



elephantastisch  
**Hamm:**

## Wohnbaulandinitiative Hamm – Stadtbezirk Herringen

**30. September 2019**

Heinz-Martin Muhle  
*Leiter Stadtplanungsamt*

Joachim Horst  
*Abteilungsleiter Gesamtstädtische Planung und Stadtteilentwicklung*

# Gliederung des Vortrags:

## Teil 1: Heinz-Martin Muhle *Leiter Stadtplanungsamt*

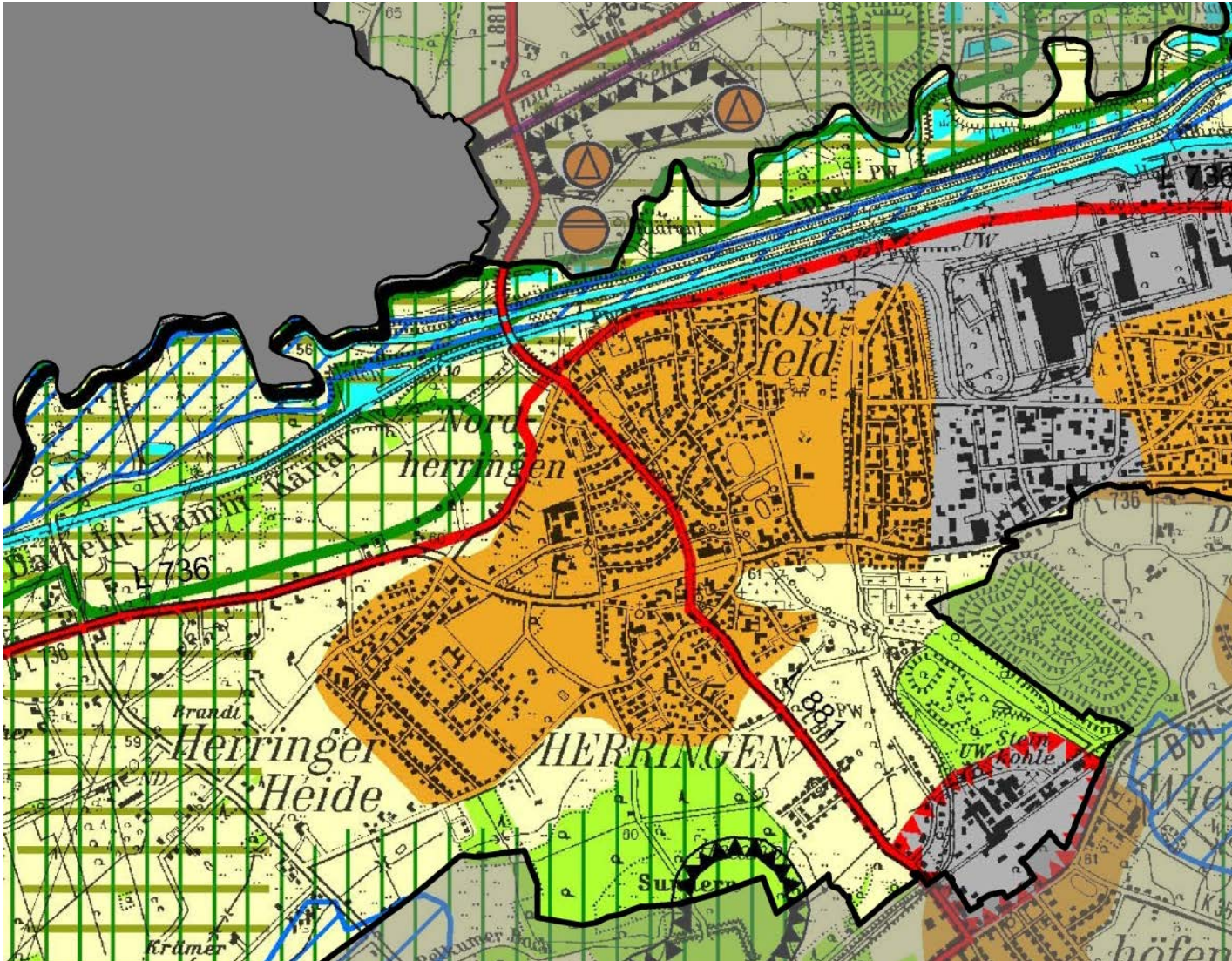
- Aktuelle Projekte im Stadtbezirk Herringen
- Entwicklung Bedarf und Nachfrage nach Wohnraum

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

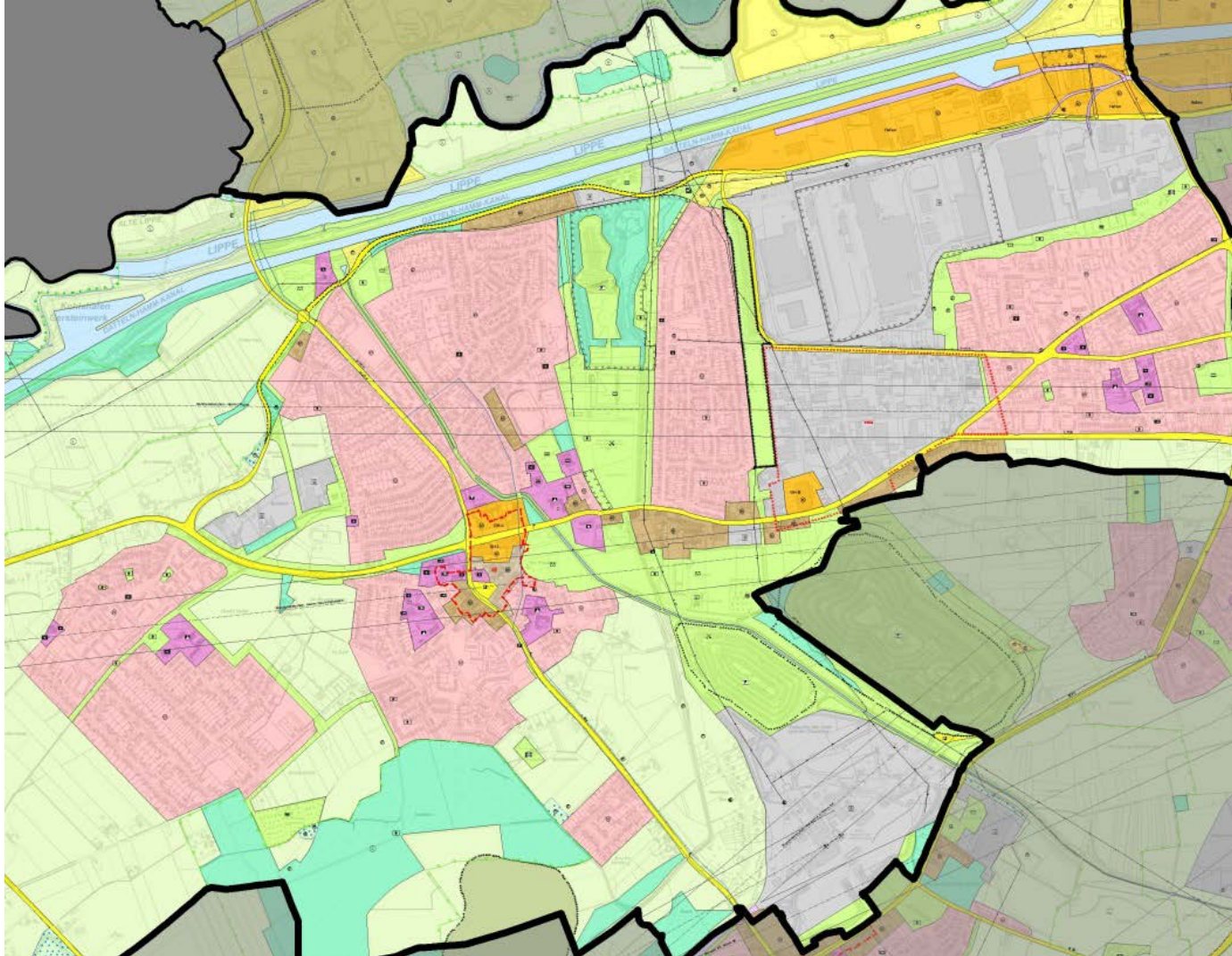
- Ziele der Wohnbaulandinitiative
- Erläuterung der Wohnbaulandinitiative
- Mögliche Wohnbauflächen im Stadtbezirk Herringen

# Übergeordnete Planungen

## Ausschnitt Regionalplan (BRA)



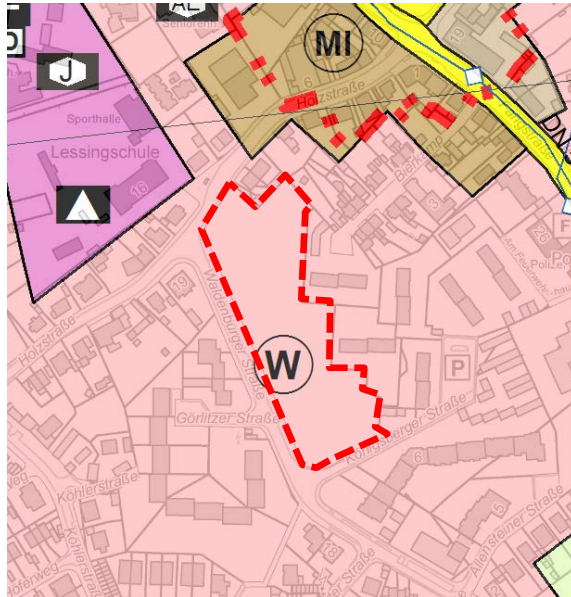
# Ausschnitt Flächennutzungsplan



# Aktuelle Wohnbaulandprojekte

# Aktuelle Wohnbaulandprojekte Waldenburger Straße

# Waldenburger Straße



- B-Plan 05.078 rechtskräftig
- bauliche Realisierung kurzfristig
- ca. 60 Wohneinheiten

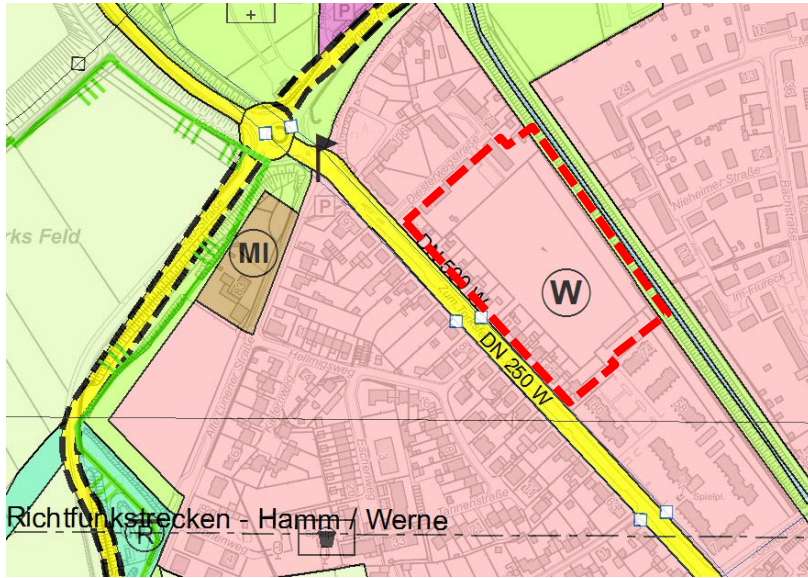


- ca. 30 Seniorenwohnungen (öffentl. gefördert), Wilczek
- 12 Reihenhäuser (öffentl. gefördert), Wilczek
- 12 Einzel- und Doppelhäuser, Vermarktung Stadt Hamm, Erschließungsträger HGB



# Aktuelle Wohnbaulandprojekte Diesterwegstraße

# Diesterwegstraße

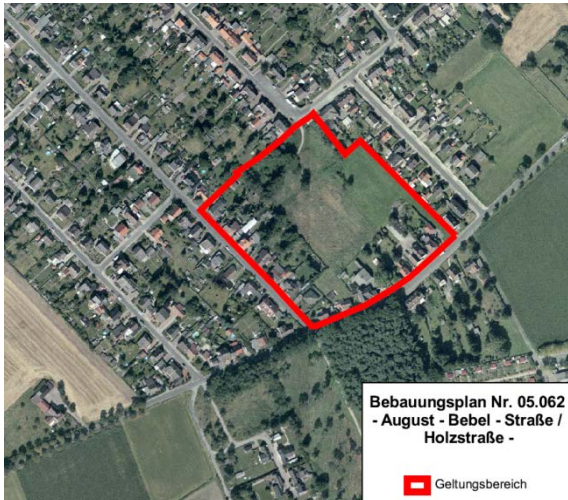
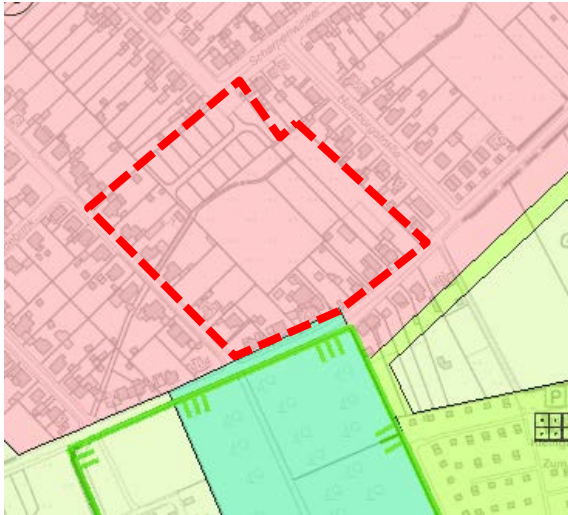


- Bebauungsplan Nr. 05.059 rechtskräftig
- Potenzial für ca. 50 WE
- Erschließung beginnt in 2019
- Vermarkter: Deutsche Reihenhaus

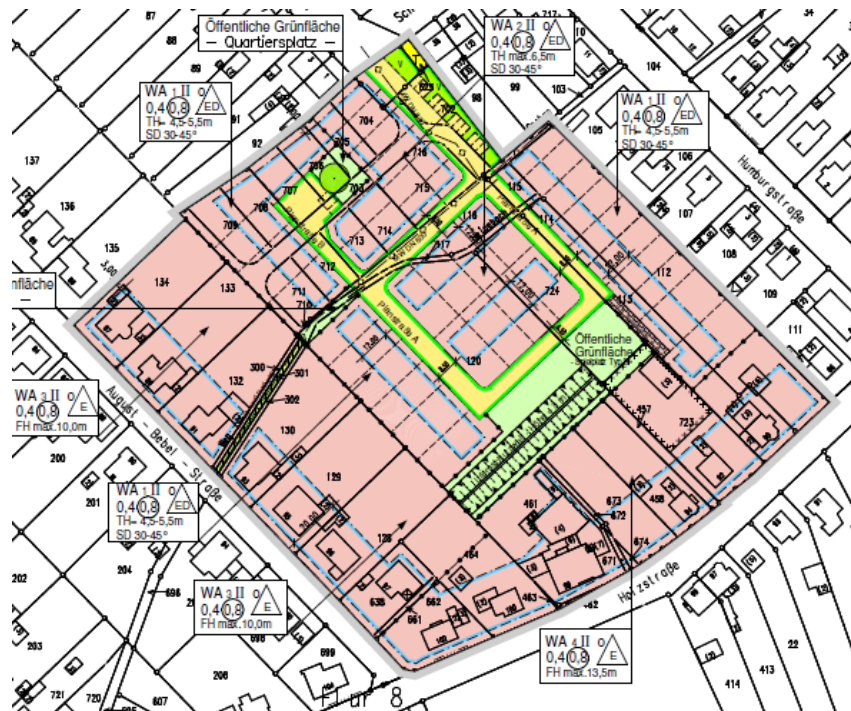


# Aktuelle Wohnbaulandprojekte August-Bebel-Straße

# August-Bebel-Straße

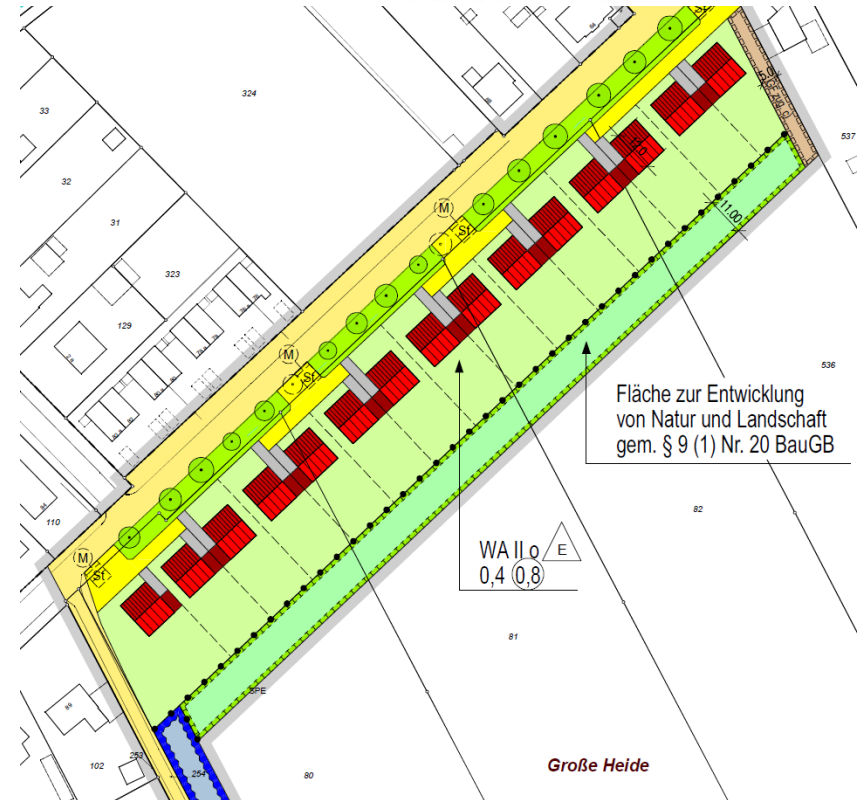
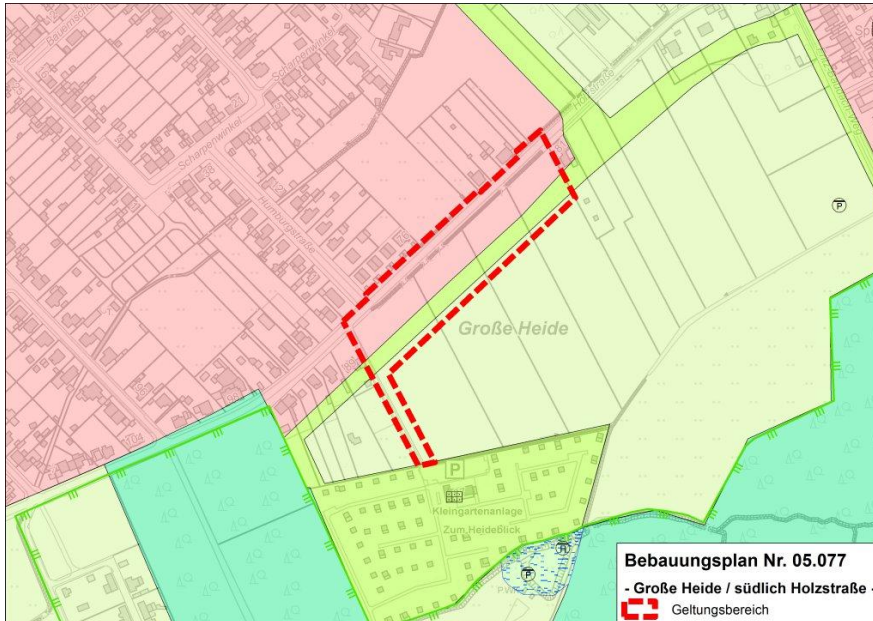


- B-Plan 05.062 rechtsverbindlich
- 40 Wohneinheiten (EFH / DH)
- Sparkasse hat Vermarktung übernommen



# Aktuelle Wohnbaulandprojekte Große Heide/ südl. Holzstraße

# Große Heide / südl. Holzstraße



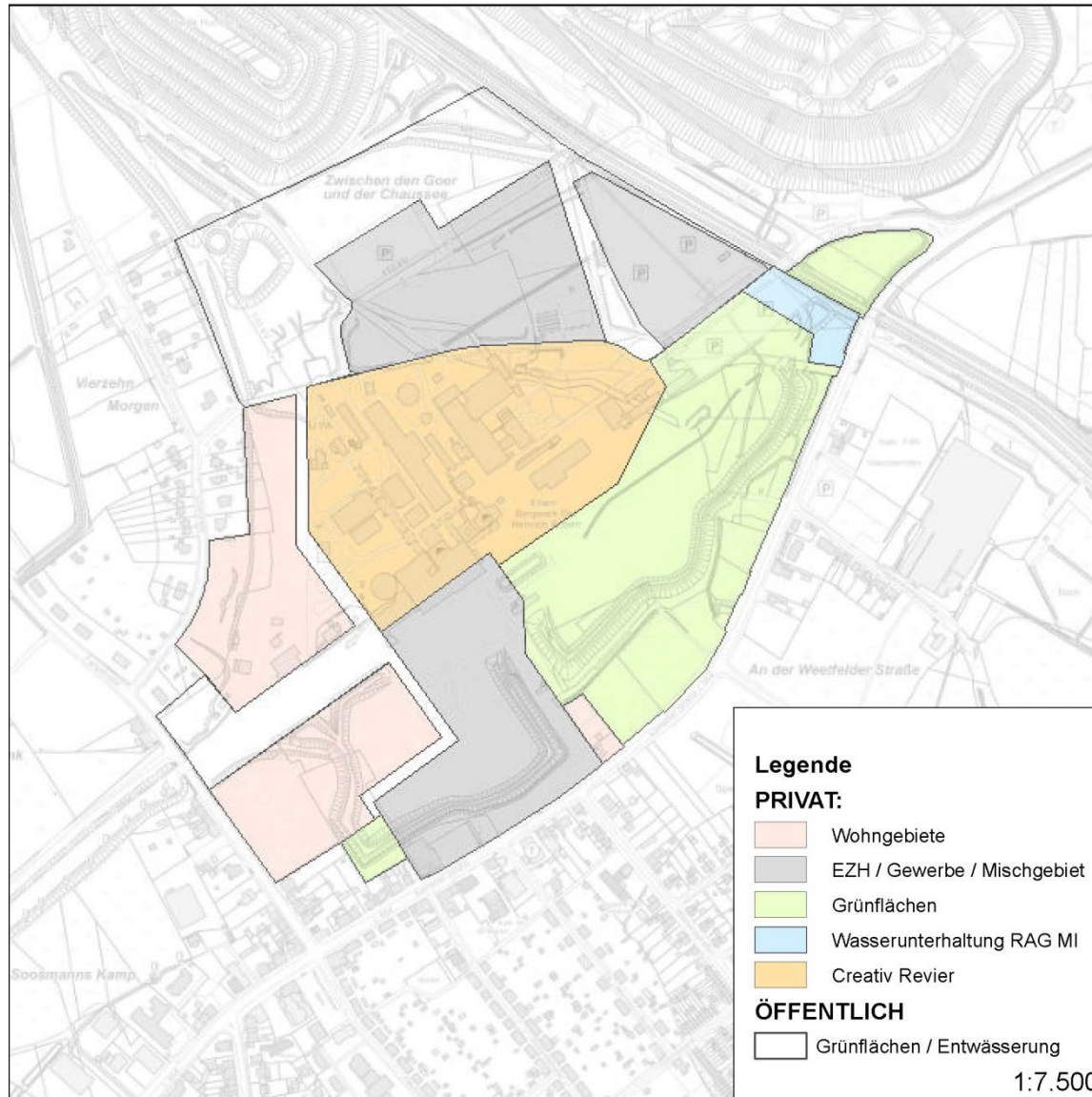
- B-Plan 05.077 im Aufstellungsverfahren
- Satzungsbeschluss Mai 2018
- Bauliche Realisierung nach Abschluss städtebaulicher Verträge
- Bis zu 15 Einzelhäuser

# Sonderprojekt CreativQuartier Heinrich-Robert

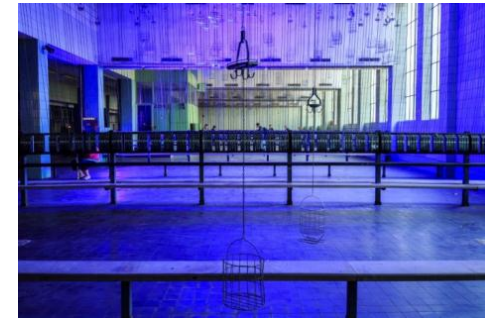
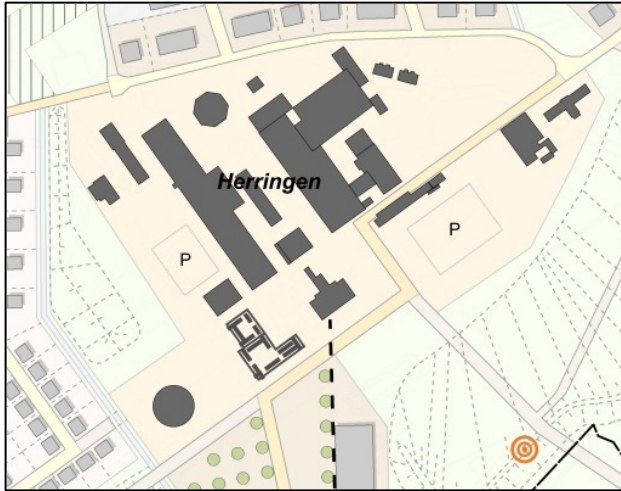




# Nutzungen



# Herzstück CreativRevier



# Wohnen am CreativRevier

Erweiterung des Wohngebietes an der Goerallee



Neues Wohnquartier östlich der Fangstraße / des ehemaligen Gesundheitshauses

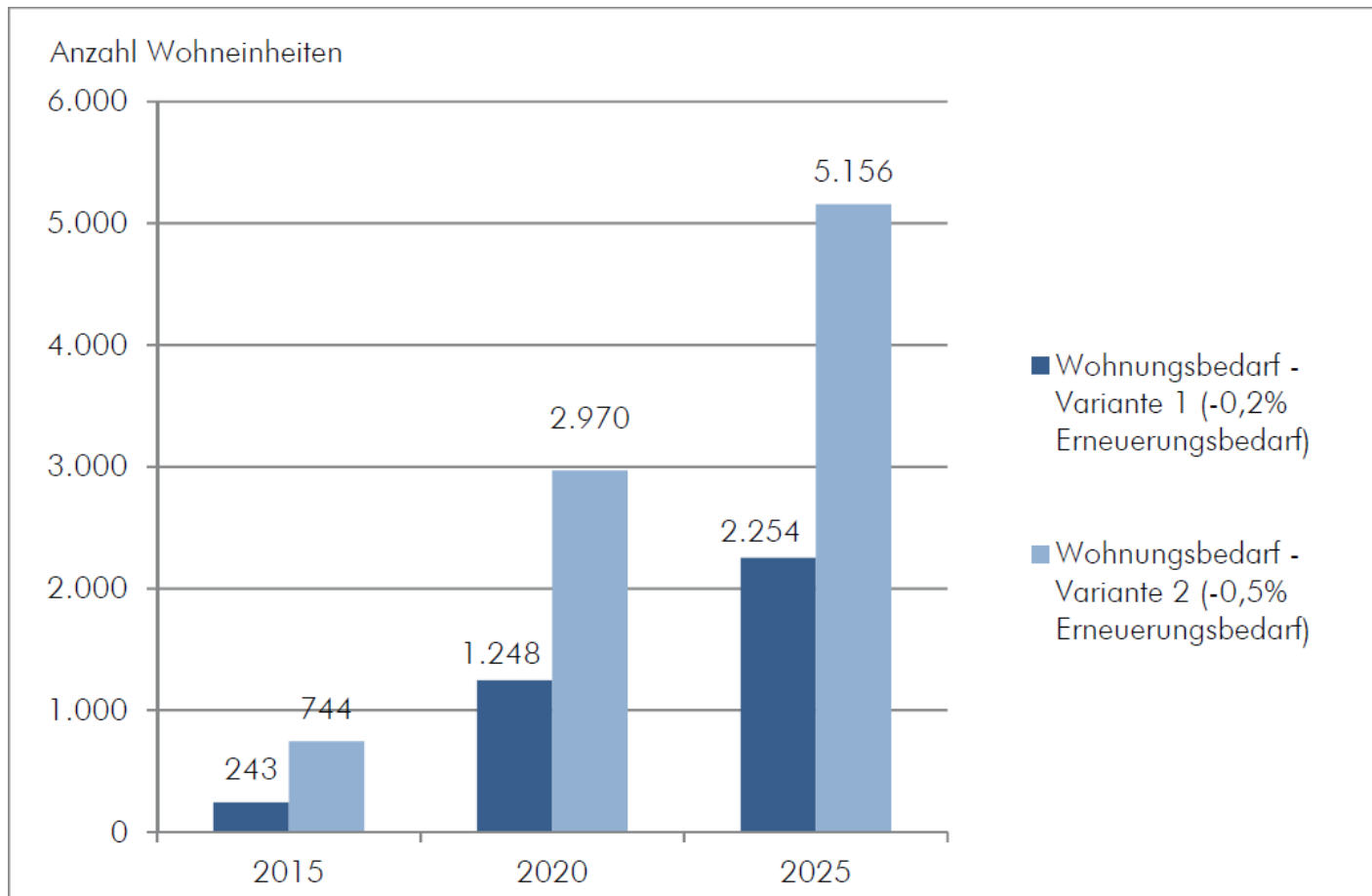


# Entwicklung Bedarf und Nachfrage

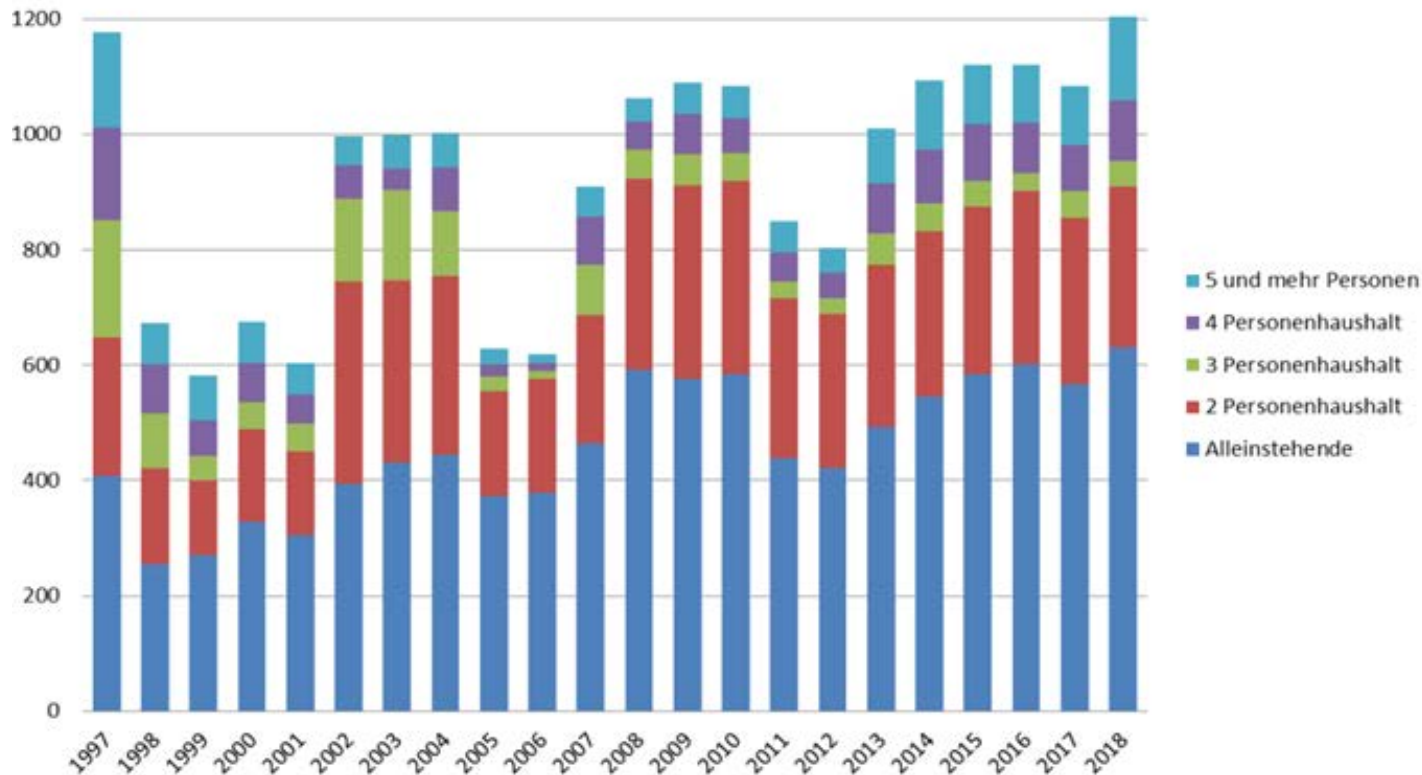
# Wohnraum in Hamm: Bedarf und Nachfrageentwicklung

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

# Wohnraum in Hamm: Bedarf und Nachfrageentwicklung

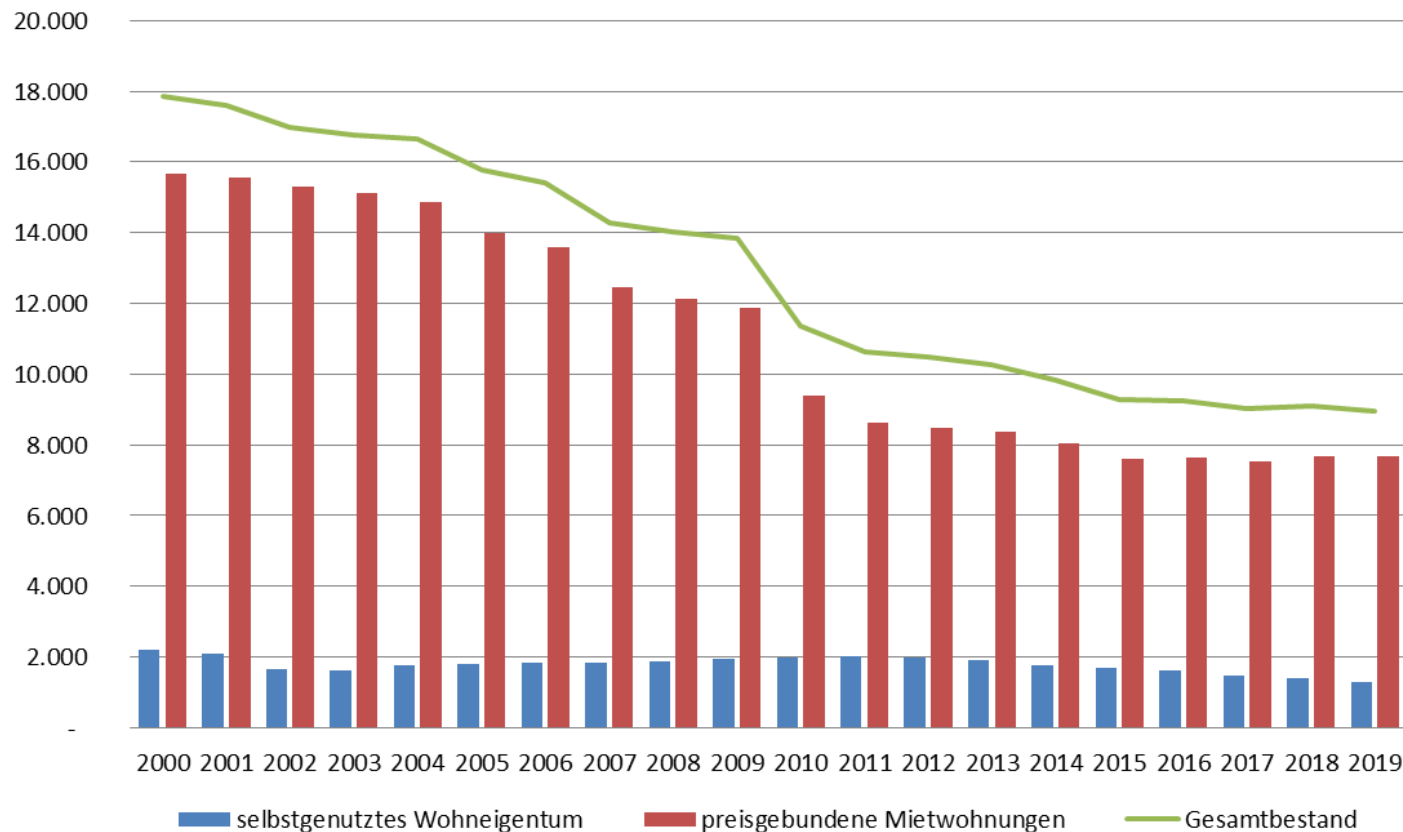


# Entwicklung der Wohnungssuchenden in Hamm im geförderten Wohnungsbau



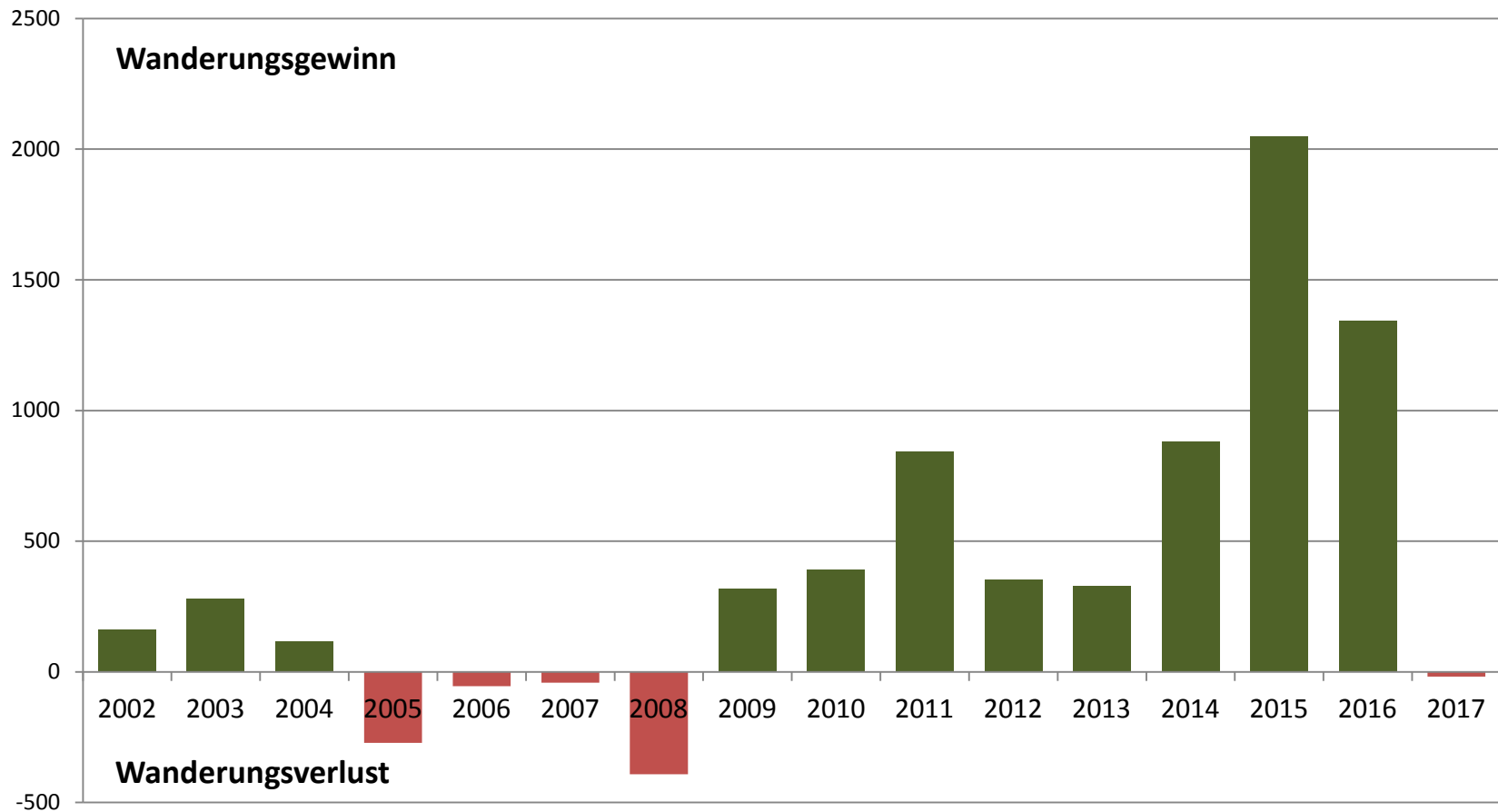
# Bestand der öffentlich geförderten Wohnungen Hamm

(Stand: jeweils zum 31.12. des Vorjahres)



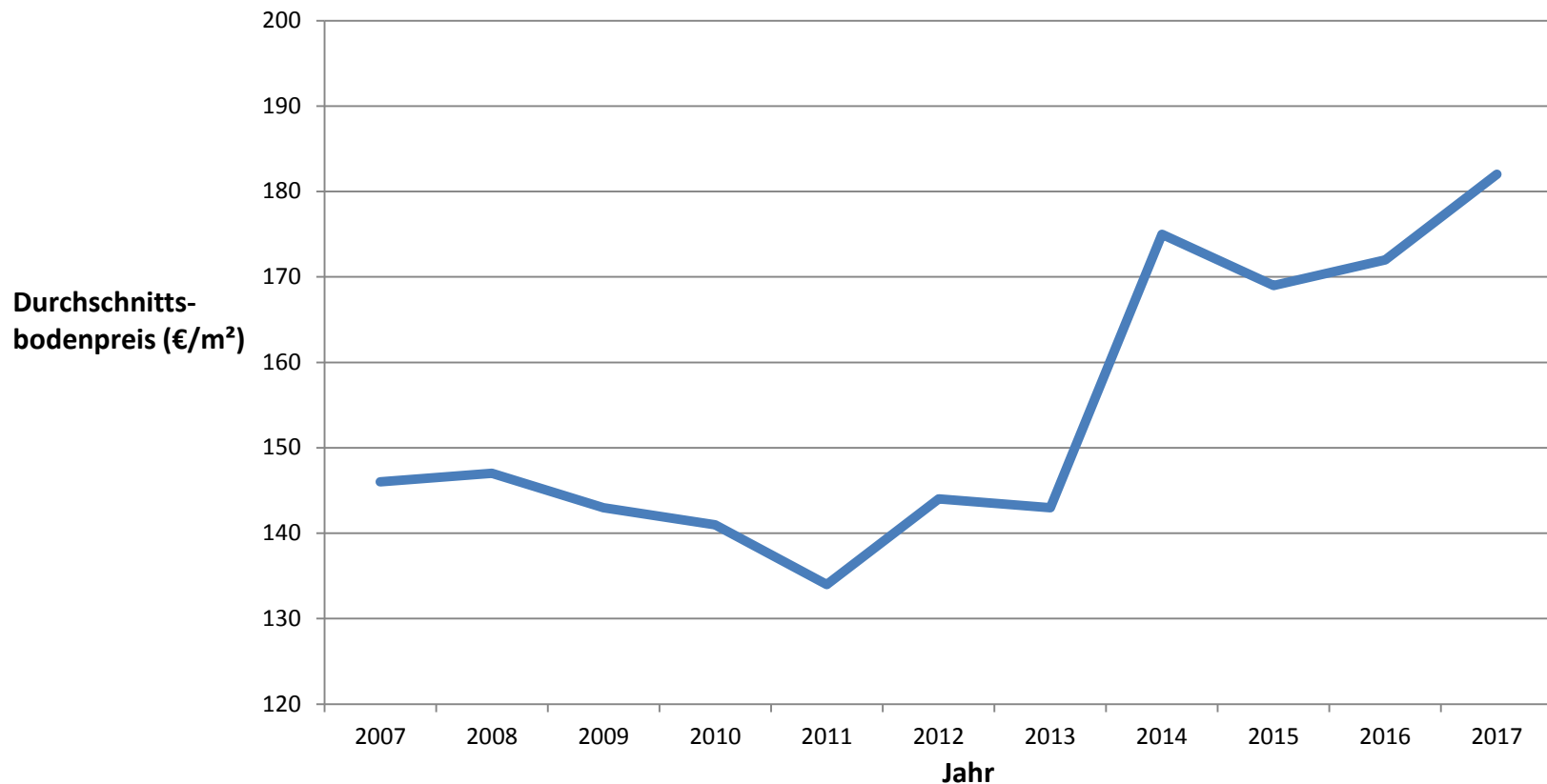


# Wanderungssaldo Stadt Hamm



# Preisanstieg Durchschnittsbodenpreise (€/m<sup>2</sup>)

## Unbebauter Grundstücke des individuellen Wohnungsbau in Hamm



# Das Häuschen wird zum Luftschloss

Die Preise für Grundstücke, Häuser und Wohnungen sind stark gestiegen

Hamm – Das Wohnen in Hamm wird teurer. Wer ein Grundstück oder Haus kaufen möchte, musste 2018 deutlich mehr bezahlen als ein Jahr zuvor. Die Preise für unbebaute Grundstücke und Grundstücke mit Ein- oder Zweifamilienhäusern stiegen um mehr als ein Zehntel. Das geht aus dem aktuellen Grundstücksmarktbericht hervor. Hier eine prägnante Übersicht:



Wie in ganz Deutschland so wird auch in Hamm gebaut. Doch sowohl Bauland als auch Grundstücke mit Häusern und Wohnung sind sehr teuer geworden. FOTO: DPA

## ■ Grundstücke mit Häusern

723 bebaute Grundstücke haben im vergangenen Jahr den Besitzer gewechselt. Besonders freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser wurden teurer. Gegenüber dem mittleren Kaufpreis von 2011 wurden im vergangenen Jahr 50 Prozent mehr fällig. Im Mittel kostete ein Quadratmeter Ein- oder Zweifamilienhaus in Hamm 2320 Euro. Für Reihen- und Doppelhäuser lag das Mittel bei 1920 Euro pro Quadratmeter.

## ■ Bauland

Teurer wurden auch unbebaute Grundstücke. So kosteten Grundstücke für Ein- und Zweifamilienhäuser durchschnittlich 201 Euro pro Quadratmeter – zehn Prozent mehr als ein Jahr zuvor. Zum Vergleich: Die allgemeine Inflationsrate stieg im gleichen Zeitraum lediglich um 1,8 Prozent. Abhängig von der Lage unterscheiden sich die Preise stark. Während in Gebieten wie dem Paracelsuskarree und Auf dem Beisenkamp 300 Euro pro Quadrat-

meter und mehr anfielen, waren andere Lagen deutlich günstiger.

## ■ Eigentumswohnungen

Durchschnittlich 80 Quadratmeter groß waren Eigentumswohnungen, die in Hamm im vergangenen Jahr verkauft wurden. Sie kosteten im Schnitt 1358 Euro pro Quadratmeter. Am höchsten war der Durchschnittspreis hier für besonders kleine Wohnungen mit weniger als gerade einmal 50 Quadratmetern – und für große mit

## INFO

### Der Bericht

Den Grundstücksmarktbericht veröffentlicht der Gutachterausschuss für die Stadt Hamm, unter anderem auf der Internetseite [boris.nrw](http://boris.nrw) des Landes. Die Zahlen dürften verlässlich sein: Notare sind verpflichtet, anonymisiert nach Grundstücks- und Hausverkäufen Daten wie Kaufpreis, Quadratmeterfläche und mehr an den Gutachterausschuss weiterzuleiten. Dieser wertet die Zahlen aus und veröffentlicht sie **einmal pro Jahr** in dem Bericht.

mehr als satten 130 Quadratmetern.

### ■ Marktübersicht

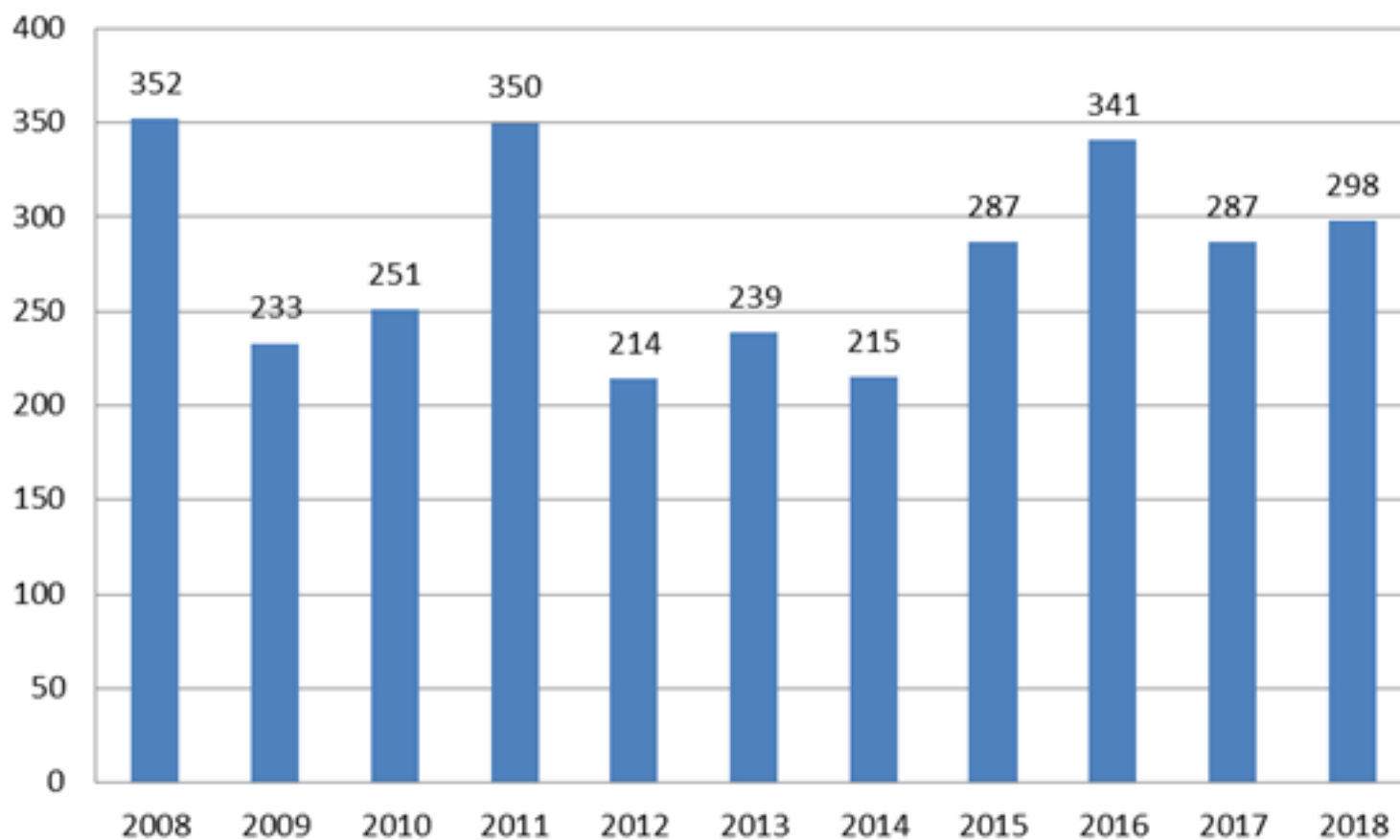
Insgesamt wurden im vergangenen Jahr 1365 Kaufverträge für bebaute und unbebaute Grundstücke unterschrieben: Das sind 19 Prozent weniger als ein Jahr zuvor. Der Umsatz sank hingegen nur

um acht Prozent auf 308,74 Millionen Euro.

### ■ Lohnt der Kauf?

Der Grundstücksmarktbericht bezieht sich nur auf vergangene Entwicklungen: Ob sich der Kauf eines Hauses, einer Wohnung oder eines Grundstücks also für Interessenten lohnt, lässt sich daraus kaum ableiten. Eine Prognose wagt hingegen die Bausparkasse LBS. Sie hat jüngst ihren „Markt für Wohnimmobilien“ veröffentlicht, für den sie im April bundesweit 600 Immobilienvermittler befragte. Demnach wird das Angebot von Immobilien im Regierungsbezirk Arnsberg, zu dem auch Hamm gehört, in den kommenden Jahren leicht sinken. Doch auch die Nachfrage sinkt – und zwar stärker als das Angebot. Haben die Immobilienvermittler recht, müsste der Preisanstieg also in den kommenden Jahren kleiner werden oder ganz verschwinden. con

## Baufertigstellungen von Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden in Hamm



## Probleme der Baulandaktivierung in Hamm

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

# Ziele der Wohnbaulandinitiative

Joachim Horst

## Ziele der Wohnbaulandinitiative

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

# Erläuterung der Wohnbaulandinitiative

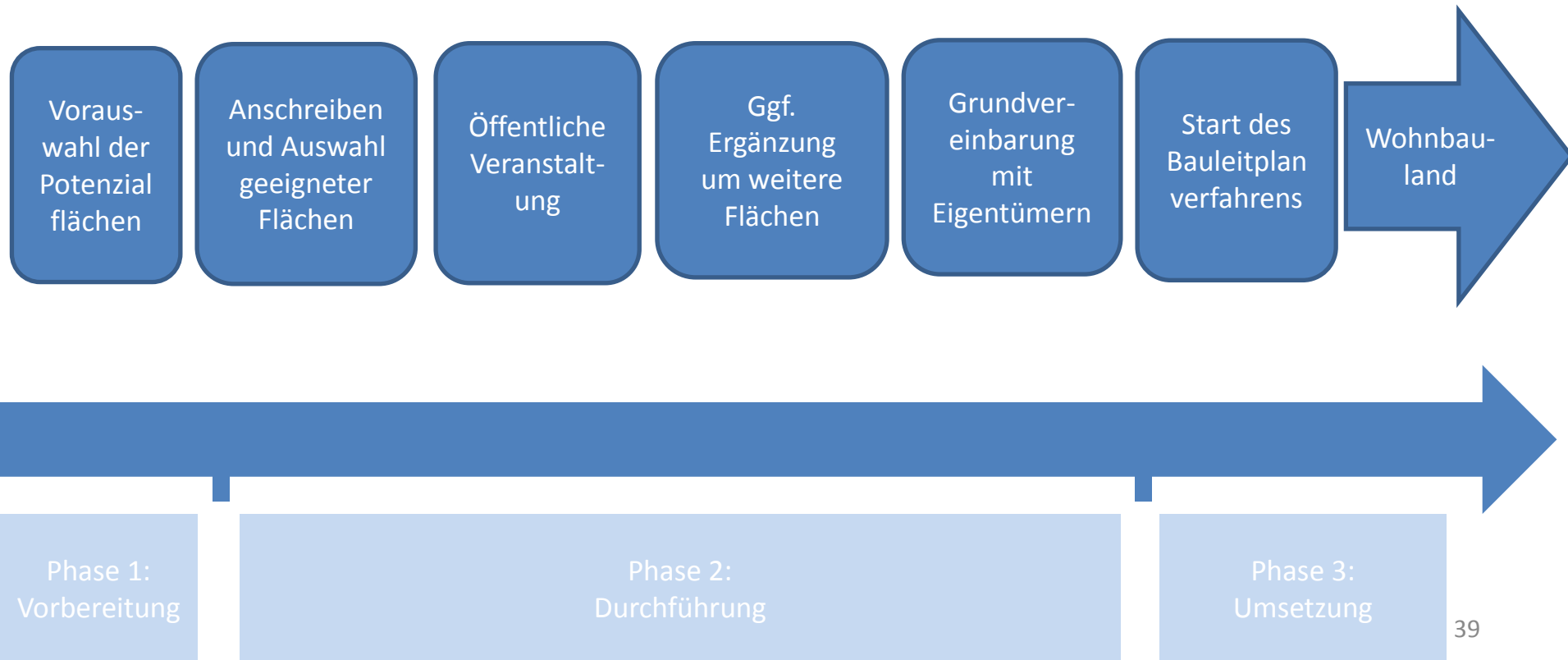


# Wohnbaulandinitiative - Handlungsfelder

## Handlungsfelder

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

## Wohnbaulandinitiative - Vorgehen I



## Wohnbaulandinitiative - Vorgehen II

- **Vorauswahl der Potenzialflächen:** Verwaltungsinterne Flächenkonferenzen und Prüfung öffentlicher Belange, um Potenzialflächen zu identifizieren.
  - **Kriterien für die Flächenauswahl sind z.B.:**
    - Aussagen übergeordneter Planungen
    - Lage im Siedlungsgefüge
    - Anwendbarkeit der 25% Regelung
    - Keine komplexe Eigentümerstruktur
    - Mindestgröße der betrachteten Flächen

## Wohnbaulandinitiative - Vorgehen III

- **Anschreiben** der Eigentümerinnen und Eigentümer: Abfrage des Entwicklungsinteresses.
- **Eingrenzung der Potenzialflächen auf geeignete Flächen**, auf Grundlage der Angaben der Eigentümerinnen und Eigentümer und Prüfung der Kriterien:
  - Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer
  - Restriktionen durch örtl. Gegebenheiten/Fachplanungen
  - Keine/geringe Beeinträchtigung öffentlicher Belange
  - Erschließungsaufwand

## Wohnbaulandinitiative - Vorgehen IV

- **Öffentliche Veranstaltung** für Bürgerinnen und Bürger des Stadtbezirks zur Präsentation und Diskussion der identifizierten Flächen sowie weiterer, durch Bürgerinnen und Bürger angeregte Flächen.
- **Einigung der Grundstückseigentümer untereinander:** Die Weiterführung des Verfahrens zur Baulandentwicklung erfordert eine Einigung über Entwicklung und Vermarktung.

## Wohnbaulandinitiative - Vorgehen V

- **Schließen einer Grundvereinbarung mit der Stadt Hamm:**  
(etwa 6-12 Monate nach der Veranstaltung).  
Eigentümer und Stadt schließen Vereinbarung, in der die Bedingungen der Baulandentwicklung aufgezeigt und zur Kenntnis genommen werden. Wichtiger Bestandteil ist die zur Kenntnisnahme der Kostenübernahme von z.B. Planungs-, Erschließungs- und Gutachterkosten durch die Begünstigten.
- Bestimmen **eines Vorhabenträgers/Bevollmächtigten** mit Verfügungsberechtigung über alle Grundstücke als Vertragspartner im Rahmen der Baulandentwicklung (z.B. private Bauträger oder NRW-Urban).
- **Beginn Bauleitplanverfahren:** Stadtplanungsamt führt notwendige Bauleitplanverfahren durch.

## Fazit

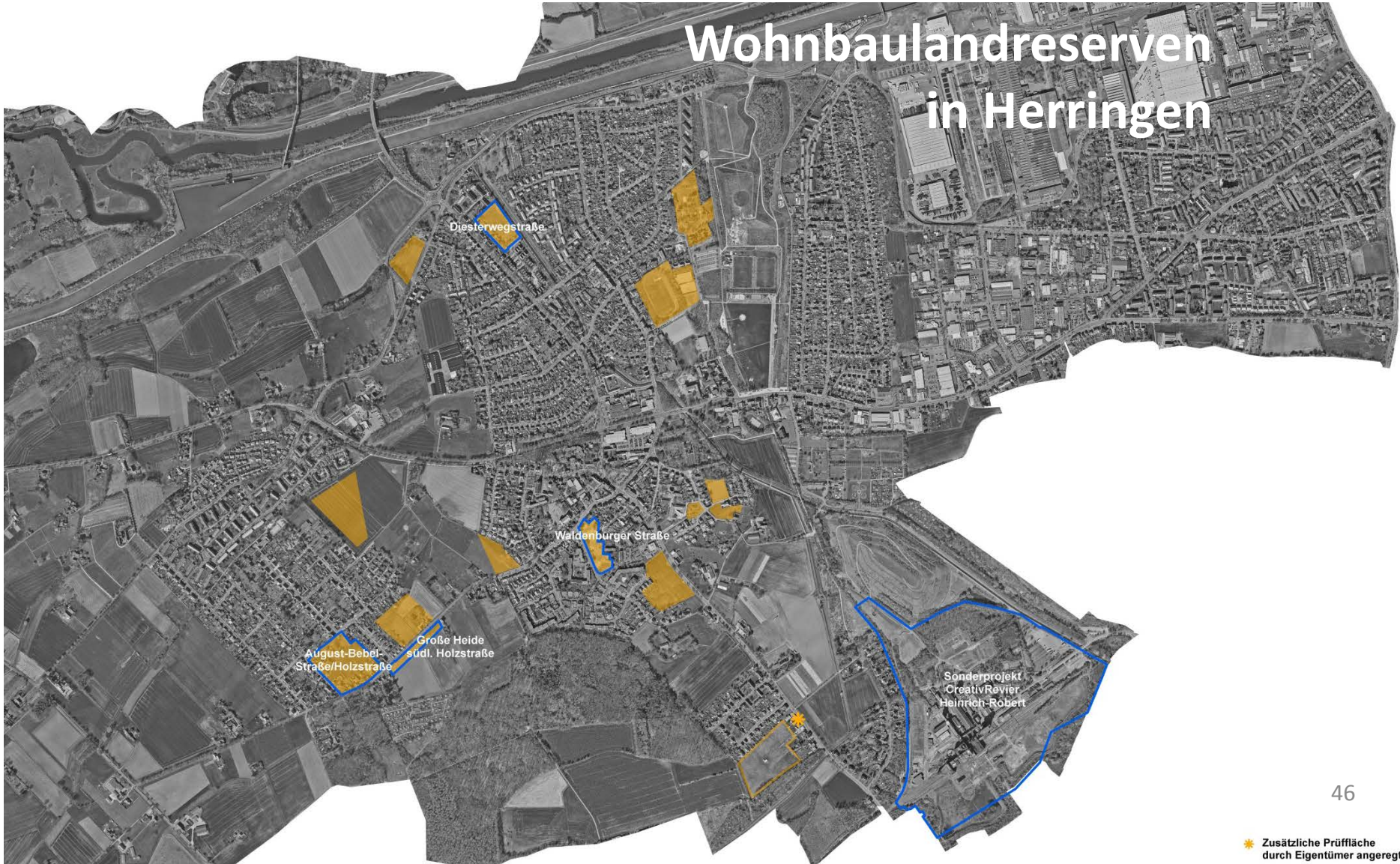
- Verfügbares Flächenpotential (Sozialraum Herringen)  
FNP 2008: **17,2 ha**  
ruhrFIS 2017: **12,5 ha\***
- Die Inanspruchnahme von Wohnbauflächen war im Stadtbezirk Herringen bisher eher verhalten.
- Die vorhandenen Wohnbauflächenreserven werden daher als ausreichend eingeschätzt.
- In Teilbereichen findet eine qualitative Flächenentwicklung u.a. durch Aufwertung und Wiedernutzung von Standorten statt.

\*Angaben können variieren, da für RuhrFIS ein anderes Erhebungssystem eingesetzt wird.

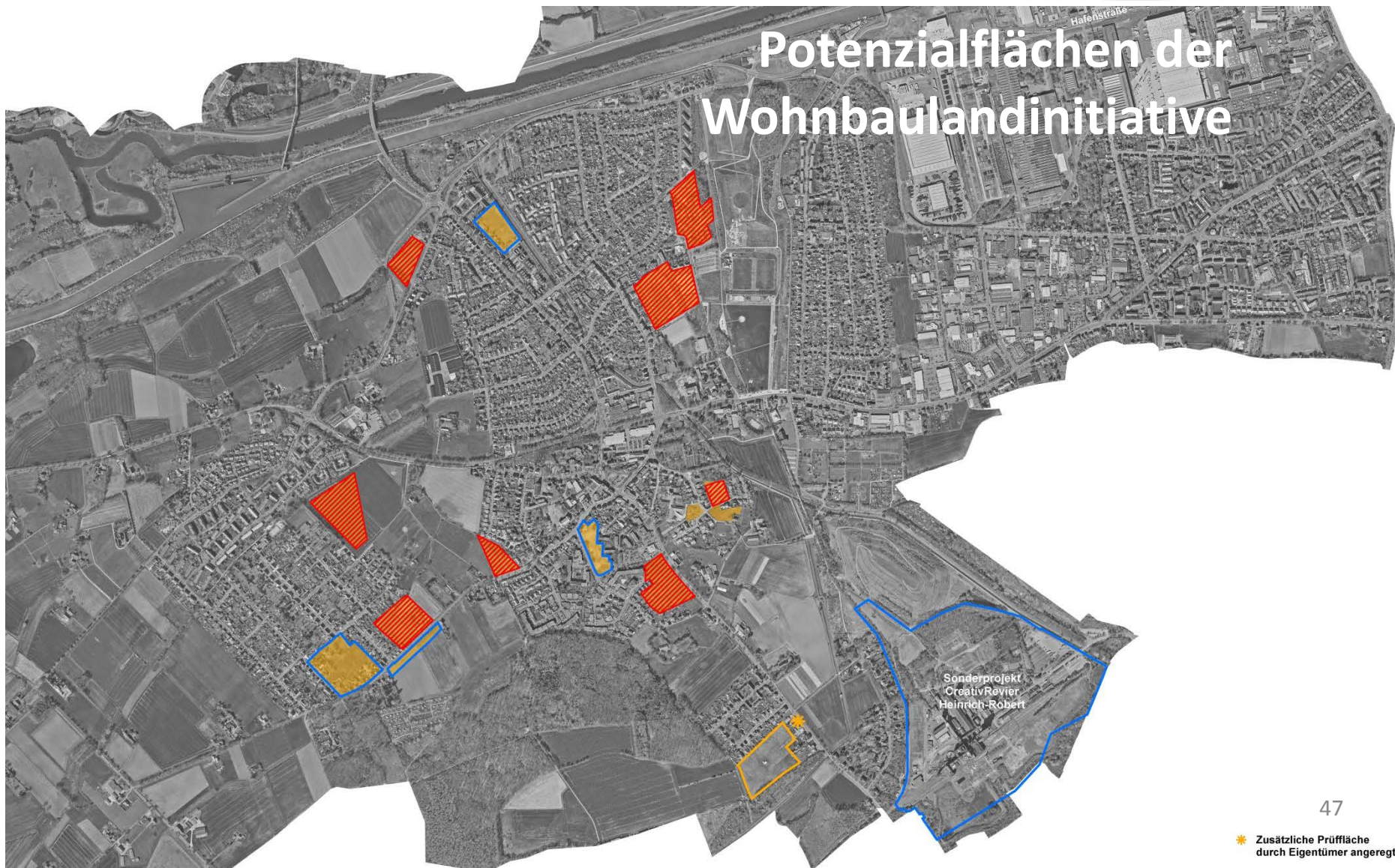
# Mögliche Wohnbauflächen im Stadtbezirk Herringen



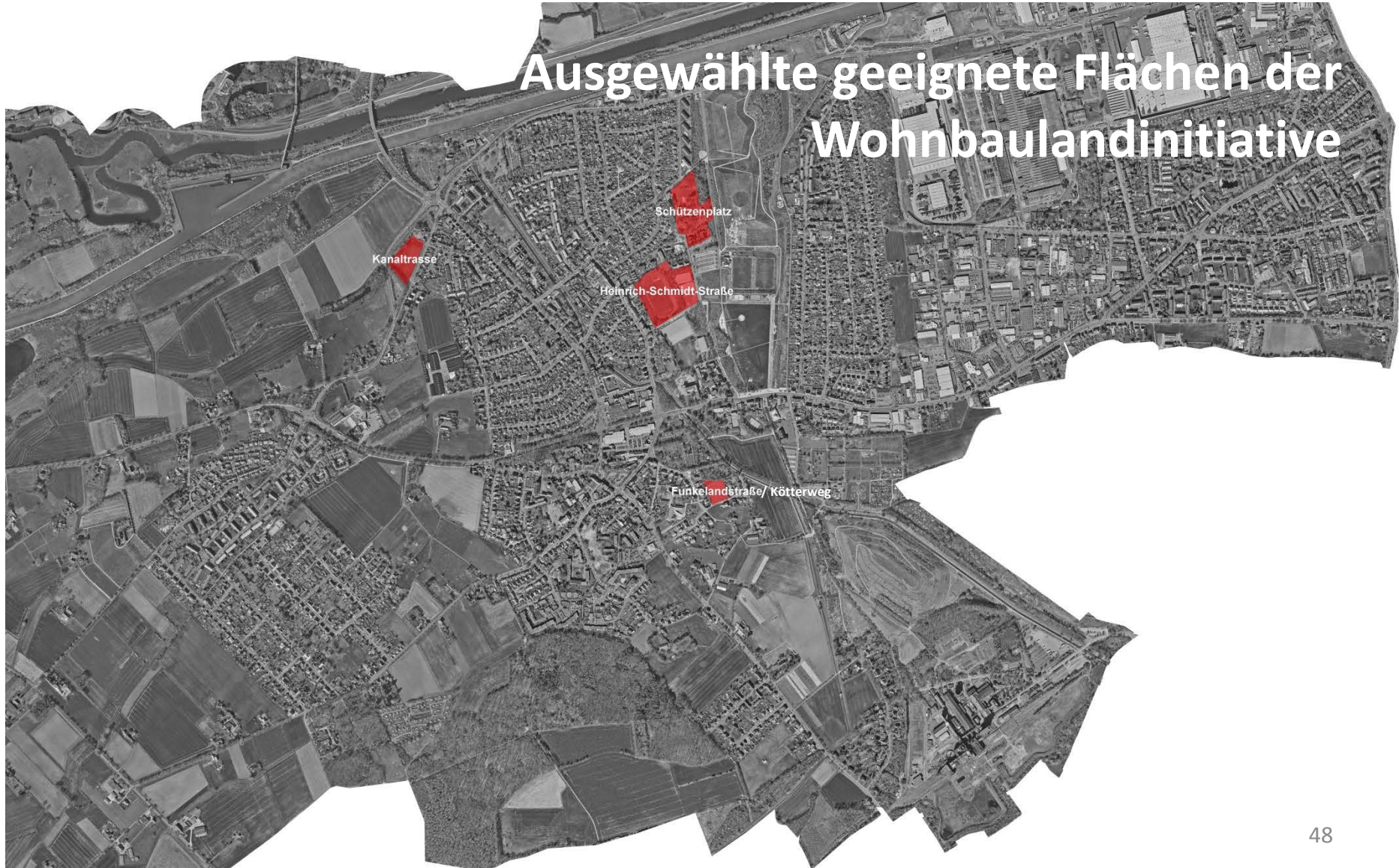
# Wohnbaulandreserven in Herringen



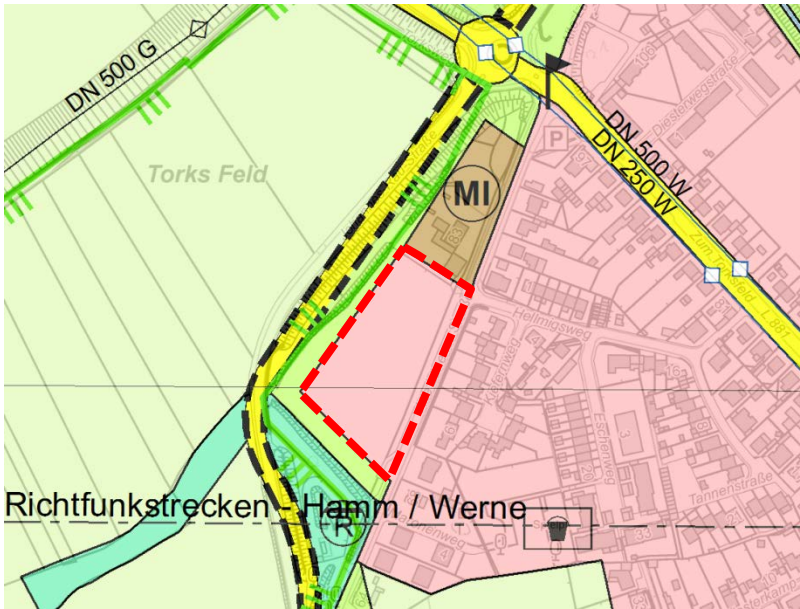
# Potenzialflächen der Wohnbaulandinitiative



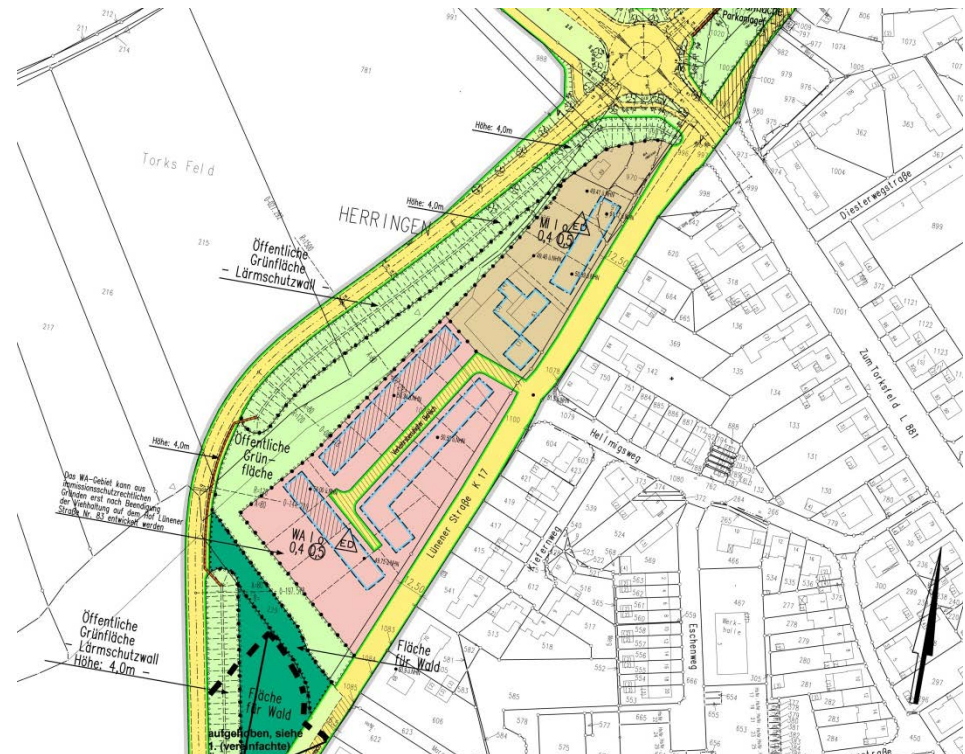
# Ausgewählte geeignete Flächen der Wohnbaulandinitiative



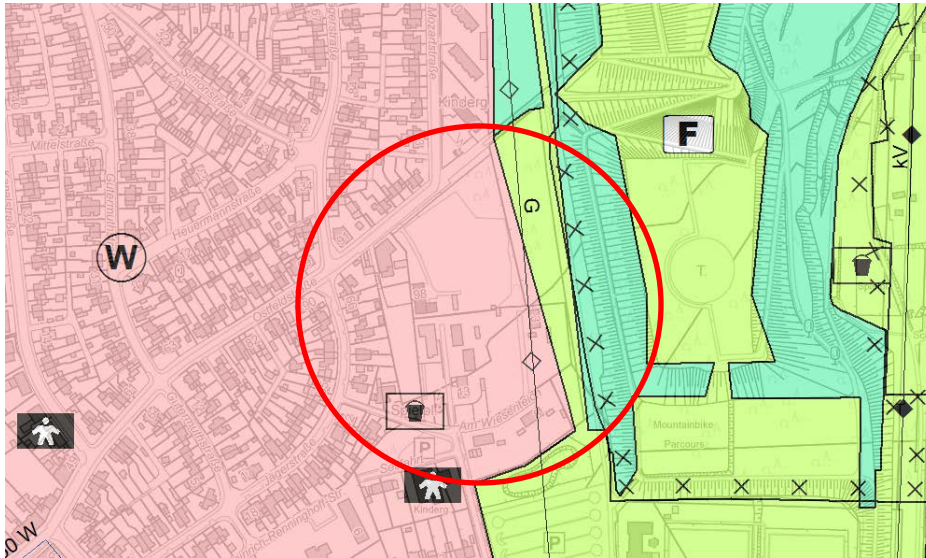
# Kanaltrasse



- B-Plan 05.055 rechtsverbindlich
- Potenzial für ca. 20 Wohneinheiten
- Mitwirkungsbereitschaft des Eigentümers erforderlich

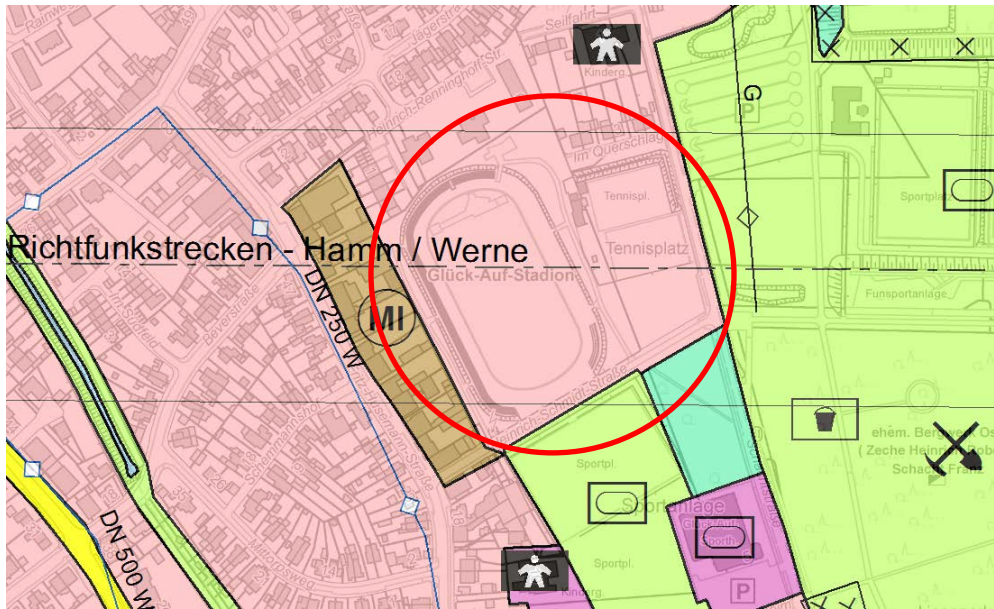


## Schützenplatz / Am Wiesenteich



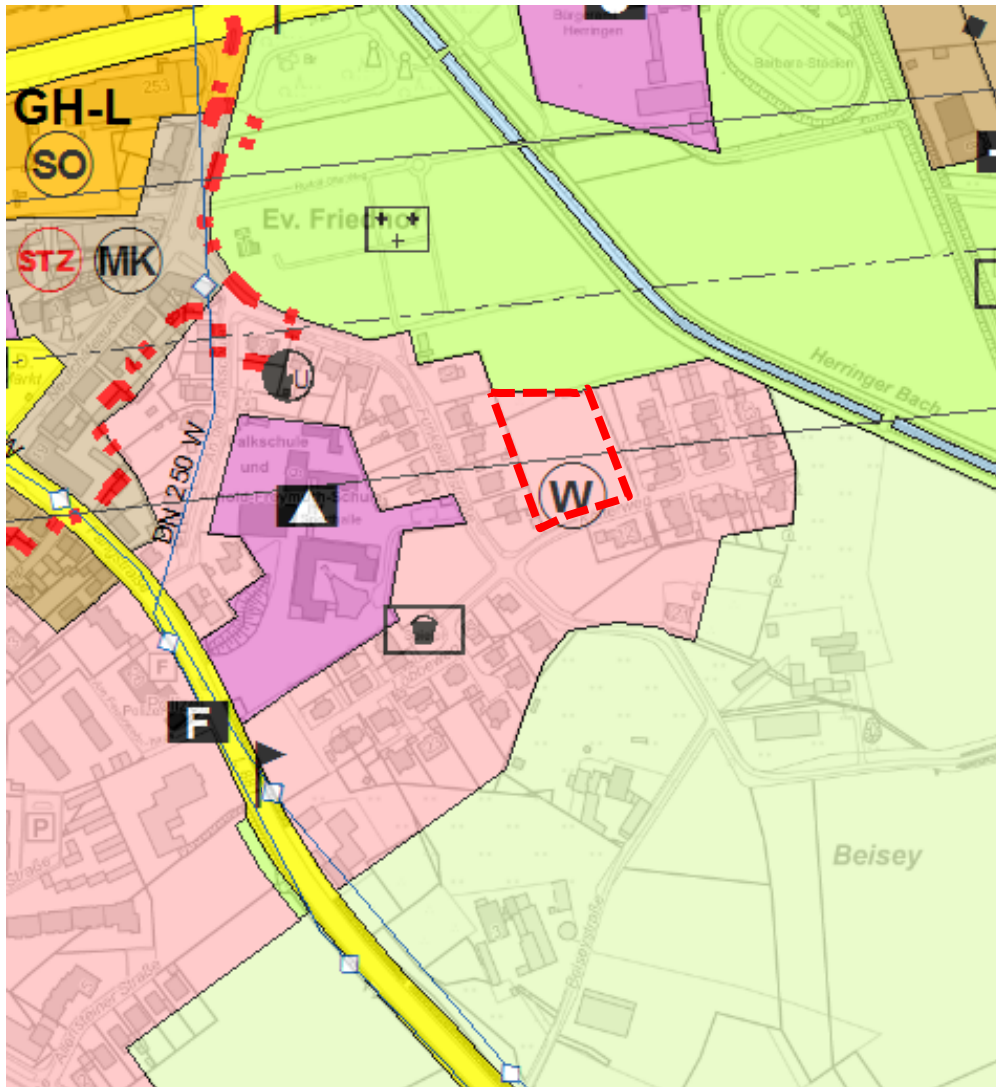
- FNP Wohnbauflächen
- Handlungsfeld B
- Ehem. Bergbaugrundstück
- B-Planaufstellung erforderlich
- Immissionsproblematik
- ca. 80 Wohneinheiten in Doppel-, Reihen- und Mehrfamilienhäusern denkbar

# Heinrich-Schmidt-Straße



- B-Plan 05.056 in Aufstellung
- Handlungsfeld A
- ca. 50 Wohneinheiten
- Entwässerungsplanung und Maßnahmen zur äußeren Erschließung erforderlich
- Nutzungsverlagerung ist zu prüfen; derzeit Nutzung als Ausweichplatz

# Kötterweg



- B-Plan veraltet; Anpassung erforderlich
- Handlungsfeld B
- Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer erforderlich
- ca. 15 WE (EFH / DH)



## Ablauf der Veranstaltung

18.00 Uhr Begrüßung und Präsentation zur  
Wohnbaulandinitiative

ca.18.45 Uhr Imbiss

ca. 19.00 Uhr Diskussion an Stellwänden

ca. 19.45 Uhr Fazit und Schlusswort



## Hinweise

- Bitte schreiben Sie Karten für die Pinnwände bzw. achten Sie darauf, dass Ihre Anregungen aufgeschrieben werden. Nur dann können die Anregungen in die Planungen einfließen.
- Darüber hinaus sind schriftliche Anregungen jederzeit möglich. Für den aktuellen Arbeitsschritt bitten wir jedoch um eine Rückmeldung innerhalb eines Monats um die Anregungen angemessen berücksichtigen zu können.
- Bitte tragen Sie sich in die Teilnehmerliste ein und machen Sie ein Kreuz, damit wir die Bilder des Abends in der Dokumentation verwenden dürfen!
- Die Dokumentation der Veranstaltung finden Sie ca. 3 - 4 Wochen nach der Veranstaltung.

**Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!**

## Kontakt

**Dipl.-Ing. Joachim Horst**  
Abteilungsleiter

Stadt Hamm – Stadtplanungsamt  
Gesamtstädtische Planung und Stadtteilentwicklung  
Technisches Rathaus  
Gustav-Heinemann-Str. 10  
59065 Hamm  
Raum A2.004  
Telefon 02381.17.4142  
Telefax 02381.17.104142  
E-Mail [joachim.horst@stadt.hamm.de](mailto:joachim.horst@stadt.hamm.de)  
Infos unter [www.hamm.de](http://www.hamm.de)