



Blick auf Rhyern von Westen
Foto: Hans Blossey

5.5 SOZIALRAUM RHYERN

Rhyern, im Südosten des Stadtgebietes, bildet mit 59,1 km² den flächenmäßig größten Sozialraum. Im Westen grenzt Rhyern an Pelkum und den Kreis Unna, im Norden an Hamm-Mitte und Uentrop und im Süden und Osten an den Kreis Soest. Zu den größeren Stadtteilen zählen noch Berge und Ost- bzw. Westtünnen, die durch zahlreiche Bauernschaften wie Süddinker, Wambeln, Allen, Osterflierich und Freiske ergänzt werden. Mit einer Einwohnerzahl von rund 18.000 belegt der Sozialraum Rhyern im stadtweiten Vergleich einen Platz im Mittelfeld.

Bis heute ist der Bezirk weitgehend ländlich geprägt, ca. 70 % der Katasterfläche bestehen aus Grün- und Ackerland. Das natürliche Potenzial an ausgedehnten Freiraumflächen und Waldgebieten dient der Naherholung und sorgt für eine hohe Lebensqualität. Mit der direkten Anbindung an die Autobahn A 2 und die Bundesstraße B 63 besitzt Rhyern eine überaus gute Verkehrsanbindung.

Rhyern war bis weit in das 20. Jahrhundert eine landwirtschaftlich geprägte dörfliche Siedlung. Bis heute bildet die Kirche St. Regina mit einer Kirchringbebauung den Ortsmittelpunkt. Ein Strukturwandel und Veränderungen in der Siedlungsstruktur setzten hier anfänglich durch den Bau der Autobahn A 2 in den 1930 Jahren und später erst nach dem 2. Weltkrieg ein. Der dörfliche Siedlungsgrundriss wurde durch die Verdrängung landwirtschaftlicher Gehöfte, die Siedlungserweiterung und den autobahnnahen Gewerbepark überformt. Die Erweiterungen erfolgten überwiegend am Ortsrand, so dass der dörfliche Charakter im Ortskern und heutigen Versorgungszentrum zu großen Teilen erhalten geblieben ist.

Mit der guten Anbindung entstanden auch in Berge und Westtünnen größere Wohngebiete. Diese in ihrer geschlossenen Siedlungsform an der Bahnlinie Hamm-Soest aneinander grenzenden Ortsteile grenzen im Norden an den Bezirk Mitte an. Im Westen schließen sich vorwiegend landwirtschaftliche Flächen, vereinzelte Höfe als auch die auf einer Anhöhe gelegenen denkmalgeschützten Wassertürme an. Die südlichen und östlichen kleineren Bauernschaften haben sich bis heute ihren Dorfcharakter erhalten.

Der südlich der Autobahn A 2 und damit vom Ortskern getrennt gelegene Gewerbepark Rhyern mit seiner Anschlussstelle bildet einen der wichtigsten Gewerbestandorte unter anderem im Logistikbereich der Stadt Hamm. Westlich der Werler Straße ist zwischen der A 2 und der Unnaer Straße Ende 2015 das erste großflächige Möbelhaus auf Hammer Stadtgebiet entstanden.



Lage des Sozialraumes Rhyern
innerhalb des Stadtgebietes



5.5.1 Entwicklungsschwerpunkte des Strukturkonzeptes WerkStadt Hamm 2005

Das Strukturkonzept WerkStadt Hamm aus dem Jahr 2005 führt folgende Schwerpunkte der stadträumlichen Entwicklung und deren jeweilige Zielaussagen auf:

- **Grüne Mitte Rhynern:** Der Wohnungsbau in Rhynern Mitte soll zukünftig behutsam arrondiert, bei der Neugestaltung des Knotens A 2 / A 445 sollen Mitfahrerparkplätze geschaffen werden.
- **Eine neue Ortskante am Untersten Kamp:** Zur Eindämmung der Lärmbelastung an der A 2 sollen sowohl technischer Schallschutz als auch zusätzliche Aufforstungen umgesetzt werden.
- **Neue Flächen für Arbeit und Wirtschaft in Rhynern-Süd:** Während der Gewerbepark nach Süden mit einem Grünpuffer erweitert werden soll, ist im Kreuzungsbereich A 2 / A 445 ein neuer Logistikstandort und zudem nördlich der A 2 ein regionaler Möbelstandort zu entwickeln.
- **Links und rechts der Werler Straße in Berge:** Neben einer Entwicklung der Freiflächen im Kreuzungsbereich Dr.-Loeb-Caldenhof-Straße/ Werler Straße für eine höherwertige Gewerbeansiedlung mit einem attraktiven Grünwegenetz können weitere Siedlungsflächen im Norden von Berge entstehen.
- **Westtünnen:** Über eine wohnbauliche Erweiterung der Freiflächen nördlich des Pählenweges hinaus, besteht der Wunsch nach zusätzlichen Flächen für Wald, den Ausbau von Grünzügen und Wegen in der Landschaft.

Diese Schwerpunkte der stadträumlichen Entwicklung sind in die nachfolgenden Planungen eingeflossen. Auf den behutsamen Umgang mit Wohnbauflächen im Ortsteil Rhynern weist das Kapitel 5.5.4 „Wohnbauflächenentwicklung nach 2008“ hin. Die planerische Berichtigung des FNP „Mitfahrerparkplatz Werler Straße“ wird in Kapitel 5.5.6 „Veränderungen des FNP“ erläutert. Die „neue Ortskante am Untersten Kamp“ wurde in einem wesentlich verkleinerten Umfang planerisch weiterverfolgt (vgl. jeweils FNP-Darstellung). Die Entwicklung eines neuen Logistikstandortes an der A2 / A445 stellt das Kapitel 5.5.2 im Abschnitt „Ausbau / Neuansiedlungen im Gewerbepark Rhynern“ dar. Das inzwischen neu angesiedelte „Möbelkompetenzzentrum Unnaer Straße“ wird in Kapitel 5.5.2 unter dem gleichnamigen Abschnitt vorgestellt. Die städtebaulichen Planungen „Links und rechts der Werler Straße in Berge“ haben sich im weiteren Verfahren stark verändert. So sind im FNP für diesen Bereich weniger Siedlungsflächen ausgewiesen worden. Hierauf wird auch in Kapitel 5.5.4 „Wohnbauflächenentwicklung nach 2008“ eingegangen. Der Wunsch nach weiteren Wohnbauflächen in Westtünnen nördlich des Pählenweges ist in einem reduzierten Umfang in den FNP eingeflossen.



Neues Möbel- und Einrichtungshaus Finke
Foto: Stadt Hamm, Thorsten Hübner

5.5.2 Konzepte und Leitprojekte der räumlichen Entwicklung nach 2008

Neben den bereits zahlreich im WerkStadt-Bericht aufgeführten stadträumlichen Entwicklungsschwerpunkten sind keine weiteren nennenswerten, für Rhynern relevanten Planungskonzepte erarbeitet worden. Nachfolgend werden daher so- gleich die umgesetzten Leitprojekte vorgestellt.

Möbelkompetenzzentrum Unnaer Straße

In Hamm gab es bislang kein großflächiges Möbelhaus im Stadtgebiet. Dem Wunsch der Politik folgend, auch in Hamm einen großen Möbel-Vollsortimenter anzusiedeln, hatte der FNP hierfür eine rund 11 ha große Fläche in Rhynern west- lich der Werler Straße zwischen der Autobahn A 2 und der Unnaer Straße dar- gestellt.

Seit der Eröffnung im September 2015 befindet sich mit dem sogenannten „Mö- belkompetenzzentrum“ der erste großflächige Möbelstandort in Hamm auf dem verkehrsgünstig gelegenen Grundstück direkt an der Anschlussstelle Hamm der Autobahn A 2. Das Möbelhaus besteht aus zwei Verkaufshäusern in direkter Nachbarschaft. Hierzu gehören zum einen das Einrichtungshaus und zum ande- ren der Mitnahmemarkt mit einer Gesamtverkaufsfläche von rund 44.000 m². Das Einrichtungshaus verfügt über drei Geschosse und eine Verkaufsfläche von circa 36.000 m², der Mitnahmemarkt teilt sich ebenfalls in drei Geschosse mit einer Verkaufsfläche von rund 8.000 m² auf. Neben den Verkaufshäusern sind mehr als 800 Parkplätze entstanden.

Die Planungen für den Möbelstandort durch das Architektenbüro Blocher & Blo- cher Partners begannen bereits im Jahr 2011. Nach Abschluss der Projektentwick- lung und des Bebauungsplanprozesses erfolgte der Spatenstich am 26. Novem- ber 2014. Nach rund dreijähriger Planung und knapp einem Jahr Bauzeit wurde das neue Möbelhaus am 16. September 2015 offiziell eröffnet.

Ausbau/ Neuansiedlungen im Gewerbepark Rhynern

Der Gewerbepark Rhynern ist mit seiner hervorragenden Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz einer der wichtigsten Gewerbestandorte in der



Gewerbepark Rhyern; Foto: Hans Blossey

Stadt Hamm. Direkt an der Anschlussstelle Hamm an der Autobahn A 2 gelegen und darüber hinaus über die Bundesstraße B 63 sowohl mit der Innenstadt als auch dem Umland verbunden, verfügt dieses Areal über einen Lagevorteil, der zukünftig noch gesteigert wird, wenn im Rahmen des weiteren Ausbaus der Autobahn A 445 die beiden Autobahnen A 2 und A 44 an dieser Stelle miteinander verbunden werden.

Seit den 1970er Jahren hat sich der Standort nahe dem Rhyerner Ortskern und südlich der A 2 sukzessive zu einem überregional bedeutenden Gewerbepark für Produktions-, Dienstleistungs-, Großhandels- und Logistikbetriebe entwickelt. Für die erste Ansiedlungswelle wurde das Areal südlich der A 2 bis Oberster Kamp sowie östlich der Werler Straße bis hin zur Wambelner Straße bebaut. In einem zweiten Abschnitt wurden weitere Unternehmen östlich der Werler Straße zwischen Oberster Kamp im Norden und Oberallener Weg im Süden angesiedelt. Mit dem Edeka Logistikzentrum schloss sich dann die erste und bislang einzige Bebauung westlich der Werler Straße an, die unmittelbar an die nördlich gelegene A 2 grenzt.

Die jüngsten Ansiedlungen im Gewerbepark Rhyern erfolgten östlich der Werler Straße und südlich des Oberallener Weges. In diesem 24 ha großen sogenannten Gewerbepark Rhyern-Süd sind aktuell noch einige Grundstücke mit einer

Gesamtgröße von etwa 80.000 m² verfügbar. Für weitere gewerbliche Ansiedlungen stehen zudem noch die Flächenareale im Eingangsbereich Werler Straße/ Oberallener Weg sowie für großflächige Vorhaben die Fläche südlich des Edeka-Betriebsgeländes und der Straße Im Sutenkamp nach Schaffung von Planungsrecht zur Verfügung.

Durch die lange Tradition dieses Standorts hat sich eine Vielzahl von Unternehmen angesiedelt. Das Gewerbegebiet umfasst insgesamt eine Fläche von etwa 120 ha und beherbergt weit mehr als 100 Firmen. Die Fläche ist als GE- / GI-Gebiet ausgewiesen, so dass planungsrechtlich Logistik-, Dienstleistungs- und produzierende Unternehmen zulässig sind. Bei insgesamt aktuell rund 6200 Arbeitsplätzen, davon mehr als 360 Ausbildungsplätze, entspricht dies rund 50 Arbeitsplätzen pro Hektar.

5.5.3 Bevölkerungsentwicklung und Prognosen

Im Sozialraum Rhynern lebten im Jahr 2014 wie in der Tabelle 41 ersichtlich 18.389 Menschen, was einen Anteil von 10,3 % an der Gesamtbevölkerung der Stadt Hamm ausmacht. Im Vergleich zu dem Jahr 2003 hatte der Sozialraum einen minimalen Bevölkerungsrückgang von 0,2 % zu verzeichnen. Dabei waren vor allem in den Bevölkerungsgruppen der 0- bis 17-Jährigen und der 18- bis 64-Jährigen Rückgänge festzustellen, wohingegen die Bevölkerungsgruppe der über 64-Jährigen einem leichten Zuwachs unterlag. Die Bevölkerungsdichte des Sozialraumes Rhynern betrug im Jahr 2014 wie bereits im Jahr 2003 311 Einwohner/ km².

Mit 2,9 % weist Rhynern im Vergleich zur Gesamtstadt mit 12,5 % einen unterdurchschnittlichen Anteil an Ausländern auf. Der Anteil der Singlehaushalte lag 2014 bei 36,4 %, und damit ebenfalls unter dem gesamtstädtischen Mittel von 43,5 %.

Mit einem Anteil von 17,0 % liegt die Gruppe der 0- bis 17-Jährigen nur knapp unter dem städtischen Mittel. Die Gruppe der 18- bis 64-Jährigen liegt 1,4 % unter dem städtischen Mittel von 62,3 %. Lediglich die Gruppe der über 64-Jährigen liegt um 1,8 % über dem gesamtstädtischen Durchschnitt von 20,3 %.

Während der Sozialraum Rhynern im Zeitraum von 2003 bis 2014 lediglich einen leichten Bevölkerungsrückgang von 0,2 % zu verzeichnen hatte, wird bis zum Jahr 2020 ein anhaltender Rückgang von 3,5 % prognostiziert. Weiterhin wird auch für den Zeitraum zwischen 2020 und 2030 ein zunehmender Rückgang von 6,1 % vorausgesagt. Dabei wird, wie in der Vergangenheit, vor allem mit Rückgängen

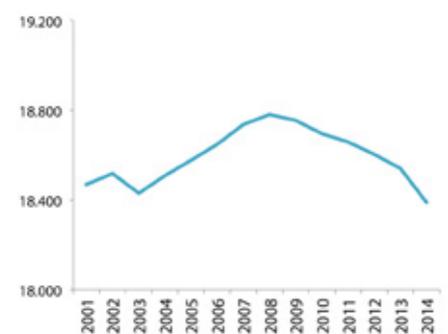


Diagramm zur Bevölkerungsentwicklung des Sozialraumes Rhynern im Zeitraum von 2001 bis 2014 ^D

| Rhynern | 2003 ^A | 2003 ^B | 2014 ^B | 2020 ^C | 2030 ^C |
|---|---|--|-------------------------|-------------------------|-------------------------|
| Flächengröße | 59,2 km ² (Stadtbezirk Rhynern) | 59,2 km ² (Sozialraum Rhynern) | | | |
| Anzahl der Einwohner | 18.518 EW (10,2 %) | 18.431 EW (10,1 %) | 18.389 EW (10,3 %) | 17.750 EW (9,9 %) | 16.670 EW (9,5 %) |
| Bevölkerungsdichte [EW/km ²] | 313 | 311 | 311 | 300 | 282 |
| Bevölkerungsanteil der 0- bis 17-Jährigen | 20,0 % (20,2 %) | 19,8 % (20,0 %) | 17,0 % (17,4 %) | 16,3 % (17,4 %) | 16,2 % (18,0 %) |
| Bevölkerungsanteil der 18- bis 64-Jährigen | 62,4 % (62,0 %) | 61,8 % (61,8 %) | 60,9 % (62,3 %) | 59,4 % (61,5 %) | 54,6 % (57,5 %) |
| Bevölkerungsanteil der über 64-Jährigen | 17,6 % (17,8 %) | 18,3 % (18,2 %) | 22,1 % (20,3 %) | 24,2 % (21,1 %) | 29,2 % (24,5 %) |
| Anteil der Singlehaushalte | 29,4 % (36,2 %) | 31,2 % (37,5 %) | 36,4 % (43,5 %) | k.A. | k.A. |
| Ausländeranteil | 2,1 % (10,6 %) | 2,2 % (10,7 %) | 2,9 % (12,5 %) | k.A. | k.A. |
| Bevölkerungsentwicklung | +0,4 % (1993 - 2002) | – | -0,2 % (2003 - 2014) | -3,5 % (2014 - 2020) | -6,1 % (2020 - 2030) |

Tabelle 41: Rhynern in Zahlen Werte in Klammern beziehen sich auf Vergleichswerte zur Gesamtstadt

in den Bevölkerungsgruppen der 0- bis 17-Jährigen und der 18- bis 64 -Jährigen gerechnet, während die Gruppe der über 64-Jährigen einen Zuwachs erfährt.¹

5.5.4 Wohnbauflächenentwicklung nach 2008

Bei der Neuaufstellung des FNP wurde für den Stadtbezirk Rhynern ein Wohnbaulandbedarf in einer Größenordnung von rund 35 ha ermittelt.

Für den flächengleichen Sozialraum Rhynern wurden im FNP 38,44 ha an Baulandflächen zur Entwicklung neuer Wohnstandorte bereit gehalten.

A vgl. Stadt Hamm 2005a: 60

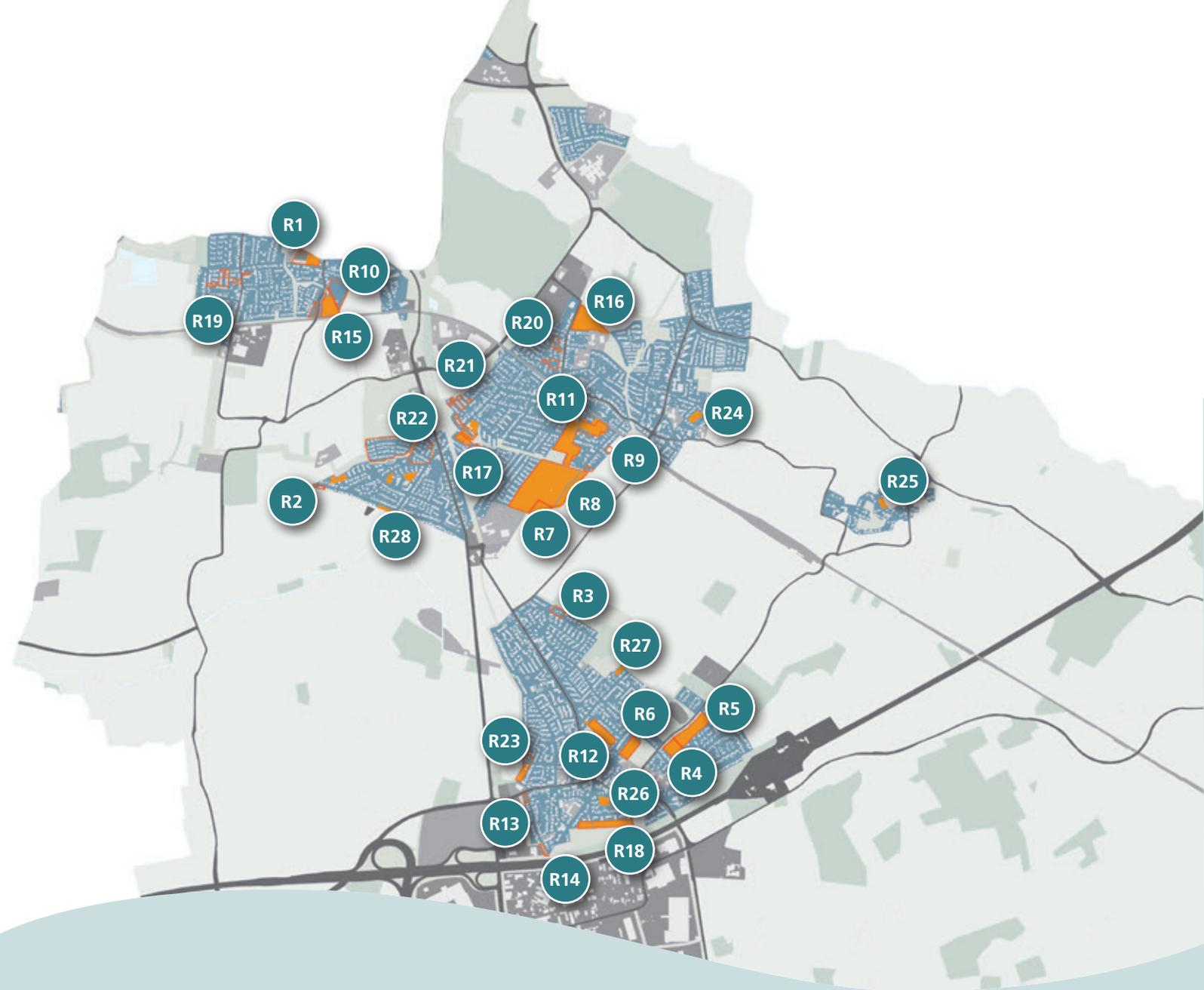
B vgl. Stadt Hamm, Statistiktablelle 2014/2015

C vgl. Stadt Hamm 2015b: 31

D vgl. Stadt Hamm, Statistiktablelle 2014/2015,

Grafik: scheuven+wachten

¹ Alle dem Bericht zugrundeliegenden Prognosen berücksichtigen noch nicht die aktuelle Situation der Asylsuchenden.



Karte zur Bilanzierung der Wohnbauflächen des Sozialraumes Rhyern

Von diesen 38,44 ha Wohnbauflächenreserven wurden zwischen 2008 und 2013 rund 13,49 ha in Anspruch genommen. Einbezogen in diese Bilanzierung sind allerdings 2,5 ha verfügbare Wohnbauflächen, die in der ruhrFIS-Erhebung zusätzlich ermittelt worden sind. Hierbei handelt es sich um fünf Standorte (R24 Distlerweg, R25 Ulmenstraße, R26 An der Windmühle/Unterster Kamp, R27 Blaukittelallee und R28 Fischerstraße), die zusätzlich in den Flächenpool aufgenommen worden sind. Somit verbleiben im Sozialraum Rhyern Ende 2013 Wohnbauflächenreserven in Höhe von 27,45 ha.

Die 28 Standorte mit Wohnbauflächenreserven sind in Rhyern breit verteilt. 12 der insgesamt 28 Standorte wurden bis Ende 2013 in Anspruch genommen; drei davon teilweise und neun vollständig. Die größte Inanspruchnahme liegt im Bereich des Baugebietes Ursulastraße (R22) in Berge, das vollständig bebaut ist. Große auf FNP-Ebene verfügbare Reserveflächen bieten mit knapp 10 ha die Darstellungen im Bereich des Dierhagenwegs (R7 - R9) und die Fläche Östlichen Heidewegs (R11) mit 3,85 ha.

Legende

-  Reserveflächen FNP
-  Reserveflächen ruhrFIS
-  Siedlungsfläche Wohnen

| Nr. | Flächenbezeichnung | Flächenreserve FNP 2008 | | Inanspruchnahme keine teilweise vollständige | Flächenreserve ruhrFIS 2013 | | Planungsrecht/ Verfügbarkeit |
|-----------------------------------|-------------------------------|-------------------------|--|---|-----------------------------|--------------------|--|
| | | Bruttowert [ha] | | | Nettowert [ha] | Bruttowert [ha] | |
| Sozialraum Rhynern | | | | | | | |
| Wohnbauflächen aus dem FNP | | | | | | | |
| R1 | Hohenzollernstraße | 1,26 | | t.l. | 0,51 | 0,51 | FNP/ nach Be- richtigung jetzt Gewerbe |
| R2 | Fischerstraße | 0,15 | | v.l. | u.E. | u.E. | B-Plan |
| R3 | Auf dem Döhn | 0,43 | | v.l. | 0 | 0 | B-Plan |
| R4 | An der Lohschule | 0,76 | | k.l. | 1,84 | 2,62 | FNP |
| R5 | An der Lohschule | 1,84 | | k.l. | | | FNP |
| R6 | Auf der Helle / Friedhof | 0,96 | | k.l. | 0,97 | 0,97 | FNP |
| R7 | Arrondierung Dierhagenweg | 0,56 | | k.l. | 7,22 | 9,85 | FNP |
| R8 | Dierhagenweg | 9,66 | | k.l. | | | |
| R9 | Dierhagenweg / Verdistraße | 0,12 | | k.l. | | | |
| R10 | Hellweg / Ostdorf | 1,53 | | v.l. | 0 | 0 | FNP/ verfügbar |
| R11 | Östlich Heideweg | 4,22 | | k.l. | 2,76 | 3,85 | FNP |
| R12 | Hopfenhecke | 1,10 | | k.l. | 0,89 | 1,19 | B-Plan/ verfüg- bar 0 |
| R13 | Vöhde Nord | 0,18 | | v.l. | 0 | 0 | FNP |
| R14 | Vöhde Süd | 0,21 | | v.l. | 0 | 0 | B-Plan mit Än- derungsbedarf |
| R15 | Ostdorf / Hellweg | 1,57 | | t.l. | 1,07 | 1,07 | FNP |
| R16 | Pählenweg | 2,11 | | k.l. | 1,44 | 2,05 | FNP/ nicht ver- fügbar |
| R17 | Dürerstraße | 0,99 | | k.l. | 1,24 | 1,24 | B-Plan/ verfüg- bar |
| R18 | Südlich Unterster Kamp | 1,51 | | k.l. | 1,18 | 1,26 | FNP |
| R19 | Langewanneweg | 0,88 | | v.l. | 0 | 0 | B-Plan |
| | ZWISCHENSUMME | 30,04 | | | 19,12 | 24,61 | |

Tabelle 42: Bilanzierung der Wohnbauflächen im Sozialraum Rhynern

| Nr. | Flächenbezeichnung | Flächenreserve FNP 2008 | | Inanspruchnahme keine teilweise vollständige | Flächenreserve ruhrFIS 2013 | | Planungsrecht/ Verfügbarkeit |
|--|--------------------------------------|-------------------------|--|---|-----------------------------|--------------------|---------------------------------|
| | | Bruttowert [ha] | | | Nettowert [ha] | Bruttowert [ha] | |
| Sozialraum Rhynern | | | | | | | |
| Wohnbauflächen mit Baurecht vor 2008 | | | | | | | |
| R20 | Heideweg | 0,80 | | v.l. | 0 | 0 | B-Plan |
| R21 | Dürerstraße | 0,60 | | v.l. | 0 | 0 | B-Plan |
| R22 | Ursulastraße | 6,20 | | v.l. | 0 | 0 | B-Plan |
| R23 | Talstraße | 0,80 | | t.l. | 0,34 | 0,34 | B-Plan |
| | ZWISCHENSUMME | 8,40 | | | 0,34 | 0,34 | |
| Zusätzliche Wohnbauflächen der ruhrFIS-Erhebung | | | | | | | |
| R24 | Distlerweg | - | | - | 0,31 | 0,41 | FNP |
| R25 | Ulmenstraße | - | | - | 0,24 | 0,24 | FNP |
| R26 | An der Windmühle / Unterster Kamp | - | | - | 0,38 | 0,38 | FNP |
| R27 | Blaukittelallee | - | | - | 0,21 | 0,21 | FNP |
| R28 | Fischerstraße | - | | - | 1,15 | 1,26 | B-Plan |
| | ZWISCHENSUMME | | | | 2,29 | 2,50 | |
| | GESAMTSUMME | 38,44 | | | 21,75 | 27,45 | |

Tabelle 43: Bilanzierung der Wohnbauflächen im Sozialraum Rhynern

| Sozialraum | Reserveflächen FNP Stand 2008 | Reserveflächen FNP ^A Stand 2013 | Inanspruchnahme 2008 - 2013 | Zusätzliche Reserveflächen ruhrFIS 2013 | Verbleibende Reserveflächen ^B FNP und ruhrFIS |
|-------------|----------------------------------|---|--------------------------------|---|--|
| Rhynern | 38,44 ha | 24,95 ha | 13,49 ha | 2,50 ha | 27,45 ha |
| Gesamtstadt | 202,52 ha | 134,15 ha | 68,37 ha | 16,30 ha | 150,45 ha |

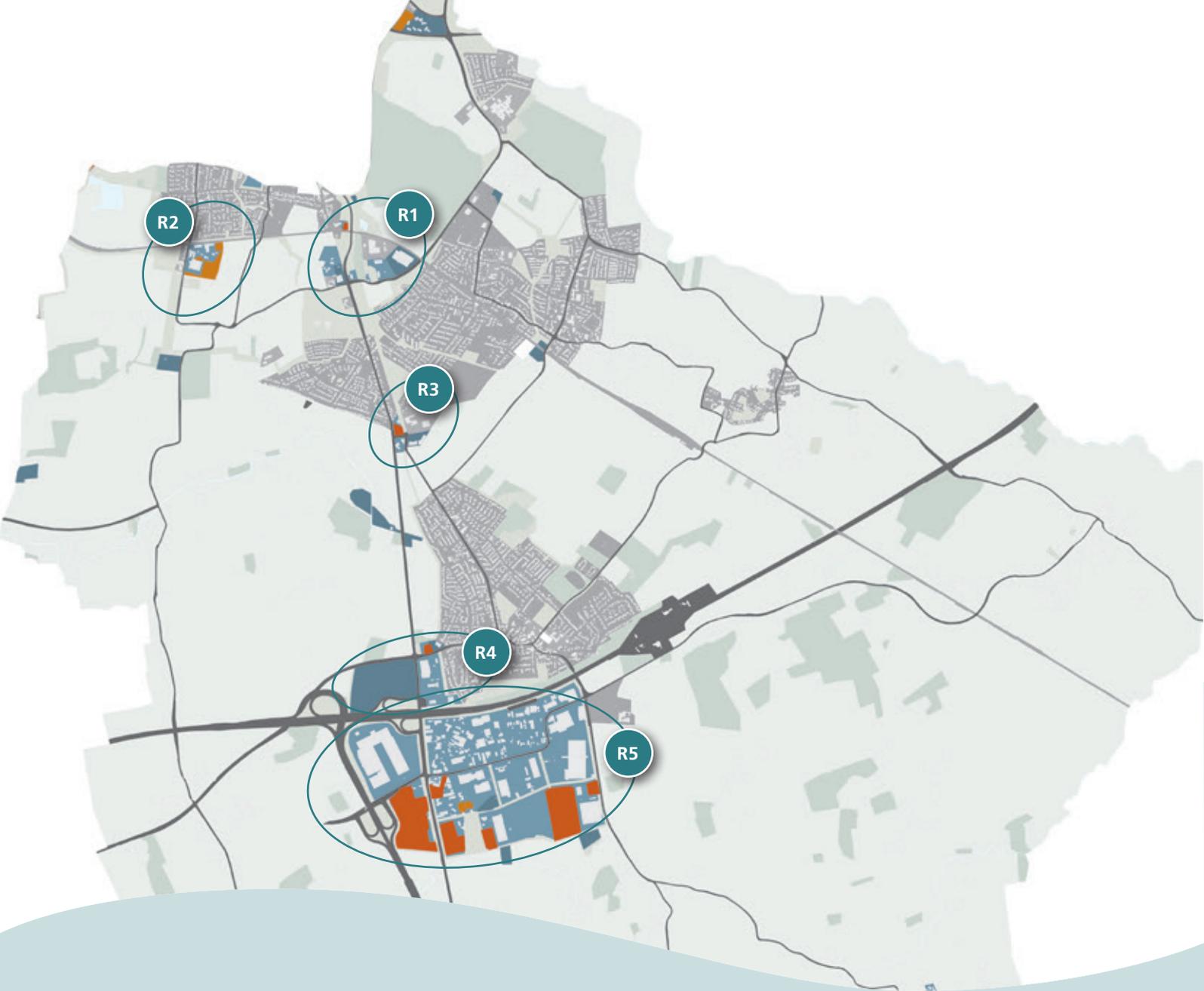
Tabelle 44: Wohnbaureserveflächen Rhynern Angaben zur Flächengröße sind Bruttowerte in ha

A ruhrFIS-Erhebung bezogen auf FNP-Flächen ohne zusätzliche ruhrFIS-Flächen

B ruhrFIS-Erhebung einschließlich zusätzlich erfasste Flächen

Im Gegensatz dazu verfügt der eigentliche Ortsteil Rhynern über mehrere kleinere Reserveflächen. Hier ist jedoch seit 2008 lediglich eine geringe Inanspruchnahme zu verzeichnen, da bislang eine Verkaufsbereitschaft der jeweiligen Flächeneigentümer nicht erreicht werden konnte.

Der Sozialraum hat insgesamt ein ausreichendes Potenzial an Reserveflächen, da noch ca. 70 % der ursprünglich veranschlagten Flächensumme zur Verfügung steht. Er hat damit eine der größten Flächenreserven im Stadtgebiet.



Karte zur Bilanzierung der Gewerbeflächen des Sozialraumes Rhynern

5.5.5 Gewerbeflächenentwicklung nach 2008

Der Sozialraum Rhynern verfügt wie bereits vorne dargestellt über eine große Bandbreite an Gewerbeflächen und bietet mit dem „Gewerbepark Rhynern“ (R5) südlich der A 2 ein vielfältiges Gewerbeangebot. Aufgrund der hohen Nachfrage an Gewerbeflächen und der guten verkehrlichen Anbindung des Gewerbeparkes sind von knapp 150 ha Fläche zum Erhebungszeitpunkt noch 21,80 ha Fläche verfügbar. Etwa 10% der ungenutzten Flächen im Gewerbepark sind betriebsgebundene Reserven und stehen daher nicht zur Verfügung. Ein Entwickeln der verbliebenen Flächen des Gewerbeparkes Rhynern würde durch den Ausbau der A 445 zusätzlich begünstigt.

Nördlich des Gewerbeparkes R5 erstreckt sich entlang der Werler Straße ein 7,70 ha großes Gewerbegebiet (R4). Die verbleibende Flächenreserve beträgt 0,40 ha und wird daher als Gewerbefläche mit geringem Entwicklungspotenzial eingestuft.

Im Norden Rhynerns befinden sich drei weitere Gewerbegebiete, die zusammen eine Fläche von 12,30 ha ausmachen. Die beiden Gewerbegebiete Ostdorf / Wilkinghof (R1) und das Gewerbegebiet Rhynern - Berg (R3) weisen jeweils nur sehr wenige Flächenreserven von 0,20 ha bzw. 0,50 ha auf. Das Gewerbegebiet „Langewanneweg“ (R2) ist bis auf betriebsgebundene Reserven zu 100 % ausgelastet.

Legende

-  Betriebsgebundene Reserve (ruhrFIS)
-  Gewerbereserven (ruhrFIS)
-  Gewerbeflächen (FNP)
-  Flächen für Ver- und Entsorgung sowie Sondergebiete (FNP)

| Nr. | Flächenbezeichnung | Standortprofil Realnutzung | Flächen- größe FNP 2008 Bruttowert [ha] | Verbleibende Flächenreserve ruhrFIS 2013 Nettowert [ha] | Betriebsge- bundene Flächenre- serve ruhrFIS 2013 | Entwicklungsstand |
|--|-----------------------------------|----------------------------------|---|--|---|--------------------------------------|
| Sozialraum Rhynern | | | | | | |
| Benannte Gewerbeflächen aus dem FNP | | | | | | |
| R1 | Ostdorf / Wilkinghof | EH, KFZ, Ga | 4,70 | 0,20 | n.V. | - |
| R2 | Gewerbegebiet Langewanneweg | PH, EH | 6,00 | 0 | vorhanden | Entwicklung abgeschlossen |
| R3 | Gewerbegebiet Rhynern-Berg | GH, EH, KFZ | 1,60 | 0,50 | n.V. | geringes Entwicklungspotenzial |
| R4 | Gewerbegebiet nördlich Rhynern | GH, Bau, KFZ | 7,70 | 0,40 | n.V. | geringes Entwicklungspotenzial |
| R5 | Gewerbepark Rhy- nern | PH, Bau, KFZ, Log, GH, EH, DI | 148,20 | 21,80 | vorhanden | mittleres Entwick- lungspotenzial |
| GESAMTSUMME | | | 168,20 | 22,90 | | |

Tabelle 45: Bilanzierung der Gewerbeflächen im Sozialraum Rhynern

PH - Produktion/Handwerk

I - Industrie

Bau - Baugewerbe

KFZ - KFZ-Gewerbe

Log - Logistik/Transport

GH - Großflächiger Einzelhandel

EH - Einzelhandel

DI - Dienstleistung

Ga - Gastronomie

PG - Produzierendes Gewerbe

V - Versorgung

G - Gewerbe

Es lässt sich festhalten, dass Rhynern mit einer Gesamtsumme von 168,20 ha Gewerbeflächen und einer Reserve von 22,90 ha einen Auslastungsanteil von knapp 84 % vorweist.

Insgesamt hat der Sozialraum im Stadtvergleich noch eher Gewerbeflächen verfügbar, sodass ein mittleres Gewerbeflächenpotenzial vorhanden ist, allerdings aufgrund der Flächenattraktivität mit stark abnehmender Tendenz.

5.5.6 Veränderungen des FNP

Seit Neuaufstellung des FNP hat es lediglich zwei Berichtigungen für eine Teilfläche im Sozialraum Rhynern gegeben, die der nebenstehenden Tabelle 46 entnommen werden kann. Außerdem waren zwei Änderungen erforderlich. Im Folgenden werden die Berichtigung und die Änderungen in Kurzform dargestellt.



Karte zur Darstellung der FNP-Änderungen seit Neuaufstellung im Jahre 2008

Mitfahrerparkplatz Werler Straße (08. Berichtigung des FNP)

Das Areal nördlich der Autobahn A 2 zwischen der Werler Straße im Westen und der Straße Vöhde im Osten stellte im FNP eine gemischt genutzte Fläche dar. Diese setzte sich zusammen aus einer Wohnbaufläche als Straßenrandbebauung entlang der Vöhde und einem zwischen Wohnbau- und Gewerbefläche liegenden Grünstreifen. Da die Pläne zur Wohnflächenentwicklung nicht weiter verfolgt wurden, ist mit den Planungen für einen Mitfahrerparkplatz der FNP zu einer Gewerbe- und Grünfläche berichtigt worden.

Umfeld Bahnhofpunkt Westtünnen (03. Änderung des FNP)

Der durch die Stadt geplante und finanzierte Haltepunkt Westtünnen schafft nach Jahrzehnten wieder eine direkte Anbindung der südlichen Hammer Ortsteile an das Schienennetz und wird zu erheblichen Fahrgastzuwächsen führen. Damit wird sich auch die Lagegunst des Stadtteils Westtünneus als Wohnstandort deutlich verbessern. Die hierfür erforderliche Änderung umfasst eine 4,5 ha große Fläche rund um den in Planung befindlichen Bahnhofpunkt Westtünnen nordwestlich des Südfeldweges. Unmittelbar südlich der Bahntrasse auf einer landwirtschaftlich genutzten Fläche zwischen Dierhagenweg und Südenfeldweg

| Nr. | Flächenbezeichnung | Vorherige | Aktuelle | Flächengröße Bruttowert [ha] |
|--------------------------|---------------------------------------|--|--|------------------------------------|
| | | Flächen- darstellung Funktions- schwerpunkt | Flächen- darstellung Funktions- schwerpunkt | |
| Sozialraum Rhyern | | | | |
| Ä 03 | Umfeld Bahnhalte- punkt Westtünnen | LW Grün W | ÜV | 4,5 |
| Ä 04 | Therapeutisches Reiten Freiske | LW | Grün | |
| B 08 | Mitfahrerparkplatz Werler Straße | W Grün | G Grün | |
| B 09 | Im Schilde | W | G | 0,91 |
| | | Grün G | Grün MI | 0,56 0,19 |

Tabelle 46: Übersicht der Änderungen und Berichtigungen im Sozialraum Rhyern seit Neuaufstellung des FNP ^A

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 Mischgebiete
- 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

war im FNP eine Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „P + R Stellplatzanlage“ dargestellt. Die weiteren Planungen für einen Bahnhaltepunkt „Westtünnen“ an der Bahnstrecke Hamm – Soest erforderten eine Vergrößerung der Verkehrsfläche. Der geänderte FNP stellt nun je eine P + R Stellplatzanlage am Südfeldweg nördlich und südlich der Bahntrasse dar. Nördlich der Bahnanlage war hier vorher eine Grünfläche, südlich eine Fläche für Landwirtschaft dargestellt. Unmittelbar an den südlich der Bahnanlage gelegenen P + R Stellplatz stellt der FNP nun statt einer Fläche für Landwirtschaft eine Entsorgungsfläche für ein Regenrückhaltebecken dar.

Therapeutisches Reiten Freiske (04. Änderung des FNP)

Der Geltungsbereich der 4. Änderung des FNP „Therapeutisches Reiten Freiske“ befindet sich nördlich „Alte Freisker Straße“ und bezieht sich auf den Bereich der Hofstelle Alte Freisker Straße 14. Anlass der Änderung ist die Umnutzung der im Nordosten der Fläche gelegenen landwirtschaftlichen Mehrzweckhalle. Ursprünglich zur Unterstellung von landwirtschaftlichen Betriebsgeräten errichtet, dient diese nun der Pensionspferdehaltung. Deshalb ist die als Fläche für Landwirtschaft dargestellte Fläche zu Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Reitsportanlage“ geändert worden.

Im Schilde (09. Berichtigung des FNP)

Die 2,8 ha große Fläche „Im Schilde“ umfasst das an der Grenze zwischen den Sozialräumen Hamm-Mitte und Rhyern gelegene Areal des ehemaligen städtischen Fuhrparks sowie angrenzende Grundstücksflächen bis zur Schellingstraße. Der FNP stellte die zur Schellingstraße orientierten Flächen zum größten Teil als Wohnbaufläche dar. Zwischen der gewerblichen Nutzung und der

Wohnbaufläche war ein Teilstück als Grünfläche dargestellt. Durch das Interesse eines ortsansässigen Busunternehmens an dem bestehenden Fuhrparkgelände und einer zusätzlichen Erweiterung der Fläche in Richtung Schellingstraße wurde eine Berichtigung des FNP erforderlich. Seit 2011 sind die Flächen im FNP deshalb größtenteils als Gewerbegebiet mit einer umlaufenden Abstands-Grünfläche zu dem benachbarten Kindergarten und zur Schellingstraße dargestellt. Im Einmündungsbereich Schellingstraße/Hellweg wurde die Darstellung als Wohnbaufläche durch Mischgebiet ersetzt.

5.5.7 Fazit zur städtebaulichen Entwicklung im Sozialraum Rhynern

Wesentliche Entwicklungsschwerpunkte des Strukturkonzeptes WerkStadt Hamm konnten im Sozialraum Rhynern planerisch umgesetzt werden, andere Entwicklungsschwerpunkte haben hingegen deutliche Änderungen erfahren. So wurden die „neuen Flächen für Arbeit und Wirtschaft in Rhynern Süd“ planerisch und auch zu großen Teilen baulich umgesetzt, wohingegen die „Entwicklung links und rechts der Werler Straße“ wesentlich modifiziert werden musste. Die Umsetzung ist im Bereich Westtünnen modifiziert, aber in den Grundzügen entsprechend dem Strukturkonzept erfolgt.

Der Sozialraum Rhynern verfügt über eine hervorragende Verkehrsanbindung. Mit dem autobahnnahen Gewerbepark Rhynern, einem der wichtigsten Gewerbestandorte in der Stadt Hamm, ist der Sozialraum für gewerbliche Nutzer, insbesondere aus dem Bereich Logistik, überaus attraktiv. Zwar wurde dieser Gewerbestandort mit Flächen für Logistik-, Dienstleistungs- und produzierende Unternehmen erst jüngst erweitert, insgesamt besteht jedoch zukünftig nur ein mittleres Entwicklungspotenzial für gewerbliche Flächen, da ein Großteil der Flächen bereits ausgelastet ist oder betriebsgebundene Reserven darstellt.

Rhynern hat sehr gute Voraussetzungen als Wohnstandort, mit einer hervorragenden regionalen Verkehrsanbindung und einem natürlichen Potenzial an ausgedehnten Freiraumflächen und Waldgebieten. Gleichzeitig ist bis 2020 und darüber hinaus mit einem zunehmenden Bevölkerungsrückgang zu rechnen, von dem einzig ältere Menschen ausgenommen sind. Mit den vorhandenen Flächenreserven von rund 28 ha ist ein ausreichendes Potenzial an Wohnbauflächen vorhanden. Jedoch schränken fehlende Verkaufsbereitschaft und technische Hemmnisse (Entwässerung) die tatsächliche Verfügbarkeit stark ein.

Verstärkt sollte der Fokus auf der Bestandsentwicklung und der Entwicklung vorhandener Potenziale liegen, insbesondere aufgrund des absehbaren Generationenwechsels in einigen Quartieren. Dies gilt insbesondere für den Ortsteil Rhynern, der aufgrund seines attraktiven Mixes mit einer reizvollen dörflichen Struktur auf der einen und einer guten verkehrlichen Anbindung auf



Zentrum Ortsteil Rhynern,
Foto: Hans Blossey

der anderen Seite als Wohnstandort über die Stadtgrenzen hinaus sehr begehrt ist. Der im Strukturkonzept „WerkStadt Hamm“ benannte Entwicklungsschwerpunkt „Grüne Mitte“ ist insofern weiterzuverfolgen.

Für den Sozialraum Rhynern haben sich, wie in den vorangegangenen Abschnitten dargestellt, teilweise Veränderungen in den planerischen Handlungsgrundlagen seit Erstellung des Strukturkonzeptes WerkStadt Hamm ergeben. Sofern es weiterhin herangezogen wird, sind die in diesem Bericht dargestellten Veränderungen zu berücksichtigen. Unter diesen Voraussetzungen kann das Strukturkonzept WerkStadt Hamm in Verbindung mit dem FNP bedingt weiterhin als planerische Handlungsgrundlage für den Sozialraum dienen.