



elephantastisch
Hamm:

Wohnbaulandinitiative Hamm – Stadtbezirk Bockum-Hövel

28. März 2019

Heinz-Martin Muhle
Leiter Stadtplanungsamt

Joachim Horst
Abteilungsleiter Gesamtstädtische Planung und Stadtteilentwicklung

Gliederung des Vortrags:

Teil 1: Heinz-Martin Muhle *Leiter Stadtplanungsamt*

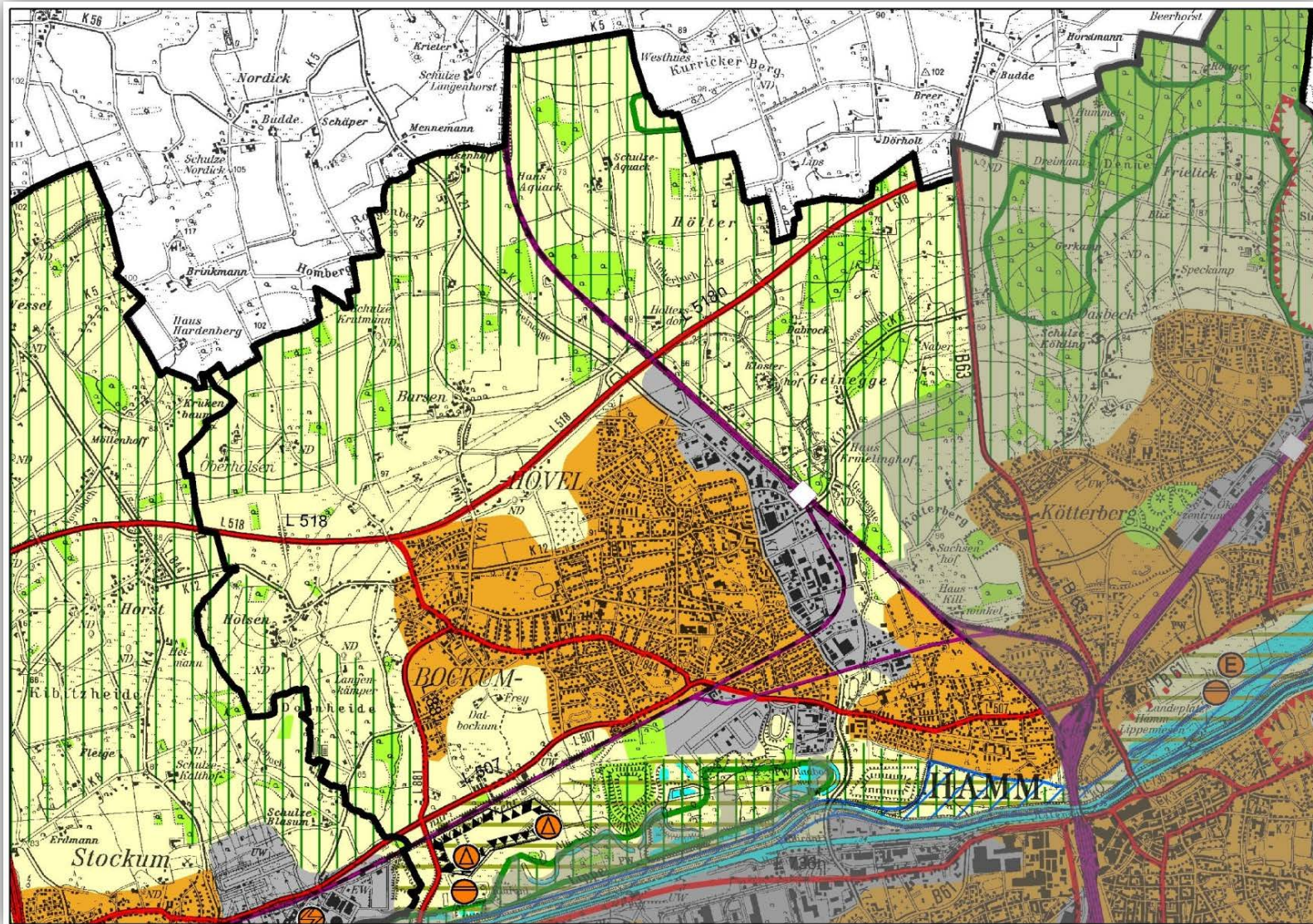
- Aktuelle Projekte im Stadtbezirk Bockum-Hövel
- Entwicklung Bedarf und Nachfrage nach Wohnraum

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

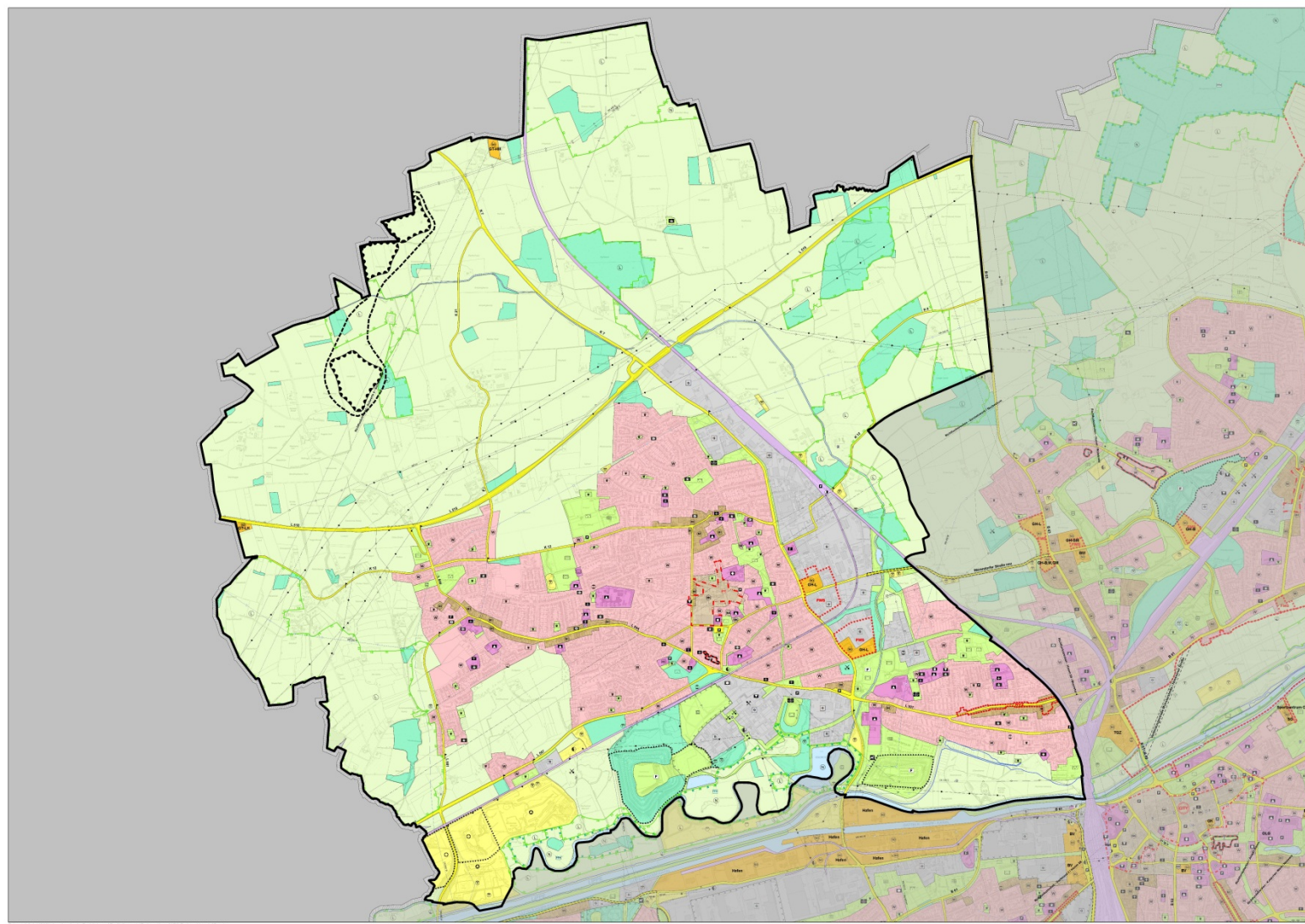
- Ziele der Wohnbaulandinitiative
- Erläuterung der Wohnbaulandinitiative
- Mögliche Wohnbauflächen im Stadtbezirk Bockum-Hövel

Aktuelle Projekte im Stadtbezirk Bockum-Hövel

Ausschnitt Regionalplan



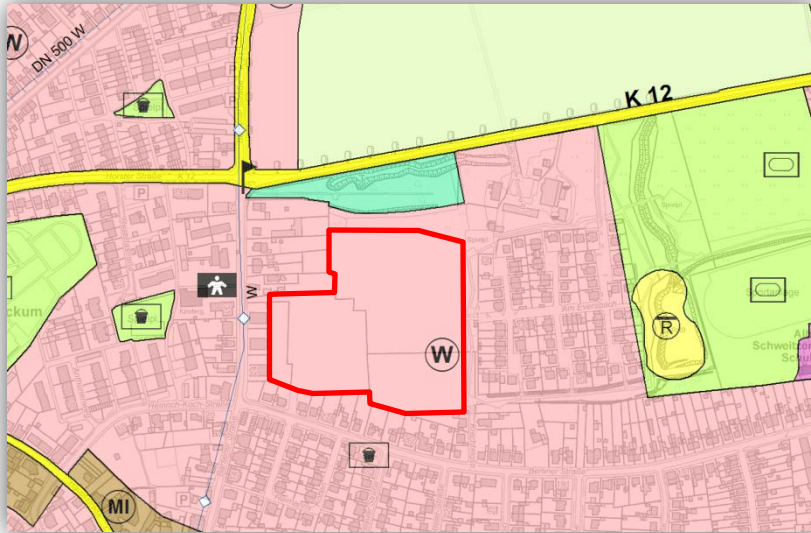
Ausschnitt Flächennutzungsplan



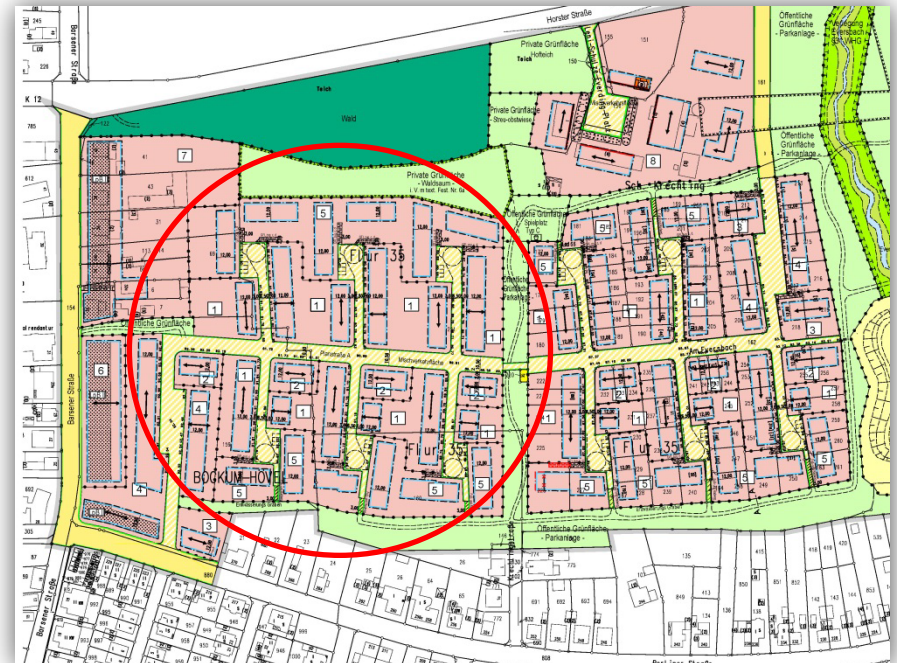
Aktuelle Wohnbaulandprojekte

Aktuelle Wohnbaulandprojekte Schulze-Everding

Schulze-Everding

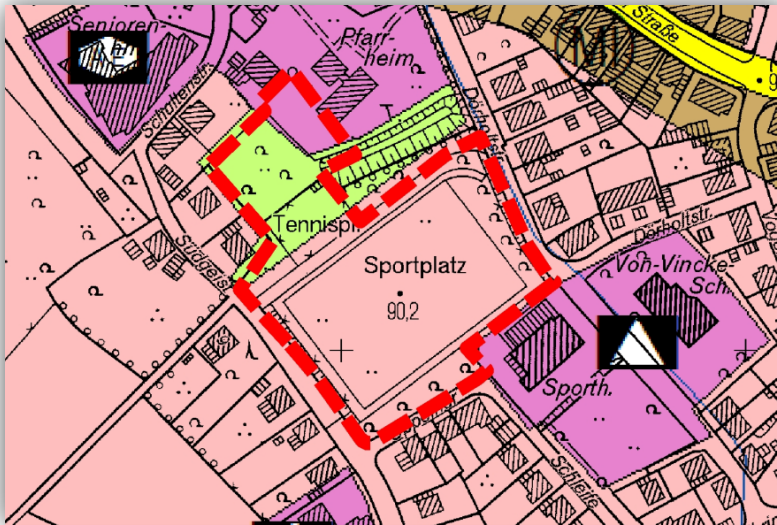


- **Bebauungsplan Nr. 06.074 / 2. BA**
- **rechtskräftig**
- 80 – 100 Baugrundstücke
- **Einzel- und Doppelhäuser / Hausgruppen**
- Laufende Vermarktung und Bebaubarkeit nach Fertigstellung Baustraße
- Vermarkter: BLB / Stadt Hamm
160 – 195 €/ m²

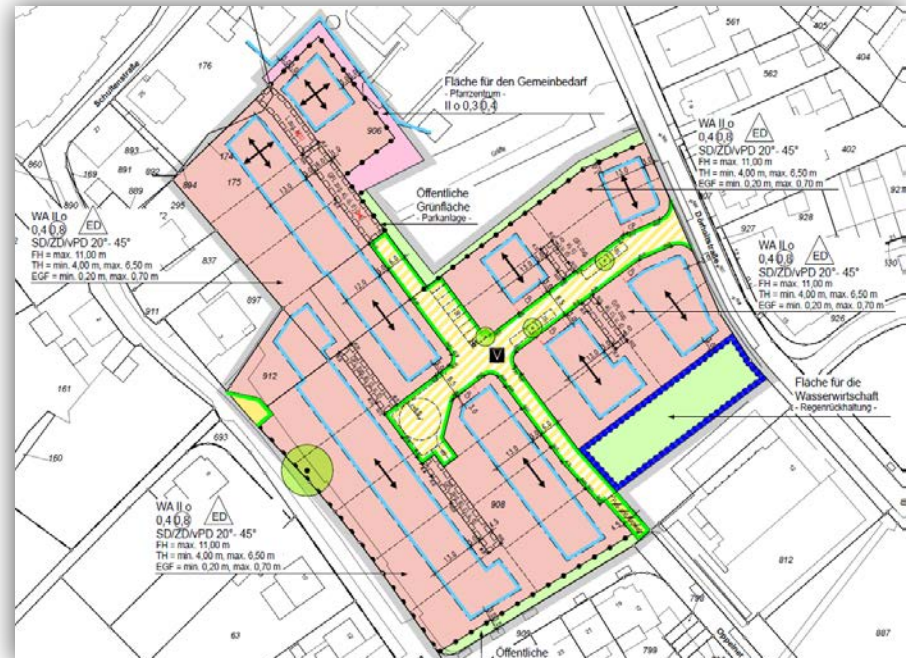


Aktuelle Wohnbaulandprojekte Dörholtstraße

Sportplatz Dörholtstraße

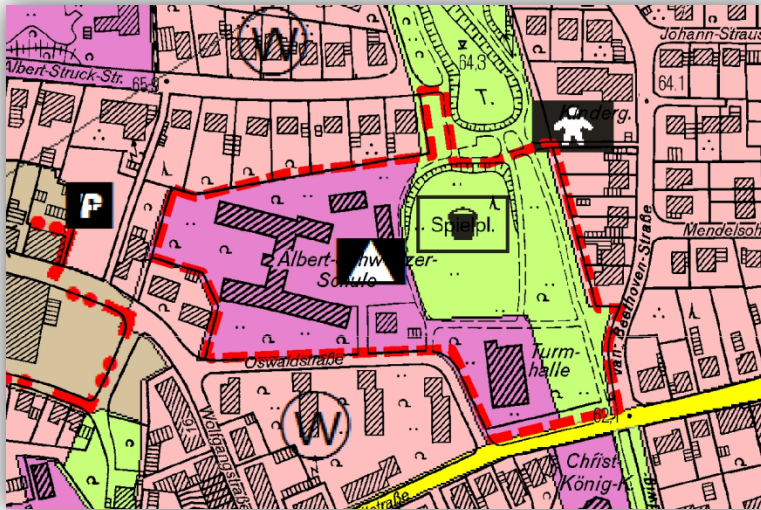


- **Bebauungsplan Nr. 06.085 (rechtskräftig)**
- 20-25 Baugrundstücke
- Einzel- und Doppelhäuser
- Vermarktung und Bebauung ab Ende 2018
- Vermarkter: SEG, kath. Kirche; abgeschlossen
- 190 €/ m²; Erbpacht



Aktuelle Wohnbaulandprojekte Am Hallohpark

Am Hallohpark

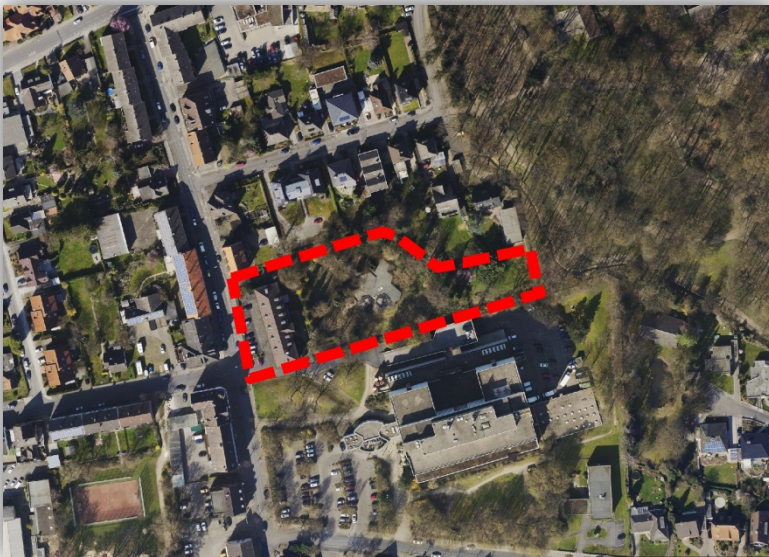
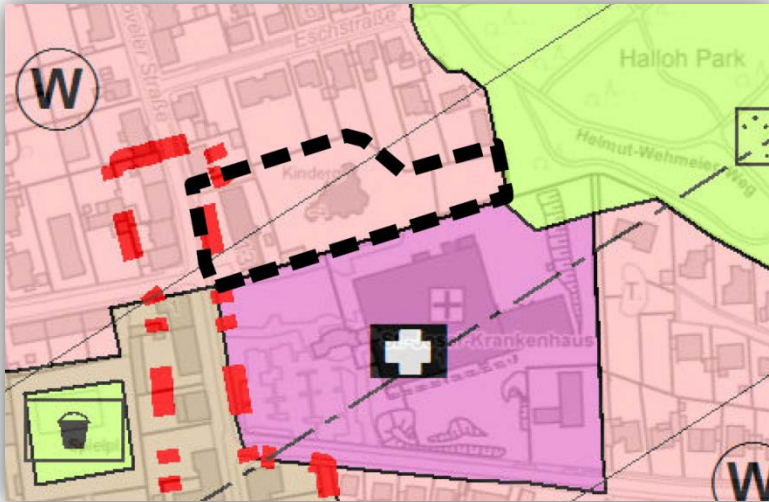


- **Bebauungsplan Nr. 06.088 (in Aufstellung)**
- Nachnutzung ehem. Albert-Schweitzer-Schule
- Einfamilienhäuser und Geschosswohnungsbau
- 70 bis 75 Wohneinheiten / 29 öffentl. gefördert
- Planverfahren mit künftigem Investor nach Grundstücksvermarktung

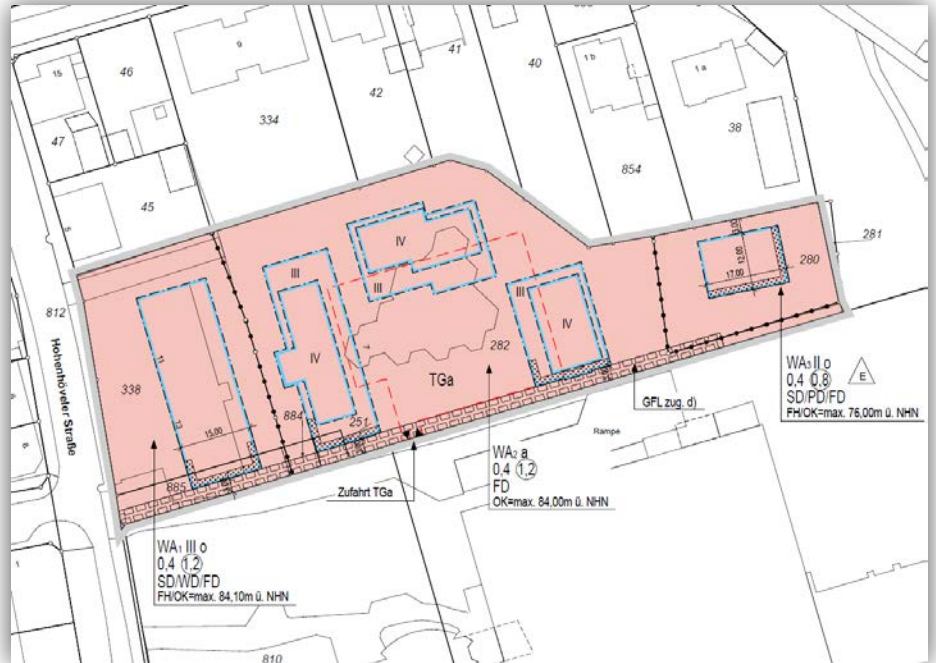


Aktuelle Wohnbaulandprojekte Hohenhöveler Straße

Hohenhöveler Straße



- **Bebauungsplan Nr. 06.089 (rechtskräftig)**
- Wohnanlage mit 3 Häusern auf Tiefgarage
- ca. 40 freifinanzierte hochwertige Wohneinheiten
- ein Zweifamilienhaus
- Bau und Vermarktung durch Fa. Heckmann
- Erdarbeiten haben begonnen; Baubeginn ab Mai

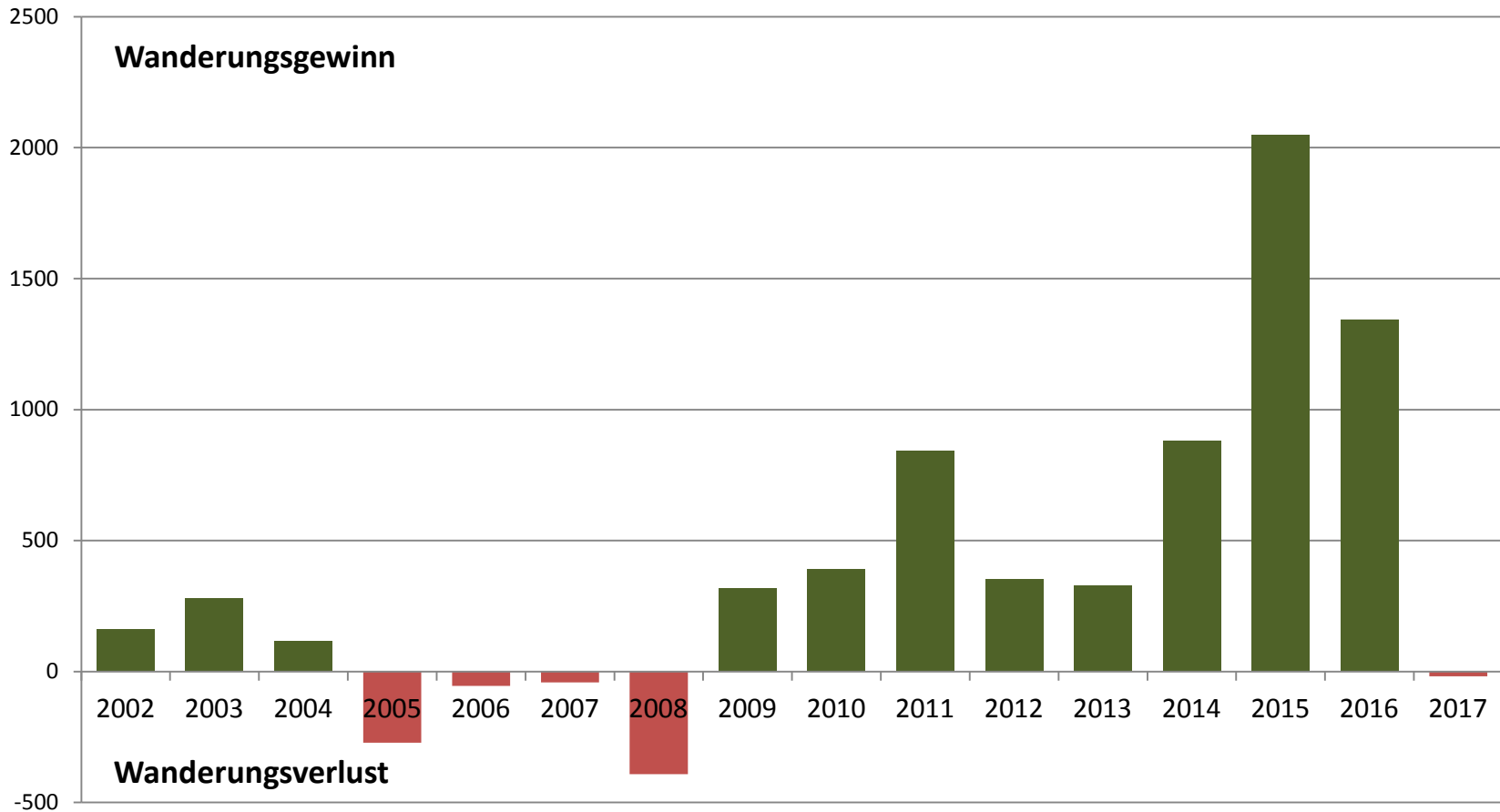


Entwicklung Bedarf und Nachfrage

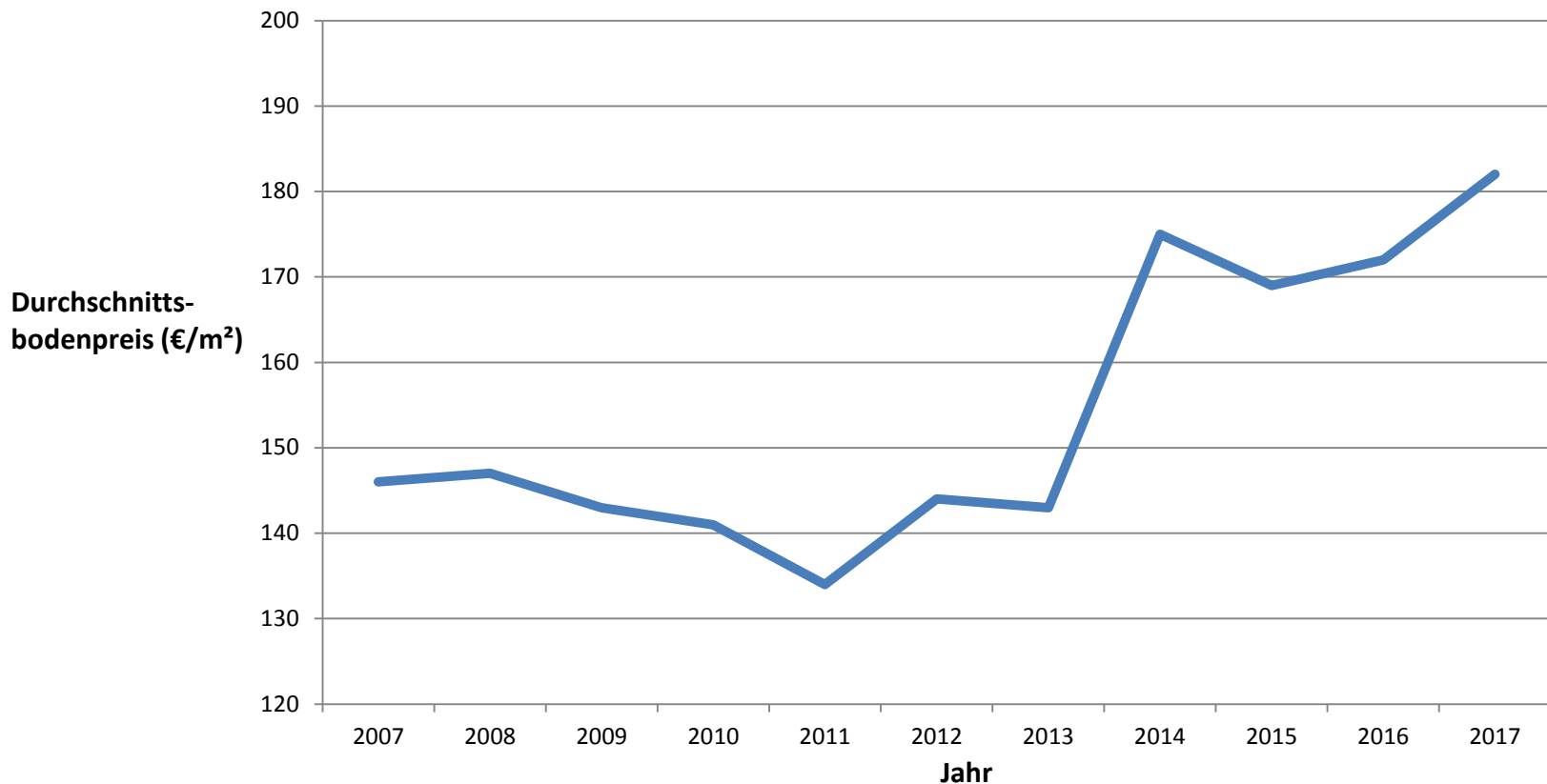
Wohnraum in Hamm: Bedarf und Nachfrageentwicklung

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

Wanderungssaldo Stadt Hamm

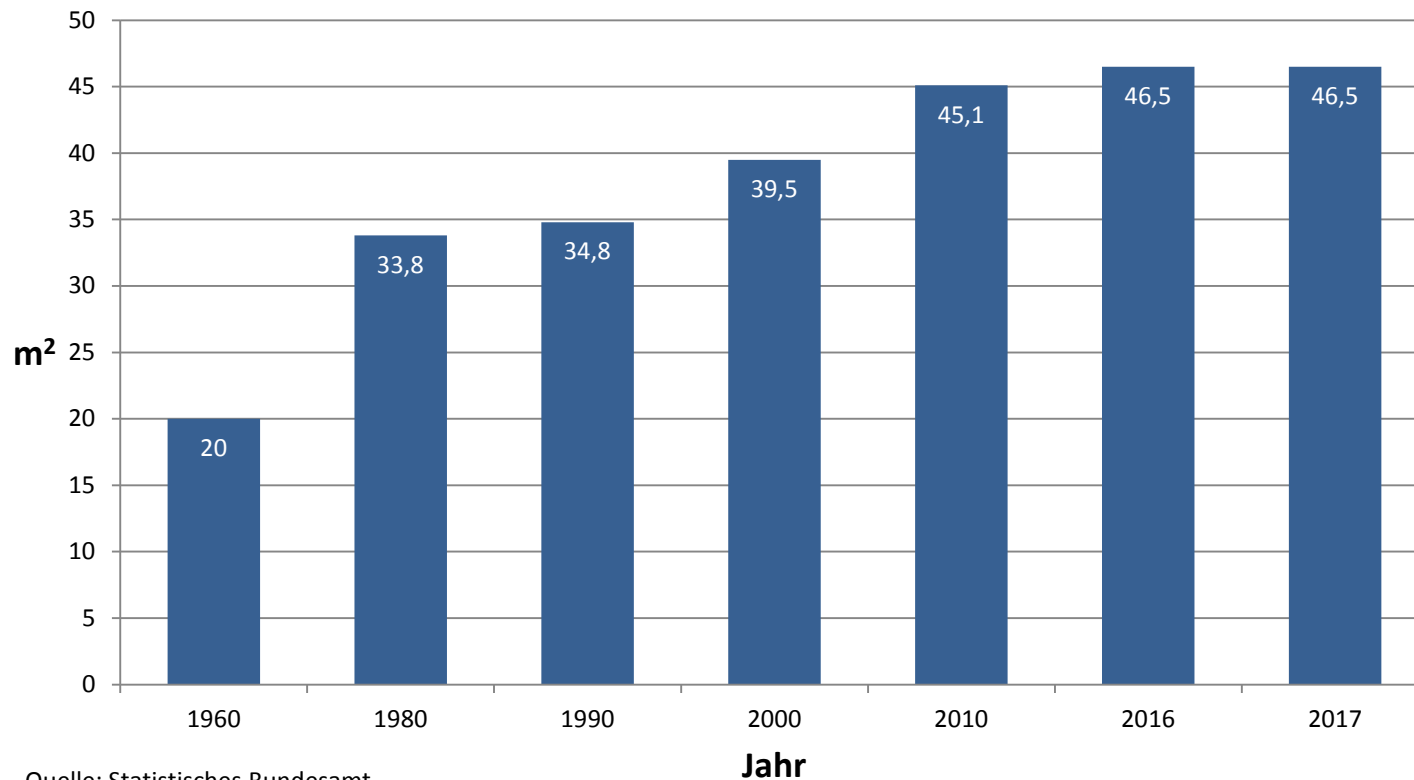


Preisanstieg Durchschnittsbodenpreise (€/m²) Unbebauter Grundstücke des individuellen Wohnungsbau in Hamm



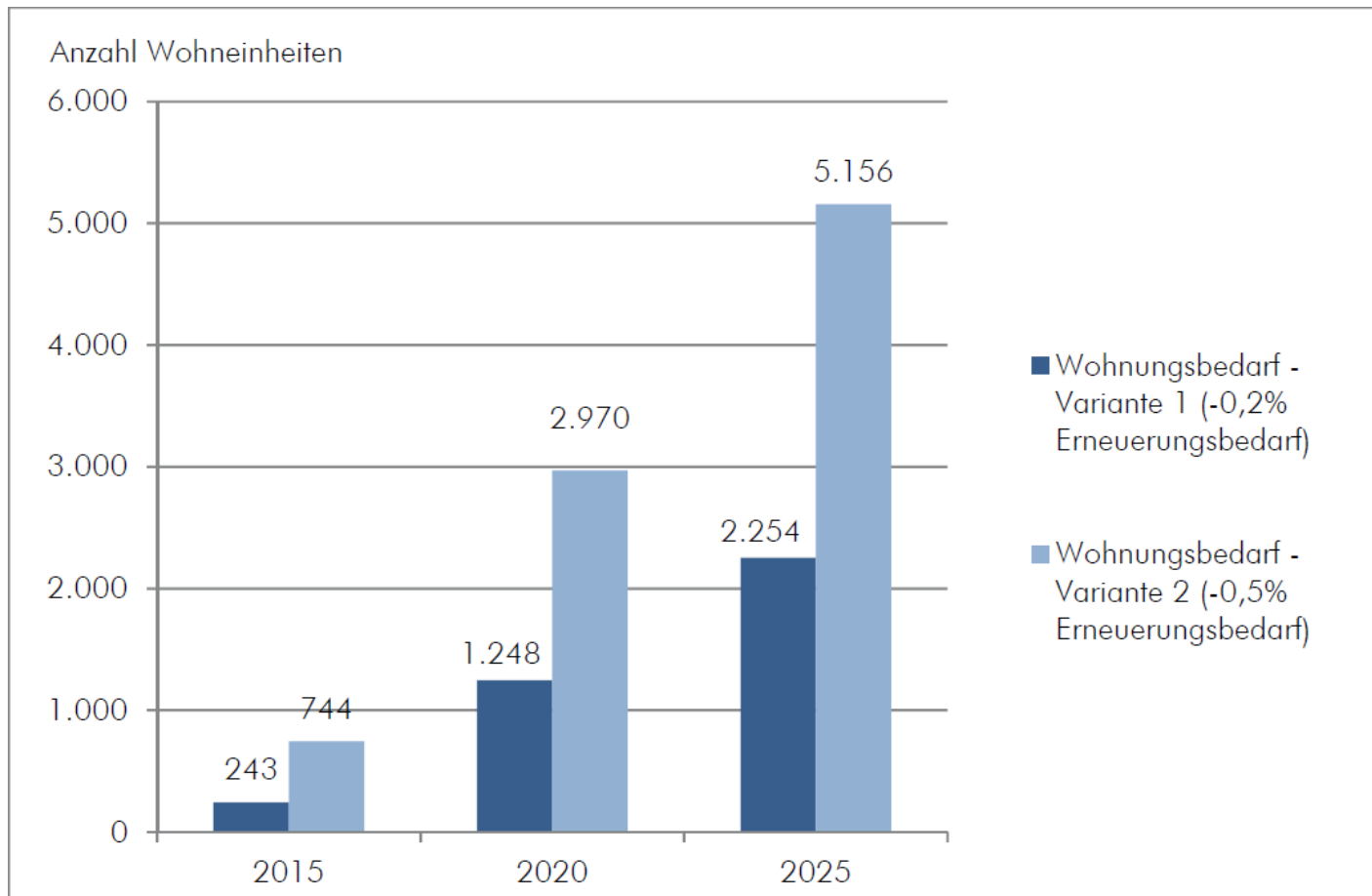
Wohnflächenentwicklung

Wohnfläche/Kopf in Deutschland in m²

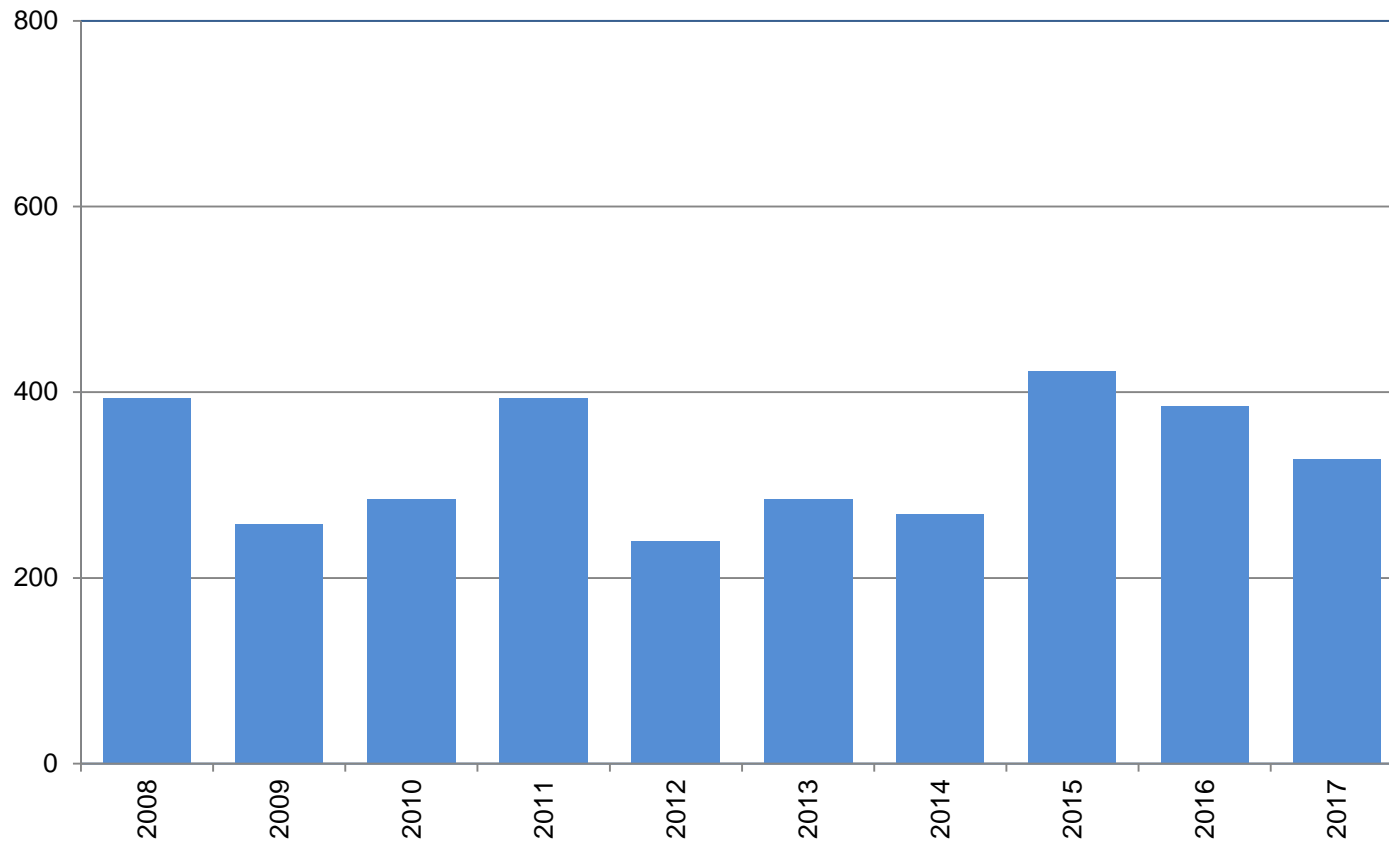


Gleichzeitig sinkt die Anzahl der Personen pro HH und die Anzahl der Haushalte steigt.

Wohnraum in Hamm: Bedarf und Nachfrageentwicklung



Fertiggestellte Wohnungen



Probleme der Baulandaktivierung in Hamm

- Nur **wenige Flächen im städtische Besitz**, die entwickelt werden können.
- Fläche im FNP, Eigentümer/-innen kein Interesse an B-Plan / Bauland.
- Oder: Stadt **bereitet Baurechte** und damit verbundene Wertsteigerungen innerhalb eines **zeit- und kostenintensiven** Verfahrens vor.
- Eigentümer zunächst kooperierend bzw. verkaufsbereit. Nach Rechtskraft B-Plan jedoch aus privaten Gründen häufiger danach keine Umsetzung.
- **Beschluss** des Rates zur **Wohnbaulandinitiative** im Dezember 2017.
- 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**.
- 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 wenig Flächen vorhanden.
- **B:** Vorrangige Entwicklung ausgewählter **Flächen im privaten Eigentum**.
- **C:** Prüfauftrag an Verwaltung: Sukzessiver **Erwerb** langfristig geeigneter **Potentialflächen**.

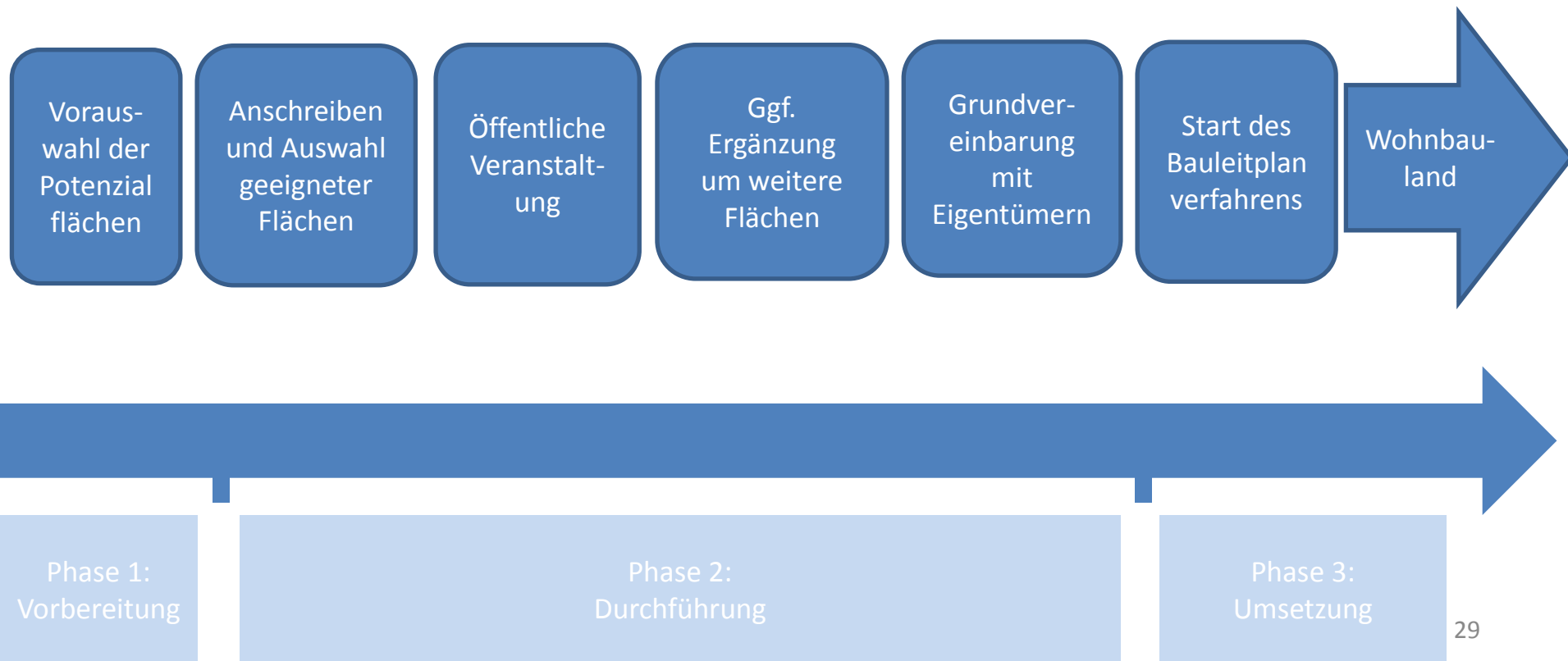
Wohnbaulandinitiative - Handlungsfeld B

In Bockum-Hövel kommt aufgrund der örtlichen Bedingungen voranging Handlungsfeld B zum tragen.

Handlungsfeld B: Entwicklung ausgewählter Flächen im privaten Eigentum

- Auswahl geeigneter Flächen.
- Ggf. Tausch ungeeigneter Flächen auf Ebene des FNP.
- Frühzeitige Identifikation von Entwicklungshemmnissen.
- Entwicklung von Wohnbauflächen in Kooperation mit Eigentümern.

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 komplexen 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-, Erschießungs- 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.

Wohnbauflächenentwicklung im Stadtbezirk Bockum-Hövel

- Verfügbares Flächenpotential (Schwerpunkt Sozialraum Bockum-Hövel)
 - FNP 2008: **28,2 ha**
 - ruhrFIS 2017: **14,2 ha*** (10,8 ha abzgl. aktueller Projekte)
- Die wohnbauliche Entwicklungstätigkeit im Stadtbezirk Bockum-Hövel kann aktuell und für die jüngere Vergangenheit als gut bezeichnet werden.
- Aufgrund baulicher und topografischer Gegebenheiten kann sich die bauliche Entwicklung fast ausschließlich im westlichen Bereich vollziehen.
- Mehr als die Hälfte der verfügbaren Wohnbauflächen wurden seit 2008 in Anspruch genommen.

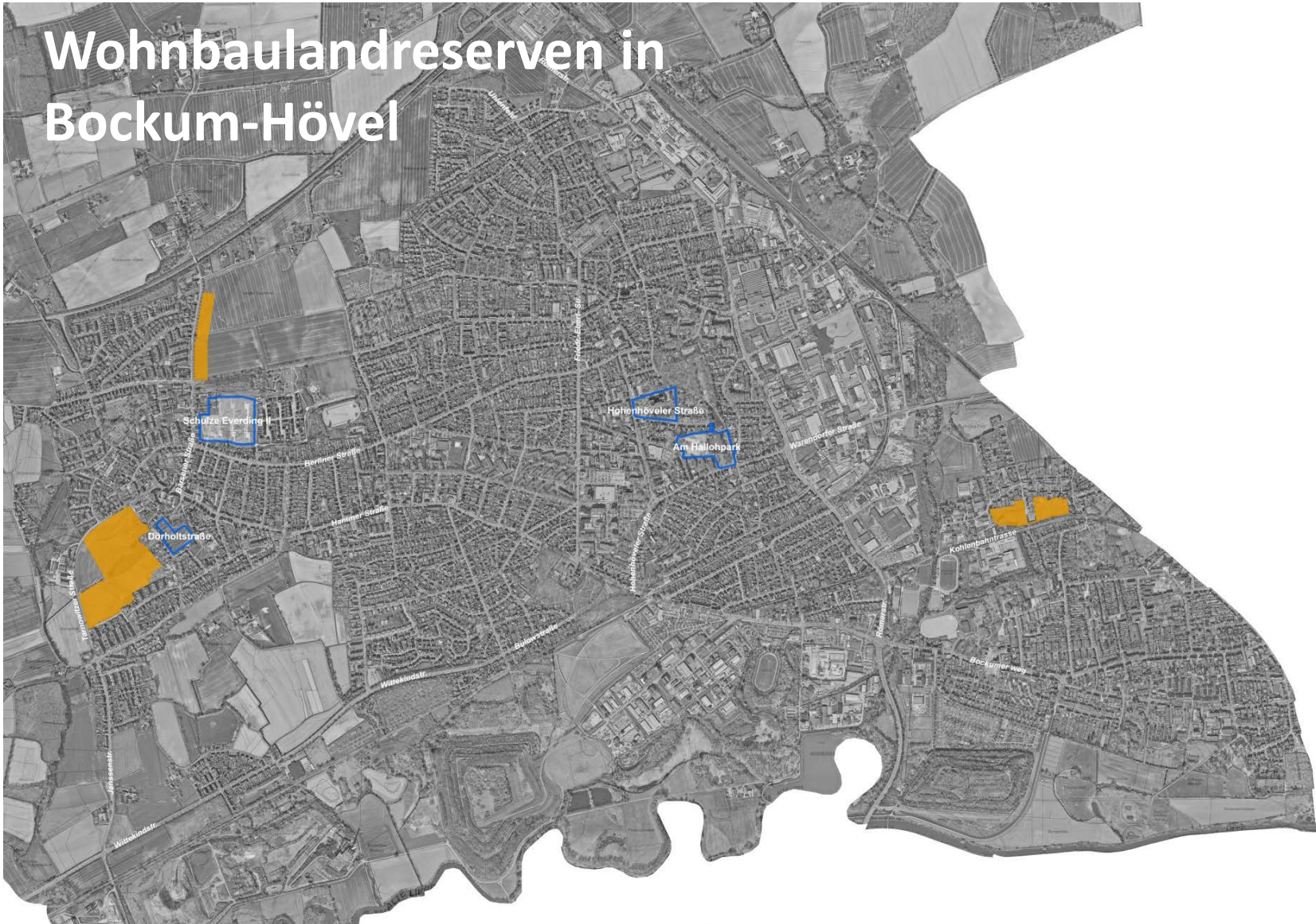
* die Fläche östlich Barsener Straße ist hier nur mit 1,5 ha berücksichtigt.

Fazit

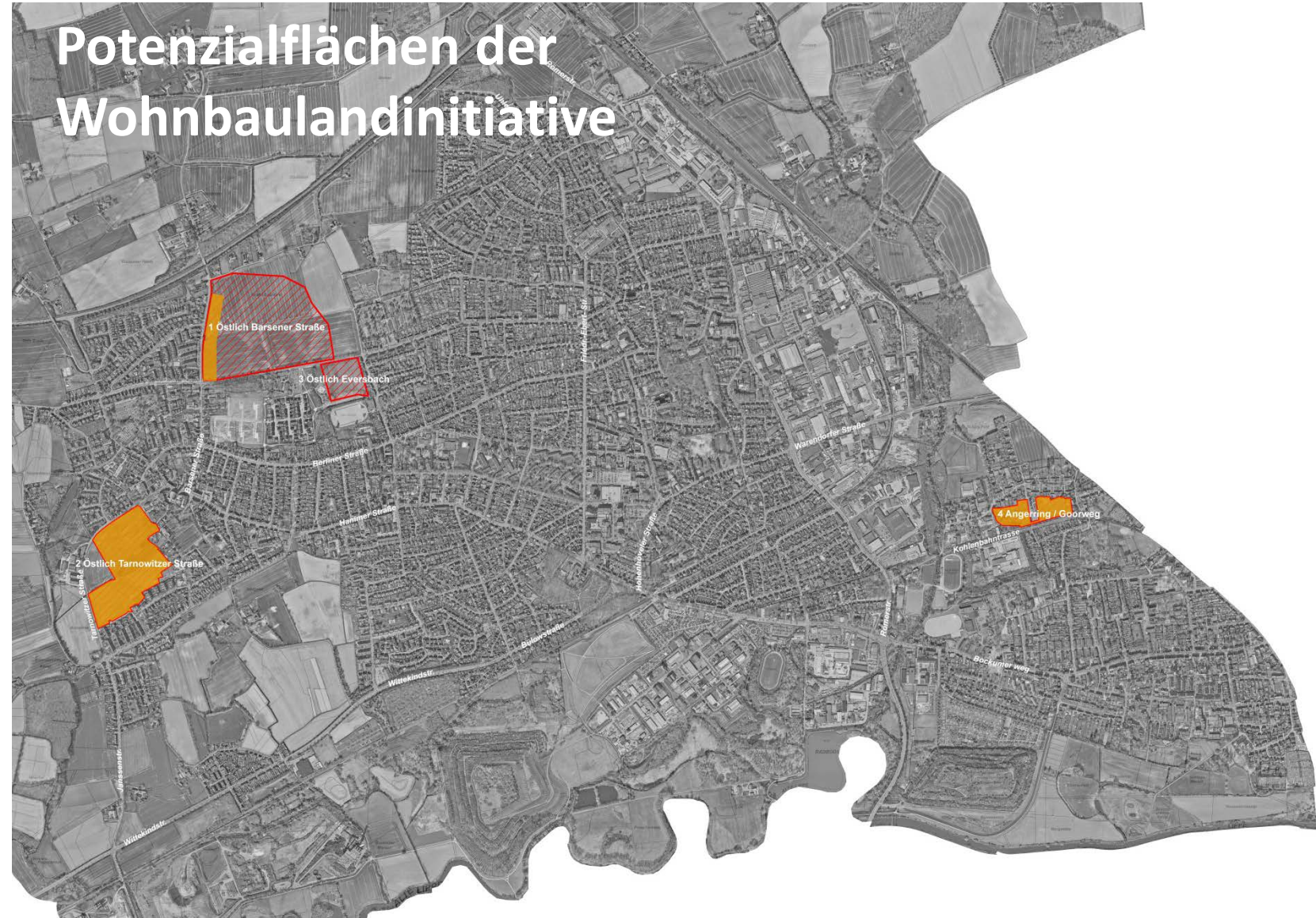
- Für den Stadtbezirk stehen in der Gesamtbetrachtung zwar noch ausreichend Wohnbauflächenreserven zur Verfügung, es bestehen aber Umsetzungshemmnisse.
- Die Mobilisierung wird insbesondere durch komplexe Eigentümerstrukturen sowie geringes Entwicklungsinteresse der Eigentümer erschwert.
- Zur Sicherstellung eines ausreichenden Flächenpotenzials für die kommenden Jahre wird es erforderlich sein, die o.a. Mobilisierungshemmnisse aufzubrechen und neben Bestandsentwicklungen weitere Flächen in die Planung einzubeziehen.

Mögliche Wohnbauflächen im Stadtbezirk Bockum-Hövel

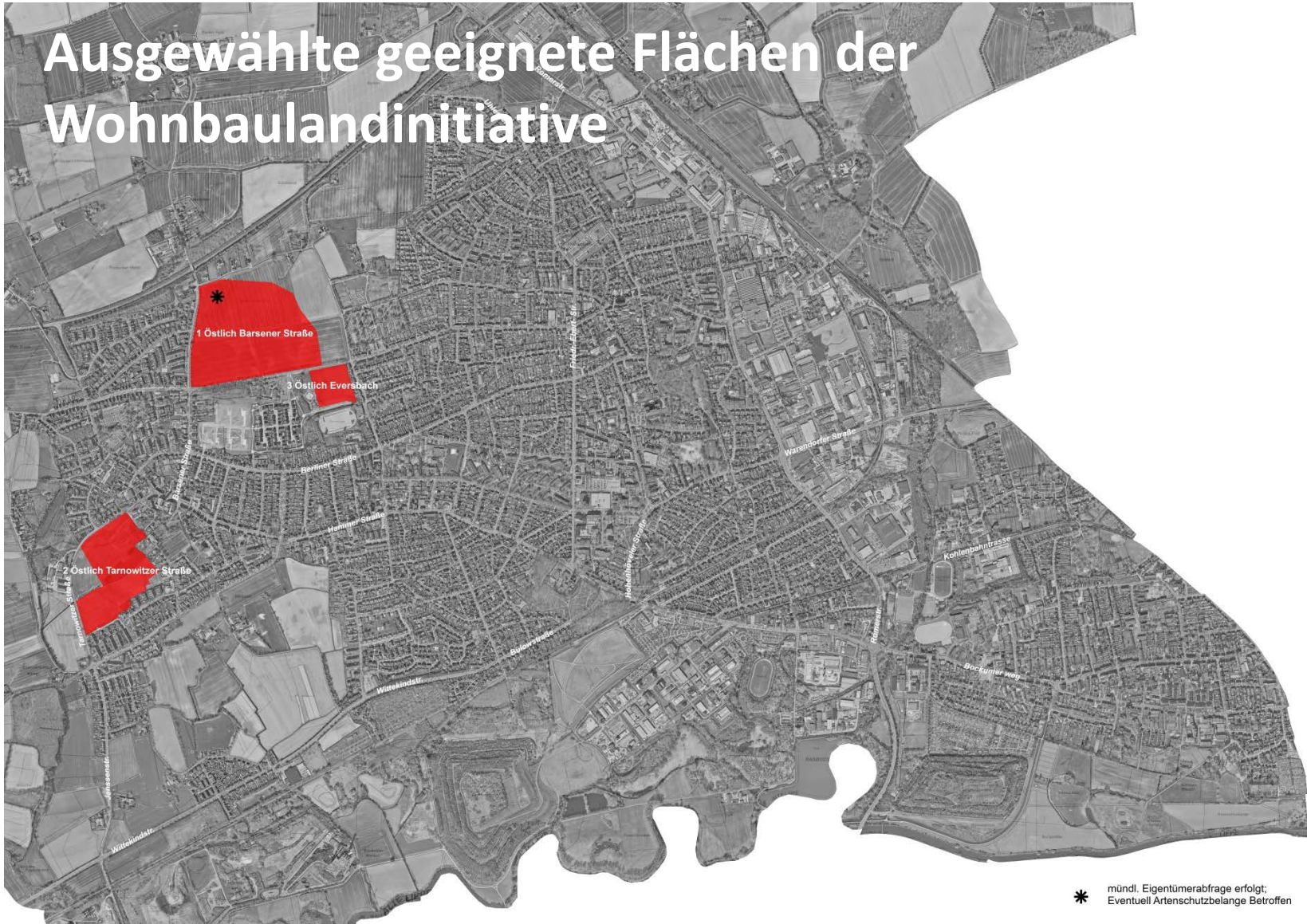
Wohnbaulandreserven in Bockum-Hövel



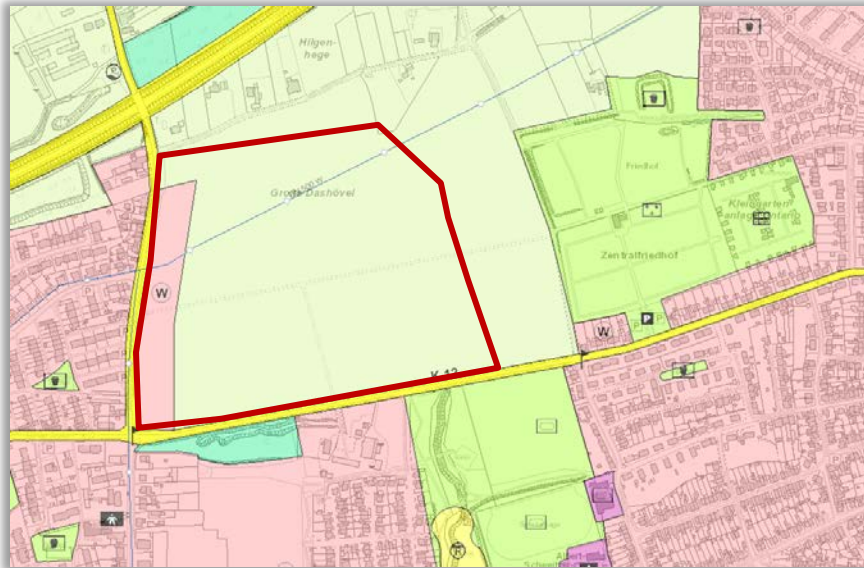
Potenzialflächen der Wohnbaulandinitiative



Ausgewählte geeignete Flächen der Wohnbaulandinitiative



* mündl. Eigentümerabfrage erfolgt;
Eventuell Artenschutzbelange Betroffen



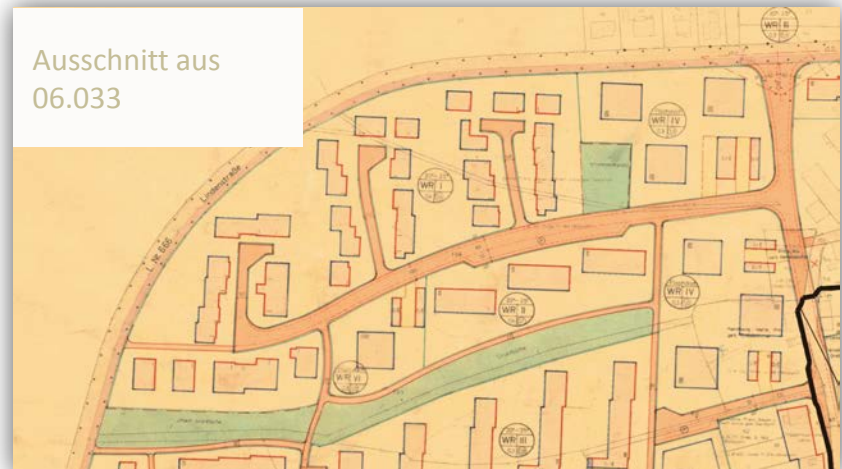
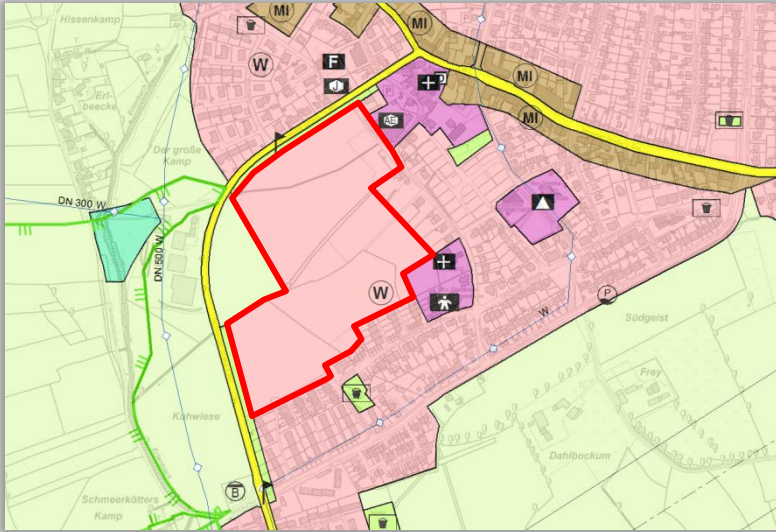
1. Östlich Barsener Straße

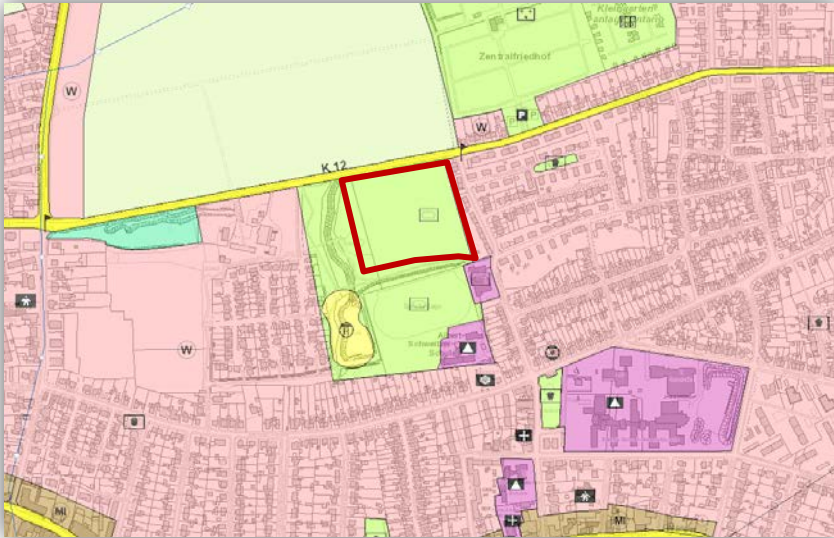
- Regionalplan: Allgemeiner Siedlungsbereich; Abgrenzung unklar
- FNP: Wohnbaufläche, überwiegend Fläche für die Landwirtschaft
- erfordert umfassendes städtebauliches Konzept (Einzel-, Doppel- und Mehrfamilienhausbebauung denkbar)
- abschließender Klärungsbedarf mit Eigentümerin steht noch aus
- rd. 400-430 Wohneinheiten möglich

2. Östlich Tarnowitzer Straße

B-Plan Nr. 06.033 – Am Schmerberg –

- rechtskräftig seit 1967
- überholte Festsetzungsstruktur – bis 6-geschossige Wohngebäude möglich
- städtebauliche Neuordnung erforderlich
- rd. 200 WE zu erwarten / alle Wohnformen möglich





3. Östlich Eversbach

- Städtische Fläche
- Anwendungsbereich Handlungsfeld A
- Lärmschutz Sportplatz erforderlich
- Darstellung im FNP: Grünfläche
- B-Plan Nr. 06.074 setzt öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Sportanlage fest. Änderung erforderlich
- ca. 20-25 Wohneinheiten in Einzel- und Doppelhäusern denkbar

Ablauf der Veranstaltung

18.00 Uhr Begrüßung und Präsentation zur
Wohnbaulandinitiative

ca.18.45Uhr Imbiss

ca. 19.00 Uhr Diskussion an Stellwänden

ca. 19.45 Uhr Fazit und Schlusswort

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!