Stadt Witten

Die Bürgermeisterin
Amt für Bodenwirtschaft/62.3 LP

VERWALTUNGSVORLAGE
öffentlich
(3 Tage nach Versand)

09.02.2016
Nr. 0441/V 16

Beratungsfolge	(voraussicht.) **Sitzungstermin**
Ausschuss für Stadtentwicklung und Umweltschutz	03.03.2016

Kurzbezeichnung
Schaffung von Mietwohnungsbau - Grundsatzbeschlüsse zur Vermarktung und zur planungsrechtlichen Vorbereitung von einzelnen Grundstücken

Beschlussvorschläge:

a) Die Verwaltung wird beauftragt, den Verkauf des städtischen Grundstücks Gemarkung Witten Flur 12 Flurstück 148 (Schwanenmarkt) vorzubereiten und das Grundstück zum Verkauf auszuschreiben mit der Auflage, auf dem Grundstück Mietwohnungsbau zu errichten. Bei der Vermarktung des Grundstücks soll insbesondere auf die Realisierung von öffentlich gefördertem Wohnungsbau hingewirkt werden (siehe Punkt 3 der Vorlage).

b) Die Verwaltung wird beauftragt, den Verkauf einer Teilfläche von ca. 1.000 m² des städtischen Grundstücks Gemarkung Witten Flur 46 Flurstück 229 (Breite Straße) vorzubereiten und das Grundstück zum Verkauf auszuschreiben mit der Auflage, auf dem Grundstück Mietwohnungsbau zu errichten. Bei der Vermarktung des Grundstücks soll insbesondere auf die Realisierung von öffentlich gefördertem Wohnungsbau hingewirkt werden (siehe Punkt 3 der Vorlage).

c) Die Verwaltung wird beauftragt, den Verkauf des städtischen Grundstücks Gemarkung Annen Flur 22 Flurstück 587 (Westfeldstraße / In den Höfen) vorzubereiten und das Grundstück zum Verkauf auszuschreiben mit der Auflage, auf dem Grundstück Mietwohnungsbau zu errichten. Bei der Vermarktung des Grundstücks soll insbesondere auf die Realisierung von öffentlich gefördertem Wohnungsbau hingewirkt werden (siehe Punkt 3 der Vorlage).

d) Die Verwaltung wird beauftragt, das städtische Grundstück Gemarkung Annen Flur 22 Flurstück 695 für Mietwohnungsbau auszuschreiben. Bei der Vermarktung des Grundstücks soll insbesondere auf die Realisierung von öffentlich gefördertem

Wohnungsbau hingewirkt werden. Wie in der Sitzung des ASU vom 21.01.2016 beschlossen, wird erst im Anschluss an die Vermarktung in Abstimmung mit dem potenziellen Erwerber das Bauleitverfahren zur Schaffung des erforderlichen Planungsrechts durchgeführt. In diesem Zuge ist auch der Flächennutzungsplan anzupassen (siehe Punkt 3 der Vorlage).

e) Die Verwaltung wird beauftragt, in Abstimmung mit dem Eigentümer des Grundstücks Gemarkung Annen Flur 7 Flurstück 265 ein Änderungsverfahren des B-Plans Nr. 239 „Waldstraße – Buchenholz“ einzuleiten, um das Grundstück für Wohnnutzungen zur Verfügung zu stellen. Die bisherige Festsetzung „Fläche für Sport- und Spielanlagen“ ist in „allgemeines Wohngebiet“ zu ändern.

Finanzielle Auswirkungen:

Die Beschlüsse haben keine unmittelbaren finanziellen Auswirkungen. Konkrete, mittelbare finanzielle Auswirkungen können erst nach den Ausschreibungsergebnissen in den jeweiligen Verkaufsvorlagen belastbar dargestellt werden.

In der mittelfristigen Finanzplanung ist von einer grundsätzlichen Ergebnisverbesserung auszugehen. Diese Verbesserungen können nur erzielt werden, wenn die obigen Vermarktungen umgesetzt werden.

Sach- und Rechtslage:

1. Ausgangslage

Die Flüchtlingszahlen sind in den letzten Jahren kontinuierlich angestiegen. Im Jahr 2015 wurden 1053 Personen der Stadt Witten zugewiesen. Für das laufende Jahr 2016 wird mit einer Zuweisungshöhe von weiteren 1100 Personen für Witten gerechnet.

Die bisher zugewiesenen Personen sind in städtischen Unterkünften und Privat- bzw. Monteurwohnungen untergebracht.

Die Kapazitäten in den städtischen Unterkünften sind erschöpft. Die Personen sind unter Beachtung sozialer, ethischer und religiöser Aspekte bis an die Grenze des für ein friedliches Zusammenleben Zumutbaren untergebracht.

In 2015 wurden mehrere Objekte angemietet bzw. gekauft. Diese Objekte sind inzwischen voll belegt.

Es werden weiterhin Wohnungen angeboten, die Angebote nehmen jedoch aufgrund der Vielzahl der bereits angemieteten Wohnungen ab. Jede geeignete und zur Verfügung stehende Wohnung wird für die Unterbringung von Flüchtlingen genutzt. Die Möglichkeiten zur Anmietung der Monteurwohnungen sind nahezu ausgeschöpft. Es sind nur noch vereinzelte und zeitlich befristete Anmietungen möglich, die den Bedarf an Wohnraum nicht abdecken können.

Der Stadt Witten stehen trotz intensiver Bemühungen derzeit keine ausreichenden Kapazitäten für die Unterbringung von Flüchtlingen, die mit anderen Personengruppen am Markt konkurrieren, mehr zur Verfügung.

2. Entwicklungsprognosen

Die Zahl der Asylbewerber wird in den kommenden Monaten und Jahren weiter ansteigen. Eine exakte Vorhersage ist unmöglich. Der Bund ging im Februar 2015 für Deutschland von einem Anstieg auf bis zu 300.000 Personen in 2015 aus. Durch den anhaltenden Zuzug seit dem Sommer 2015 wurde diese Prognose auf eine Million Flüchtlinge in 2016 erhöht. Nach dem Königsteiner Schlüssel ergibt sich bei der Annahme von einer Million Flüchtlingen eine Zuweisung von ca. 1.100 Personen für Witten.

Unter Beachtung aller Faktoren (Ausreisen, Änderung des Aufenthaltstitels, Unterbringung in privaten Wohnungen u.a.) wird mit einer Unterbringungsquote von mindestens 50 %, also ca. 550 Personen, für 2016 kalkuliert. Für diese Personen muss die Stadt Witten dauerhaft Unterbringungsmöglichkeiten bereitstellen.

Es gibt keine verlässlichen Aussagen und Einschätzungen, wie lange der Zuzug von Flüchtlingen nach Deutschland anhält. Bisher beschlossene Maßnahmen, den Zuzug zu mindern, zeigen noch keine Wirkung. Nach den Erfahrungen vergangener Flüchtlings-zuwanderungen kann nach dem Erreichen eines Höchststandes nur langsam mit einer Reduzierung der Zahlen gerechnet werden. Die freiwillige Ausreise ist von den politischen und wirtschaftlichen Entwicklungen in den Heimatländern abhängig. Rückführungs-maßnahmen werden überwiegend erst nach Abschluss gerichtlicher Verfahren durchgeführt, die sich über mehrere Jahre erstrecken können.

3. Erforderliche Maßnahmen

Um für die Flüchtlinge, die Witten zugewiesen werden, und die Personengruppen, die ebenfalls auf günstigen Wohnraum angewiesen sind, ausreichend Wohnraum zur Verfügung zu stellen, muss dieser schnellstmöglich und auch nachhaltig in großem Umfang geschaffen werden.

Das Amt für Bodenwirtschaft und das Planungsamt haben das Stadtgebiet auf mögliche Flächen für eine Wohnbauentwicklung geprüft. Für die in der Vorlage aufgeführten Grundstücke soll die politische Entscheidung herbeigeführt werden, ob die Verwaltung an der Bereitstellung dieser Grundstücke für den Wohnungsbau weiter arbeiten soll.

Durch die Vermarktung der städtischen Grundstücke a) bis c) (Schwanenmarkt, Breite Straße, Westfeldstraße / In den Höfen) mit der Auflage, geförderten Wohnungsbau zu schaffen, könnten kurzfristig ca. 45 Wohneinheiten entstehen.

Durch die Änderung des Planungsrechts für die Grundstücke d) und e) (Halde Annen und Waldstraße) können voraussichtlich innerhalb von 3 bis 5 Jahren weitere 50 Wohneinheiten entstehen.

Bei der Vermarktung der Grundstücke soll insbesondere auf die Realisierung von öffentlich gefördertem Wohnungsbau hingewirkt werden. In den jeweiligen Ausschreibungen der Grundstücksflächen würde festgelegt, dass das Bebauungskonzept mindestens einen Anteil von 50% geförderten Wohnungsbau beinhalten muss.

Die private Fläche an der Waldstraße soll für den allgemeinen Wohnungsmarkt zur Verfügung gestellt werden. Die Verwaltung prüft, inwieweit hier auf die Realisierung von gefördertem Wohnungsbau hingewirkt werden kann.

4. Erläuterungen zu den einzelnen Grundstücken

a) Schwanenmarkt:

Das Grundstück Gemarkung Witten Flur 12 Flurstück 148 in einer Größe von 1.373 m² ist planungsrechtlich nach § 34 BauGB bebaubar.

Eine Bebauung auf diesem Grundstück muss sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Im prägenden Bereich der näheren Umgebung befinden sich drei- bis viergeschossige Gebäude. Das Grundstück wird derzeit als innerstädtische Grünfläche mit Sitzgelegenheiten genutzt.

Im Integrierten Handlungskonzept der Innenstadt (Vorlage Nr. 0870/V 14, Ratsbeschluss am 25.08.2008) stellt die Entwicklung dieser Fläche ein Projekt des Handlungsfelds „Stärkung der Innenstadt als Wohnstandort“ dar. Das Konzept sieht vor, mit einer Bebauung den Raum am Schwanenmarkt zu fassen und auf einem Teil des Flurstücks einen Quartiersplatz auszubilden. Als eine der wenigen Neubauflächen in der Innenstadt ist der Schwanenmarkt ein Konzeptbaustein, um im Stadtgebiet für verschiedene Bedarfsgruppen Wohnangebote zu schaffen. Das Projekt soll einen Entwicklungsimpuls für die Innenstadt geben.

Die städtebaulichen Ziele des Integrierten Handlungskonzepts für die Innenstadt sind an dieser Stelle mit gefördertem Wohnungsbau gemäß den Wohnraumförderungsbestim-mungen vereinbar.

Am 25.11.2010 sollte im ASU über die Ausschreibung des Grundstücks beraten werden. Die entsprechende Vorlage Nr. 0196/V 15 sah vor, eine Wohnbebauung mit ca. 25 WE am Standort zu entwickeln, ergänzt durch Gastronomie und/oder Dienstleistungen. Die notwendigen Stellplätze sollten in einer Tiefgarage unter dem Grundstück geschaffen werden. Zusammen mit dem Wohnbauprojekt sollte ein Quartiersplatz entstehen. Der Umbau der Kreuzung Bachstraße / Schwanenmarkt wurde ebenfalls in Erwägung gezogen. Die Vorlage wurde aufgrund von Beratungsbedarf abgesetzt und nicht weiter verfolgt.

Für den Umbau des Kreuzungsbereichs Schwanenmarkt / Oststraße / Kurt-Schumacher-Straße / Bachstraße existiert ein Konzeptentwurf aus dem Jahr 2007. Diese Verkehrs-planung zielte auf die Verbesserung der Verkehrssicherheit durch den Kreuzungsumbau mit einem Minikreisverkehr und einer Reduzierung der Verkehrsflächen. Die vorhandene Verkehrsfläche an dieser Stelle könnte daher zugunsten des Flurstücks 148 verkleinert werden. Durch eine neue Grundstückseinteilung könnte eine größere Fläche für das Wohnungsbauvorhaben geschaffen werden. Dies hätte eventuell zur Folge, dass öffentliche Stellplätze und der Standort für die Wertcontainer entfallen bzw. verlagert werden müssten.

Bei einem Verkauf des Grundstücks muss die Erschließung der benachbarten Häuser Schwanenmarkt 1 und 3 gewährleistet bleiben, die derzeit teilweise auf dem Flurstück 148 verläuft.

Die Vermarktung würde auf Basis dieses Konzepts erfolgen. Auf dieser Grundstücksfläche könnten ca. 25 Wohneinheiten realisiert werden.

b) Breite Straße:

Das Grundstück Gemarkung Witten Flur 46 Flurstück 229 (an der Breite Straße) ist planungsrechtlich nach § 34 BauGB bebaubar. Eine Bebauung auf diesem Grundstück muss sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Im prägenden Bereich der näheren Umgebung befinden sich drei- bis viergeschossige Gebäude.

Das Flurstück 229 hat eine Größe von 1.223 m². Dieses Grundstück kann nicht komplett verkauft werden, da ein Teil der Fläche für den Kreuzungsumbau im Bereich Breite Straße / Gartenstraße, der sich noch in Planung, benötigt wird. Das Grundstück ist derzeit eine Grünfläche, die zu einem Teil an den Betreiber des „La Piazza“ an der Breite Straße 33 für die Außengastronomie verpachtet ist. Auf der Fläche wären ca. 10 Wohneinheiten zu realisieren.

c) Westfeldstraße / In den Höfen:

Das 548 m² große Grundstück Gemarkung Annen Flur 22 Flurstück 587 (Westfeldstraße / In den Höfen) ist planungsrechtlich nach § 34 BauGB bebaubar. Eine Bebauung auf diesem Grundstück muss sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. In diesem Bereich ist eine zweigeschossige Bebauung mit einer Bautiefe entsprechend der Umgebungsbebauung möglich.

Auf dem Grundstück befindet sich eine 10 kV-Station mit einer Versorgungstrasse der Westfeldstraße und einer Trasse mit Niederspannungskabeln von der Straße In den Höfen. Um auf dem Grundstück eine Wohnbebauung zu realisieren, müssen die Trafostation und Niederspannungsleitungen verlegt werden. Nach Rücksprache mit den Stadtwerken belaufen sich die Kosten für eine Verlegung der Trafostation und der Niederspannungsleitungen auf ca. 80.000 Euro. Dies muss bei der Vermarktung des Grundstücks berücksichtigt werden.

Auf diesem Grundstück könnten ca. 10 Wohneinheiten geschaffen werden.

d) Bebauungsplan Nr. 232 „Herdecker Straße – Annen-Zentrum“:

Das Grundstück Gemarkung Annen Flur 22 Flurstück 695 befindet sich im Geltungsbereich des wirksamen B-Plans Nr. 232. Für dieses Grundstück setzt der B-Plan Nr. 232 „Gewerbegebiet“ fest. Um hier geförderten Wohnungsbau zu ermöglichen, muss Planungsrecht für diesen Bereich geändert werden. Das Grundstück wird derzeit im vorderen Bereich als Stellplatzfläche und im Weiteren angrenzend an die Flächen des Rheinischen Esels als Grünfläche genutzt. Die zu veräußernde Fläche beträgt maximal 7.500 m².

Eine wohnbauliche Nutzung ist auf dem Grundstück aus folgenden Gründen allerdings nur begrenzt möglich:

- auf dem Grundstück befinden sich Altlasten
- aufgrund von Belastungen durch Kohlendioxidaustritt ist keine Unterkellerung möglich
- auf dem Grundstück befinden sich zwei senkrechte Schächte, die zu einer eingeschränkten Bebaubarkeit des Grundstücks durch die notwendige Freihaltung der Schachtschutzbereiche führen
- durch den Fahrzeugverkehr auf der Herdecker Straße bestehen besondere Anforderungen aufgrund der möglichen Lärmimmissionen

Durch technischen und somit finanziellen Mehraufwand ist eine Wohnbaunutzung jedoch möglich.

Es existieren bereits einige Gutachten: Lärmschutzgutachten, Verkehrsgutachten, Altlastengutachten, die vor dem Hintergrund einer gewerblichen Nutzung erstellt wurden. In

diesen Bereichen wären ergänzende Gutachten für eine Wohnnutzung erforderlich. Zudem müsste die Freifläche des Grundstücks mit mindestens 35 cm sauberem Erdreich überdeckt werden und teilweise Boden entsorgt werden. Für die Gutachten und die Aufbereitungsmaßnahmen würden grob geschätzt insgesamt ca. 100.000,- Euro anfallen.

Das Grundstück soll zunächst ausgeschrieben werden, um dann in Abstimmung mit einem Investor die Änderung des B-Plans vorzunehmen. Die Realisierung von ca. 30 Wohneinheiten wird voraussichtlich 3 bis 5 Jahre in Anspruch nehmen.

e) Bebauungsplan Nr. 239 „Waldstraße – Buchenholz":

Das private 3.940 m² große Grundstück Gemarkung Annen Flur 7 Flurstück 265 befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 239. Für dieses Grundstück setzt der B-Plan „Fläche für Sport- und Spielanlagen“ fest. Um hier geförderten Wohnungsbau zu ermöglichen, muss der B-Plan für diesen Bereich in „Allgemeines Wohngebiet“ geändert werden.

Das Grundstück wurde in der Vergangenheit als Minigolfplatz genutzt; seit Oktober 2014 ist die Nutzung als Minigolfplatz aufgegeben. Der Eigentümer grundsätzlich an einer Wohnbau-entwicklung interessiert.

Aus Lärmschutzgründen ist entlang der Ardeystraße voraussichtlich ein durchgehend geschlossener Baukörper erforderlich.

Das heutige in privatem Eigentum befindliche Grundstück hatte die Stadt Witten im Jahr 1998 verkauft. Falls das Grundstück planungsrechtlich zu Bauland wird und es zu einer Veräußerung kommt, erhält die Stadt Witten von dem Eigentümer des Grundstücks einen vertraglich vereinbarten Wertausgleich.

Leidemann

Anlagen:

- Lageplan Schwanenmarkt
- Lageplan Breite Straße
- Lageplan Westfeldstraße / In den Höfen
- Lageplan Herdecker Straße / Halde Annen
- Auszug aus dem B-Plan Nr. 232
- Lageplan Waldstraße / Ardeystraße
- Auszug aus dem B-Plan Nr. 239