



Wohnbaulandinitiative Hamm – Auftakt im Stadtbezirk Rhynern

23. November 2018

Joachim Horst
Abteilungsleiter Gesamtstädtische Planung und Stadtteilentwicklung

Gliederung des Vortrags:

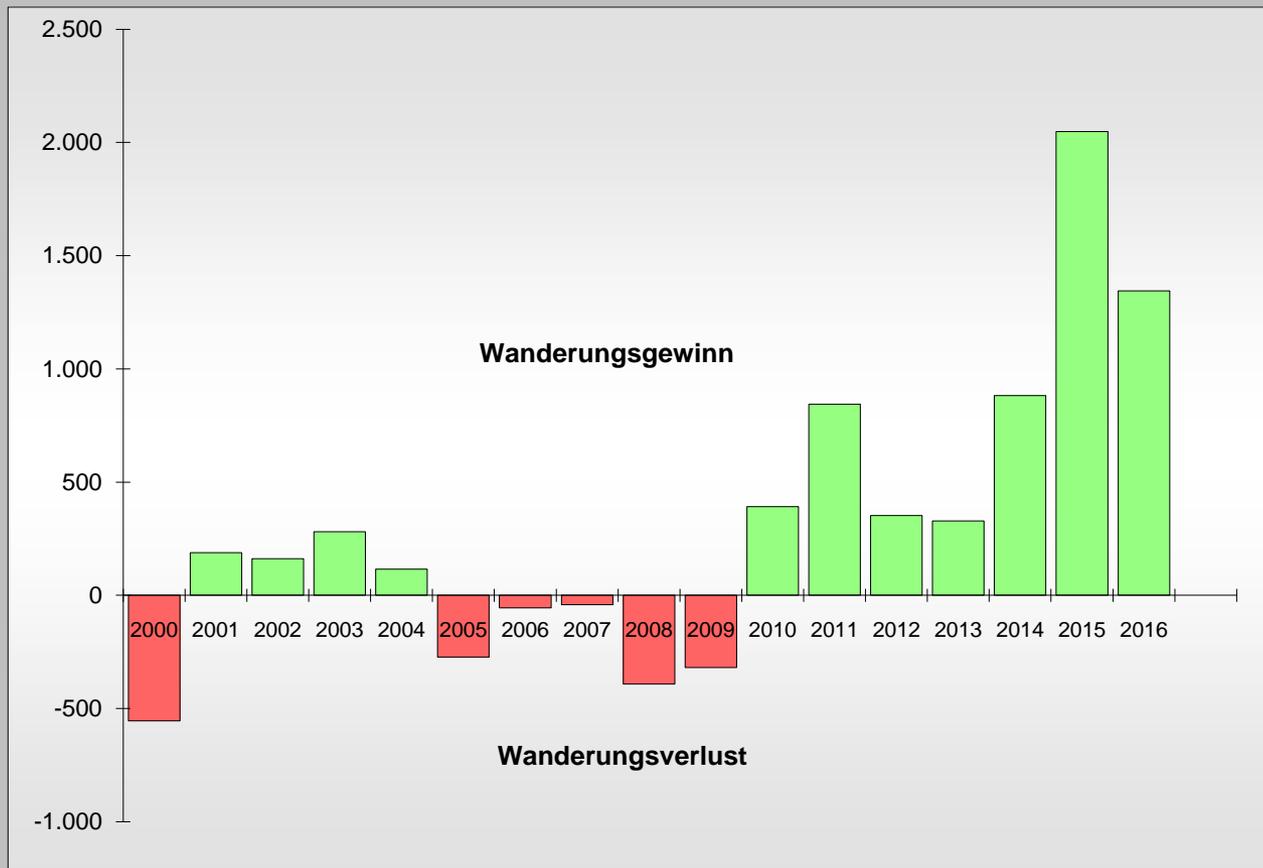
- Entwicklung Bedarf und Nachfrage nach Wohnraum
- Anlass und Ziele der Wohnbaulandinitiative
- Erläuterung der Wohnbaulandinitiative
- Mögliche Wohnbauflächen im Stadtbezirk Rhynern
- Entwicklungsbereich südlich des Haltepunktes Westtünnen

Entwicklung Bedarf und Nachfrage

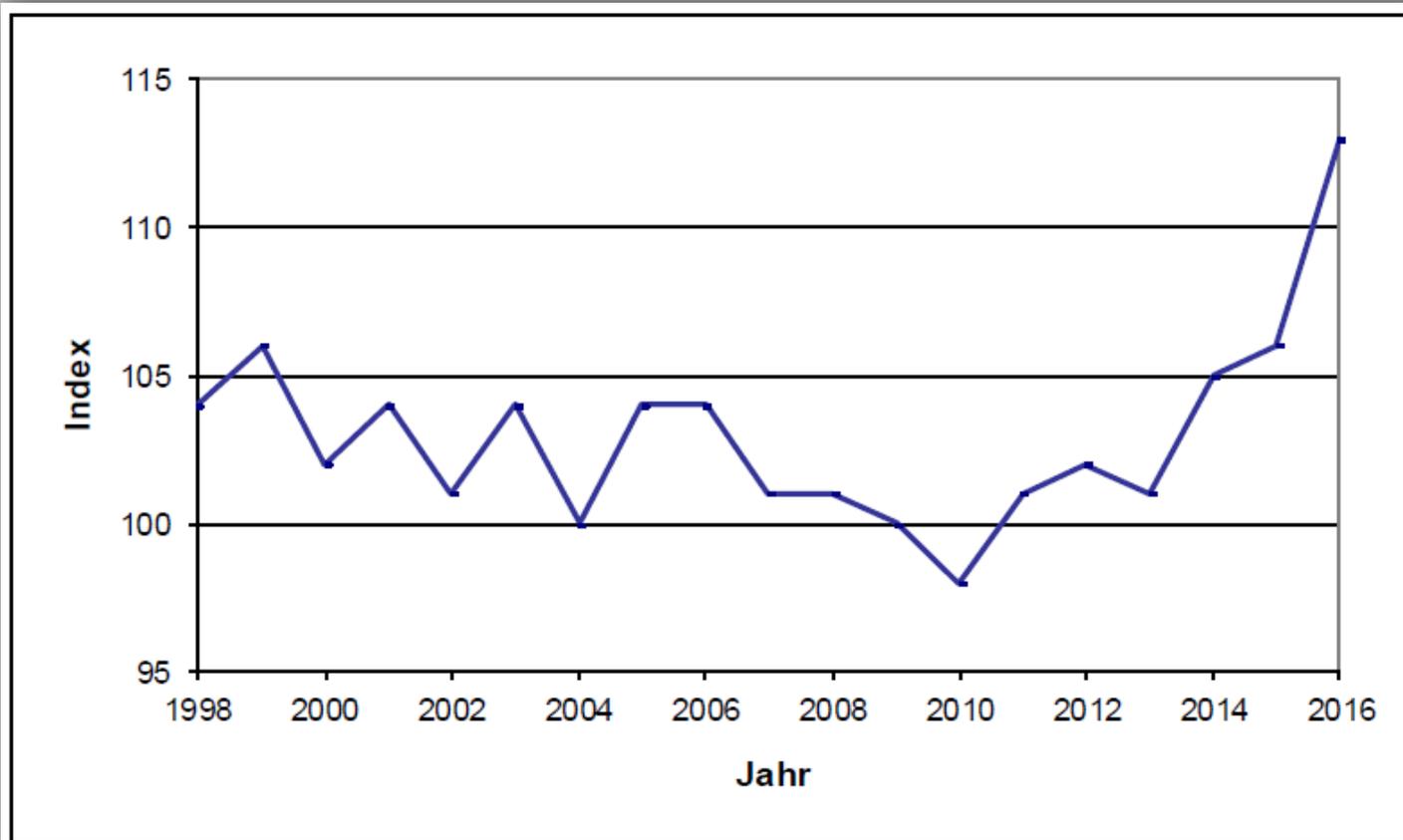
Wohnraum in Hamm: Bedarf und Nachfrageentwicklung

- 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)

Wanderungssaldo Stadt Hamm

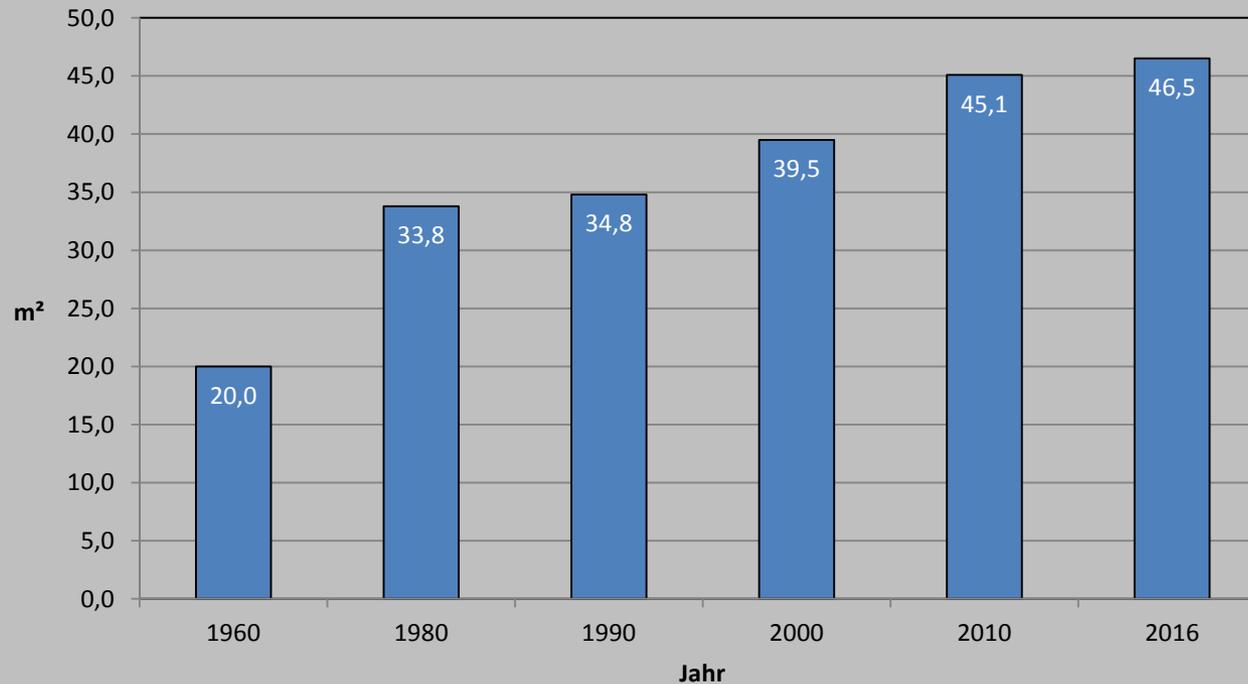


Preisanstieg Durchschnittskaufpreis (€/m²) – Grundstücke Hamm



Wohnflächenentwicklung

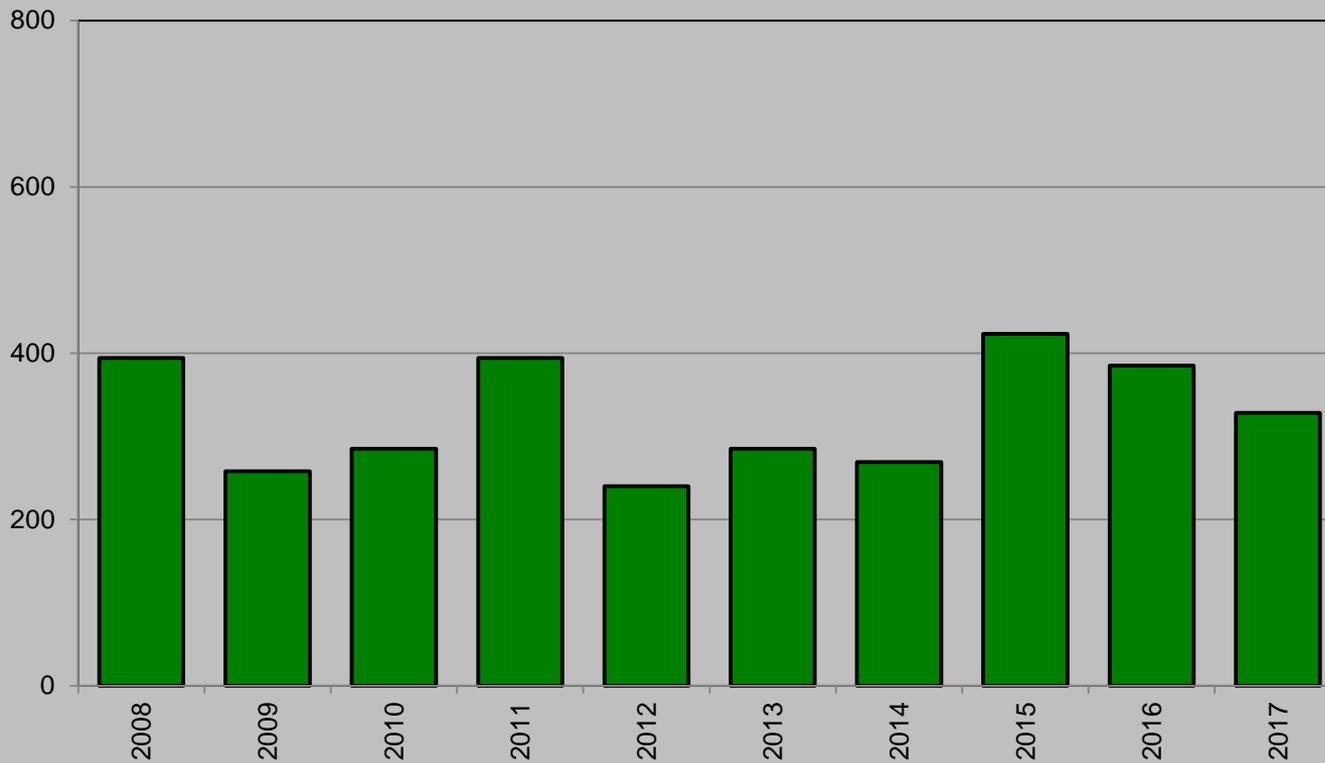
Wohnfläche/Kopf in m² in Deutschland



Quelle: Statistisches Bundesamt

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

Fertiggestellte Wohnungen



Quelle: Stadt Hamm

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.

Ziele der Wohnbaulandinitiative

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 Eigentümer/-innen.
- 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 Rhynern kommt aufgrund der örtlichen Bedingungen voranging Handlungsfeld B zum tragen.

Handlungsfeld B: Entwicklung ausgewählter Flächen im privaten Eigentum

- Anfrage an Eigentümer geeigneter Flächen, Grundvereinbarung mit Eigentümern, prioritäre Bearbeitung der Verfahren.
- Ggf. Tausch ungeeigneter Flächen auf Ebene des FNP.
- Kriterium Flächenauswahl, Zuschnitt Gebiet: keine komplexen Eigentümerstrukturen, Anwendbarkeit der 25%-Regelung, keine/geringe Beeinträchtigung öffentlicher Belange.

Wohnbaulandinitiative - Vorgehensweise

- **Auftakt:** Verwaltungsinterne Flächenkonferenzen und Prüfung öffentlicher Belange, um geeignete Flächen zu identifizieren.
 - **Kriterien:**
 - Aussagen übergeordneter Planungen
 - Lage im Siedlungsgefüge
 - Eigentümerstruktur
 - Restriktionen durch örtl. Gegebenheiten/Fachplanungen
- Anschreiben der Eigentümerinnen und Eigentümer: Abfrage des Entwicklungsinteresses.

Wohnbauflächenentwicklung im Stadtbezirk Rhynern

- Verfügbares Flächenpotential (Stadtbezirk Rhynern)
 - FNP 2008: **38,4 ha**
 - ruhrFIS 2017: **25,0 ha**
 - Inanspruchnahme: **13,4 ha**
- Von insgesamt 28 Standorten wurden bis Ende 2013 12 in Anspruch genommen (9 vollständig und 3 teilweise).
- In Berge erfolgte die größte Inanspruchnahme im Baugebiet Ursulastraße, das größte Flächenpotential bietet das Baugebiet Dierhagenweg.
- Kaum Inanspruchnahme von Wohnbauflächen im Ortsteil Rhynern. Dort sind mehrere kleinere Reserveflächen vorhanden, jedoch häufig nicht verfügbar.

Fazit: Der Bezirk Rhynern verfügt zwar über große Flächenreserven, jedoch weisen diese bislang noch Mobilisierungshemmnisse auf (Entwässerung, fehlende Verkaufsbereitschaft).

Mögliche Wohnbauflächen im Stadtbezirk Rhynern

Analyse: Wohnen in Rhyern

Stärken

- Attraktiver Wohnstandort
(wohnnortnahe ländliche Freiraumstrukturen,
dörflicher Charakter, gute MIV-Anbindung)
- Ausreichendes Potential an Wohnbauflächenreserven

Schwächen

- Tatsächliche Verfügbarkeit der
Wohnbauflächenreserven

Chancen

- Mix aus Mobilisierung von Wohnbauflächen (z.B.
Neues Wohnen südlich des Bahn-Haltepunktes
Westtünnen / Dierhagenweg) und Entwicklung des
Wohnungsbestandes



Wohnbaulandreserven in Rhyern



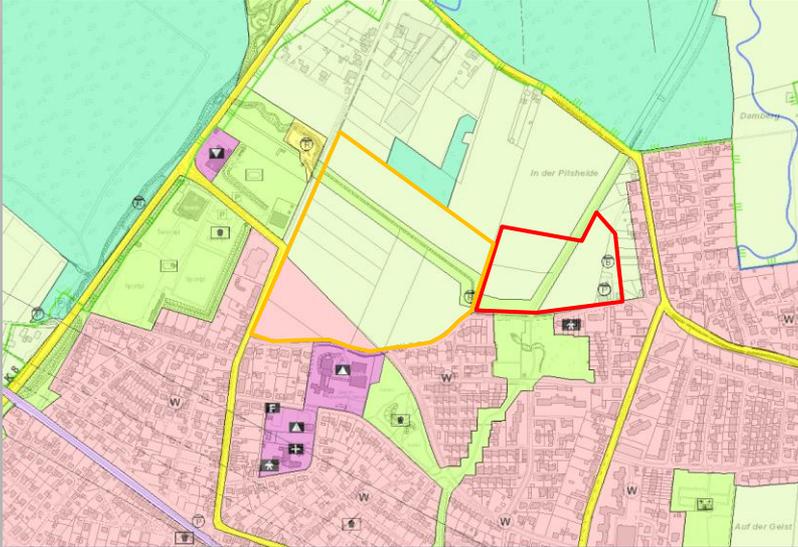
Potenzialflächen der Wohnbaulandinitiative



**Ausgewählte Flächen der
Wohnbaulandinitiative
und Sonderfläche südlich
des Bahnhofepunktes
Westtannen**

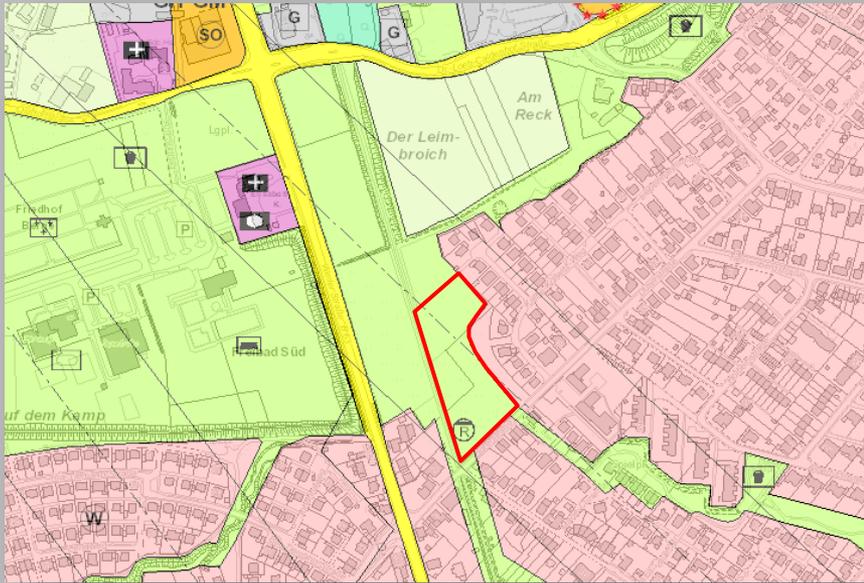
Auswahl der Verfahren zur Baulandentwicklung

- Die Auswahl des Verfahrens hängt von unterschiedlichen Faktoren ab und wird für jedes Gebiet individuell überprüft und festgelegt.
- Folgende Verfahren kommen dabei in Frage:
 - Regelverfahren nach § 30 BauGB.
 - Vorhabenbezogener Bebauungsplan nach §12 BauGB.
 - Beschleunigte Verfahren nach § 13 BauGB, darunter:
 - Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung).
 - Verfahren nach § 13b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren).



Westtannen: Pählenweg

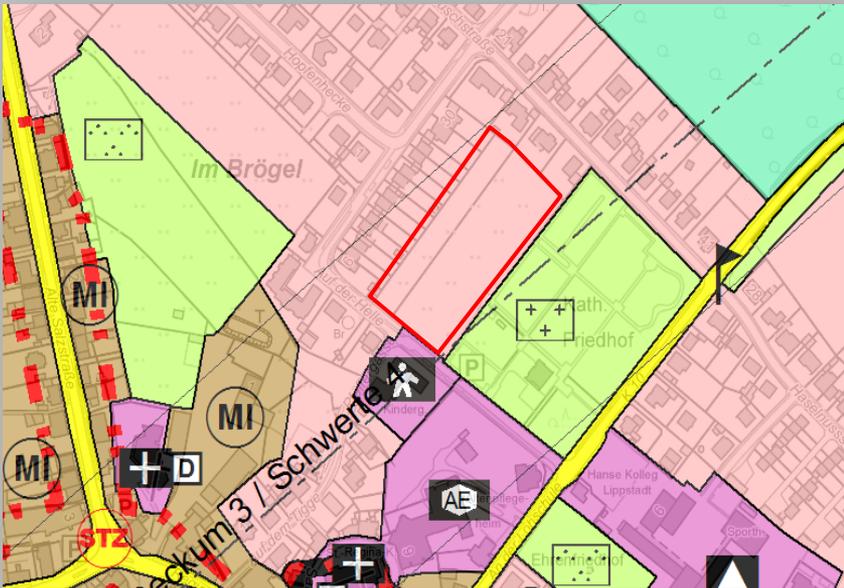
- FNP Fläche für die Landwirtschaft
- Aufstellung B-Plan erforderlich
- Erhalt der grünen Wegeverbindung
- Entwässerung ggf. aufwändig
- Entwicklung im westlichen Teil derzeit auf Grund der Lärmimmissionen der Von-Thünen-Halle nicht möglich



Berge: Dürer Straße

- FNP Grünfläche mit Regenrückhaltefunktion
- Aufstellung B-Plan erforderlich
- Entwässerung ggf. schwierig

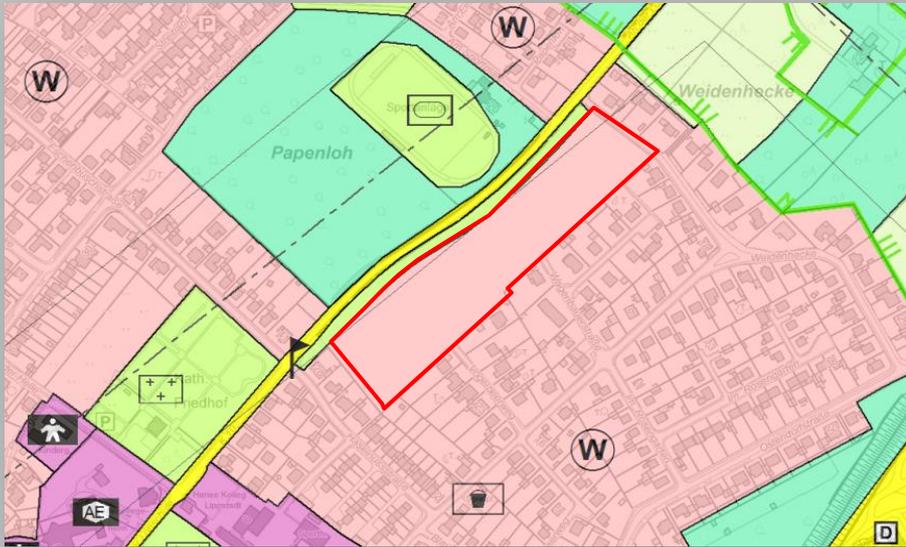




Rhyern: Auf der Helle

- FNP Wohnbaufläche
- Aufstellungsbeschluss B-Plan
- ca. 40 WE,
Seniorenrechtliches Wohnen sowie
Einfamilienhäuser





Rhyern: An der Lohschule

- FNP Wohnbaufläche
- Aufstellung B-Plan erforderlich
- ca. 70 WE / EFH / DH/MFH



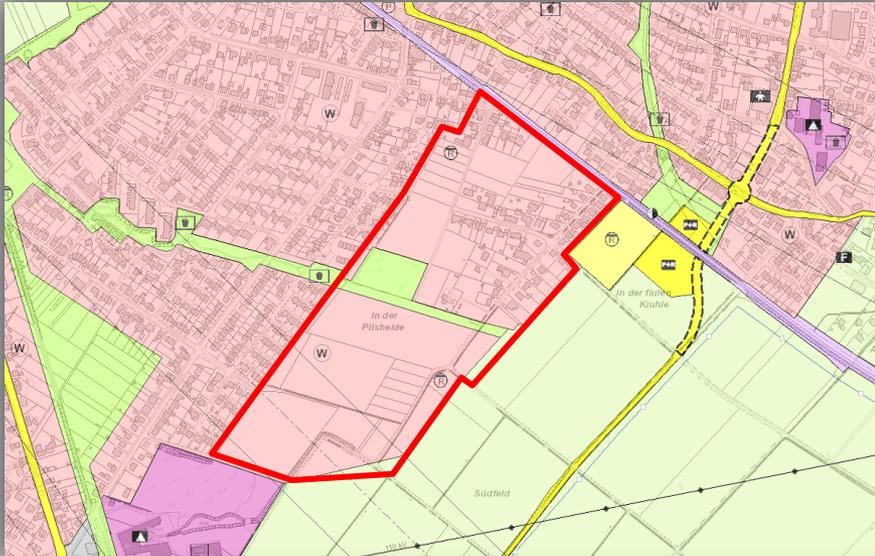
Entwicklungsbereich südlich des Haltepunktes Westtünnen

Entwicklungsbereich südlich des Haltepunkts Westtünnen - Gesamtbereich



Entwicklungsbereich südlich des Haltepunkts Westtünnen - Teilbereich B-Plan Dierhagenweg





B-Plangebiet Dierhagenweg

- B-Plan im Aufstellungsverfahren
- ca. 300-400 WE, EFH / MFH / DH / RH
- Ca. 23ha
- Wohnungsmix für unterschiedliche Zielgruppen
- Städtebauliche Neuordnung des Gebiets
- Entwicklung in Bauabschnitten

B-Plangebiet Dierhagenweg

- Aufstellungsbeschluss Dierhagenweg am 1.10.2018 vom Rat gefasst
- Erarbeitung im Kontext des Entwicklungsbereichs südlich des Haltepunkts Westtünnen:
- Ansiedlung neuer Nutzungen in günstiger Lage nahe des neuen Haltepunktes.
- Prüfung einer möglichen Ansiedlung unterschiedlicher Nutzungen.
- Sicherung von städtebaulichen Qualitäten im Rahmen des Planverfahrens.
- Umlegungsverfahren in Prüfung.

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!