Vorlage Nr. 036/06

Betreff: **Handlungsrahmen über die jährliche Produktion von
 Bebauungsplänen, die neue Wohnbauflächen festsetzen**

Status: **öffentlich**

Beratungsfolge

Stadtentwicklungsausschuss "Planung und Umwelt"	08.02.2006	Berichterstattung:		Herrn Dr. Kratzsch				
TOP	Abstimmungsergebnis							
	Einst.	Mehr.	ja	nein	Enth.	z.K.	vertagt	Verwiesen an:

Betroffene Produkte

5101	Stadtplanung
------	--------------

Finanzielle Auswirkungen

Ja Nein

Gesamtkosten der Maßnahme	Finanzierung		Jährliche Folgekosten	Ergänzende Darstellung (Kosten, Folgekosten, Finanzierung, haushaltsmäßige Abwicklung, Risiken, über- und außerplanmäßige Mittelbereitstellung sowie Deckungsvorschläge) siehe Ziffer der Begründung
	Objektbezogene Einnahmen (Zuschüsse/Beiträge)	Eigenanteil		
€	€	€	€	

Die für die o. g. Maßnahme erforderlichen Haushaltsmittel stehen

- beim Produkt/Projekt in Höhe von € **zur Verfügung.**
- in Höhe von **nicht** zur Verfügung.

mittelstandsrelevante Vorschrift

Ja Nein

Beschlussvorschlag/Empfehlung:

Der Stadtentwicklungsausschuss „Planung und Umwelt“ nimmt die Ausführungen der Verwaltung zum Handlungsrahmen über die voraussichtliche Produktion von Wohnbauland in den Jahren 2006 bis 2010 zur Kenntnis.

Begründung:

In der Stadtentwicklungsausschusssitzung vom 30. November 2005 ist ein Handlungsrahmen für die Bebauungsplanproduktion bis 2009 vorgelegt worden, der dem damaligen Informationsstand entsprach. In der Beschlussfassung zu diesem Tagesordnungspunkt wird ausgeführt, dass jährlich erneut darüber zu entscheiden sei, welche Bebauungspläne aus dieser Liste in Produktion gehen sollen.

Um die Sachdarstellung nicht wiederholen zu müssen, wird auf die Vorlage Nr.600/05 verwiesen.

In der Anlage 1 wird mit der grafischen Darstellung des Bruttowohnbaulandbedarfes für den Zeitraum 2000 bis 2020 ein Überblick über die Baulandentwicklung gegeben, der sich an der Trendvariante der Bevölkerungsentwicklung orientiert. Für den Zeitraum 2005 bis 2010 ergibt sich aus dem Zahlenwerk ein Wohnbauflächenbruttobedarf von 43,2 ha. Die daraus abgeleitete durchschnittliche Produktionsrate von 8,6 ha Fläche pro anno wurde in der Anlage 2 auf die Jahre 2006 bis 2010 verteilt, um einen direkten Vergleich zwischen den Planwerten dieser Liste der Bebauungspläne und dem rechnerischen jährlichen Bedarf an Wohnbauland zu ermöglichen.

Die Anlage 2 spiegelt den gegenwärtigen Erkenntnisstand wider. Naturgemäß ist die Auflistung für das Produktionsjahr 2006 vollständig, soweit die Verfahren aus dem Jahre 2005 übernommen und neue Verfahren begonnen worden sind. Für die folgenden Jahre können nur die größeren maßgeblicheren Projekte aufgeführt werden, die als strategische Vorhaben bezeichnet werden können. In aller Regel müssen für kleinere Bebauungsplanänderungen bzw. Neuaufstellungen, die vor allem Ergänzungen des Bestandes oder der Nachverdichtung dienen, ca. noch einmal 10 bis 15 % den Flächenangaben in der Liste der Bebauungspläne hinzugerechnet werden. Die Außenbereichssatzungen „Tiefer Weg, Industriestraße und Bürgerstraße“ mit insgesamt 23.500 m² neuem Bruttowohnbauland werden nicht in die Bilanz eingestellt, weil deren Inanspruchnahme nicht kalkulierbar ist. Entsprechendes gilt für Innenbereichssatzungen, die für das Jahr 2007 geplant sind, soweit konkrete Anträge vorliegen. Weiterhin ist auf potenzielles Wohnbauland hinzuweisen, das in den Sondergebieten in Elte entstehen kann. Hier erscheint es nicht sinnvoll, wegen planungsrechtlich beabsichtigter Restriktionen die Regelungen der Wohnbaulandkonzeption anzuwenden, weil auch hier nur auf eine spezifische Marktnachfrage abgestellt wird.

Das in der Anlage 2 abgebildete 5-Jahres-Programm hat ein Volumen an neuem Wohnbauland von 63,46 ha. Damit übersteigt diese geplante Flächenproduktion den zuvor schon genannten Bedarfswert von 43,2 ha um 20,26 ha, entsprechend

rund 147 %. Erfahrungsgemäß werden durch die Ausschöpfung von Innenbereichspotenzialen (auch Baulücken) zusätzliche Bauflächen auf den Markt kommen, sodass eine Versorgung der nachfragenden Bevölkerungsgruppen mit ca. 170 % wahrscheinlich ist. Bei diesen Rechenbeispielen muss berücksichtigt werden, dass bereits aktuell ein sehr hoher Versorgungsgrad der Bevölkerung mit Wohnbauland gegeben ist, der laut der Vorlage vom 30. November 2005 schon eine Versorgung bis in das Jahr 2019 unter Einbeziehung der mittelfristigen Bebauungsplanprojekte aussagt.

Zusammenfassend wird dafür plädiert, diese relative Überversorgung beizubehalten und die bodenpreisregulierenden Effekte auszuschöpfen.

Die im Arbeitsprogramm bis 2010 nicht genannten Bebauungsplanvorhaben sollen in einer nachfolgenden Arbeitsprogrammperspektive aufgelistet werden:

1. Bebauungsplan Nr. 39, Kennwort: „Damloup-Kaserne West“, 39.691 m²
2. Bebauungsplan Nr. 193, Kennwort: „Hörstkamp West“, 14.000 m²
3. Bebauungsplan Nr. ..., Kennwort: „Ellinghorst Nord, Teil II“, 30.000 m²
4. Bebauungsplan Nr. 286, Kennwort: „Mesum Nord, Teil II, West“, 61.002 m²
5. Bebauungsplan Nr. ..., Kennwort: „Stoverner Straße Süd/Ost“, 12.000 m²
6. Bebauungsplan Nr. ..., Kennwort: „Kümpers Walshagen“ (zz. Gewerbe- und landwirtschaftliche Fläche)
7. Bebauungsplan Nr. ..., Kennwort: „Windmühlenstraße/Blickweg“, 58596 m²
8. Bebauungsplan Nr. ..., Kennwort: „Willers Kamp/Franz-Tacke-Straße“, 28.122 m²
9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 222, Kennwort: „Kleingartenanlage Dorenkamp“, 14.379 m²
10. Bebauungsplan Nr. ..., Kennwort: „Westliche Felsenstraße“ (eine Bauzeile), 31.425 m²
11. Bebauungsplan Nr. ..., Kennwort: „Gellendorf Elter Straße/B 475“, 38.549 m²

In dieser Auflistung sind die Wohnbauentwicklungsflächen in Altenrheine mit 12,5 ha und ebenso die Flächen Oststraße Nord und Süd mit 6,94 ha nicht benannt. Diese Flächen sollten jenseits von 2015 zumindest teilweise mit einem Fragezeichen für eine Baulandproduktion in Erwägung gezogen werden, Ähnliches gilt für die Fläche in Hauenhorst, Violinenweg Nordwest mit 3,6 ha. Weiterhin dürfte auch die mögliche Flächenentwicklung im Bereich westliche Felsenstraße/Haselnussweg mit 11,18 ha eine aus heutiger Sicht entbehrliche Flächenentwicklung darstellen.

Anlagen:

Anlage 1: Grafische Darstellung des Bruttowohnbaulandbedarfes

Anlage 2: Gegenwärtiger Erkenntnisstand

Anlage 3: Abgeschlossene Projekte