

Druckvorlage		Vorlage-Nr: VO/18/1418	
Federführend: Bereich 61, Stadt- und Verkehrsplanung		Datum: 24.09.2018	Az:
		Verfasser: Herr Lürer	
Wohnbauflächen im Stadtgebiet - Beispiele für Handlungsoptionen und Instrumente			
Beratungsfolge:			
Status	Datum	Gremium	Zuständigkeit TOP
Ö	04.12.2018	Ausschuss für Stadtentwicklung	Vorberatung
Ö	12.12.2018	Rat	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

Dem Rat wird empfohlen, zur zukünftigen Stadtentwicklung die in der Stadt vorhandenen Reserveflächen, die im Rahmen der Neuaufstellung des Regionalplanes eine Stadtentwicklung bis 2035 erheblich einschränken, mit der Absicht einer mittelbaren Bereitstellung, nachstehend in folgenden Schritten zu aktivieren:

- a) Die Eigentümer/-innen der in der Realnutzungskartierung (RNK) durch die Regionalplanungsbehörde erfassten Reserveflächen der Größenordnung $\geq 2.000\text{m}^2$ (im FNP) werden seitens der Stadtverwaltung, mit der Bitte bis voraussichtlich Ende April/Mai 2019 eine Aussage zur Entwicklung der Fläche zu treffen, angeschrieben und ein Gesprächsangebot unterbreitet.
- b) Eigentümer/-innen von RNK-Reserveflächen in B-Plänen ($2.000\text{m}^2 - 15.000\text{m}^2$) werden seitens der Stadtverwaltung, mit der Bitte bis voraussichtlich Ende Mai/Juni 2019 eine Aussage zur Entwicklung der Fläche zu treffen, angeschrieben und ein Gesprächsangebot unterbreitet.
- c) Eigentümer/-innen von – auch kleineren – RNK-Reserveflächen in B-Plänen mit insgesamt mehr als 30.000m^2 großen Reserven werden seitens der Stadtverwaltung, mit der Bitte bis voraussichtlich Ende September 2019, eine Aussage zur Entwicklung der Fläche zu treffen, angeschrieben und ein Gesprächsangebot unterbreitet.
- d) Im Spätherbst 2019 werden die Gesprächsergebnisse der Kommunalpolitik mit strategischen Handlungsempfehlungen (mit positiven Wirkungen auf die Regionalplanung) vorgestellt.

Darüber hinaus wird empfohlen, im Februar 2019 nach Vorlage der Umsetzungsprozesse, speziell in den Bereichen 61 und 80, und den ausgelösten Tätigkeiten bis 2028 über eine Anpassung der Personalien in den v.g. Bereichen zu entscheiden.

Sachverhalt:

Die Bauleitplanung ist der ureigenste Ausdruck der gemeindlichen Selbstverwaltung (Planungshoheit) und das zentrale städtebauliche Gestaltungsmittel, das der Stadt Bad Oeynhausen mit dem Baugesetzbuch (BauGB) zur Verfügung steht.

„Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten.“ § 1 Abs. 5 Satz 1 BauGB.

Dieses sicherzustellen bedeutet, dass die Gemeinde die städtebaulichen Motive, z.B. die dringende Wohnraumentwicklung im Sinne von § 1 Abs. 5 und 6 BauGB durch geeignete Mittel und jenseits privater Interessen durchsetzt.

Der Flächennutzungsplan (vorbereitender Bauleitplan) und die ihm unterstehenden Bebauungspläne (verbindlicher Bauleitplan) haben die Aufgabe eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung zum Wohl der Allgemeinheit und eine sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten.

Gemäß § 1 Abs. 3 Satz Nr. 2 BauGB besteht aber kein Anspruch Einzelner gegenüber der Stadt zur Aufstellung von Bauleitplänen und städtebaulichen Satzungen. Es liegt allein im Ermessen der Gemeinde, ob generell und in welchem Umfang ein Bebauungsplan aufgestellt wird.

Der Sachverhalt in Bad Oeynhausen

Im Rahmen der Analysen zum »Handlungskonzept Wohnen« (empirica ag, 2018) und zum Fachbeitrag »Allgemeiner Siedlungsbereich im Regionalplan OWL 2035« (Drees & Huesmann, 2018), ist für das Stadtgebiet von Bad Oeynhausen eine gravierende Fehlentwicklung zu Tage getreten.

Die Fehlentwicklung betrifft die im Flächennutzungsplan (FNP) dargestellten Wohnbauflächen. Der Flächennutzungsplan hat grundsätzlich die Aufgabe, die bestehende und beabsichtigte Art der Bodennutzung im Sinne einer gesamtstädtischen Entwicklung in Grundzügen darzustellen. Aus diesem Gesamtplan hat die Stadt die Planung in Form von Bebauungs- oder Grünordnungsplänen zu konkretisieren.

Bei den vorgenannten Untersuchungen hat sich herausgestellt, dass etwa 78,6ha der im FNP dargestellten Wohnbauflächen noch als unbebaute „Reserve“ vorliegt. Dieser Wert wird durch die vielen im Stadtgebiet verstreuten unbebauten Grundstücke gebildet und ist für die Größe der Stadt Bad Oeynhausen überproportional hoch. Diese unbebauten Grundstücke sind ausnahmslos im Privateigentum. Rückblickend ist davon auszugehen, dass der überwiegende Teil der Grundstücke mangels Initiative oder zwecks der Wertschöpfungsabsicht nicht bebaut wurde.

Knapp die Hälfte (48,86%) der im FNP erfassten Wohnbauflächenreserven (38,4ha von 78,6ha) unterliegt zudem der rechtsverbindlichen Bauleitplanung. Es handelt sich dabei um Flächen, die in Geltungsbereichen von Bebauungsplänen liegen. Teilweise sind diese Bebauungspläne um die dreißig Jahre alt und in beachtlichen Teilen bis heute nicht umgesetzt.

Für die zukünftige Stadtentwicklung stellt dieser Sachverhalt ein enormes Handlungsproblem dar. Die Stadt Bad Oeynhausen kann auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung (FNP) aktuell kaum und zukünftig nahezu keine neuen Wohnbauflächen darstellen. Bisher war eine Neudarstellung von zusätzlichen Wohnbauflächen im FNP nur möglich, wenn dafür seitens der Stadt an anderer Stelle im Stadtgebiet Wohnbauflächen aus der Darstellung „Wohnbaufläche“ herausgenommen wurden. Das konnte zuletzt nur in einem für die Stadt sehr ungünstigen Verhältnis von 2 : 1 (alt : neu) durchgeführt werden. Große und zusammenhängende Wohnbauflächen im FNP, aus denen über einen Bebauungsplan ein neues Wohngebiet entstehen könnte, kann die Stadt Bad Oeynhausen in den kommenden Jahren nicht mehr vorweisen. Die Stadt Bad Oeynhausen verfügt nicht mehr über ein entsprechendes eigenes Wohnbauflächenkontingent und hat bisher keine Grundstücke verwaltet bzw. selbst zur „Baureife“ gebracht, um diese den Bürgern/Bürgerinnen zu einem attraktiven Preis zur Verfügung zu stellen.

Diesem Mangel an „unmittelbar verfügbarer“ Wohnbaufläche steht ein enormer Druck bzw. eine große Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum gegenüber. Der Ausschuss für Stadtentwicklung hat sich zudem im April 2018 (VO/18/1170-1) das Ziel gesetzt, die Einwohnerzahl auf dem Stand von 2017 zu halten, um die städtische Infrastruktur nachhaltig zu betreiben und weiter zu entwickeln. Damit dieses Ziel erreicht werden kann, müssen pro Jahr im Durchschnitt 125 neue Wohneinheiten (WE) fertiggestellt werden. Kurz- bis mittelfristig ist diese Zielvorgabe durch den Umbau des Gebäudebestandes sowie der Schließung von Baulücken im Stadtgebiet nicht realisierbar.

Am 08.11.2018 hat die Stadtverwaltung, Bereich 61 – Stadtentwicklung, aus aktuellem Anlass der Beisteuerung des Fachbeitrages „Siedlungsentwicklung“ zum neuen Regionalplan OWL 2035, den Sachverhalt „Wohnbauflächen im Stadtgebiet / Reserveflächen und die zukünftige Stadtentwicklung“ im Rahmen eines Arbeitsgesprächs mit der Kommunalpolitik ausführlich mit den folgenden Lösungsansätzen thematisiert.

Lösungsansätze

Mit den aktuellen Untersuchungen (Handlungskonzept Wohnen / Fachbeitrag Siedlungsflächenentwicklung) ist zunächst das Problem als solches erkannt worden. Um die festgestellte Fehlentwicklung zu korrigieren, bedarf es eines Instrumentariums aus „einfachen“ und „komplexeren“ Maßnahmen. Die zur Verfügung stehenden Instrumente lassen sich in kurz-, mittel- und langfristig aktivierbare Kategorien einteilen.

Kurzfristige Umsetzung:

Bei dem in der Realnutzungskartierung (RNK) erfassten Ausmaß an nicht bebauten Wohnbauflächenreserven im Stadtgebiet (78,6ha im FNP | 2018), ist zunächst eine umfangreichere Ursachenermittlung notwendig. Aus diesem Grund hat die Stadtverwaltung vor, die im Beschluss genannte Analyse **a)** bis **c)** im Rahmen einer quantitativen Abfrage bei den Flächeneigentümern / Flächeneigentümerinnen durchzuführen. Damit sollen vor allem die zukünftigen Entwicklungsabsichten der Eigentümer/-innen der Wohnbaureserveflächen ermittelt werden.

Als Ergebnis der Analyse wird ein Gesamtbild der im Stadtgebiet für die unmittelbare Verfügbarkeit bzw. Bebaubarkeit der Reserveflächen erwartet. Der Aufbau des Situationsgesamtbildes ist ein erster Schritt um weitere konkrete Maßnahmen bei den Wohnbaureserveflächen einzuleiten. In jedem Stadium des Prozesses wird mit den Eigentümern / Eigentümerinnen gemeinschaftlich sowie partnerschaftlich lösungsorientiert an dem Ergebnis – Wohnraum für breite Schichten der Stadtgesellschaft zu schaffen – gearbeitet. Sowohl die genauen Maßnahmen als auch die Vorgehensweise (o.g. mittel- bis langfristige Wirkungskategorie) werden Gegenstand weiterer zukünftiger politischer Beschlüsse werden.

Mit dem aktuell vorhandenen Personal im Bereich 61 ist eine Umsetzung der v.g. Maßnahmen nicht möglich. Im Rahmen einer Prozessentwicklung wird der mittelfristige Personalbedarf der durch den Handlungsauftrag Wohnbauflächenentwicklung betroffenen Bereiche bis Ende Februar 2019 dargestellt.

Auswirkungen auf den Haushalt:

- Stellenplan:

NEIN JA, folgende:

	2019	2020	2021
Beamte			
tariflich Beschäftigte			
Summe Änderungen Stellenplan			

- Finanzielle Auswirkungen

(konsumtiv): NEIN* JA, folgende: (in T€)

(investiv): NEIN* JA, folgende: (in T€)

*: bei Doppel-Nein keine weiteren Angaben erforderlich

2019	2020	2021

i.V. Lürer
Technischer Beigeordneter

Anlage/n:

- keine-