuchung
- Verkehrsgutachten
- Grünordnungsplan (GOP)
- Artenschutzgutachten
- Archäologische Sachverhaltsermittlung
- Versickerungsgutachten

Insbesondere durch die Festsetzung eines Versickerungs- und Begrünungskonzeptes konnte die ökologische Wertigkeit des Plangebietes erhöht werden.

Zur Sicherung gesunder Wohnverhältnisse wurden Festsetzung zum Schutz gegen Verkehrslärm vorgenommen.

Es wurde eine naturschutzrechtliche Eingriff-/Ausgleichsbilanzierung durchgeführt.

Die Umweltbelange wurden umfassend ermittelt und im Umweltbericht dargestellt.

Prüfung von Alternativen

Es wurde geprüft, ob der heutige Bestand mit einer straßenbegleitenden Wohnbebauung und der gartenbaulichen Nutzung im Blockinnenbereich planungsrechtlich gesichert werden soll. Eine Mehrheit der Bürger*innen hat sich gegen diese Planungsalternative ausgesprochen. Daraufhin wurde ein ergebnisoffenes Dialogverfahren für eine städtebauliche Entwicklung des Blockinnenbereiches mit den Bürger*innen, Gartenbaubetrieben und Eigentümer*innen unter Beteiligung von drei Architekturbüros und einer Jury durchgeführt. Das Ergebnis des Dialogverfahrens bildet seitdem die Grundlage für das Bebauungsplanverfahren.