



elephantastisch
Hamm:

Wohnbaulandinitiative Hamm – Stadtbezirk Uentrop

26. Februar 2019

Heinz-Martin Muhle
Leiter Stadtplanungsamt

Joachim Horst
Abteilungsleiter Gesamtstädtische Planung und Stadtteilentwicklung

Gliederung des Vortrags:

Teil 1: Heinz-Martin Muhle *Leiter Stadtplanungsamt*

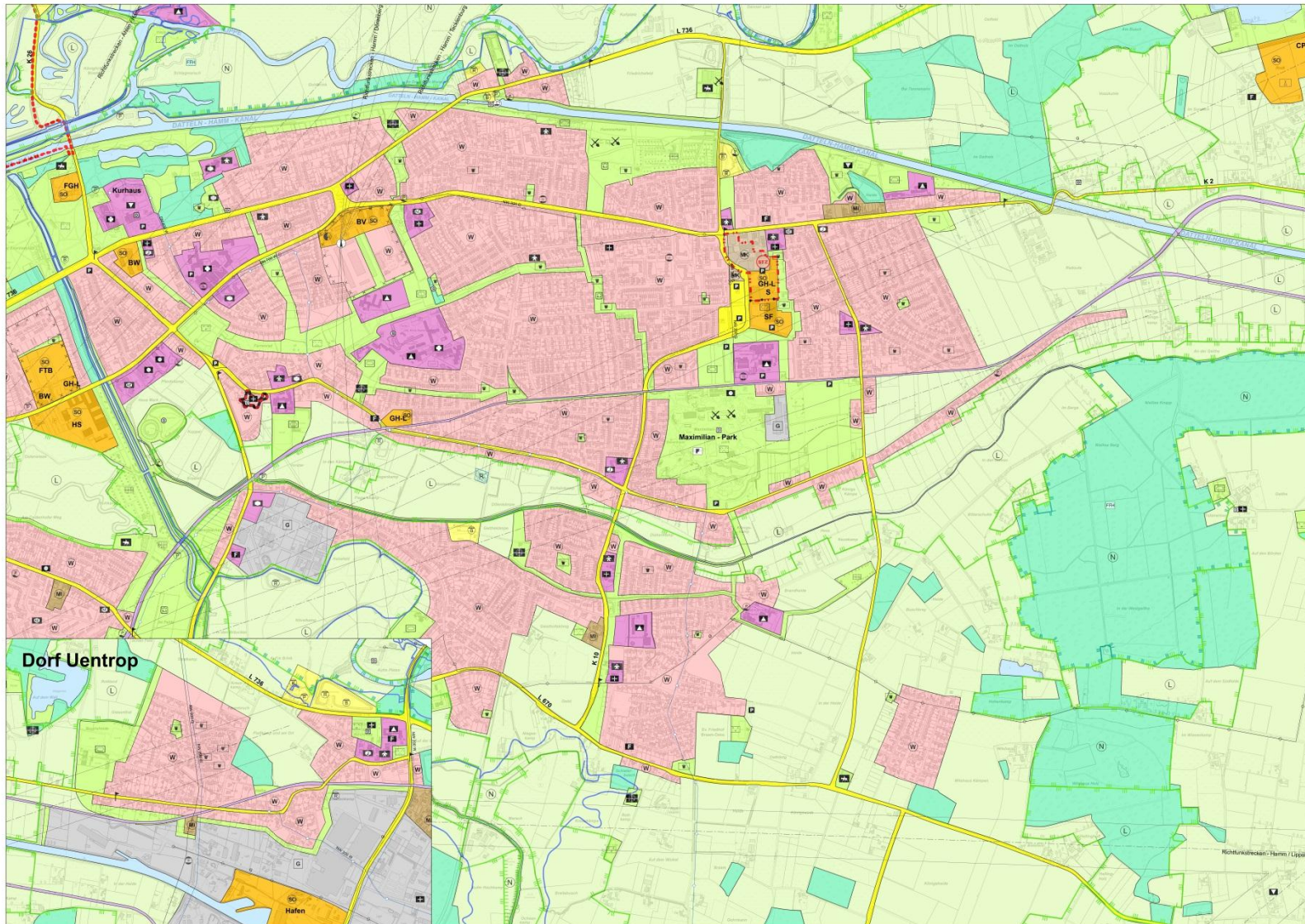
- Aktuelle Projekte im Stadtbezirk Uentrop
- Entwicklung Bedarf und Nachfrage nach Wohnraum

Teil 2: Joachim Horst *Abteilungsleiter Gesamtstädtische Planung und Stadtteilentwicklung*

- Ziele der Wohnbaulandinitiative
- Erläuterung der Wohnbaulandinitiative
- Mögliche Wohnbauflächen im Stadtbezirk Uentrop

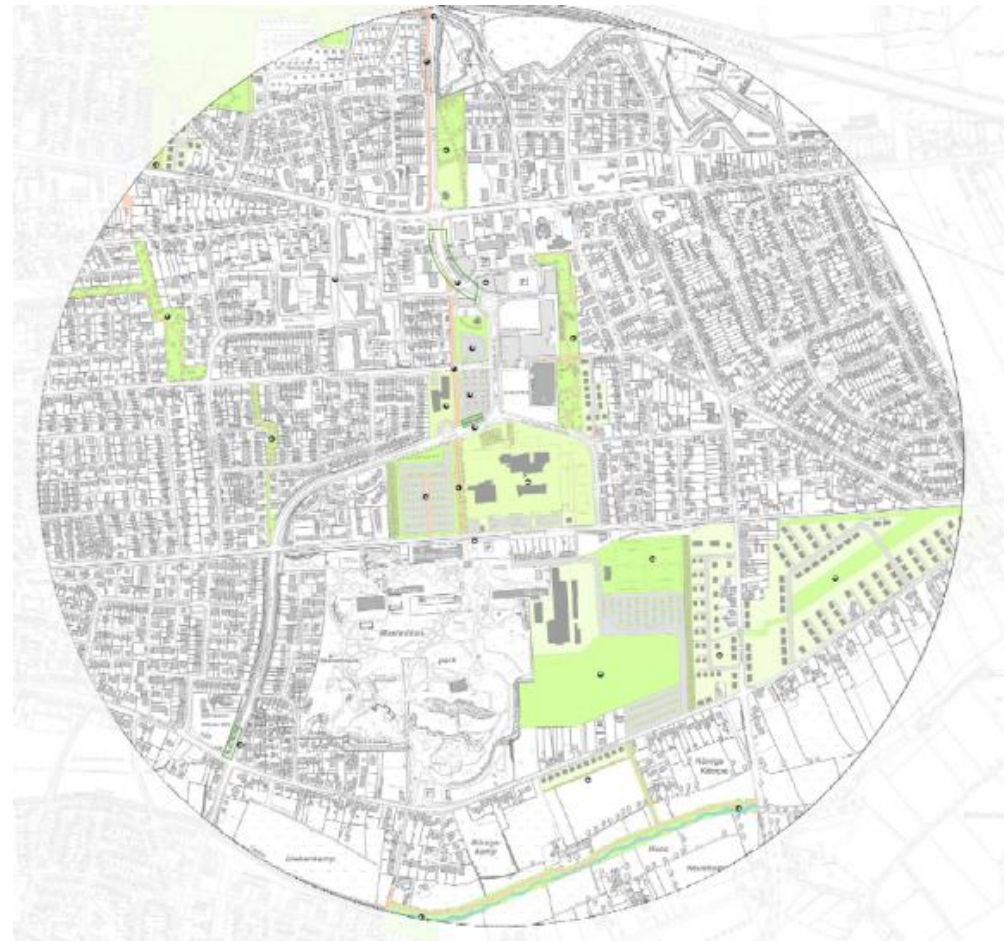
Aktuelle Projekte im Stadtbezirk Uentrop

Ausschnitt Flächennutzungsplan



Rahmenplan Werries

- Auftrag der BV Uentrop 2015
- Beschluss des Rates 2018

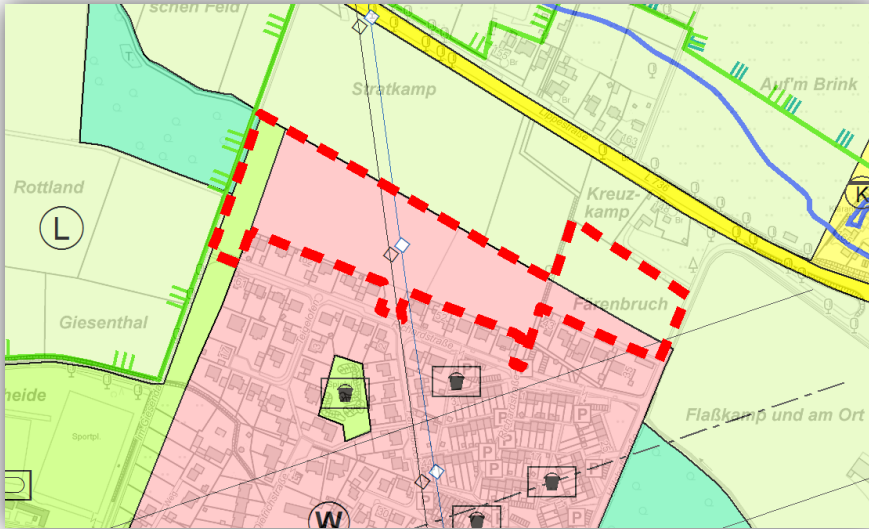


Aktuelle Wohnbaulandprojekte

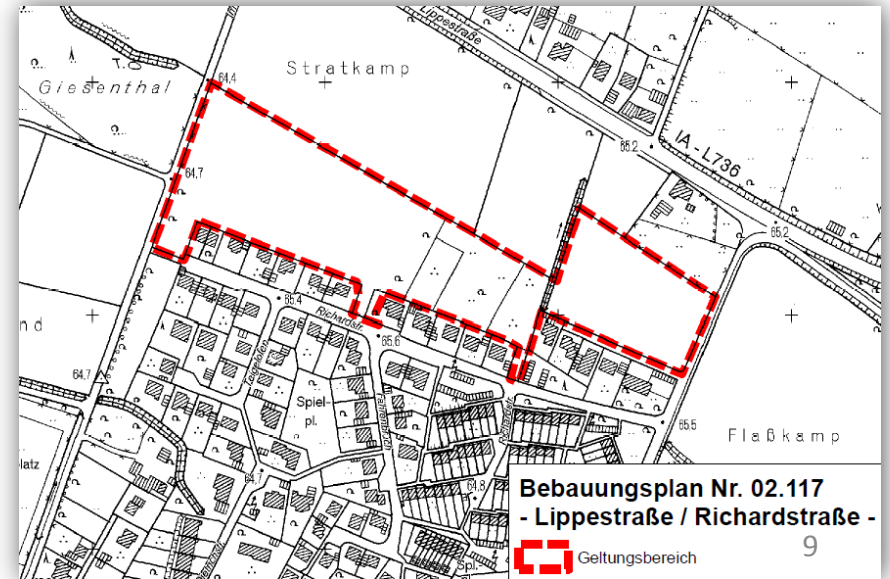
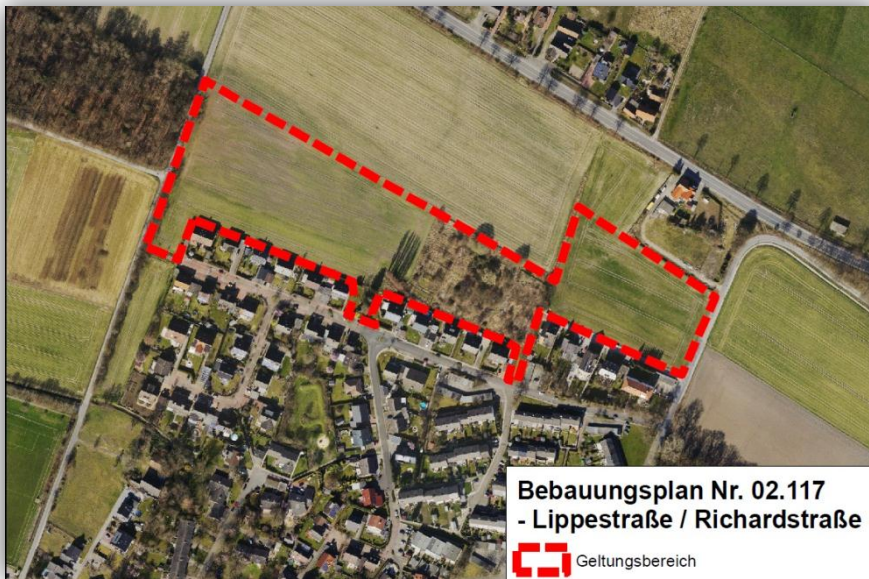
Aktuelle Wohnbaulandprojekte

Bsp. Lippestraße/Richardstraße

Lippestraße / Richardstraße



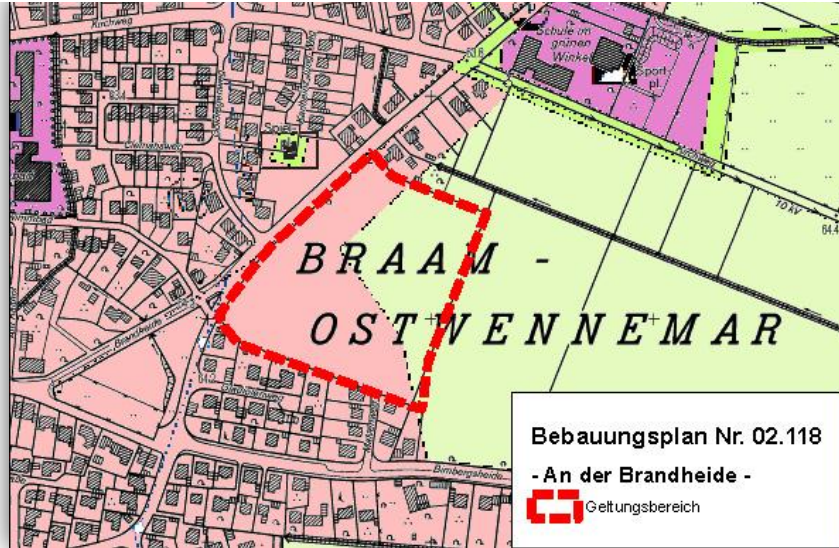
- B-Plan Nr. 02.117 im Aufstellungsverfahren
- Aufstellungsbeschluss im Juni 2015 vom Rat gefasst
- ca. 80 Wohneinheiten (EFH / DH / RH)



Aktuelle Wohnbaulandprojekte

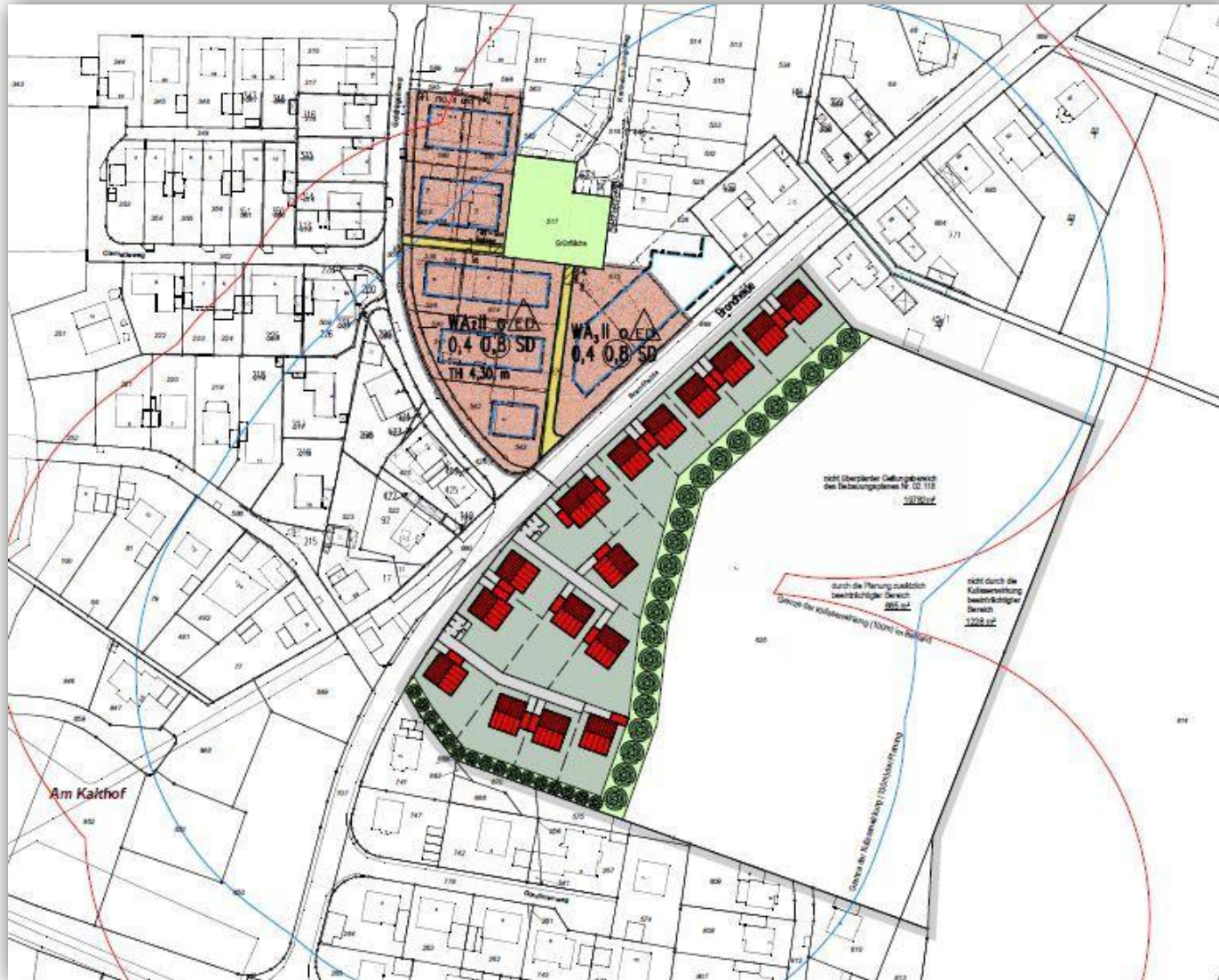
Bsp. An der Brandheide

An der Brandheide



- B-Plan 02.118 im Aufstellungsverfahren
- Aufstellungsbeschluss im März 2016 vom Rat gefasst
- ca. 20 Wohneinheiten (EFH / DH), evtl. auch MFH am südlichen Straßenrand
- Vermarktung: TUI (ehemals Salzgitter / Preussag)
- Entwässerungsgutachten ist beauftragt
- Bürgerversammlung voraussichtlich im 2/3 Quartal 2019

An der Brandheide

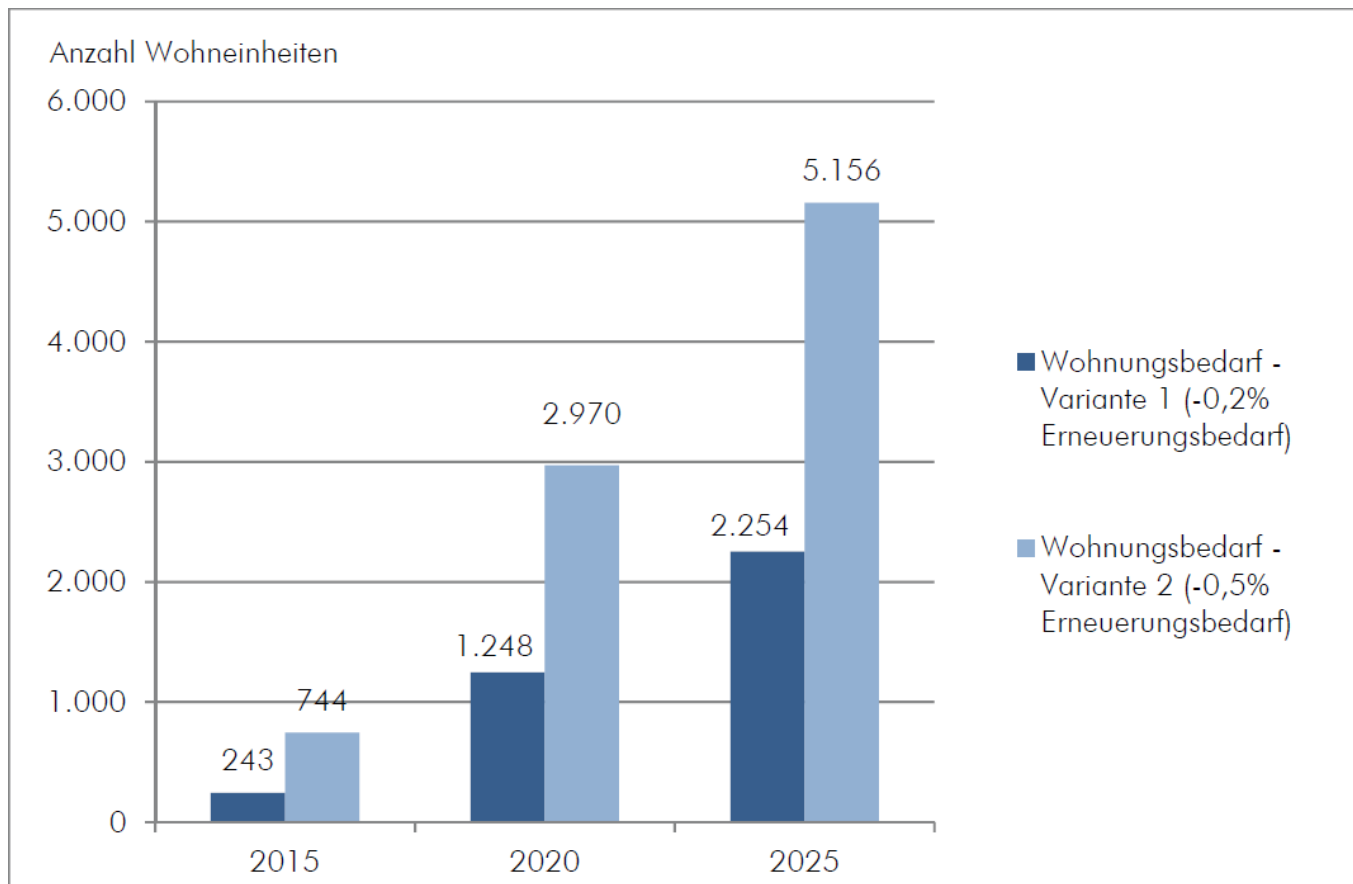


Entwicklung Bedarf und Nachfrage

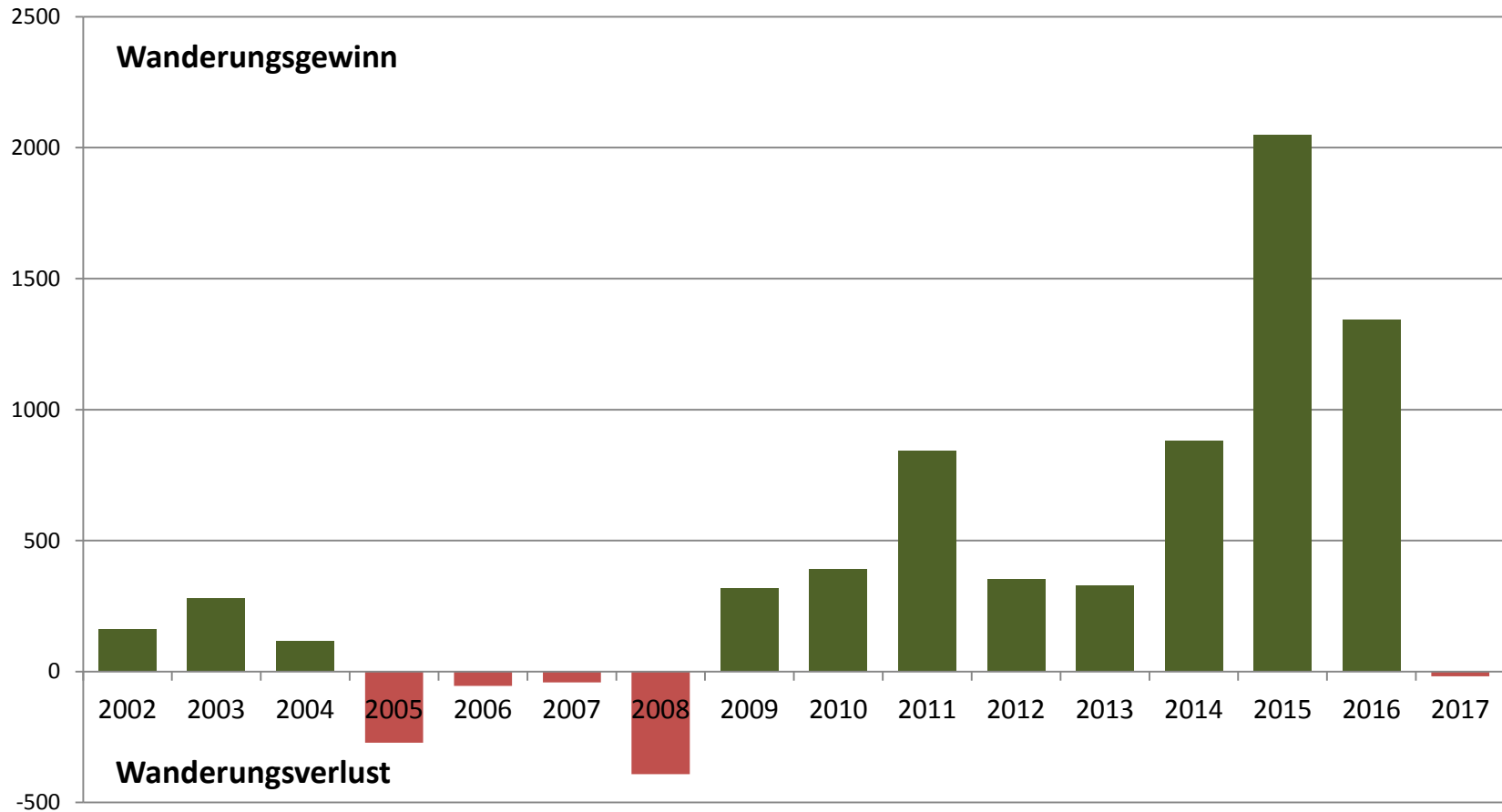
Wohnraum in Hamm: Bedarf und Nachfrageentwicklung

- Durch die Entwicklungen der letzten Jahre hat sich die Nachfrage nach Wohnraum verstärkt.
- Wohnbauflächenreserve laut RuhrFIS (2017)
 - 171 ha Bruttofläche
 - 120 ha Nettofläche
- Mögliche Entwicklungen laut Handlungskonzept Wohnen und Pflege (2015)
 - zwischen 52 ha und 124 ha bis 2020 (190 - 210 WE/Jahr)
 - zwischen 94 ha und 215 ha bis 2025 (420 - 469 WE/Jahr)

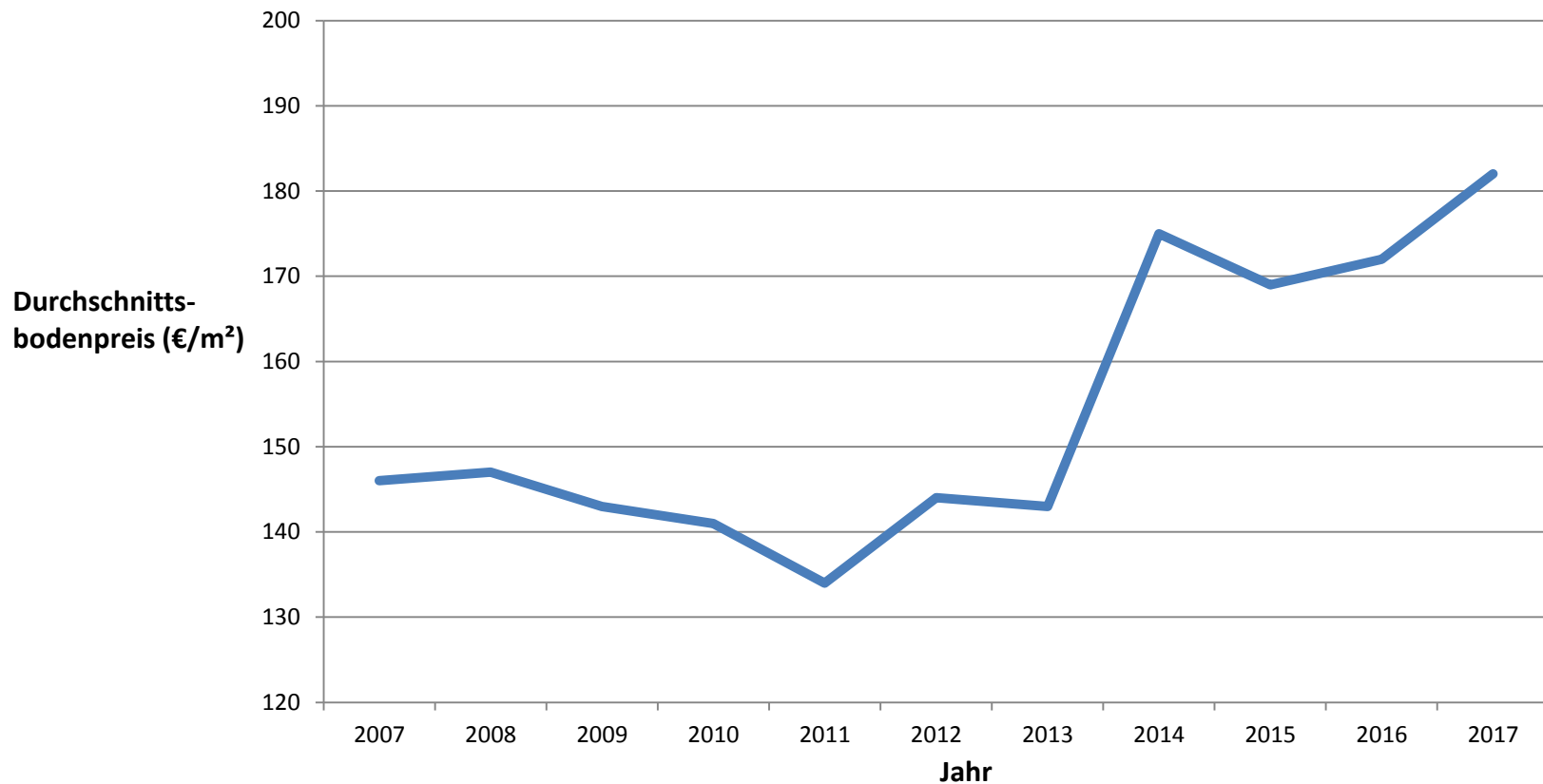
Wohnraum in Hamm: Bedarf und Nachfrageentwicklung



Wanderungssaldo Stadt Hamm

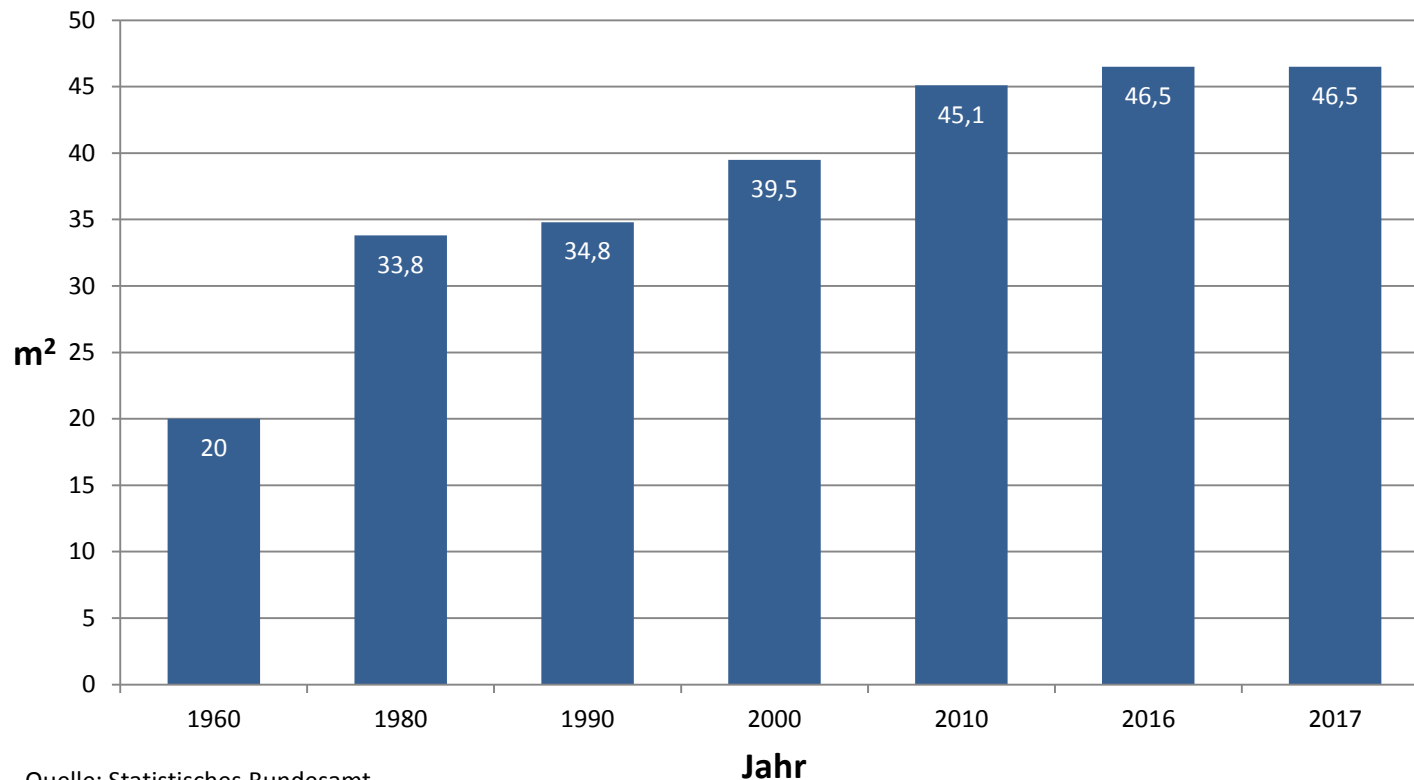


Preisanstieg Durchschnittsbodenpreise (€/m²) Unbebauter Grundstücke des individuellen Wohnungsbau in Hamm



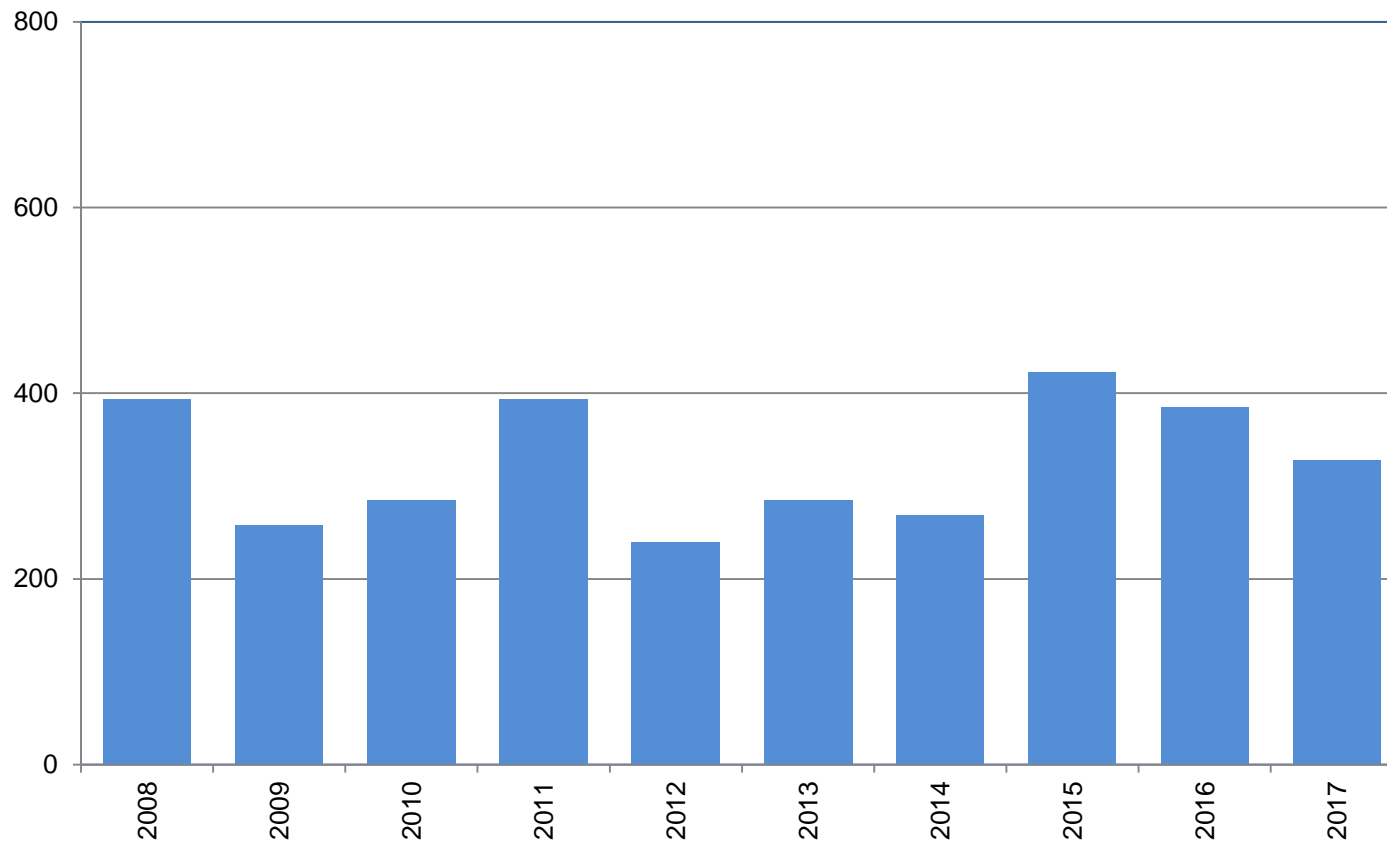
Wohnflächenentwicklung

Wohnfläche/Kopf in Deutschland in m²



Gleichzeitig sinkt die Anzahl der Personen pro HH und die Anzahl der Haushalte steigt.

Fertiggestellte Wohnungen



Probleme der Baulandaktivierung in Hamm

- Nur **wenige Flächen im städtische Besitz**, die entwickelt werden können.
- Fläche im FNP, Eigentümer/-innen kein Interesse an B-Plan / Bauland.
- Oder: Stadt **bereitet Baurechte** und damit verbundene Wertsteigerungen innerhalb eines **zeit- und kostenintensiven** Verfahrens vor.
- Eigentümer zunächst kooperierend bzw. verkaufsbereit. Nach Rechtskraft B-Plan jedoch aus privaten Gründen häufiger danach keine Umsetzung.
- **Beschluss** des Rates zur **Wohnbaulandinitiative** im Dezember 2017.
- Zusätzlicher **Beschluss einer 35% Quote** für öffentlich **geförderten Wohnungsbau** im Oktober 2018.

Ziele der Wohnbaulandinitiative

Joachim Horst

Ziele der Wohnbaulandinitiative

- Möglichst **kurzfristige Entwicklung** von zusätzlichem Wohnbauland als Antwort auf die gestiegene Nachfrage.
- **Priorisierung:** Auswahl von Flächen mit **günstigen Voraussetzungen**.
- Aktivierung von Flächen in **allen Stadtbezirken** in enger Abstimmung mit Eigentümerinnen und Eigentümern.
- Fokus auf bau- und planungsrechtlichen Instrumentarien: Verwaltung kann Bauland **ausweisen** bzw. nicht entwicklungsfähiges Bauland **zurücknehmen: Bebauungsplan- und FNP- (Änderungs-) Verfahren**, kombiniert mit **(städtebaulichen) Verträgen**.

Erläuterung der Wohnbaulandinitiative

Wohnbaulandinitiative - Vorgehensweise

Handlungsfelder

- **A:** Vorrangige Entwicklung von **Flächen im städtischen Eigentum**.
Schwierig, da wenig Flächen vorhanden.
- **B:** Vorrangige Entwicklung ausgewählter **Flächen im privaten Eigentum**.
- **C:** Prüfauftrag an Verwaltung: Sukzessiver **Erwerb** langfristig geeigneter **Potentialflächen**.

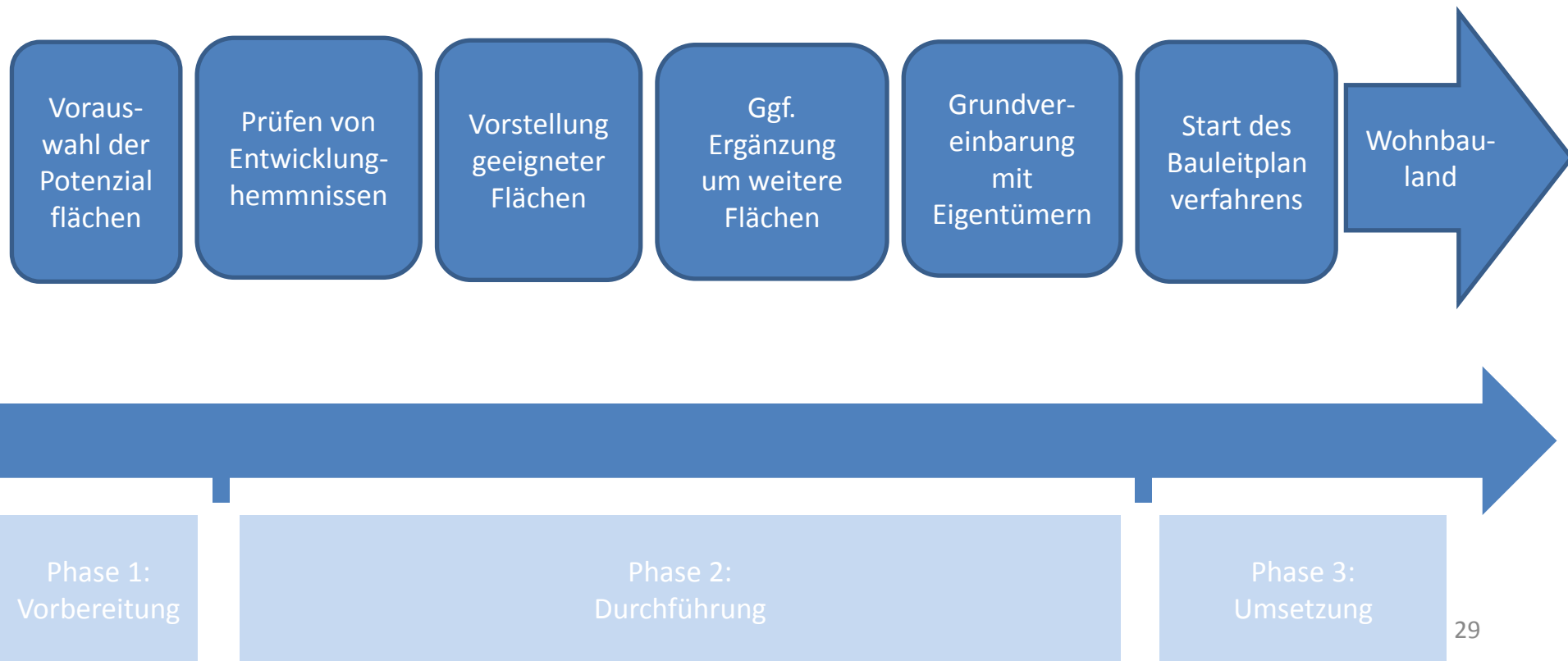
Wohnbaulandinitiative - Vorgehensweise

In Uentrop kommt aufgrund der örtlichen Bedingungen voranging Handlungsfeld B zum tragen.

Handlungsfeld B: Entwicklung ausgewählter Flächen im privaten Eigentum

- Auswahl geeigneter Flächen.
- Ggf. Tausch ungeeigneter Flächen auf Ebene des FNP.
- Frühzeitige Identifikation von Entwicklungshemmnissen.
- Entwicklung von Wohnbauflächen in Kooperation mit Eigentümern.

Wohnbaulandinitiative - Ablauf



Wohnbaulandinitiative - Vorgehensweise

- **Auftakt:** Verwaltungsinterne Flächenkonferenzen und Prüfung öffentlicher Belange, um Potenzialflächen zu identifizieren.
 - **Kriterien für die Flächenauswahl sind z.B.:**
 - Aussagen übergeordneter Planungen
 - Lage im Siedlungsgefüge
 - Restriktionen durch örtl. Gegebenheiten/Fachplanungen
 - Keine/geringe Beeinträchtigung öffentlicher Belange
 - Anwendbarkeit der 25% Regelung
 - Keine komplexen Eigentümerstruktur
 - Mindestgröße der betrachteten Flächen

Wohnbaulandinitiative - Vorgehensweise

- **Anschreiben** der Eigentümerinnen und Eigentümer: Abfrage des Entwicklungsinteresses.
- **Identifizierung von geeigneten Flächen** auf Grundlage der Angaben der Eigentümerinnen und Eigentümer und der Verwaltungsinternen Stellungnahmen.
- ➔ **Öffentliche Veranstaltung** für Bürgerinnen und Bürger des Stadtbezirks zur Präsentation und Diskussion der identifizierten Flächen.
- Einladung der Eigentümerinnen und Eigentümer und Abschluss einer **Grundvereinbarung** (etwa 6-12 Monate nach der Veranstaltung).

Wohnbaulandinitiative - weiteres Vorgehen

- **Einigung der Grundstückseigentümer untereinander:** Die Weiterführung des Verfahrens zur Baulandentwicklung erfordert eine Einigung über Entwicklung und Vermarktung.
- **Schließen einer Grundvereinbarung mit der Stadt Hamm:** Eigentümer und Stadt schließen Vereinbarung, in der die Bedingungen der Baulandentwicklung aufgezeigt und zur Kenntnis genommen werden.
- Bestimmen **eines Vorhabenträgers** als Vertragspartner im Rahmen der Baulandentwicklung (z.B. private Investoren oder NRW-Urban).
- **Verfahrensbeginn:** Stadtplanungsamt führt notwendige Bauleitplanverfahren durch.

Wohnbauflächenentwicklung im Stadtbezirk Uentrop

- Verfügbares Flächenpotential (Stadtbezirk Uentrop)

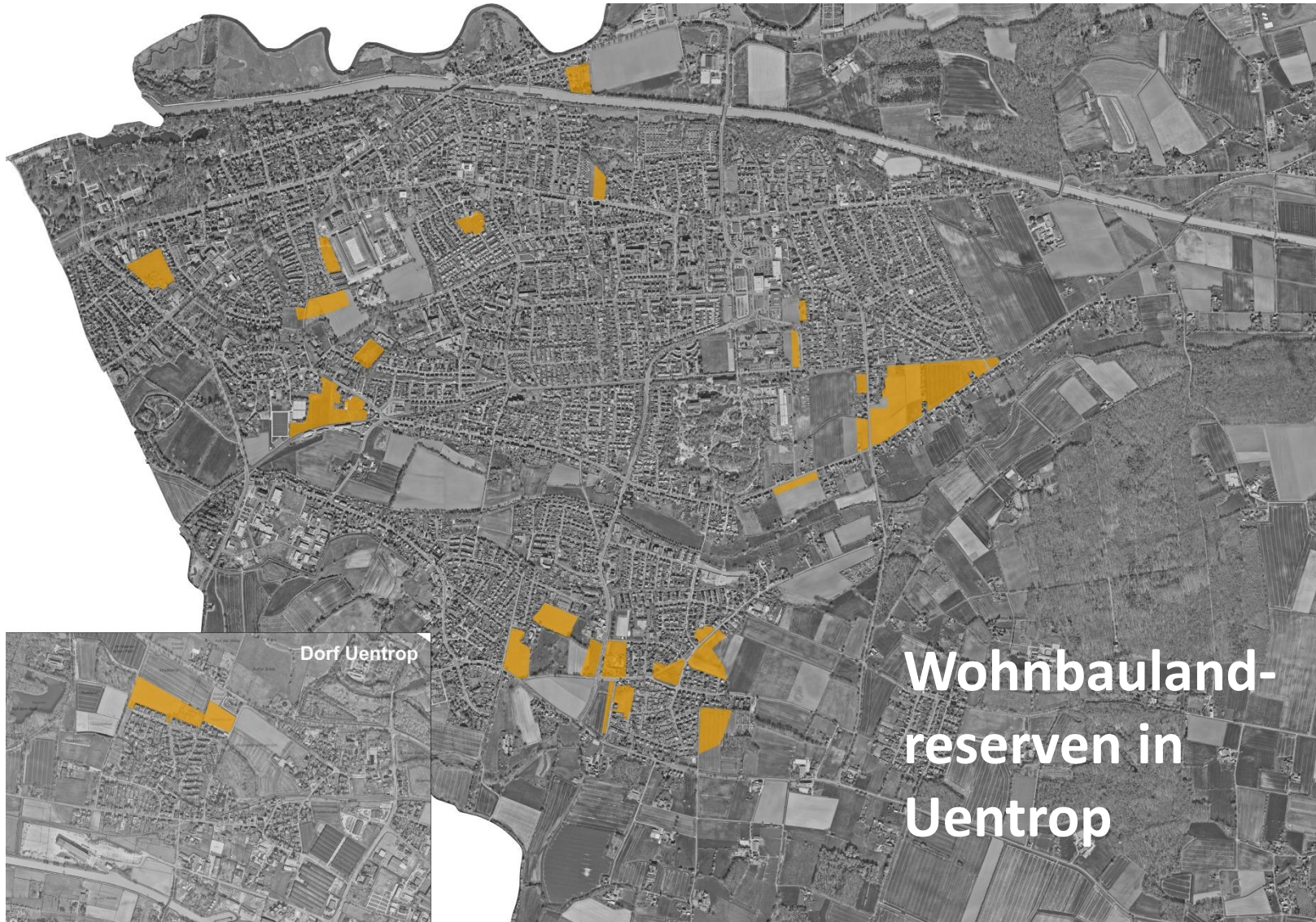
FNP	2008:	28,7 ha
ruhrFIS	2017:	21,3 ha

- Die Verteilung von Wohnbaupotentialflächen im Stadtbezirk Uentrop ist sehr unterschiedlich. Im Ortsteil Werries gibt es aktuell und gab es bereits 2008 kaum Flächenreserven.
- Flächenreserven in Braam-Ostewennemar weisen regelmäßig entwässerungstechnische Probleme auf.
- Insgesamt sinkende Inanspruchnahme von Flächen festzustellen: Unproblematische Grundstücke sind bereits bebaut.

Fazit Uentrop

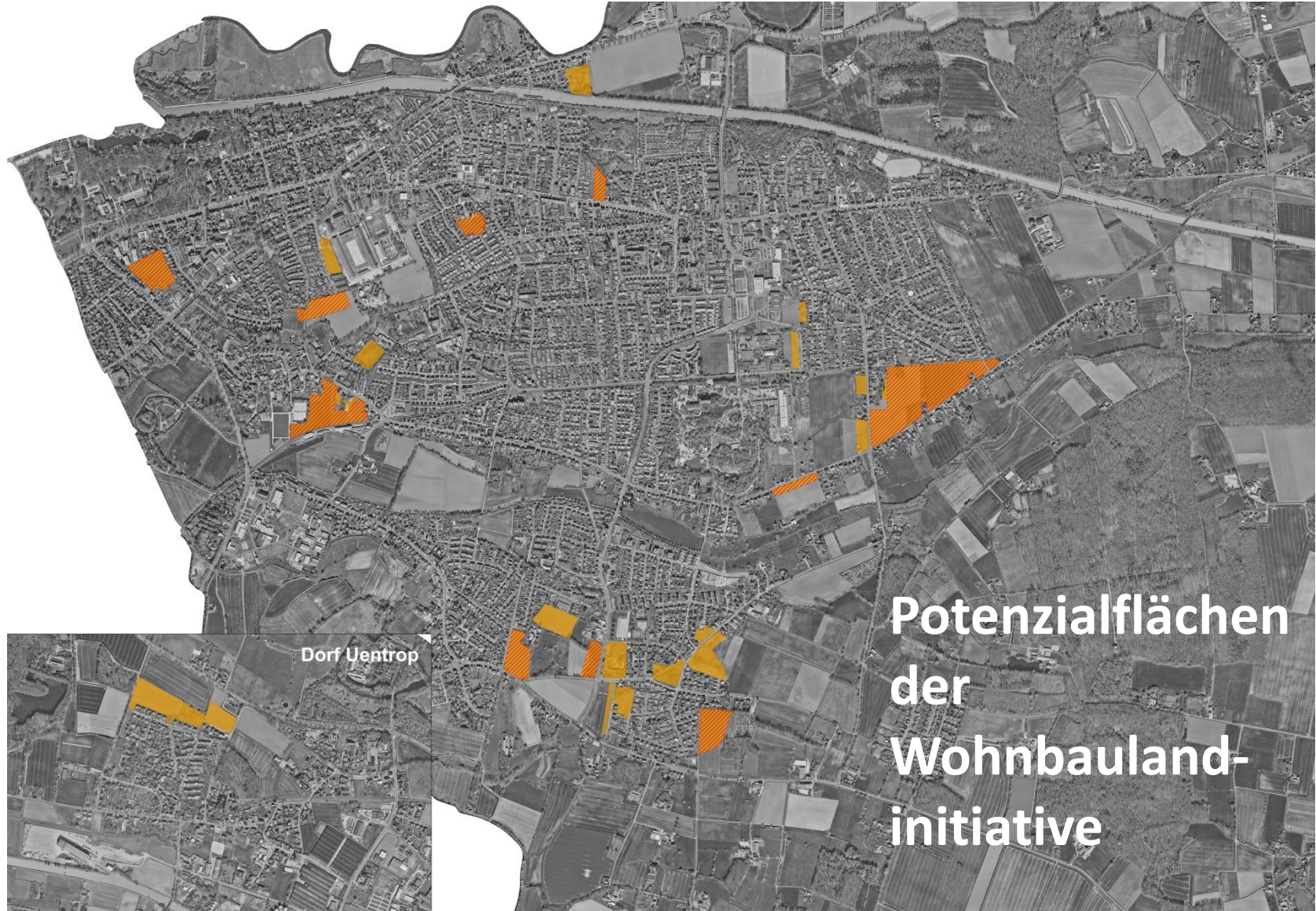
- Für den Stadtbezirk Uentrop stehen in der Gesamtbetrachtung zwar ausreichend Wohnbauflächenreserven zur Verfügung, es bestehen aber Umsetzungshemmnisse.
- Die Mobilisierung wird z.B. durch die fehlende Erschließungsmöglichkeiten, naturschutzrechtliche Einschränkungen oder durch die mangelnde Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer erschwert bzw. verhindert.
- Zur Sicherstellung eines ausreichenden Flächenpotenzials für die kommenden Jahre wird es erforderlich sein die o.a. Mobilisierungshemmnisse aufzubrechen und zudem weitere Flächen in die Planung einzubeziehen.

Mögliche Wohnbauflächen im Stadtbezirk Uentrop



Dorf Uentrop

Wohnbauland-
reserven in
Uentrop



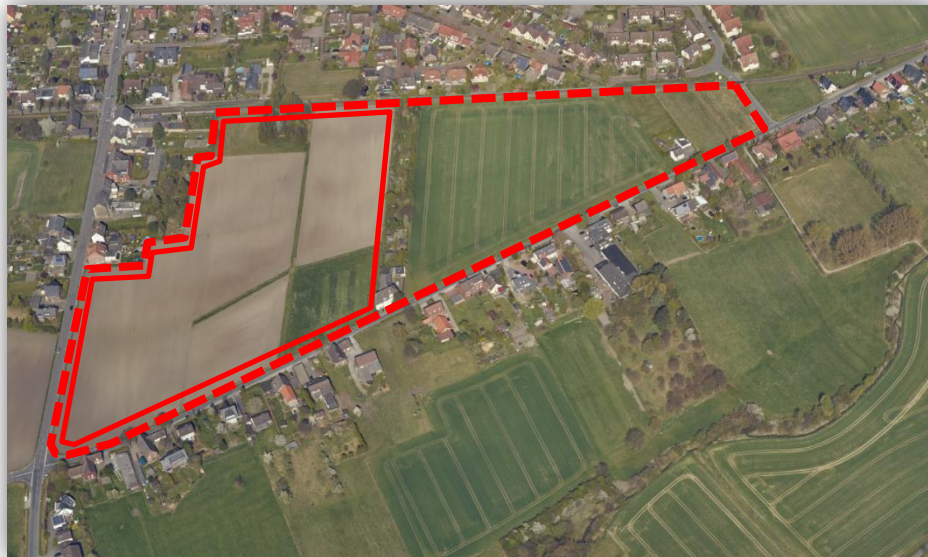
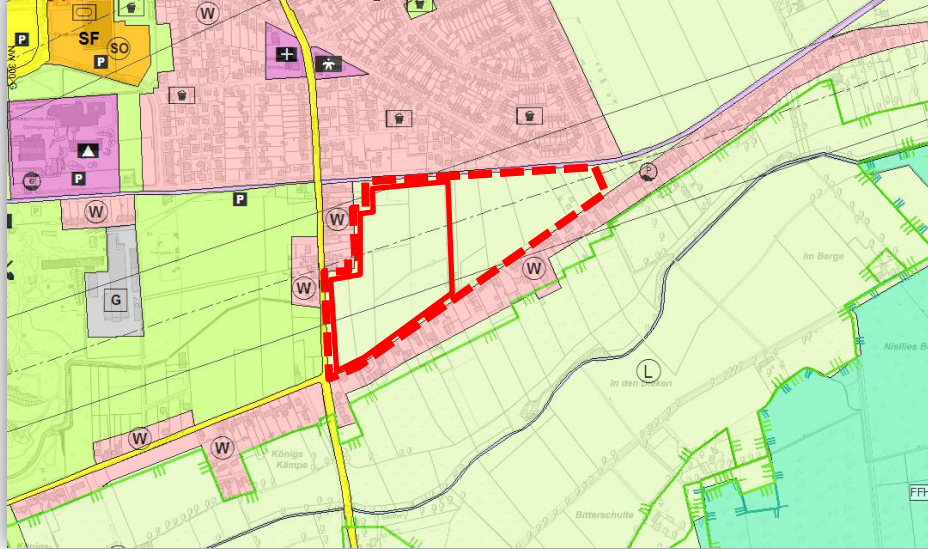
Potenzialflächen
der
Wohnbauland-
initiative

Dorf Uentrop



Ausgewählte
geeignete
Flächen der
Wohnbauland-
initiative

Dorf Uentrop



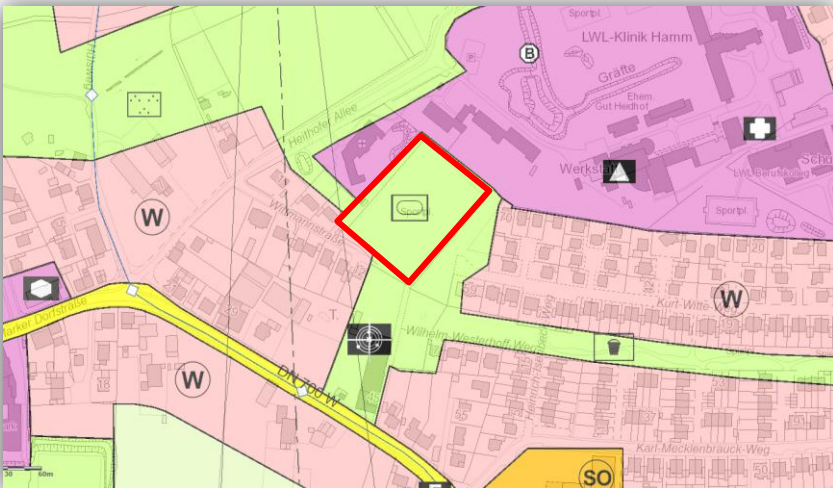
Östlich Braamer Straße

- FNP: Fläche für die Landwirtschaft
- Aufstellung B-Plan erforderlich
- Entwicklung der westlichen Teilfläche derzeit denkbar
- Perspektivfläche Wohnen im Rahmenplan Werries
- ca. 100 - 130 Wohneinheiten möglich



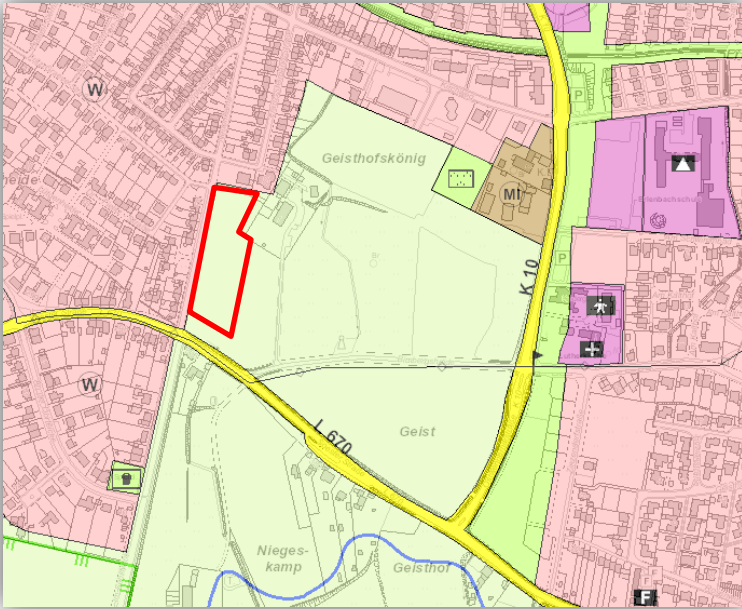
Wittmannstraße (Sportplatz)

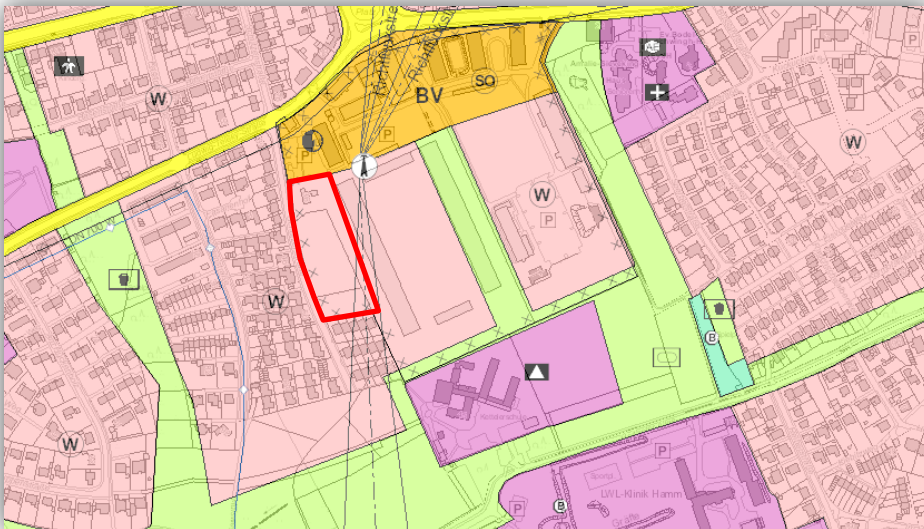
- FNP: Grünfläche mit Zweckbestimmung Sportplatz
- Sportplatz durch neuen Standort nicht mehr benötigt
- Handlungsfeld A: städtische Fläche
- Aufstellung B-Plan erforderlich
- Lärmschutz Schützenplatz
- ca. 15 Wohneinheiten möglich



Östlich Neuenkamp

- FNP: Fläche für die Landwirtschaft
- ASB im gültigen Regionalplan
- Entwässerung bis 50m Bebauungstiefe möglich
- Berücksichtigung von angrenzenden Betrieben
- Denkmalschutz Bundschuhhof
- ca. 20 Wohneinheiten möglich





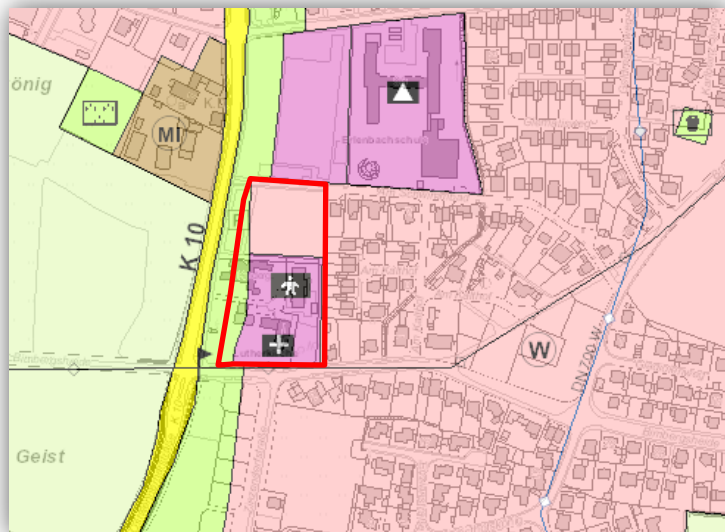
Schützenstraße

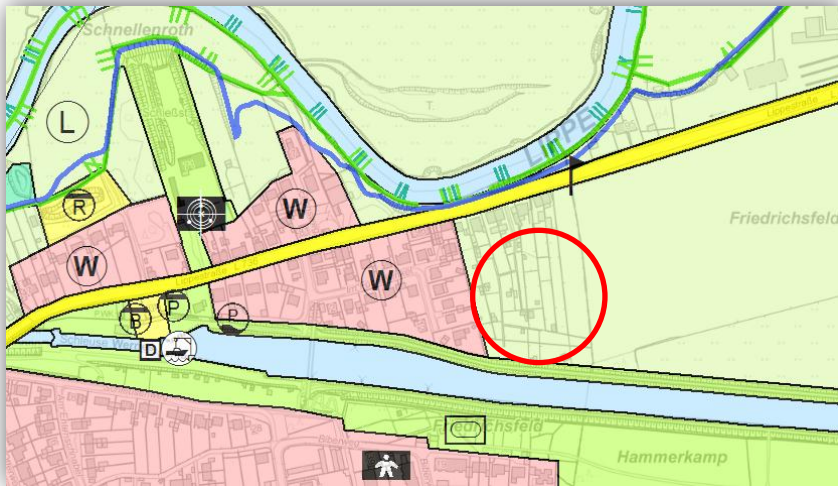
- FNP: Wohnbaufläche
- B-Planverfahren in Vorbereitung
- Neubau von Mehrfamilienhäusern für den öffentlich geförderten Wohnungsbau
- ca. 35 bis 40 Wohneinheiten vorstellbar
- Erstzugriff gegenüber der BImA erklärt



An der Lutherkirche

- FNP: Wohnbaufläche/
Gemeinbedarfsfläche
- Neuaufstellung B-Plan Nr. 02.120;
Aufstellungsbeschluss soll im März
gefasst werden
- Nutzungsänderung auf Teilen der
Gemeinbedarfsfläche zu Wohnzwecken
angestrebt
- Handlungsfeld A: städtische Fläche
(teilweise)





Östlich Fuchswinkel

- Aufstellungsbeschluss zum B-Plan Nr. 02.119 im Juli 2018 vom Rat gefasst
- Verfahren nach § 13b BauGB
- Arrondierung der Siedlungsstruktur
- Anpassung FNP als Berichtigung
- Investor interessiert
- ca. 50 Wohneinheiten hauptsächlich in Einzel- und Doppelhäusern

Ablauf der Veranstaltung

18.00 Uhr Begrüßung und Präsentation zur
Wohnbaulandinitiative

ca.19.00 Uhr Imbiss

ca. 19.15 Uhr Diskussion an Stellwänden

ca. 19.50 Uhr Fazit und Schlusswort

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!