

elephantastisch
Hamm:

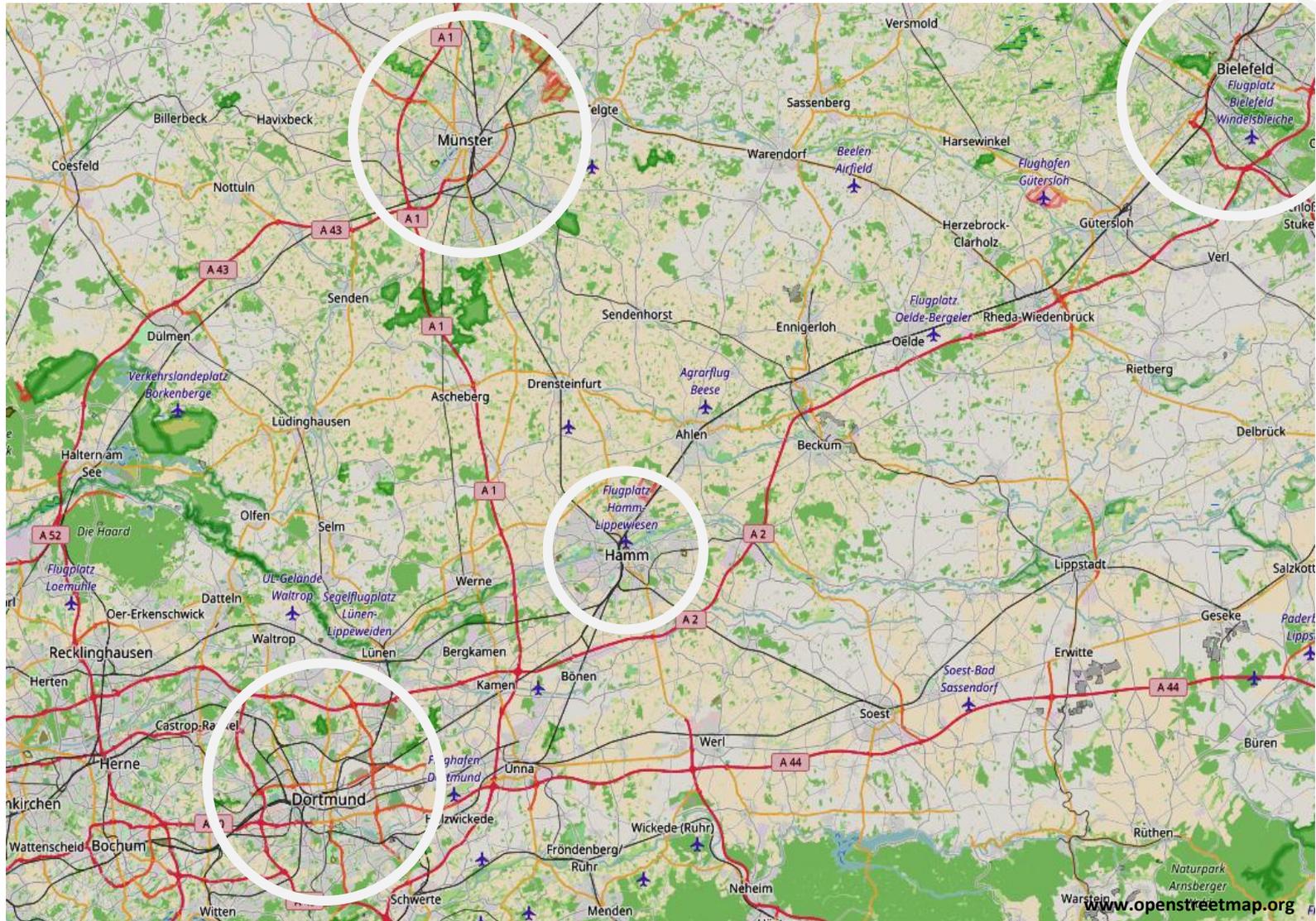


Kommunale Baulandpolitik Herford Wohnbaulandinitiative Hamm

17.09.2018

Joachim Horst Stadtplanungsamt
Abteilung Gesamtstädtische Planung
und Stadtteilentwicklung

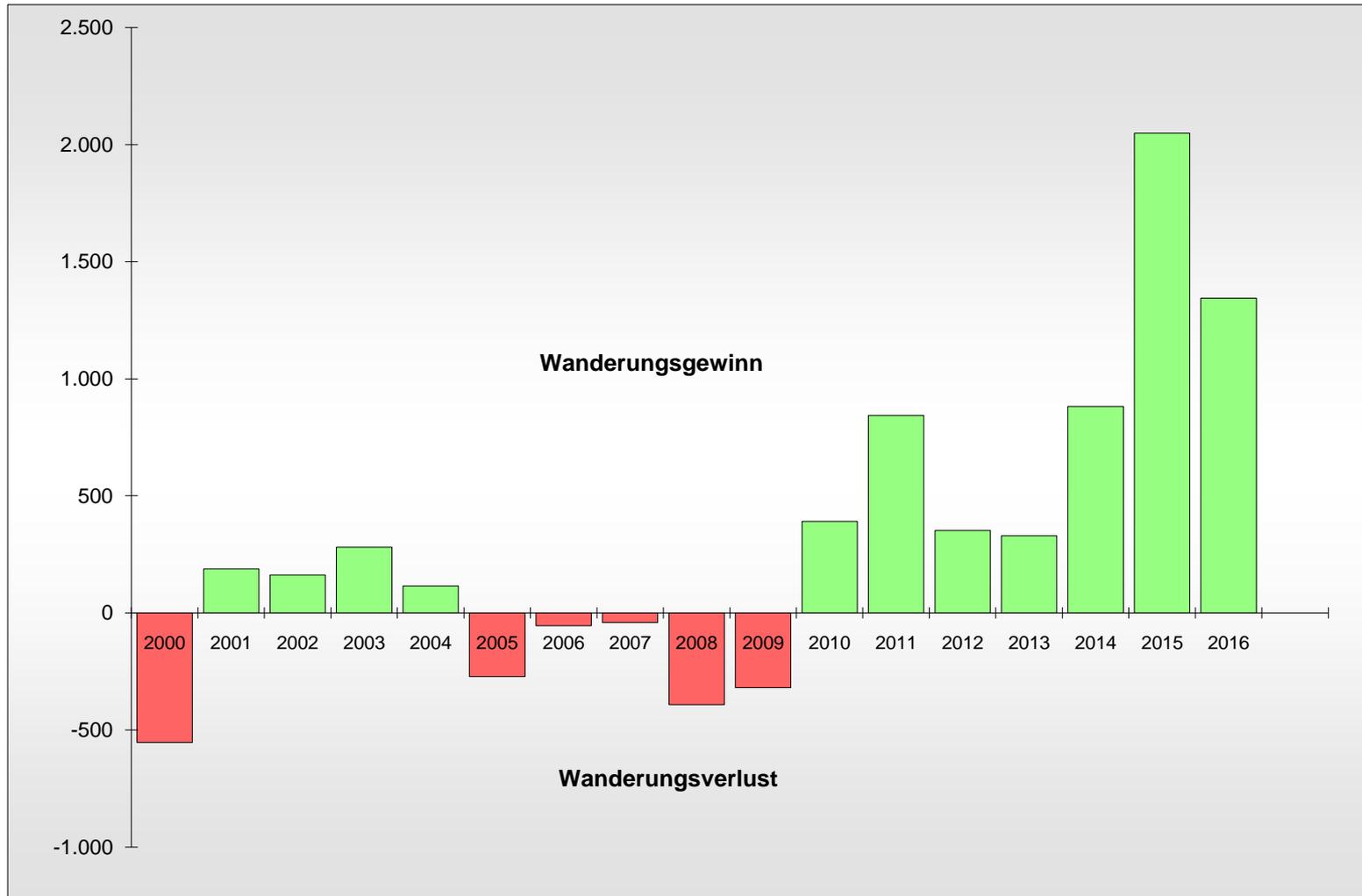
Stadt Hamm – Überblick



Stadt Hamm – Überblick

- Lage am östlichen Rand des Ruhrgebiets.
- Regionalplanung: Mittelzentrum, landesbedeutsamer Hafen.
- Einwohnerzahl: ca. 180.000.
- Flächenstadt, Gesamtgröße: 226,3 km².

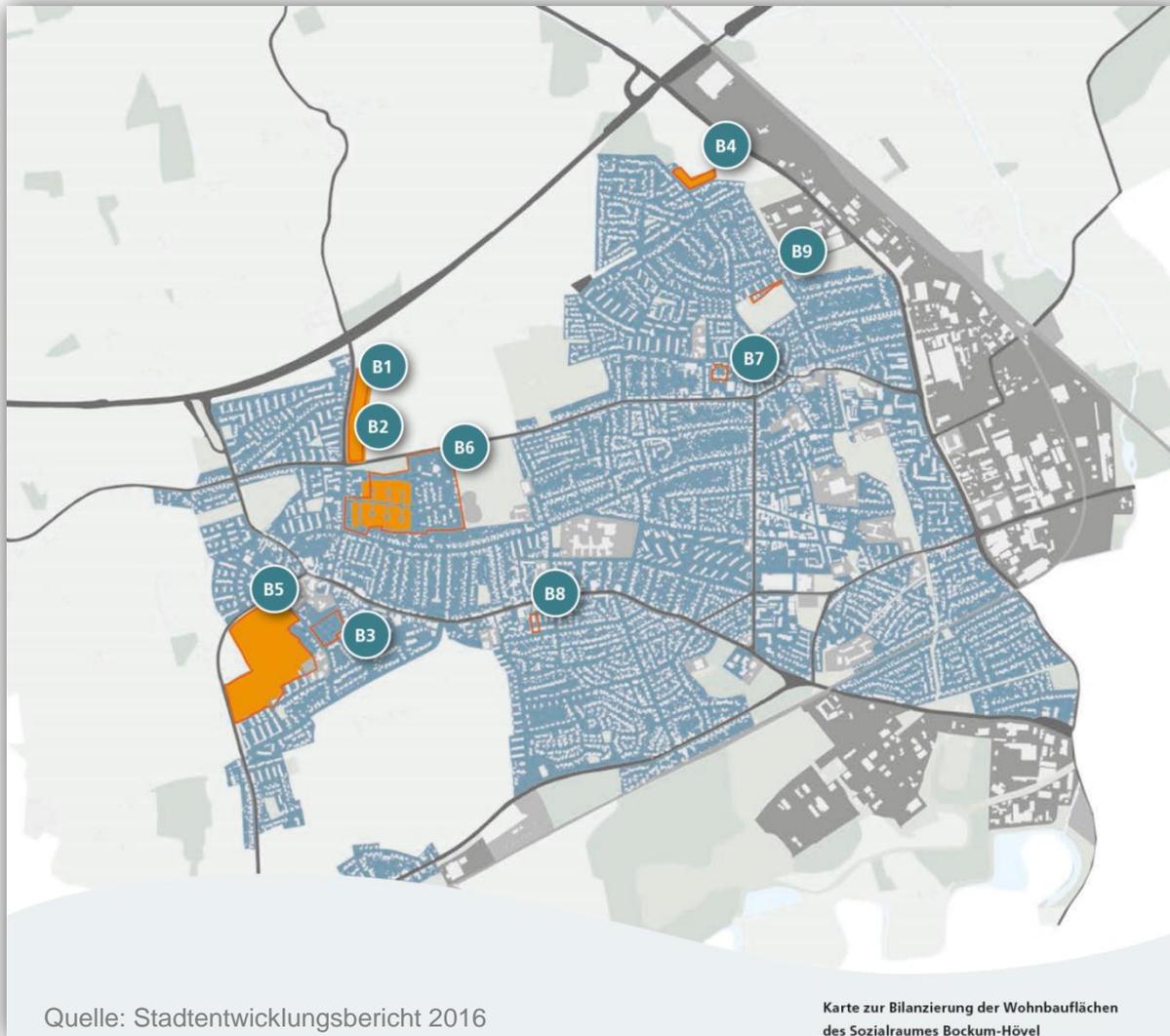
Stadt Hamm – Überblick



Ausgangssituation Wohnbauflächen in Hamm

- Flächenpotential im Bereich Wohnen ist gesamtstädtisch ausreichend.
- Ca. 150 ha gesamtstädtisch auf FNP-Ebene vorhanden.
- Inanspruchnahme leicht unter den Erwartungen.
- Einschränkungen in der Flächenverfügbarkeit: Teile dieser Flächen planerisch oder technisch nicht kurzfristig mobilisierbar, z.B. Entwässerung fehlt.

Ausgangssituation Wohnbauflächen in Hamm



Wohnbauflächen-
reserven

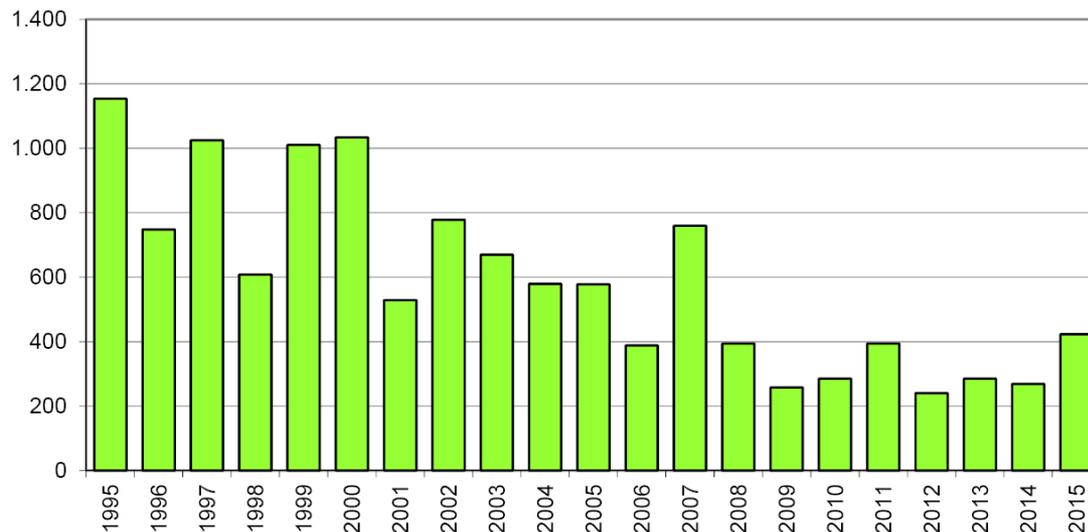
RuhrFIS und
Stadtentwicklungsbericht
Hamm 2016:

Wohnbauflächenreserve
rund 174,00 ha Bruttofläche
(Netto 150 ha).

Ausgangssituation Wohnbauflächen in Hamm

Wohnbauflächenbedarf

- Handlungskonzept Wohnen und Pflege (2015).
- zusätzliche Wohnbauflächen, verschiedene Szenarien, Korridore.
- zwischen 52 ha und 124 ha bis 2020.
- zwischen 94 ha und 215 ha bis 2025.



Fertiggestellte Wohnungen
seit 1995

Ausgangssituation Wohnbauflächen in Hamm

Probleme der Baulandaktivierung in Hamm

- Eigentümer von im FNP als Wohnbauland dargestellten Flächen erhält perspektivisch oder tatsächlich in Bebauungsplanverfahren **Baurechte ohne weitere Bedingungen**.
- Problematisch, wenn in der Folge **kein Interesse an Vermarktung** (mehr).
- **Politische Priorisierung** erfolgt nur zum Teil anhand Kriterium „zügige Baulandentwicklung“.
- Nur **wenige Flächen im städtische Besitz**, da keine langfristige Bodenbevorratung.

Ausgangssituation Wohnbauflächen in Hamm

Bestehende Grundsatzbeschlüsse

- **25%-Beschluss:** Grundsatzbeschluss Rat **Stadt Hamm Juni 1998:** Bevor künftig mit der Bauleitplanung für eine Wohnbaufläche begonnen wird, soll die grundsätzliche Bereitschaft der Grundstückseigentümer vorliegen, **ca. 25 % der künftigen Nettobaufläche zum entwicklungsunbeeinflussten Wert** an die Stadt zu verkaufen. Zusätzlich sind die künftigen öffentlichen Flächen (Straßen- und Grünflächen, Spielplätze) kostenlos auf die Stadt zu übertragen.
- **Beschluss von 2015:** Rat der Stadt Hamm hat mit der **Vorlage Nr. 0664/15** einen Beschluss zur Mobilisierung von Wohnbauflächen gefasst und die Verwaltung beauftragt, kurzfristig private und städtische Flächen zu mobilisieren, die der Errichtung von Wohngebäuden für breite Schichten der Bevölkerung dienen.

Ausgangssituation Wohnbauflächen in Hamm

Das 25% Modell

- Handlungsinstrument, das regelmäßig für die Überplanung fremder Grundstücke greift.
- Prioritäre Entwicklung bei Beteiligung städtischer Liegenschaften. Modell erfordert Einigung der Eigentümer untereinander. Bei fehlender Einigung können Flächen aus dem Plangebiet herausgenommen werden.
- Bei kleinen Grundstücken erfolgt eine Übertragung des ganzen Grundstücks an die Stadt oder es wird ein Ausgleichsbetrag an die Stadt gezahlt.
- Verbindlichkeit in Form von Grundstückskaufverträgen und städtebaulichen Verträgen. Wiederkaufsrecht für den Alteigentümer falls kein Planungsrecht geschaffen wurde.

Anlass der Wohnbaulandinitiative

- Aktivierung des Flächenpotentials schwierig steuerbar.
- **Problem A:** B-Plan-Verfahren werden von Verwaltung durchgeführt, Eigentümer zunächst kooperierend bzw. verkaufsbereit. Nach Rechtskraft B-Plan jedoch aus privaten Gründen häufiger danach keine Umsetzung.
- **Problem B:** Fläche im FNP, Eigentümer kein Interesse an B-Plan / Bauland.
- Eine mittel- bis langfristige Reduzierung des Bedarfs ist nicht zu erwarten. Im Regionalplan (langfristiger Bedarf): Festlegungen jenseits FNP zu erwarten.

Ziel der Wohnbaulandinitiative

- Zahl der jährlich erstellten Wohnungen soll (kurz-/mittelfristig) gesteigert werden.
- Fokus auf bau- und planungsrechtlichen Instrumentarien: Verwaltung kann Bauland ausweisen (Instrumente v.a. FNP, B-Pläne, städtebauliche Verträge) bzw. nicht entwicklungsfähiges Bauland zurücknehmen (Flächentausch oder vollständiger Verzicht).
- Ergänzend: Bodenordnung und Grundstückswirtschaft.
- Zusammenstellung eines Instrumentenkastens.
- Darstellung von zukünftigen Prioritäten bei der Baulandentwicklung, Aufzeigen von Handlungsfeldern.

Wohnbaulandinitiative in Hamm

Handlungsfelder

- **A: Vorrangige Entwicklung von Flächen im städtischen Eigentum.**
- **B: Vorrangige Entwicklung ausgewählter Flächen im privaten Eigentum.**
- **C: Sukzessiver Erwerb langfristig geeigneter Potentialflächen (finanziert möglichst als revolvingender Bodenfonds)**

Wohnbaulandinitiative in Hamm

Handlungsfeld A: Vorrangige Entwicklung von Flächen im städtischen Eigentum

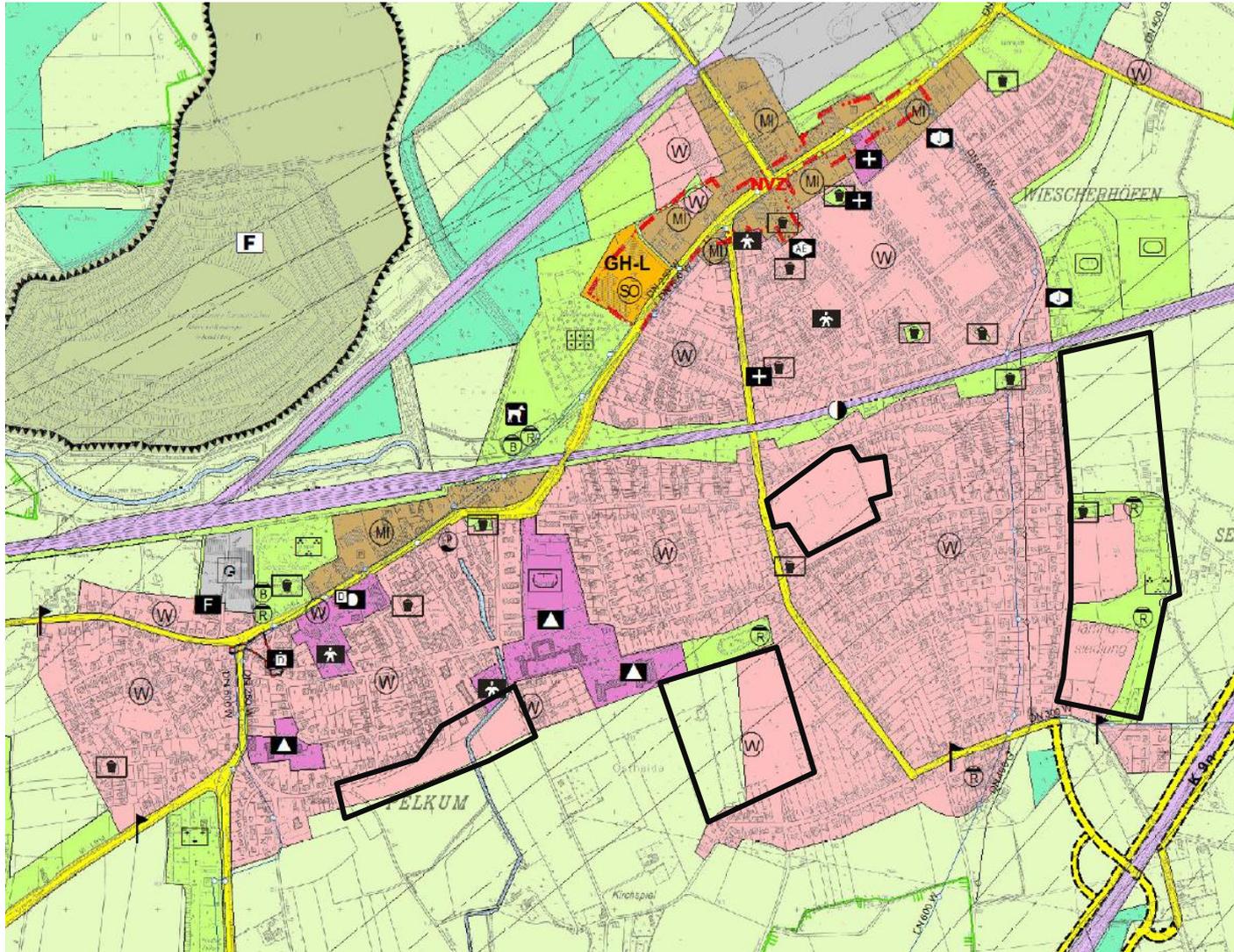
- Aktivierung von Flächen im Eigentum der Stadt, die bereits den Entwicklungsstand Bauland haben unter Berücksichtigung der besonderen Bedarfe der Sozialräume (kurzfristig).
- Ergänzend teilweise Ankauf von (kleineren) Arrondierungsflächen.

Wohnbaulandinitiative in Hamm

Handlungsfeld B: Entwicklung ausgewählter Flächen im privaten Eigentum

- Anfrage an Eigentümer geeigneter Flächen, Städtebauliche Verträge mit Eigentümern, prioritäre Bearbeitung der Verfahren.
- Herausnahme von Flächen nicht mitwirkungsbereiter Eigentümer aus FNP.
- Kriterium Flächenauswahl: Anwendbarkeit der 25%-Regelung (alle Eigentümer sind sich einig, i.d.R. max. 2 Eigentümer pro Gebiet).

Der FNP als Instrument des Baulandmanagements



Wohnbaulandinitiative in Hamm

Handlungsfeld C: Sukzessiver Erwerb langfristig geeigneter Potenzialflächen

- **Vorbedingung: Prüfung der planerischen, rechtlichen und finanziellen Rahmenbedingungen.**
- **Institutionelle Verankerung:** Ggf. über bestehende städtische Gesellschaften oder Einrichtung einer Entwicklungsgesellschaft.
- U.a. über **Ausübung der Vorkaufsrechtsregelung.**
- Bisher nur **Prüfauftrag an Verwaltung, keine Umsetzung.**

Bewertung – Schlussfolgerungen

- Eine einheitliche Strategie bewirkt eine Steigerung der Verfahrenstransparenz bzw. der „Berechenbarkeit“ kommunalen Handelns und führt zu einer **Vereinheitlichung der Regelungen** für Projektentwickler / Investoren.
- In Hamm geht es praktisch vorrangig um Beteiligung der Begünstigten an den Entwicklungskosten, **weniger um Beschleunigung**, daher ist **ein auf Hamm angepasstes Modell zu verfolgen**.
- Die bestehende 25%-Regelung wird insofern für Hamm (zunächst) als ausreichend angesehen.
- Beschleunigend wirkt hingegen vor allem das **Instrument Zwischenerwerb**.
- Beschleunigend wirkt ferner der **Zuschnitt der Bebauungsplangebiete auf einen oder wenige mitwirkungsbereite Eigentümer**.
- Parallel sind über **städtebauliche Verträge möglichst weitgehend verbindliche Regelungen zur baulichen Umsetzung** zu vereinbaren.
- Es kann eine **Umsetzung zusätzlicher wohnungs- und sozialpolitischer Ziele** der Stadt (z.B. zur Schaffung von Wohnraum für Personen mit geringem Einkommen) erfolgen.

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