

Öffentliche **Beschlussvorlage**

Vorlagen-Nr.:	V/0153/2016
Auskunft erteilt:	Herr Bartmann
Ruf:	492-6115
E-Mail:	Bartmann@stadt-muenster.de
Datum:	18.03.2016

Betrifft

Bericht zur Wohnbaulandentwicklung 2015 und Fortschreibung des Baulandprogramms 2016 - 2025

Beratungsfolge

07.04.2016	Bezirksvertretung Münster-Ost	Anhörung
07.04.2016	Bezirksvertretung Münster-Hiltrup	Anhörung
12.04.2016	Bezirksvertretung Münster-Mitte	Anhörung
12.04.2016	Bezirksvertretung Münster-Südost	Anhörung
19.04.2016	Bezirksvertretung Münster-Nord	Anhörung
21.04.2016	Bezirksvertretung Münster-West	Anhörung
27.04.2016	Ausschuss für Liegenschaften, Wirtschaft und strategisches Flächenmanagement	Vorberatung
03.05.2016	Ausschuss für Personal, Organisation, Sicherheit, Ordnung und E-Government	Vorberatung
04.05.2016	Ausschuss für Stadtplanung, Stadtentwicklung, Verkehr und Wohnen	Vorberatung
11.05.2016	Haupt- und Finanzausschuss	Vorberatung
11.05.2016	Rat	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

I. Sachentscheidung:

1. Der Bericht zur Wohnbaulandentwicklung 2015 wird zur Kenntnis genommen (Anlage 1).
2. Die Fortschreibung des Baulandprogramms 2016-2025 (Anlagen 2 und 3) wird beschlossen.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, die zur Baulandaktivierung gemäß fortgeschriebenem Baulandprogramm 2016-2025 erforderlichen liegenschaftlichen, planungsrechtlichen und erschließungstechnischen Schritte in den einschlägigen Arbeitsprogrammen der städtischen Fachämter zu verankern.
4. Für die daraus resultierenden zusätzlichen Aufgaben im Bereich der Stadtentwicklung und der Stadtplanung werden zum 01.06.2016 im Teilergebnisplan 0901 folgende Planstellen:
 - 4,00 Stellen EGr. 11 Sachbearbeiter/-in Flächennutzungsplanung/Bauleitplanung
 - 1,00 Stelle EGr. 8 Sachbearbeiter/-in Planungstechnik

und im Teilergebnisplan 1202

- 1,00 Stelle EGr. 11 Sachbearbeiter/-in Verkehrsplanung
zusätzlich eingerichtet.

5. Der Antrag A-R/0001/2016 der CDU-Fraktion an den Rat (Anlage 4) ist damit erledigt.

II. Finanzielle Auswirkungen:

Teilergebnisplan					
	Nr.	Bezeichnung	Haush.- jahr	Betrag €	Bemerkungen
Produktgruppe	0901				
Zeile	11	Personalaufwendungen	2016	196.530	
			2017 ff.	336.910 (jährlich)	
Produktgruppe	1202				
Zeile	11	Personalaufwendungen	2016	41.800	
			2017 ff.	71.660	

Die Mittel werden zunächst aus dem Gesamtpersonalbudget getragen und endgültig über den/einen Nachtragshaushalt bereitgestellt.

Ggf. erforderliche – investive – Kosten für Grunderwerb, Erschließung etc. werden zu den jeweils entsprechenden Zeitpunkten in gesonderten Vorlagen zur Entscheidung vorgelegt.

Begründung:

Zu Beschlusspunkt 1.)

Im Bericht zur Wohnbaulandentwicklung (Anlage 1) wird die Baulandentwicklung des Jahres 2015 bezogen auf das Baulandprogramm, auf die daraus resultierenden Reserven, den derzeitigen Bauüberhang (genehmigte, aber noch nicht fertig gestellte Bauvorhaben) sowie die Fertigstellungen umfassend dargelegt.

Zentrale Erkenntnisse sind:

- Die Zahl der Wohnungsbaufertigstellungen lag mit ca. 1.380 WE im Jahr 2015 weiterhin auf einem hohen Niveau, verfehlt aber das (ehemalige) Ziel des Handlungskonzepts Wohnen von 1.500 WE jährlich um 120 WE.
- Das Absinken der Wohnungs-Fertigstellungszahlen um 70 WE gegenüber 2014 geht einher mit einer erhöhten Wohnungsbauleistung in Bezug auf die fertiggestellten Quadratmeter.

- Die Bautätigkeit fand im Jahr 2015 zu etwa zwei Drittel außerhalb von Baugebieten¹ des Baulandprogramms statt. Dies ist auch Ausdruck zu geringer baureifer Baulandreserven und damit zurückzuführen auf eine zu geringe Baulandaktivierung in den Jahren 2009 – 2013.
- Mehr als 80 % der neuerrichteten Wohnungen befanden sich sowohl 2014 als auch 2015 im Innenbereich. Der Siedlungsbestand hat damit gegenüber den klassischen Neubaugebieten in ehemaligen Außenbereichslagen eine besondere Bedeutung.
- Zum Ende des Jahres 2015 waren Baugenehmigungen für rund 2.500 Wohneinheiten noch nicht abschließend umgesetzt. Die Zahl hat sich gegenüber 2014 nochmals um ca. 300 Wohneinheiten erhöht.
- Die Mehrzahl der Bauüberhänge befindet sich außerhalb von Baugebieten, allerdings hat die Bedeutung der Baugebiete im Vergleich zum Vorjahr deutlich zugenommen. Dies lässt darauf schließen, dass das neu aufgelegte umfangreiche Baulandprogramm ab 2014 erste positive Ergebnisse zeigt.
- Alle im Baulandprogramm 2015 – 2020 für das Jahr 2015 dargestellten Baugebiete sind im letzten Jahr baureif geworden. Insgesamt wurde damit Bauland für die Errichtung von ca. 750 WE in Baugebieten baureif. Dieser Wert entspricht genau dem (im Rahmen der Aufstellung des Baulandprogramms 2015 – 2020) angestrebtem Ziel, mittelfristig durch das Baulandprogramm Flächen für mindestens ca. 750 WE jährlich in Baugebieten zur Baureife zu entwickeln.
- Der Wert von baureifen 750 WE in Baugebieten lag deutlich über der tatsächlichen Baulandinanspruchnahme des Jahres 2015 (ca. 400 WE), so dass die baureifen Reserven in Baugebieten insgesamt weiter zugenommen haben und zum Stichtag 31.12.2015 rund 2.950 WE betragen (der Soll“-Wert² liegt zurzeit bei ca. 2.700 WE). Die niedrige Zahl der Inanspruchnahmen baureifer Grundstücke ist allerdings in erster Linie auf das fehlende Angebot der Vorjahre zurückzuführen, was insofern rechnerisch auch den „Soll“-Wert beeinflusst.
- Für weniger als ein Drittel dieser baureifen Reserven von 2.950 WE ist eine Aktivierung nicht konkret geplant.
- Bereinigt um Einzelgrundstücke einzelner Eigentümer verbleiben im Wesentlichen ca. fünfzehn Eigentümer, bei denen eine Verkaufs-/ bzw. Entwicklungsabsicht bisher nicht erkennbar ist. Allein drei von diesen verfügen über baureife Grundstücke für ca. 170 WE.

Zu Beschlusspunkt 2.)

Konzept des Baulandprogramms

Im Baulandprogramm werden diejenigen Flächen für eine Entwicklung ausgewählt und genannt, mit denen die wohnungs- und stadtentwicklungspolitischen Ziele am besten erreicht werden können.

Da die Baulandaktivierung von vielen Faktoren (liegenschaftlichen, planerischen, fachgesetzlichen etc.) abhängig ist, ist das Baulandprogramm dynamisch und auf eine jährliche Fortschreibung angelegt. Mit dieser Vorlage wird insofern die jährliche Fortschreibung und Ausweitung des Baulandprogramms 2016 – 2025 angestrebt.

Um die lange Laufzeit des fortgeschriebenen Baulandprogramms bis 2025 realistisch abdecken zu können, wird das Baulandprogramm in zwei Stufen unterteilt (vgl. Abb. 1).

¹ Mit Baugebieten sind im Folgenden stets Wohnbaugebiete gemeint, die im Rahmen des Baulandprogramms entwickelt worden sind und damit dem speziellen Baulandmonitoring unterliegen.

² Der Vorrat an baureifen Flächen in Baugebieten soll dem Vierfachen des durchschnittlichen Baulandverbrauchs der letzten fünf Jahre entsprechen.



Abb. 1: Stufen des Baulandprogramms

Stufe 1 deckt alle Flächen ab, die planerisch geeignet sind und bei denen mögliche K.O.-Kriterien für eine Entwicklung (beispielsweise landwirtschaftliche Geruchsmissionen, fehlende Erschließungsmöglichkeiten) bereits geprüft wurden und die liegenschaftlichen Grunderwerbsverhandlungen (sofern erforderlich) soweit fortgeschritten sind, dass realistisch von einer Realisierung im angegebenen Zeitraum (plus minus ein Jahr) ausgegangen werden kann. Ebenfalls in Stufe 1 werden konkrete private Wohnbau-Entwicklungen, insbesondere im Rahmen vorhabenbezogener Bebauungspläne, gelistet.

Angegeben ist in dieser Stufe jeweils das Jahr der Baureife – diese ist erreicht, wenn verbindliches Planungsrecht vorliegt und die Fläche erschlossen ist. Projekte privater Vorhabenträger hängen zeitlich und inhaltlich wesentlich von diesen ab, daher ist die Angabe des Jahres der Baureife hier mit einer größeren Unsicherheit verbunden. In das Baulandprogramm werden alle Baugebiete bzw. Wohnbauprojekte aufgenommen, an denen die Stadt aktiv bei der Entwicklung der Baureife mitwirkt.³ Der ganz konkrete Startschuss für die Aktivierung einer Fläche fällt mit der Zustimmung des ASSVW zur städtebaulichen Planung und damit verbunden der Aufnahme eines ggf. erforderlichen Bauleitplanverfahrens.

³ Baugebiete werden im Rahmen dieses Berichts und des Baulandprogramms definiert als Wohnbaulandentwicklungen von einem gewissen Gewicht, bei denen einer oder mehrere der folgenden Schritte zur Erreichung der Baureife erforderlich ist und von der Stadt aktiv begleitet wird: Liegenschaftliche Sicherung (insbesondere im Rahmen von SoBoMü), Städtebauliche Qualifizierung (auch im Rahmen von größeren Genehmigungen nach § 34 BauGB), Schaffung von Planungsrecht (auch im Rahmen von umfangreichen Befreiungen), Bau öffentlicher Erschließungsanlagen.

In Stufe 2 des Baulandprogramms sind alle Flächen verzeichnet, die ebenfalls grundsätzlich für eine Realisierung anstehen, die aber die o.a. Merkmale (insbesondere hinsichtlich liegenschaftlicher Verfügbarkeit) noch nicht aufweisen. Da es in diesen Fällen noch offen ist, ob und wenn ja wann und in welcher Größenordnung eine Realisierung überhaupt möglich ist, können für diese Flächen keine weiteren Details angegeben werden. Im Wesentlichen entsprechen die Flächen des Baulandprogramms Stufe 2 den bereits politisch vom HA im Jahr 2013 beschlossenen Flächen des sogenannten Wohnsiedlungsflächenkonzepts (vgl. Vorlage V/0230/2013). Flächen des Wohnsiedlungskonzepts 2025, die bereits ein negatives Vorprüfergebnis (fehlende Entwicklungsfähigkeit aufgrund Emissions-situation, fehlender Erschließung, naturräumlicher Restriktionen, mangelnder liegenschaftlicher Verfügbarkeit etc.) aufweisen, werden nicht im Baulandprogramm dargestellt.

Zielwerte für das Baulandprogramm

Der Rat hat mit dem Beschluss zum Handlungskonzept Wohnen (vgl. Vorlage V/0593/2013) das Ziel beschlossen, dem Markt in den nächsten Jahren die Möglichkeit zu geben, jährlich mindestens 1.500 Wohneinheiten (WE) fertig zu stellen.

Mit Beschluss zum Baulandprogramm 2015-2020 vom 16.09.2015 hat der Rat entschieden, dass eine jährliche Bauleistung von 2.000 WE angestrebt werden soll.

Unter Berücksichtigung der perspektivischen Wohnungsbedarfe der Flüchtlinge ist von einem Bedarf noch oberhalb von 2.000 WE/jährlich auszugehen. Als Orientierungswert wird hier zunächst eine Zielzahl von bis zu 3.000 WE/jährlich angenommen. Dieser Wert korreliert auch mit der Abschätzung des Landes zur regionalen Wohnungsneubaunachfrage infolge der Zuwanderung von Flüchtlingen nach NRW sowie der demografischen Entwicklung. Hier sieht das Land einen Neubaubedarf in einer Größenordnung von ca. 12.000 WE bis zum Jahr 2020.⁴

In den letzten Jahren ist regelmäßig mehr als die Hälfte der jährlichen Wohnungsneubauleistung außerhalb der Baugebiete entstanden. In den Jahren 2012 bis 2015 lag dieser Wert absolut bei je ca. 1.000 WE (vgl. dazu den Bericht zur Wohnbaulandentwicklung 2015, Anlage 1). Sollte tatsächlich eine Neubauleistung von bis zu 3.000 WE/Jahr mittelfristig erreicht werden, kann davon ausgegangen werden, dass dann auch weiterhin bis zu 1.000 WE/Jahr außerhalb der Baugebiete errichtet werden. Insofern wird als Orientierungszahl für die Leistung des Baulandprogramms eine jährliche Baureife von 2.000 WE angenommen.

Kurzfristig ist dieser Wert aufgrund der langen Vorlaufzeiten der Baulandaktivierung nicht erreichbar und kann somit voraussichtlich erst ab dem Jahr 2018 erreicht werden. Dieser Orientierungswert gilt auch für die Jahre 2020ff, in denen in Stufe 1 des Baulandprogramms noch keine (bzw. nicht ausreichende) Flächen genannt werden. Die in Stufe 2 genannten Flächen werden hierfür derzeit sukzessive planerisch vorgeprüft und es werden die liegenschaftlichen Verhandlungen geführt, um die Voraussetzungen zu schaffen, die Flächen dann in den nächsten Jahren der Stufe 1 des Baulandprogramms zuzuordnen.

Gegenüber dem beschlossenen Baulandprogramm ergeben sich im Saldo der einzelnen Jahre Veränderungen. Für das Jahr 2016 ist die nun angestrebte Baureife etwas niedriger als im Baulandprogramm 2015 – 2020 angenommen. Dies liegt nahezu ausschließlich an zeitlichen Verzögerungen in den vorhabenbezogenen Projekten Südlich Roddestraße (ca. 220 WE) und Sprakel-Ost (ca. 130 WE). Für das Jahr 2017 ist die angestrebte Baureife vergleichbar hoch. In den Jahren 2018 und 2019 hingegen ist sie höher als bisher angenommen und erreicht in diesen Jahren im Durchschnitt den o.a. Orientierungswert von 2.000 WE/Jahr (vgl. Abb.2). Hinzu kommt, dass die nun angestrebten Zielzah-

⁴ Ministerium für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen: „Regionale Wohnungsneubaunachfrage und Baulandbedarf infolge der Zuwanderung von Flüchtlingen nach Nordrhein-Westfalen sowie der demografischen Entwicklung bis 2020“, aktualisierte Modellrechnung mit Unterstützung der Wohnungsmarktbeobachtung der NRW.BANK

len mit höherer Wahrscheinlichkeit erreicht werden können, da alle Baugebiete, die bisher im Baulandprogramm verzeichnet waren, die aber noch nicht die nötige Reife (s.o. „Konzept des Baulandprogramms“) besitzen, in die Stufe 2 des hier vorliegenden Entwurfs des Baulandprogramms verschoben wurden. Dies betrifft Baugebiete mit einer angestrebten Baureife von über 2.000 Wohneinheiten.

	Jährliche Neubauleistung	Soll Baulandprogramm	Ist Baulandprogramm 2015 und 2016 – 2025	Jahr
Handlungskonzept Wohnen Ratsbeschluss 11.12.2013	Zielwert : 1.500 WE/a	Baureife für 750 WE/a	Realisiert 750 WE/a	2015
		Baureife für 750 WE/a	Angestrebt 718 WE/a	2016
Ratsbeschluss zum Baulandprogramm 16.09.2015	Zielwert : 2.000 WE/a	Baureife für 1.250 WE/a	Angestrebt 1.279 WE/a	2017
Unter Berücksichtigung des perspektivischen Wohnungsbedarfs der Flüchtlinge	Orientierungswert: 3.000 WE/a	Baureife für 2.000 WE/a	Angestrebt 2.310 WE/a	2018
		Baureife für 2.000 WE/a	Angestrebt 1.915 WE/a	2019
		Baureife für 2.000 WE/a	Angestrebt –2.000 WE/a	ab 2020

Abb. 2: Vergleich der Ziel- und Orientierungswerte für die jährliche Neubauleistung mit der Leistung des Baulandprogramms 2015 und dem angestrebten Volumen des Baulandprogramms 2016 – 2025

Veränderungen bei der Fortschreibung des Baulandprogramms 2016 – 2025

Gegenüber dem Baulandprogramm 2015 – 2020 haben sich die nachfolgend aufgelisteten konkreten Änderungen ergeben.

Neuaufnahme von Baugebieten in Stufe 1 (Baulandaktivierung) des Baulandprogramms:

Mitte – Gartenstr. / Niedersachsenring
 Mitte – Hohenzollernring / Bernsmeyerstiege
 Mitte – Zentrum Nord
 Duesberg / Grafschaft – Nordkirchenweg (ehemals als gewerbliche Baufläche vorgesehen)
 Albachten – Steinbreite (ehemals als gewerbliche Baufläche vorgesehen)
 Kinderhaus – Südlich Langebusch
 Sprakel – östlich Bahn (ehemals als gewerbliche Baufläche vorgesehen)

Diese in Stufe 1 neu aufgenommenen Baugebiete weisen eine Kapazität von **ca. 1.900 neuen WE** auf.

Neuaufnahme von Baugebieten in Stufe 2 (Flächensicherung) für die Jahre 2020 – 2025:

Baugebiete mit einer überschlägig ermittelten Kapazität von über 10.000 WE wurden in die Stufe 2 des Baulandprogramms (Flächensicherung) aufgenommen. Diese werden zurzeit planerisch vorgeprüft und es finden erste liegenschaftliche Gespräche statt. Von den genannten ca. 10.000 WE sind **ca. 8.000 WE zusätzlich**, die restlichen ca. 2.000 WE beziehen sich auf Flächen, die bereits Teil des

Baulandprogramms 2015 – 2020 waren, aber aufgrund der bisher fehlenden Reife in die Stufe 2 des Baulandprogramms verschoben wurden (s.o.).

Zeitliche Verschiebungen von Baugebieten

Zeitlich nach vorne verschoben werden konnten drei städtische Baugebiete: Mitte – Südlich Markweg, Amelsbüren - Deermannstraße und Hiltrup – An der Vogelstange.

Zeitlich nach hinten verschoben werden mussten die privaten Projektentwicklungen Mitte – Südlich Roddestraße, Sprakel – östlich Sprakeler Straße / westlich DB, Hiltrup – Westfalenstraße (Wohn- und Stadtbau) sowie die (teilweise) städtischen Baugebietsentwicklungen Mauritz-Ost – Maikottenweg, Roxel – südlich Nottulner Landweg sowie Amelsbüren – Böckenhorst. Ebenfalls nach hinten verschoben werden mussten alle Baugebietsentwicklungen auf den ehemaligen Britenwohnstandorten.

Herausnahme von Baugebieten aus dem Baulandprogramm

Aus Immissionsschutzgründen (Geruchssituation aufgrund benachbarter Tierhaltungsbetriebe) musste das Baugebiet Roxel - östl. Pienersallee, südl. Meckelbach gänzlich aus dem Baulandprogramm herausgenommen werden.

Insgesamt hat das Baulandprogramm somit ein Volumen von knapp 18.000 WE bis zum Jahr 2025 und deckt damit (theoretisch) etwa die Orientierungszahl von 2.000 WE / Jahr für die Jahre 2018 – 2025 sowie die geringeren Zielwerte für 2016 und 2017 ab.

Vor dem Hintergrund, dass sich von den ca. 10.000 WE der Stufe 2 des Baulandprogramms erfahrungsgemäß nicht alle Baugebiete entwickeln lassen können (aus liegenschaftlichen, immissionsschutzrechtlichen etc. Gründen), ist es wichtig im Rahmen der angestrebten Planungswerkstatt 2030 weitere Flächenalternativen zu erörtern und für die Umsetzung vorzubereiten. Im Übrigen kann davon ausgegangen werden, dass es zu weiteren Nachverdichtungen und Umwandlungen im Siedlungsbestand kommen wird, die planerisch begleitet Eingang in das Baulandprogramm finden werden. Allein in diesem Jahr wurden drei neue Flächen privater Wohngebietsentwicklungen mit einer Kapazität von über 600 Wohneinheiten in das Baulandprogramm aufgenommen.

Das Baulandprogramm der Stufe 1 betrifft zu etwa 75 % (bezogen auf die Anzahl der Wohneinheiten) Flächen des Siedlungsbestandes und nur zu etwa 25 % Außenbereichslagen. In Stufe 2 kehrt sich dieses Verhältnis um, was allerdings insbesondere darauf zurückzuführen ist, dass vorhabenbezogene Entwicklungen (die im Regelfall dem planungsrechtlichen Innenbereich zuzuordnen sind) nur einzeln in der Stufe 2 aufgeführt sind. In der Regel sind solche private Entwicklungen zum Zeitpunkt der Aufnahme in das Baulandprogramm so konkret, dass von einer hohen Realisierungswahrscheinlichkeit ausgegangen werden kann und diese Baugebiete daher direkt in Stufe 1 des Baulandprogramms aufgenommen werden.

Zu Beschlusspunkt 3.) Baulandprogramm als koordinierte Zielplanung

Das Baulandprogramm ist das Instrument zur Koordination der verschiedenen Aktivitäten in der Verwaltung zur Baulandaktivierung. Mit dem Zieljahr für die Baureife werden die Zeiträume für die Verhandlungen zur Sicherstellung der Mitwirkung der Eigentümer bzw. Investoren (an den Zielsetzungen der Sozialgerechten Bodennutzung, vgl. Vorlage V/0039/2014), die Bauleitplanung, die Ausbauplanung und die Erschließungsarbeiten (Kanalbau, Straßenbau) bestimmt. Der Abschluss der Bebauungsplanung ist Voraussetzung für den Bau der öffentlichen Erschließungseinrichtungen.

Zu Beschlusspunkt 5.) Antrag der CDU-Fraktion A-R/0001/2016

Der Antrag der CDU-Fraktion an den Rat A-R/0001/2016 wurde in der Ratssitzung am 17.02.2016 an den ASSVW verwiesen. Darin wird die Verwaltung beauftragt, die bisherige Verfahrensweise zum Bericht zur Wohnbaulandentwicklung und Fortschreibung des Baulandprogramms zu optimieren und von der bisherigen Praxis, längerfristig die Entwicklungspotenziale darzustellen, auf ein mindestens jährlich laufendes Berichtswesen für Baulandflächen zur Beschlussfassung umzustellen.

Das jährliche Berichtswesen findet bereits seit Jahren Anwendung. Seit der Neuauflage des Baulandprogramms im Jahr 2013 / 2014 wird das Baulandprogramm zudem nicht mehr nur dem ASSVW als Bericht zur Kenntnis gegeben, sondern es finden darüber hinaus Beratungen in den Bezirksvertretungen statt und das Baulandprogramm wird als koordinierte Zielplanung regelmäßig vom Rat beschlossen. Diese Tatsache hat im vergangenen Jahr dazu geführt, dass das Baulandprogramm erst im September vom Rat verabschiedet werden konnte. Von der Verwaltung wird eine Beratung und ein Beschluss spätestens im zweiten Quartal eines jeden Jahres angestrebt.

Eine weitere Optimierung des Baulandprogramms schlägt die Verwaltung in diesem Jahr vor, in dem das Baulandprogramm in zwei Stufen (s. Begründung zu 2.) aufgeteilt wird. Damit wird sichergestellt, dass für Flächen der konkreten Aktivierungsebene (Stufe 1) eine Realisierung als relativ sicher angesehen werden kann. Das Baulandprogramm erhält damit in dieser Stufe eine größere Verlässlichkeit.

Flächen der 2. Stufe hingegen sind ebenfalls bereits politisch für eine Wohnbaulandentwicklung im Grundsatz beschlossen, hier sind aber mögliche K.O.-Kriterien (insbesondere die Verkaufsbereitschaft der Eigentümer, aber auch immissionsschutzrechtliche, technische oder grünplanerisch-naturräumliche K.O.-Kriterien) noch nicht abschließend untersucht worden. Alle Flächen sind zwar grundsätzlich strukturell geeignet und es wird eine Aktivierung angestrebt, verlässliche Details zum Jahr der Baureife und insbesondere zur genauen räumlichen Abgrenzung liegen aber noch nicht vor und können damit auch nicht genannt werden. Dies schafft auch in der Öffentlichkeit insgesamt eine größere Transparenz.

An allen Flächen der Stufe 2 arbeitet die Verwaltung laufend, um sie weiter zu qualifizieren, mögliche K.O.-Kriterien zu ermitteln und die liegenschaftliche Verkaufsbereitschaft abzuklären. In der jährlichen Fortschreibung des Baulandprogramms können Flächen der Stufe 2 (Flächensicherung) dann – wenn die Voraussetzungen erfüllt sind – in die Stufe 1 (Baulandaktivierung) aufgenommen werden. Außerdem wird dokumentiert, welche Flächen der Stufe 2 aus welchen Gründen nicht für eine Wohnbaulandentwicklung in Frage kommen (vgl. beispielhaft die Begründung zu 2. „Herausnahme von Baugebieten aus dem Baulandprogramm“).

Weitere Flächen können durch politischen Beschluss in das Baulandprogramm (Stufe 2) aufgenommen werden. In diesem Zusammenhang kann die grundsätzliche strukturelle Eignung geprüft und dokumentiert werden. Um die weitere Siedlungsflächenentwicklung gesamtstädtisch konzeptionell vorzubereiten und zu diskutieren, ist die Planungswerkstatt 2030 ab dem II. Quartal 2016 geplant. Darin sollen auch für alle Stadtteile mögliche Siedlungserweiterungsflächen gemeinsam erörtert werden.

Der Antrag A-R/0001/2016 ist damit erledigt.

In Vertretung

gez. Schultheiß
Stadtdirektor

Anlagen:

- Anlage 1: Bericht zur Wohnbaulandentwicklung 2015
Anlage 2: Karte Baulandprogramm 2016 – 2025
Anlage 3.1/3.2: Tabelle Baulandprogramm 2016 – 2025 Stufe 1 und 2
Anlage 4: Antrag der CDU-Fraktion an den Rat A-R/0001/2016