

AZ: -61- / Herr Hörst

Drucksache Nr.: 1027/2008/DS
=====

Beratungsfolge	Termin	Status	Behandlung
Bau-, Planungs- und Umwelt-ausschuss	16.08.2012	Ö	Endg. entsch. Stelle

Berichterstatter:

OBM

Verhandlungsgegenstand:

**Konzept zur Wohnbauflächenneuaus-
weisung im Stadtgebiet**

A n t r a g :

1. Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss nimmt den Bericht der Verwaltung zur Entwicklung und zum Angebot an Wohnbauland im Stadtgebiet zur Kenntnis.
2. Der Ausschuss beauftragt die Verwaltung, bedarfsgerecht weitere Bebauungsplanverfahren zur Schaffung von Wohnbauland mit dem Schwerpunkt auf Innenentwicklung aufzustellen.
3. Die aktive Baulandpolitik der Stadt, d. h. das Angebot von Baugrundstücken an Bauwillige durch die Stadt soll fortgesetzt werden.

Finanzielle Auswirkungen:

Zunächst nur allgemeine Planungskosten, die aus den Haushaltsmitteln des Fachdienstes Stadtplanung und Stadtentwicklung finanziert werden.

B e g r ü n d u n g :

1. Vorbemerkung

In der Sitzung des Bau-, Planungs- und Umweltausschusses am 24.05.2012 wurde bei einer Stimmenthaltung folgender Antrag von Ratsfrau Bühse angenommen:

- 1. Die Verwaltung wird beauftragt, im Stadtgebiet weitere Baugrundstücke auszuweisen. Dabei sind insbesondere Brachflächen im Bereich Scholtz-Kaserne und Flächen der ehemaligen Standortverwaltung in der Memellandstraße zu berücksichtigen.*
- 2. Die Verwaltung wird beauftragt, darzulegen, wie sich eine familienfreundliche Wohnraumpolitik gemäß den Erfahrungen des Projektes „Jung kauft Alt“ der Stadt Hiddenhausen u. a. in Neumünster umsetzen ließe.*

Begründung:

Zu 1.

Nur noch eine sehr geringe Anzahl an städtischen Flächen können für Bauwillige angeboten werden. In den Nachbargemeinden entstehen überall neue Baugebiete bzw. neuer Wohnraum ist schon bezugsfertig.

Dem müssen wir entgegen wirken. Um die Stadtentwicklung zu stärken, sollten wir uns auf die Innenentwicklung konzentrieren und zunächst keine neuen Flächen am Stadtrand in Anspruch nehmen.

Zu 2.

Genau so wichtig ist es, unser Hauptaugenmerk auch auf die vorhandene Altbausubstanz zu lenken. Um jungen Paaren, Familien mit Kindern aber auch für sonst Interessierte die Schaffung von Wohneigentum in gewachsener Umgebung zu erleichtern, bietet sich als Alternative zum Neubau auch die Nutzung älterer Bausubstanz an. Der demographische Wandel ist überall im Stadtgebiet auch an Hand von lange leerstehenden und zum Kauf angebotenen Immobilien zu spüren. Dieses Problem müssen wir uns im Interesse der Stadt annehmen.

Der Antrag von Frau Bühse umfasst, bezogen auf die künftige städtische Wohnraumpolitik sowohl das Thema Neuausweisung als auch Vorschläge zum Umgang mit bestehenden, älteren Wohnbaugebieten (Bestandsanpassung, Modernisierung, Mobilisierung dieses Bestandes für junge Familien).

Die Verwaltung schlägt vor, das angesprochene Thema wegen seiner Komplexität gerade beim Umgang mit vorhandener Bausubstanz in zwei Teilen zu bearbeiten, ohne jedoch die bestehenden Querbezüge zu vernachlässigen. Nachfolgend wird daher das Thema Neuausweisung von Wohnbaugebieten, insbesondere im Einfamilien- und verdichteten Einfamilienhausbau, aufgegriffen. Parallel zu dieser Vorlage werden durch die Verwaltung zwei weitere Drucksachen vorgelegt, die sich mit den städtebaulichen Herausforderungen in Bezug auf den vorhandenen Siedlungsbestand beschäftigen. Verwiesen wird auf:

- Drucksache Nr. 1023/2008/DS „Aktualisierung des Wohnraumkonzeptes“
- Drucksache Nr. 1012/2008/DS „Quartiersentwicklung“.

Aus diesen Berichten werden die Schwierigkeiten und Herausforderungen der Bestandssicherung und -entwicklung der vorhandenen Wohnbaugebiete in Abhängigkeit von der Eigentümerstruktur (Wohnungsgesellschaft - Einzelhauseigentum), die Art der Bebauung (Geschosswohnungsbau - Einfamilienhausbebauung) sowie der Lage (bevorzugte Wohnanlage - einfache Wohnlage) deutlich.

In den kommenden Jahren sind daher verstärkt Strategien und Handlungskonzepte für den vorhandenen Wohnungsbaubestand in der Stadt zu entwickeln. In diese Überlegungen sollte auch der Vorschlag für eine finanzielle Förderung des Erwerbs älterer Einfamilienhäuser durch junge Familien (Modell „Hiddenhausen“) aus dem Antrag von Frau Bühse einbezogen werden.

2. Entwicklung und Bedarfsschätzungen der Wohnbauflächenausweisung

Die bedarfsgerechte Ausweisung von Wohnbauland gehört neben der Bereitstellung von gewerblichen Bauflächen zu den „klassischen“ Aufgaben einer perspektivischen Stadtentwicklung. Als vorbereitender Planungsrahmen der Stadt gilt hier der Flächennutzungsplan aus 1990, der durch verschiedene Änderungsverfahren in den 90er Jahren gestiegenen Flächenansprüchen angepasst wurde (Einwohnerzuwächse nach der Wiedervereinigung).

Bereits Mitte der 90er Jahre wurde deutlich, dass private Investoren sowie Bau- und Erschließungsträger diesen Rahmen nicht oder nur unzureichend ausschöpften. Dem gegenüber entstanden im Umland von Neumünster zahlreiche neue Baugebiete, die eine Abwanderung gerade junger Familien auslösten. In der Konsequenz beschloss die Ratversammlung die Einführung einer „aktiven Baulandpolitik“ der Stadt, d. h. frühzeitiger Erwerb potenzieller Wohnbauflächen durch die Stadt (Bodenvorratswirtschaft), Durchführung der erforderlichen Bebauungsplanverfahren sowie Erschließung in eigenem Hause mit anschließendem Verkauf der parzellierten, baureifen Grundstücke an Bauwillige. Durch gute Verzahnung der einzelnen Schritte konnte die Stadt im bundesweiten Vergleich kurze Bearbeitungsfristen realisieren, so dass die Stadt für diese (beispielhaften) Aktivitäten eine Auszeichnung der Landesbausparkassen auf Bundesebene erhielt.

Mit dem Übergang von Wachstum der Bevölkerung in den 90er Jahren zu einer Stagnation bzw. einem Einwohnerrückgang nach 2000 ist auch ein Rückgang der Nachfrage nach städtischen Baugrundstücken festzustellen. Während vor Jahren noch drei bis vier Bewerber auf ein städtisches Baugrundstück zu verzeichnen waren, kann seit ca. 2 - 3 Jahren jedem Interessenten i. d. R. das von ihm favorisierte Grundstück angeboten werden.

Nach dem Flächennutzungsplan 1990 hat sich das Integrierte Stadtentwicklungskonzept Neumünster (ISEK) im Jahre 2006 wieder intensiv mit dem zukünftigen Bedarf an Wohnbauflächen bis zum Zielzeitpunkt 2020 auseinander gesetzt. Im räumlichen Leitbild des ISEK wurde wegen der bestehenden und prognostizierten Einwohnerrückgänge der bereits bebaute Siedlungszusammenhang auch als der zukünftige Handlungsrahmen für 2020 definiert und nur kleinere Erweiterungsmaßnahmen in bestehenden Siedlungszusammenhängen postuliert. Dem entsprechend wurde dort bereits als zukünftiger Handlungsschwerpunkt die Stabilisierung und Weiterentwicklung bestehender Wohngebiete definiert.

Die überwiegend qualitativen, grundsätzlichen Aussagen des ISEK wurden im Wohnraumkonzept Neumünster aus Juli 2006 konkretisiert:

- Aufgrund der rückläufigen Entwicklung der Bevölkerung ist bis 2020 mit einer weiteren Entspannung auf dem Wohnungsmarkt in Folge eines steigenden Angebotsüberhangs zu rechnen.
- Neben Bestandsanpassung, Modernisierung aber auch Rückbau nicht mehr vermietungsfähiger Wohnungen in einer Größenordnung von ca. 1.000 Einheiten auf der Grundlage von Stadtumbau- bzw. Quartierskonzepten ist weiterhin auch Wohnungsneubau in bestimmten Teilmärkten erforderlich.
- Schwerpunkt des Wohnungsneubaus sollte der Ein- und Zweifamilienhausbau sein, hier wird ein Bedarf von ca. 600 Einheiten bis 2020 vorausgeschätzt.
- Der Bau von Geschosswohnungen bzw. Mehrfamilienhäusern sollte sich auf den Ersatz-

bedarf beziehen bzw. auf Zielgruppen spezifischer Angebote insbesondere für Senioren und Familien beschränkt bleiben.

Zum Stand Juli 2012 liegt mittlerweile eine Fortschreibung des Wohnraumversorgungskonzeptes aus 2006 vor (vgl. Drucksache Nr. 1023/2008/DS). Die dortigen Aussagen zur Neuausweisung von Wohngebieten (siehe Konzept Seite 59) lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Der quantitative zusätzliche Bedarf in Segment Ein- und Zweifamilienhäuser bis 2025 wird aufgrund der weiterhin negativen Bevölkerungsprognose gegenüber dem Stand von 2006 um mehr als die Hälfte auf rd. 200 Wohneinheiten reduziert.
- Bei der Neuausweisung von Baugebieten sollte die Innenentwicklung Vorrang haben.
- Wegen der Konkurrenzsituation der Umlandgemeinden sollte die Stadt kostengünstige Grundstücke bereitstellen.
- Auf Mehrfamilienhausbau sollte mit Ausnahme von Ersatzbedarf oder zielgruppenorientierten Angeboten verzichtet werden.

3. Derzeitige Angebotssituation

Auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung (Flächennutzungsplan) besteht derzeit und aufgrund der Prognose aus der Fortschreibung des Wohnraumversorgungskonzeptes 2012 kein Bedarf an Neuausweisungen größerer Wohnbauflächen. Die Aussagen des ISEK sind damit nach wie vor zutreffend. Die letzte größere, noch nicht in Anspruch genommene Wohnbaufläche des Flächennutzungsplanes ist eine als Weideland genutzte Fläche südlich der Wasbeker Straße im Ortsteil Faldera (Wasbeker Straße 291 - 295) mit einem Potenzial von ca. 50 - 60 Wohneinheiten.

Auf der Ebene des Bebauungsplanes bzw. nach § 34 BauGB zur Verfügung stehende Flächen sind der nachfolgenden Auflistung zu entnehmen (im Anhang befindet sich für jede Fläche ein Blatt mit erläuternden Angaben zu Größe, Eigentum sowie vorläufigen Handlungsempfehlungen):

Bereich Rendsburger Straße / Sauerbruchstraße

Bebauungsplan Nr. 28 „Rendsburger Straße / Sauerbruchstraße“
Stadtteil: Gartenstadt

Bereich Tungendorf-Dorf / Süderdorkamp

Bebauungsplan Nr. 41 A „Tungendorf-Dorf Teilgebiet Südost“
Stadtteil: Tungendorf

Bereich Schönmörchenstraße

Bebauungsplan Nr. 55 „Schönmörchenstraße“
Stadtteil: Brachenfeld / Ruthenberg

Bereich Eckernförder Stieg / Wasbeker Straße

Bebauungsplan Nr. 122 1. Änderung „Schwarzer Weg“
Stadtteil: Böcklersiedlung-Bughagen

Bereich Hermannus-Müller-Weg

Bebauungsplan Nr. 211 „Einfeld der Dorfbucht“
Stadtteil: Einfeld

Innerhalb der dargestellten Baulandangebote befinden sich kaum noch Flächen mit städ-

tischen Grundstücksangeboten. Die von der Stadt entwickelten, eigenen Flächen, sind mittlerweile in großen Teilen verkauft, für neue Angebote müssten im Vorlauf erst geeignete Flächen erworben werden.

Die Angebotssituation städtischer Grundstücke stellt sich hier in 2012 wie folgt dar:

Bebauungsplan Nr. 156 „Lindenallee / Hasselkamp“

Stadtteil: Tungendorf
8 Einfamilienhausgrundstücke
davon frei 0 Grundstücke

Bebauungsplan Nr. 217 „Roschdohler Weg / Stoverbergskamp“

Stadtteil: Einfeld
44 Einfamilienhausgrundstücke,
4 Doppelhausgrundstücke,
6 Reihenhaushausgrundstücke,
davon frei 1 Einfamilienhausgrundstück

Bebauungsplan Nr. 54 „Störstraße / Frankenstraße“

Stadtteil: Brachenfeld / Ruthenberg
16 Einfamilienhausgrundstücke,
davon frei 0 Grundstücke

4. Vorschlag zur weiteren Vorgehensweise

Die bedarfsgerechte Ausweisung von Wohnbauland bleibt auch für die Zukunft ein wichtiger Baustein der Stadtentwicklung. Allerdings muss die Wohnbaupolitik der Stadt noch intensiver mit der Wirtschaftsförderung, der Bestandssicherung und Neuschaffung von Arbeitsplätzen verknüpft werden, da die Bürger verstärkt ihre Wohnortwahl nach der Attraktivität des Arbeitsplatzangebotes ausrichten.

Die im ISEK dargestellte Rangfolge der drei prioritären Leitziele der Stadtentwicklung hat damit nach wie vor Gültigkeit:

1. Ausbau der wirtschaftlichen Kompetenzen der Stadt durch Sicherung und Neuschaffung von Arbeitsplätzen,
2. Stärkung der Wohn- und Lebensqualität in der Stadt,
3. Entwicklung des Images der Stadt.

Neumünster ist nach wie vor in der Lage, die Flächenvorsorge für Wohnen - im Gegensatz zu vielen anderen Städten - auf mittlere Sicht im eigenen Stadtgebiet zu gewährleisten. Insoweit stellt sich für die Stadt weniger als in anderen Regionen ein Bedarf an interkommunalen Lösungen. Es ist vielmehr nach dem Inkrafttreten des Landesentwicklungsplanes in 2010, der den Rahmen der wohnbaulichen Entwicklungsmöglichkeiten auch in den kleineren Gemeinden erweiterte, eine verstärkte Konkurrenzsituation bei der Ausweisung von Einfamilienhausgebieten festzustellen. Dem kann von der Stadt Neumünster nur entgegengewirkt werden:

- Durch konsequente Stellungnahmen zu benachbarten Wohnbaulandplanungen mit dem Verweis, dass eine Überschreitung des durch die Landesplanung zugebilligten Entwicklungsrahmens aus Sicht der Stadt nicht in Frage kommt,
- durch eigene attraktive Wohnungs- und Flächenangebote im Stadtgebiet.

Es sollen daher Bebauungsplanverfahren zugunsten der Bereitstellung von Wohnbauland mit hoher Priorität weiterbetrieben werden. Die aktualisierte Aussage des Wohnraumver-

sorgungskonzeptes aus 2012, die den Bedarf in diesem Bereich auf ca. 200 Wohneinheiten bis 2025 vorausschätzt, sollte in diesem Zusammenhang nur eine ungefähre Richtschnur sein:

- Erfahrungsgemäß schafft ein Angebot auch entsprechende Nachfrage, nicht nur aus Neumünster selbst.
- Eine weiterhin erfolgreiche Unternehmensansiedlung in Neumünster schafft zusätzliche Wohnraumnachfrage.
- Sollte die Bevölkerungsentwicklung bis 2025 positiver verlaufen, als im Bericht vorausgeschätzt (aktuell gibt es einige, darauf hindeutende Tendenzen, die aber noch keine stabile Trendumkehr begründen) ist auch mit weiterer Wohnraumnachfrage zu rechnen.

Mit der Abkehr von großflächigen, in neuen Baugebieten zugunsten von Arrondierungen, Nachverdichtungen und Innenentwicklungen kann im Übrigen auf Nachfrageschwankungen leichter reagiert werden.

Aus folgender Zusammenstellung der Wohnbaupotenzialflächen wird bereits die Schwerpunktsetzung zugunsten einer Innenentwicklung und der Nachverdichtung bestehender Baugebiete deutlich (im Anhang befindet sich für jede Fläche ein Blatt mit erläuternden Angaben zu Größen, Eigentum sowie vorläufigen Handlungsempfehlungen):

Bereich Haart / Scholtz-Kaserne

Stadtteil: Brachenfeld / Ruthenberg

Bereich Hürsland / Mitteljörn

Bebauungsplan Nr. 47 „Hürsland / Mitteljörn“
Stadtteil: Tungendorf

Bereich Lötzer Straße

Stadtteil: Böcklersiedlung-Bugenhagen

Bereich Carlstraße / Nachtredder

Bebauungsplan Nr. 31 „Carlstraße / Sauerbruchstraße „
Stadtteil: Gartenstadt

Bereich Looper Weg

Stadtteil: Einfeld

Eine Analyse dieser Flächenpotenziale bzw. Nachverdichtungspotenziale zeigt, dass diese überwiegend mittleren Wohnansprüchen gerecht werden. Bereits im Wohnraumversorgungskonzept 2006 war ein Bedarf für Nachfragen mit höheren Ansprüchen an die Lagequalität formuliert worden (siehe Konzept Seite 69). Aufgrund der konkurrierenden Belange des Natur- und Landschaftsschutzes bleibt dies weiterhin eine Herausforderung, die eine sorgfältige Abwägung der unterschiedlichen Interessen erfordert. Nachdem die Bebauung des ehemaligen VAW-Geländes mit seinem Übergang zum Schwaletal im Ortsteil Brachenfeld fast abgeschlossen ist, wird daher die Entwicklung einer ca. 1,6 ha großen Freifläche nördlich des Looper Weges im Stadtteil Einfeld vorgeschlagen. Die Eigentümer haben das Interesse an einem entsprechenden Bauleitplanverfahren bekundet, in Verhandlungen soll ein möglichst hochwertiges Konzept, in das auch Belegungswünsche der Stadt einfließen können, erreicht werden.

Für die Mehrzahl der potenziellen bzw. bestehenden Bauflächen mittlerer Qualität bleibt, wie in der Vergangenheit, festzustellen, dass private Projektentwickler wegen der risikobehafteten Einschätzung des Wohnungsmarktes nicht in größere Flächenentwicklungen

investieren. Aus diesem Grund, aber auch aus sonstigen unter Punkt 2. dargestellten Gründen sollte die Stadt ihre aktive Baulandpolitik auch in Zukunft fortsetzen.

Entsprechend der auch im Antrag formulierten stärkeren Konzentration auf Brachflächen verhandelt daher die Verwaltung über einen Ankauf der Scholtz-Kaserne. Nach dem Scheitern der Verkaufsbemühungen über viele Jahre an Private und den positiven Erfahrungen der Stadt mit der Entwicklung eines gegenüberliegenden, familiengerechten Wohnquartiers, erscheinen hier gute Anknüpfungspunkte für die Fortsetzung der städtischen Baulandangebote bei gleichzeitiger Berücksichtigung familienfreundlicher Aspekte.

Dr. Olaf Tauras
Oberbürgermeister

Anlagen:

- Planübersichten zum Wohnbauflächenangebot im Stadtgebiet