



SONSBECK HAMB

Städtebauliche Entwicklung | Röttges Weide
Bürgerversammlung am 01.10.2026

Herzlich Willkommen zur Bürgerbeteiligung!

Schön, dass Sie da sind.

- Vielen Dank für Ihr Interesse und Ihre Zeit,
- Ihre Perspektiven und Interessen sind wichtig,
- Gute Lösungen entstehen durch Dialog und Zusammenarbeit!



Nadine Bogedain
Bürgermeisterin

Ablauf der Veranstaltung

1. Begrüßung, Nadine Bogedain (Bürgermeisterin) ✓
2. Einführung und Überblick, Christoph Dames (Fachbereichsleiter)
3. Vorstellung der aktuellen Planungen, Katja Gadziak und Henning Schmidt (rheinruhr.stadtplaner)
4. Gemeinsamer Austausch und Diskussion an zwei Themenständen
5. Zusammenfassung der Ergebnisse
6. Ausblick

Ende der Veranstaltung: ca. 20.00 Uhr

2. Einführung und Überblick

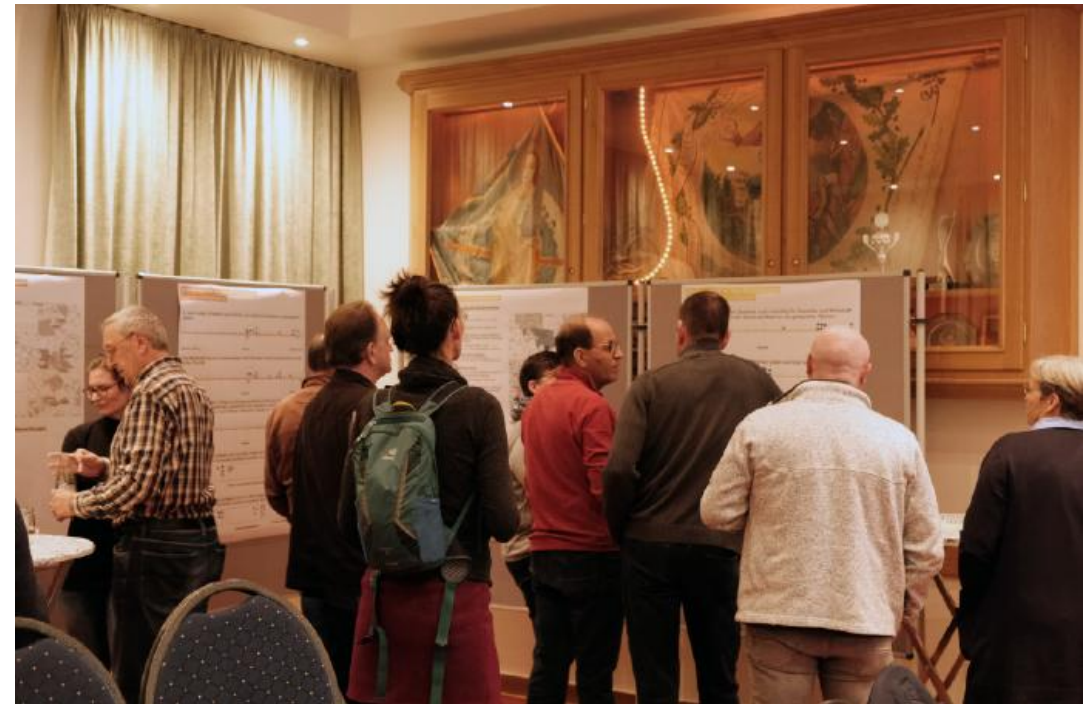
Chronologie zum Baugebiet „Röttges Weide“

- Aufstellungsbeschluss zu dem Bebauungsplan Hamb Nr. 6 „Röttges Weide“ vom **09.07.2019**,
- Ratsbeschluss vom **20.03.2025**: Einplanung eines Grundstückes für ein Kinderbetreuungsangebot (zweigruppiger Kindergarten),
- Vorstellung des städtebaulichen Konzeptes mit mehreren Varianten in der Sitzung des Ausschusses für Bauen, Planen und Gemeindeentwicklung vom **30.06.2026**,
- Ratsbeschluss vom **07.07.2026**: zwei Varianten „Ring mit Höfen“ weiter zu qualifizieren und im Rahmen einer Bürgerbeteiligung vorzustellen.

Fortschreibung zum Gemeindeentwicklungsplan 2040



Wohnbaupotenzialflächen Hamb



Bürgerbeteiligung

Informeller städtebaulicher Entwurf vs. verbindlicher Bebauungsplan

Informeller städtebaulicher Entwurf

Strategisch • Leitbildhaft • Unverbindlich

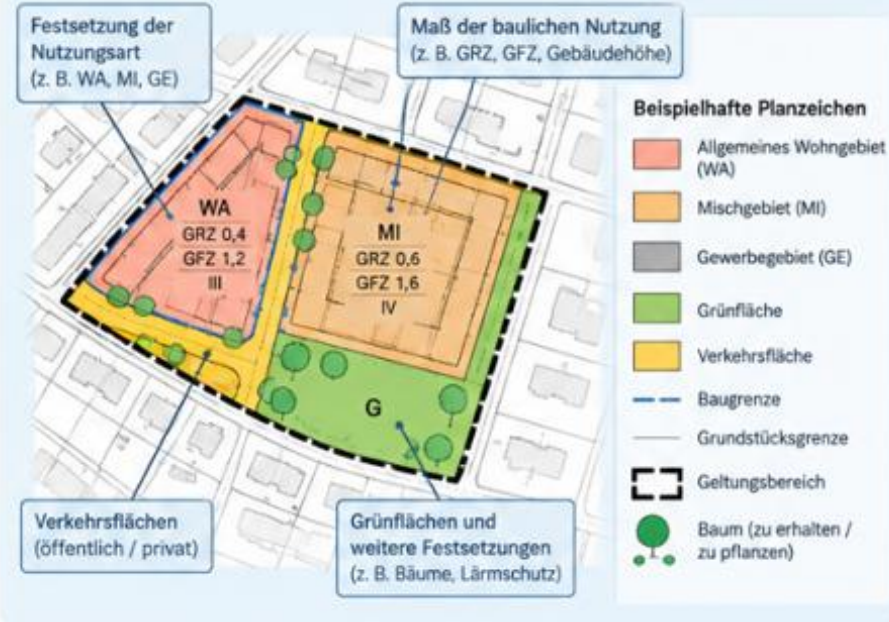
Der informelle Entwurf zeigt, wie ein Gebiet künftig entwickelt werden könnte. Er ist ein konzeptioneller Rahmen für die städtebauliche Entwicklung und dient als Diskussions- und Entscheidungsgrundlage (z. B. in Politik, Verwaltung und Öffentlichkeit).



Ebene des Bebauungsplanes

Rechtlich • Konkret • Verbindlich

Der Bebauungsplan ist ein formeller, rechtsverbindlicher Plan. Er konkretisiert die Vorgaben des informellen Entwurfs und legt verbindlich fest, was in einem Gebiet gebaut und genutzt werden darf. Er bildet die Grundlage für die Baugenehmigung



→ Der städtebauliche Entwurf gibt die Richtung vor - der Bebauungsplan setzt sie rechtlich um!

3 ■ Vorstellung der informellen städtebaulichen Planung

Vortragsgliederung

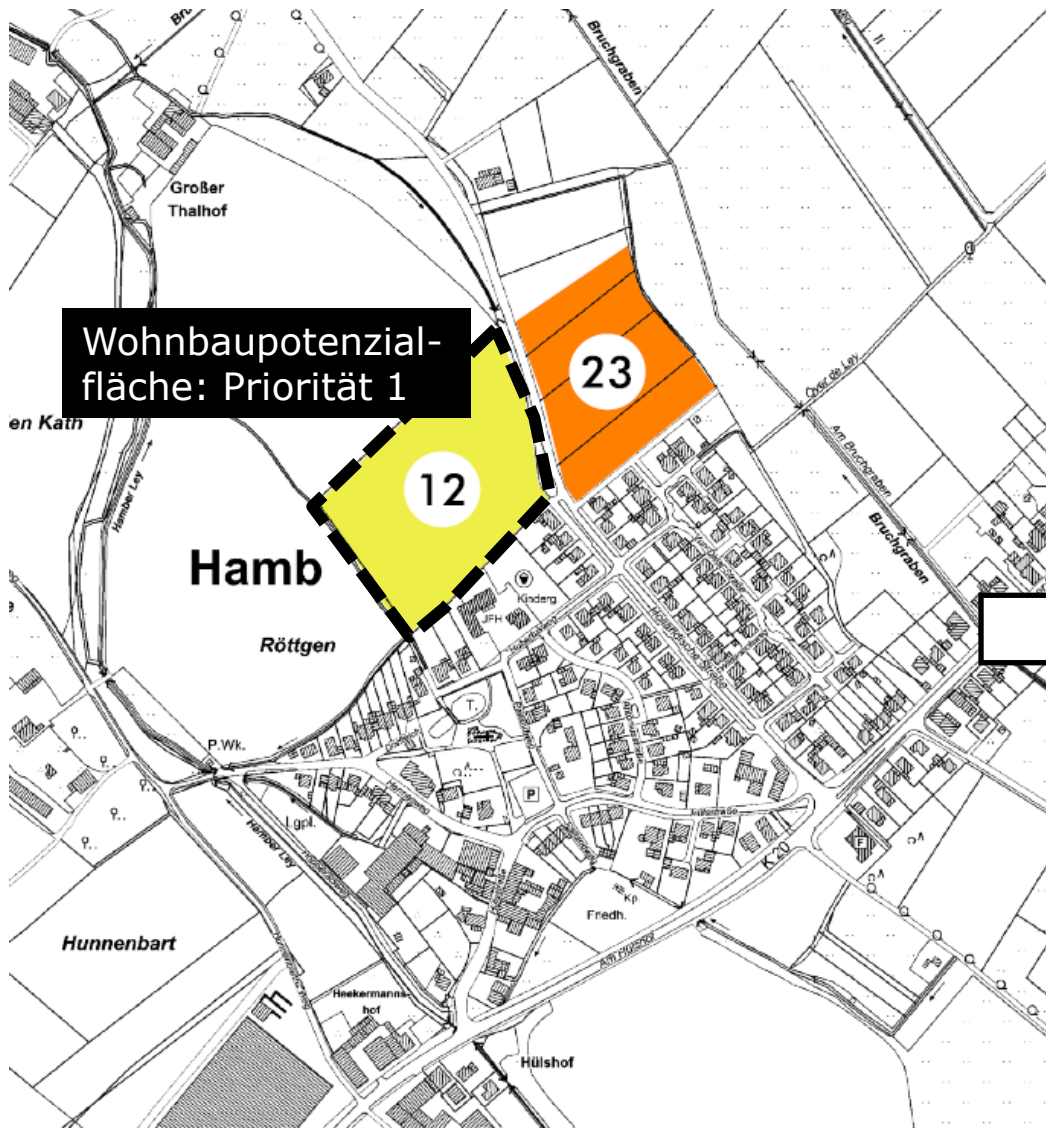
- 3.1 Rahmenbedingungen
- 3.2 Städtebauliche Analyse
- 3.3 Von Struktur zum Städtebau
- 3.4 Städtebauliche Vertiefung

3.1 Rahmenbedingungen

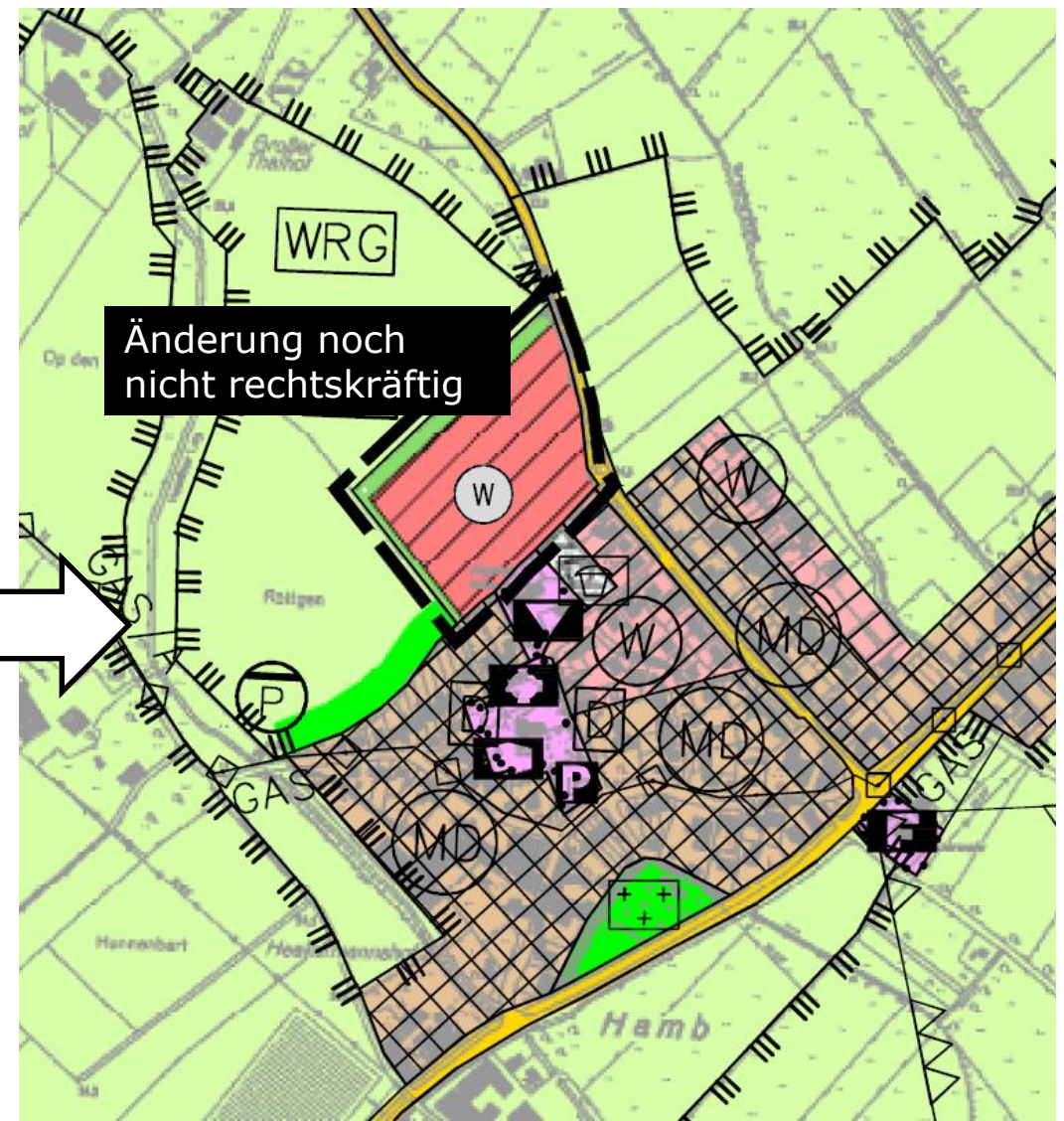
Ziele der Planung

Sicherstellung der aktuellen, künftigen und weiterhin anhaltenden Wohnraumbedürfnisse der Bevölkerung durch Entwicklung und Erschließung vorhandener Flächenpotenziale sowie Ausweisung zusätzlicher Wohnbauflächen.





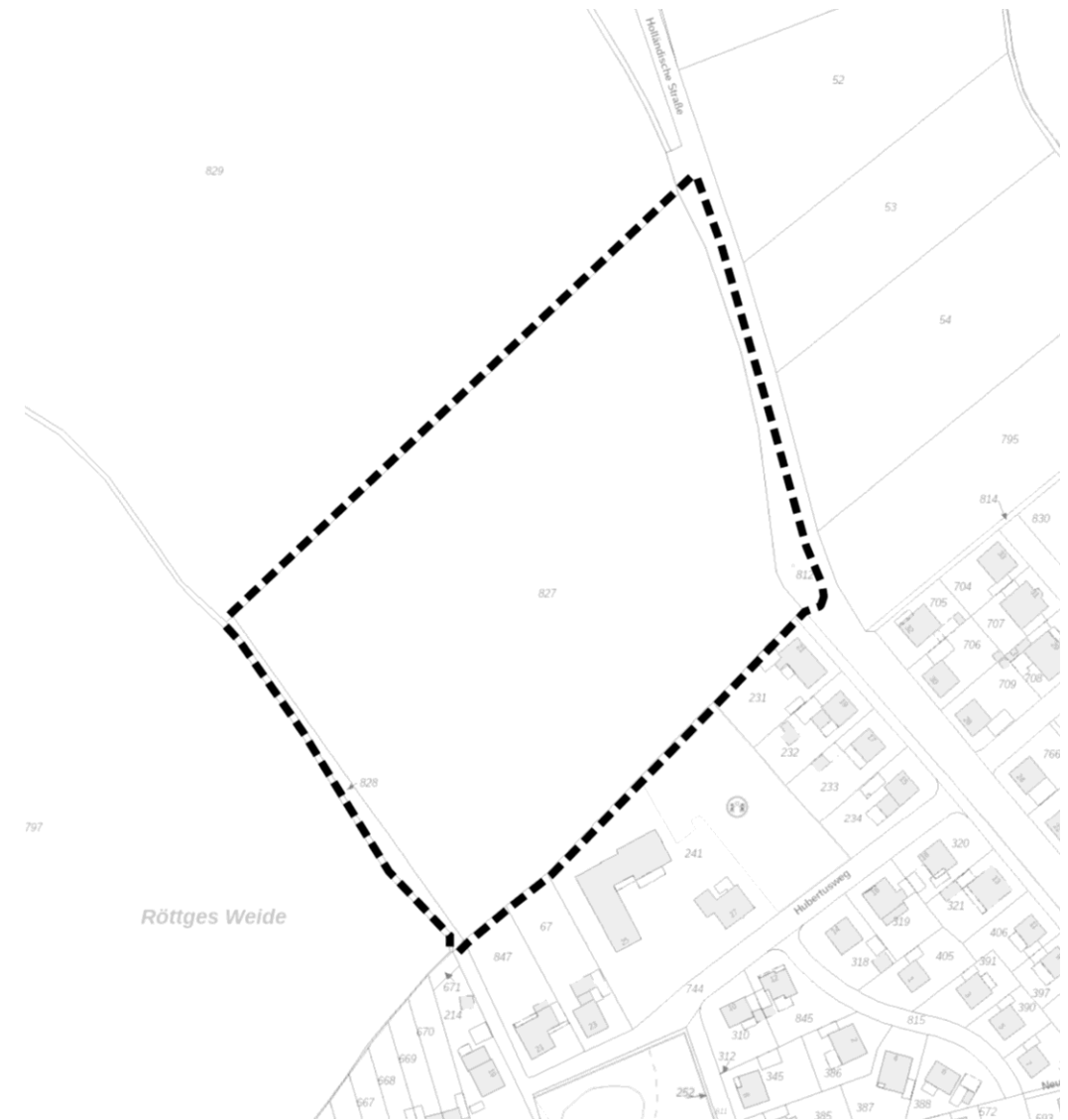
Eignungsprüfung denkbare Wohnbaupotenzialflächen, GEP 2040



Flächennutzungsplan der Gemeinde Sonsbeck, 12. Änderung (2018)

Plangebiet „Röttges Weide“

- Nördlicher Siedlungsrand der Ortslage Hamb
- Derzeit landwirtschaftlich genutzt
- Flurstücke: 827, 828, 812 (teilweise)
- Gesamtfläche: 28.627 m²
- Kommunales Eigentum



3.2 Städtebauliche Analyse



Hamb (1952), TIM-online am 16.06.26



Hamb (1973), TIM-online am 16.06.26



Hamb (1997), TIM-online am 16.06.26



Hamb (2015), TIM-online am 16.06.26

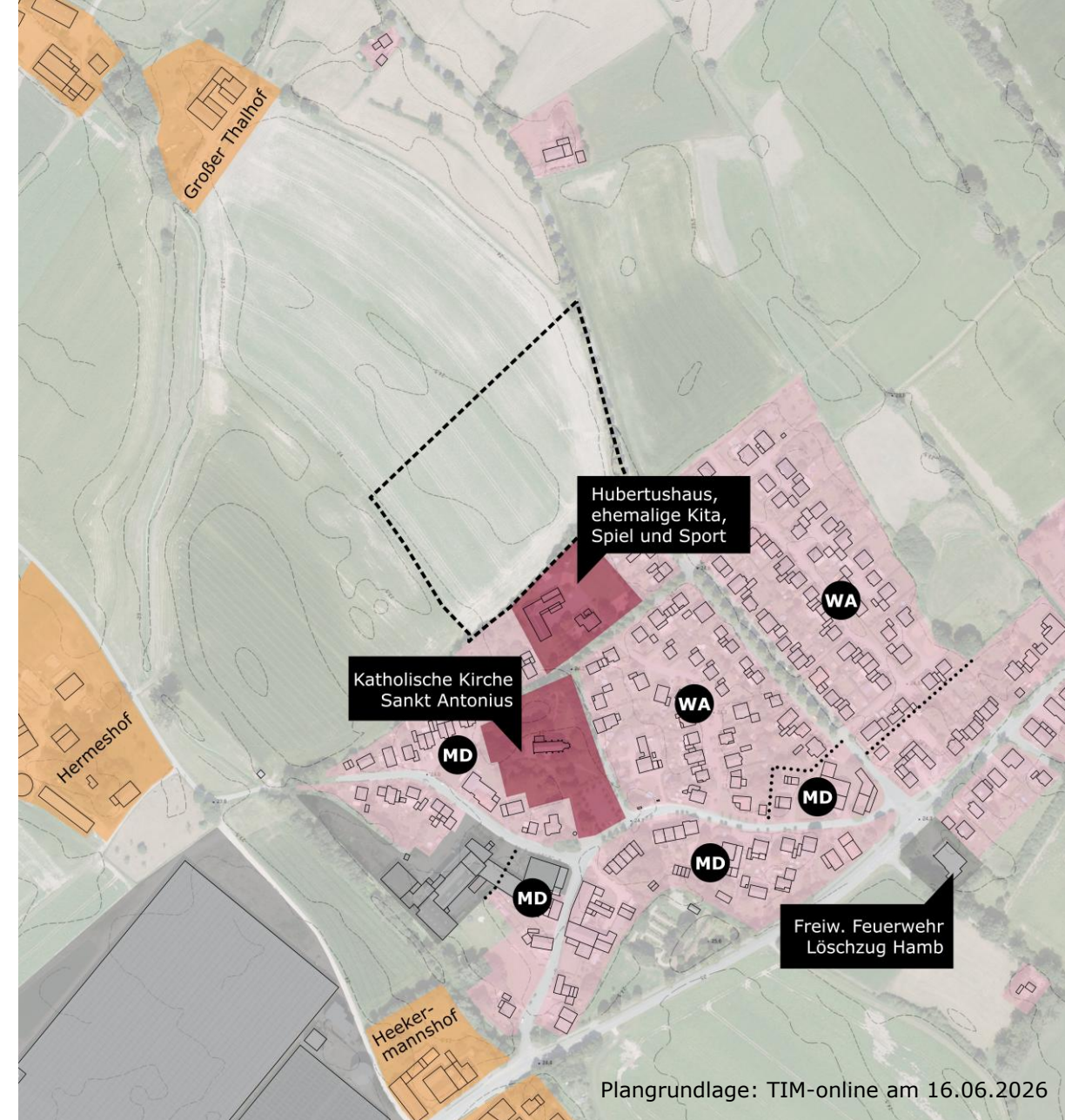


Hamb (heute), TIM-online am 16.06.26

Nutzungsstruktur

- Überwiegende Wohnnutzung, gemischt mit Gewerbe, Handwerk, Dienstleistung und sonstigen Einrichtungen.
- Hubertushaus und Kirche Sankt Antonius als Zentren des Gemeinschaftslebens in Hamb
- Kita seit 2024 geschlossen

-  Gemeinbedarfsfläche
-  Gewerbliche Nutzung
-  Landwirtschaftliche Nutzung
-  Wohnnutzung
-  Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO)
-  Dorfgebiete (§5 BauNVO)

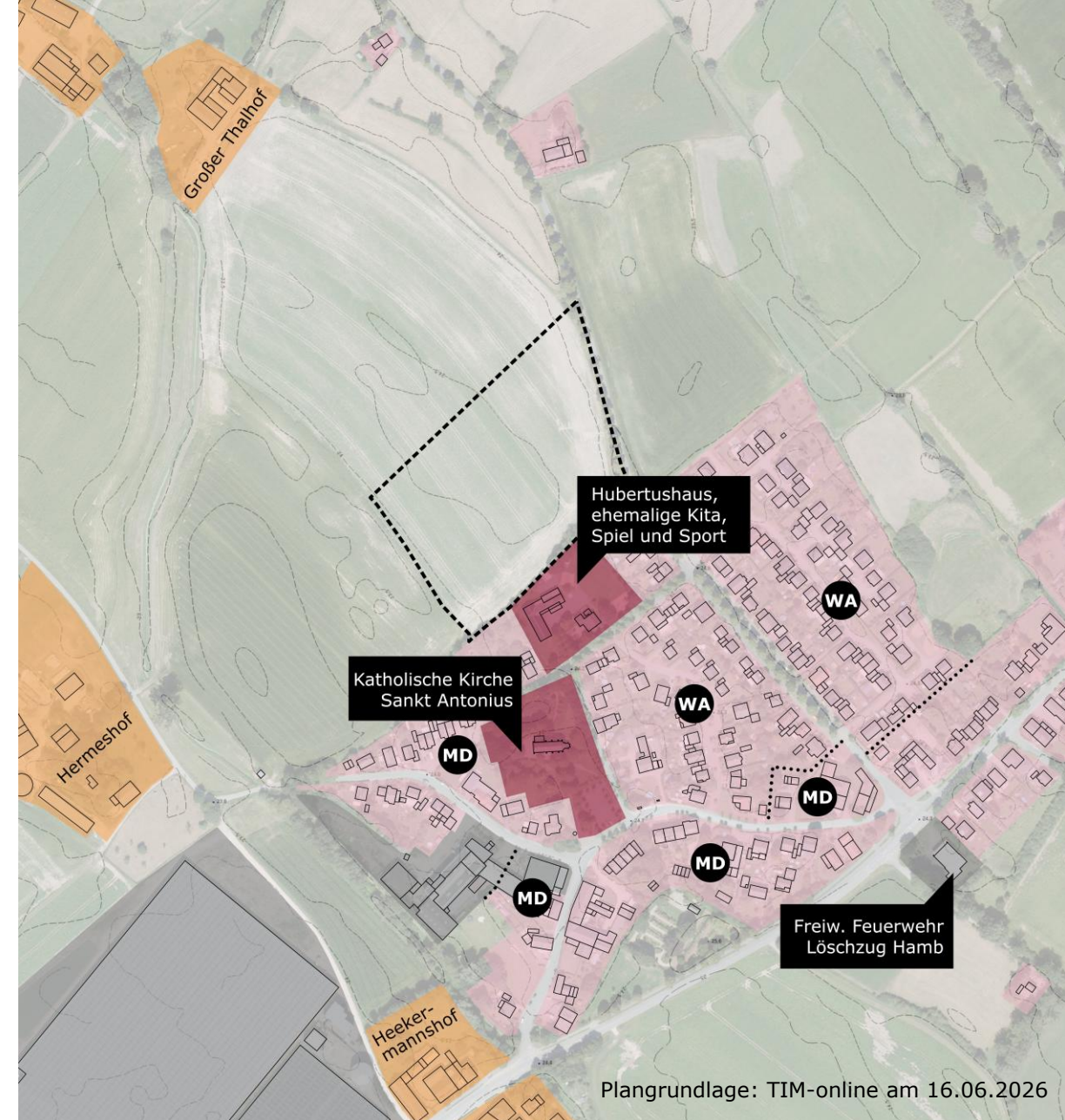


Nutzungsstruktur

Potenzielle Plangebiet

- Fortführung der Wohnnutzung
- Erweiterung der Gemeinbedarfsfläche
- Neuer Kitastandort angrenzend an die vorhandenen Gemeinbedarfsflächen

-  Gemeinbedarfsfläche
-  Gewerbliche Nutzung
-  Landwirtschaftliche Nutzung
-  Wohnnutzung
-  Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO)
-  Dorfgebiete (§5 BauNVO)



Graue Infrastruktur

Bebauungsstrukturen

- Historisch gewachsenes Straßendorf
- Nachverdichtung der Innenbereiche
- Überwiegend freistehende Einfamilienhäuser, teilweise durchmischt mit verdichteten Wohntypologien und Gewerbestrukturen

Erschließungsstrukturen

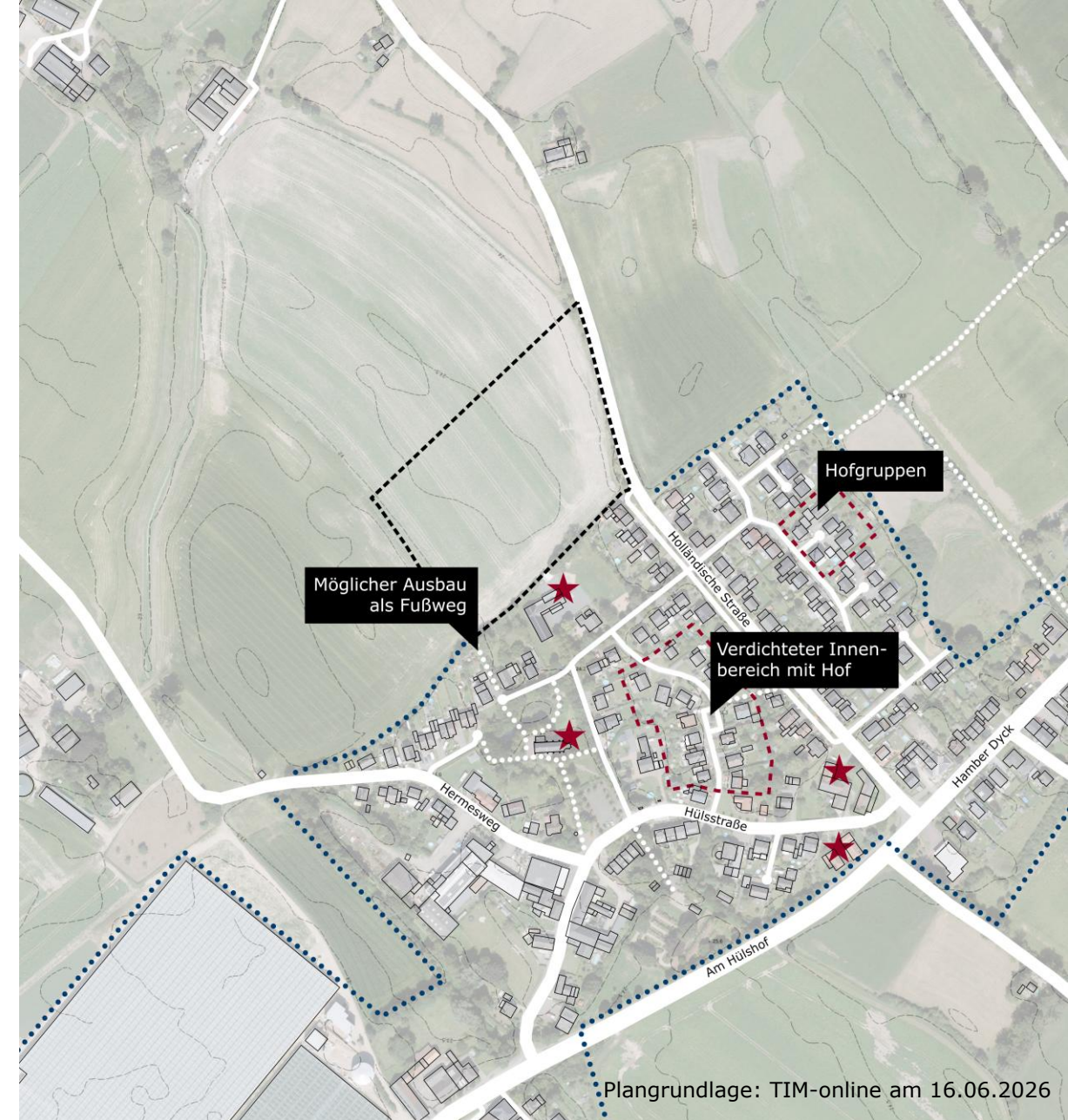
- Teilweise organische Wegeführung
- Parallelerschließung Holländischen Straße
- Stichstraßen, Hofgruppen und Platzausbildungen
- Kleinteilige Fußwegenetze



Ortsrand



Sonderbauten/ Historische Bauten



Plangrundlage: TIM-online am 16.06.2026

Graue Infrastruktur

Rahmenbedingungen Plangebiet

- Erschließung ausschließlich über die Holländische Straße möglich

Potenzielle Plangebiet

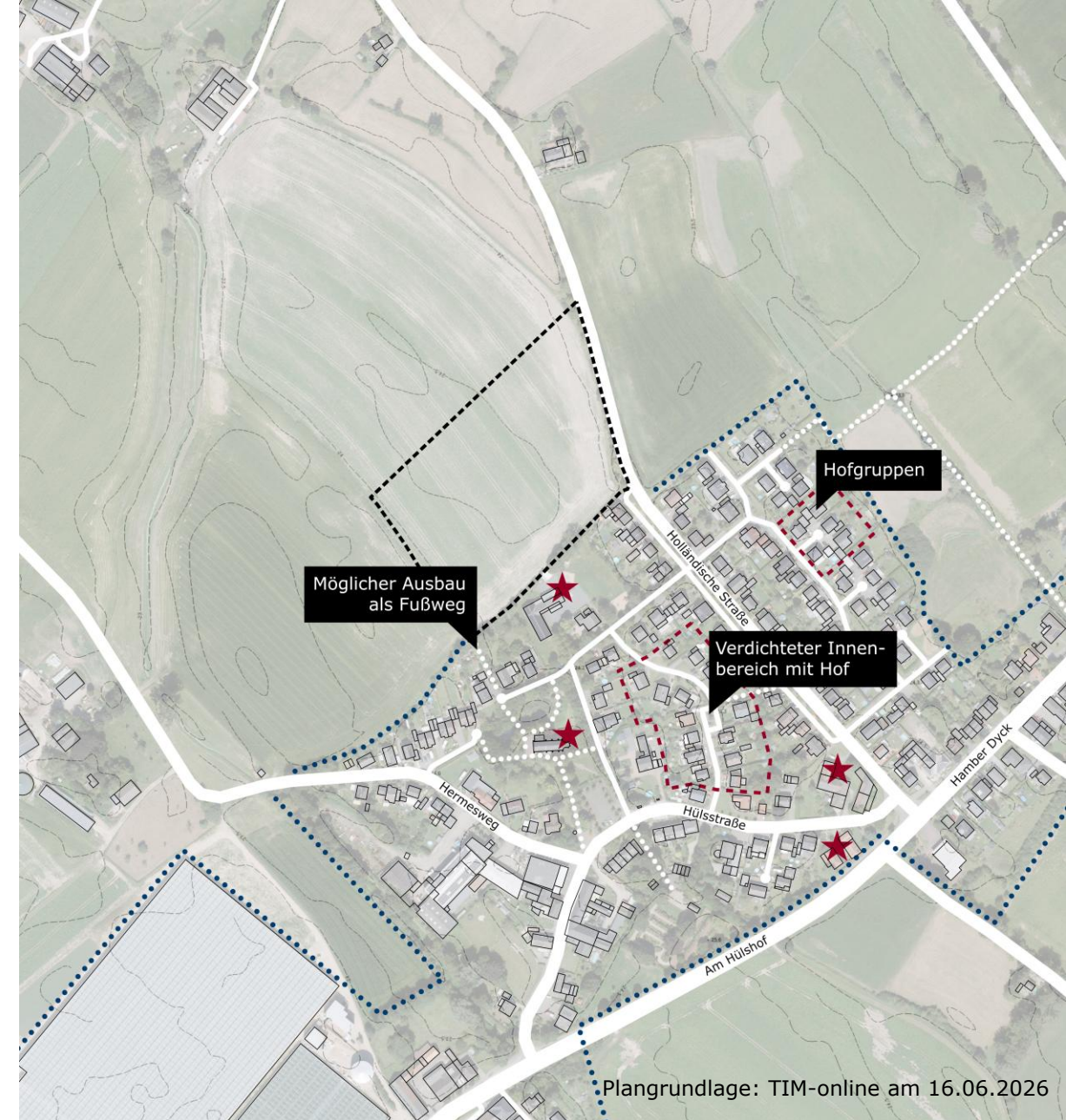
- Fortführung der kleinteiligen Bebauungsstruktur
- Fortführung bestehender Erschließungssysteme (z.B. Parallelerschließungen oder Hofgruppen)
- Diverse Anschlussmöglichkeiten an das kleinteilige Fuß- und Radwegenetz
- Ausbildung eines neuen Ortsrandes



Ortsrand



Sonderbauten/ Historische Bauten



Grün-Blaue Infrastruktur

Grüne Infrastruktur

- Öffentliche Grünflächen als Trittsteine
- Verbindung der Trittsteine durch Grünraumverbindungen
- Betonung der Ortseingänge mit Bäumen/Alleen

- Öffentliche Grünflächen
- Allee- / Einzelbäume
- ↔ Grünraumverbindungen
- Grüne Ortseingänge
- ➡ Fließrichtung



Grün-Blaue Infrastruktur

Grüne Rahmenbedingungen Plangebiet

- Ortseingang bleibt unverändert
- Weitestgehender Erhalt der Baumallee

Grüne Potenziale Plangebiet

- Grünraumerweiterung am Ortseingang und entlang der vorhandenen Baumallee
- Fortführung der Grünraumverbindungen

- Öffentliche Grünflächen
- Allee- / Einzelbäume
- ↔ Grünraumverbindungen
- Grüne Ortseingänge
- Fließrichtung



Foto: Google Maps am 25.06.2026

Plangrundlage: TIM-online am 16.06.2026

Grün-Blaue Infrastruktur

Blaue Infrastruktur

- Umfangreiche Grabenstrukturen (Hamber Ley)
- Leicht abfallende Topografie im Plangebiet

Blaue Potenziale Plangebiet

- ggf. Entwässerung des Plangebietes in vorhandene Grabenstrukturen (zu prüfen)

- Öffentliche Grünflächen
- Allee- / Einzelbäume
- ↔ Grünraumverbindungen
- Grüne Ortseingänge
- ➡ Fließrichtung



Entwicklungsziele

Gemeindeentwicklungsplan 2040:

H1: Der Ortsteil Hamb zeichnet sich durch seine ruhige ländlich geprägte Wohnqualität sowie durch einen guten nachbarschaftlichen Zusammenhalt und seine gewerblichen Angebote aus. Diese Qualitäten gilt es zu erhalten.

H2: In Hamb ist nach Möglichkeit die Ansiedlung von sozialer und Versorgungsinfrastruktur zu fördern.

Vorgaben der Verwaltung für den Städtebau:

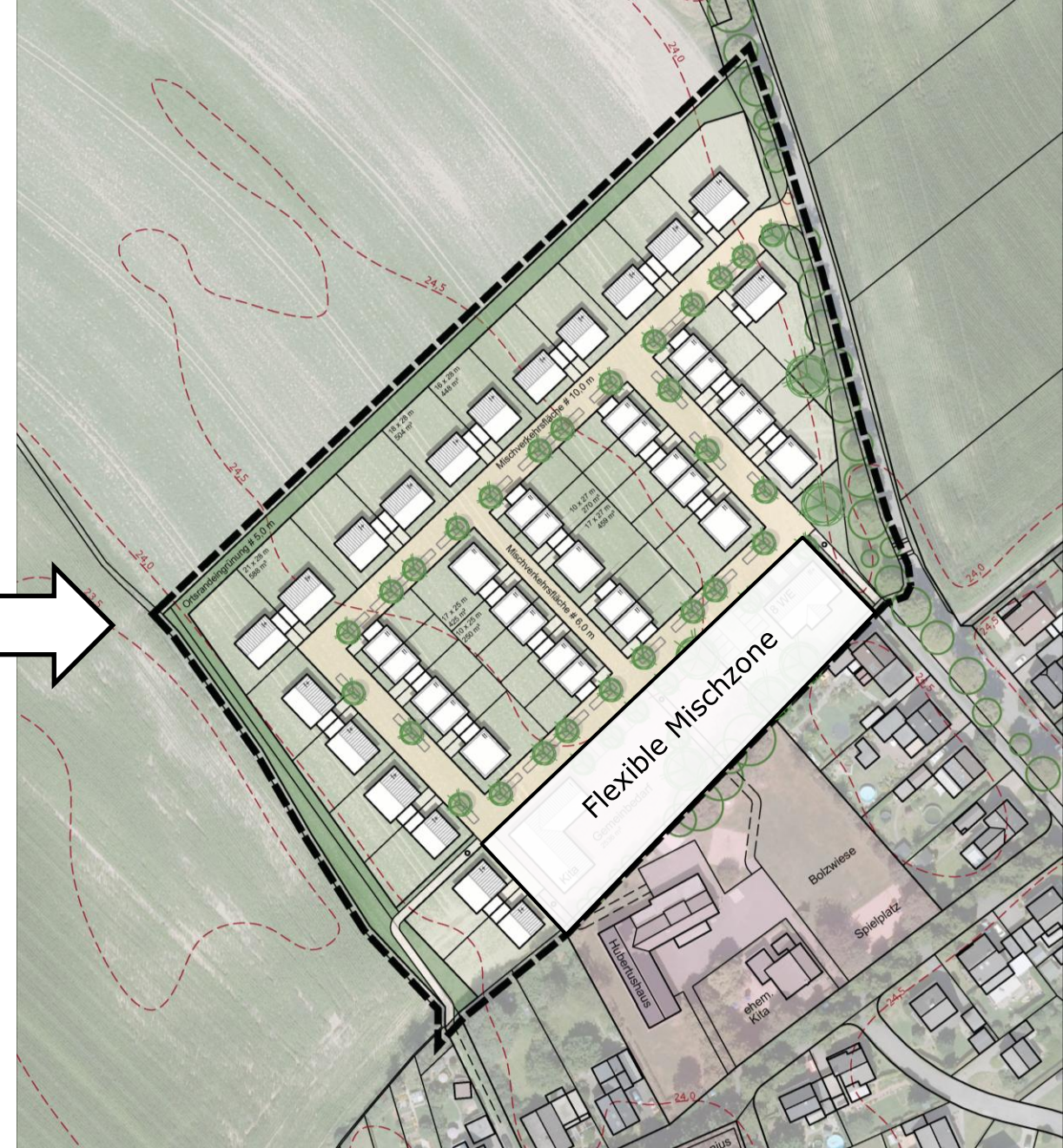
- Ausbildung eines neuen Ortsrandes
- Überwiegend freistehende Einfamilienhäuser, teilweise auch Doppel- und Reihenhäuser
- ggf. teilweise Geschosswohnungsbau
- ggf. zweigruppige Kindertageseinrichtung (Beschlussfassung des Rates vom 20.03.2025)
- ggf. Entwicklung in Bauabschnitten

3.3 Von Struktur zum Städtebau

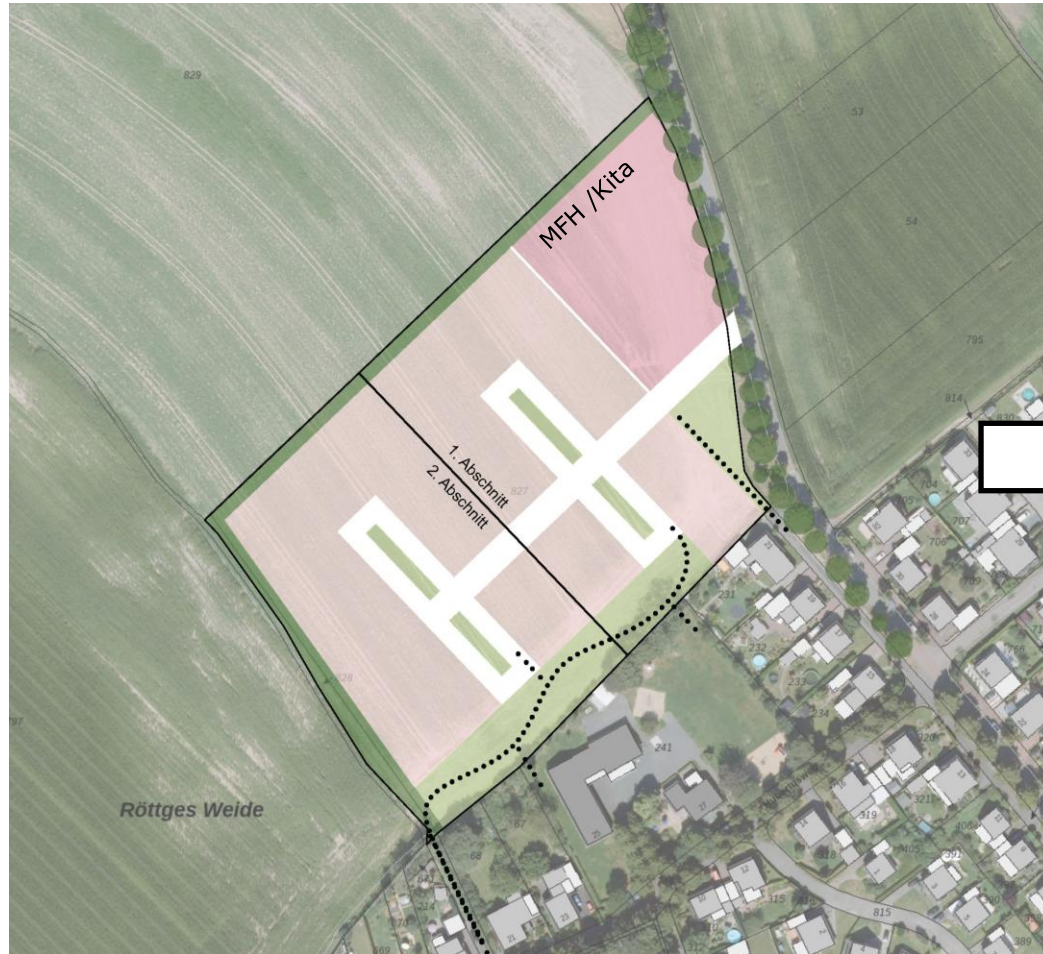
Ein Auszug aus der Präsentation im Ausschuss für Bauen,
Planen und Gemeindeentwicklung am 30.06.2026



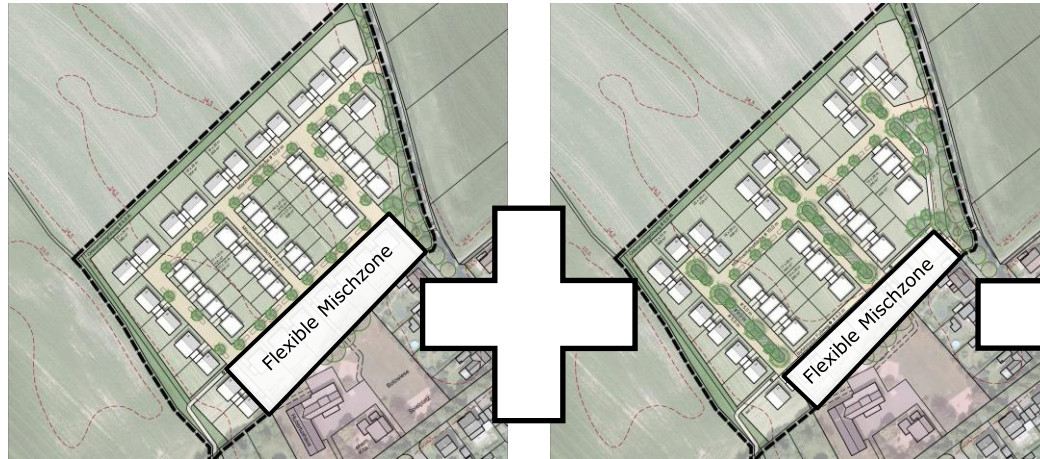
Variante 1: Ringerschließung



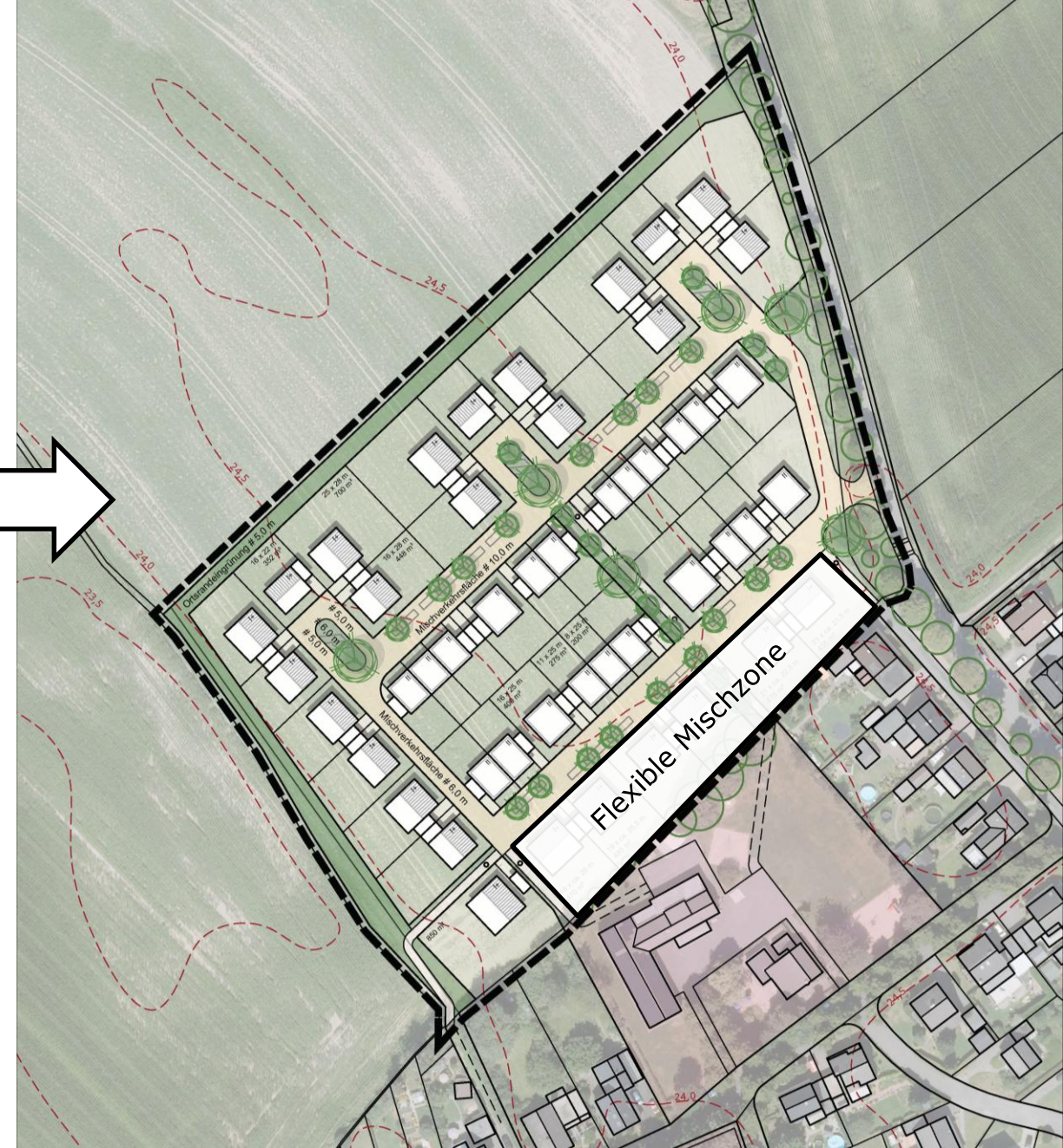
Variante 2: Angererschließung

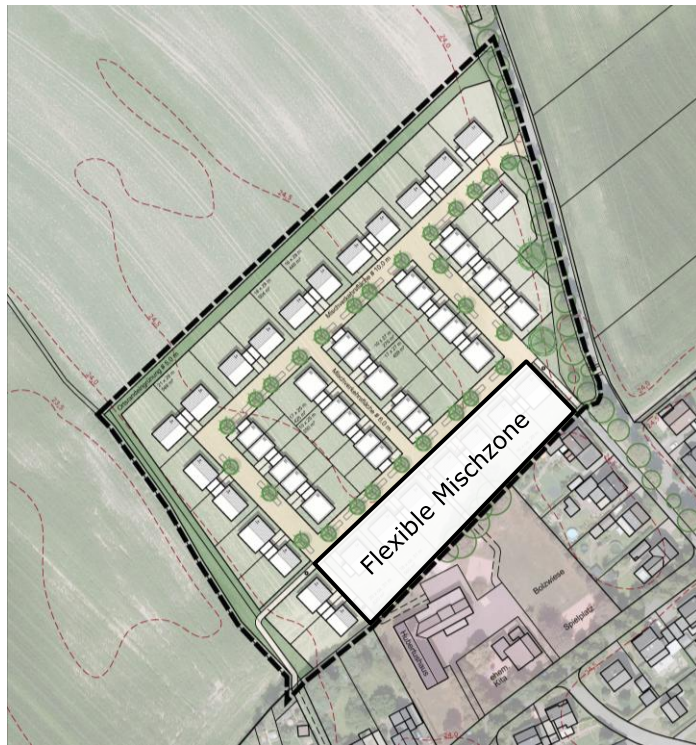


Variante 3: Ring + Höfe



- + „Klassische Erschließung“
- + Geringerer Erschließungsaufwand
- + Städtebaulich attraktive Hofgruppen im Norden
- + Attraktiver Ortsrand entlang der Holl. Str.
- + Flexible Bauabschnitte





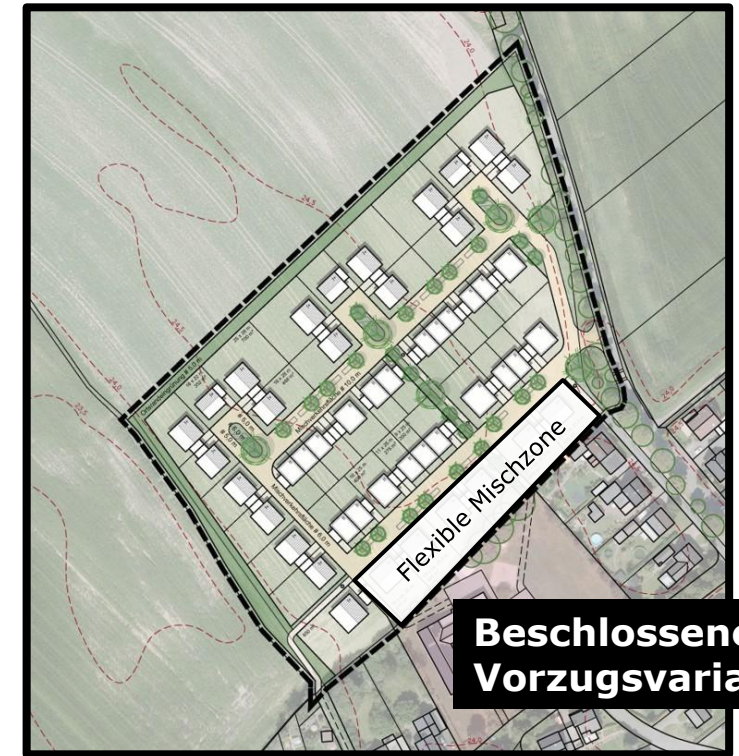
Variante 1

- Öff. Erschließung 5.135 m²
- Öff. Grünflächen 3.386 m²
- **Nettobauland 20.080 m²**
- Anzahl Wohneinh. 50 WE
- Grundstücksgröße 402 m²



Variante 2

- Öff. Erschließung 5.808 m²
- Öff. Grünflächen 3.485 m²
- **Nettobauland 19.326 m²**
- Anzahl Wohneinh. 41 WE
- Grundstücksgröße 471 m²



Varianten 3

- Öff. Erschließung 5.459 m²
- Öff. Grünflächen 3.279 m²
- **Nettobauland 19.888 m²**
- Anzahl Wohneinh. 48 WE
- Grundstücksgröße 416 / 377 m²

3.4 Städtebauliche Vertiefung

Erschließungsstruktur

- Grundprinzip: Ringerschließung
- Ergänzt durch Hofgruppen im Norden
- Differenzierungen im Straßenquerschnitt der Haupteerschließung (Außenring) und der Nebenerschließung (Querstraße)



Öffentliche Grünflächen

- Entlang Holländische Straße und am Ortseingang
- Entlang der Hauptfußwegeverbindung



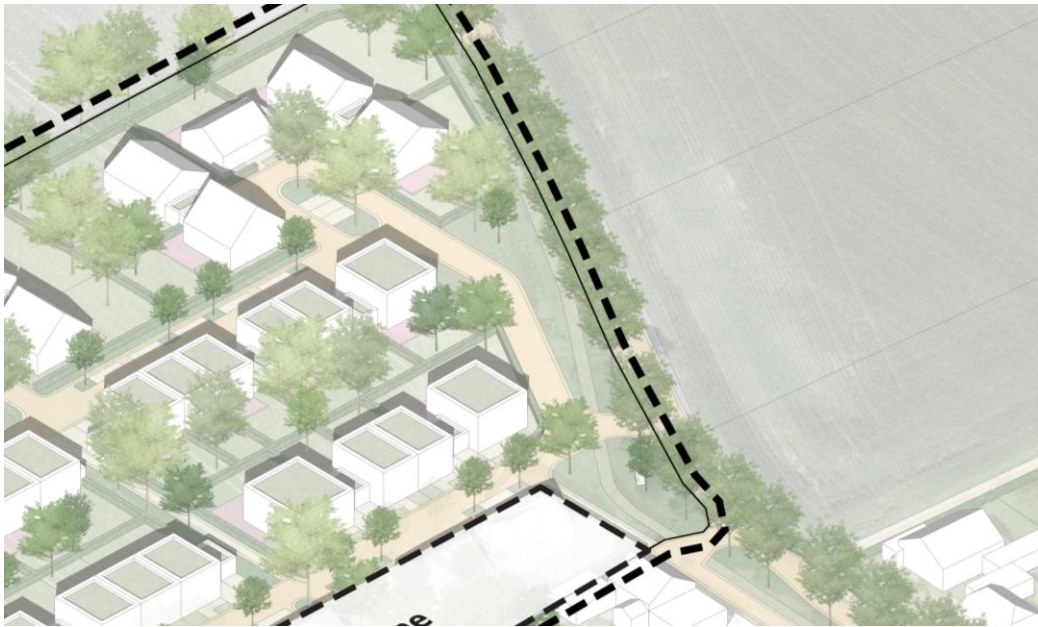
Zonenbildung

1. Ortsrand mit kleinen Hofgruppen (Norden) und freistehenden EFH (Westen)
2. Verdichteter Innenbereich
3. Flexible Mischzone



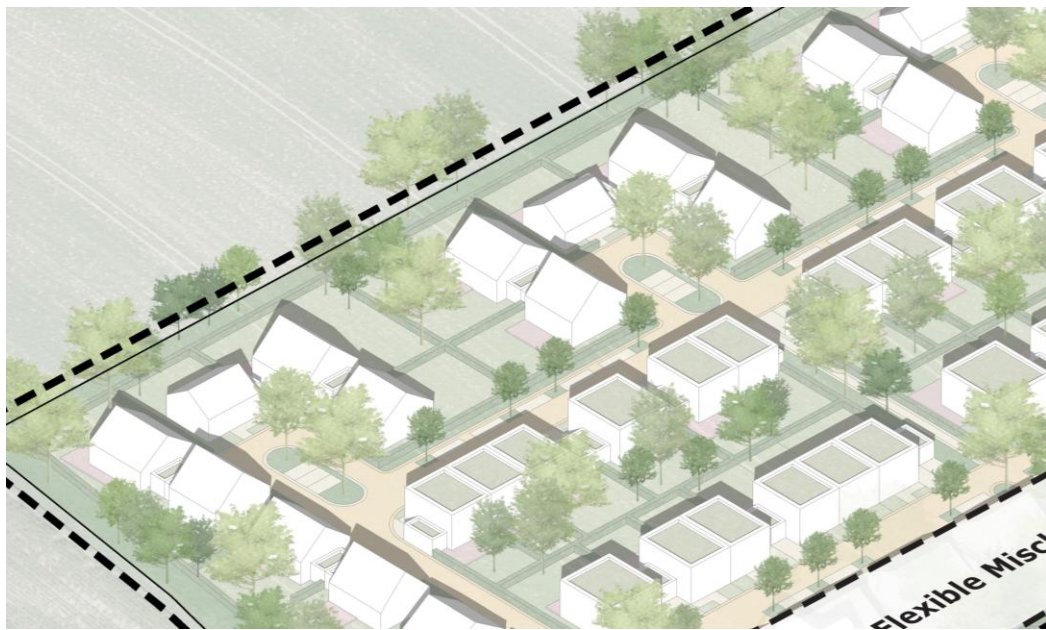
Ortsrand Holländische Straße

- Anbindung Holländische Straße im Süden, Quartierseingang nah zum Ortseingang
- Fußwegeanbindung an die Parallelerschließung
- Durchgängige Aufweitungen des öffentlichen Raumes (Grünfläche – Straße – Bauland)



Ortsrand Freie Landschaft

- Kleinere Hofgruppen
- Freistehende Einfamilienhäuser unterschiedlicher Grundstückszuschnitte /-ausrichtung
- Grundstücksgrößen: 368 – 728 m²
- I+ Geschossebenen mit Satteldächern



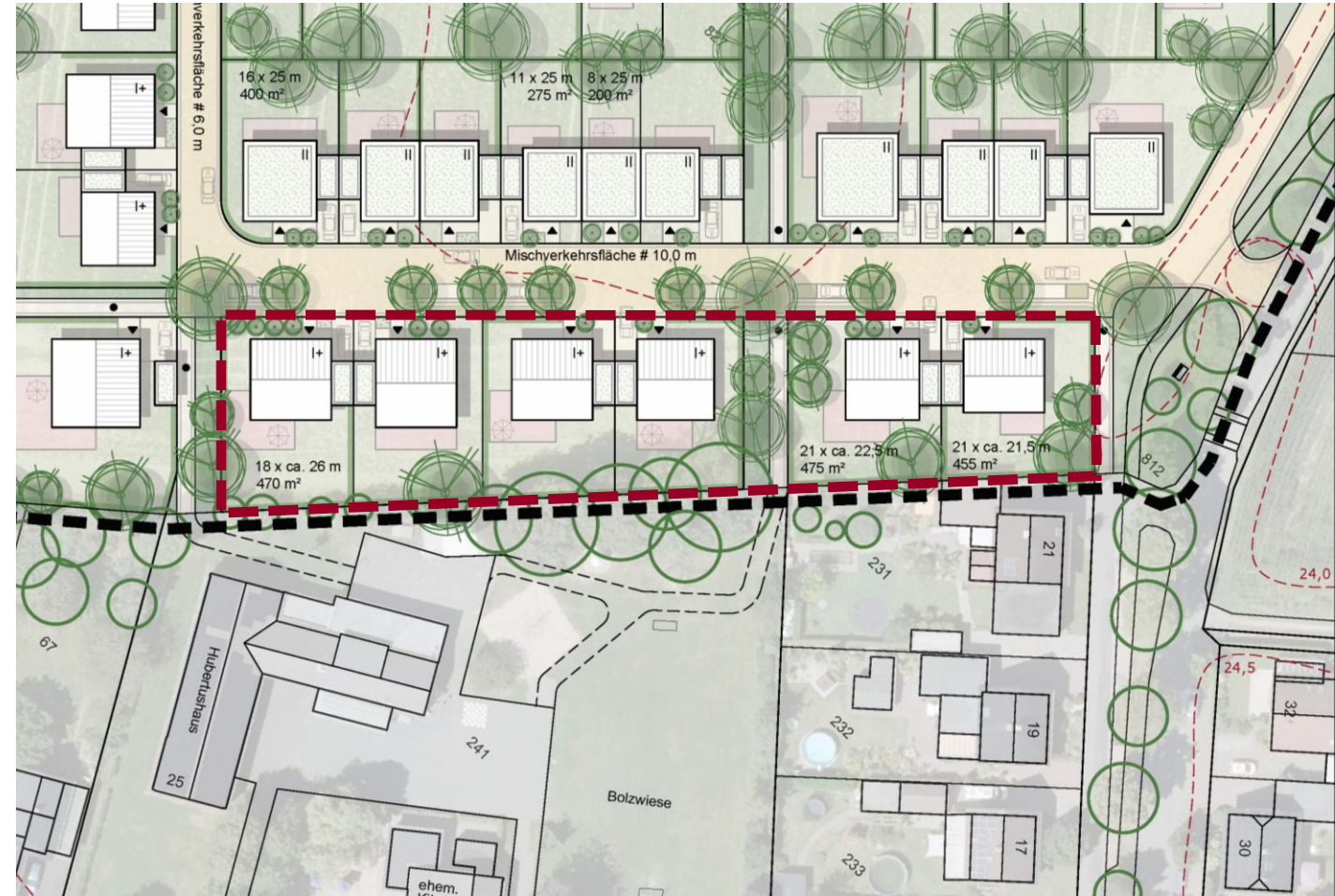
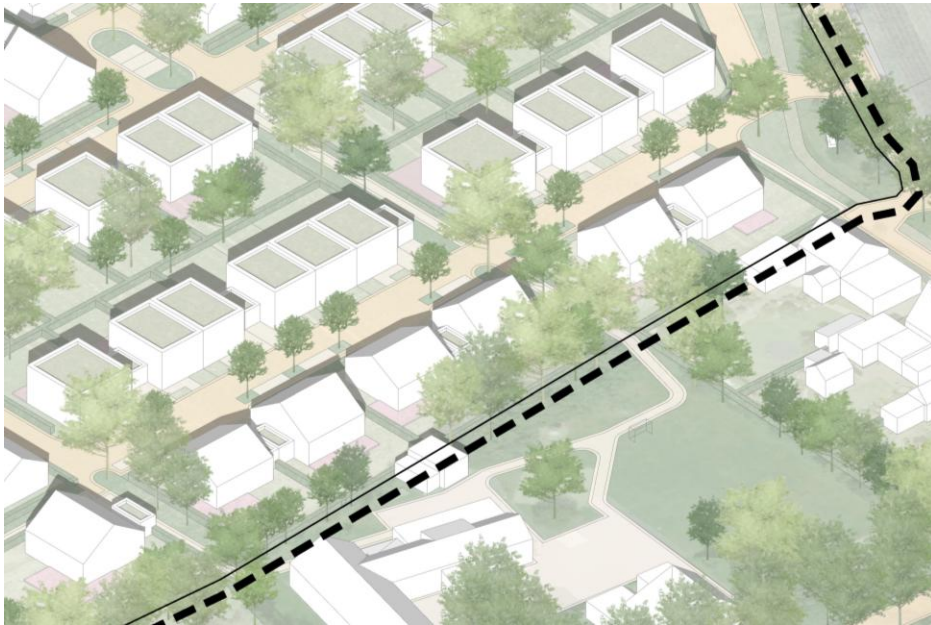
Verdichteter Innenbereich

- Optimale Grundstücks-/ Gartenausrichtungen
- Verdichtete Einzel- und Doppelhausstrukturen, ergänzt durch Reihenhäuser (flexibel)
- Grundstücksgrößen: 200 – 450 m²
- II Geschossebenen mit Flachdächern



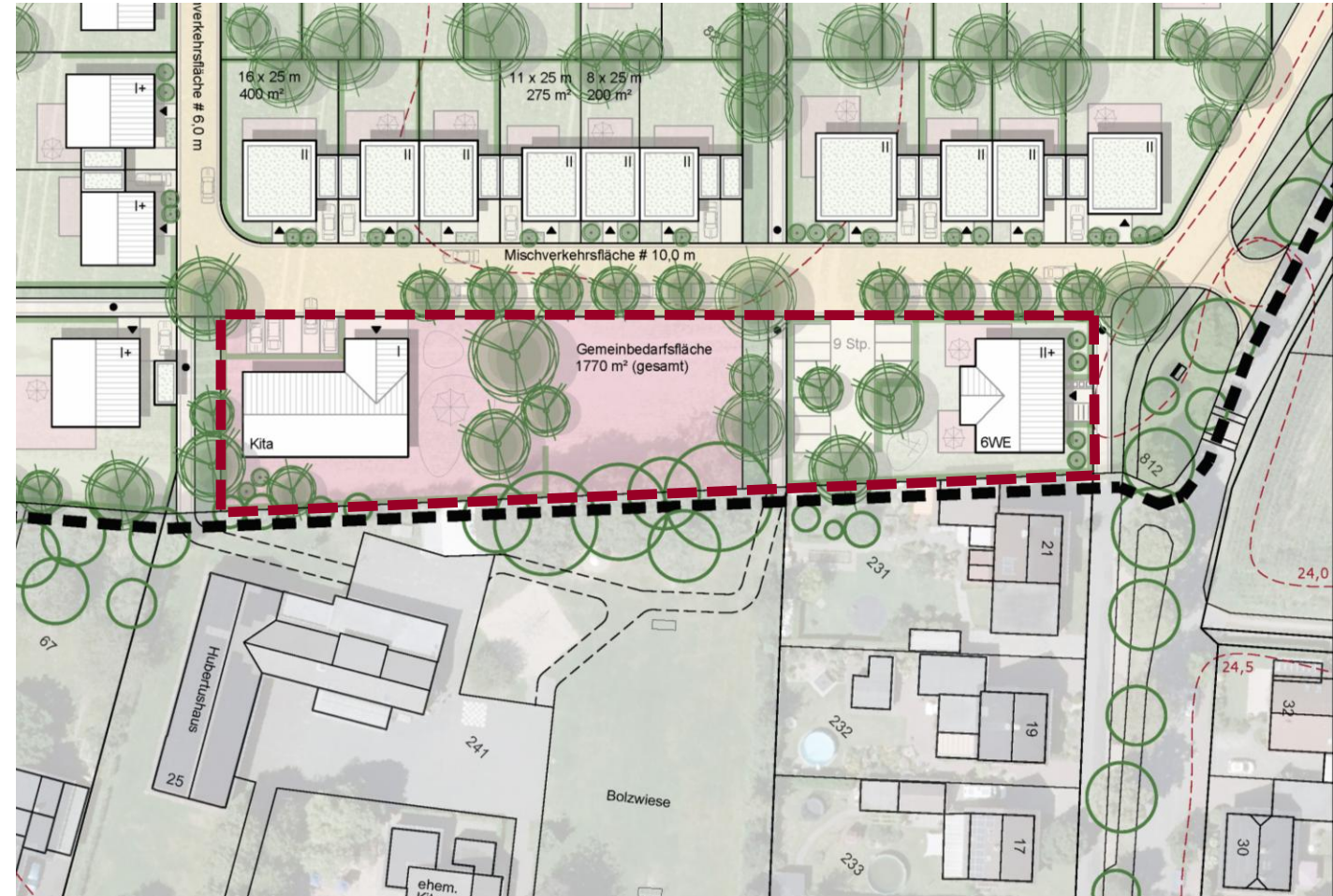
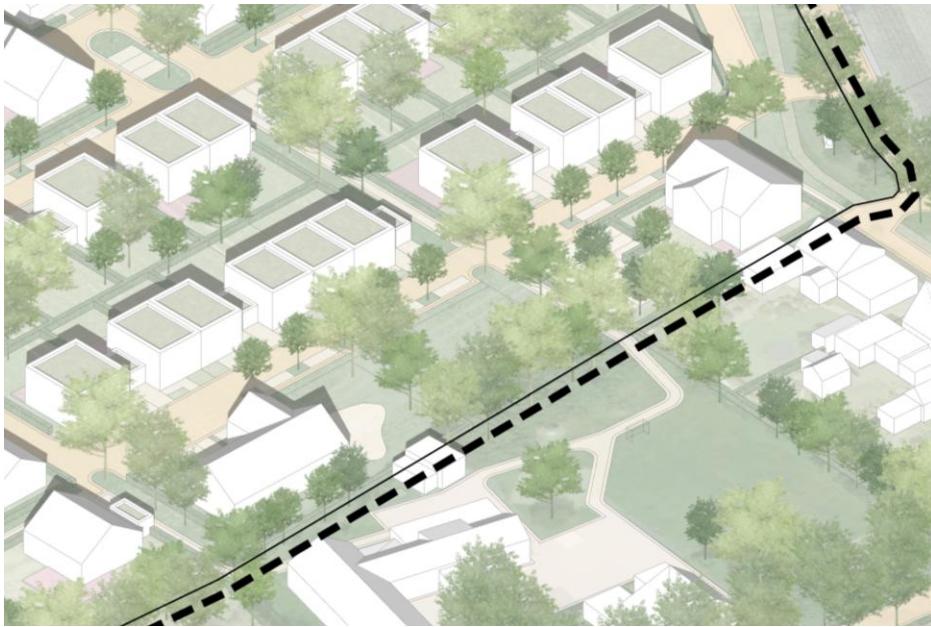
Flexible Mischzone: Variante 3.0 (gem. politischem Beschluss)

- Sechs Freistehende Einfamilienhäuser
Grundstücksgrößen: 450 – 485 m²
- I+ Geschossebenen mit Satteldächern

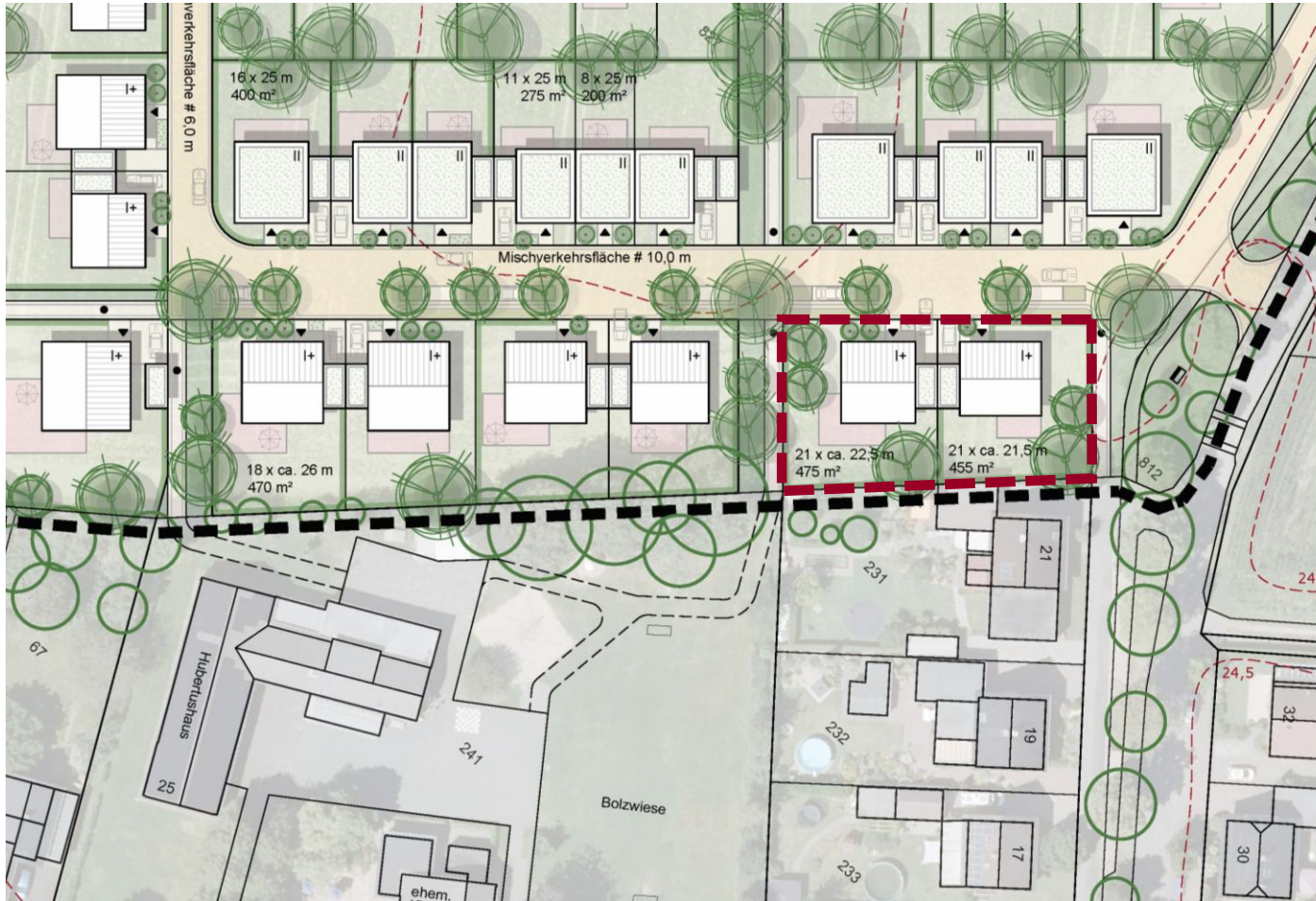


Flexible Mischzone: Variante 3.1 (gem. politischem Beschluss)

- Mehrfamilienhaus mit sechs Wohneinheiten
Grundstücksgröße: 930 m²
- Kita mit angrenzender Gemeinbedarfsfläche
Grundstücksgröße: 1770m²
- I+/ II+ Geschossebenen mit Satteldächern

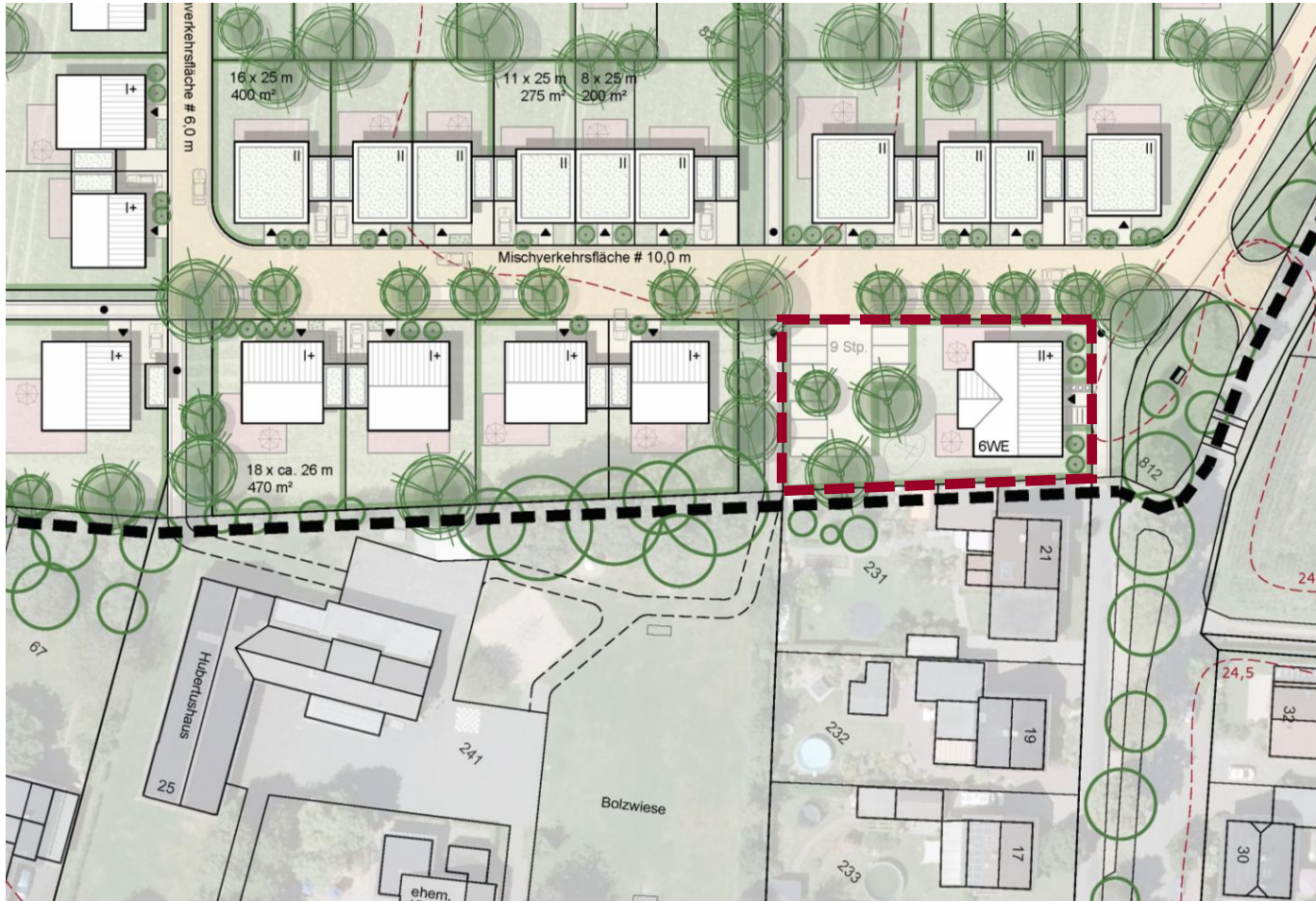


Baustein-System: Baufeld Ost



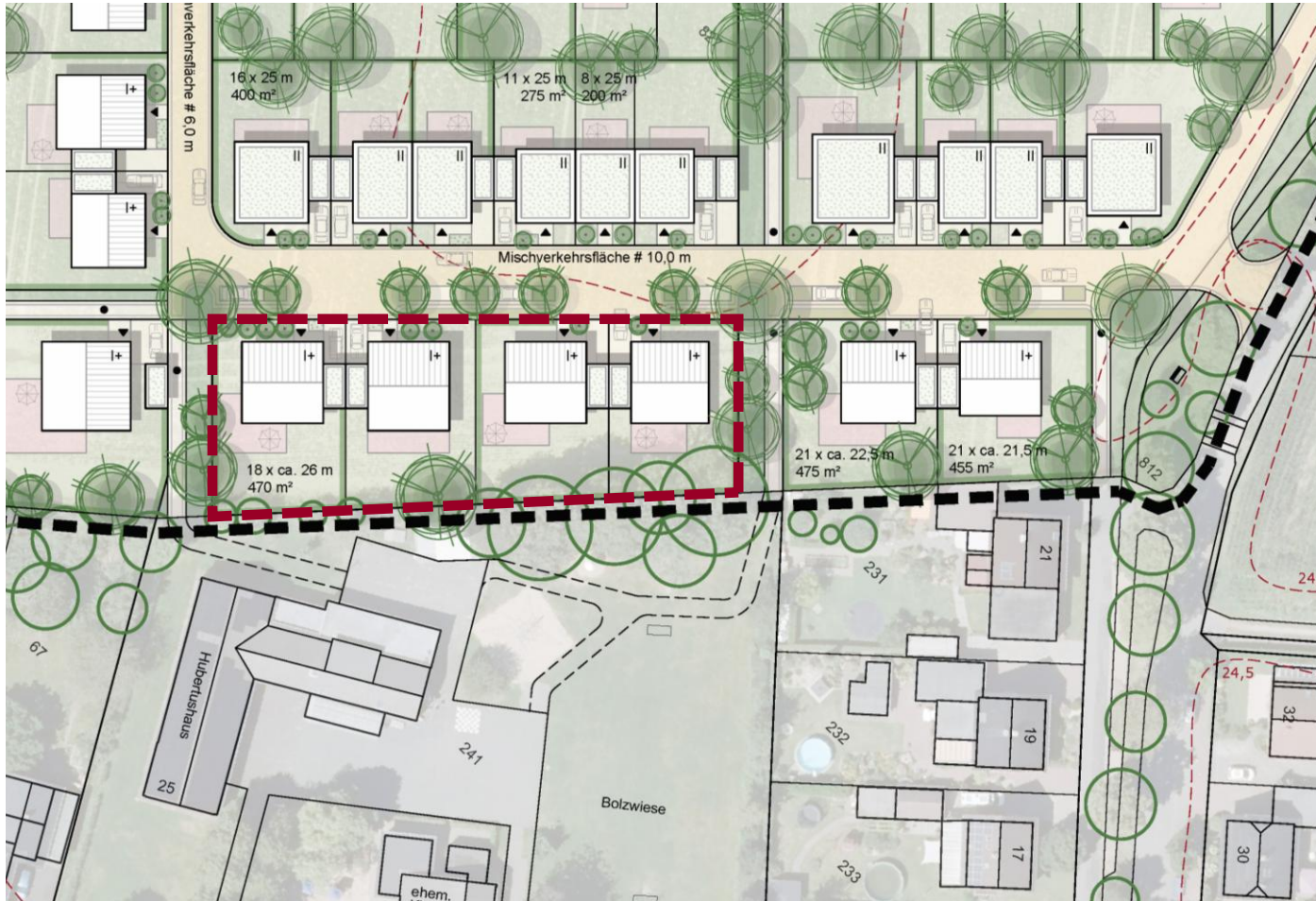
- Zwei freistehende Einfamilienhäuser
- Erschließung über Mischverkehrsfläche
- I+ Geschossebenen mit Satteldächern

Baustein-System: Baufeld Ost



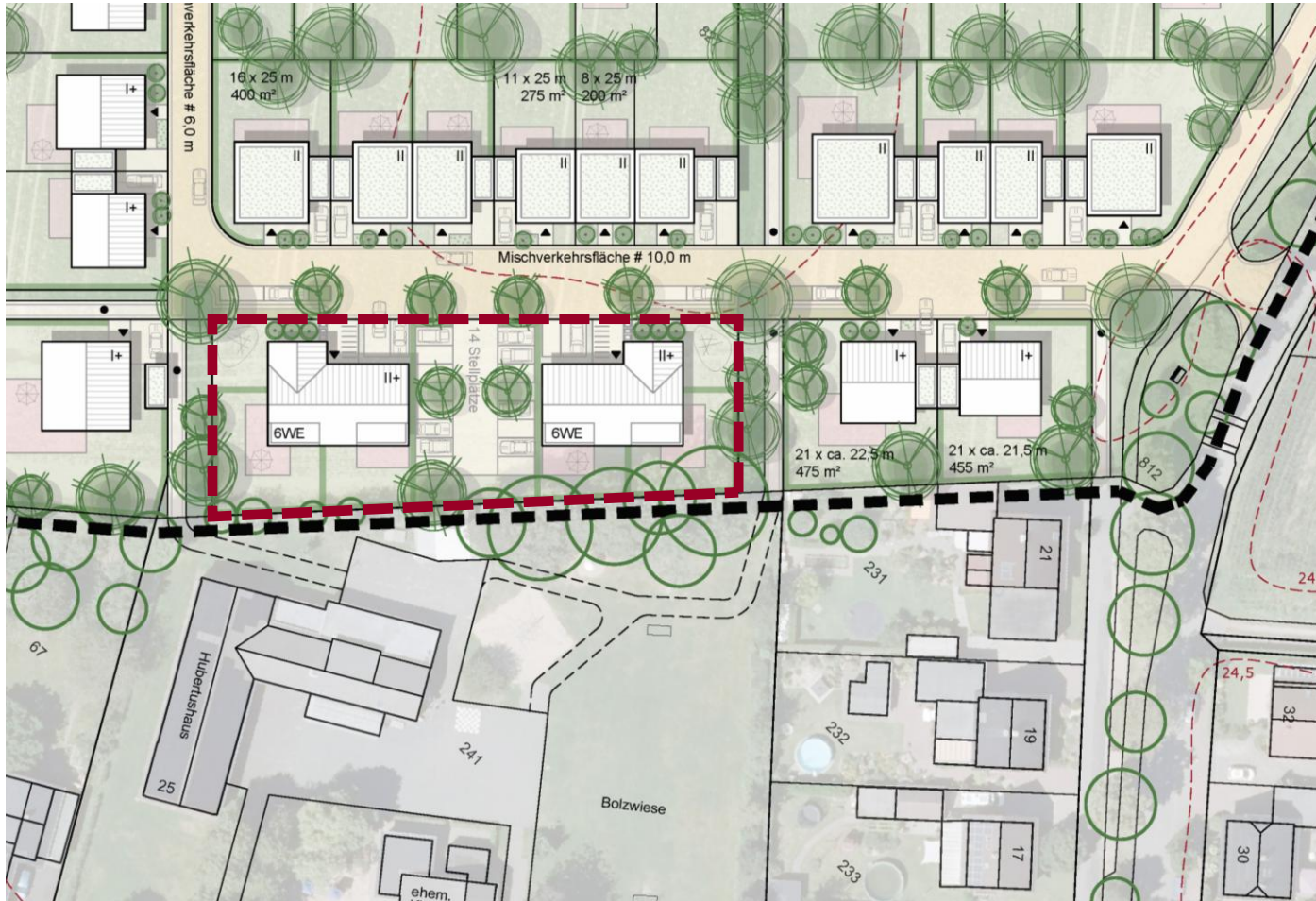
- Ein Mehrfamilienhaus, sechs Wohneinheiten (Zweispänner)
- Inkl. Stellplatzanlage, Fahrradstellplätze
- Gebäudezugang am Fußweg zur Parallel-erschließung der Holländischen Straße
- II+ Geschossebenen mit Satteldach

Baustein-System: Baufeld Mitte



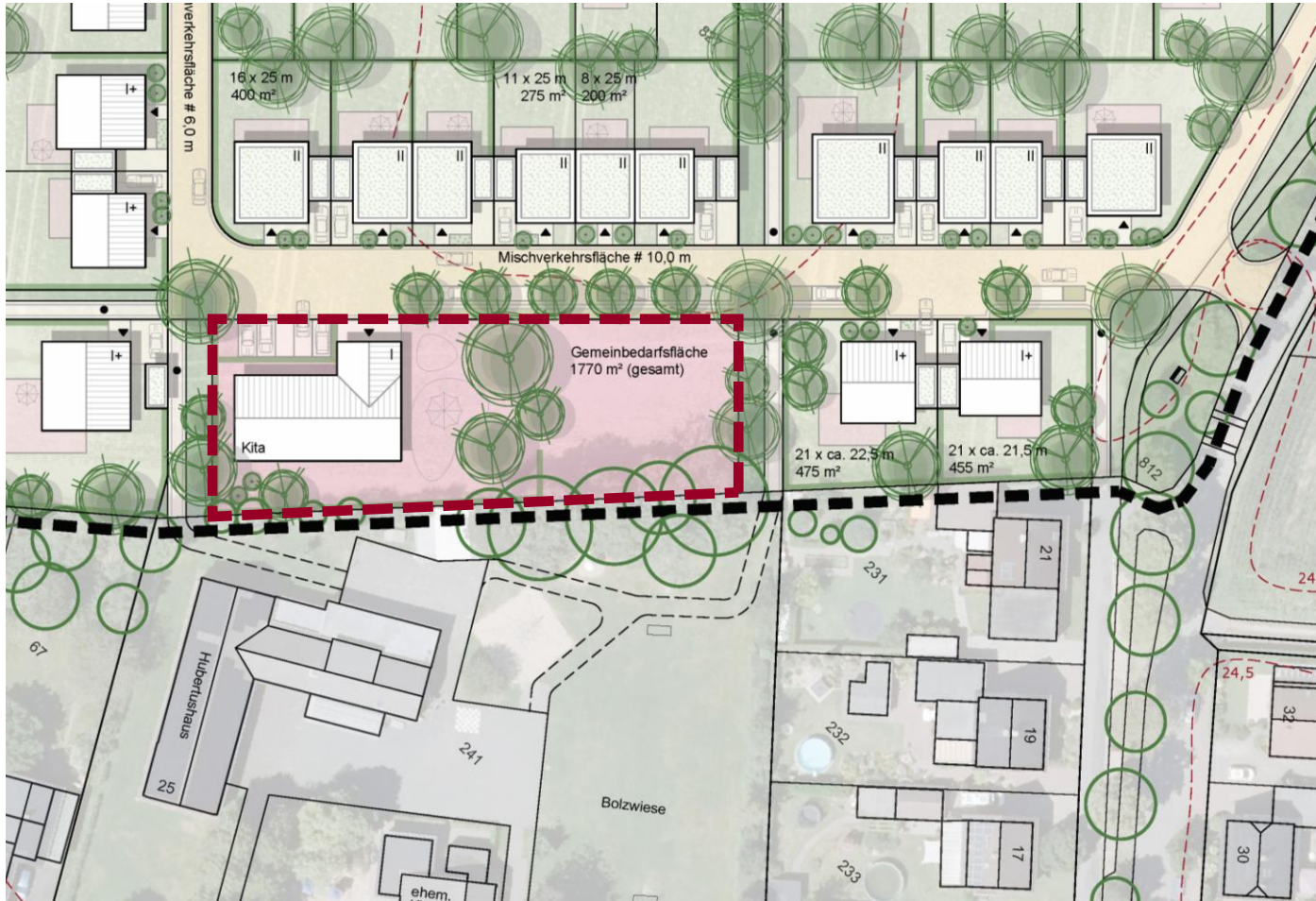
- Vier freistehende Einfamilienhäuser
- Erschließung über Mischverkehrsfläche
- I+ Geschossebenen mit Satteldächern

Baustein-System: Baufeld Mitte



- Zwei Mehrfamilienhäuser, je sechs Wohneinheiten (Zweispänner)
- Inkl. Stellplatzanlage, Fahrradstellplätze
- Erschließung über Mischverkehrsfläche
- II+ Geschossebenen mit Satteldach

Baustein-System: Baufeld Mitte



- Kita
- Z.B. Öffentliche Grünfläche, Treffpunkt, Seniorensport, Fitnessgeräte, sonstige Gemeinbedarfsnutzungen etc.
- Angrenzend zur vorhandenen Gemeinbedarfsfläche und zum Hubertushaus
- Grundstücksgröße: 1.770 m²
- I Geschossebene



4. ■ Gemeinsamer Austausch an zwei Thementischen

Stellwand 1: Gesamtkonzept

Städtebauliche Entwicklung | Röttge Weide | Stellwand 1: Gesamtkonzept

Bürgerversammlung | 01.10.2026 im Hubertushaus | Betreut durch rheinhardtplaner

Welche Bauweise bevorzugen Sie?

I+ mit Satteldach ○○
 II mit begrüntem Flachdach ○○
 Andere Bauweise ○○
 Beispielsweise:

Welche Außenwandmaterialien sollten sich im Quartier künftig ablesen lassen?

Klinker ○○
 Holz ○○
 Putz ○○
 Andere Materialien ○○
 Beispielsweise:

Wie bewerten Sie die Grünstrukturen im Plangebiet (z.B. Ortsrandeingrünung, Hofgruppen, Baumstandorte...)?

Gut ○○
 Verbesserungswürdig ○○
 Aus folgenden Gründen / Verbesserungsvorschläge:

Welche weiteren Nutzungsangebote sollten aus Ihrer Sicht im Quartier berücksichtigt werden (z.B. Spielplatz, Aufenthaltsflächen...)?

Wie bewerten Sie das grundsätzliche Erschließungssystem (Ringerschließung+Höfe und Anbindung Holländische Str.)?

Gut ○○
 Gut Verbesserungswürdig ○○
 Aus folgenden Gründen / Verbesserungsvorschläge:

Wie bewerten Sie die vier fußläufigen Wegeverbindungen im Südosten des Plangebietes?

Gut ○○
 Verbesserungswürdig ○○
 Aus folgenden Gründe / Verbesserungsvorschläge:

Andere Hinweise, Ideen...

Fragen zu: Städtebau/Architektur, Grünstrukturen, Nutzungsangeboten, Erschließungssystem...

Stellwand 2: Mischzone

[illegible]

Fragen zu: Vorzugsvariante der Mischzone,
Grundstücksnachfrage, Kaufinteressen, Grundstücks-/
Wohnungsgrößen, Baugemeinschaften...

5. Zusammenfassung der Ergebnisse



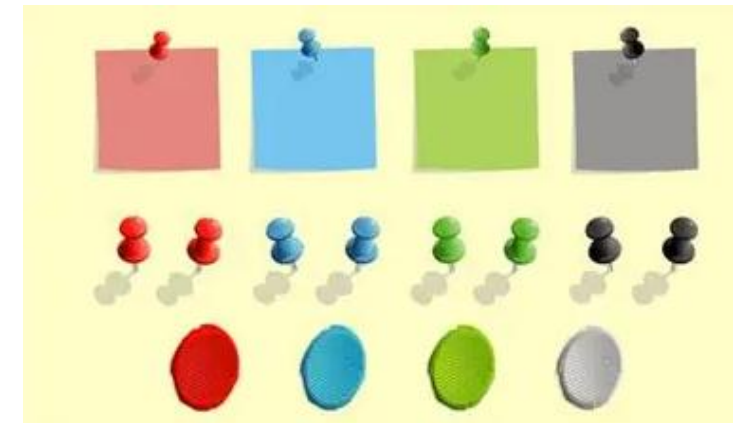
I+ mit Satteldach ○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○
II mit begrüntem Flachdach ○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○
Andere Bauweise ○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○
Beispielsweise:

Gut ○○○○○○
Verbesserungswürdig ○○○○○○
Aus folgenden Gründen / Verbesserungsvorschläge:

Z.B.: Hinweise zu der Antwort und näheren Umgebung der Fragestellung

Z.B.: Zeichen-
erhellung in
offiziellen Raum

Gut ○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○
Verbesserungswürdig ○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○
Aus folgenden Gründe / Verbesserungsvorschläge:



6. ■ Ausblick

Die nächsten Schritte

- Auswertung und Prüfung der vorgetragenen Anregungen und Hinweise,
- Erstellung der Dokumentation: über die Homepage der Gemeinde Sonsbeck abrufbar,
- Beauftragung eines Fachbüros zur Erstellung des Bebauungsplanes,
- Einarbeitung der vorgetragenen Belange in die Planunterlagen,
- Weitere Beteiligung der Öffentlichkeit im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sichergestellt.



SONSBECK HAMB

**Vielen Dank für Ihre Teilnahme
und Ihr Engagement!**