

AZ: 61-72-03

Drucksache Nr.: 0471/2018/DS

=====

Beratungsfolge	Termin	Status	Behandlung
Planungs- und Umweltausschuss	05.02.2020	Ö	Vorberatung
Hauptausschuss	11.02.2020	Ö	Vorberatung
Ratsversammlung	18.02.2020	Ö	Endg. entsch. Stelle

Berichterstatter:

OBM / Stadtbaurat

Verhandlungsgegenstand:

Fortschreibung Wohnraumversorgungskonzept 2017 / 2018

- Beschlussfassung

Antrag:

1. Die Ratsversammlung hat die während der Offenlage vorgebrachten Stellungnahmen und Anregungen geprüft und stimmt den Einzelanträgen gemäß der beiliegenden Übersicht zu.
2. Die Fortschreibung des Wohnraumversorgungskonzepts 2017 / 2018 wird beschlossen.
3. Die Handlungsempfehlungen werden als Grundlage für die Stadtentwicklung im Bereich „Wohnen“ beschlossen.
4. Die Verwaltung wird beauftragt, in Zusammenarbeit mit der Wohnungswirtschaft sowie weiteren Akteuren die Handlungsempfehlungen in den einzelnen Handlungsfeldern umzusetzen.

ISEK: Wohnstandort attraktiver gestalten (Schwerpunkt Familien)

Finanzielle Auswirkungen: Allgemeine Verwaltungskosten

Begründung:

Der Planungs- und Umweltausschuss hatte in seiner Sitzung am 24.10.2018 den Entwurf der Fortschreibung des Wohnraumversorgungskonzepts (WRVK) 2017 / 2018 gebilligt und eine Öffentlichkeitsbeteiligung beschlossen. In der Zeit vom 19. Dezember 2018 bis zum 22. Februar 2019 hat die Öffentlichkeitsbeteiligung stattgefunden. Während der Beteiligungsfrist sind Anregungen vorgebracht worden, insbesondere zu den möglichen Potenzialflächen für einen zukünftigen Wohnungsbau sowie zur Methodik der Erstellung Fortschreibung.

Das Gros der Anregungen betrifft naturschutzfachliche Hinweise zu einzelnen Potenzialflächen für einen zukünftigen Wohnungsbau, die in noch lfd. Bebauungsplanverfahren bzw. in noch aufzustellenden Bauleitplanverfahren geprüft und ggf. berücksichtigt werden können.

Eine Anregung zugunsten der Wärmeversorgung auf eine Wohnbaupotenzialfläche im Stadtteil Brachenfeld / Ruthenberg zu verzichten, wird nicht direkt berücksichtigt. In einem Erörterungsgespräch hat sich herausgestellt, dass die vorgesehenen Nutzungen sich nicht gegenseitig ausschließen.

Die Anregungen zur Methodik werden zur Kenntnis genommen. Eine Berücksichtigung hätte zur Folge, dass ein komplexes Fortschreibungsverfahren möglicherweise nicht zum Abschluss gebracht werden könnte, weil sich zwischendurch mehrfach Beurteilungsparameter verändern.

Aufgrund der Nachfrage an Grundstücken für gewerbliche Nutzungen – insbesondere für Handwerksbetriebe – sowie aufgrund der vorhandenen Lärmbelastung durch Verkehr (Straße / Schiene) und angrenzende Gewerbegebiete wird vorgeschlagen, die im Bebauungsplan Nr. 150 „Rendsburger Straße / Stoverseegen“ als Mischgebiet festgesetzte Potenzialfläche 6 (Anlage 4 c und 4 f) weiterhin für eine gewerbliche Entwicklung zu nutzen. Die Potenzialfläche 6 wird ersetzt durch eine Fläche, die bislang nicht zu den Potenzialflächen für den Wohnungsbau gehörte. Es handelt sich um eine landwirtschaftlich genutzte Fläche an der Niebüller Straße / Schwarzer Weg, die an das Wohngebiet Fritz-Klatt-Straße / Maria-Lohmann-Weg (B-Plangebiet Nr. 166 „Nördlich Wernershagener Weg“ angrenzt (Anlage 4 b). Für diese Fläche wurde auf Antrag der LEG GmbH der Aufstellungsbeschluss für den B-Plan Nr. 185 „Niebüller Straße / Schwarzer Weg“ gefasst (Planungs- und Umweltausschuss 27.11.2019, TOP 9). Die Fläche des B-Plangebietes Nr. 185 ist um ca. 2,3 ha größer als die der Potenzialfläche Nr. 6 im B-Plangebiet Nr. 150.

Die in der Flächenbilanzierung ermittelten 31 Potenzialflächen in einer Größenordnung von ca. 99,7 ha an potenziellen Wohnbauflächen verringert sich durch die Berücksichtigung von Anregungen und den Austausch der Potenzialfläche Nr. 6 auf 27 Potenzialflächen mit ca. 93,9 ha an potenziellen Wohnbauflächen. Die Potenzialflächen können sich noch weiter verringern, sofern sich in zukünftigen Bauleitplanverfahren herausstellt, dass die Eignung als mögliche Wohnbaufläche auf Grund äußerer Faktoren (Vegetation, Klima, Bodenbelastung u. a.) nicht gegeben ist.

Das vorliegende, vom Büro GEWOS erarbeitete, WRVK 2017 / 2018 hat eine besondere Bedeutung für die Stadtentwicklung, da der Wohnungsbau und damit der Wohnungsmarkt den größten Teil der baulichen Nutzung repräsentiert. Dies vor allem mit Blick auf die für die Fortschreibung erstellte Bevölkerungsprognose, die selbst in der Basisvariante,

ein Wachstum auf 82.000 Einwohner im Jahr 2035 prognostiziert. Das Land Schleswig-Holstein geht in seiner Bevölkerungsprognose für die Neuaufstellung der Regionalpläne (Zielhorizont 2030) von vergleichbaren Zahlen aus.

Die Verwaltung schlägt vor, die Empfehlungen in den jeweiligen Handlungsfeldern, z. B. Bestandentwicklung / Modernisierung, als Grundlage der Stadtentwicklung im Bereich „Wohnen“ zu beschließen, nicht zuletzt auch mit Blick auf eine evtl. Hochschulanbindung Neumünsters samt dem dann notwendigen Wohnraum für Studenten.

Zur Umsetzung der Handlungsempfehlungen ist eine Zusammenarbeit mit der Wohnungswirtschaft und anderen Akteuren (Haus und Grund, Mieterbund, Diakonie u. a.) erforderlich. Anknüpfungspunkte gibt es durch die Aufstellung / Fortschreibung des bisherigen WRVK bzw. den Arbeitskreis Mietspiegel.

In Zusammenarbeit mit dem Büro GEWOS wurde ein Indikatorenset für ein Monitoring festgelegt, das der weiteren Beobachtung der Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt dient und gleichzeitig die Basis für eine weitere Fortschreibung des WRVK bilden kann. Für den Stadtentwicklungsbericht 2019 (RV, 03.09.2019, TOP. 37) wurde das Indikatorenset in modifizierter Form aufgenommen.

Mit Blick auf die Größe der Karte mit den Wohnbauflächenpotenzialen wird diese nur im Internet bereitgestellt bzw. für die Sitzungstermine ausgeplottet. Der Drucksache werden Auszüge auf Stadtteilebene beigelegt.

Die vorgenommenen Änderungen werden in den Texten bzw. den Kartenauszügen farbig hinterlegt.

Im Auftrage

Dr. Olaf Tauras
Oberbürgermeister

Thorsten Kubiak
Stadtbaurat

Anlagen:

- 1 - Abwägung
- 1 a - Anlage zur Stellungnahme SWN GmbH
- 1 b - Anlage zur Stellungnahme Fachdienst Umwelt und Bauaufsicht
- 1 c - Anlage zur Stellungnahme Investitionsbank (2)
- 1 d - Anlage zur Stellungnahme Investitionsbank (3)
- 1 e - Anlage zur Stellungnahme Investitionsbank (5)
- 2 - Bericht zur Fortschreibung des WRVK 2017 / 2018
- 3 - Stadtteilstreckbriefe
- 4 - Bericht zur Flächenpotenzialanalyse
- 4 a - Karte – Auszug Stadtmitte
- 4 b - Karte – Auszug Böcklersiedlung, Faldera, Wittorf
- 4 c - Karte – Auszug Gartenstadt, Tungendorf
- 4 d - Karte – Auszug Brachenfeld, Ruthenberg, Gadeland
- 4 e - Karte – Auszug Einfeld
- 4 f - Steckbriefe zu den möglichen Flächenpotenzialen
- 5 - Indikatorenset (Übersicht)