



Wohnbaulandinitiative Hamm – Stadtbezirk Heessen

26. Juni 2019

Heinz-Martin Muhle
Leiter Stadtplanungsamt

Joachim Horst
Abteilungsleiter Gesamtstädtische Planung und Stadtteilentwicklung

Gliederung des Vortrags:

Teil 1: Heinz-Martin Muhle *Leiter Stadtplanungsamt*

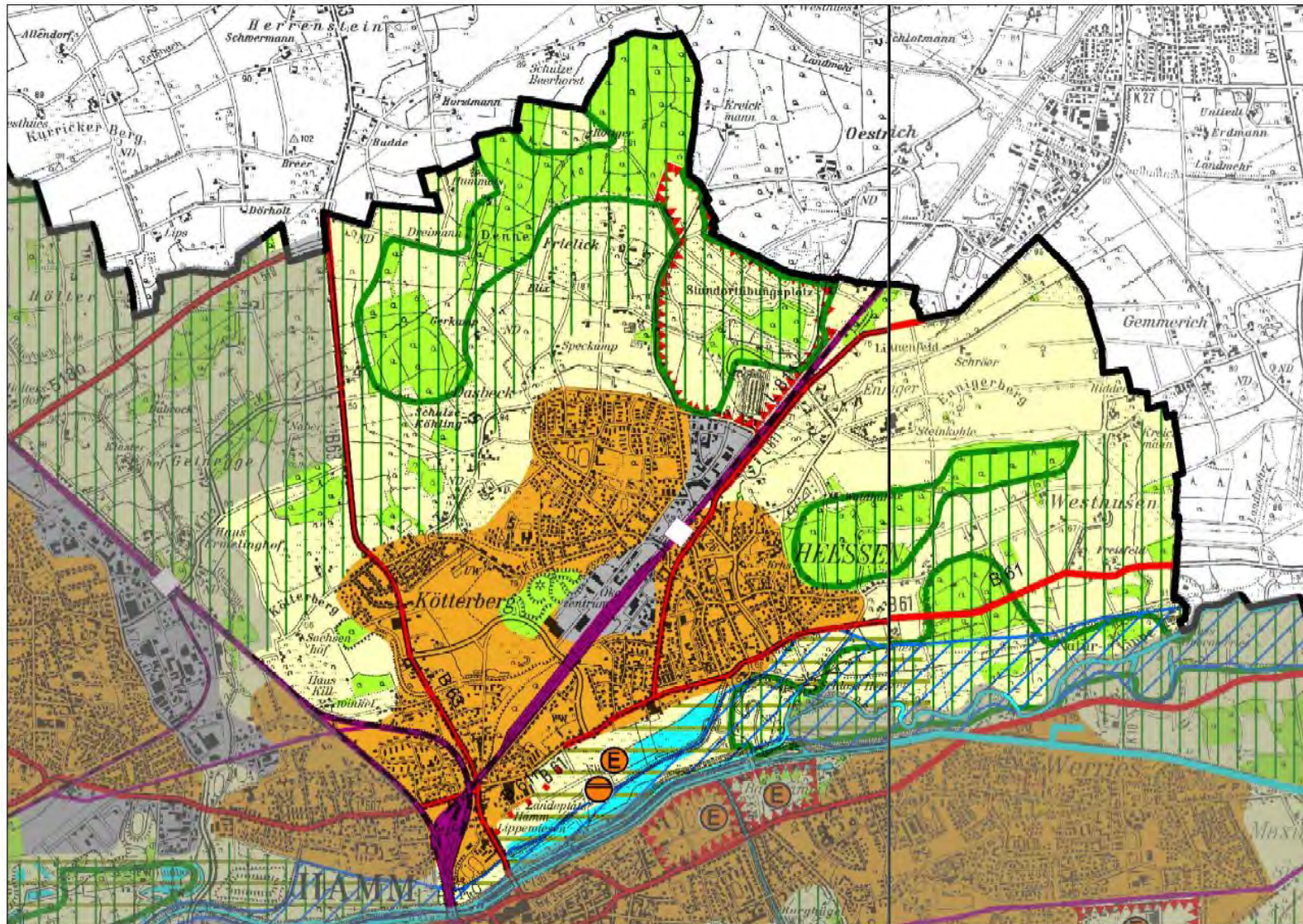
- Aktuelle Projekte im Stadtbezirk Heessen
- Entwicklung Bedarf und Nachfrage nach Wohnraum

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

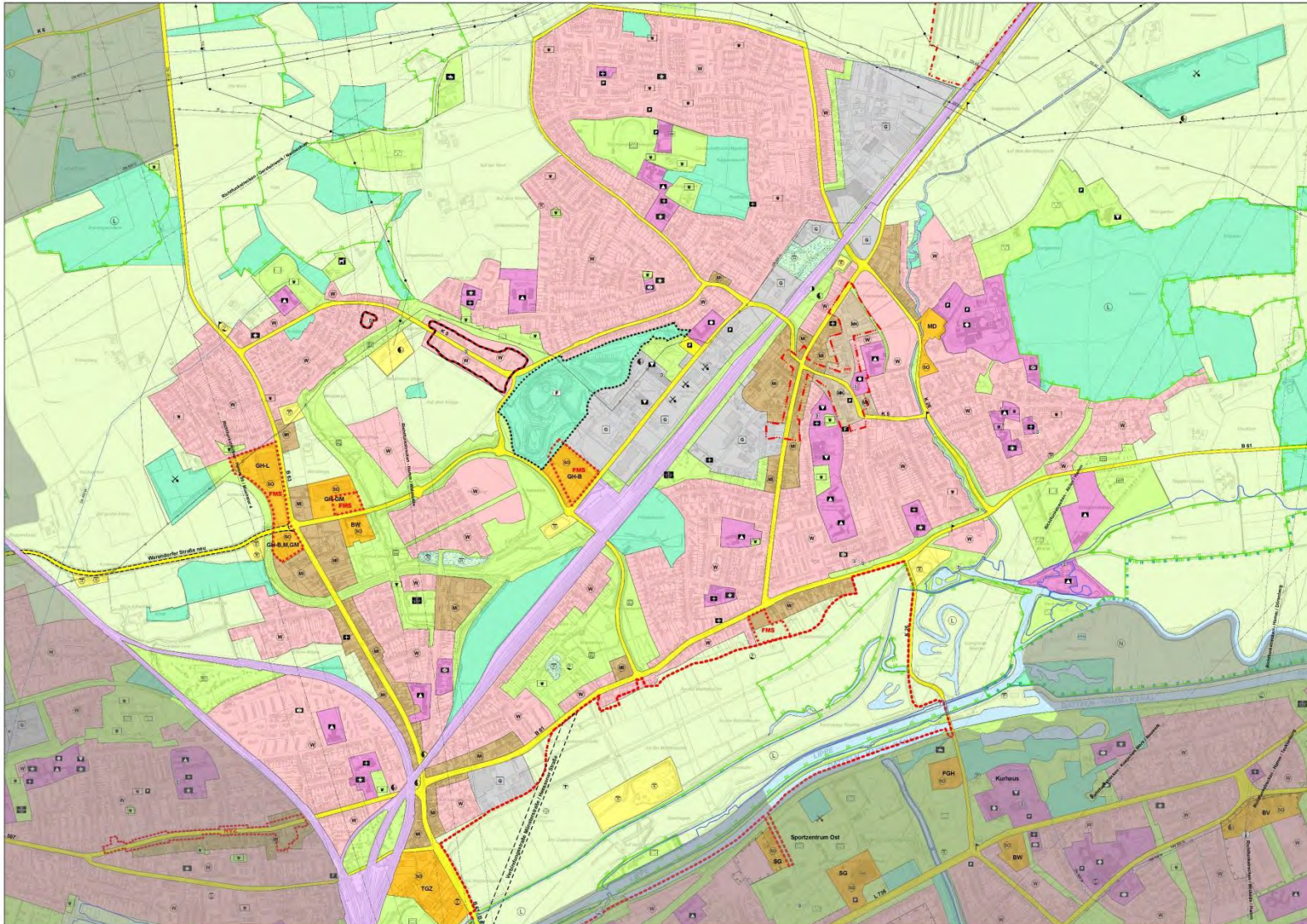
- Ziele der Wohnbaulandinitiative
- Erläuterung der Wohnbaulandinitiative
- Mögliche Wohnbauflächen im Stadtbezirk Heessen

Übergeordnete Planungen

Ausschnitt Regionalplan (BRA)



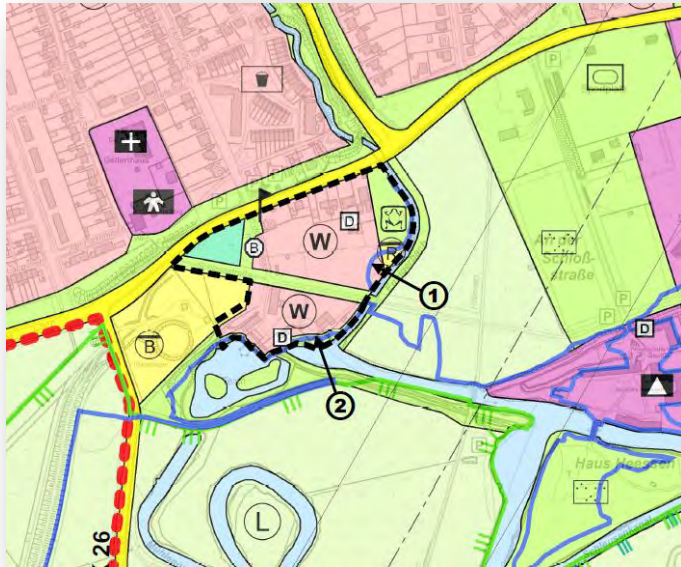
Ausschnitt Flächennutzungsplan



Aktuelle Wohnbaulandprojekte

Aktuelle Wohnbaulandprojekte Schlossmühle Heessen

Schlossmühle Heessen



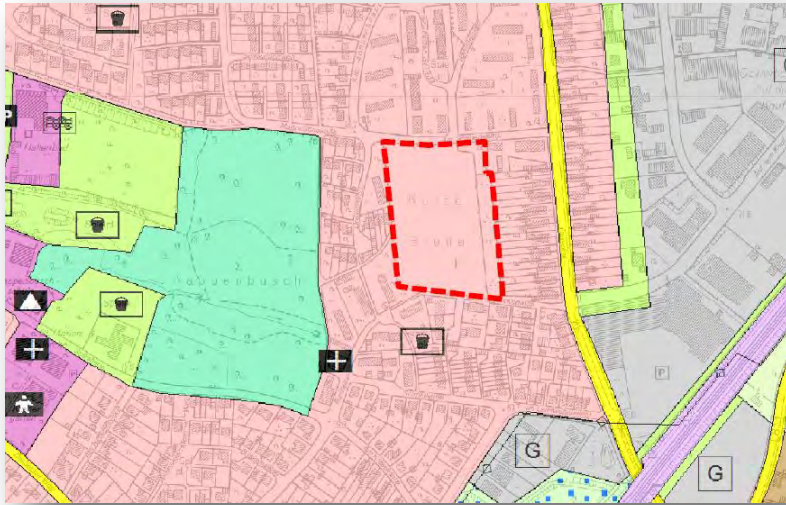
- Bebauungsplan Nr. 07.093 (in Aufstellung)
- Parallel Änderung FNP notwendig
- 45 - 55 Wohneinheiten; davon 2/3 Mehrfamilienhäuser und 1/3 Einzelhäuser
- Rechtskraft für Ende 2019 angestrebt
- Anlass: Rettung und Nachnutzung der denkmalgeschützten Gebäude der Schlossmühle



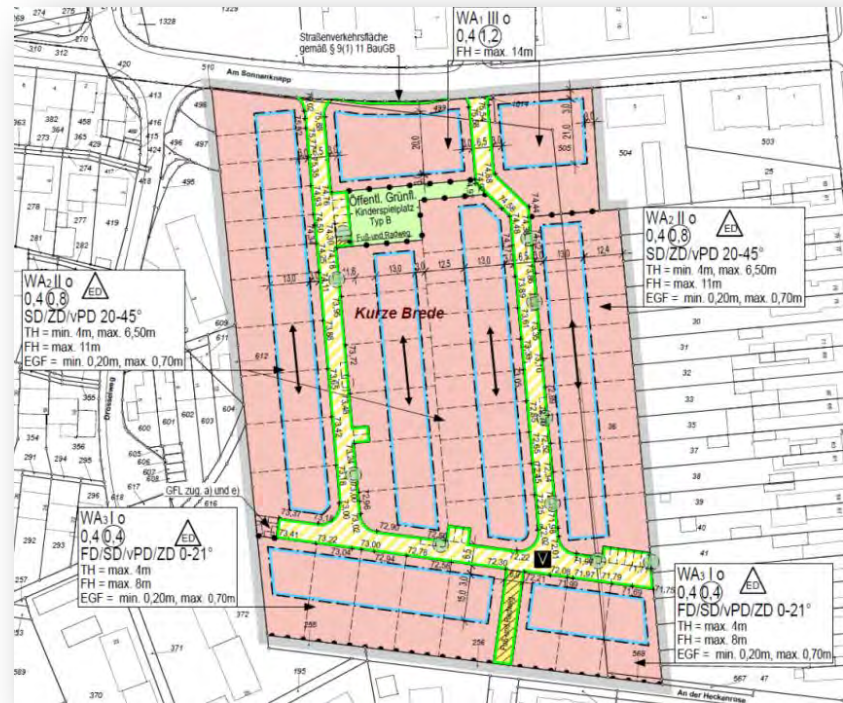
Aktuelle Wohnbaulandprojekte

Kurze Brede

Kurze Brede

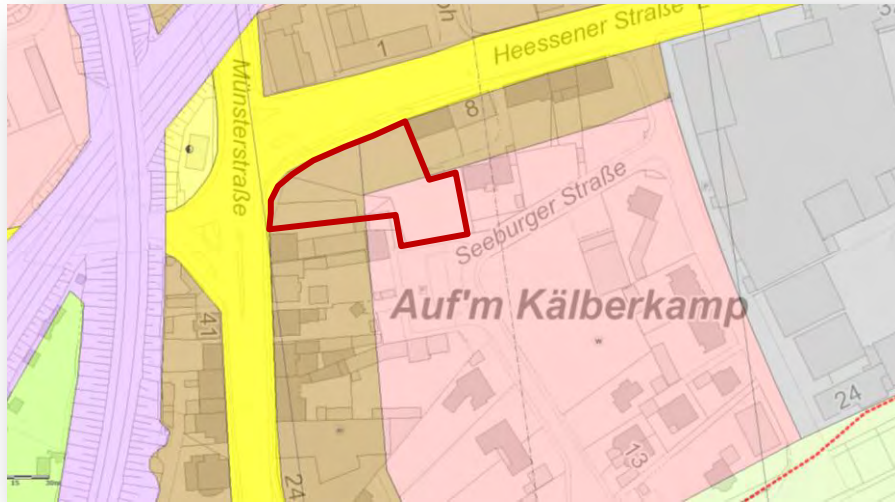


- Bebauungsplan Nr. 07.071 rechtskräftig
- 50 WE in Ein- und Doppelhäusern
- 35 WE in Mehrfamilienhäusern (gefördert)
- Erschließung fertiggestellt in 2018
- Laufende Vermarktung
- Vermarkter: Magnus Bau/ VIVA West



Aktuelle Wohnbaulandprojekte Heessener Straße

Heessener Straße



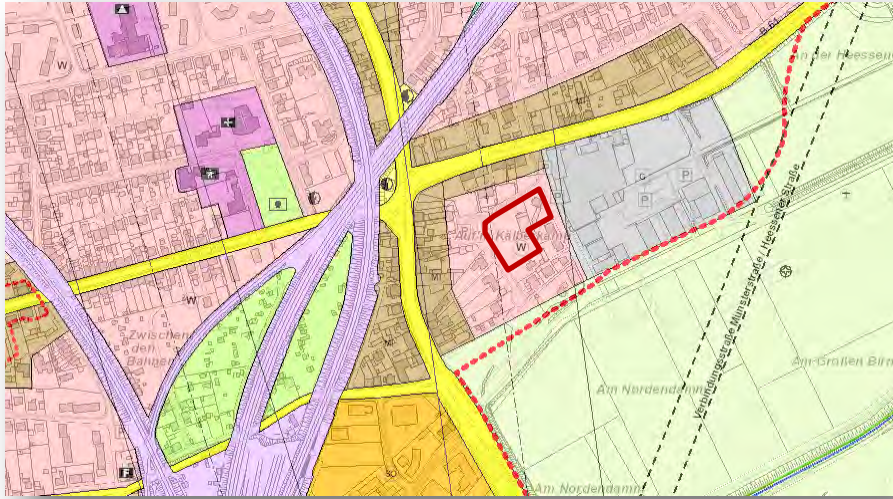
- Abbruch einer Schrottimmoblie
- Projekt der SEG
- Auslobung eines Wettbewerbes
- Bauvorhaben der Fa. Heckmann
- ca. 24 Wohneinheiten





Aktuelle Wohnbaulandprojekte Seeburger Straße

Seeburger Straße



- Bebauungsplan Nr. 07.101
- Rechtskräftig seit 2018
- 30 - 35 Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern
- Vermarktung durch Wilczek

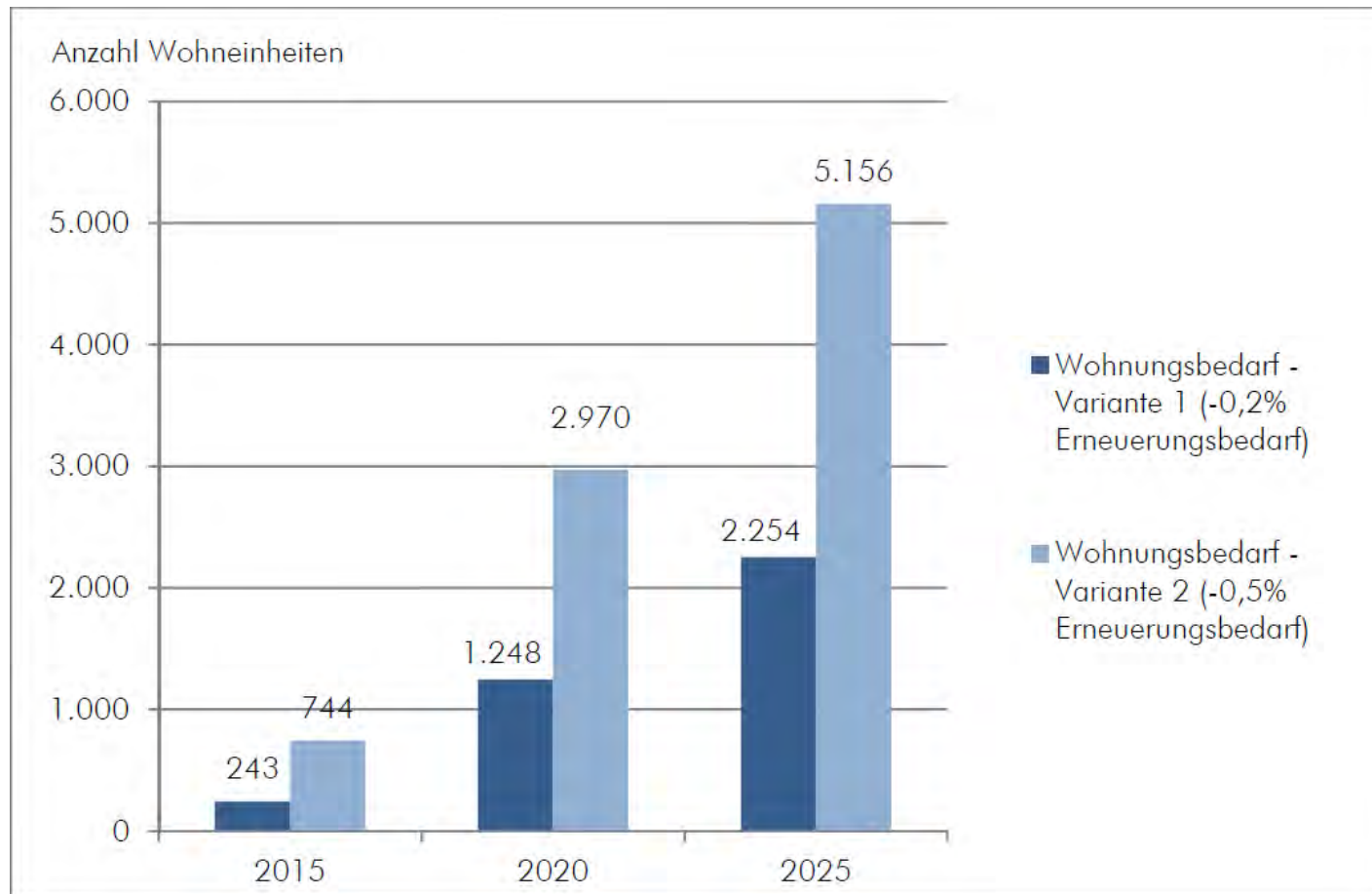


Entwicklung Bedarf und Nachfrage

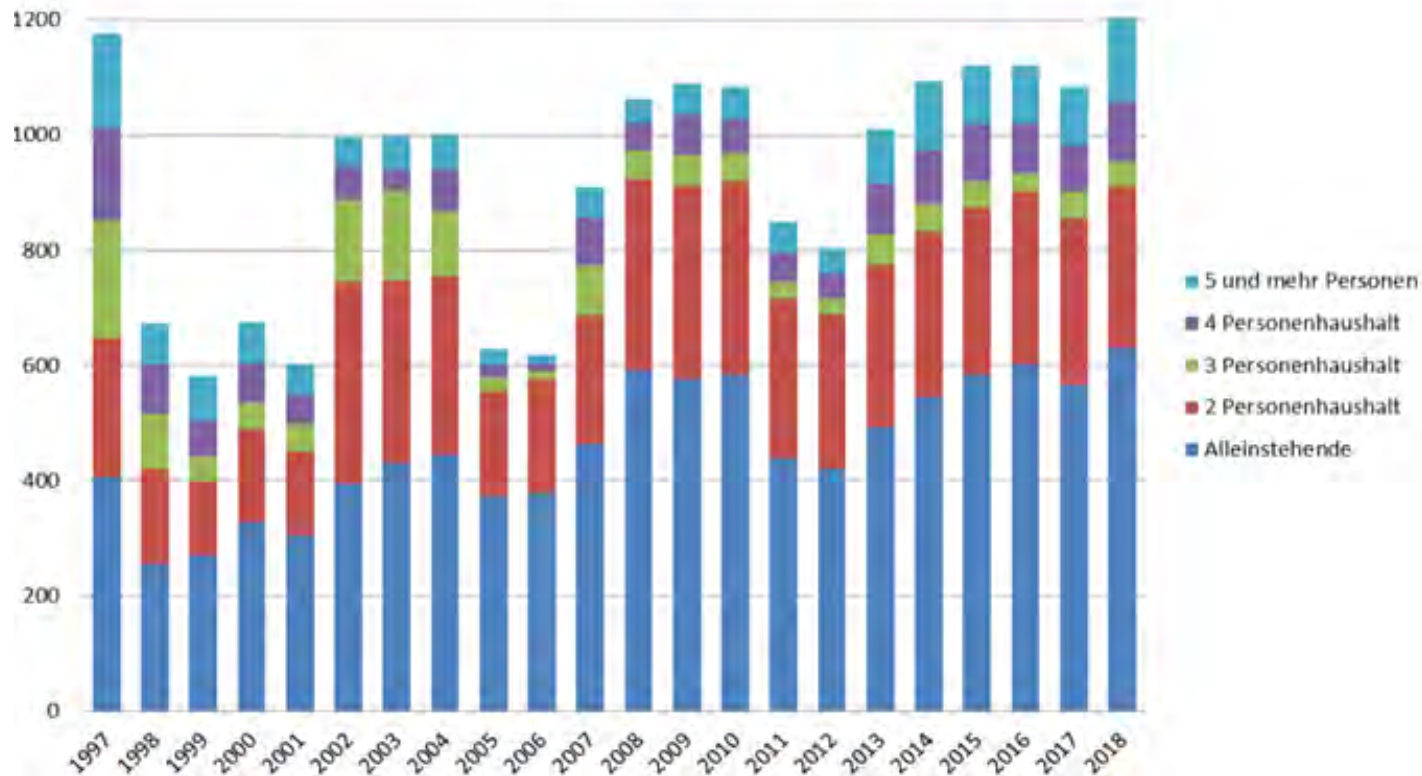
Wohnraum in Hamm: Bedarf und Nachfrageentwicklung

- 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

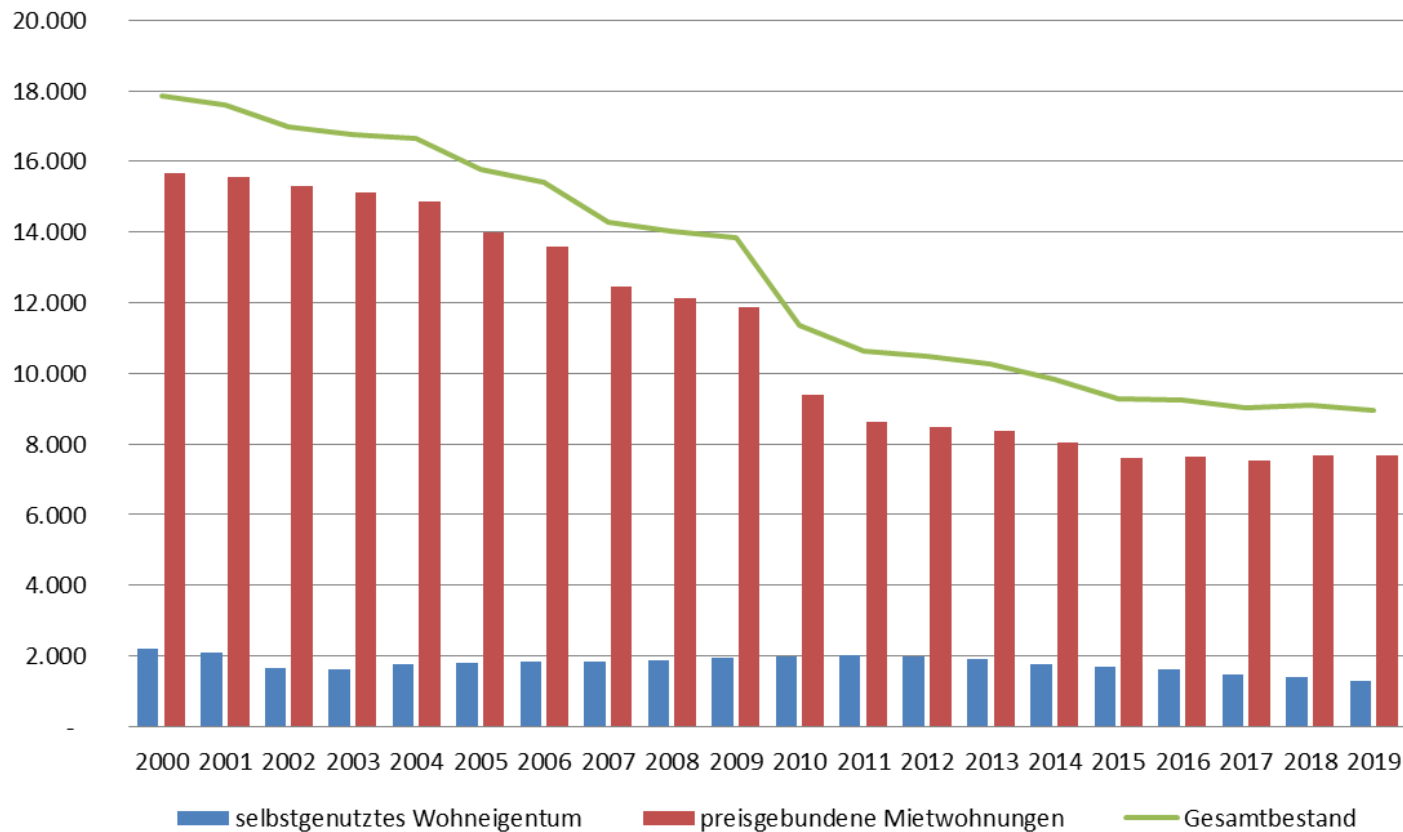


Entwicklung der Wohnungssuchenden in Hamm im geförderten Wohnungsbau

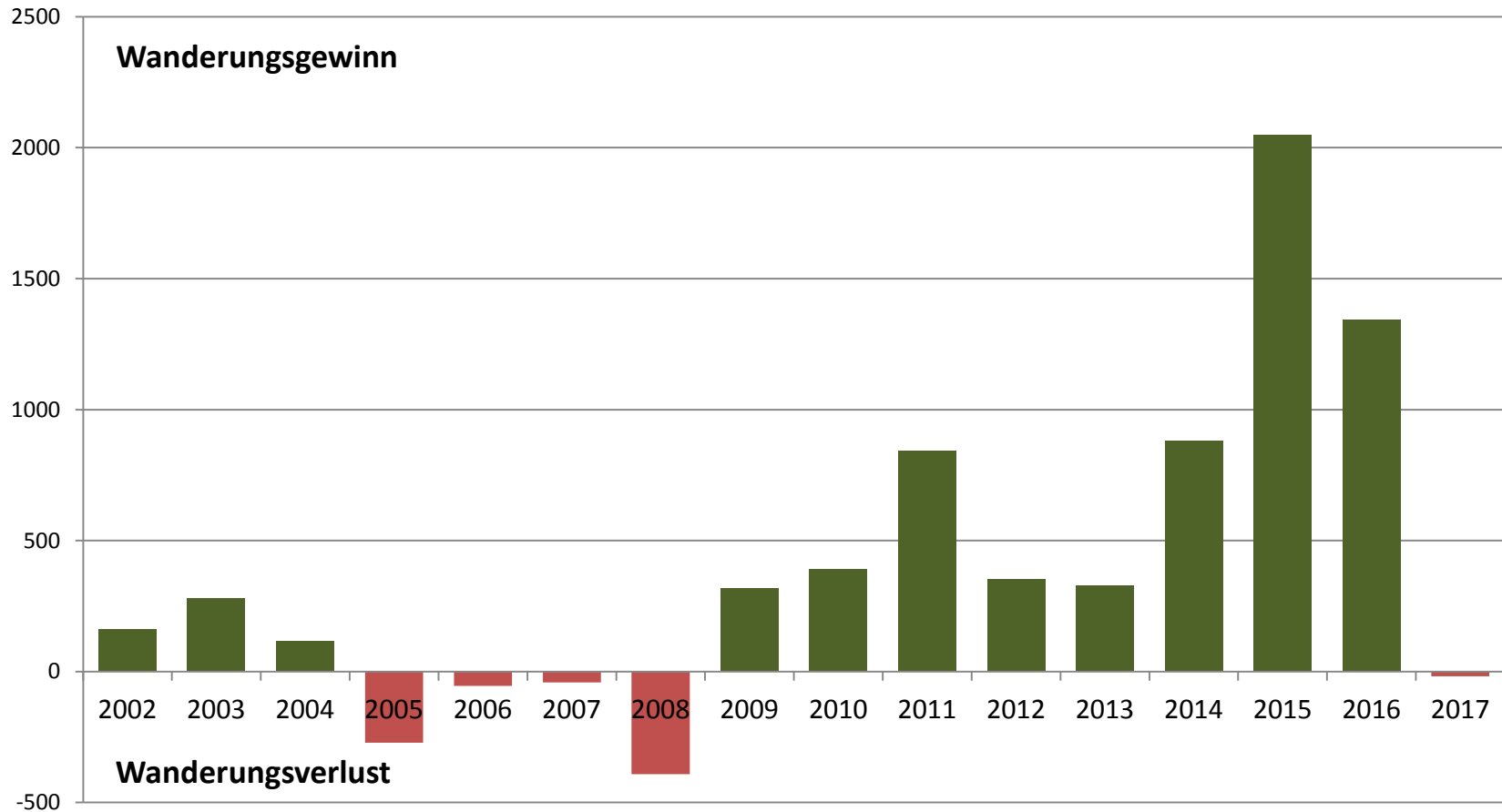


Bestand der öffentlich geförderten Wohnungen Hamm

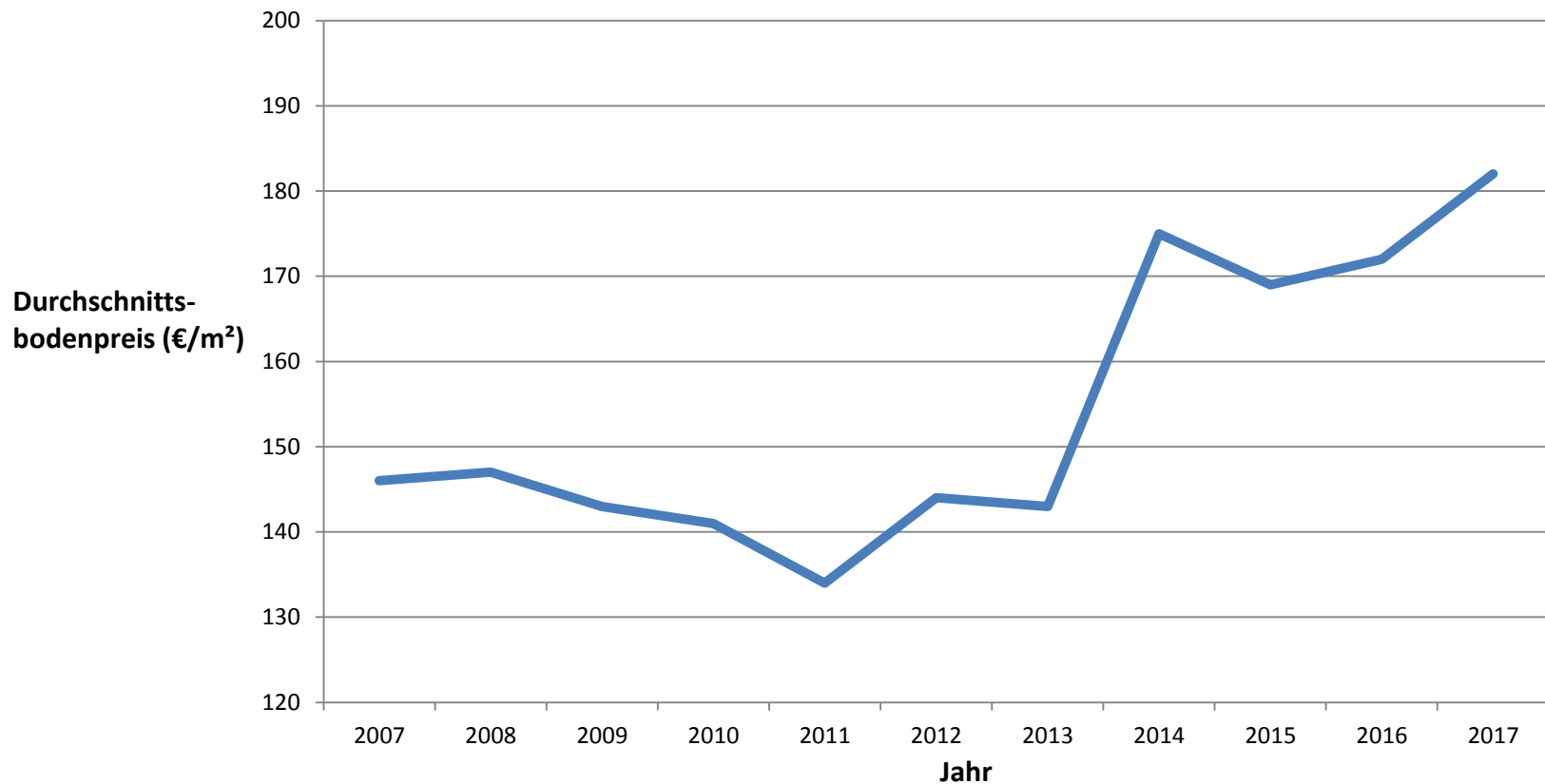
(Stand: jeweils zum 31.12. des Vorjahres)



Wanderungssaldo Stadt Hamm



Preisanstieg Durchschnittsbodenpreise (€/m²) 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 **Grundstückswerte für die Stadt Hamm**, unter anderem auf der Internetseite bnr.nrw.de 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

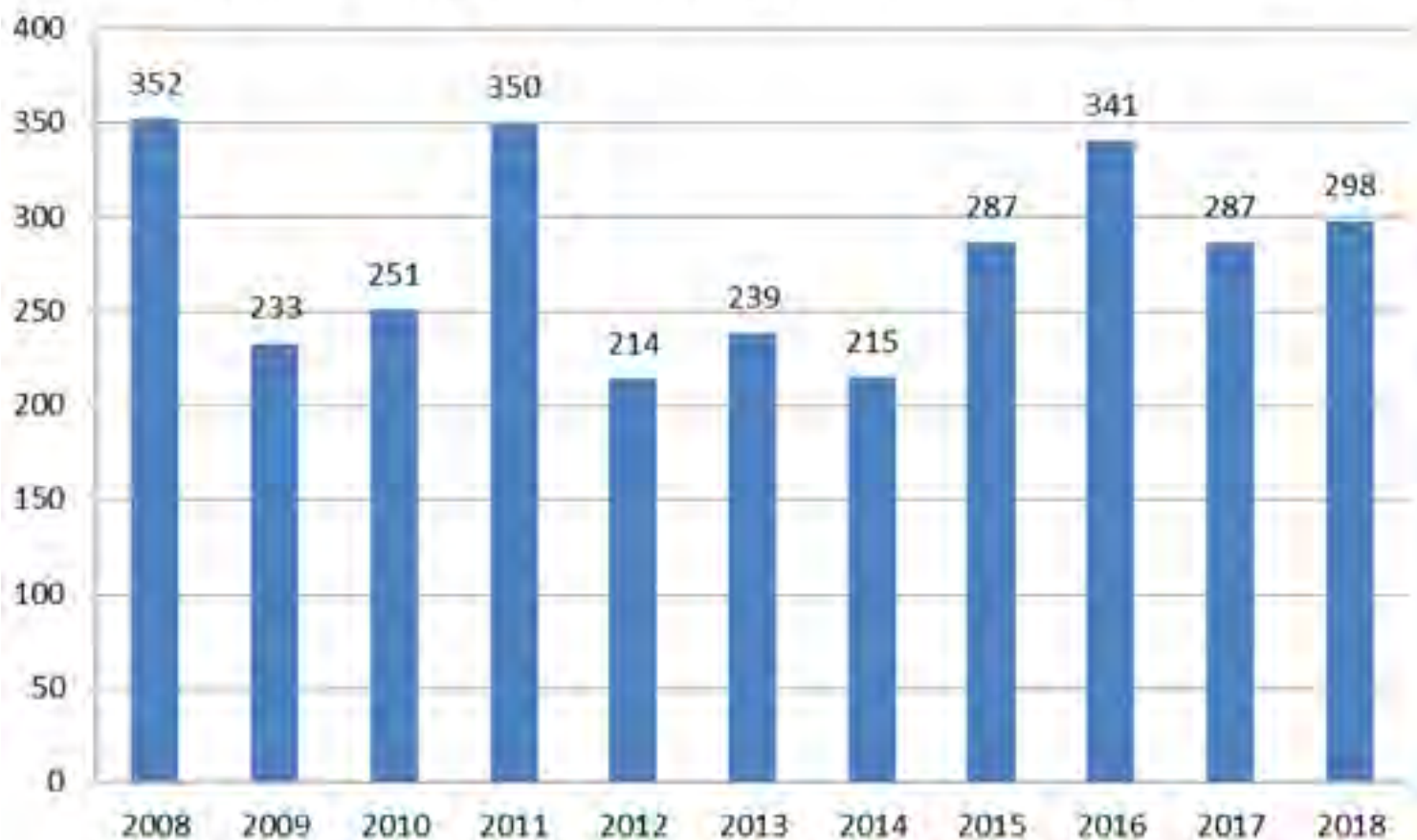
Insgesamt wurden im vergangenen Jahr 1365 Kaufverträge für bebaute und unbebaute Grundstücke unterschrieben: Das sind 19 Prozent weniger als ein Jahr zuvor. Der Umsatz sank hingegen nur

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**.
- 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 - Handlungsfeld A

In Heessen kommen aufgrund der örtlichen Bedingungen sowohl Handlungsfeld A als auch Handlungsfeld B zum tragen.

Handlungsfeld A: Vorrangige Entwicklung von **Flächen im städtischen Eigentum.**

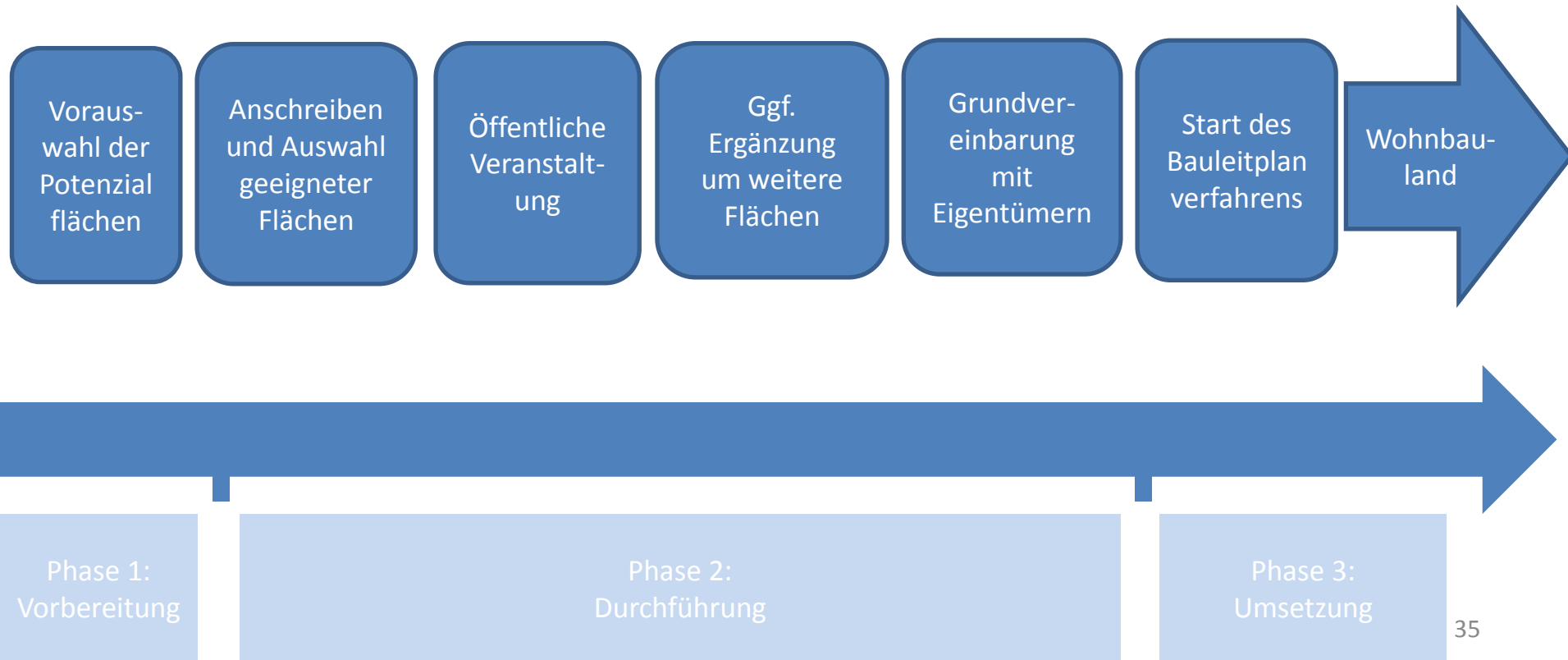
- Auswahl geeigneter Flächen.
- Frühzeitige Identifikation von Entwicklungshemmnissen.
- Entwicklung mit Vorhabenträger ermöglicht gezielte Steuerung des Angebots.

Wohnbaulandinitiative - Handlungsfeld B

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 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 für Heessen

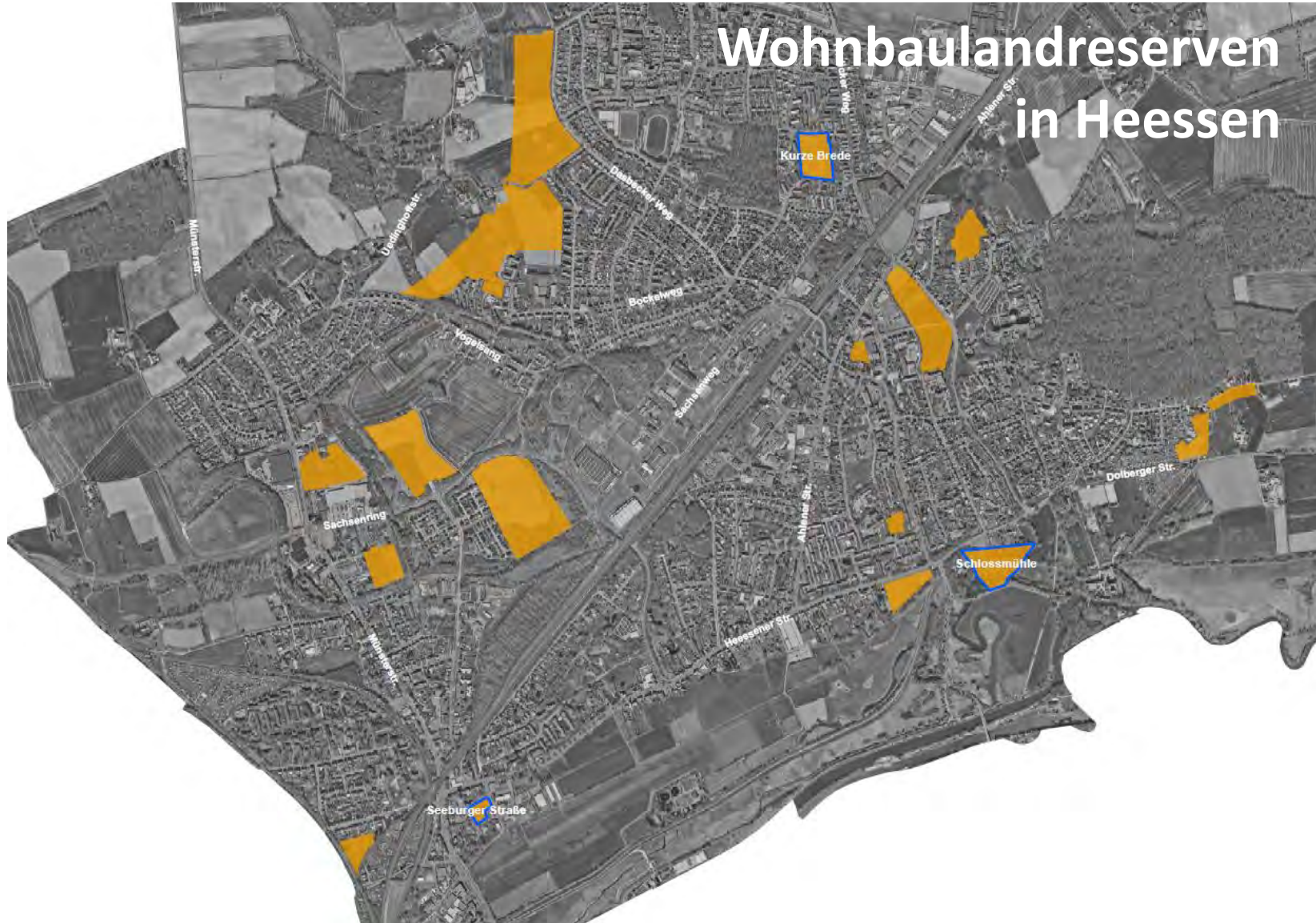
FNP	2008:	17 ha
ruhrFIS	2017:	17 ha*

- Wohnbauflächenreserven im FNP und Regionalplan vorhanden, insgesamt ausreichend dimensioniert.
- Große Flächenpotenziale liegen vor allem im Westen des Stadtbezirks.
- In Heessen, im Gegensatz zu anderen Stadtbezirken noch größere städtebauliche Flächenpotenziale vorhanden.
- Auch ansonsten teilweise weniger komplexe Eigentümerstrukturen.

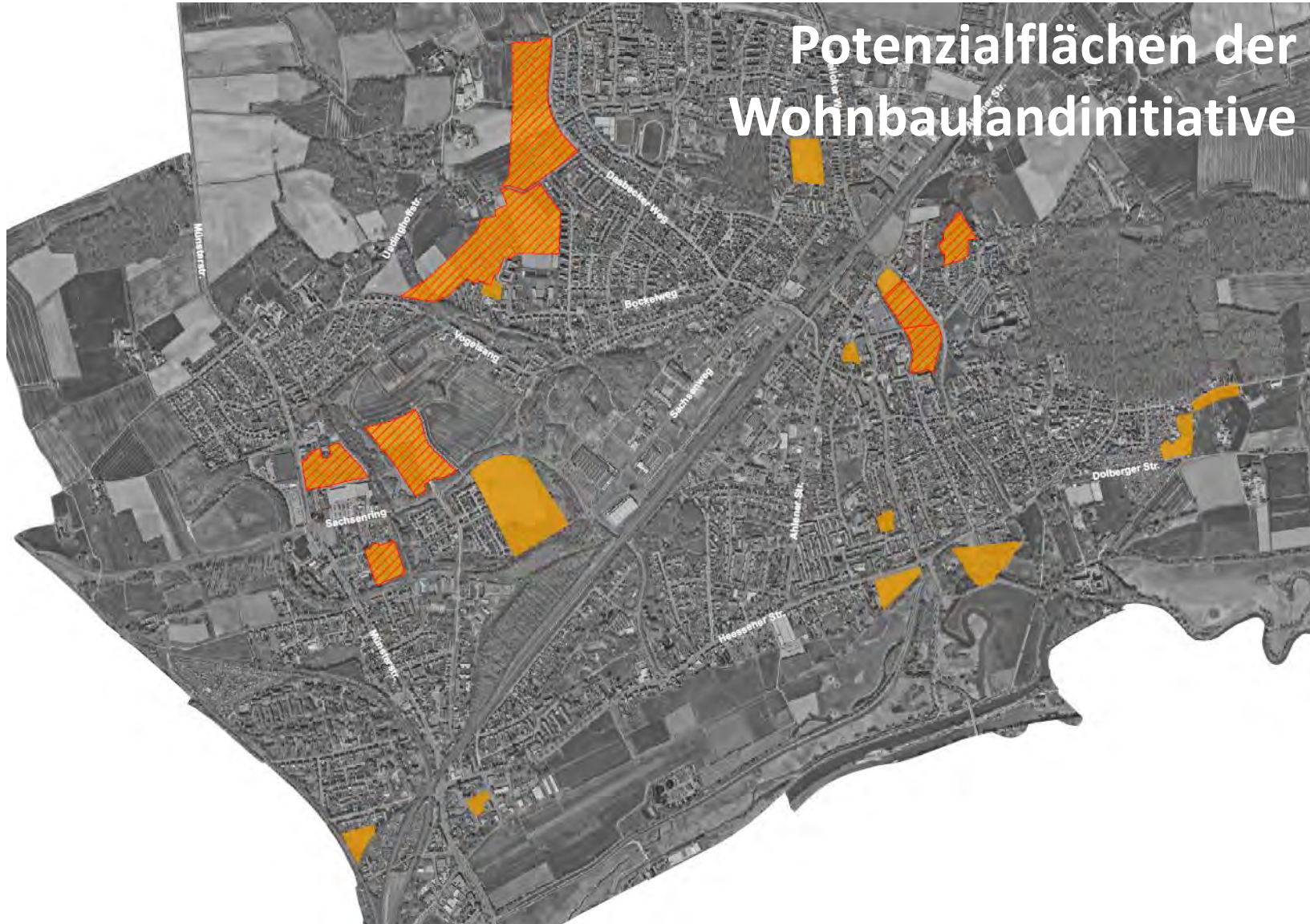
*Angaben können variieren, da für RuhrFIS ein anderes Erhebungssystem eingesetzt wird.

Mögliche Wohnbauflächen im Stadtbezirk Heessen

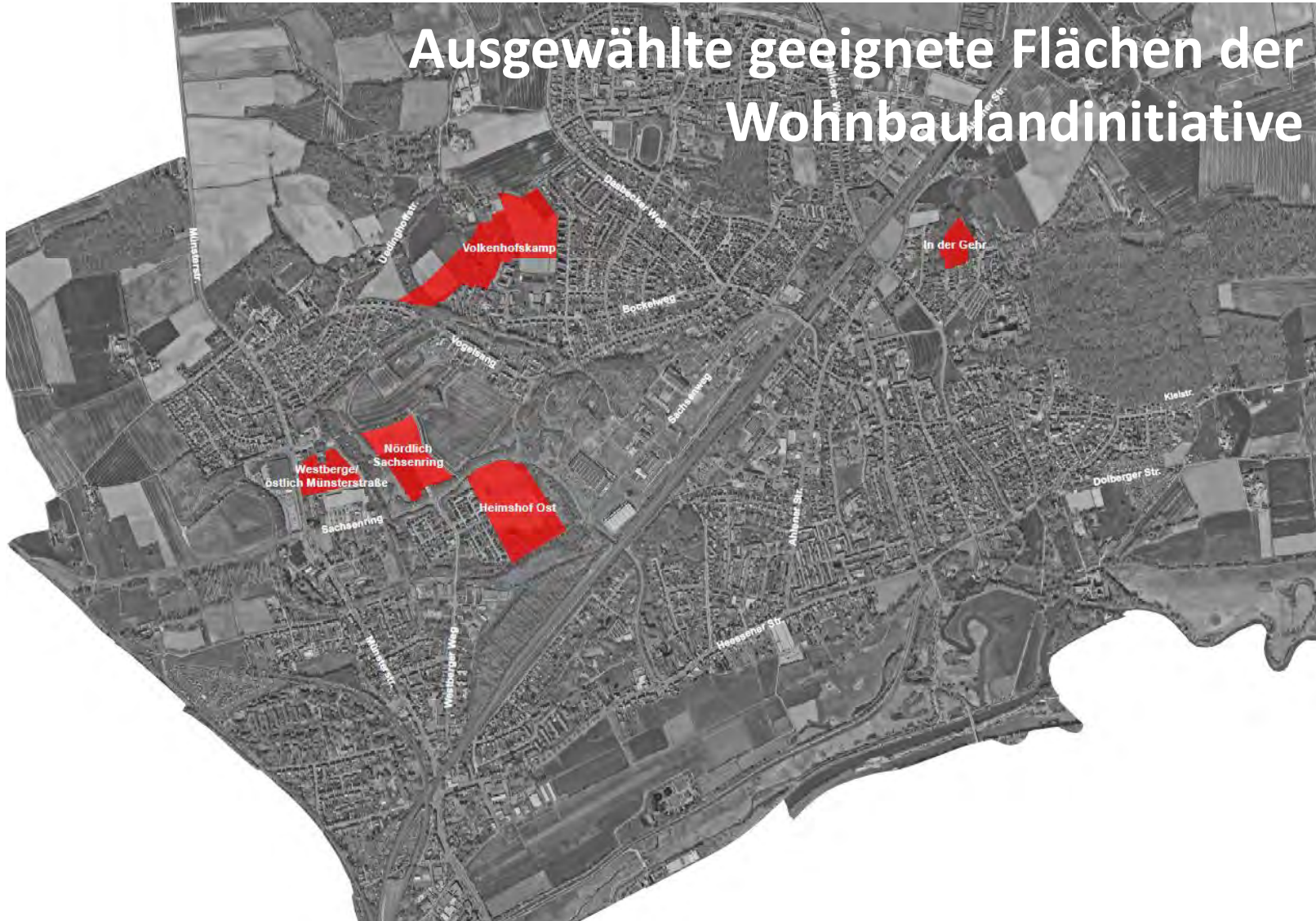
Wohnbaulandreserven in Heessen



Potenzialflächen der Wohnbaulandinitiative



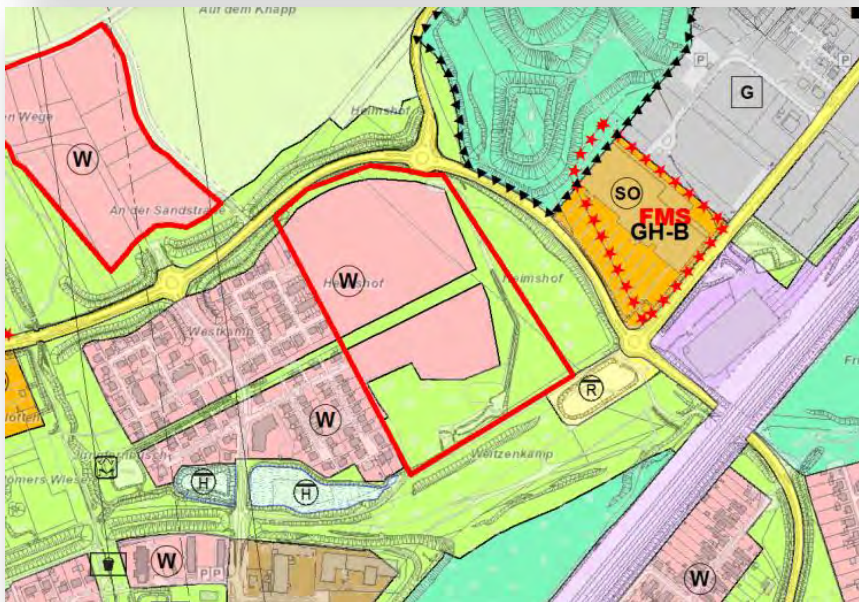
Ausgewählte geeignete Flächen der Wohnbaulandinitiative





Heimshof Ost

- B-Plan in Aufstellung (Nr. 07.098)
- Städtische Fläche
- Anwendungsbereich Handlungsfeld A
- Lärmschutz Sachsenring erforderlich
- Darstellung im FNP: Wohnbaufläche
- Ca. 9 ha
- ca. Ca. 80 – 100 WE (davon max. 40 in 4 Mehrfamilienhäusern)
- 80% der Grundstücke bereits reserviert
- Rechtskraft: Sommer 2019



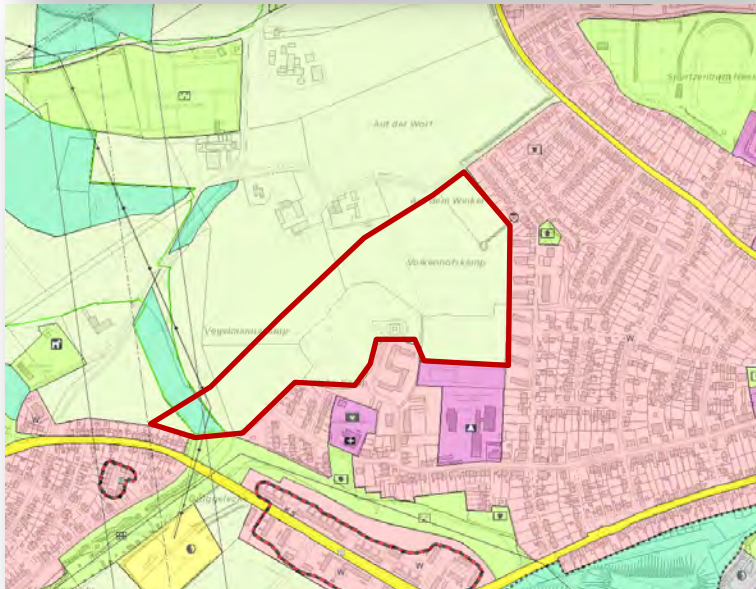
Heimshof Ost

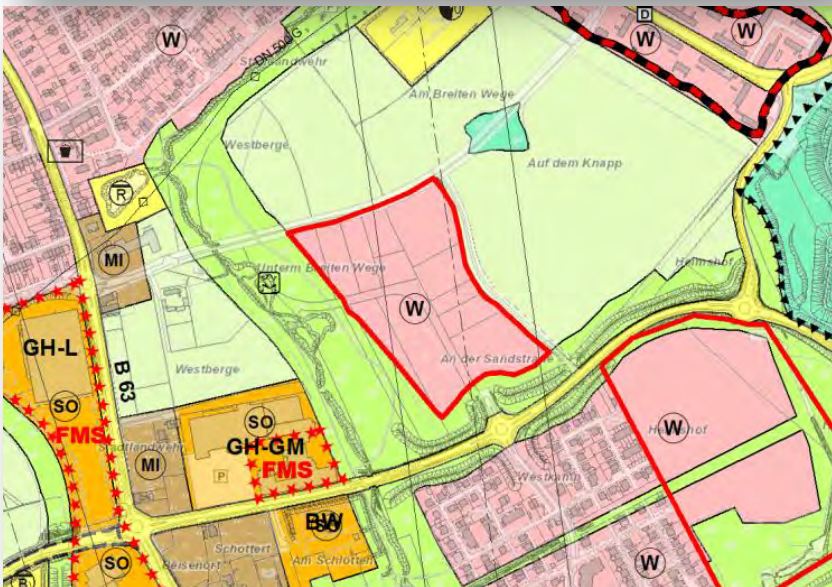




Volkenhofskamp

- Großteils städtische Fläche
- Erfordernisse des Natur- und Landschaftsschutzes
- Darstellung im FNP: Landwirtschaftliche Fläche
- Darstellung im Regionalplan: Allgemeiner Siedlungsbereich
- Abgrenzung noch unklar
- erfordert umfassendes städtebauliches Konzept (Einzel-, Doppel- und Mehrfamilienhausbebauung denkbar)
- Ca. 12 ha
- ca. 190 Wohneinheiten in Einzel-, Doppel- und Mehrfamilienhäusern denkbar





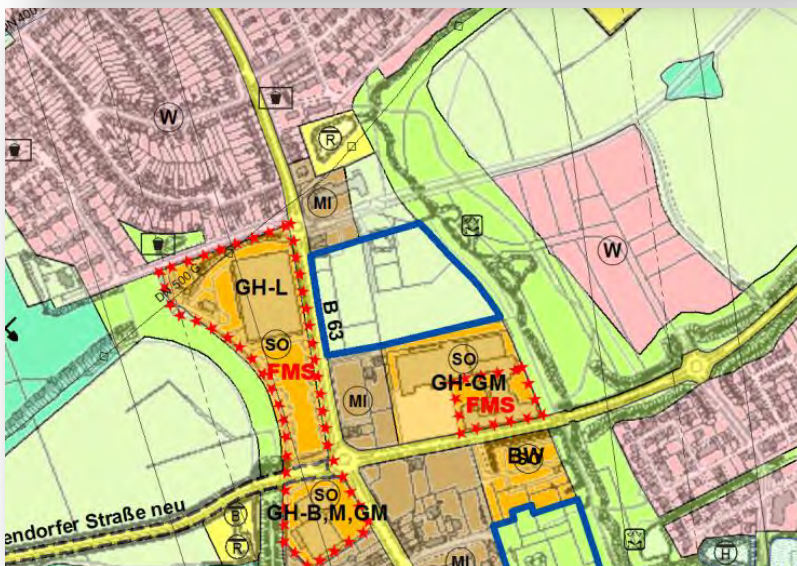
Nördlich Sachsenring

- Städtische Fläche
- Anwendungsbereich Handlungsfeld A
- Darstellung im FNP: Wohnbaufläche
- erfordert umfassendes städtebauliches Konzept (Einzel-, Doppel- und Mehrfamilienhausbebauung denkbar)
- Ca. 6 ha
- ca. 120 Wohneinheiten in Einzel-, Doppel- und Mehrfamilienhäusern denkbar



Westberge / östlich Münsterstraße

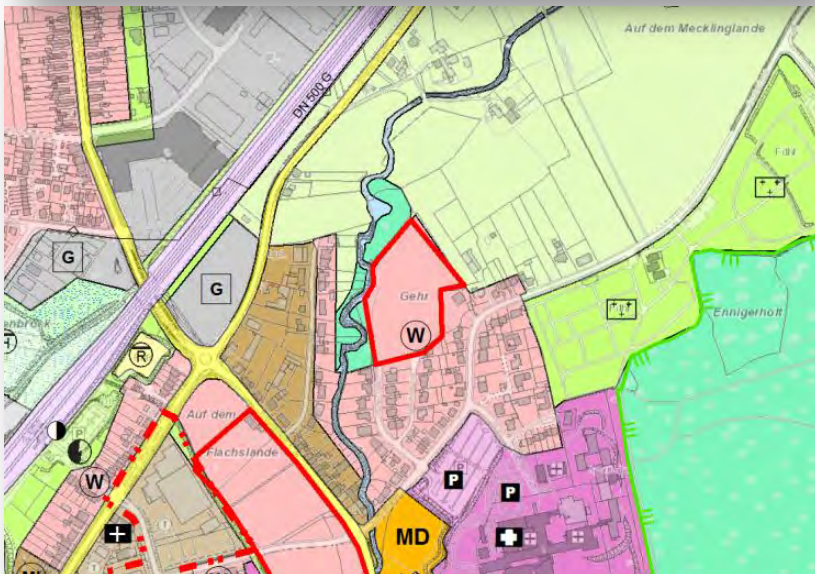
- Teilweise städtische Fläche
- Immissionsproblematik
- Darstellung im FNP:
Landwirtschaftliche Fläche
- Darstellung im Regionalplan:
Allgemeiner Siedlungsbereich
- Ca. 3,3 ha
- ca. 70 Wohneinheiten in Einzel-,
Doppel- und Mehrfamilienhäusern
denkbar
- In Teilgebieten Mischgebietsnutzung
denkbar.





In der Gehr

- Anwendungsbereich Handlungsfeld B
- FNP: Wohnbaufläche
- Ca. 1,7 ha
- rd. 25 - 30 Wohneinheiten in Einzel- und Doppelhäusern denkbar



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
Infos unter www.hamm.de