

VERWALTUNGSVORLAGE
öffentlich
(3 Tage nach Versand)

16.12.2020
Nr. 0079/V 17

Beratungsfolge	(voraussicht.) Sitzungstermin
Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klima	28.01.2021
HFA	01.02.2021
Rat	08.02.2021

Kurzbezeichnung

Strategische Bereitstellung von Wohnbauland - Identifizierung neuer Wohnbauflächen im Stadtgebiet

- Beschluss der Wohnbauflächenpotentialanalyse als städtebauliches Entwicklungskonzept gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB

Beschlussvorschlag:

1. Der Rat beschließt, die Entwicklung neuer Wohnbauflächen im Stadtgebiet prioritär auf Grundlage der im Rahmen der Wohnbauflächenpotenzialanalyse (Anlage 1 der Vorlage) identifizierten Flächen zu fokussieren. Hierzu wird die Wohnbauflächenpotenzialanalyse als städtebauliches Entwicklungskonzept gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen.
2. Der Rat beauftragt die Verwaltung, die weiteren Schritte zur strategischen Wohnbauflächenentwicklung durchzuführen, ein Wohnbauflächenmonitoring einzuführen und den ASUK und den Rat regelmäßig über den Sachstand der Wohnbauflächenentwicklung zu informieren.

Finanzielle Auswirkungen:

Die Vorlage hat keine unmittelbaren finanziellen Auswirkungen.

Auswirkungen hinsichtlich des Klimaschutzes:

() positive Auswirkungen (X) keine Auswirkungen () negative Auswirkungen

Begründung für positive bzw. negative Auswirkungen:

Die Wohnbauflächenpotenzialanalyse stellt ein Konzept dar, welches Flächen für zukünftige Wohnbauentwicklungen identifiziert und bewertet. Mit dem Konzept wird kein Baurecht geschaffen, es dient als konzeptionelle Grundlage und Abwägungsbelang für zukünftige Bauleitplanverfahren.

Durch die jeweiligen baulichen Entwicklungen wird es zu Auswirkungen hinsichtlich des Klimaschutzes kommen. Aufgrund der zum jetzigen Zeitpunkt nicht absehbaren konzeptionellen Ausgestaltung der Flächenentwicklungen können Auswirkungen im Rahmen dieser Vorlage jedoch nicht sachgerecht beurteilt werden. Daher werden konkrete Auswirkungen jeweils in den spezifischen Verwaltungsvorlagen behandelt. Gleichwohl wurden im Rahmen der Analyse auch Umweltbelange berücksichtigt, um der Zielsetzung gerecht zu werden, die Flächen mit vergleichsweise geringen ökologischen Auswirkungen zu identifizieren.

Sach- und Rechtslage:

1. Anlass

Mit dem Handlungskonzept Wohnen (HK Wohnen) verfügt die Stadt Witten seit dem Jahr 2018 über ein strategisches Instrument, welches den zielgruppenspezifischen Bedarf an Wohnbauland bis zum Jahr 2030 definiert. Einer der zentralen Bestandteile des HK Wohnen ist eine Bedarfsprognose für die Schaffung von Wohneinheiten bis zum Jahr 2030. Demnach ist zwischen dem Bezugsjahr 2017 und dem Jahr 2030 die Schaffung von 1.595 Wohneinheiten notwendig, um den verschiedenen Bedarfen an Wohnraum gerecht werden zu können. Dies entspricht einem jährlichen Bedarf von 114 Wohneinheiten in allen Marktsegmenten. Hierdurch ergibt sich für den Zeitraum 2017 – 2030 gemäß HK Wohnen ein Flächenbedarf von 45,3 ha Nettowohnbaufläche.

Um diesem Bedarf gerecht zu werden, definiert das HK Wohnen verschiedene Ziele und Maßnahmen, die eine bedarfsgerechte Versorgung der Wittener Bevölkerung mit Wohnraum zum Ziel haben. Als eine der Zielsetzungen wird die Aktivierung und Mobilisierung von Wohnbauflächen im Rahmen einer nachhaltigen Flächenstrategie definiert. Durch eine aktive Baulandmobilisierung sollen geeignete Flächen identifiziert und dem Wohnungsmarkt bereitgestellt werden. Mit der vorliegenden Wohnbauflächenpotenzialanalyse (WPA) wird dieser Zielsetzung Rechnung getragen.

Ziel der WPA ist die Verortung der durch das HK Wohnen definierten Wohnbaubedarfe und die Identifizierung der geeigneten Flächen im Stadtgebiet. Hierzu werden in einem zweistufigen Verfahren zunächst geeignete Flächen ermittelt und anschließend durch eine vergleichende Betrachtung bewertet.

Zudem wird mit der WPA ein Instrument etabliert, welches eine Priorisierung von Flächenentwicklungen ermöglicht. Mittels der quantifizierbaren Betrachtung verschiedener Qualitäts- bzw. Lagegunstindikatoren kann eine verbesserte Vergleichbarkeit zwischen verschiedenen Flächen hergestellt werden. In diesem Zusammenhang stellt die WPA zudem ein Instrument dar, um den landes- und regionalplanerischen Anforderungen einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung gerecht zu werden. Landes- und regionalplanerische Vorgaben setzen den Kommunen einen Rahmen für die kommunale Bauleitplanung, indem sie die Möglichkeiten zur Flächenentwicklung an die Einwohner- und Siedlungsstruktur koppeln und die Ausweisung von Bauflächen hierdurch begrenzen. Bei künftigen Aufnahmen neuer Wohnbauflächen in den FNP, welche über den regionalplanerisch festgelegten Bedarf hinausgehen, wird es daher zum Teil notwendig sein, durch einen „Flächentausch“ weniger geeignete Wohnbauflächen zurückzunehmen, um stattdessen besser geeignete Flächen einer Wohnbauentwicklung zuführen zu können. Mit der WPA steht ein Instrument zur

Verfügung, um hierbei eine vergleichbare Bewertung der Flächeneignung vornehmen zu können.

2. Vorgehen

Die Erstellung der Wohnbauflächenpotenzialanalyse erfolgte unter Unterstützung eines Geoinformationssystems (GIS) durch ein beauftragtes Planungsbüro (Büro Planquadrat, Dortmund). Im ersten Teil der Analyse werden unbebaute, aber bereits im Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen dargestellte Bereiche hinsichtlich ihrer Eignung für eine Wohnbauentwicklung untersucht. Zusätzlich zu diesen Flächen werden auch größere Nahverdichtungspotenziale innerhalb bereits bebauter Bereiche betrachtet. Dieses Set an insgesamt 40 Flächen wird anschließend einer quantifizierbaren Bewertung unterzogen. Hierzu werden verschiedene Indikatoren aus den Themenfeldern „Flächeneigenschaften“, „verkehrliche Anbindung“, „Lagegunst“, „Nutzungskonflikte“ sowie „sonstige Restriktionen“ für jede Fläche ermittelt und bewertet. Eine detaillierte Übersicht über das Bewertungsschema kann Anlage 1 (Kapitel 4.2) entnommen werden.

Im zweiten Teil der Analyse werden Flächen im Stadtgebiet identifiziert, die derzeit noch nicht im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt sind, gleichwohl aber für eine Wohnbauentwicklung in Betracht kommen. Dies ist notwendig, da der prognostizierte Bedarf an Wohnraum nicht allein durch bereits im Flächennutzungsplan dargestellte Wohnbauflächen gedeckt werden kann, bzw. nicht alle im FNP dargestellten Flächen aufgrund vorhandener Restriktionen einer Entwicklung zugeführt werden können. Die Identifizierung erfolgt durch eine Ausschlussflächenkartierung mittels eines GIS. Hierzu werden zunächst diejenigen Bereiche identifiziert, die nicht für eine Bebauung in Frage kommen. Hierzu zählen neben bestehenden Siedlungsbereichen und Verkehrswegen zum Beispiel siedlungsbezogene Grünflächen, Waldflächen oder Flächen für den Natur- Biotop- und Landschaftsschutz. Anschließend wurden aus den verbliebenen Flächen weitere Flächen ausgeschlossen, die nicht für eine Bebauung in Frage kommen. Dies kann beispielsweise aufgrund landes- bzw. regionalplanerischer Vorgaben, flächenspezifischer Eigenschaften oder Restriktionen wie vorhandener Leitungsinfrastruktur der Fall sein. (vgl. Anlage 1: S. 200ff.)

Durch dieses Vorgehen wurden 20 Flächen identifiziert, welche für eine Wohnbauentwicklung in Frage kommt. Analog zur Bewertung der Wohnbaureserven wurden auch diese einer quantifizierbaren Bewertung anhand der oben genannten Indikatoren unterzogen. Insgesamt umfassen die Ergebnisse der Wohnbauflächenpotenzialanalyse somit vergleichbare Bewertungen für 60 Flächen im Stadtgebiet.

Die Bewertungen können dem jeweiligen Flächensteckbrief entnommen werden. Im Rahmen der Flächensteckbriefe wird ein kurzer Überblick über die derzeitige Nutzungsstruktur gegeben, die Bewertung anhand der genannten Kriterien nachvollzogen sowie eine zusammenfassende Bewertung der Flächenqualitäten und Entwicklungsrisiken mitsamt einer Ersteinschätzung zu möglichen Zielgruppen dargelegt.

In einem letzten Schritt wurden die analysierten Flächen in ein dreistufiges Bewertungsschema einsortiert. Somit ergeben sich in der Gesamtheit Wohnbauflächenpotenziale, die für eine Entwicklung eine hohe, mittlere oder geringe Eignung aufweisen. Eine Übersicht über die Flächen kann Anlage 2 entnommen werden.

3. Ergebnisse

Zentrales Ergebnis der Analyse ist, dass ausgehend von den Bedarfsprognosen des HK Wohnen der Flächenbedarf für Wohnbauentwicklungen bis zum Jahr 2030 durch die Entwicklung geeigneter Flächen im Stadtgebiet gedeckt werden kann.

Die 40 untersuchten Flächen im Segment der Wohnbaureserveflächen und Nahverdichtungspotenziale summieren sich auf einen Flächenumfang von insgesamt ca. 40

ha Bruttofläche¹. Dies ergibt eine Nettowohnbaufläche von 29,5 ha. Von diesen Flächen weisen ca. 23,4 ha eine hohe und mittlere Eignung, 6,1 ha eine geringe Eignung für eine Wohnbauentwicklung auf (vgl. Anlage 1: S. 182ff.).

Die 20 untersuchten Flächen im Segment der Wohnbaupotenzialflächen summieren sich auf einen Flächenumfang von insgesamt ca. 77 ha Bruttofläche. Dies ergibt eine Nettowohnbaufläche von ca. 54 ha. Gleichwohl weisen von diesen Flächen lediglich ca. 20 ha eine hohe und mittlere Eignung für eine Wohnbauentwicklung auf, wohingegen ca. 34 ha nur eine geringe Eignung aufweisen (vgl. Anlage 1: S. 271ff.).

Zu diesen Flächen kommen weitere 9 Wohnbaureserve- bzw. Nachverdichtungsflächen hinzu, die zum Zeitpunkt der Analyse bereits ein Bauleitplanverfahren durchlaufen bzw. bereits im Baugenehmigungsverfahren sind. Beispiele für solche Flächen sind die für Wohnbau vorgesehenen Flächen des zukünftigen Bildungsquartiers Annen oder die Flächen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 265 – Bom – Rigeikenstraße. Durch diese Entwicklungen werden nach derzeitigem Stand der Planung weitere 3,6 ha Nettowohnbaufläche geschaffen, die in der Bilanzierung berücksichtigt werden. (vgl. Anlage 1: S. 189ff.)

In der Gesamtschau sprechen die Gutachter die Empfehlung aus, vorrangig Flächen mit einer hohen und einer mittleren Eignung einer Wohnbauflächenentwicklung zuzuführen. Hierdurch können somit insgesamt ca. 47 ha Nettowohnbaufläche realisiert werden. Somit kann der prognostizierte Bedarf von 45,3 ha bis zum Jahr 2030 durch die Entwicklung von Flächen mit hoher und mittlerer Eignung gedeckt werden.

Nur ein untergeordneter Anteil dieser Flächen – ca. 5,5 ha – befindet sich im Eigentum der Stadt Witten. Der weitaus überwiegende Anteil der Flächen befindet sich im Eigentum eines einzelnen oder mehrerer Privateigentümer*innen. Die Stadt Witten ist daher bei der Entwicklung von Wohnbauflächen auf eine **kooperative Zusammenarbeit** mit privaten Flächeneigentümer*innen angewiesen. Um dieses Ziel zu erreichen, ist eine umfassende Kommunikation mit den jeweiligen Flächeneigentümer*innen notwendig, um eine bedarfsgerechte und qualitätsvolle Bereitstellung von Wohnbauflächen zu gewährleisten.

Nach Vorlage der Untersuchungsergebnisse durch das beauftragte Planungsbüro wurden die identifizierten Flächen durch die Verwaltung hinsichtlich ihrer Übereinstimmung mit den kommunalen Planungsabsichten geprüft. Hierbei wurden insgesamt 18 Flächen identifiziert, die kurzfristig für eine Wohnbauentwicklung zur Verfügung gestellt werden können. Für einen Teil des Flächensets wurden zwischenzeitlich bereits Aufstellungsbeschlüsse für die Durchführung eines Bauleitplanverfahrens getroffen (z.B. Fläche „Halde Annen“ – An_2 bzw. An_3), andere Flächen bieten aufgrund günstiger Eigentumsverhältnisse (Beispiel Fläche „Durchholz Mitte“ – Hb_4) oder der intensiven Zusammenarbeit mit externen Akteuren (Beispiel Fläche „Wannen/Fischertalweg“ – Hv_4 bzw. Hv_5 – gemeinsames Projekt mit BaulandPartner NRW) günstige Entwicklungsperspektiven. Diese Flächen sollen prioritär entwickelt werden um eine sachgerechte Wohnraumbereitstellung mit kurzfristigen Zeithorizonten anzubieten. Eine Übersicht über das Set an prioritär zu entwickelnden Flächen kann Anlage 2 entnommen werden.

4. Weiteres Vorgehen

Durch die Beschlussfassung der Wohnbauflächenpotenzialanalyse als städtebauliches Entwicklungskonzept gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB fungiert die Analyse zukünftig als Abwägungsbelang im Rahmen von Bauleitplanverfahren. Durch diese Berücksichtigung der Analyseergebnisse bei der Aufstellung von Bauleitplänen wird die Entwicklung von Wohnbauflächen prioritär auf Flächen fokussiert, die gemäß WPA eine Eignung für eine

¹ Von der Bruttofläche werden, je nach Größe der Fläche, 20% - 30% der Größe für Erschließung und weitere Nutzungen abgezogen. Der verbleibende Wert, die Nettofläche, stellt den Wert dar, der für eine Wohnnutzung zur Verfügung steht (vgl. Anlage 1: S. 185)

Wohnbauflächenentwicklung aufweisen. Die Verwaltung führt ein kontinuierliches Monitoring der Bauleitplanungsprozesse durch und priorisiert in regelmäßigen Abständen die Bearbeitung der Bauleitplanverfahren unter Berücksichtigung der vorliegenden Analyseergebnisse.

Elementarer Bestandteil einer sachgerechten und nachhaltigen Wohnbauflächenentwicklung ist die intensive Zusammenarbeit mit privaten Flächeneigentümer*innen, insbesondere vor dem Hintergrund der vergleichsweise geringen Verfügbarkeit kommunaler Potenzialflächen. Daher wird die Verwaltung eine Strategie zur Baulandaktivierung ausarbeiten und dem ASUK vorlegen. Zu diesem Zweck stellt die Verwaltung zunächst einen Erstkontakt zu den jeweiligen Eigentümer*innen her, der in der Folge in Abhängigkeit der Entwicklungsperspektive verstetigt werden soll. Neben der Benennung konkreter Ansprechpartner*innen und einem regelmäßigen Austausch zwischen Verwaltung und Eigentümer*innen spielt hierbei auch die Etablierung spezifischer Kommunikationsformate eine Rolle. Neben der persönlichen Beratung sollen Austauschformate zwischen Flächeneigentümer*innen, Projektentwickler*innen und der Stadt entwickelt werden.

Flankierend zu diesen Maßnahmen besteht die Zielsetzung, durch eine aktive Öffentlichkeitsarbeit das Interesse von Projektentwickler*innen, Bauwilligen und weiteren Akteuren der Wohnbauentwicklung zu wecken. Hierbei stehen qualitativ hochwertige Informationsmaterialien und Webangebote im Fokus, die einen Überblick über wichtige städtebauliche und ökonomische Kennzahlen der jeweiligen Flächen bieten. Um die Sicherstellung einer hohen städtebaulichen Qualität zu gewährleisten, kann für einzelne Flächen gegebenenfalls einer vertiefenden Detailuntersuchung durchgeführt werden.

Um die Bereitstellung eines breit gefächerten Wohnraumangebots für diverse Wohnformen und Wohnraumbedarfe sicherzustellen, erfolgt flankierend zum Beschluss der Wohnbauflächenpotenzialanalyse eine **Modifizierung des Wittener Baulandmanagements**. Mit der Zielsetzung im Zuge zukünftiger Bauleitplanverfahren die Realisierung öffentlich geförderten Wohnraums zu forcieren, soll für Projektentwickler*innen fortan die Möglichkeit eröffnet werden, alternativ zur Abtretung eines gewissen Flächenanteils stattdessen öffentlich geförderten Wohnraum zu realisieren. Durch die Eröffnung dieser Auswahlmöglichkeit erwartet die Verwaltung zukünftig höhere Realisierungsquoten in diesem Segment und in der Aktivierung von Bauland insgesamt. Die Änderung des Baulandmanagements wird mittels einer separaten Vorlage in die politische Beratung eingebracht.

Durch die Umsetzung dieser Schritte kann die sachgerechte Bereitstellung eines breitgefächerten Wohnraumangebots für verschiedene Wohnformen und Bedarfe in der Stadt Witten kontinuierlich sichergestellt werden.

In Vertretung
gez.

Rommelfanger

Anlagen:

Anlage 1: Wohnbauflächenpotenzialanalyse – Endbericht

Anlage 2: Übersicht über priorisiert zu entwickelnde Flächen