

4.1 ENTWICKLUNG DER WOHNBAUFLÄCHEN

In dem Kapitel »Entwicklung der Wohnbauflächen« wird eine Bilanzierung der im FNP vorrangig für Wohnnutzungen dargestellten Siedlungsflächen vorgenommen. Es wird darin aufgezeigt, welcher Anteil an Wohnbauflächenreserven im Zuge der Stadtplanung in den Jahren 2008 bis Ende 2013 in der Stadt Hamm entwickelt wurde. Um den Flächenverbrauch in den Kontext der Stadtentwicklung einordnen zu können, werden dafür zu Beginn des Kapitels die im FNP benannten Rahmenbedingungen zur Wohnbauflächenentwicklung dargestellt. Hierzu gehören insbesondere die definierten Leitziele der Stadtentwicklung, die zugrunde gelegten Wohnbauflächenbedarfe und -potenziale sowie die zur Verfügung stehenden Wohnbauflächen.

Legende

-  Reserveflächen FNP
-  Reserveflächen ruhrFIS
-  Siedlungsfläche Wohnen

Eine detaillierte Darstellung der Entwicklungsflächen in den jeweiligen Sozialräumen ist in Kapitel 5 zu finden.

Nach der Vorstellung der Handlungsgrundlagen werden die wesentlichen Veränderungen in der Entwicklung der Siedlungsflächen für Wohnnutzungen seit der FNP-Neuaufstellung aufgezeigt. Dazu wird ein Überblick über die Veränderungen der Planungsgrundlagen im Handlungsfeld Wohnen gegeben. Darüber hinaus erfolgt eine Darstellung aller erfolgten Änderungen und Berichtigungen des FNP. Im Anschluss werden die Ergebnisse aus dem Bericht zum Siedlungsflächenmonitoring ruhrFIS benannt, welcher im Rahmen der regelmäßigen Beobachtung zu der räumlichen Entwicklung des Ruhrgebietes mittels dem Flächeninformationssystem Ruhr seitens des Regionalverbandes Ruhr für den Zeitraum 2011 bis 2013 erstellt wurde. Diesen Werten werden die Ergebnisse aus der eigenen Bilanzierung der Wohnbauflächenentwicklung gegenübergestellt. Im Kern der Betrachtung geht es darum aufzuzeigen, welche Flächenkapazitäten für die künftige Entwicklung neuer Wohnstandorte im FNP gesamtstädtisch noch zur Verfügung stehen.

Im Zuge der Bilanzierung wird die in der Flächenentwicklung der Stadt Hamm vorhandene Kapazität an Wohnbauflächen den aktuell vorliegenden Bedarfen gegenübergestellt. So kann eine Einschätzung vorgenommen werden, inwieweit ausreichend Flächen für eine zukunftssichere Entwicklung vorhanden sind. Dazu werden relevante Informationen aus aktuellen Handlungskonzepten und Datenmaterialien vorgestellt. Zum Abschluss dieses Kapitels erfolgt eine Zusammenfassung des aktuellen Sachstandes.

4.1.1 Leitziele und Kernaussagen des FNP

Die Wohnbauflächen im FNP umfassen nach § 1 BauNVO Kleinsiedlungsgebiete, reine Wohngebiete, allgemeine Wohngebiete und besondere Wohngebiete. Handlungsgrundlage für die Ermittlung des Wohnflächenbedarfs im Zuge der Neuaufstellung 2008 bildet das »Handlungskonzept Wohnen Hamm 2015« aus dem Jahr 2005 (vgl. Stadt Hamm 2005c). Hierin werden relevante Eckpunkte zur Wohnungsbedarfsprognose anhand verschiedener Bevölkerungsentwicklungsszenarien diskutiert. Im Ergebnis wird bis zum Jahr 2020 ein steigender Wohnungsbedarf je nach Szenario zwischen 160 und 560 Wohneinheiten festgestellt. Für die Ermittlung des Baulandbedarfs im Zuge der Neuaufstellung des FNP wird ein Wert von 5.120 Wohneinheiten angenommen (vgl. Stadt Hamm 2008a: 47). In Relation zur geplanten städtebaulichen Dichte je Stadtbezirk ergibt sich daraus ein Wohnbauflächenpotenzial von 205,8 ha (vgl. Stadt Hamm 2008a: 52).

Im Folgenden werden die Zielsetzungen des FNP aufgeführt, die für die Entwicklung der Wohnbauflächennutzung wichtige Eckpunkte markieren. Unter der Überschrift „Neue und alte Nachbarschaften“ werden die Verbesserung der bestehenden Wohnumfelder sowie die Modernisierung des Gebäudebestandes als Kernaufgaben in der Wohnraumentwicklung benannt. Mit dem Ziel, die Lebens- und Wohnqualität zu stärken, soll die Stadt attraktiv als Wohnstandort weiterentwickelt werden. Darüber hinaus soll mit der Bereitstellung eines qualitätsorientierten und bedarfsgerechten Wohnbauflächenangebotes dazu beigetragen werden, im Rahmen des prognostizierten demografischen Wandels in Hamm die Bevölkerungszahl durch Zuzug von außen konstant zu halten. Die künftige bauliche Entwicklung bewegt sich dabei in einem planerischen Gesamtrahmen, in welchem die Belange von Wohnen, Gewerbe, Versorgung, Gemeinbedarf, Verkehr und Umwelt gleichermaßen berücksichtigt sind.

Analog zur dezentralen Ausrichtung der Stadt Hamm besteht eine wesentliche Zielsetzung der Wohnbauflächenentwicklung darin, ein ausreichendes Angebot an Wohnbauflächen im Grundsatz in allen Stadtbezirken gleichermaßen bereitzustellen, um die stadtspezifische Nachfrage zu befriedigen. In diesem Rahmen gilt es, die Inanspruchnahme von Freiraum für Wohnbauzwecke soweit wie möglich zu reduzieren. Der Wiedernutzung geeigneter Brachflächen in integrierter Lage ist prinzipiell Vorrang vor der Entwicklung neuer Baugebiete einzuräumen. Die Entwicklungstätigkeiten sind vorrangig in Bereichen von Siedlungsschwerpunkten zu konzentrieren. Außerhalb der Siedlungsschwerpunkte soll sich die Siedlungsentwicklung lediglich auf die Sicherung der Bestände und allenfalls örtlich bedingte Abrundungen ausrichten (vgl. Stadt Hamm 2008a: 79f.).

Diese im FNP formulierten Leitziele der Wohnflächenentwicklung wurden bei der Stadtentwicklung weitestgehend umgesetzt und besitzen aus heutiger Sicht nach wie vor ihre Gültigkeit.

Stadtbezirk	Zusammensetzung der 2008 bilanzierten Wohnbauflächenreserve			Wohnbauflächenreserve	Bedarf
	aus B-Plänen	aus FNP 1979	neu dargestellt	Gesamtsumme	bis 2020 ^C
	Bruttowert [ha]	Bruttowert [ha]	Bruttowert [ha]	Bruttowert [ha]	Bruttowert [ha]
Hamm-Mitte	1,92	9,60	5,98	17,50	30,00
Bockum-Hövel	1,15	25,86	4,89	31,90	35,20
Heessen	7,27	14,97	6,60	28,84	23,10
Uentrop	14,82	4,70	8,75	28,27	33,30
Rhynern	9,73	23,59	5,65	38,97	35,00
Pelkum	9,11	25,99	2,84	37,94	24,20
Herringen	5,39	12,40	1,29	19,08	25,00
Gesamtstadt	49,39	117,11	36,00	202,50	205,80

Tabelle 3: Flächenbilanz im Zuge der Neuaufstellung des FNP ^A

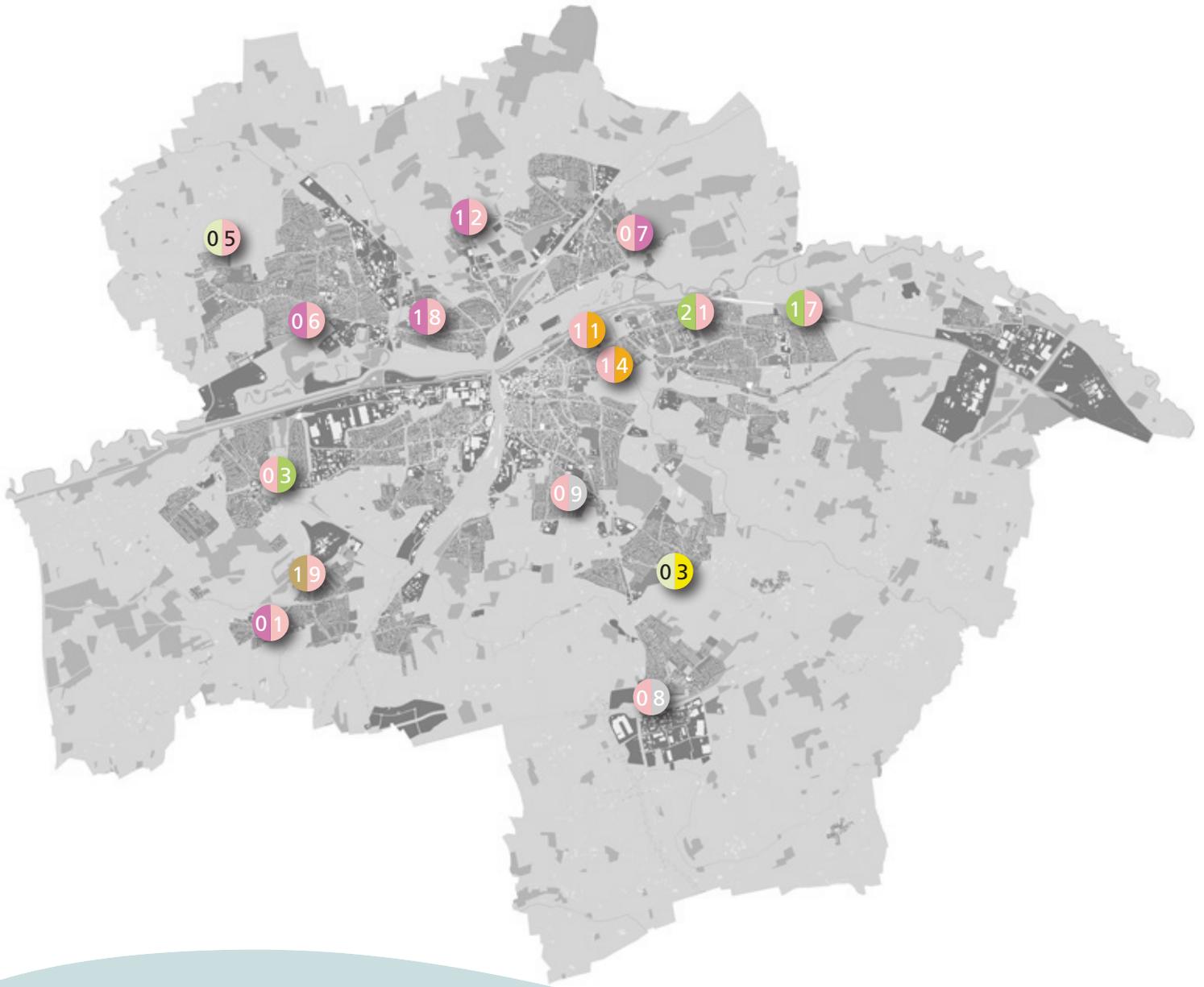
A vgl. Stadt Hamm 2008a: 79ff.

C vgl. Stadt Hamm 2008a: 52, 87

4.1.2 Wohnbauflächenbedarf des FNP

Gegenüber der Darstellung des FNP 1979 wurden im Rahmen der Neuaufstellung 2008 trotz Rücknahme bestehender Flächenreserven zusätzlich neue Wohnbauflächen dargestellt. Die Gründe liegen zum einen darin, dass nur ein Teil des im FNP 1979 dargestellten Potenzials für eine Entwicklung mobilisiert werden konnte. Zum anderen wird davon ausgegangen, dass trotz leicht rückläufiger Bevölkerungszahl ein anhaltender bzw. sogar steigender Flächenbedarf aufgrund gewachsener Ansprüche besteht, der sich unter anderem durch veränderte Haushaltsstrukturen und eine erhöhte Anzahl an Haushalten ergibt (vgl. Stadt Hamm 2008a: 79f.).

2008 wurden von den ursprünglich im FNP 1979 vorhandenen 304,45 ha Wohnbauflächenreserven insgesamt 166,49 ha in den neuen FNP übernommen. Diese teilen sich wie folgt auf: 49,36 ha in bereits 1979 bestehenden B-Plan-Gebieten, 117,11 ha bereits bestehender Wohnbaureserveflächen. Rund 36 ha Wohnbaureserveflächen wurden neu aufgenommen (vgl. Tabelle 3). „Die neuen Wohnbauflächen konzentrieren sich überwiegend auf die Nachnutzung von Brachen (Innenentwicklung/Konversion) und sollen durch eine ausreichende Mantelbevölkerung eine dauerhafte Sicherung und Stärkung der lokalen Infrastruktur gewährleisten“ (vgl. Stadt Hamm 2008a: 86). Insgesamt wurden Flächenreserven in einer Größenordnung von rund 202,50 ha zur Entwicklung neuer Wohnstandorte in der Stadt Hamm bereitgehalten. Damit wurden 3,3 ha weniger an Fläche als der prognostizierte Bedarf bis 2020 an Wohnbauflächen in der Höhe von 205,80 ha ausgewiesen (vgl. Stadt Hamm 2008a: 87).



4.1.3 Veränderungen des FNP

Die Darstellungen des FNP sind seit der Neuaufstellung 2008 durch verschiedene städtebauliche Entwicklungen modifiziert worden. In der nebenstehenden Tabelle 4 sind alle Änderungen bzw. Berichtigungen, die in der Flächennutzungsplanung die Darstellung von Wohnflächen betreffen und bis Ende November 2015 wirksam wurden, aufgeführt. Dies betrifft 15 Standorte, die nach Sozialräumen gegliedert wurden. Daneben wurden auch an anderen Standorten neue Wohnbauflächen mit einer Größe von insgesamt rund 3,13 ha dargestellt.

Karte zur Illustration der Berichtigungen und Veränderungen im FNP der Stadt Hamm, welche die Darstellung von Wohnbauflächen betreffen und bis Ende November 2015 wirksam geworden sind

Legende

- 02 Ä 02 – 2. Änderung des FNP
- 01 B 01 – 1. Berichtigung des FNP
- Farbe der vorherigen Darstellung
- Farbe der aktuellen Darstellung

Darstellungskategorien:

- W Wohnbaufläche
- MI Mischgebiet
- MK Kerngebiet
- G gewerbliche Baufläche
- SO Sondergebiet für
- BV Büro + Verwaltung
- MD Medizinische Dienstleistungen
- HS Hochschule
- SG Sport und Gesundheit
- BW Besonderes Wohnen
- GH-L Großflächiger Einzelhandel - Lebensmittel
- FTB Forschung, Technologie und Bildung
- GB Fläche für den Gemeinbedarf
- ÜV Fläche für den (über-)örtlichen Hauptverkehr
- Bahn Fläche für Bahnanlagen
- Wald Fläche für Wald
- LW Fläche für Landwirtschaft
- K-Wind Konzentrationszone zur Windenergienutzung
- Grün Grünfläche

Nr.	Flächenbezeichnung	Vorherige Flächen-darstellung Funktions-schwerpunkt	Aktuelle Flächen-darstellung Funktions-schwerpunkt	Flächengröße Bruttowert [ha]
Sozialraum Hamm-Mitte				
B 11	Am Jahnstadion	W Grün	SO (SG)	1,2
B 14	Paracelsus Areal	W	SO (FTB) Grün	2,88 0,36
Sozialraum Bockum-Hövel				
Ä 05	Westlich Barsener Straße	LW	W	0,56
B 06	Im Hülsen	GB	W	1,03
B 18	Sorauer Straße	GB	W	0,26
Sozialraum Heessen				
B 07	Langenhövel	W	GB	0,08
B 12	Seniorenzentrum St. Josef	GB Grün	W	
Sozialraum Rhynern				
Ä 03	Umfeld Bahnhaltepunkt Westtünnen	LW Grün W	ÜV	
B 08	Mitfahrerparkplatz Werler Straße	W Grün	G Grün	0,24 0,18
B 09	Im Schilde	W Grün G	G Grün MI	0,91 0,56 0,19
Sozialraum Uentrop				
B 17	Sportzentrum Werries	Grün	W MI	0,98 0,33
B 21	An der Steinernen Brücke	Grün	W	0,23
Sozialraum Pelkum				
B 01	Am Kirchgraben	GB	W	0,04
B 19	Auf Soosmanns Kamp Westl. Teil	MI	W Grün	0,26 0,04
Sozialraum Herringen				
B 03	Wiesenpark Schacht Franz Süd	W	Grün	0,61

Tabelle 4: Übersicht der Änderungen und Berichtigungen zum Thema Wohnen seit Neuaufstellung des FNP ^A

4.1.4 Ergebnisse der ruhrFIS-Erhebung

2015 wurde der erste Bericht zum regionalen Monitoring der Siedlungsflächenentwicklung seitens des RVR vorgelegt. In dem Bericht wird die – mittels Flächeninformationssystem Ruhr (ruhrFIS) erhobene – siedlungsbezogene Raumbewertung zwischen 2011 und Ende 2013 für alle Verbandskommunen des Ruhrgebietes, und somit auch für die Stadt Hamm, dargestellt. Die Aussagen dieses Berichtes stellen damit den letzten aktuell vorhandenen Sachstand zur Siedlungsflächenentwicklung der Stadt Hamm dar.

Laut der ruhrFIS-Erhebung wurden in der Stadt Hamm in dem Erhebungszeitraum von 2011 bis Ende 2013 vorhandene Wohnbauflächenreserven in einer Größe von 29,70 ha in Anspruch genommen. Davon befanden sich 1,30 ha nicht auf vormals als Wohnbaulandreserve dargestellten Flächen.

Damit wird für die Stadt Hamm Ende 2013 die vorhandene Wohnbauflächenreserve auf rund 174,00 ha Bruttofläche beziffert. Hierin sind in einer Größenordnung von insgesamt rund 20,40 ha Baulücken enthalten. In diesem Fall handelt es sich um Flächen geringer Größe (<0,2 ha), die häufig nur schwer mobilisiert werden können. Der übrige Anteil weist eine Größe von 153,50 ha auf – wengleich aus dem Bericht hervorgeht, dass von den insgesamt 155 Standorten bei großen zusammenhängenden Flächen ein Anteil davon für die innere Erschließung abzuziehen ist. In der Summe bildet die Erschließungsfläche eine Flächengröße von 30,10 ha, so dass als reines Wohnbauland eine Nettofläche von 123,40 ha verbleibt, die im Rahmen der Stadtplanung künftig für eine Entwicklung zur Verfügung steht. Auffällig bei der Flächengeometrie der verbleibenden 155 Standorte ist, dass dies überwiegend Flächen kleiner 2 ha (144 Standorte) sind.

Neben der Inanspruchnahme wurde seitens des RVR auch eine Prognose für zukünftige Flächenbedarfe von Wohnbauflächen bis ins Jahr 2030 vorgenommen. Gegenüber anderen Kommunen im Ruhrgebiet fällt der Bedarf für die Stadt Hamm voraussichtlich relativ hoch aus. Diese Prognose spielt jedoch für die Laufzeit des FNP eine untergeordnete Rolle, da, wie später aufgezeigt wird, im aktuell wirksamen FNP noch ausreichend Reserven vorhanden sind. Die Prognose ist allerdings wichtig für die ASB-Darstellung des in Überarbeitung befindlichen Regionalplans (vgl. S. 13 f.) und somit mittelbar auch für einen zukünftigen neuen FNP der Stadt Hamm.

A vgl. Regionalverband Ruhr 2015

B vgl. Regionalverband Ruhr 2015: Anhang XIV -
Tabelle 5.1

C vgl. Regionalverband Ruhr 2015: Anhang XLVIII -
Tabelle 9.1

Übersicht von Kennwerten der ruhrFIS-Erhebung ^A

Flächenreserve (gesamstädtisch) zum Zeitpunkt 01.09.2013:

Flächenreserve (brutto) bestehend aus	174,00 ha	in 365 Standorte geteilt
Baulücken (Flächen < 0,2 ha)	20,40 ha^B	in 210 Standorte gesplittet
Innere Erschließung	30,10 ha^B	
Flächenreserve (netto)	123,40 ha^B	in 155 Standorte aufgeteilt
Reserveflächenanteil (brutto)	153,50 ha	in 155 Standorte aufgeteilt

Kategorisiert nach Flächengrößen der einzelnen Standorte ergibt sich folgendes Bild:

Flächen > 0,2 bis 0,5 ha	umfassen insg. 24,10 ha	in 83 Standorte gegliedert
Flächen > 0,5 bis 2,0 ha	umfassen insg. 61,00 ha	in 61 Standorte gegliedert
Flächen > 2,0 bis 5,0 ha	umfassen insg. 24,70 ha	in 9 Standorte gegliedert
Flächen > 5,0 bis 10 ha	umfassen insg. 13,50 ha	in 2 Standorte gegliedert
Flächen > 10 ha	umfassen insg. 00,00 ha	in 0 Standorte gegliedert

Flächeninanspruchnahme (gesamstädtisch) im Zeitraum 2011-2013:

Flächeninanspruchnahme (netto)	29,70 ha^C	in 159 Standorte geteilt
diese teilt sich wie folgt auf		
vormals als Reservefläche erfasst	28,40 ha^C	in 146 Standorte aufgeteilt
sonstigen Flächen	1,30 ha^C	in 13 Standorte aufgeteilt

Kategorisiert nach Flächengrößen der einzelnen Standorte ergibt sich folgendes Bild:

Flächen < 0,2 ha	umfassen insg. 11,20 ha	in 129 Standorte gegliedert
Flächen > 0,2 bis 0,5 ha	umfassen insg. 7,70 ha	in 23 Standorte gegliedert
Flächen > 0,5 bis 2,0 ha	umfassen insg. 4,80 ha	in 6 Standorte gegliedert
Flächen > 2,0 bis 5,0 ha	umfassen insg. 0,00 ha	in 0 Standorte gegliedert
Flächen > 5,0 bis 10 ha	umfassen insg. 6,00 ha	in 1 Standorte gegliedert
Flächen > 10 ha	umfassen insg. 0,00 ha	in 0 Standorte gegliedert

4.1.5 Bilanzierung der Wohnbauflächenentwicklung

Mit der Bilanzierung der Wohnbaureserveflächen des FNP werden die derzeit noch verfügbaren Wohnbauflächen auf Ebene des FNP bestimmt. Darauf aufbauend können Aussagen zur Inanspruchnahme von Flächen seit Neuaufstellung des FNP im Jahre 2008, zum aktuellen Bestand sowie zum voraussichtlichen zukünftigen Bedarf gemacht werden.

Ausgangslage der Bilanzierung war die Darstellung von Wohnbaureserveflächen im FNP in einer Größenordnung von insgesamt ca. 202,52 ha im Jahre 2008. Im Rahmen der ruhrFIS-Erhebungen wurden durch den RVR zuletzt die Ende 2013 verfügbaren Wohnbauflächen auf dem Gebiet der Stadt Hamm erhoben. Hierbei wurden die im FNP als Wohnbaureserveflächen bezeichneten und zum Erhebungszeitpunkt verfügbaren Flächen erfasst. Für das Gebiet der Stadt Hamm hat der RVR verfügbare Flächen in einer Größenordnung von insgesamt ca. 134,15 ha ermittelt. Das bedeutet, ca. 68,37 ha Wohnbaureserveflächen sind im Zeitraum von 2008 bis Ende 2013 in Anspruch genommen worden.

A vgl. Kapitel 5: Übersicht zur Flächenbilanzierung der Wohnbauflächenentwicklung in den jeweiligen Sozialräumen der Stadt Hamm

1 Bei allen in der Tabelle enthaltenen Flächengrößen handelt es sich um Bruttowerte.

Sozialräume der Stadt Hamm	Reserveflächen FNP	Reserveflächen FNP	Inanspruchnahme	Zusätzliche	Verbleibende
	Stand 2008 [ha]	Stand 2013 [ha]	2008 - 2013 [ha]	Reserveflächen ruhrFIS 2013 [ha]	Reserveflächen FNP und ruhrFIS [ha]
Hamm-Mitte	15,60	3,52	12,08	0,37	3,89
Hamm-Westen	16,73	10,32	6,41	1,27	11,59
Hamm-Norden	15,83	7,77	8,06	1,23	9,00
Bockum-Hövel	28,25	17,93	10,32	0,00	17,93
Heessen	17,14	15,80	1,34	1,73	17,53
Uentrop	28,66	20,36	8,30	6,6	26,96
Rhynern	38,44	24,95	13,49	2,5	27,45
Pelkum	24,68	22,93	1,75	2,13	25,06
Herringen	17,19	10,57	6,62	0,47	11,04
Gesamtstadt	202,52	134,15	68,37	16,3	150,45

Tabelle 5: Übersicht zur Flächenbilanzierung seit Neuaufstellung des FNP ^{A1}

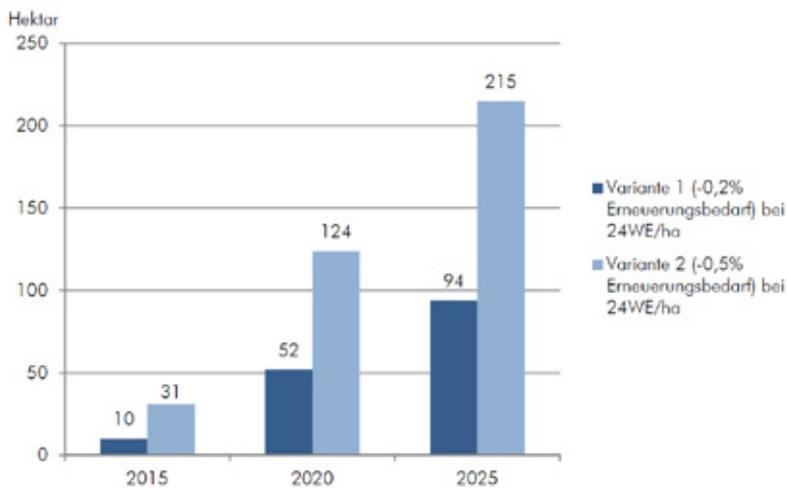
Die ruhrFIS-Erhebung hat noch weitere Reserveflächen erfasst, die zum Zeitpunkt der FNP-Aufstellung nicht als verfügbar eingestuft worden sind. Hierbei handelt es sich um weitere ca. 16,3 ha. Somit standen auf dem Gebiet der Stadt Hamm Ende 2013 noch insgesamt ca. 150,45 ha an Wohnbaureserveflächen zur Verfügung.

Die Flächenangaben des FNP erfolgen grundsätzlich als Bruttowerte. Die Nettowohnbaureserveflächen werden ermittelt unter Abzug eines Erschließungsflächenanteils, der sich zusammensetzt z.B. aus öffentlichen Verkehrswegen, Spielplätzen und Grünflächen. Die ruhrFIS-Erhebung erfasst sowohl Brutto- als auch Nettowerte. Diese werden an den entsprechenden Stellen gekennzeichnet. Der Nettowert einer Wohnbaureservefläche wird in dieser Erhebung pauschal ermittelt, indem bei allen Flächen, die größer als ein Hektar sind 30% abgezogen werden. Dies ist der durchschnittliche Anteil, der für Erschließung und von Wohnen abweichende Nutzungsmöglichkeiten zugrunde gelegt wird.

Bedingt durch Unterschiede in der Erhebungsmethode, wie zum Beispiel in der Flächenabgrenzung oder in der Anrechnung von Erschließungsflächen, kommt es bei der Bilanzierung zu geringfügigen Abweichungen. Bei einzelnen Flächen stimmt die Flächenbewertung der ruhrFIS-Erhebung in Bezug auf die Verfügbarkeit nicht mit der tatsächlichen Situation überein. In den Sozialräumen wird bei den entsprechenden Flächen auf die abweichende Flächenbewertung mit der Anmerkung hingewiesen, dass diese als Korrekturwerte separat erfasst werden. Die Abweichungen werden in der aktuellen Bilanzierung nicht berücksichtigt. Eine Richtigstellung erfolgt im Rahmen der Fortschreibung des ruhrFIS-Siedlungsflächenmonitorings. In der Summe werden ca. 4,76 ha Wohnbauflächen durch ruhrFIS als nicht verfügbar eingestuft, die zum Stichtag Ende 2013 jedoch als Wohnbaureservefläche entwickelbar waren. Von insgesamt acht Flächen im Stadtgebiet, waren drei bereits als Wohnbauflächen entwickelt, fünf Flächen stehen entgegen den Ergebnissen der ruhrFIS-Erhebung noch zur Verfügung.

Nebensichende Tabelle 5 fasst die Ergebnisse der Bilanzierung für das gesamte Stadtgebiet und für die einzelnen Sozialräume zusammen. Im Unterschied zum FNP erfolgt die Betrachtung nicht auf Ebene der Stadtbezirke, sondern auf Ebene der neun Sozialräume. Der Entwicklungsstand der Wohnbauflächenpotenziale wurde kartografisch und tabellarisch aufbereitet. In Kapitel 5 sind diese Angaben den einzelnen Sozialräumen zugeordnet, aufgeführt und näher erläutert.

In der Gesamtschau ist auffällig, dass in bestimmten Sozialräumen nur noch wenige Flächenreserven verfügbar sind. Dies ist durch eine überdurchschnittliche Inanspruchnahme und geringere Ausgangswerte der Reserveflächen im FNP begründet. In anderen Sozialräumen bestehen noch verhältnismäßig große Flächenreserven, was teilweise an hohen Ausgangswerten des FNP 2008 liegt, zum Teil sich aber auch durch geringe Inanspruchnahmen äußert. Diese geringen Inanspruchnahmen liegen nicht an einem zu geringen Angebot an planungsrecht-



lich gesicherten bebaubaren Grundstücken, da sonst in diesen Sozialräumen die Grundstückspreise überproportional steigen müssten. Vielmehr konnte offensichtlich in diesen Sozialräumen die Nachfrage in einem großen Umfang im Bestand befriedigt werden. Vor diesem Hintergrund sind auch die Prognosen der Wohnbaulandbedarfe zu sehen, die bei der Aufstellung des FNP 2008 zugrunde gelegt wurden (vgl. Tabelle 3): dies sind rechnerische Prognosewerte, unabhängig von der tatsächlichen Nachfragesituation in den Teilräumen.

4.1.6 Wohnungsbedarf des Handlungskonzeptes Wohnen und Pflege 2025

Für eine erste Einschätzung, ob das vorhandene Wohnbauflächenpotenzial von 150,45 ha in Zukunft als ausreichend zu bewerten ist, werden aktuelle Prognose- daten zusammengestellt. Mit dem Handlungskonzept Wohnen und Pflege 2025 aus dem Jahr 2015 liegt ein aktuelles Gutachten vor, welches u.a. die Prognosen des Handlungskonzeptes Wohnen 2015 aus dem Jahr 2005 aktualisiert.

Die aktualisierte Schätzung der Wohnungsbedarfe erfolgt in zwei Varianten; in Variante 1 mit geringem Erneuerungsbedarf und in Variante 2 mit erhöhtem Erneuerungsbedarf. In Variante 2 wird von einer erhöhten Abriss-Neubau-Tätigkeit und damit von einer aktiven Bestandsentwicklung ausgegangen. Daher fallen die Prognosewerte an Wohnbauflächenpotenzial in Variante 2 höher aus. Relevant für eine Einschätzung der getroffenen Aussagen ist ebenfalls, mit welcher städtebaulichen Dichte die Entwicklung von Wohnbauflächen einhergehen soll. In dem Handlungskonzept Wohnen und Pflege 2025 wird gegenüber der FNP-Neuaufstellung des von einem einheitlichen Dichtewert von 24 WE/ha ausgegangen. Einzig für Hamm-Mitte wurde im FNP aufgrund der Dichte des Zentrums ein erhöhter Wert von 30 WE/ha angesetzt, der in den Betrachtungen des Handlungskonzeptes Wohnen nicht mehr veranschlagt wurde, da sich in der tatsächlichen Flächenentwicklung auch hier ein Wert von 24 WE/ha als realistisch gezeigt hat. Für die übrigen Sozialräume sind die Flächenkennwerte aus beiden Planungsgrundlagen miteinander vergleichbar. Im Handlungskonzept Wohnen und Pflege 2025 wird bis zum Jahr 2020 ein Größenrahmen von 52 bis 124 ha an potenziell benötigten Wohnbauflächen dargestellt. Im Handlungskonzept wurde darüber hinaus der Prognosezeitraum bis 2025 erweitert.

4.1.7 Zwischenfazit Wohnbauflächenentwicklung

Im Rahmen der Untersuchung zur Entwicklung der Wohnbauflächen in der Stadt Hamm kann als ein erstes Ergebnis festgehalten werden, dass die dem FNP zugrunde gelegten Leitzielfestlegungen wie unter anderem Qualifizierung im Bestand, integrierte Wohnflächenentwicklung und Innenentwicklung nach wie vor Ihre Gültigkeit besitzen.

Mit der Neuaufstellung des FNP wurden 202,52 ha Wohnbaureserveflächen dargestellt, von denen 68,37 ha im Zuge der Wohnbauflächenentwicklung in Anspruch genommen worden sind. Darüber hinaus haben sich aufgrund abwei-

Prognose des künftigen Wohnbauflächenbedarfes bis 2025 der Stadt Hamm ^A

A vgl. Stadt Hamm 2015a: 91

Übersicht	im FNP dargestellte Wohnbauflächenreserven Bruttowert [ha]	Baulücken Bruttowert [ha]	prognostizierter Wohnbauflächenbedarf Bruttowert [ha]
FNP 2008	202,52 ^A	1,20 ^B	205,80 ^C
Aktueller Sachstand FNP, ruhrFIS, Wohnen und Pflege	150,45 ^D	20,40 ^E	52-124 ^F

Tabelle 6: Bilanzierung der Wohnbauflächenentwicklung

A vgl. Stadt Hamm 2008a: 79-87

B vgl. Stadt Hamm 2008a: 53f.

C vgl. Stadt Hamm 2008a: 87, 52

D vgl. Seite 12

E vgl. Regionalverband Ruhr 2015: Anhang XVI - Tabelle 5.1

F vgl. Stadt Hamm 2015a: 91

G Stadt Hamm, auf Grundlage von IT.NRW

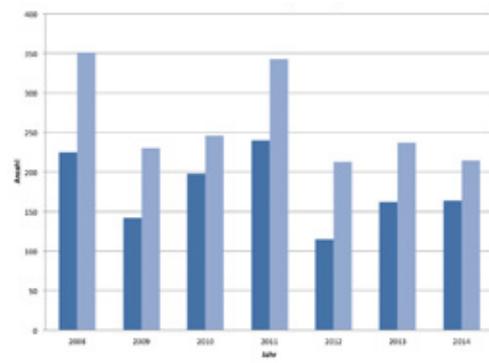
chender Entwicklungen Änderungen im FNP ergeben. Der Wohnnutzung entsprechend ergaben sich an 15 Standorten Veränderungen in der Darstellung. In der Summe haben die Zu- und Rücknahmen von Wohnbauflächen keine gravierenden Auswirkungen auf die Flächenbilanz. Aus einer eigenen Ermittlung der Inanspruchnahme von Wohnbaureserveflächen bezogen auf die Sozialräume steht gesamtstädtisch für die nächsten Jahre ein Flächenpotenzial von rund 150 ha zur Verfügung. Bezogen auf aktualisierte Bedarfsprognosen wird durch das Konzept »Wohnen und Pflege« ein Größenspektrum an Wohnbauflächen zwischen 52 ha und 124 ha bis 2020 benannt. Durch die bestehenden Reserveflächen im derzeit gültigen FNP kann dieser prognostizierte Wohnbauflächenbedarf weiterhin quantitativ gedeckt werden. Die Aktivierung der Monitoringflächen aus dem FNP 2008 ist somit nicht erforderlich. Dies sind Flächen, die im FNP nicht als Wohnbauflächen dargestellt sind, für die jedoch eine erneute Prüfung zugesagt wurde, wenn der Wohnbauflächenbedarf die Erwartungen übertroffen hätte.

Im Zuge der Neuaufstellung des Regionalplans Ruhr, welche aktuell vom RVR vorbereitet wird, sind zusätzliche Flächenbedarfe für die Stadt Hamm zu erwarten (vgl. ruhrFIS Flächeninformationssystem Ruhr 2015). Im Zuge des Aufstellungsverfahrens ist eine Überprüfung der Monitoringflächen im Kontext aller für die Ausweisung als Allgemeiner Siedlungsbereich geeigneten Flächen durchzuführen.

Für eine weitere Ausgestaltung des Handlungsfeldes »Neue und alte Nachbarschaften« wird in dem Handlungskonzept Wohnen und Pflege 2025 zusätzliches Potenzial für die Entwicklung quartierspezifischer Strategien zur Bestandsentwicklung gesehen. Dies erfolgt mit dem Ziel, der Polarisierung von Wohnstandorten zu begegnen. Daher wird es als sinnvoll angesehen, die bestehenden Leitziele des FNP um folgende Punkte zu ergänzen:

- Identifizierung benachteiligter Quartiere zur Entwicklung von Handlungsstrategien für den kommenden Generationenwechsel,
- Verbesserung der Wohnumfelder für eine klimagerechte Quartiersentwicklung sowie energetische Modernisierung des Gebäudebestandes und
- Entwicklung qualitätsorientierter bedarfsgerechter und demografiefester Wohnangebote – insbesondere altengerechte Wohnformen.

Baufertigstellungen in der Stadt Hamm⁶



Neu errichtete Gebäude gesamt
Neue Wohnungen in neu errichteten Gebäuden gesamt

Auf den seit 2008 in Anspruch genommenen Wohnbauflächen sind bis 2014 insgesamt 1.246 Gebäude verteilt auf das gesamte Stadtgebiet neu errichtet worden. In den neu errichteten Gebäuden sind insgesamt 1.835 neue Wohnungen entstanden. Die Verteilung der Baufertigstellungen auf die einzelnen Jahre ist dem nebenstehenden Diagramm zu entnehmen. Tendenziell ist somit eine Abnahme der Baufertigstellungen festzustellen. Einige der bestehenden Reserveflächen im FNP sind nicht kurzfristig mobilisierbar, z.B. weil eine Entwässerung fehlt oder die Eigentümer nicht verkaufsbereit sind. Diese Aspekte sprechen für verstärkte Aktivitäten in der Baulandmobilisierung. Mit einer „Wohnbaulandinitiative“ sollten für besonders geeignete Flächen gezielt Aktivierungshindernisse geklärt und Eigentümer zur Mitwirkung aufgefordert werden.