



Federführung: Fachbereich Stadtentwicklung

Beteiligte(r): Demografiebeauftragter

Vorlage

Auskunft erteilt: Herr Herbst

Telefon: 02521 29-160

2015/0177

öffentlich

Entwicklung von Wohnbauflächen

Vorstellung der Flächenpotentiale

Beratungsfolge:

Ausschuss für Stadtentwicklung und Demografie

25.08.2015 Kenntnisnahme

Ausschuss für Stadtentwicklung und Demografie

22.09.2015 Beratung

Rat der Stadt Beckum

22.10.2015 Entscheidung

Beschlussvorschlag:

Sachentscheidung

Die Vorstellung der Flächenpotentiale für die Entwicklung von Wohnbauflächen wird zur Kenntnis genommen.

Kosten/Folgekosten

Es entstehen Sach- und Personalkosten, die dem laufenden Verwaltungsbetrieb zuzuordnen sind.

Finanzierung

Es entstehen keine zusätzlichen Auswirkungen auf den städtischen Haushalt.

Begründung:

Rechtsgrundlagen

Die Analyse der Wohnbauflächenpotentiale erfolgt im Rahmen der kommunalen Selbstverwaltung.

Demografischer Wandel

In der Stadt Beckum waren in dem Zeitraum von 2003 (rund 38.000 Einwohnerinnen und Einwohner) bis 2013 (Stand zum 31. Dezember 2013 laut statischem Landesamt „Information und Technik Nordrhein-Westfalen“ – IT.NRW; auf Basis des Zensus 2011: 35.909) kontinuierlich Bevölkerungsrückgänge zu verzeichnen. Im Jahre 2014 war hingegen ein Bevöl-

kerungszuwachs zu verzeichnen (Stand zum 31. Dezember 2014 laut IT.NRW auf Basis des Zensus 2011: 36.065). Diese positive Entwicklung bedeutet jedoch keine Trendumkehr.

Vor diesem Hintergrund ist unter anderem die Bereitstellung von attraktiven Wohnbauflächen zur grundsätzlichen Stärkung des Standortes Beckum eine Zielsetzung, um ein ausreichendes Wohnraumangebot zu ermöglichen.

Erläuterungen

In der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Demografie am 16. Juni 2015 wurden die Flächenpotentiale und die vorgeschlagene Vorgehensweise bereits einmal vorgestellt. Inhaltlich wird hierzu auf die Vorlage 2015/0093 – Entwicklung von Wohnbauflächen, Vorstellung der Flächenpotentiale – verwiesen. Diese Vorlage wurde auf Wunsch der Ausschussmitglieder in einigen Punkten aktualisiert und ergänzt. Nach der ergänzenden Vorstellung ist eine Beschlussfassung zur allgemeinen Vorgehensweise, der möglichen Einführung eines Baulandkatasters und der Flächenauswahl für die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Demografie am 22. September 2015 vorgesehen. Aufgrund der gesamtstädtischen Bedeutung für die Stadtentwicklung ist eine abschließende Entscheidung durch den Rat der Stadt Beckum in der Sitzung am 22. Oktober 2015 vorgesehen.

Inhaltlich entsprechen die nachfolgenden Ausführungen denen in der Vorlage 2015/0093. Die vorgenommenen Aktualisierungen und Ergänzungen sind unterstrichen.

Bei der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes im Jahre 2003 wurden circa 41 Hektar neue Wohnbauflächen dargestellt um den künftigen Bedarf decken zu können. Seither wurden insbesondere durch die Aufstellung von Bebauungsplänen im Beckumer Süden und Südwesten sowie in Neubeckum neue Wohnbauflächen geplant und inzwischen auch erschlossen und bebaut.

Die Stadt Beckum erfreut sich auch im Jahre 2015 nach wie vor einer mehr oder weniger konstant hohen Nachfrage nach Wohnbauflächen. Dem demografischen Wandel zum Trotz sind insbesondere Grundstücke für Einfamilienhäuser ausgesprochen gefragt. Hierfür verfügbare, sofort bebaubare Flächen stellen einen erheblichen Standortvorteil dar, der gerade in Zeiten sich verknappender Arbeitskräfte (Fachkräftemangel) erhebliche Bedeutung gewinnt.

Vor dem Hintergrund, dass in den aktuellen Baugebieten der Stadt Beckum nur noch eine sehr geringe Anzahl an freien (das heißt nicht verkauften oder reservierten) Bauplätzen zur Verfügung steht (Pflaumenallee-Ost = 2, Ahlener/Vorhelmer Straße = 0, Sachsenstraße = 0, Vellerner Straße = 4 und Langes Land = 6, zusammen = 12, Stand 10. August 2015) und weiterhin mit einer ähnlich hohen Nachfrage nach Grundstücken zu rechnen ist (in den Jahren 2011 bis 2014 wurden durchschnittlich pro Jahr circa 45 Baugenehmigungen für Ein- und Zweifamilienhäuser erfasst), ist es erforderlich, **neue Wohnbauflächen im Stadtgebiet zu generieren**. Bereits im 1. Halbjahr 2015 wurden insgesamt 31 Baugenehmigungen für Wohnneubauten erteilt (siehe dazu Anlage 1 – Baugenehmigungen).

Im Stadtentwicklungskonzept Beckum 2025 wurde im Jahre 2011 das städtebauliche Entwicklungsziel festgelegt, „ausreichenden und geeigneten Wohnraum für alle Bevölkerungsgruppen beziehungsweise alle Ansprüche an die verschiedenen Wohnformen bereit zu stellen oder die Voraussetzungen hierfür zu schaffen. (...) Zum Schutz des Freiraumes und vor dem Hintergrund der demografischen Entwicklung hin zu einer schrumpfenden und älter werdenden Gesellschaft soll der Innenentwicklung Vorrang gegenüber der Außenentwicklung eingeräumt werden.“

Als mögliche Maßnahme wurde im Stadtentwicklungskonzept Beckum 2025 ein Zusammenspiel mehrerer Entwicklungsoptionen aufgeführt: „Neben der Sicherung und Entwicklung der vorhandenen bereits genutzten Wohnbauflächen wird eine Schließung der innerstädtischen Baulücken in § 34-Gebieten angestrebt (...). Ebenso soll die Verwertung der verfügbaren Flächen in den rechtsverbindlichen Bebauungsplangebieten Vorrang vor neuen Flächenausweisungen bekommen. Darüber hinaus kann eine bedarfsorientierte Aufstellung von Bebauungsplänen ein geeignetes Mittel sein, vorhandene Brachflächen für die Wohnnutzung zu reaktivieren (...).“

Die Ziele des Stadtentwicklungskonzeptes Beckum 2025 zugrunde legend, werden hierzu folgende Grundsätze für die Suche nach neuen Wohnbauflächenpotentialen unterlegt:

- ein gewisses Angebot an freien Baugrundstücken sollte stets vorhanden sein, um dem bereits skizzierten Bedarf (jederzeit) Rechnung tragen zu können,
- soweit es das Flächenpotential der Stadt zulässt, sollte schwerpunktmäßig Innenentwicklung betrieben werden,
- Baulücken sollen berücksichtigt und Nachverdichtungspotentiale nutzbar gemacht werden,
- die Verwertung der verfügbaren Flächen in den rechtsverbindlichen Bebauungsplangebieten soll Vorrang vor neuen Flächenausweisungen bekommen,
- nur zur Bewältigung eines erkannten weitreichenderen Bedarfs kann auch die Aufstellung von Bebauungsplänen zur Einbeziehung bisher nicht im Siedlungsbereich gelegener Flächen ein geeignetes Mittel sein.

Zunächst sollen für einen kurzfristigen Zeithorizont (circa 5 Jahre) unter der Annahme gleicher Rahmenbedingungen (das heißt eine gleichbleibend hohe Nachfrage) sowie einer schwerpunktmäßigen Nachfrage nach klassischer Ein- beziehungsweise Zweifamilienhausbebauung Entwicklungsmöglichkeiten aufgezeigt werden.

Vorgehensweise

Die Identifikation vorhandener Flächenpotentiale und ihre Bebaubarkeit in quantitativer, qualitativer und räumlicher Hinsicht ist zentraler Ansatzpunkt der Betrachtung. Aufgrund der Unterschiedlichkeit der Flächenpotentiale empfiehlt es sich, die Flächen zunächst folgendermaßen zu kategorisieren:

a) Baulücken

Baulücken sind unbebaute Grundstücke, die aber in der Regel nach § 30 oder § 34 Baugesetzbuch unmittelbar bebaubar sind. Baulücken unterbrechen den Bebauungszusammenhang nicht. Sie befinden sich an einer im Übrigen bebauten, tatsächlich fertig gestellten Straße, sonstige Erschließungsanlagen sind vorhanden oder ohne erheblichen Aufwand herstellbar.

b) Nachverdichtungsflächen

Bei den Nachverdichtungsflächen handelt es sich nicht um einzelne Lücken, sondern um größere Freiflächen innerhalb des ansonsten bebauten Siedlungsbereichs. Ihnen fehlt in der Regel die innere Erschließung. Nachverdichtungsflächen sind somit nicht unmittelbar bebaubar.

c) Flächen am Siedlungsrand (SR)

Dies ist die sogenannte „Flächenreserve“. Sie sind im Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen dargestellt. Es handelt sich dabei ebenfalls um größere unbebaute Freiflächen ohne hinreichende Erschließung. Anders als die Nachverdichtungsflächen befinden sich diese allerdings nicht inselartig innerhalb des bebauten Stadtgebiets, sondern am Siedlungsrand.

Weiteres Potential bieten zukünftig auch folgende Flächen:

d) Brachflächen (B)

Hierzu zählen prioritär die vier Flächen, die zurzeit im Rahmen des Programms „Flächenpool NRW“ bearbeitet werden -> ehemals Mersmann, Ellinghaus, Renfert, Mühlenstraße.

e) Umnutzungsflächen (U)

Flächen mit Nutzungen, die perspektivisch an diesen Standorten aufgegeben werden sollen, und sich zur Umnutzung eignen.

Die Flächenkategorien d) und e) sollten zukünftig Beachtung finden. Sie eignen sich jedoch nicht oder nur bedingt für eine kurzfristige Entwicklung oder für eine Ein-/Zweifamilienhausbebauung.

Zunächst wurden die **Baulücken**, als potentiell sofort bebaubare Flächen, in quantitativer Hinsicht untersucht. In der Gesamtstadt Beckum gab es zum 30. Juni 2015 380 erkannte Baulücken, einschließlich der Baugrundstücke in den aktuellen Baugebieten (siehe Anlage 2). Dabei ist festzuhalten, dass sich knapp 80 Prozent aller Baulücken des Stadtgebiets in Privatbesitz befinden und dem Markt zurzeit kaum zur Verfügung stehen. Aus der Betrachtung der Baugenehmigungen der letzten Jahre kann angenommen werden, dass pro Jahr circa 5 Baulücken von privater Seite auf den Markt kommen. Die Stadt hat hierauf jedoch keinen direkten Einfluss. Logische Folge daraus ist, dass der Bedarf an Wohnbaugrundstücken der kommenden Jahre kurzfristig nicht alleinig über die am Markt verfügbaren Baulücken gedeckt werden kann. Insofern müssen weitere Flächenpotentiale identifiziert werden (siehe Ausführungen zu **Nachverdichtungsflächen**).

Daneben gibt es die Möglichkeit, seitens der Kommune ein Baulandkataster zu führen. Wichtig dabei ist, dass aus datenschutzrechtlichen Gründen private Daten (Name, Adresse, Telefonnummer etc.) der Flächeneigentümerinnen und Flächeneigentümer nicht genannt werden dürfen. Die Auskunftserteilung darüber obliegt dem Kreis Warendorf – allerdings nur in begründeten Einzelfällen. Die Gemeinde kann jedoch gemäß § 200 Absatz 3 Baugesetzbuch bebaubare Flächen in Karten oder Listen auf der Grundlage eines Lageplans erfassen, der Flur- und Flurstücksnummern, Straßennamen und Angaben zur Grundstücksgröße enthält. Sie kann die Flächen in Karten oder Listen veröffentlichen, soweit die Grundstückseigentümerin beziehungsweise der -eigentümer nicht widersprochen hat. Allerdings hat die Gemeinde ihre Absicht zur Veröffentlichung einen Monat vorher öffentlich bekannt zu geben und dabei auf das Widerspruchsrecht der Grundstückseigentümerinnen und -eigentümer hinzuweisen. Beispiele dazu finden sich etwa bei der Gemeinde Everswinkel und den Städten Ahlen oder Detmold (Kreis Lippe). Es ist beabsichtigt, mit dem Beschluss über die Wohnbauflächenpotentiale auch über den Beschluss zur Veröffentlichung eines Baulandkatasters zu beraten.

Dazu wurde das Potential beziehungsweise die Eignung der sogenannten **Nachverdichtungsflächen** untersucht. Insgesamt wurden in dieser Kategorie 22 Flächen in die Untersuchung einbezogen. Die Bewertung der Flächen erfolgt anhand von Kriterien, wie Nettoflächengröße, Qualität der Wohnlage oder Eigentumsverhältnisse innerhalb einer Stärken-Schwächen-Analyse (siehe Anlage 3). Im Ergebnis wurden insgesamt 8 Flächen qualifiziert und in eine engere Vorschlagsliste aufgenommen. Anschließend wurde eine Priorisierung (nach Stadtteilen getrennt) vorgenommen, die auch kurzfristige Erfolgsaussichten und eine effiziente Bebaubarkeit berücksichtigen um den erkannten kurzfristigen Bedarf bedienen zu können. Aus dieser Analyse ergibt sich der Vorschlag der Verwaltung, an den im Folgenden aufgeführten Flächen prioritär zu arbeiten. Da Entwicklungserfolg und -geschwindigkeit jedoch nicht sicher vorhersehbar sind, sollte ein mehr oder weniger paralleler Anstoß zur Entwicklung dieser Flächen erfolgen.

- Fläche Nummer 1 „Augustastraße“ für Roland
- Fläche Nummer 14 des bereits bestehenden Bebauungsplans Nummer N 67 „Vellerer Straße“ in erster Priorität für den Stadtteil Neubeckum
- Fläche Nummer 3 „Kaiser-Wilhelm-Straße“ in zweiter Priorität für Neubeckum
- Fläche Nummer 23 des bereits bestehenden Bebauungsplans Nummer 37 „Südring“ in erster Priorität für Beckum

Parallel dazu soll auch die Entwicklung folgender kleinerer geeigneter Flächen vorangetrieben werden:

- Fläche Nummer 6 „Südlich Schillerstraße“ in Neubeckum
- Fläche Nummer 26 „zwischen Franken- und Germanenstraße / ehemals Plus“ in Beckum
- Fläche Nummer 28 „Grottkauer Straße / Rote Erde“ in Beckum
- Fläche Nummer 29 „Spielplatz Wagenfeldstraße“ in Beckum

(Zur kartographischen Darstellung der Flächen siehe Anlagen 4 bis 7)

In der kurzfristigen Betrachtung wird keine weitere Fläche für Vellern aufgeführt, da dort der Bebauungsplan „Langes Land“ derzeit ausreichend Bauplätze zur Verfügung stellt.

Auf Anregung des Ausschusses wurden hinsichtlich der Infrastruktur die Nahversorgungsmöglichkeiten sowie die ÖPNV-Anbindung in Bezug auf die 8 oben dargestellten Flächen noch einmal explizit betrachtet. Eine Übersicht dazu ist dieser Vorlage als Anlage 8 beige-fügt. Diese Betrachtung soll jedoch nicht eine Veränderung der Priorität der Flächen bewirken. Vielmehr soll bei tatsächlicher Ausweisung neuer Baugebiete darauf geachtet werden, dass eine ausreichende Nahversorgung sowie eine ausreichende Anbindung an den ÖPNV gegeben ist oder geschaffen wird. Letzteres kann beispielsweise auch bereits im Rahmen der Erarbeitung des Verkehrsentwicklungsplanes Berücksichtigung finden.

Zusätzlich zu den bereits in der Sitzung am 16. Juni 2015 vorgestellten Flächen, wurden auf Wunsch des Ausschusses auch die Flächen „Hinter dem Windmühlenberge“ (südlich der Stromberger Straße) sowie die Fläche „Kamp“ in Vellern mittels der SWOT-Analyse untersucht (Zur kartografischen Darstellung der beiden Flächen siehe Anlagen 10 und 11). Beide Flächen sind hinsichtlich ihrer Wohnqualität als nicht unattraktiv einzustufen. In der Zusammenschau der Kriterien (siehe dazu Anlage 3 – SWOT) erhalten beide Flächen eine mittlere Bewertung. Im Grunde sind jedoch beide Flächen nicht als typische Nachverdich-

tungsflächen, laut der vorangestellten Definition, zu bewerten. Sie sind in die Kategorie c – Flächen am Siedlungsrand – einzustufen. Allerdings sind sie im Unterschied zu den bisher betrachteten Flächen nicht im Flächennutzungsplan und nicht im Regionalplan dargestellt.

Zusammengefasst wurden demnach beide Flächen aus folgenden Gründen nicht in die engere Vorschlagsliste übernommen:

- Es handelt sich nicht um Nachverdichtung (laut der oben genannten Definition) im Sinne der Innenentwicklung.
- Die Flächen gelten laut Flächennutzungsplan und Regionalplan nicht als Wohnbauflächen.

Mit den oben aufgelisteten Maßnahmen kann voraussichtlich ein erheblicher Teil des erwarteten Bedarfes an Wohnbauflächen für Ein- und Zweifamilienhäuser der nächsten 5 Jahre gedeckt werden. Bei einem fortgeschriebenen Bedarf von circa 45 Baugrundstücken/ Jahr sind über den Zeitraum von 5 Jahren 225 neue Bauplätze erforderlich. Hiervon können voraussichtlich circa 25 durch private Baulückengrundstücke gedeckt werden (5/ Jahr). Weitere 17 Grundstücke stehen noch als „Restflächen“ in den durch die Stadt angebotenen Baugebieten zur Verfügung (Stand 31. Mai 2015). Dem verbleibenden Bedarf von circa 183 Bauplätzen soll durch die Aktivierung der oben genannten priorisierten Nachverdichtungsflächen begegnet werden. Sollten sich alle Flächen (in diesem Zeitraum) realisieren lassen, könnten geschätzt bis zu 270 neue Bauplätze generiert werden.

Von diesen Bauplätzen entfallen 20 auf Roland, 126 auf Neubeckum und 124 auf Beckum. Da der Bedarf an Wohnbaugrundstücken besonders im Ortsteil Beckum sehr hoch ist (von den circa 45 Baugenehmigungen/ Jahr entfallen durchschnittlich 39 auf den Ortsteil Beckum), würden die ermittelten Flächen, selbst wenn alle tatsächlich realisiert werden können, im Ortsteil Beckum nur den Bedarf der kommenden 3 Jahre decken. Daher wird vorgeschlagen, zusätzlich gleichrangig die Entwicklung der Fläche SR 3 zu forcieren (zwischen Neubeckumer und Oelder Straße). Diese Fläche ist zwar kartographisch als Siedlungsrandfläche dargestellt, unterscheidet sich in ihrer Lage jedoch deutlich von den Flächen SR 1 und 2. Die Fläche SR 3 kann als Bindeglied zwischen der Kategorie der Nachverdichtungsflächen und der Siedlungsrandflächen verstanden werden. Mit der Entwicklung der Fläche SR 3 wird anvisiert, auch Wohnbauflächen im Norden Beckums anbieten zu können.

Neben diesen Betrachtungen zur kurzfristigen Generierung von Flächenpotentialen, können für eine perspektivische Betrachtung eines mittelfristigen Wohnbedarfs weitere Faktoren (demografischer Wandel, etc.) einbezogen werden, die die Grundlage für die Auswahl weiterer Entwicklungspotentiale darstellen. Die wesentlichen Betrachtungsfaktoren sind in der Anlage 9 dargestellt. Eine genauere Betrachtung dieser Faktoren erfordert jedoch eine intensive Begleitung, die nur parallel mit der und nicht vorauslaufend zur kurzfristigen Generierung von neuen Wohnbauflächen erfolgen kann.

Die Fraktionen haben bereits je eine Karte der Flächenpotentiale im Großformat, in der die Anlagen 4 bis 7 zusammengefasst dargestellt sind, erhalten.

Anlage(n):

1. Baugenehmigungen
2. Statistik Baulücken
3. SWOT
4. Flächenpotential Beckum

5. Flächenpotentiale Neubeckum
6. Flächenpotentiale Roland
7. Flächenpotentiale Vellern
8. Übersicht Infrastruktur
9. Analyseverfahren
10. Flächenpotentiale Beckum (ergänzt)
11. Flächenpotentiale Vellern (ergänzt)