



Wohnbaulandinitiative Hamm Ergebnisdokumentation 2020

April 2020

Wohnbaulandinitiative Hamm
Ergebnisdokumentation 2020

Stadt Hamm, Der Oberbürgermeister
Stadtplanungsamt

Gustav-Heinemann-Straße 10
59065 Hamm

Verantwortlich:
Heinz-Martin Muhle

Bearbeitung und Ansprechpartner:
Abteilung Gesamtstädtische Planung und Stadtteilentwicklung
Joachim Horst, Tel.: 02381-174142
Mail: Joachim.Horst@Stadt.Hamm.de

Agnes Tönsing, Tel.: 02381-174111
Mail: agnes.toensing@stadt.hamm.de

Webseite: www.hamm.de/wohnbau.land

Fotos und Pläne soweit nicht anders angegeben:
Stadt Hamm, Stadtplanungsamt

Stand: Hamm, April 2020

Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung	4
2. Rahmenbedingungen	5
3. Wohnraum in Hamm: Entwicklung von Bedarf und Nachfrage	
3.1 Ausgangslage	10
3.2 Zahlen und Daten	11
3.3 Probleme der Baulandaktivierung	13
4. Die Wohnbaulandinitiative – Ziele und Vorgehen	14
5. Ergebnisse aus den Stadtbezirken	
5.1 Einleitung	19
5.2 Uentrop	21
5.3 Rhynern	31
5.4 Pelkum	37
5.5 Herringen	42
5.6 Bockum-Hövel	49
5.7 Heessen	54
6. Fazit und Ausblick	60

1. Einleitung

Die Wohnbaulandinitiative wurde am 12.12.2017 vom Rat der Stadt Hamm beschlossen und die Verwaltung mit der Durchführung beauftragt. Die folgende Dokumentation soll erste Ergebnisse vorstellen und das bisherige Vorgehen transparent und nachvollziehbar darlegen.

Nach Einordnung des Themas und einer großräumigen Betrachtung erfolgt die Darstellung der Entwicklung von Bedarf und Nachfrage in Hamm, bevor auf den Prozess der Wohnbaulandinitiative als solcher eingegangen wird. Der Fokus liegt, nach einer kurzen Vorstellung der Ziele und des Vorgehens, auf den betrachteten Stadtbezirken. Hier werden, unter Bezugnahme auf die durchgeführten Bürgerveranstaltungen, geeignete ausgewählte Flächen in Form von Steckbriefen und Karten vorgestellt. Zuletzt folgt ein gesamtstädtisches Fazit, das zudem Aussagen zum weiteren Vorgehen der Wohnbaulandinitiative im Rahmen eines Ausblicks trifft.

2. Rahmenbedingungen

Verfügbarer Grund und Boden ist eine Voraussetzung für die Entwicklung von Wohnbauflächen und Wohnungen, sowohl für das selbstgenutzte Wohneigentum als auch für den Mietwohnungsbau. Wohnungsmarktprobleme sind in vielen Fällen die Folge eines nicht funktionsgerechten Baulandmarktes.

Ein wichtiger Baustein ist die Mobilisierung von Bauland, um ausreichend Raum u.a. für Wohnen anbieten zu können. Hier können grundsätzlich Aspekte wie z.B. ungünstige Flächenzuschnitte, Eigentümer ohne Verkaufs- oder Baubereitschaft sowie eine problematische Erschließung eine Rolle spielen wie auch strategische An- und Verkäufe im Rahmen der Liegenschaftspolitik der öffentlichen Hand (Kommune, Land, Bund).

Vor dem Hintergrund der demografischen Entwicklung und des Zuzugs von Flüchtlingen müssen in NRW nach Einschätzung des Bauministeriums in den kommenden Jahren 400.000 Wohnungen neu gebaut werden (Stand 2016). Der Wohnungsmangel konzentriert sich vor allem auf die Großstädte der Rheinschiene sowie Universitätsstädte, aber auch in Teilen des Ruhrgebiets fehlen Wohnungen. Dies betrifft sowohl den freifinanzierten als auch den öffentlich geförderten Wohnungsbau.

Da diese Entwicklungen sich auch auf der regionalen Ebene des Ruhrgebiets wiederfinden, ist auch den wesentlichen Ergebnissen des vierten regionalen Wohnungsmarktberichts Ruhr (2018) zu entnehmen:

Steigende Baulandpreise sowie ein anhaltender Rückgang des geförderten Wohnungsbestandes stehen einer leicht steigenden Entwicklung der Bautätigkeit sowie einer gestiegenen Nachfrage nach preiswertem und barrierefreiem Wohnraum gegenüber.

Förderungen durch das Land

Neben der Mobilisierung von Bauland stellen Maßnahmen wie die Mobilisierung von Wohnungsleerstand, Bauerleichterungen, steuerliche Vergünstigungen und bessere Absprache mit allen Beteiligten weitere Bausteine dar.

Das Land NRW unterstützt die Kommunen laufend bei der Mobilisierung und Entwicklung von Wohnungsbaugrundstücken durch die Initiierung unterschiedlicher Programme und Bündnisse. Die „Allianz für mehr Wohnungsbau“ ist ein Zusammenschluss des Ministeriums und verschiedener Verbände, mit dem Ziel gemeinsam den Mix von frei finanziertem und öffentlich gefördertem Wohnungsbau voran zu treiben.

Mit der Landesinitiative Bau.Land.Leben bündelt das Ministerium alle Unterstützungsangebote und Aktivitäten zur Mobilisierung von Bauland unter einem Dach und unterstützt Kommunen und Grundstückseigentümer, Bauland zeitnah und nachfragegerecht zu entwickeln (vgl. website MHKBG, Zugriff 05.03.2020). Die Stadt Hamm befindet sich bereits im Gespräch, um von diesem Angebot im Rahmen der Initiative Bauland an der Schiene für einzelne Flächen zu profitieren.

Rahmenbedingungen

Geförderter Wohnungsbau

Auch der Wohnungsmarkt in Hamm, der bis vor wenigen Jahren im Allgemeinen als entspannt eingestuft wurde, weist in einzelnen Teilbereichen bereits erste Anspannungstendenzen auf. Gerade preisgünstiger Wohnraum sowie der Bestand an kleinen Wohnungen werden zunehmend knapper. Traditionell spielt der geförderte Wohnungsbau in Hamm eine große Rolle wenn es darum geht, Menschen mit begrenztem Einkommen mit Wohnraum zu versorgen. Mit 9,1 % verfügte Hamm 2016 im Ruhrgebietsvergleich über den höchsten Anteil geförderter Wohnungen am gesamten Wohnungsbestand (vgl. Wohnungsmarkt Ruhr, Vierter regionaler Wohnungsmarktbericht 2018). Dies muss jedoch vor dem Hintergrund des besorgniserregenden Rückgangs des geförderten Mietwohnungsbestandes von ca. 50% im Zeitraum 2000-2019 betrachtet werden. Insofern wird die Versorgung der Bevölkerung mit erschwinglichem Wohnraum auch zukünftig eine wichtige Rolle in der Wohnraumversorgung spielen müssen. Der Rat der Stadt Hamm hat mit seinem Beschluss vom 01.10.2018 (0797/18), eine stadtweite Quote von 35% gefördertem Wohnungsbau im Neubau zu realisieren, bereits mit einer ersten Maßnahme auf diese Entwicklung reagiert.

Der Anteil öffentlich geförderter Mietwohnungen an den genehmigten Neubauten soll dabei jährlich einen Anteil von mindestens 35 % erreichen. In dieser Quote sind auch die in ihrer Modernisierung öffentlich geförderten Bestandswohnungen einbezogen. Ziel ist es, gemischte und ausgewogene Nachbarschaften zu planen und zu bauen.

Rahmenbedingungen

Wohnbauflächenreserven

Wohnbauflächenreserven zeigen, wo und in welchem Umfang Flächen für den künftigen Wohnungsbau verortet sind. In der Regel sind dies Flächen, die zum Zeitpunkt der Erhebung unbebaut sind und durch übergeordnete Planungen wie z.B. Regionalplanung oder Flächennutzungsplanung bereits als Siedlungsbereiche ausgewiesen werden.

Für große Teile des Ruhrgebiets übernimmt der RVR als Regionalplanungsbehörde pflichtgemäß das Siedlungsflächenmonitoring (ruhrFIS). In Zusammenarbeit mit den Kommunen werden in einem Abstand von drei Jahren Flächenreserven für Wohnen und Gewerbe ab 2000 qm sowie Baulücken erfasst. Zwischen den Erhebungszeiträumen 2014 und 2017 zeigt sich für die meisten Kommunen ein leichter Rückgang an Reserveflächen. Mit ca. 0,7 ha je 1000 Einwohner verfügt Hamm über die größten Flächenreserven pro Einwohner im RVR. (vgl. RVR: 2018, S. 24). Korrespondierend ist die Flächenverfügbarkeit bereits auf der regionalen Betrachtungsebene mit Einschränkungen verbunden. Der größte Flächenanteil der Wohnreserven kann erst nach Aufstellung eines Bebauungsplans in Anspruch genommen werden und ist daher nicht kurzfristig verfügbar. In Hamm ist der Anteil an Flächen mit bestehenden Baurechten mit 28 % besonders gering im Vergleich zu anderen Kommunen im RVR.

Im weiteren Vorgehen wurden die Angaben aus ruhrFIS (2017) in die Betrachtungen mit einbezogen. Zuzüglich wurden einzelne Flächen außerhalb des FNP einbezogen, die unmittelbar an den Siedlungsraum anschließen und in der Regel im Regionalplan als Siedlungsfläche ausgewiesen werden. Die Reserve für die Stadt Hamm betrug 2013 rund 174 ha (brutto) und war Datengrundlage für den Stadtentwicklungsbericht 2016, welcher in den Prozess der Flächenauswahl einbezogen wurde.

Bestandsentwicklung

Der in der Vorlage 1315/17 diskutierte Ansatz der Wohnbaulandinitiative konzentriert sich auf die Entwicklung zusätzlicher Wohnbauflächen. Jedoch ist auch die Bestandsentwicklung äußerst bedeutsam für die Entwicklung des Wohnungsmarktes der Stadt Hamm.

Stellt man die Zahlen der neugebauten Wohneinheiten pro Jahr dem Wohnungsbestand in Hamm mit ca. 86.000 Wohneinheiten gegenüber, wird deutlich, dass der Neubau nur einen Bruchteil des Wohnungsmarktes ausmachen kann. Der jährliche Neuzugang des gesamten Wohnungsneubaus auf dem Wohnungsmarkt Hamm liegt 2018 bei ca. 0,3 % des Gesamtwohnungsbestandes (vgl. Landesdatenbank NRW). Dies macht deutlich, dass die Fortentwicklung des Bestandes eine mindestens ebenso wichtige, wenn auch auf Grund der dispersen Eigentümerstrukturen schwierige Aufgabe der Stadtentwicklung darstellt. Über verschiedene Anreiz- und Förderprogramme setzt die Stadt Hamm hier wichtige Impulse.

Rahmenbedingungen

Klimaschutz und Klimaanpassung

Bei allen zukünftigen Siedlungsaktivitäten sind die Möglichkeiten von Klimaschutz und Klimaanpassung entsprechend der vom Rat der Stadt Hamm beschlossenen Vorlage 2007/19 zu prüfen. Zur gezielten Umsetzung erarbeitet die Verwaltung derzeit ein Handlungskonzept, mit dessen Hilfe, auf der Ebene der Bebauungsplanung, regelmäßig rechtsverbindliche Festsetzungen zu Klimaschutz und Klimaanpassung Eingang in neu aufzustellenden Satzungen finden sollen.

Dies betrifft sowohl die Projekte der Wohnbaulandinitiative, als auch weitere Bauleitplanverfahren, die zukünftig eingeleitet werden.

Im weiteren Verfahren werden die ausgewählten geeigneten Flächen individuell auf das Ziel eines klimafreundlichen Quartiers geprüft. Abhängig von der Lage im Siedlungsgefüge und der Zielgruppe, die erreicht werden soll, sind beispielsweise zu folgenden Themenfeldern Festsetzungen möglich:

- Dachbegrünung,
- Minimierung versiegelter Flächen,
- Ausrichtung von Dachflächen für energetische Nutzung.

Dabei sind die gesetzlichen Vorgaben des § 9 BauGB zu berücksichtigen, welcher die Inhalte von Bebauungsplänen beschränkt.

Neben rechtlich verpflichtenden Maßnahmen sollten Anreize für Bauherren und Unternehmen geschaffen werden, eine klimafreundliche Bauweise anzustreben:

- Transparente Darstellung der Fördermöglichkeiten,
- Beratung durch feste Ansprechpartner sowie die
- Auszeichnung vorbildlicher Projekte

könnten beispielhafte Bausteine für ein Anreizsystem im Wohnungsneubau sein. Auch an dieser Stelle sollte der Wohnungsbestand jedoch nicht aus dem Blick geraten. Hier spielt die Bedeutung eines Anreizsystems für die klimagerechte Sanierung von Gebäuden entsprechend ihrem Anteil am Gesamtwohnungsbestand eine erhebliche Rolle.

Allen voran sollte die Stadt auch bei zukünftigen kommunalen Projekten mit gutem Beispiel vorangehen. Im Rahmen der Wohnbaulandinitiative bieten sich vor allem die geeigneten Flächen im Handlungsfeld A (städtische Flächen) für eine solche Vorbildfunktion im Siedlungsbau an. Nur wenn die Stadt selbst im Eigentum der Flächen ist, lassen sich Ziele ausschließlich gemeinwohlorientiert und unabhängig von Einzelinteressen durchsetzen.

Rahmenbedingungen

Bodenpolitik

Die Frage der Einrichtung eines Bodenfonds war bereits Gegenstand der Vorlage 1315/17 und wurde als Prüfauftrag an die Verwaltung zurückgegeben (Handlungsfeld C). Um langfristig eine größere Steuerungsmöglichkeit zu erhalten, sollte ein revolvingierender Bodenfonds eingerichtet werden. Eine langfristige Bodenpolitik, die das Ziel des Ankaufs von Potenzialflächen verfolgt, bietet die Möglichkeit, den verschiedenen zuvor genannten Problemstellungen aktiv zu begegnen:

- Bedarfsgerechte Umsetzung geförderten Wohnungsbaus sowie weiterer wohnungspolitischer Ziele,
- beispielhafte Umsetzung klimagerechten Siedlungsbaus,
- bedarfsgerechte zügige Flächenmobilisierung unabhängig von der eigentumsrechtlichen Verfügbarkeit (Reduzierung von Entwicklungshemmnissen),
- Vermeidung von Bodenspekulation und Einflussnahme auf die Entwicklung des Preisniveaus.

Eine Anschubfinanzierung kann z.B. durch Erlöse der Flächen des Handlungsfelds A erfolgen. Durch einen langfristig angelegten Ankauf von geeigneten landwirtschaftlichen Flächen verschafft sich die Stadt Hamm ein Portfolio an Liegenschaften, das sie jederzeit in die Lage versetzt, flexibel auf die sich verändernden Baulandnachfragen reagieren zu können.

Viele Kommunen haben positive Erfahrungen mit dem Instrument eines revolvingierenden Bodenfonds als zentralem Instrument eines nachhaltigen Flächenmanagements gemacht. Dies wird auch durch den interkommunalen Austausch im Rahmen des Difu Kooperationsprojekts kommunale Bodenpolitik bestätigt. Aufgabe eines solchen Bodenfonds ist die Bereitstellung von Wohnbaugrundstücken durch Kauf, Verkauf, Tausch oder Vermittlung ohne Zwischenerwerb unter Berücksichtigung sozialer Kriterien. Er besteht aus Grundstücken und Geldmitteln. Der Fonds soll sich selbst tragen und seine Geschäfte kostendeckend abwickeln. Bevor ein solcher Fonds jedoch eingerichtet wird, sind weitergehende Beschlüsse erforderlich und die Bereitstellung entsprechender Haushaltsmittel muss gewährleistet sein.

Durch die prioritäre Entwicklung städtischer Flächen im Rahmen der Wohnbaulandinitiative wird sich die Anzahl kommunaler Flächen und damit auch die Steuerungsmöglichkeit in Bezug auf die Ausgestaltung von Wohnbauflächen weiter reduzieren. Ein revolvingierender Bodenfonds könnte diese Flächenreserven langfristig wieder auffüllen und eine aktive Gestaltung des zukünftigen Wohnraumangebots begünstigen.

3. Wohnraum in Hamm: Entwicklung von Bedarf und Nachfrage

3.1 Ausgangslage

Die These, dass die mangelnde Verfügbarkeit von Grundstücken ein Hemmnis im Wohnungsbau ist, lässt sich auch für die Stadt Hamm im Grundsatz bestätigen. Obwohl Hamm durchaus noch über entsprechende Flächenreserven verfügt (vgl. Kap. 2 Wohnbauflächenreserven), ist deren faktische Mobilisierung oft problematisch.

Hauptansatzpunkt hierbei ist, dass sich die Mehrzahl dieser Flächen im Privatbesitz befindet und die Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümerinnen und Eigentümer an einer wohnbaulichen Mobilisierung vielfach fehlt. Hinzukommt, dass fehlende oder kostenintensive Erschließungsmöglichkeiten oft einer entsprechenden wohnbaulichen Entwicklung entgegenstehen.

Auf der anderen Seite führen aktuelle, wanderungsbedingte Veränderungen und Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt zu einer verstärkten Nachfragesituation in nahezu allen Segmenten des Wohnungsmarktes.

Um dieser Entwicklung Rechnung zu tragen, müssen in Hamm ca. 400 Wohneinheiten pro Jahr realisiert werden. Diese Zielsetzung wurde mit dem Ratsbeschluss zur Wohnbaulandinitiative am 12.12.2017 durch den Rat der Stadt Hamm beschlossen.

Wohnraum in Hamm: Entwicklung von Bedarf und Nachfrage

3.2 Zahlen und Daten

Durch die Entwicklungen der letzten Jahre hat sich die Nachfrage nach Wohnraum deutlich verstärkt.

Die Wohnbauflächenreserve für die Stadt Hamm beträgt entsprechend RuhrFIS (2017):

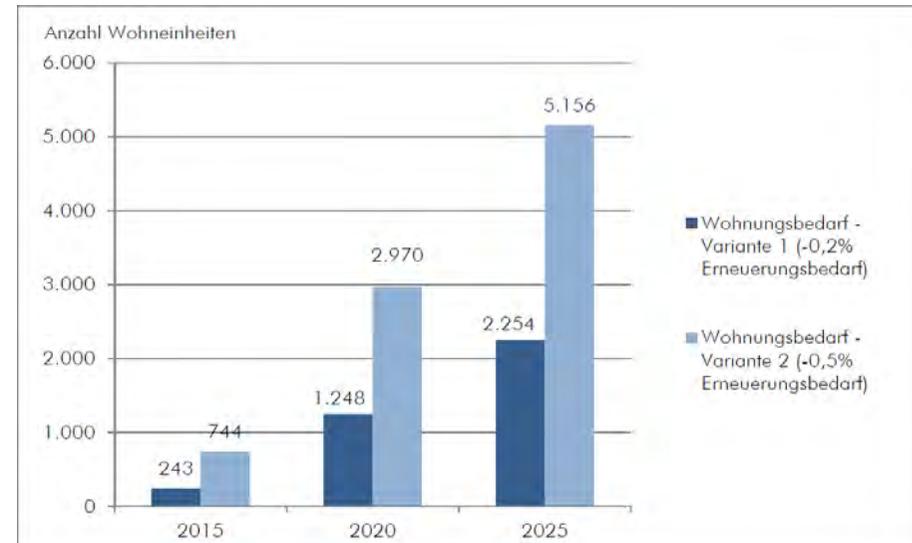
- 171 ha Bruttofläche
- 120 ha Nettofläche

Mögliche Entwicklungen der Nachfrage stellen sich laut Handlungskonzept Wohnen und Pflege (2015) wie folgt dar:

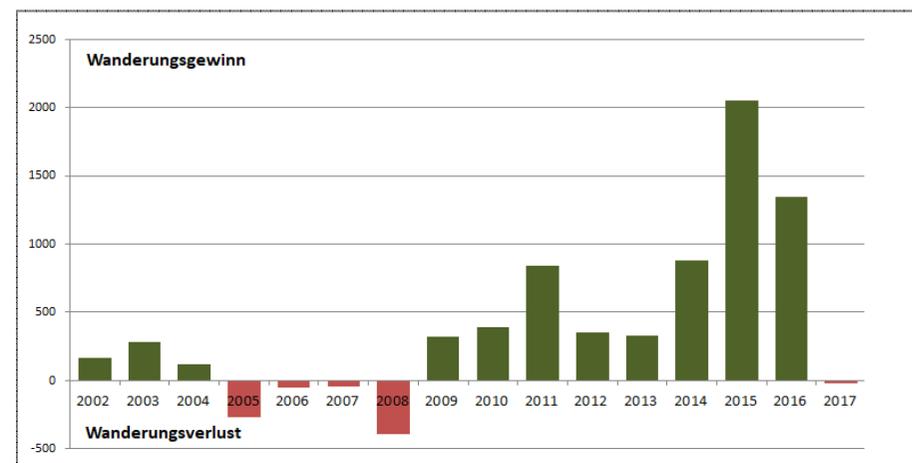
- zwischen 52 ha und 124 ha bis 2020 (190 - 210 WE/Jahr)
- zwischen 94 ha und 215 ha bis 2025 (420 - 469 WE/Jahr)

Entsprechend den Entwicklungen der vergangenen Jahre wird etwa von dem Bedarf, den die zweite Variante prognostiziert, ausgegangen.

Prognose der Nachfrageentwicklung bis 2025



Wanderungssaldo der Stadt Hamm



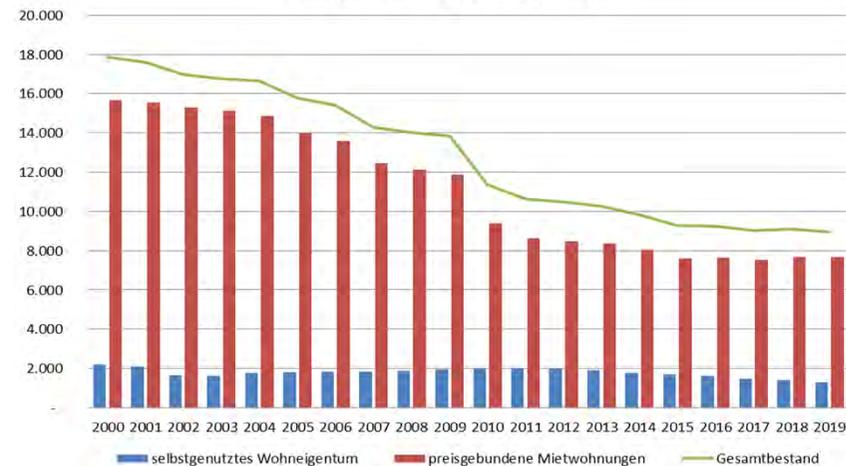
Oben: Abb. 1: Quelle: Stadt Hamm, Handlungskonzept Wohnen und Pflege, 2015

Unten: Abb. 2: Quelle: Stadt Hamm, Bevölkerungsbericht 2017

Wohnraum in Hamm: Entwicklung von Bedarf und Nachfrage

Vor allem im geförderten Wohnungsbau ist in den vergangenen Jahren ein großes Defizit entstanden, da viele Wohnungen aus den Mietpreisbindungen gefallen sind. Diese Entwicklung wird sich auch in den kommenden Jahren fortsetzen. Gleichzeitig steigt die Zahl der Wohnungssuchenden in diesem Segment (vgl. Kap. 2 Geförderter Wohnungsbau).

Bestand der öffentlich geförderten Wohnungen in Hamm



Entwicklung der Wohnungssuchenden in Hamm im geförderten Wohnungsbau

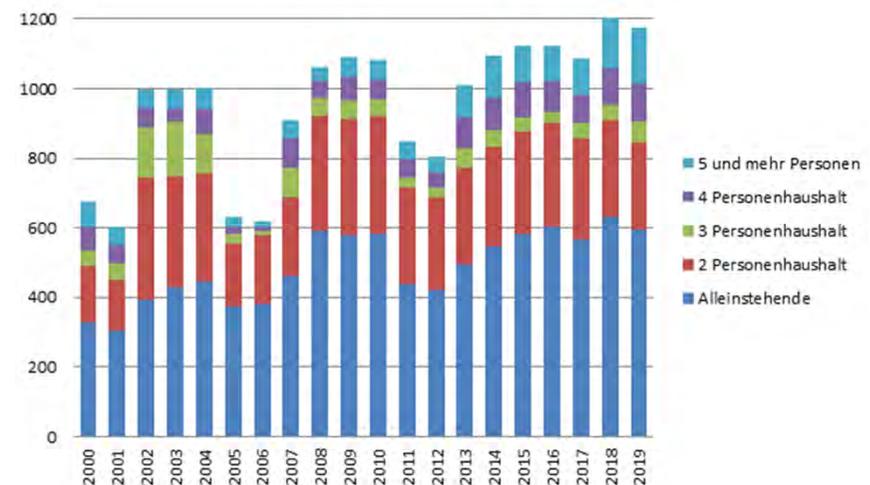


Abb. 3 und 4: Quelle: Stadt Hamm, Statistik, 2019

Wohnraum in Hamm: Entwicklung von Bedarf und Nachfrage

Verschärfend kommt hinzu, dass seit 2014 ein massiver Anstieg der Bodenpreise zu verzeichnen ist.

Bezahlbarer Wohnraum wird damit immer knapper, was die Nachfrage nach geförderten Wohnungen weiter ansteigen lässt.

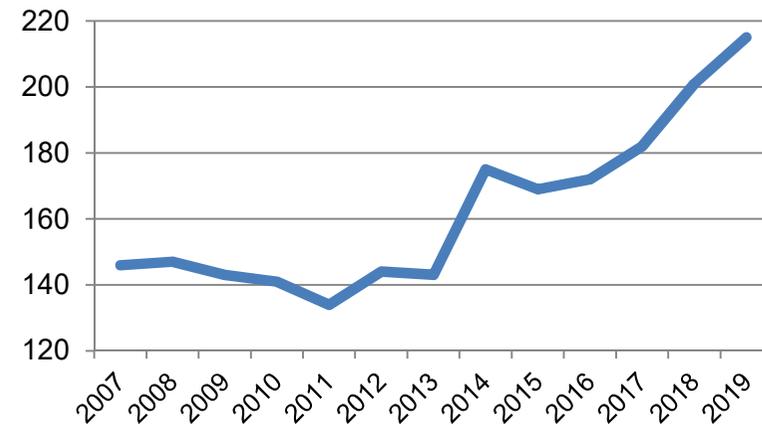
3.3 Probleme der Baulandaktivierung in Hamm

In Hamm sind insgesamt nur wenige Flächen im städtischen Besitz, die entwickelt werden können. Allein in Heessen ist die Situation derzeit günstiger.

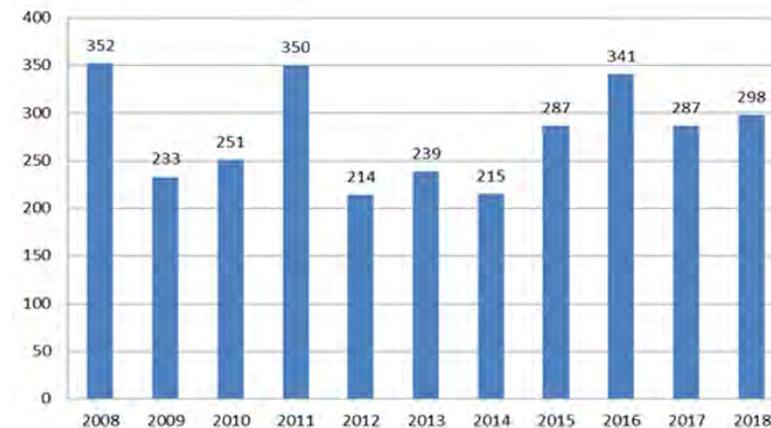
In der Folge besteht bei der Entwicklung von Wohnbauland eine starke Abhängigkeit von privaten Eigentumsbesitzverhältnissen. Regelmäßig werden Flächen im FNP aufgrund ihrer Lage im Siedlungsgefüge als Wohnbaufläche dargestellt, deren Eigentümerin bzw. Eigentümer jedoch kein Interesse an einer baulichen Entwicklung haben. Gerade bei Flächen im Außenbereich, die häufig einer landwirtschaftlichen Nutzung unterliegen, ist der Nutzungskonflikt besonders schwer zu lösen.

In einigen Fällen hat die Stadt in der Vergangenheit Baurechte und damit verbundene Wertsteigerungen innerhalb eines zeit- und kostenintensiven Verfahrens vorbereitet. Die Eigentümerin/ der Eigentümer zeigten sich zunächst kooperativ bzw. verkaufsbereit. Nach Rechtskraft des B-Plans erfolgte jedoch aus privaten Gründen häufiger keine Umsetzung.

Preisanstieg der Durchschnittsbodenpreise (€/m²) unbebauter Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus in Hamm



Baufertigstellungen von Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden in Hamm



Oben: Abb. 5: Quelle: Stadt Hamm, Grundstücksmarktbericht 2019
Unten: Abb. 6: Quelle: Stadt Hamm, Stadtplanungsamt

4. Die Wohnbaulandinitiative- Ziele und Vorgehen

Ziele der Wohnbaulandinitiative

Mit der Wohnbaulandinitiative hat die Stadt Hamm einen strategischen Ansatz entwickelt, um möglichst gezielt auf die Umsetzungshemmnisse bei der Mobilisierung von Wohnbauflächen reagieren zu können. Mit Beschluss des Rates der Stadt Hamm zur Wohnbaulandinitiative begann ein Prozess, der das gesamte Stadtgebiet umfasst und die Identifizierung und nachfolgende Mobilisierung geeigneter Flächen zum Ziel hat.

Die Ziele der Wohnbaulandinitiative lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Möglichst **kurzfristige Entwicklung** von zusätzlichem Wohnbauland als Antwort auf die gestiegene Nachfrage.
- Auswahl von Flächen mit **günstigen Voraussetzungen**, um eine zügige Entwicklung zu begünstigen (s. 16, Kriterien der Flächenauswahl).
- Bedarfsgerechte Aktivierung von Flächen in **allen Stadtbezirken**, um ein umfassendes und abwechslungsreiches Wohnraumangebot in verschiedenen Segmenten zu schaffen.
- Prioritäre Entwicklung von **Flächen in städtischem Eigentum** (Handlungsfeld A), bei größtmöglicher Steuerungsmöglichkeit.
- Auswahl der geeigneten Flächen im Handlungsfeld B in enger **Abstimmung mit Eigentümerinnen und Eigentümern** als Grundlage einer kurzfristigen Entwicklungsperspektive.
- Verbindlichkeit durch den Abschluss städtebaulicher Verträge.

Handlungsfelder der Wohnbaulandinitiative

Handlungsfeld A:

Vorrangige Entwicklung von Flächen im städtischen Eigentum

Handlungsfeld B:

Vorrangige Entwicklung ausgewählter Flächen im privaten Eigentum

Handlungsfeld C:

Prüfauftrag an Verwaltung: Sukzessiver Erwerb langfristig geeigneter Potenzialflächen

Abb.: 7: Quelle: Eigene Darstellung

Die Wohnbaulandinitiative - Vorgehen

Flächenbedarfe in den Stadtbezirken

Für die Abschätzung zukünftiger Flächenbedarfe in den Stadtbezirken reicht eine reine Betrachtung der Entwicklung bestehender Wohnreserveflächen nicht aus (Ruhr FIS). Daher wurden durch eine überschlägige Bedarfsermittlung von Wohnbauflächen auf Ebene der Stadtbezirke Zielwerte ermittelt. Die Ermittlung erfolgte auf der Grundlage der Wohnraumbedarfsberechnung des RVR (2018) im Rahmen der Neuaufstellung des Regionalplans. Die hier ermittelten Hektarangaben sollen einen groben Anhaltspunkt für die zukünftig möglichen Bedarfe in den Stadtbezirken geben. Eine Verwendung dieser Zahlen außerhalb des Kontextes der Wohnbaulandinitiative ist daher nicht sinnvoll.

Bei der Ermittlung wurde ein Wohnbaubedarf von 236,1 ha zu Grunde gelegt (vgl. RVR 2018, Begründung zum Regionalplan, S. 26). Dieser Wert wurde über den Einwohnerschlüssel auf die Stadtbezirke umgelegt. Der Stadtbezirk Mitte nimmt dabei eine Sonderrolle ein. Da hier die Entwicklung in der Fläche stark eingeschränkt ist, werden auf Grund einer überschlägigen Flächenberechnung pauschal 8 ha für den Bezirk Mitte veranschlagt. In den Stadtbezirken bestehen demnach bis 2026 Flächenbedarfe in einer Größenordnung von ca. 15 bis 28 ha. Diese Werte können als grobe Anhaltspunkte bei der Flächenauswahl und -priorisierung angesetzt werden.

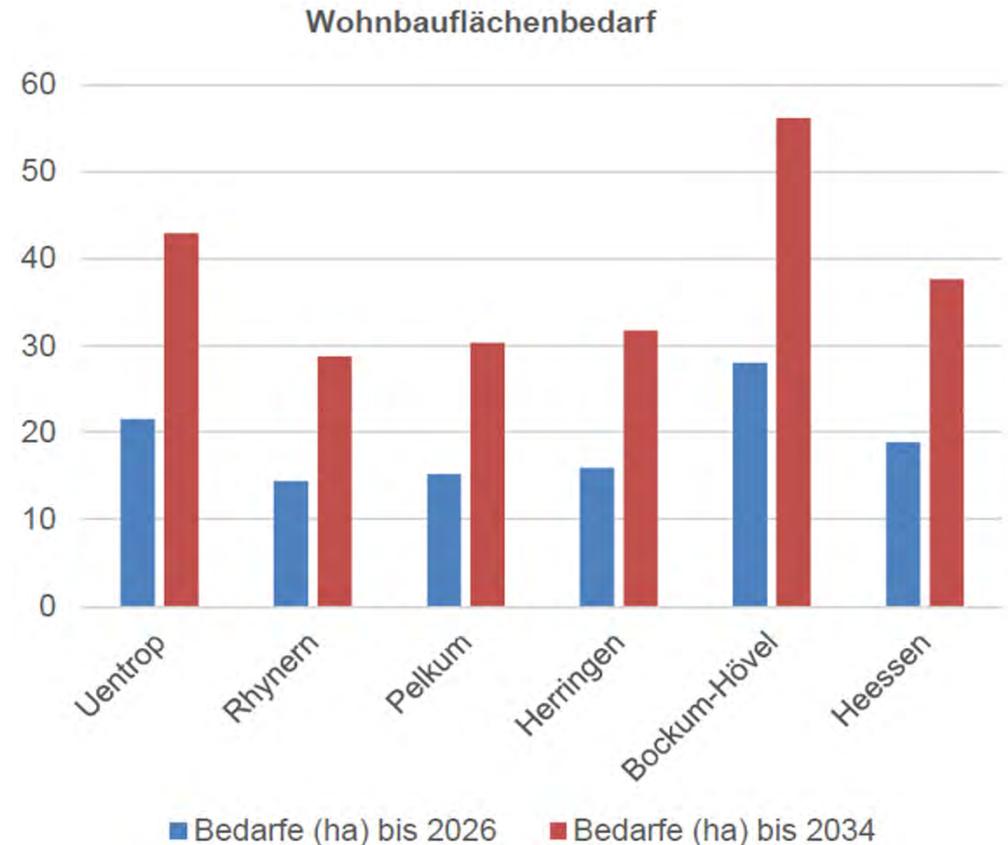


Abb. 8: Quelle: Eigene Darstellung nach Wohnraumbedarfsermittlung des RVR (2018)

Die Wohnbaulandinitiative - Vorgehen

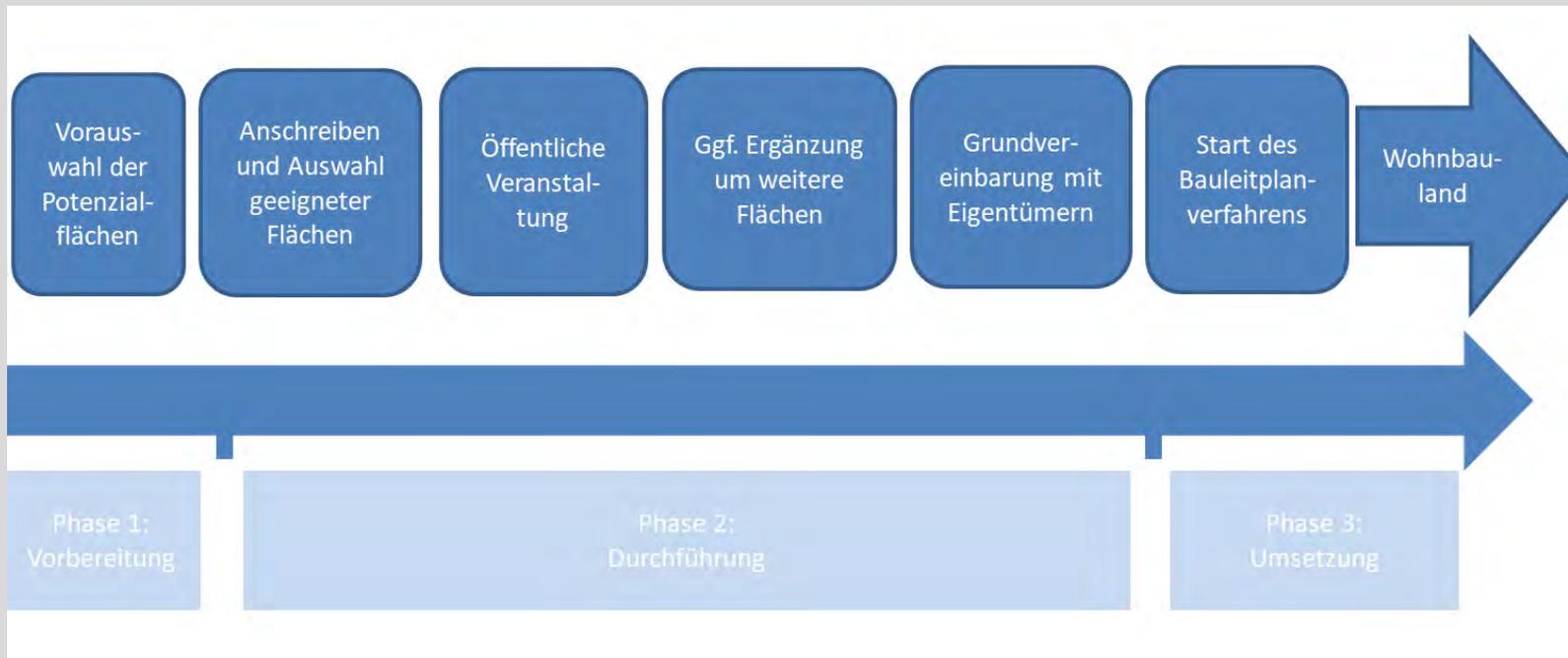
Vorauswahl der Potenzialflächen

Innerhalb der Stadtverwaltung wurden im Vorfeld Potenzialflächen identifiziert und öffentliche Belange vorgeprüft, um ihre Eignung für eine wohnbauliche Entwicklung zu bestimmen. Ob ein Gebiet oder ein Grundstück für die Wohnbaulandinitiative geeignet ist, hängt von verschiedenen Faktoren ab. Kriterien für die Flächenauswahl liegen u.a. in der Verfügbarkeit, den Aussagen übergeordneter Planungen, der Lage im Siedlungsgefüge sowie der Flächengröße begründet.

Dabei sind die einzelnen Kriterien nicht absolut zu betrachten, sondern beeinflussen sich gegenseitig und sind abhängig von der konkreten Situation vor Ort.

Anschreiben und Auswahl der geeigneten Flächen

In einem nächsten Schritt wurde bei den Eigentümerinnen und Eigentümern der vorausgewählten Flächen per Fragebogen das grundsätzliche Entwicklungsinteresse abgefragt.



Die Wohnbaulandinitiative - Vorgehen

Sofern die Vorprüfung keine größeren Hemmnisse ergeben hat und ein positives Interesse durch die Eigentümer bekundet wurde, konnten die vorausgewählten Potenzialflächen auf geeignete Flächen eingegrenzt werden. Hemmnisse, die einer Entwicklung entgegenstehen, sollten so möglichst frühzeitig erkannt und von Anfang an umgangen werden.

Als Hemmnisse galten dabei in der Regel:

- Die Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümerinnen und Eigentümer,
- Restriktionen durch örtliche Gegebenheiten oder Fachplanungen,
- Die Beeinträchtigung öffentlicher Belange,
- Ein hoher Erschließungsaufwand.

Öffentliche Bürgerveranstaltung

Anschließend an die Vorauswahl der Flächen fanden in allen Stadtbezirken (bis auf Mitte) öffentliche Bürgerveranstaltungen statt, angefangen im Stadtbezirk Rhynern im November 2018. Die letzte Veranstaltung fand am 04.12.2019 im Stadtbezirk Pelkum statt. Auf den Veranstaltungen wurden die geeigneten Flächen für eine wohnbauliche Entwicklung durch Vertreterinnen und Vertreter der Stadt vorgestellt und anschließend mit den Menschen vor Ort diskutiert. Zudem wurde dazu aufgefordert, weitere Flächen vorzuschlagen. Diese Anregungen wurden im weiteren Prozess geprüft und bei Eignung ergänzt.

Jede Veranstaltung ist auf der Homepage der Stadt Hamm dokumentiert und lässt sich unter folgendem Link nachverfolgen:

www.hamm.de/wohnbauland

In allen untersuchten Stadtbezirken konnten geeignete Flächen identifiziert werden. Für den Stadtbezirk Mitte hat die Vorprüfung durch die Verwaltung ergeben, dass auf Grund der dichten Bestandsbebauung nur wenig Flächen zur Verfügung stehen und diese, sofern sie verfügbar sind, sich bereits in der Entwicklung befinden. Eine darüber hinausgehende Flächenmobilisierung im Rahmen der Wohnbaulandinitiative erschien daher hier nicht zielführend.



Abb. 10: Quelle: Eigenes Foto

Die Wohnbaulandinitiative - Vorgehen

Grundvereinbarung mit den Eigentümerinnen und Eigentümern und Start des Bauleitplanverfahrens

Die Verwaltung wird im Dialog mit den Flächeneigentümerinnen und -eigentümern die jeweils individuellen Projektrahmenbedingungen erläutern und ein gemeinsames Verfahren vereinbaren mit der Zielsetzung, diese Flächen möglichst zeitnah einer baulichen Entwicklung zuzuführen. Voraussetzung ist hierfür die Einigung der Eigentumsparteien über das weitere Vorgehen bei Entwicklung und Vermarktung sowie die Einigung auf einen Vorhabenträger. Eigentümer und Stadt schließen eine Grundvereinbarung, in der die Bedingungen der Baulandentwicklung aufgezeigt und zur Kenntnis genommen werden. Wichtiger Bestandteil ist die Kenntnisnahme der Kostenübernahme von z.B. Planungs-, Erschließungs- und Gutachterkosten durch die Begünstigten.

In der Regel wird es erforderlich sein, einen Bebauungsplan aufzustellen. In diesem Fall wird regelmäßig, statt einer Grundvereinbarung mit den Eigentumsparteien, ein städtebaulicher Vertrag mit dem Vorhabenträger geschlossen.

Der Fokus liegt bei der Wohnbaulandinitiative auf bau- und planungsrechtlichen Instrumentarien. Bei Einigung mit den Flächeneigentümerinnen und -eigentümern kann die Verwaltung Bauland ausweisen. Kommt keine Einigung zu Stande, kann nicht entwicklungsfähiges Bauland, welches im FNP z.B. als Wohnbaufläche dargestellt wird, im Sinne eines Flächentausches innerhalb eines Änderungsverfahrens zurückgenommen werden.

Dies ist geboten, da durch die Vorgaben der Regionalplanung neue Siedlungsbereiche nur im begrenzten Umfang zur Verfügung stehen.

Aufgrund der Vielzahl an Flächen, die sich innerhalb des Prozesses als geeignet erwiesen haben, ist eine weitergehende Priorisierung der Flächenentwicklung notwendig.

Neben einer ausgewogenen Entwicklung der Stadtbezirke untereinander ist auch innerhalb des Stadtbezirks darauf zu achten, sowohl in Bezug auf die räumliche Lage als auch auf die Flächengröße, kein Überangebot in den unterschiedlichen Segmenten des Wohnungsmarktes zu erzeugen. Dies beinhaltet auch eine fortlaufende Beobachtung der Bevölkerungsentwicklung sowie des Wohnungsmarktes. Hinzu kommt, dass mit der zeitlich begrenzten Einführung des § 13b BauGB, die hierfür in Frage kommenden Flächen bis 2021 per Satzung vom Rat beschlossen sein müssen und daher prioritär behandelt werden.

Trotz der Maßgabe einer kurzfristigen Umsetzbarkeit der geeigneten Flächen der Wohnbaulandinitiative und vorbehaltlich der anhaltenden Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümerinnen und Eigentümer, bringt jedoch jede Fläche unterschiedliche Voraussetzungen mit, die ggf. zeitlichen Einfluss auf Verfahren und Entwicklung nehmen können.

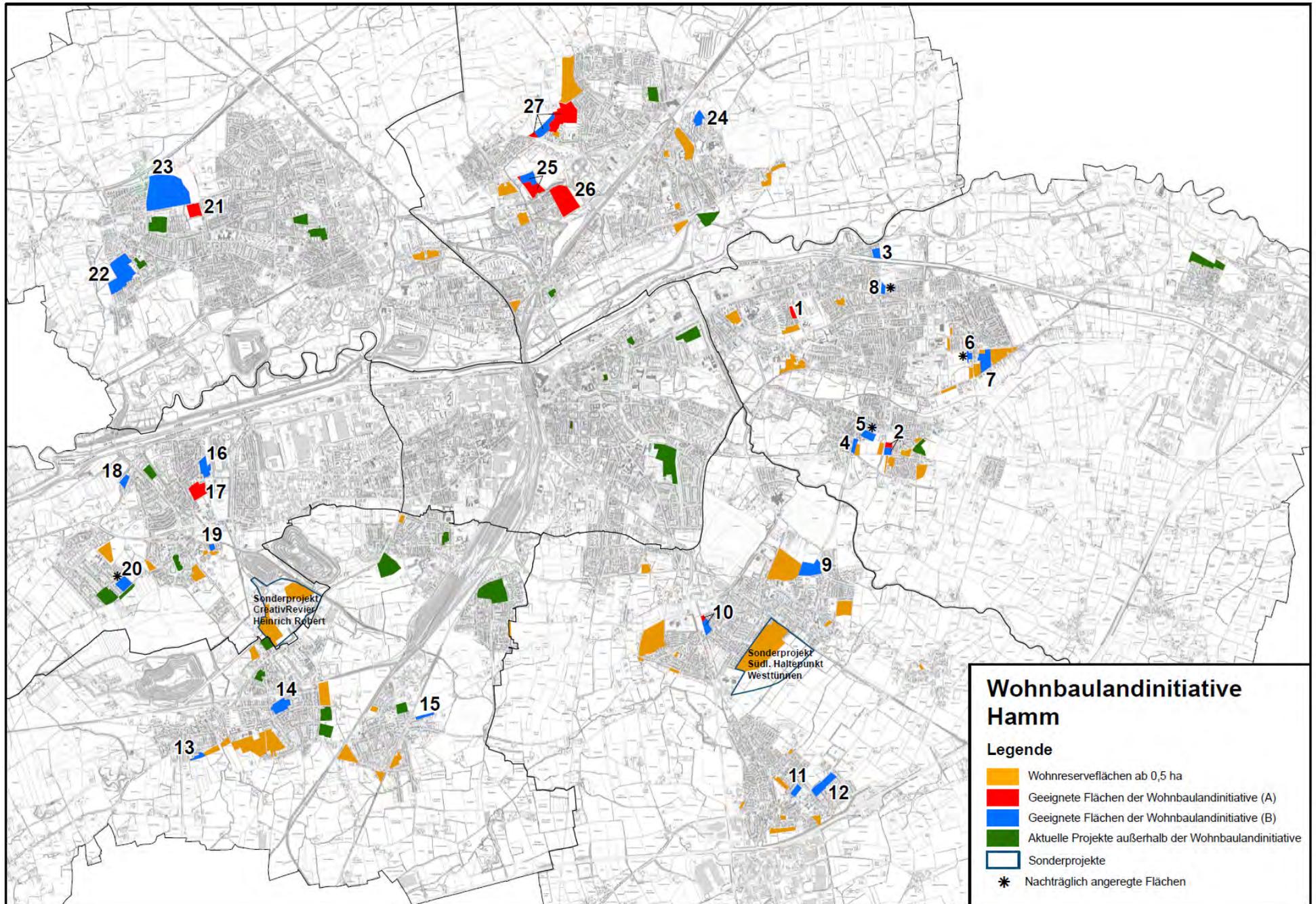
5. Wohnbaulandinitiative in den Stadtbezirken

5.1 Einleitung

In diesem Kapitel wird eine Gesamtübersicht auf der Ebene der jeweiligen Stadtbezirke gegeben. Aktuelle Projekte und ausgewählte geeignete Flächen der Wohnbaulandinitiative werden in einer Karte räumlich verortet und dem möglichen Gesamtbedarf an Wohnbauflächen der nächsten Jahre gegenübergestellt (s. Kap. 3 - Flächenbedarf). Eine zeitliche Priorisierung der Flächen erfolgt durch die Zuordnung zu den Kategorien 1 bis 3, wobei 1 für eine zeitnahe Entwicklung und 3 für einen längeren Projektvorlauf steht. Anschließend werden die ausgewählten geeigneten Flächen der Wohnbaulandinitiative durch Flächensteckbriefe genauer charakterisiert.



Abb. 11: Fotos: Eigene Fotos



Wohnbaulandinitiative in den Stadtbezirken

5.2 Uentrop

Der Stadtbezirk Uentrop ist heute ein attraktiver, zentraler Wohnstandort. Er ist flächenmäßig der zweitgrößte Stadtbezirk und beherbergt rund 27.000 Einwohner. Am 26.02.2019 fand im Stadtbezirk Uentrop die öffentliche Bürgerveranstaltung im Rahmen der Wohnbaulandinitiative statt. *

Aktuelle Projekte: ca. 6 ha

Geeignete Flächen der Wohnbaulandinitiative: ca. 14 ha

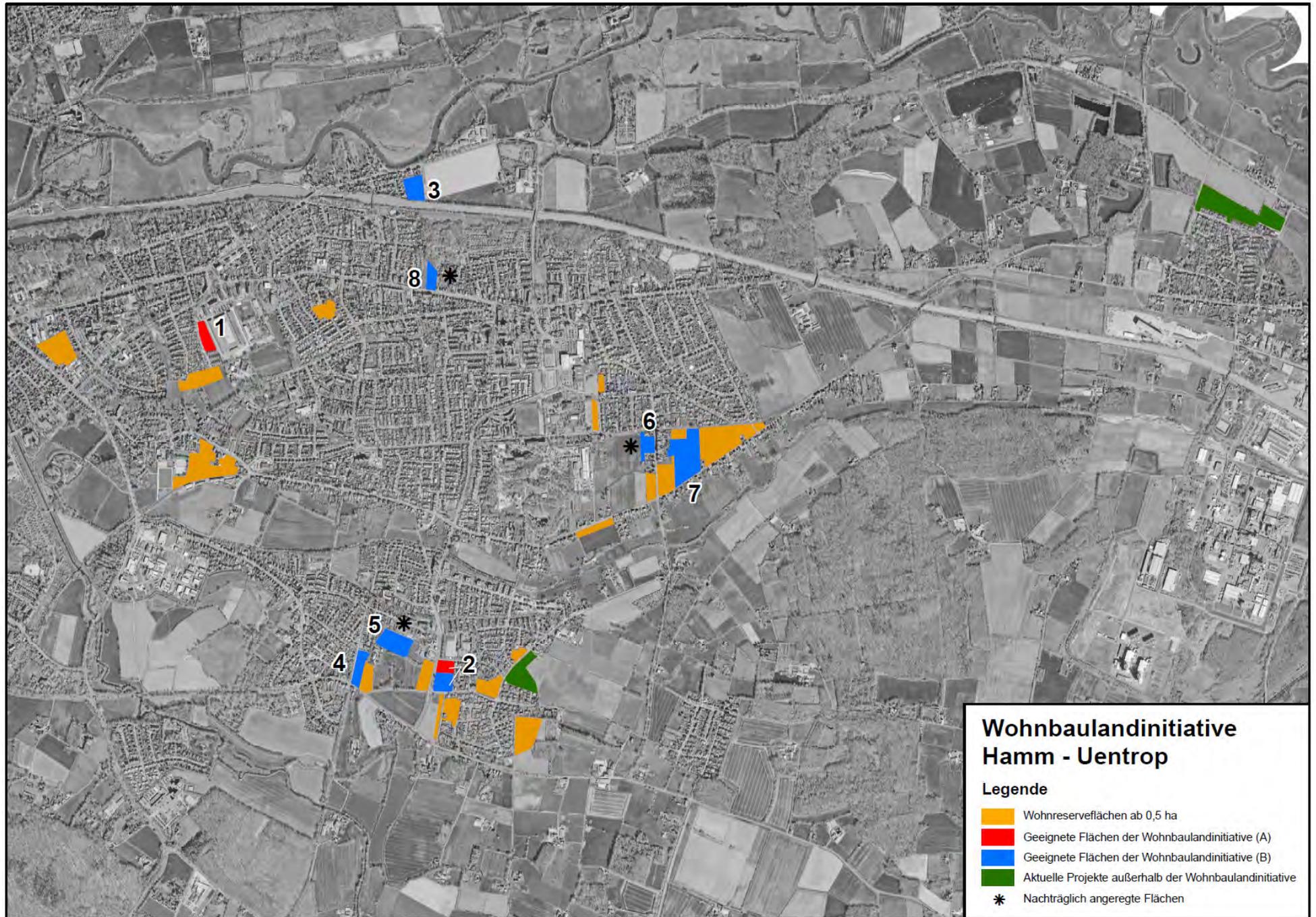
Angenommener Wohnbauflächenbedarf bis 2026: ca. 21,5 ha

Bei einer gemeinsamen Betrachtung der aktuellen Projekte sowie der geeigneten Flächen der Wohnbaulandinitiative ergibt sich für den Stadtbezirk Uentrop ein rechnerischer Wert von ca. 20 ha. Demzufolge stehen für den Stadtbezirk bis 2026 vorerst ausreichend Entwicklungsflächen zur Verfügung. Bis 2034 ergibt sich ein prognostizierter Bedarf von ca. 43 ha. Hierfür stehen weiterhin Wohnreserveflächen und Baulücken (RuhrFIS), ggf. mit einer längerfristigen Entwicklungsperspektive, zur Verfügung. Insgesamt zeigt sich jedoch, dass eine bedarfsgerechte Entwicklung in Uentrop auf Grund der Flächenverfügbarkeit, naturräumlicher Gegebenheiten sowie der Eigentümerstruktur schwieriger zu realisieren ist, als in anderen Stadtbezirken. Hinzu kommt, dass es für Uentrop eine gesteigerte Nachfrage über den rechnerischen Wert hinaus zu geben scheint.

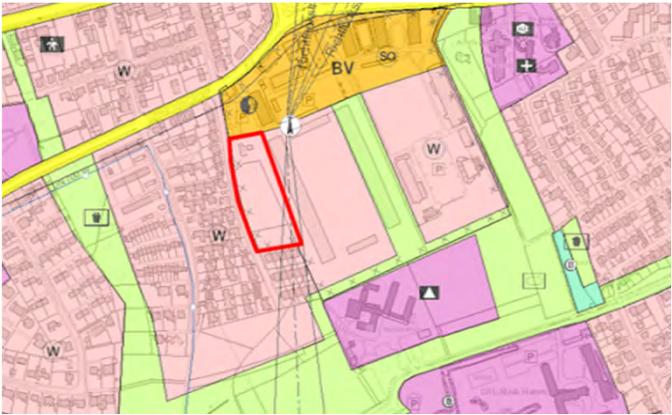
* Dokumentationen zu den einzelnen Veranstaltungen in den Stadtbezirken unter: www.hamm.de/wohnbau.land



Abb. 12, 13: Quelle: Blossey, HGB



Fläche 1: Schützenstraße

Bauplanungsrecht		Flächendaten	
Regionalplan (BRA)	Allgemeiner Siedlungsbereich	Stadtbezirk	Uentrop
Regionalplanentwurf (RVR)	Allgemeiner Siedlungsbereich	Flächengröße	ca. 0,9
FNP-Darstellung	Wohnbaufläche	Eigentümer	Anzahl: 1
B-Plan	Laufendes Verfahren	Handlungsfeld	A
Ausschnitt FNP		Ausschnitt Luftbild	
<p>Hinweise: Neubau von Mehrfamilienhäusern für den öffentlich geförderten Wohnungsbau; Erstzugriff (Kaufoption zu Verkehrswert ohne Bieterverfahren) durch die Kommune gegenüber der BlmA erklärt</p>			
Entwicklungsperspektive			
Handlungsbedarf	B-Plan erforderlich	Anzahl Wohneinheiten	ca. 45
Priorität / Beginn BLP	1; BLP hat begonnen	Typologie / Wohnform	Mehrfamilienhäuser
Mitwirkungsbereitschaft	gegeben	Verfahrensstand	Aufstellungsbeschluss B-Plan 02.122 (Juli 2019)

Fläche 2: An der Lutherkirche

Bauplanungsrecht		Flächendaten	
Regionalplan (BRA)	Allgemeiner Siedlungsbereich	Stadtbezirk	Uentrop
Regionalplanentwurf (RVR)	Allgemeiner Siedlungsbereich	Flächengröße	ca. 1,6 ha
FNP-Darstellung	Wohnbaufläche / Gemeinbedarfsfläche	Eigentümer	Anzahl: 2
B-Plan	Laufendes Verfahren	Handlungsfeld	A und B
Ausschnitt FNP		Ausschnitt Luftbild	
Hinweise: Nutzungsänderung auf Teilen der Gemeinbedarfsfläche zu Wohnzwecken angestrebt; Einbindung bestehender Grünstrukturen und Wegebeziehungen in die Planung			
Entwicklungsperspektive			
Handlungsbedarf	B-Plan erforderlich	Anzahl Wohneinheiten	ca. 15
Priorität / Beginn BLP	1; BLP hat begonnen	Typologie / Wohnform	Ein- und Mehrfamilienhäuser
Mitwirkungsbereitschaft	gegeben	Verfahrensstand	Aufstellungsbeschluss B-Plan 02.120 (März 2019)

Fläche 3: Lippestraße / Friedrichsfeld

Bauplanungsrecht		Flächendaten	
Regionalplan (BRA)	Allgemeiner Siedlungsbereich	Stadtbezirk	Uentrop
Regionalplanentwurf (RVR)	Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich	Flächengröße	2,9 ha
FNP-Darstellung	Fläche für die Landwirtschaft	Eigentümer	>3
B-Plan	rechtskräftig	Handlungsfeld	B
Ausschnitt FNP		Ausschnitt Luftbild	
Hinweise: Verfahren nach § 13b BauGB; Arrondierung der Siedlungsstruktur und Abgrenzung zum Landschaftsraum			
Entwicklungsperspektive			
Handlungsbedarf	B-Plan erforderlich	Anzahl Wohneinheiten	ca. 70
Priorität / Beginn BLP	1; BLP abgeschlossen	Typologie / Wohnform	EFH / MFH
Mitwirkungsbereitschaft	gegeben	Verfahrensstand	Satzungsbeschluss B-Plan 02.119 (März 2020)

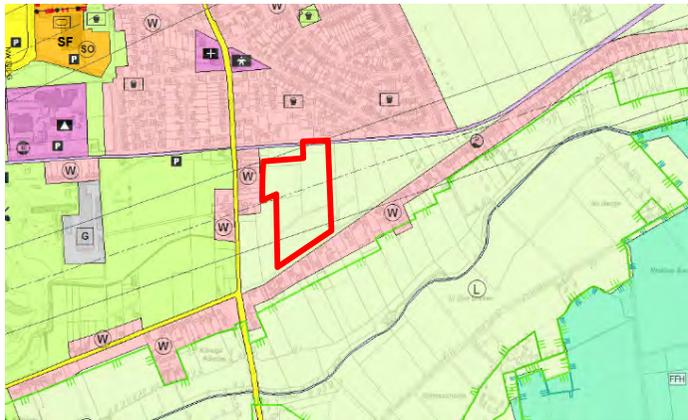
Fläche 4: Östlich Neuenkamp

Bauplanungsrecht		Flächendaten	
Regionalplan (BRA)	Allgemeiner Siedlungsbereich	Stadtbezirk	Uentrop
Regionalplanentwurf (RVR)	Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich	Flächengröße	1,8 ha
FNP-Darstellung	Fläche für die Landwirtschaft	Eigentümer	Anzahl:1
B-Plan	Laufendes Verfahren	Handlungsfeld	B
Ausschnitt FNP		Ausschnitt Luftbild	
Hinweise: Entwässerung bis 50 m Bebauungstiefe möglich; Berücksichtigung von angrenzenden Betrieben; Denkmalschutz Bundschuhhof			
Entwicklungsperspektive			
Handlungsbedarf	B-Plan erforderlich	Anzahl Wohneinheiten	ca. 20
Priorität / Beginn BLP	1; BLP hat begonnen	Typologie / Wohnform	Einzel- und Doppelhäuser
Mitwirkungsbereitschaft	gegeben	Verfahrensstand	Aufstellungsbeschluss B-Plan 02.123 (Oktober 2019)

Fläche 5: Südlich Kirchweg

Bauplanungsrecht		Flächendaten	
Regionalplan (BRA)	Allgemeiner Siedlungsbereich	Stadtbezirk	Uentrop
Regionalplanentwurf (RVR)	Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich	Flächengröße	ca. 1,8 ha
FNP-Darstellung	Fläche für die Landwirtschaft	Eigentümer	Anzahl: 1
B-Plan	Laufendes Verfahren	Handlungsfeld	B
Ausschnitt FNP		Ausschnitt Luftbild	
Hinweise: Fläche durch Eigentümer angeregt; Berücksichtigung von angrenzenden Betrieben; Denkmalschutz Bundschuhhof			
Entwicklungsperspektive			
Handlungsbedarf	B-Plan erforderlich	Anzahl Wohneinheiten	ca. 20
Priorität / Beginn BLP	1; BLP hat begonnen	Typologie / Wohnform	Einzel- und Doppelhäuser
Mitwirkungsbereitschaft	gegeben	Verfahrensstand:	Aufstellungsbeschluss B-Plan 02.123 (Oktober 2019)

Fläche 7: Östlich Braamer Straße

Bauplanungsrecht		Flächendaten	
Regionalplan (BRA)	Allgemeiner Siedlungsbereich	Stadtbezirk	Uentrop
Regionalplanentwurf (RVR)	Allgemeiner Siedlungsbereich	Flächengröße	ca. 3,6 ha
FNP-Darstellung	Fläche für die Landwirtschaft	Eigentümer	Anzahl: 2
B-Plan	Nicht vorhanden	Handlungsfeld	B
Ausschnitt FNP		Ausschnitt Luftbild	
Hinweise: Perspektivfläche Wohnen im Rahmenplan Werries			
Entwicklungsperspektive			
Handlungsbedarf	B-Plan erforderlich	Anzahl Wohneinheiten	ca. 70
Priorität / Beginn BLP	2-3; ab 2022 denkbar	Typologie / Wohnform	Alle Wohnformen möglich
Mitwirkungsbereitschaft	gegeben	Verfahrensstand	-

Fläche 6: Westlich Braamer Straße

Bauplanungsrecht		Flächendaten	
Regionalplan (BRA)	Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich; Zweckbindung Freizeitbereich	Stadtbezirk	Uentrop
Regionalplanentwurf (RVR)	s.o.	Flächengröße	ca. 0,8 ha
FNP-Darstellung	Grünfläche; Parkanlage	Eigentümer	Anzahl: 1
B-Plan	Nicht vorhanden	Handlungsfeld	B
Ausschnitt FNP		Ausschnitt Luftbild	
Hinweise: Straßenrandbebauung möglich			
Entwicklungsperspektive			
Handlungsbedarf	B-Plan erforderlich	Anzahl Wohneinheiten	k.A.
Priorität / Beginn BLP	2; zwischen 2021 und 2023 denkbar	Typologie / Wohnform	k.A.
Mitwirkungsbereitschaft	gegeben	Verfahrensstand	-

Fläche 8: Alter Uentroper Weg

Bauplanungsrecht		Flächendaten	
Regionalplan (BRA)	Allgemeiner Siedlungsbereich	Stadtbezirk	Uentrop
Regionalplanentwurf (RVR)	Allgemeiner Siedlungsbereich	Flächengröße	ca. 0,7
FNP-Darstellung	Grünfläche; naturnahe Entwicklung	Eigentümer	Anzahl: 1
B-Plan	B-Plan erforderlich	Handlungsfeld	B
Ausschnitt FNP		Ausschnitt Luftbild	
Hinweise: Erhalt der Grünverbindung in den Freiraum			
Entwicklungsperspektive			
Handlungsbedarf	B-Plan erforderlich	Anzahl Wohneinheiten	ca. 15
Priorität / Beginn BLP	3; Beginn bei Bedarf ab 2024	Typologie / Wohnform	k.A.
Mitwirkungsbereitschaft	gegeben	Verfahrensstand	-

Wohnbaulandinitiative in den Stadtbezirken

5.3 Rhynern

Der Stadtbezirk Rhynern ist flächenmäßig der größte Stadtbezirk und weitgehend ländlich geprägt. Er profitiert einerseits von dem hohen Anteil an Freiraumflächen und Waldgebieten, die der Naherholung dienen, andererseits von einer guten Verkehrsanbindung. Am 23.11.2018 fand im Stadtbezirk Uentrop die öffentliche Bürgerveranstaltung im Rahmen der Wohnbaulandinitiative statt. *

Aktuelle Projekte: Die Projekte 10, 11 und 12 sind gleichzeitig Flächen der Wohnbaulandinitiative. Mit Bauleitplanverfahren wurde begonnen.

Geeignete Flächen der Wohnbaulandinitiative: ca. 13 ha

Angenommener Wohnbauflächenbedarf bis 2026: ca. 14,5 ha

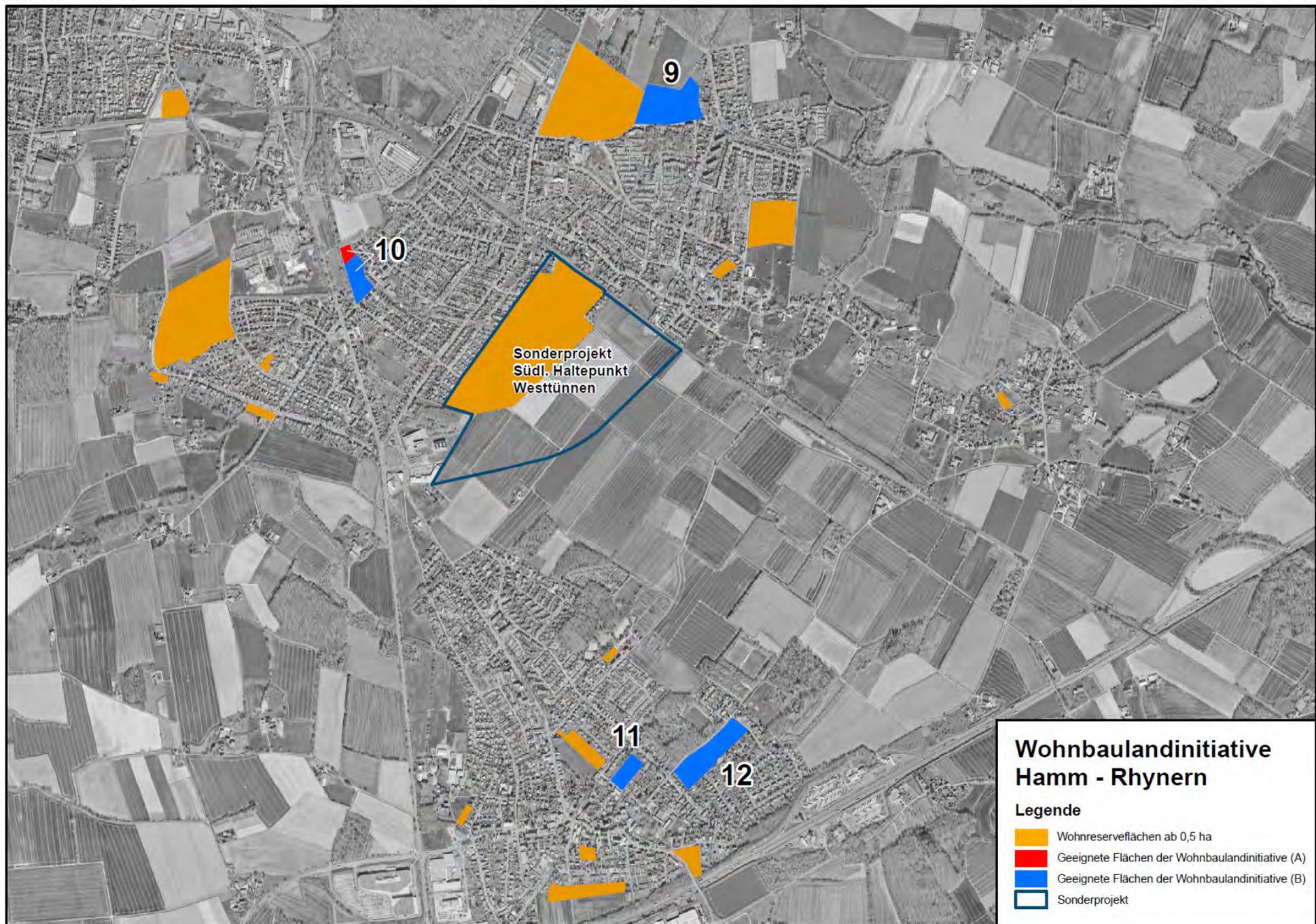
Im Stadtbezirk Rhynern sind derzeit keine aktuellen Projekte außerhalb der Wohnbaulandinitiative in Bearbeitung. Durch die Betrachtung der geeigneten Flächen der Wohnbaulandinitiative ergibt sich für den Stadtbezirk ein rechnerischer Wert von ca. 13 ha. Demzufolge stehen für den Stadtbezirk bis 2026 nahezu ausreichend Entwicklungsflächen zur Verfügung. Ein wichtiger Entwicklungsbereich für den Stadtbezirk stellt das Sonderprojekt südlich des Haltepunktes Westtünnen dar. Hier soll auf einer Fläche von ca. 23 ha ein neues Quartier entstehen. Langfristig ist an dieser Stelle eine bauliche Entwicklung von insgesamt 54 ha denkbar.

* Dokumentationen zu den einzelnen Veranstaltungen in den Stadtbezirken unter: www.hamm.de/wohnbau.land

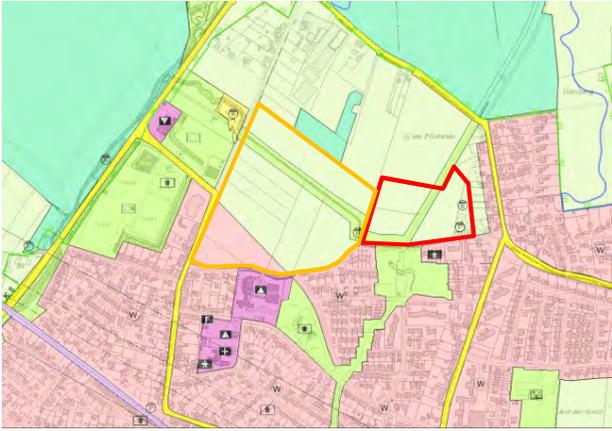
Bis 2034 ergibt sich ein prognostizierter Bedarf von ca. ca. 29 ha. Wie in Uentrop ist auch in Rhynern von einer gesteigerten Nachfrage über den rechnerischen Wert hinaus auszugehen. Neben dem Sonderprojekt stehen weiterhin Wohnreserveflächen und Baulücken (RuhrFIS), ggf. mit einer längerfristigen Entwicklungsperspektive, zur Verfügung. Insgesamt zeigt sich, dass eine bedarfsgerechte Entwicklung in Rhynern, vor allem Dank der Entwicklungsmöglichkeiten durch das Sonderprojekt, langfristig gesichert möglich ist.



Abb. 14: Quelle: Blossey



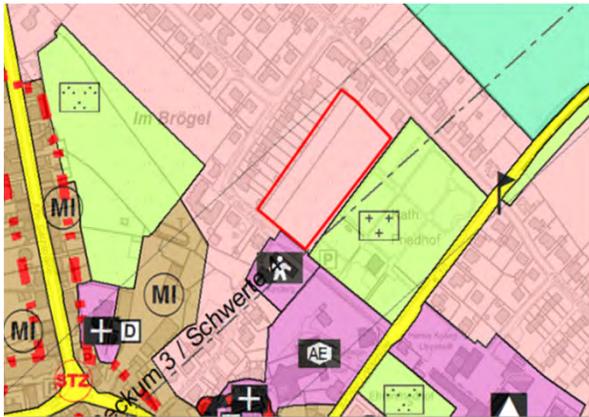
Fläche 9: Nördlich Pählenweg

Bauplanungsrecht		Flächendaten	
Regionalplan (BRA)	Allgemeiner Siedlungsbereich	Stadtbezirk	Rhynern, Westtünnen
Regionalplanentwurf (RVR)	Allgemeiner Siedlungsbereich	Flächengröße	ca. 4 ha
FNP-Darstellung	Fläche für die Landwirtschaft; Grünfläche	Eigentümer	Anzahl: 2
B-Plan	Nicht vorhanden	Handlungsfeld	B
Ausschnitt FNP		Ausschnitt Luftbild	
Hinweise: Entwässerung sowie verkehrliche Erschließung ggf. schwierig; Erhalt der grünen Wegeverbindung; Entwicklung der sich westlich anschließenden Fläche aus Gründen des Immissionsschutzes derzeit nicht möglich			
Entwicklungsperspektive			
Handlungsbedarf	B-Plan erforderlich	Anzahl Wohneinheiten	k.A.
Priorität / Beginn BLP	2 -3; ab 2022 denkbar	Typologie / Wohnform	Einzel- und Doppelhäuser
Mitwirkungsbereitschaft	gegeben	Verfahrensstand	-

Fläche 10: Käthe-Kollwitz-Weg / Dürerstraße

Bauplanungsrecht		Flächendaten	
Regionalplan (BRA)	Allgemeiner Siedlungsbereich	Stadtbezirk	Rhynern, Berge
Regionalplanentwurf (RVR)	Allgemeiner Siedlungsbereich	Flächengröße	1,7 ha
FNP-Darstellung	Grünfläche mit Regenrückhaltefunktion	Eigentümer	Anzahl: 3
B-Plan	Nicht vorhanden	Handlungsfeld	A und B
Ausschnitt FNP		Ausschnitt Luftbild	
Hinweise: Entwässerung ggf. schwierig			
Entwicklungsperspektive			
Handlungsbedarf	B-Plan erforderlich	Anzahl Wohneinheiten	ca. 25
Priorität / Beginn BLP	1; BLP hat begonnen	Typologie / Wohnform	EFH / DH / RH
Mitwirkungsbereitschaft	gegeben	Verfahrensstand	Aufstellungsbeschluss B-Plan 03.099 (Dezember 2019)

Fläche 11: Auf der Helle

Bauplanungsrecht		Flächendaten	
Regionalplan (BRA)	Allgemeiner Siedlungsbereich	Stadtbezirk	Rhynern
Regionalplanentwurf (RVR)	Allgemeiner Siedlungsbereich	Flächengröße	ca. 1 ha
FNP-Darstellung	Wohnbaufläche	Eigentümer	Anzahl: 2
B-Plan	Laufendes Verfahren	Handlungsfeld	B
Ausschnitt FNP		Ausschnitt Luftbild	
Hinweise: -			
Entwicklungsperspektive			
Handlungsbedarf	B-Plan erforderlich	Anzahl Wohneinheiten	ca. 40
Priorität / Beginn BLP	1; BLP hat begonnen	Typologie / Wohnform	Mehrgeschossiges, seniorengerechtes Wohnen und Einzelhäuser
Mitwirkungsbereitschaft	gegeben	Verfahrensstand	Offenlegungsbeschluss B-Plan 03.092 (Oktober 2019)

Fläche 12: An der Lohschule

Bauplanungsrecht		Flächendaten	
Regionalplan (BRA)	Allgemeiner Siedlungsbereich	Stadtbezirk	Rhynern
Regionalplanentwurf (RVR)	Allgemeiner Siedlungsbereich	Flächengröße	ca. 3,6 ha
FNP-Darstellung	Wohnbaufläche	Eigentümer	Anzahl: 1
B-Plan	Laufendes Verfahren	Handlungsfeld	B
Ausschnitt FNP		Ausschnitt Luftbild	
Hinweise: -			
Entwicklungsperspektive			
Handlungsbedarf	B-Plan erforderlich	Anzahl Wohneinheiten	ca. 70
Priorität / Beginn BLP	1; BLP hat begonnen	Typologie / Wohnform	Einzel-, Doppel- und Mehrfamilienhäuser
Mitwirkungsbereitschaft	gegeben	Verfahrensstand	Aufstellungsbeschluss B-Plan 03.097 (März 2020)

Wohnbaulandinitiative in den Stadtbezirken

5.4 Pelkum

Der Stadtbezirk Pelkum profitiert von seinem teilweise erhaltenen dörflichen Charakter mit Einbindung in den Landschaftsraum auf der einen sowie von der Anbindung an die Haldenlandschaft des Lippeparks und seine industriellen Vorgeschichte auf der anderen Seite. Am 04.12.2019 fand im Stadtbezirk Pelkum die öffentliche Bürgerveranstaltung im Rahmen der Wohnbaulandinitiative statt.*

Aktuelle Projekte: ca. 15 ha

Geeignete Flächen der Wohnbaulandinitiative: 5 ha

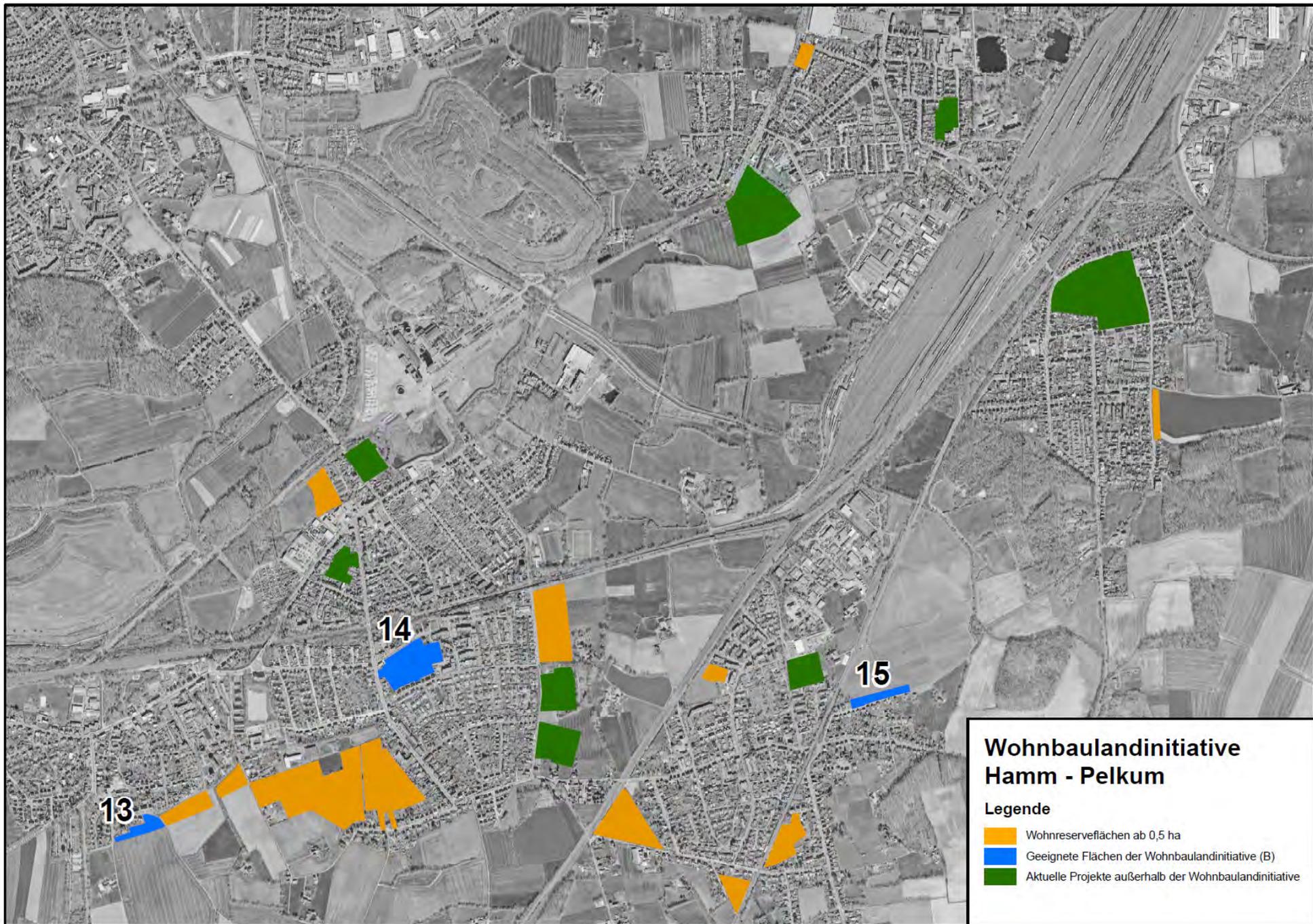
Angenommener Wohnbauflächenbedarf bis 2026: ca. 15 ha

Bei einer gemeinsamen Betrachtung der aktuellen Projekte sowie der geeigneten Flächen der Wohnbaulandinitiative ergibt sich ein rechnerischer Wert von ca. 20 ha. Demzufolge stehen für den Stadtbezirk bis 2026 ausreichend Entwicklungsflächen zur Verfügung. Eine besondere Situation liegt in Pelkum durch das Sonderprojekt der ehemaligen Bergbaufläche Heinrich-Robert vor. Durch die aktuelle Rahmenplanung für das CreativRevier ergeben sich, neben zwei großen Wohnbauflächen (ca. 13 ha), neue Impulse für den Stadtbezirk, die sich auch auf den zukünftigen Flächenbedarf auswirken können. Der prognostizierte Flächenbedarf von ca. 30 ha bis zum Jahr 2034 wäre so abgedeckt.

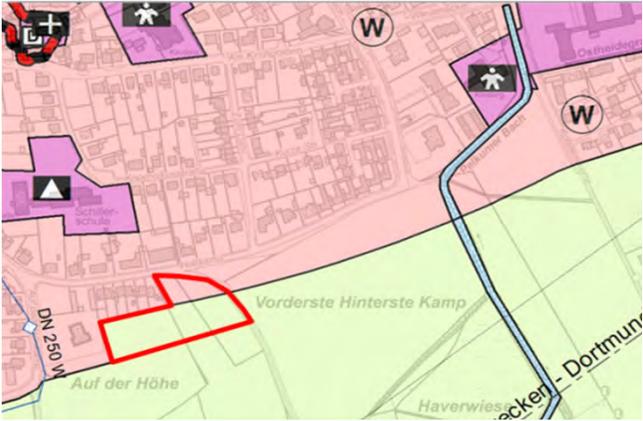


* Dokumentationen zu den einzelnen Veranstaltungen in den Stadtbezirken unter: www.hamm.de/wohnbau.land

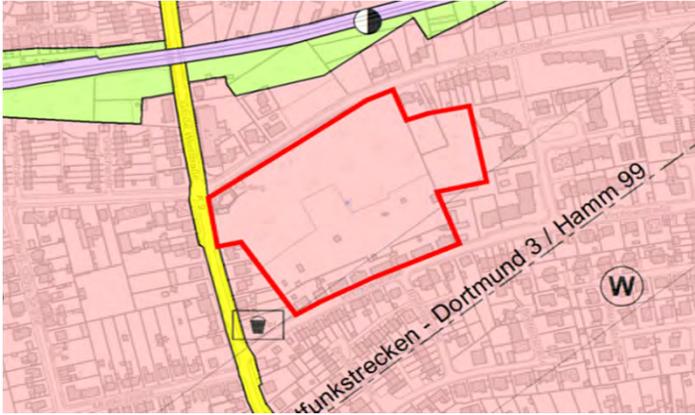
Abb. 15, 16: Quelle: Blossey



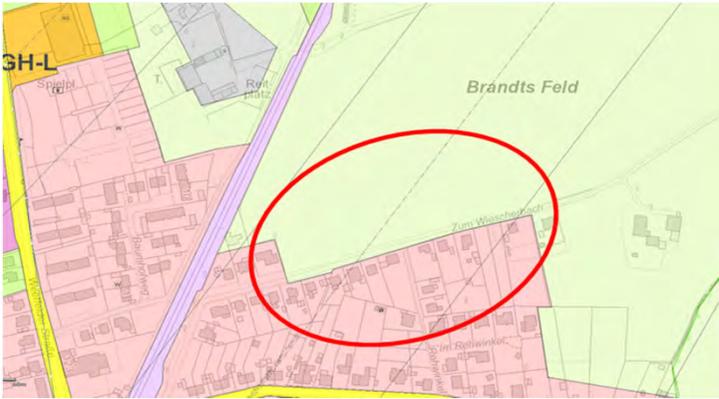
Fläche 13: Südlich Holtkamp

Bauplanungsrecht		Flächendaten	
Regionalplan (BRA)	Allgemeiner Siedlungsbereich	Stadtbezirk	Pelkum
Regionalplanentwurf (RVR)	Allgemeiner Siedlungsbereich	Flächengröße	ca. 0,8 ha
FNP-Darstellung	Wohnbaufläche / Fläche für die Landwirtschaft	Eigentümer	Anzahl: 2
B-Plan	Laufendes Verfahren	Handlungsfeld	B
Ausschnitt FNP		Ausschnitt Luftbild	
Hinweise: -			
Entwicklungsperspektive			
Handlungsbedarf	B-Plan erforderlich	Anzahl Wohneinheiten	ca. 15
Priorität / Beginn BLP	1; BLP hat begonnen	Typologie / Wohnform	EFH
Mitwirkungsbereitschaft	gegeben	Verfahrensstand	Aufstellungsbeschluss B-Plan 04.078 (Dezember 2019)

Fläche 14: Robert-Koch-Straße

Bauplanungsrecht-		Flächendaten	
Regionalplan (BRA)	Allgemeiner Siedlungsbereich	Stadtbezirk	Pelkum
Regionalplanentwurf (RVR)	Allgemeiner Siedlungsbereich	Flächengröße	ca. 3,1 ha
FNP-Darstellung	Wohnbaufläche	Eigentümer	Anzahl: 1
B-Plan	Nr. 04.024 (entspricht nicht mehr heutigen Erfordernissen)	Handlungsfeld	B
Ausschnitt FNP		Ausschnitt Luftbild	
Hinweise: Umgang mit Baumbestand muss geprüft werden			
Entwicklungsperspektive			
Handlungsbedarf	B-Planänderung erforderlich	Anzahl Wohneinheiten	ca. 80
Priorität / Beginn BLP	2; Beginn der BLP ab 2021 denkbar	Typologie / Wohnform	EFH / MFH
Mitwirkungsbereitschaft	gegeben	Verfahrensstand	-

Fläche 15: Zum Wiescherbach

Bauplanungsrecht		Flächendaten	
Regionalplan (BRA)	Allgemeiner Siedlungsbereich	Stadtbezirk	Pelkum
Regionalplanentwurf (RVR)	Allgemeiner Siedlungsbereich	Flächengröße	ca. 0,7 ha
FNP-Darstellung	Fläche für die Landwirtschaft	Eigentümer	Anzahl: 1
B-Plan	Nicht vorhanden	Handlungsfeld	B
Ausschnitt FNP		Ausschnitt Luftbild	
Hinweise: -			
Entwicklungsperspektive			
Handlungsbedarf	B-Plan erforderlich	Anzahl Wohneinheiten	ca. 15
Priorität / Beginn BLP	3; bei Bedarf ab 2024 denkbar	Typologie / Wohnform	EFH / DH
Mitwirkungsbereitschaft	gegeben	Verfahrensstand	-

Wohnbaulandinitiative in den Stadtbezirken

5.5 Herringen

Der Stadtbezirk Herringen ist geprägt von seiner reizvollen Lage am Landschaftsrand auf der einen sowie vom urbanen Grün in Form des Lippeparks auf der anderen Seite. Am 30.09.2019 fand im Stadtbezirk Herringen die öffentliche Bürgerveranstaltung im Rahmen der Wohnbaulandinitiative statt. *

Aktuelle Projekte: ca. 7 ha

Geeignete Flächen der Wohnbaulandinitiative: 11 ha

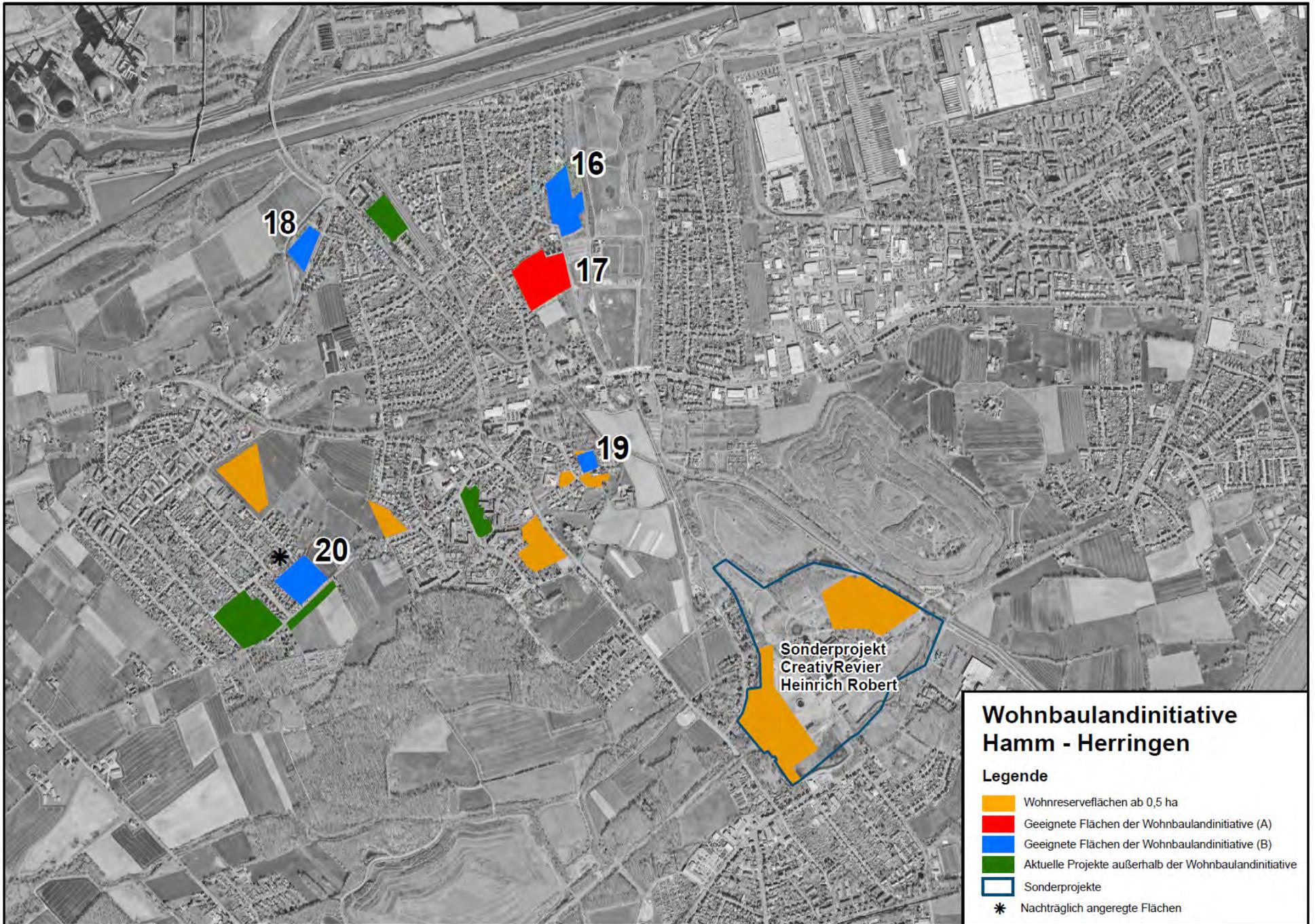
Angenommener Wohnbauflächenbedarf bis 2026: ca. 16 ha

Bei einer gemeinsamen Betrachtung der aktuellen Projekte sowie der geeigneten Flächen der Wohnbaulandinitiative ergibt sich ein rechnerischer Wert von ca. 18 ha. Demzufolge stehen für den Stadtbezirk bis 2026 ausreichend Entwicklungsflächen zur Verfügung. Ebenso wie in Pelkum ergeben sich durch die aktuelle Rahmenplanung für das CreativRevier, im Übergang zwischen den Stadtbezirken, neue Impulse für den Stadtbezirk, die sich auf den zukünftigen Flächenbedarf auswirken können. Der prognostizierte Flächenbedarf von ca. 32 ha bis zum Jahr 2034 kann neben weiterhin bestehenden Wohnreserveflächen und Baulücken mit einer längerfristigen Entwicklungsperspektive (RuhrFIS), abgedeckt werden.

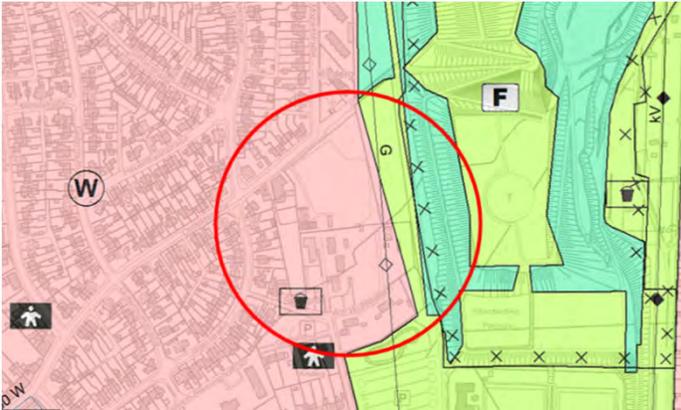
* Dokumentationen zu den einzelnen Veranstaltungen in den Stadtbezirken unter: www.hamm.de/wohnbau.land



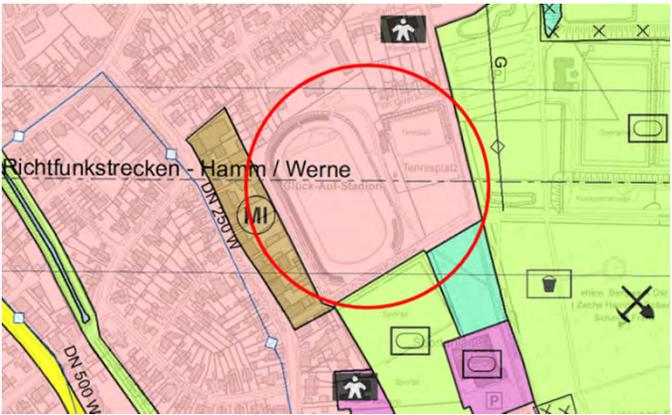
Abb. 17, 18: Quelle: Blossey



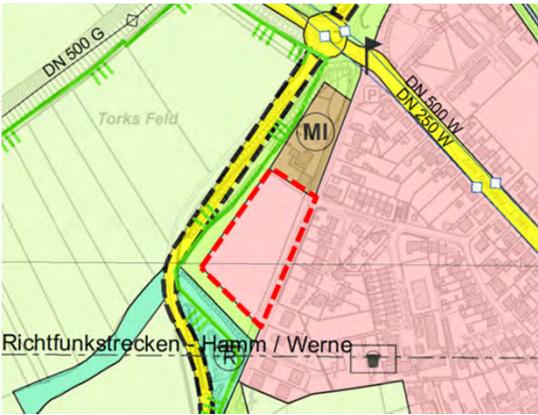
Fläche 16: Am Wiesenteich

Bauplanungsrecht		Flächendaten	
Regionalplan (BRA)	Allgemeiner Siedlungsbereich	Stadtbezirk	Herringen
Regionalplanentwurf (RVR)	Allgemeiner Siedlungsbereich	Flächengröße	ca. 3,8 ha
FNP-Darstellung	Wohnbaufläche	Eigentümer	Anzahl: 2
B-Plan	Laufendes Verfahren	Handlungsfeld	B
Ausschnitt FNP		Ausschnitt Luftbild	
Hinweise: Entwicklung des ehem. Bergbaugrundstückes erfolgt in zwei Bauabschnitten unter Erhalt des bestehenden Gehölzstreifens			
Entwicklungsperspektive			
Handlungsbedarf	B-Plan erforderlich	Anzahl Wohneinheiten	ca. 80 WE
Priorität / Beginn BLP	1; BLP hat begonnen	Typologie / Wohnform	DH / RH / MFH
Mitwirkungsbereitschaft	gegeben	Verfahrensstand	Aufstellungsbeschluss B-Plan 05.080 (März 2020)

Fläche 17: Heinrich-Schmidt-Straße

Bauplanungsrecht		Flächendaten	
Regionalplan (BRA)	Allgemeiner Siedlungsbereich	Stadtbezirk	Herringen
Regionalplanentwurf (RVR)	Allgemeiner Siedlungsbereich	Flächengröße	3,5 ha
FNP-Darstellung	Wohnbaufläche	Eigentümer	Anzahl: 1
B-Plan	Laufendes Verfahren	Handlungsfeld	A
Ausschnitt FNP		Ausschnitt Luftbild	
<p>Hinweise: Entwässerungsplanung und Maßnahmen zur äußeren Erschließung erforderlich; Nutzungsverlagerung ist zu prüfen; derzeit Nutzung als Ausweichplatz</p>			
Entwicklungsperspektive			
Handlungsbedarf	B-Plan erforderlich	Anzahl Wohneinheiten	k.A.
Priorität / Beginn BLP	2-3; Beginn eines Wettbewerbsverfahrens ab 2021 denkbar	Typologie / Wohnform	k.A.
Mitwirkungsbereitschaft	Stadt Hamm	Verfahrensstand	Aufstellungsbeschluss B-Plan 05.058 (Mai 2005)

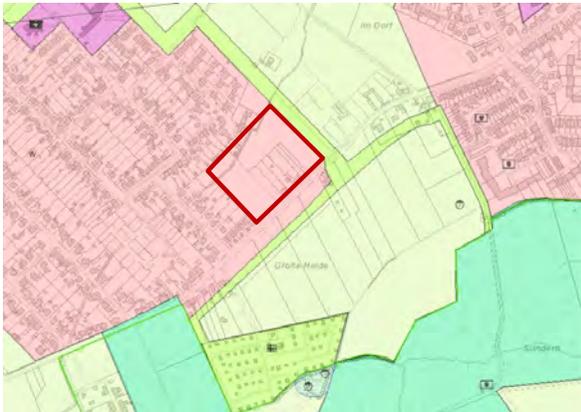
Fläche 18: Kanaltrasse

Bauplanungsrecht		Flächendaten	
Regionalplan (BRA)	Allgemeiner Siedlungsbereich	Stadtbezirk	Herringen
Regionalplanentwurf (RVR)	Allgemeiner Siedlungsbereich	Flächengröße	ca. 1,2 ha
FNP-Darstellung	Wohnbaufläche	Eigentümer	Anzahl: 1
B-Plan	Nr. 05.055 (rechtsverbindlich)	Handlungsfeld	B
Ausschnitt FNP		Ausschnitt Luftbild	
Hinweise: erneuter Anstoß einer möglichen wohnbaulichen Entwicklung über Eigentümerbefragung			
Entwicklungsperspektive			
Handlungsbedarf	-	Anzahl Wohneinheiten	ca. 20
Priorität / Beginn BLP	1; BLP abgeschlossen	Typologie / Wohnform	Einzel- und Doppelhäuser
Mitwirkungsbereitschaft	gegeben	Verfahrensstand	Satzungsbeschluss (April 2005)

Fläche 19: Funkelandstraße

Bauplanungsrecht		Flächendaten	
Regionalplan (BRA)	Allgemeiner Siedlungsbereich	Stadtbezirk	Herringen
Regionalplanentwurf (RVR)	Allgemeiner Siedlungsbereich	Flächengröße	ca. 0,5 ha
FNP-Darstellung	Wohnbaufläche	Eigentümer	Anzahl: 1
B-Plan	05.016 (entspricht nicht mehr heutigen Erfordernissen)	Handlungsfeld	B
Ausschnitt FNP		Ausschnitt Luftbild	
Hinweise: -			
Entwicklungsperspektive			
Handlungsbedarf	B-Plan erforderlich	Anzahl Wohneinheiten	k.A.
Priorität / Beginn BLP	2; Beginn der BLP ab 2021 denkbar	Typologie / Wohnform	Einzel- und Doppelhäuser
Mitwirkungsbereitschaft	gegeben	Verfahrensstand	-

Fläche 20: Holzstraße

Bauplanungsrecht		Flächendaten	
Regionalplan (BRA)	Allgemeiner Siedlungsbereich	Stadtbezirk	Herringen
Regionalplanentwurf (RVR)	Allgemeiner Siedlungsbereich	Flächengröße	ca. 2 ha
FNP-Darstellung	Wohnbaufläche	Eigentümer	Anzahl: 3
B-Plan	Nicht vorhanden	Handlungsfeld	B
Ausschnitt FNP		Ausschnitt Luftbild	
Hinweise: nachträglich angeregte Fläche			
Entwicklungsperspektive			
Handlungsbedarf	B-Plan erforderlich	Anzahl Wohneinheiten	k.A.
Priorität / Beginn BLP	3; bei Bedarf ab 2024 denkbar	Typologie / Wohnform	Einzel- und Doppelhäuser
Mitwirkungsbereitschaft	Überwiegend gegeben	Verfahrensstand	-

Wohnbaulandinitiative in den Stadtbezirken

5.6 Bockum-Hövel

Der Stadtbezirk Bockum-Hövel gehört, neben dem Stadtbezirk Mitte, mit ca. 35.000 Menschen zu den einwohnerstärksten Bezirken im gesamten Stadtgebiet. Er ist geprägt durch den Übergang zur offenen Münsterländer Parklandschaft im Norden sowie durch die neu genutzten Flächen der ehem. Zeche Radbod, die heute Gewerbe, Kultur und Naherholung miteinander kombiniert sowie eine Anbindung an die Haldenlandschaft des Lippeparks eröffnet. Am 28.03.2019 fand im Stadtbezirk die öffentliche Bürgerveranstaltung im Rahmen der Wohnbaulandinitiative statt. *

Aktuelle Projekte: ca. 10 ha

Geeignete Flächen der Wohnbaulandinitiative: 35 ha

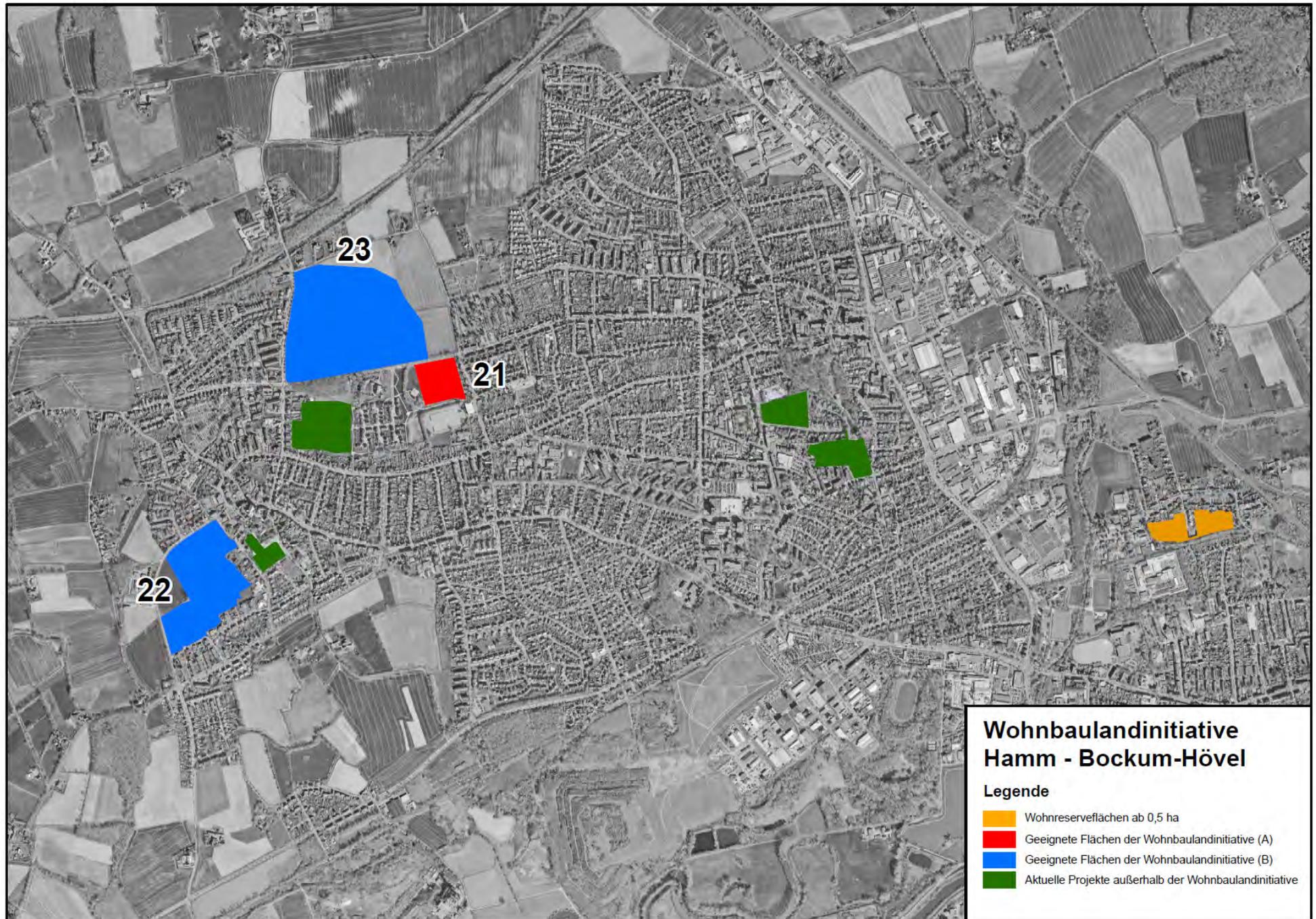
Angenommener Wohnbauflächenbedarf bis 2026: ca. 28 ha

Bei einer gemeinsamen Betrachtung der aktuellen Projekte sowie der geeigneten Flächen der Wohnbaulandinitiative ergibt sich ein rechnerischer Wert von ca. 45 ha. Demzufolge steht für den Stadtbezirk bis 2026 rechnerisch ausreichend Entwicklungsfläche zur Verfügung. Der überwiegende Teil der geeigneten Fläche verteilt sich auf zwei große Entwicklungsbereiche. Mögliche Entwicklungshemmnisse bei einer der Flächen würden in diesem Fall zu einer enormen Reduzierung des Flächenangebotes führen. Bis 2034 ergibt sich ein prognostizierter Bedarf von ca. 56 ha. Hierfür stehen im Stadtbezirk derzeit keine weiteren Wohnreserveflächen und Baulücken zur Verfügung.



* Dokumentationen zu den einzelnen Veranstaltungen in den Stadtbezirken unter: www.hamm.de/wohnbauand

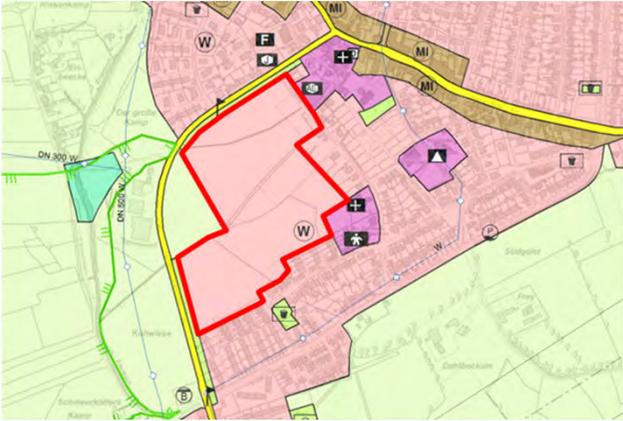
Abb. 19, 20: Quelle: Blossey



Fläche 23: Östlich Barsener Straße

Bauplanungsrecht		Flächendaten	
Regionalplan (BRA)	Allgemeiner Siedlungsbereich	Stadtbezirk	Bockum-Hövel
Regionalplanentwurf (RVR)	Allgemeiner Siedlungsbereich	Flächengröße	ca. 21 ha
FNP-Darstellung	Wohnbaufläche, überwiegend Fläche für die Landwirtschaft	Eigentümer	Anzahl: 1
B-Plan	Nicht vorhanden	Handlungsfeld	B
Ausschnitt FNP		Ausschnitt Luftbild	
<p>Hinweise: erfordert umfassendes städtebauliches Konzept; Umsetzung in Bauabschnitten, angepasst an zukünftige Bedarfsentwicklung; abschließende Klärung mit Eigentümerin steht noch aus</p>			
Entwicklungsperspektive			
Handlungsbedarf	Strukturkonzept und B-Plan erforderlich	Anzahl Wohneinheiten	k.A.
Priorität / Beginn BLP	3; bei Bedarf ab 2024 denkbar	Typologie / Wohnform	Alle Wohnformen möglich
Mitwirkungsbereitschaft	Grundsätzlich gegeben	Verfahrensstand	-

Fläche 22: Östlich Tarnowitzer Straße

Bauplanungsrecht		Flächendaten	
Regionalplan (BRA)	Allgemeiner Siedlungsbereich	Stadtbezirk	Bockum-Hövel
Regionalplanentwurf (RVR)	Allgemeiner Siedlungsbereich	Flächengröße	ca. 10 ha
FNP-Darstellung	Wohnbaufläche	Eigentümer	Anzahl: 2
B-Plan	Nr. 06.033 (entspricht nicht mehr heutigen Erfordernissen)	Handlungsfeld	B
Ausschnitt FNP		Ausschnitt Luftbild	
Hinweise: überholte Festsetzungsstruktur; Entwicklung ist abhängig von der Verfügbarkeit landwirtschaftlicher Ersatzflächen			
Entwicklungsperspektive			
Handlungsbedarf	B-Planänderung erforderlich	Anzahl Wohneinheiten	ca. 200
Priorität / Beginn BLP	2; Beginn der BLP zwischen 2021 und 2023 denkbar	Typologie / Wohnform	Alle Wohnformen möglich
Mitwirkungsbereitschaft	Grundsätzlich gegeben	Verfahrensstand	-

Fläche 21: Südlich Horster Straße

Bauplanungsrecht		Flächendaten	
Regionalplan (BRA)	Allgemeiner Siedlungsbereich	Stadtbezirk	Bockum-Hövel
Regionalplanentwurf (RVR)	Allgemeiner Siedlungsbereich	Flächengröße	3,2 ha
FNP-Darstellung	Grünfläche; Sportplatz	Eigentümer	Anzahl: 1
B-Plan	Nr. 06.074: Grünfläche mit Zweckbestimmung Sportanlage	Handlungsfeld	A
Ausschnitt FNP		Ausschnitt Luftbild	
Hinweise: ursprünglich geplante Sportanlage wird an dieser Stelle nicht mehr benötigt			
Entwicklungsperspektive			
Handlungsbedarf	B-Plan Änderung erforderlich	Anzahl Wohneinheiten	ca. 40 – 60
Priorität / Beginn BLP	1; BLP hat begonnen	Typologie / Wohnform	Alle Wohnformen möglich
Mitwirkungsbereitschaft	Stadt Hamm	Verfahrensstand	Aufstellungsbeschluss B-Plan 06.094 (März 2020)

Wohnbaulandinitiative in den Stadtbezirken

5.7 Heessen

Der Stadtbezirk Heessen ist der walddreichste Bezirk im gesamten Stadtgebiet und von der landschaftlich reizvollen Lage an den Lippeauen gekennzeichnet. Am 26.06.2019 fand im Stadtbezirk die öffentliche Bürgerveranstaltung im Rahmen der Wohnbaulandinitiative statt.

Aktuelle Projekte: ca. 5,5 ha

Geeignete Flächen der Wohnbaulandinitiative: 26 ha

Angenommener Wohnbauflächenbedarf bis 2026: ca. 19 ha

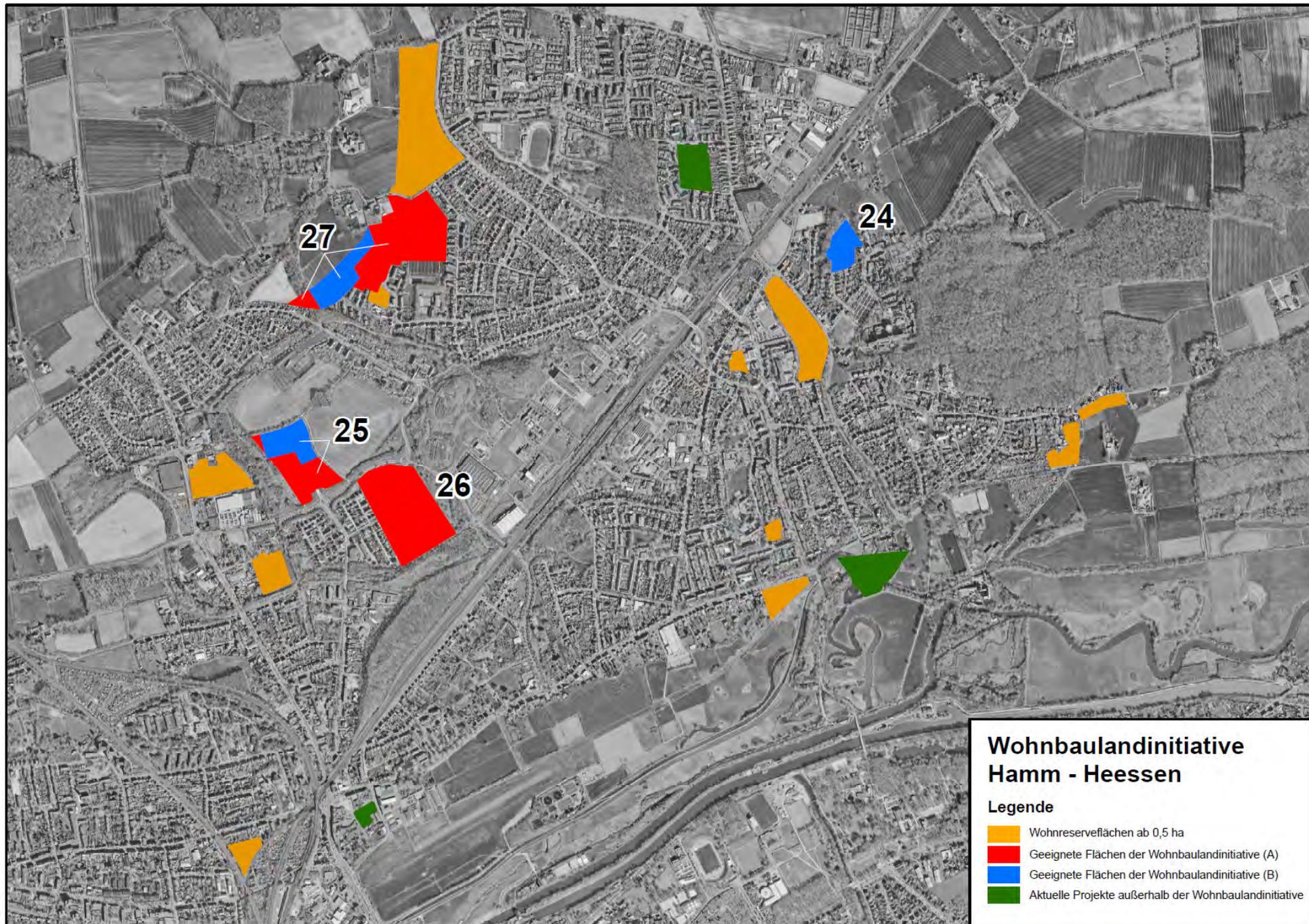
Bei einer gemeinsamen Betrachtung der aktuellen Projekte sowie der geeigneten Flächen der Wohnbaulandinitiative ergibt sich ein rechnerischer Wert von ca. 31,5 ha. Demzufolge stehen für den Stadtbezirk bis 2026 mehr als ausreichend Entwicklungsflächen zur Verfügung.

In Heessen liegt eine besondere Situation durch die große Anzahl an Flächen in städtischer Hand vor. Zudem liegen große, geeignete Flächen in räumlicher Nähe zueinander, worauf im Sinne einer bedarfsgerechten und ausgewogenen Entwicklung besondere Rücksicht zu nehmen ist. Der Entwicklungshorizont dieser Flächen liegt daher entsprechend weit in der Zukunft. Der prognostizierte Flächenbedarf von ca. 38 ha bis zum Jahr 2034 wäre damit bereits abdeckt. Weiterhin stehen Wohnreserveflächen und Baulücken, ggf. mit einer längerfristigen Entwicklungsperspektive, zur Verfügung.

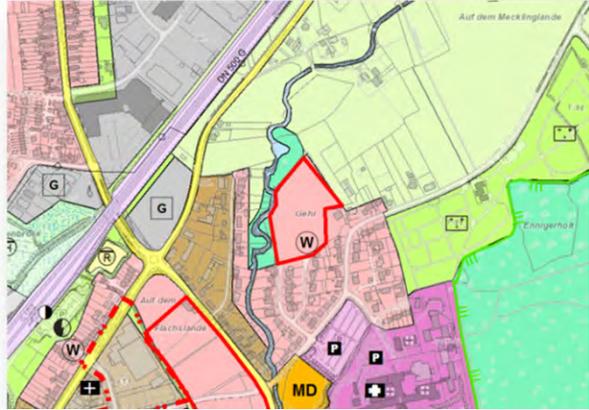
* Dokumentationen zu den einzelnen Veranstaltungen in den Stadtbezirken finden Sie unter: www.hamm.de/wohnbauand



Abb. 21: Quelle: Blossey



Fläche 24: Nördliche Gehr

Bauplanungsrecht		Flächendaten	
Regionalplan (BRA)	Allgemeiner Siedlungsbereich	Stadtbezirk	Heessen
Regionalplanentwurf (RVR)	Allgemeiner Siedlungsbereich	Flächengröße	ca. 2 ha
FNP-Darstellung	Wohnbaufläche	Eigentümer	Anzahl: 1
B-Plan	Laufendes Verfahren	Handlungsfeld	B
Ausschnitt FNP		Ausschnitt Luftbild	
Hinweise: Arrondierung des Siedlungsrandes; Entwässerung auf Grund der bestehenden hohen hydraulischen Auslastung problematisch			
Entwicklungsperspektive			
Handlungsbedarf	B-Plan erforderlich	Anzahl Wohneinheiten	k.A.
Priorität / Beginn BLP	1; BLP hat begonnen	Typologie / Wohnform	Einzel- und Doppelhäuser
Mitwirkungsbereitschaft	gegeben	Verfahrensstand	Aufstellungsbeschluss B-Plan 07.106 (Oktober 2019)

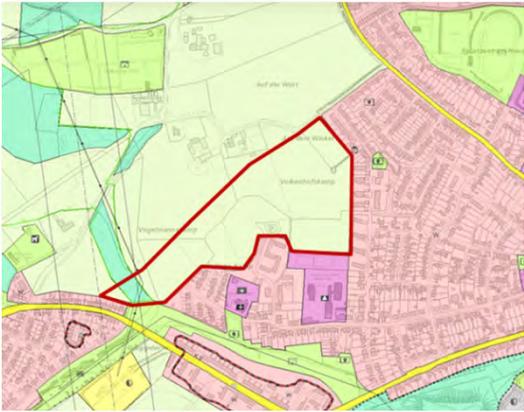
Fläche 25: Nördlich Sachsenring

Bauplanungsrecht		Flächendaten	
Regionalplan (BRA)	Allgemeiner Siedlungsbereich	Stadtbezirk	Heessen
Regionalplanentwurf (RVR)	Allgemeiner Siedlungsbereich	Flächengröße	ca. 6 ha
FNP-Darstellung	Wohnbaufläche	Eigentümer	Anzahl: > 3
B-Plan	Nicht vorhanden	Handlungsfeld	A und B
Ausschnitt FNP		Ausschnitt Luftbild	
<p>Hinweise: erfordert umfassendes städtebauliches Konzept; Anzahl der Eigentümer entspricht nicht den Kriterien der Wohnbaulandinitiative, Entwicklung unter Vorbehalt</p>			
Entwicklungsperspektive			
Handlungsbedarf	B-Plan erforderlich	Anzahl Wohneinheiten	ca. 100 -120
Priorität / Beginn BLP	3; bei Bedarf ab 2024 denkbar	Typologie / Wohnform	Alle Wohnformen möglich
Mitwirkungsbereitschaft	Überwiegend gegeben	Verfahrensstand	-

Fläche 26: Heimshof Ost

Bauplanungsrecht		Flächendaten	
Regionalplan (BRA)	Allgemeiner Siedlungsbereich	Stadtbezirk	Heessen
Regionalplanentwurf (RVR)	Allgemeiner Siedlungsbereich	Flächengröße	ca. 6,8 ha
FNP-Darstellung	Wohnbaufläche	Eigentümer	Anzahl: 1
B-Plan	07.098 (rechtskräftig)	Handlungsfeld	A
Ausschnitt FNP		Ausschnitt Luftbild	
Hinweise: -			
Entwicklungsperspektive			
Handlungsbedarf	-	Anzahl Wohneinheiten	ca. 80 – 100
Priorität / Beginn BLP	1; BLP abgeschlossen	Typologie / Wohnform	Vorwiegend Einzel- und Doppelhäuser
Mitwirkungsbereitschaft	Stadt Hamm	Verfahrensstand	Satzungsbeschluss B-Plan 07.098 (Juli 2019)

Fläche 27: Volkenhofskamp

Bauplanungsrecht		Flächendaten	
Regionalplan (BRA)	Allgemeiner Siedlungsbereich (teilweise)	Stadtbezirk	Heessen
Regionalplanentwurf (RVR)	Allgemeiner Siedlungsbereich (überwiegend)	Flächengröße	ca. 12 ha
FNP-Darstellung	Landwirtschaftliche Fläche	Eigentümer	Anzahl: 2
B-Plan	Nicht vorhanden	Handlungsfeld	A und B
Ausschnitt FNP		Ausschnitt Luftbild	
Hinweise: hohe Anforderungen des Natur- und Landschaftsschutzes; erfordert umfassendes städtebauliches Konzept; Umsetzung in Bauabschnitten, angepasst an zukünftige Bedarfsentwicklung			
Entwicklungsperspektive			
Handlungsbedarf	Strukturkonzept und B-Plan erforderlich	Anzahl Wohneinheiten	k.A.
Priorität / Beginn BLP	3; bei Bedarf ab 2024 denkbar	Typologie / Wohnform	Alle Wohnformen möglich
Mitwirkungsbereitschaft	signalisiert	Verfahrensstand	-

6. Fazit und Ausblick

Fazit

Für die Wohnbaulandentwicklung stehen bis 2026 insgesamt, bei der Betrachtung aktueller Entwicklungen und zusätzlicher Flächen der Wohnbaulandinitiative, ausreichend Flächen zur Verfügung. Dabei zeigt sich für die Stadtbezirke Rhynern und Uentrop bereits in dieser kurzfristigen Betrachtung, dass es tendenziell schwieriger ist, geeignete Flächen zu identifizieren, die der zukünftigen Bedarfssituation entsprechen. Anders stellt sich die Situation in Heessen und Bockum-Hövel dar, wo rechnerisch derzeit genügend Flächen zur Entwicklung zur Verfügung stehen. Unter Bezugnahme auf die möglichen Wohnbauflächenbedarfe bis 2034 zeigt sich jedoch, dass bis zu diesem Zeitpunkt in allen Stadtbezirken (außer Heessen) ca. 10 bis 25 ha zusätzlicher Flächenbedarf besteht. In den meisten Stadtbezirken sind auch weiterhin Wohnbauflächenreserven vorhanden. Herkömmliche Verfahren, bei denen die Initiative von Seiten der Investoren ausgeht, sowie Flächenentwicklungen in Bestandssituationen und Baulückenschließungen werden durch die Bestrebungen der Wohnbaulandinitiative ergänzt.

Unter den aufgezeigten Flächen sind einige bereits in der Entwicklung, andere stehen noch ganz am Anfang. Hürden, die sich im Verlauf des Bauleitplanverfahrens ergeben können, sind trotz einer ersten Vorprüfung noch nicht vollständig absehbar. Auch die neuesten Entwicklungen im Zuge der Covid-19 Pandemie bergen zusätzliche Unsicherheiten.

Die Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümerinnen und Eigentümer wurde zwar grundsätzlich signalisiert, kann sich aber abhängig von privaten und wirtschaftlichen Erwägungen jederzeit verändern. Daher kann nicht mit Sicherheit davon ausgegangen werden, dass jede geeignete Fläche zukünftig einer wohnbaulichen Entwicklung zugeführt werden kann. Auch die Entwicklung der Stadtbezirke unterliegt einer laufenden Veränderung. Sonderprojekte wie das CreativRevier Heinrich-Robert zwischen Pelkum und Herringen sowie die Flächen südlich des Haltepunktes Westtünnen im Stadtbezirk Rhynern sind auf besondere Weise geeignet, neue Impulse für die Stadtentwicklung zu setzen. Flächendefizite in angrenzenden Stadtbezirken können durch diese Entwicklungen langfristig aufgefangen werden.

Die Einrichtung eines revolvingierenden Bodenfonds (s. Kap. 2) würde dazu beigetragen, auch in den anderen Stadtbezirken langfristig ausreichend geeignete Flächen zur wohnbaulichen Entwicklung bereitzustellen und einer qualitätvollen Entwicklung zuzuführen.

Fazit und Ausblick

Ausblick

Die Wohnbaulandinitiative soll in diesem ersten Schritt der zusätzlichen Mobilisierung von Wohnbauland zunächst als kurz- bis mittelfristige Strategie auch eine längerfristige Basis über einen Zeitraum von ca. 10 Jahren umfassen. Während die erste Phase vor allem für eine Flächenauswahl und die Kontaktaufnahme mit den Eigentümerinnen und Eigentümern von Bedeutung sind und waren, soll in den folgenden Jahren eine sukzessive Entwicklung der Flächen zu Wohnbauland erfolgen. Dieser Prozess wird durch die Wohnbaulandinitiative in Form eines regelmäßigen verwaltungsinternen Austauschs begleitet. Auch für die Kooperation mit den Eigentümerinnen und Eigentümern sowie Rückfragen und Anregungen aus der Bürgerschaft sollen weiterhin feste Kontaktpersonen zur Verfügung stehen. Zu gegebener Zeit erfolgt eine weitergehende Bilanzierung, welche die vorliegenden Ergebnisdokumentation ergänzt.

Beschleunigungsinstrumente

Um eine zügige Entwicklung geeigneter Flächen zu Wohnbauland zu unterstützen, kann im Rahmen des B-Planverfahrens auf die §§ 13a und 13b BauGB zurückgegriffen werden. Da die Anwendung des § 13b einer zeitlichen Befristung unterliegt, wurde bereits im vergangenen Jahr für geeignete Flächen ein Aufstellungsbeschluss durch den Rat der Stadt Hamm gefasst.

Das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) soll weiterhin verstärkt Anwendung finden. Auf Grund der Vorstellung und Diskussion der geeigneten Flächen der Wohnbaulandinitiative in den Bürgerveranstaltungen vor Ort könnte, entsprechend des Vorschlags aus der Vorlage 1315/17, für die Flächen der Priorität 1 und 2 ein Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB sowie ein Beschluss zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) auf Grund der zeitnahen Verfahrenseröffnung regelmäßig entfallen.

Bereisung

Um eine zielgerichtete Entwicklung von Wohnbauflächen zu begleiten, sollen regelmäßige Bereisungen mit Investoren und interessierten Akteuren durchgeführt werden. Neben der Besichtigung geeigneter Flächen können auch gute Beispiele im Wohnungsbau vorgestellt und diskutiert werden. Durch persönliche Kontakte und regelmäßigen Austausch können zudem Abläufe beschleunigt werden.

Der Idee der Wohnbaulandinitiative liegt eine Gesamtstrategie zugrunde. Die quantitative Schaffung neuer Wohnbauflächen ist ein Aspekt, der in den vergangenen Jahren zunehmend an Bedeutung gewonnen hat. Es ist jedoch die Qualität des gebauten, die die Stadt in den kommenden Jahrzehnten und darüber hinaus prägen wird. Nachhaltige Bauweise, Baukultur und Wertstabilität sind Begriffe, die in diesem Zusammenhang neben vielen anderen stehen können.

Quellen

RVR (2018): Vierter regionaler Wohnungsmarktbericht Ruhr

RVR (2018): Entwurf zum Regionalplan Ruhr,
Wohnraumbedarfsermittlung

Stadt Hamm (2017): Bevölkerungsbericht 2017, Statistik,
Wanderungsverflechtungen 2017

Stadt Hamm (2019): Grundstücksmarktbericht 2019 für die Stadt
Hamm

Stadt Hamm (2015): Handlungskonzept Wohnen und Pflege

<https://www.mhkgb.nrw/themen/bau/wohnen/daten-und-fakten>
(vgl. website MHKBG, Zugriff 05.03.2020)

<https://www.landesdatenbank.nrw.de/ldb NRW/online>
(vgl. Landesdatenbank NRW; Zugriff 05.03.2020)