

BS-Beschluss öffentlich
B464-31/08

öffentlich: Ja

Drucksachen-Nr.: 04/719
 Erfassungsdatum: 08.08.2007

Beschlussdatum:
18.02.2008

Einbringer:

Dez. II, Amt 60

Beratungsgegenstand:

Wohnbauflächenentwicklung (ISEK-Teilfortschreibung)

Beratungsfolge Verhandelt - beschlossen	am	TOP	Abst.	ja	nein	enth.
Senat	07.08.2007	6.2				
Bau- und Umweltausschuss	28.08.2007	6.3				
Hauptausschuss	10.09.2007	3.26	zurückgestellt			
Bau- und Umweltausschuss	09.10.2007	4.1		10	0	0
Hauptausschuss	22.10.2007	3.10		8	2	3
Bürgerschaft	05.11.2007	5.9	zurückgezogen			
Bürgerschaft	18.02.2008	5.7		32	1	1

Egbert Liskow
 Präsident

Beschlusskontrolle:	Termin:

Haushaltsrechtliche Auswirkungen?	Haushalt	Haushaltsjahr
Nein		

Beschlussvorschlag

Die Bürgerschaft der Universitäts- und Hansestadt Greifswald beschließt auf der Basis der Ergebnisse des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK) die Festlegung von Prioritäten für Wohnbauflächen als Grundlage für die künftige Steuerung der Wohnbauflächenentwicklung gemäß Anlage.

Die Wohnbauflächenentwicklung gemäß Anlage ist von der Verwaltung zu überprüfen (Monitoring) und dem Ausschuss für Bauwesen und Umwelt jährlich (bis Oktober) vorzulegen; bei Bedarf sind die Prioritäten per Bürgerschaftsbeschluss zu ändern.

Sachdarstellung/ Begründung

In der Universitäts- und Hansestadt Greifswald vollzieht sich wie auch in allen anderen ostdeutschen Städten seit Anfang der 90er Jahre ein demographischer und wirtschaftlicher Strukturwandel. Da dieser auch die Grundlagen der bisherigen Stadtentwicklungs- und Wohnungspolitik beeinflusst, sind die Leitziele, Handlungsansätze und -schwerpunkte der Stadtentwicklung, insbesondere in Bezug auf die Wohnbauflächenentwicklung zu überprüfen und ggf. neu auszurichten. Zukünftig wird nicht mehr Wachstum die Entwicklung bestimmen, sodass die Konsolidierung und Aufwertung bestehender städtischer Strukturen im Mittelpunkt stehen (Innenentwicklung vor Außenentwicklung).

Grundlage der Wohnbauflächenentwicklung ist der seit 1999 wirksame Flächennutzungsplan (F-plan), der Wohnbauflächen bis 2015 und darüber hinaus darstellt.

Um sich den veränderten Rahmenbedingungen anzupassen wurde durch die Bundesregierung das Programm „Stadtumbau Ost“ gestartet, in dessen Rahmen 2002 das Integrierte Stadtentwicklungskonzept (ISEK) für Greifswald erarbeitet wurde. Insbesondere die Fortschreibung des ISEK in 2005 sowie das Modellvorhaben der Raumordnung (MORO) „Nachhaltige Siedlungsentwicklung im Stadt-Umland-Raum Greifswald und Stralsund“ von 2006 haben aufgezeigt, dass in Greifswald ein Überangebot an Wohnbauflächen besteht. Es sind in B-Plänen und im F-plan Flächenreserven vorhanden, für die auf absehbare Zeit in diesem Umfang kein Bedarf besteht. Die Ergebnisse werden auch in die Fortschreibung des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Vorpommern einfließen.

In dem vorliegenden Konzept werden die vorhandenen Wohnbaulandpotentiale der Stadt erfasst und mit der Wohnungsmarktentwicklung bis 2015 gemäß ISEK verglichen. Gleichzeitig werden die Konsequenzen für die Bauleitplanung dargestellt. Für den sich ergebenden Flächenüberhang ist festzulegen, wie mit den vorhandenen Reserven umzugehen ist. Das ISEK 2005 wie auch das MORO sehen vor, über eine Festlegung von Prioritäten die Baulandentwicklung und damit die Flächeninanspruchnahme zu regeln. Zu unterscheiden sind dabei Flächen, für die bereits vertragliche bzw. verfahrensmäßige Bindungen bestehen, Flächen mit 1. und 2. Priorität sowie Flächen für die aus heutiger Sicht kein Bedarf besteht und die bis 2015 nicht weiter zu verfolgen sind.

Generelle Zielsetzung ist es, innerstädtische Flächen - insbesondere Brachflächen - vorrangig zu entwickeln, die in der Regel gut erschlossen sind, die vorhandene Infrastruktur besser auslasten können und sich in das Stadtbild einfügen. Mit der Prioritätensetzung wird das ISEK 2005 konkretisiert und zusammen mit dem Flächennutzungsplan Grundlage für eine nachhaltige, nachfrage- und bedarfsgerechte Inanspruchnahme von Wohnbauflächen bis 2015 werden.

Anlagen:

Wohnbauflächenentwicklung in der Universitäts- und Hansestadt Greifswald
(ISEK-Teilfortschreibung)

(Die Übersicht über die Wohnbauflächen lag dem Bauausschuss und liegt in der Kanzlei der Bürgerschaft zur Einsichtnahme im A2-Format vor.)

**Wohnbauflächenentwicklung
in der Universitäts- und Hansestadt Greifswald
(ISEK- Teilfortschreibung)**

Gliederung

1. Anlass / Zielstellung
2. Wohnungsmarktentwicklung bis 2015 gemäß ISEK 2005
3. Konsequenzen für die Bauleitplanung
4. Erfassung der Wohnbaulandpotenziale gemäß F-plan
5. Bewertung der Wohnbaulandpotentiale
6. Fazit

Anlage 1 Fortschreibung des Gebäude- und Wohnungsbestandes

Anlage 2 Wohnungsbestandsentwicklung gemäß ISEK

Anlage 3 Tabelle Wohnbauflächenpotentiale mit Prioritäten

Anlage 4 Plan Wohnbauflächenentwicklung bis 2015

1. Anlass/ Zielstellung

In der Universitäts- und Hansestadt Greifswald vollzieht sich, wie auch in allen anderen ostdeutschen Städten, seit Anfang der 90er Jahre ein demographischer und wirtschaftlicher Strukturwandel. Da dieser auch die Grundlagen der bisherigen Stadtentwicklungs- und Wohnungspolitik beeinflusst, sind die Leitziele, Handlungsansätze und -schwerpunkte der Stadtentwicklung, insbesondere in Bezug auf die Wohnbauflächenentwicklung zu überprüfen und ggf. neu auszurichten. Grundlage der städtebaulichen Entwicklung ist der seit 1999 wirksame Flächennutzungsplan (F-plan).

Um die Zukunftsfähigkeit Greifswalds zu sichern, hat die Stadt am Bundesprogramm Stadtumbau Ost teilgenommen und 2002 ein integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK) erarbeitet. Das ISEK wurde 2005 fortgeschrieben und am 7.10.2005 von der Bürgerschaft beschlossen. Mit dem Programm Stadtumbau Ost (Wohnungsrückbau, Aufwertung, Sanierung, Soziale Stadt, städtebaulicher Denkmalschutz) werden Maßnahmen zum Erhalt, zur Stärkung und Weiterentwicklung der Funktions- und Leistungsfähigkeit der Städte gefördert, wobei dem Rückbau von Wohnungen eine besondere Bedeutung zukommt. Zukünftig wird nicht mehr Wachstum die Entwicklung bestimmen, sondern die **Konsolidierung und Aufwertung bestehender städtischer Strukturen**. Dazu sind im Konsens mit den politischen Entscheidungsträgern Leitziele und Entwicklungsschwerpunkte festzulegen, die die Grundlage für die Planung der nächsten 10- 15 Jahre bilden.

Als Grundlage für die Einschätzung der künftigen Stadtentwicklung sind Angaben zur Bevölkerungsentwicklung unerlässlich. Im ISEK 2005 wurden dazu 4 Bevölkerungsszenarien erstellt, die von unterschiedlichen Annahmen (Geburten, Sterbefälle, Wanderungsbewegung) ausgehen. Als Leitszenario wurde das regional-realistische Szenario festgelegt, das für 2015 eine Bevölkerung von 45.625 prognostiziert. Vergleicht man die Prognosezahlen aus dem ISEK mit der tatsächlichen Entwicklung, wird deutlich, dass sich die Bevölkerungsentwicklung derzeit besser darstellt als im ISEK angenommen.

Die Stadt hat mit den bisherigen gesamtstädtischen Entwicklungsplanungen, wie dem F-plan und dem Stadtmarketing bereits frühzeitig Ziele und Leitbilder für die räumliche Entwicklung diskutiert und formuliert, die eine langfristig tragfähige und zukunftsorientierte Grundlage der städtischen Entwicklung, vor allem unter dem Aspekt der Nachhaltigkeit, darstellen. Dies waren insbesondere:

- Gewährleistung der oberzentralen Funktion Greifswalds für die Region
- Beachtung der Prinzipien der Nachhaltigkeit
- Stadt der kurzen Wege
- Begrenzung des Baulandbedarfes (Dichtekonzept)
- Stärkung der Innenstadt als urbane Mitte
- Entwicklung der Standorte am Wasser
- Verbesserung der städtebaulichen Struktur der Neubaugebiete
- Schaffung von Wohnbauflächen im Grünen
- Entwicklung des Wissenschafts- Technologie- und Dienstleistungssektors, Ausbau als Gesundheitszentrum
- Ausbau des maritimen Tourismus
- Stadt der Wissenschaft (Life Science Zentrum)

Vergleicht man die o.g. Ziele mit den Zielen aus dem ISEK, kann festgestellt werden, dass die aufgestellten Leitbilder im Grundsatz übereinstimmen. Gravierende Veränderungen gab und gibt es insbesondere in der Einwohner- und der sich daraus ableitenden Siedlungsentwicklung (Baulandbedarf). Gerade für diese Schwerpunkte war eine Konkretisierung der Ziele im Rahmen des ISEK erforderlich. Folgende gesamtstädtische Leitbilder wurden deshalb mit dem ISEK ergänzend formuliert:

- Rückbau des Wohnungsüberhanges
- Aufwertung des dauerhaft benötigten Wohnungsbestandes einschließlich Maßnahmen im Wohnumfeld und Anpassung des Wohnungsbestandes an die sich verändernde Wohnungsnachfrage
- Stärkere Orientierung und Konzentration der Baulandausweisung auf qualitätsvolle integrierte innerstädtische Standorte
- Sicherung der technischen und sozialen Infrastruktur

Nach wie vor ist die flächensparende Wohnungs- und Siedlungsentwicklung ein äußerst wichtiges stadtentwicklungspolitisches Ziel. Im Sinne einer nachhaltigen Entwicklung wie auch des Klimaschutzes muss die Innenentwicklung deshalb Vorrang vor weiterem intensivem Flächenverbrauch im Außenbereich haben. Neben der Nutzung der Potenziale in bestehenden Siedlungsbereichen kommt es gleichzeitig darauf an, dieses mit städtebaulichen Verbesserungen zu verbinden, wie z.B. die Stärkung der Funktionen der Innenstadt und innenstadtnaher Quartiere bei gleichzeitiger Verbesserung (Aufwertung) der Grün- und Freiflächen.

Daneben kommt der Ausweisung von Standorten für freistehende Einfamilienhäuser (EFH) eine besondere Bedeutung zu, da auch für diese Bedarfsgruppe Wohnbauflächen vorzuhalten sind, um eine Abwanderung aus der Stadt zu vermeiden. Über ein Dichtekonzept im Rahmen der Wohnbauflächenentwicklung sind hierfür geeignete integrierte Standorte anzubieten.

Während im F-plan ein Wohnbaulandpotential ausgewiesen wird, das sich an der Prognose einer bis 2010 leicht steigenden Bevölkerung orientierte, sind die Wohnbauflächen, soweit sie bisher noch nicht entwickelt und bebaut wurden, nun einer kritischen Überprüfung vor dem Hintergrund der im ISEK aufgezeigten Ziele und Entwicklungsperspektiven zu unterziehen. Daher werden alle Wohnbauflächen in Bauleitplänen (F- und B-plan) bewertet und unter Beachtung der aufgestellten Ziele mit einer Priorität belegt. Über diese Prioritätenliste kann und soll die weitere Bauflächenentwicklung gesteuert werden.

Von 2004 bis 2006 wurde durch das Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern im Rahmen des Modellvorhabens der Raumordnung (MORO) für die beiden Städten Greifswald und Stralsund sowie ihren jeweils 11 Umlandgemeinden die Möglichkeiten einer nachhaltigen Siedlungsflächenentwicklung untersucht und erörtert. Auf der Grundlage einer Bestandsaufnahme und Bedarfsabschätzung konnte festgestellt werden, dass in beiden Städten und deren Umlandräumen mehr Flächenreserven für Wohnen und Gewerbe vorhanden sind als in den nächsten 10-15 Jahren in Anspruch genommen werden können. Den Gemeinden bleibt vorbehalten, wie und in welchem Rahmen die Siedlungsentwicklung festzulegen ist. Um die Inanspruchnahme der Bauflächen zu steuern, wurden verschiedene Modelle untersucht und zur Diskussion gestellt, so u.a. auch die Festlegung von Prioritäten. Die Ergebnisse des MORO zeigen jedenfalls deutlich auf, dass für den Überhang eine Steuerung der Flächeninanspruchnahme notwendig ist.

2. Wohnungsmarktentwicklung bis 2015 gemäß ISEK 2005

Auf der Grundlage einer Analyse der Wohnungsbestandsentwicklung und einer angenommenen Dynamik des Wohnungsmarktes wurden folgende wohnungswirtschaftliche Annahmen für die ISEK- Prognose bis 2015 getroffen (vgl. **Anlage 1**):

	Quote p.a.	WE p.a.
Wohnungsentwicklung im Bestand		
- Abgang durch Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden	- 0,6%	-170
- Abriss/ Rückbau im Stadtumbauprozess		
- Zugang durch Maßnahmen an bestehenden Gebäuden	0,3%	90
Wohnungsentwicklung durch Neubau		
- Zugang gemäß Nachfrage nach Einfamilienhäusern (Gebäude mit 1+ 2 WE)	0,25%	80
- Zugang gemäß Nachfrage nach Mehrfamilienhäusern (MFH) (dav. 50 % als Innenentwicklung)	0,15%	40
Wohnungsentwicklung gesamt		40

Gegenüber der bisherigen Wohnungsbestandsentwicklung gemäß **Anlage 1** geht die Prognose davon aus, dass die Bestandserweiterung und der Wohnungsneubau in Greifswald zukünftig eine deutlich geringere Rolle spielen wird. Trotz Wohnungsleerstand ist jedoch ein marktgerechter Wohnungsneubau wahrscheinlich, da die Wohneigentumsquote in Greifswald recht gering ist: der Anteil der Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäuser (EFH) beträgt, obwohl er seit 1990 kontinuierlich gestiegen ist, nur ca. 14%. Im Landesdurchschnitt liegt der Anteil der WE in Ein- und Zweifamilienhäuser bei 38 % und in den sechs kreisfreien Städten M-V bei immerhin 18%. Damit hat Greifswald immer noch einen unterdurchschnittlichen Anteil an Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern.

Vergleicht man in Auswertung aller Integrierten Stadtentwicklungskonzepte für Mecklenburg-Vorpommern die 6 kreisfreien Städte miteinander, so hat Greifswald den geringsten Zugang durch Neubau bis 2015 prognostiziert. Aus diesen Gründen kann, trotz der allgemein negativen Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt, davon ausgegangen werden, dass es sich bei der ISEK- Annahme zum Wohnungsneubau um eine sehr zurückhaltende Prognose handelt. Umso wichtiger ist es, dass ausreichend Wohnbauflächen vorhanden sind und im Bereich der Wohnbauflächenbereitstellung flexible Lösungen gefunden werden, die einen gewissen Spielraum zur Abdeckung des tatsächlichen Bedarfs ermöglichen.

Um diesen abschätzen zu können, ist eine ständige Beobachtung der Entwicklung über das seit 2004 laufende Monitoring erforderlich. Mit dem jährlichen Monitoringbericht werden für die Gesamtstadt u.a. Daten zur Einwohner-, Arbeitsmarkt- und Wohnungsbestandsentwicklung erfasst sowie Daten für die

Stadtumbaugebiete bereitgestellt. Die aufgestellten Prognosen können damit überprüft und bei Bedarf angepasst werden.

Die Wohnungsnachfrage 2015 wurde im ISEK entsprechend der Bevölkerungsprognose und den o. g. genannten Annahmen zur wohnungswirtschaftlichen Entwicklung errechnet. Über diese Nachfrage hinaus wird eine Mobilitätsreserve von 4% berücksichtigt, die als Puffer für den Wohnungsmarkt fungieren soll. Daraus ergibt sich der zukünftige Wohnungsleerstand, dem mit dem Wohnungsrückbau im Rahmen des Stadtumbau Ost begegnet werden soll.

In **Anlage 2** sind die Eckpunkte der prognostizierten Wohnungsbestandsentwicklung übersichtlich dargestellt.

3. Konsequenzen für die Bauleitplanung

Bezüglich der Einwohner- und Wohnraumentwicklung ergeben sich durch die ISEK-Prognose neue Schwerpunkte gegenüber den Annahmen des Flächennutzungsplanes und für die Ausweisung von Bebauungsplänen.

Entsprechend Pkt. 2 werden zusätzliche Wohnbauflächen zukünftig überwiegend für den Zugang durch Einfamilienhäuser erforderlich. Die Nachfrage nach Wohnungen in Mehrfamilienhäusern soll zu ca. 50 % in Baulücken nach §34 BauGB abgedeckt werden.

Bis 2015 kann demnach gemäß ISEK von einem Bauvolumen für EFH von 640 WE (80/a) und 160 WE in MFH (20/a) auf zusätzlichen Bauflächen ausgegangen werden. Betrachtet man jedoch die tatsächliche Entwicklung bis 2006 (Anlage 2) und die oben als zurückhaltend eingeschätzte ISEK- Prognose, kann für Greifswald aber auch ein Ansatz von 100 WE/a (für EFH) und 40 WE/a (für MFH) angenommen werden - dies wären 800 WE in EFH bzw. 320 WE in MFH bis 2015.

Daraus ergibt sich ein Prognosekorridor für 800 bis 1.120 WE auf zusätzlichen Bauflächen bis 2015.

Um über B-pläne Baurecht zu schaffen, wird bei der Bereitstellung von Flächen jedoch ein Zuschlag notwendig, der mögliche Unwägbarkeiten berücksichtigt (Bereitstellungsreserve). Gründe dafür können sein:

- Eigentümer sind nicht bereit, die Flächen zur Verfügung zu stellen oder
- Verzögerungen bei der Erschließung der Flächen oder
- Belastungen auf den Grundstücken

Aus den Erfahrungen der letzten 10 Jahre muss festgestellt werden, dass trotz günstiger Voraussetzungen (z.B. nur ein Eigentümer) eine Umsetzung von eigentlich unkomplizierten Flächen nicht erfolgt ist (z.B. Wohnpark Brauerei, Gärtnerei Soldmannstr.). Um Planungssicherheit zu erreichen wird deshalb ein Zuschlag von maximal 100% als **Bereitstellungsreserve** angenommen, d.h. es sind **Wohnbauflächen für ca. 1.600 WE bis 2.240 WE** vorzuhalten bzw. zu entwickeln.

4. Erfassung der Wohnbaulandpotenziale gemäß F-plan

Mit dem Umbruch Anfang der 90er Jahre traten in allen neuen Bundesländern starke Veränderungen auf, die u. a. auch dadurch gekennzeichnet waren, dass ein erheblicher Nachholbedarf bei der Verbesserung der Wohnungsversorgung bestand. So lag z.B. die Wohnfläche pro Einwohner 1990 in Greifswald bei 23,3 m². Der F-

plan hat langfristig eine Steigerung auf 39 m²/EW angenommen- im Jahr 2004 lag der Wert in Greifswald bereits bei 35,7 m².

Im F-plan wurden, ausgehend von der Einschätzung der Bevölkerungsentwicklung und gemäß dem Anspruch der Bereitstellung eines möglichst differenzierten Angebotes an Bauflächen, Flächen für Einfamilien- und Mehrfamilienhäuser ausgewiesen. Eine flächensparende Wohnungs- und Siedlungsentwicklung war dabei ein wichtiges stadtentwicklungspolitisches Ziel.

Der F-plan von 1999 weist Flächen für insgesamt ca. 9.400 WE aus. Von 1990 bis 2004 wurden in der Stadt bereits ca. 2.700 WE im Innenbereich (nach §34 BauGB) und ca. 1.600 WE in Bebauungsplangebieten errichtet. Zusätzlich wuchs der Wohnungsbestand durch Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden um weitere ca. 2.200 WE. Der Abgang belief sich in diesem Zeitraum auf ca. 3.200 WE, der überwiegend aus Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden sowie seit 2004 aus dem Rückbau in den Plattenbaugebieten resultiert (250 WE in 2004).

Durch die sich in den letzten Jahren geänderten Rahmenbedingungen, die sich in den ISEK- Ergebnissen widerspiegeln, sind die Aussagen und Ziele des F-planes in Bezug auf die Wohnbauentwicklung deshalb auf ihre bisher erfolgte Umsetzung und Aktualität zu überprüfen.

In der Tabelle der **Anlage 3** sind die Wohnbauflächen dargestellt, die in B-plänen bzw. im F-plan ausgewiesen sind und noch offene Wohnbaureserven aufweisen. Berücksichtigt wurden ebenfalls Änderungen der baulichen Nutzung:

- Änderung von Wohnbauflächen zu gewerblichen bzw. gemischten Bauflächen, z.B. Bereich Yachthafen Schmidt, B 43- Östlicher Gorzberg
- Änderung von gewerblichen- in Wohnbauflächen, z.B. Brachfläche der ehemaligen Greifswalder Baugesellschaft, Bereich der ehemaligen Gewächshausanlage
- Änderung von Flächen mit Gemeinbedarfseinrichtungen zu Wohnbauflächen, z.B. ehemalige Schulgrundstücke im Ostseevierviertel Parkseite.

Zukünftig können sich innerhalb des bebauten Stadtgebietes durch die Aufgabe von Nutzungen auch weiterhin zusätzliche Wohnbauflächen für EFH entwickeln. Hier ist insbesondere der B 47- Gewerbegebiet Gorzberg zu nennen, dessen Nutzungskonzept zu überprüfen ist.

Aufgrund der Erfahrungen mit bereits umgesetzten B-plänen hat sich gezeigt, dass das im F-plan angestrebte Dichtekonzept (50% der WE in EFH und 50% der WE in MFH) in dieser Form nicht umsetzbar ist und dass sich die Nachfragestruktur verändert hat; so ist die Nachfrage nach Geschoßwohnungen in B-plänen drastisch zurückgegangen. Daher wurden die WE-Zielzahlen der noch offenen F-plan-Flächen in der Auflistung- der Anlage 3 teilweise deutlich nach unten korrigiert.

Aus der Auflistung ergibt sich, dass immerhin noch **Flächenreserven für ca. 4.100 WE** bestehen, die den oben ermittelten Wohnungsbedarf erheblich übersteigen.

5. Bewertung der Wohnbaulandpotenziale

Wie in Pkt. 3 aufgezeigt, wird bis 2015 ein zusätzlicher Wohnflächenbedarf für ca. 1.600- 2.240 WE (einschl. Bereitstellungsreserve) erwartet. Die Diskrepanz zwischen diesem Bedarf und der ermittelten Reserve von 4.100 WE zeigt deutlich, dass bei der Realisierung der Wohnbauflächen und damit die Steuerung der Baulandentwicklung Festlegungen zu treffen sind, wie mit dem Überhang umgegangen werden soll.

Für die weitere Flächeninanspruchnahme werden deshalb Prioritäten festgelegt. Dazu werden die Flächen, für die noch keine vertraglichen bzw. verfahrensmäßigen Bindungen bestehen unter Beachtung der in Pkt.1 genannten Leitbilder und Ziele bewertet. In die Bewertung gehen neben den in Pkt. 1 skizzierten städtebaulichen Kriterien (wie Entfernung zur Innenstadt, Erreichbarkeit, Siedlungsstruktur, Brachflächenentwicklung, Versorgung) auch die Attraktivität der Wohnbauflächen für die (potenziellen) Bauherren sowie die Kosten der inneren und äußeren Erschließung und die Flächenverfügbarkeit ein. Ergebnis der Bewertung ist eine Einstufung in 3 Prioritätsstufen.

- Von der ermittelten Wohnungsreserve (4.100 WE) sind ca. **1.100 WE bereits verfahrensmäßig (über B-pläne) oder vertraglich gebunden**, so dass über diese Wohnbauflächen nicht mehr frei verfügt werden kann; allerdings ist bei einigen dieser Flächen offen, wann die Realisierung erfolgt (in der Karte **rot** dargestellte Flächen)
- In die **1. Priorität** (ca. **1.000 WE**) kommen vorrangig die Wohnbauflächen, die den oben genannten Leitlinien und Zielen einer nachhaltigen Entwicklung am besten entsprechen (in der Karte **orange** dargestellte Flächen).
- Die Flächen der **2. Priorität** (ca. **800 WE**) entsprechen grundsätzlich auch den aufgestellten Zielkriterien, werden aber nach Abwägung aller Gesichtspunkte als nicht so vorrangig eingestuft. Wohnbauflächen 2. Priorität können weiter verfolgt werden, soweit zahlreiche Flächen erster Priorität, aus welchen Gründen auch immer, nicht entwickelt werden können bzw. wenn der zukünftige Wohnungsbedarf (weiter) deutlich über den ISEK- Prognoseannahmen liegt (in der Karte **gelb** dargestellte Flächen).
- Für die Flächen, die in die Kategorie „**nicht weiterzuverfolgen**“ (ca. **1.200 WE**) eingestuft werden, besteht aus heutiger Sicht kein Bedarf. Diese Flächen liegen dezentral, weit von der Innenstadt entfernt und erfordern oftmals eine aufwändige Erschließung. Sie weisen eine Größenordnung auf, die einen großen Teil des prognostizierten Bedarfes abdecken und somit innenstadtnahe und städtebaulich sinnvolle Flächen in Frage stellen würden (in der Karte **grün** dargestellte Flächen).

Die Bewertung und Prioritäteneinstufung aller Wohnbauflächen ist der Tabelle (**Anlage 3**) zu entnehmen.

Eine Übersicht über die Lage der Wohnbauflächen und deren Prioritätenfestlegung ist im Plan (**Anlage 4**) dargestellt.

Der Neubaubedarf wurde getrennt nach EFH und MFH ermittelt. Nicht weiter differenziert wurden die EFH, so dass die Spannweite der Gebäudeformen des EFH vom freistehenden Bungalow bis zum Reihenhaus reicht. Da für innenstadtnahe

zentrale B-pläne in der Regel verdichtete Wohnformen angestrebt werden, andererseits Flächen im Außenbereich, die gemäß F-Plan für freistehende EFH vorgesehen waren, nicht vordringlich bebaut werden sollen, wurde das Wohnbauflächenpotenzial für freistehende EFH untersucht. Es zeigt sich, dass das ursprüngliche Dichtekonzept des F-planes bei der Entwicklung von B-plänen bereits soweit angepasst wurde, dass auch für die vorrangig umzusetzenden B-Pläne im bebauten Stadtgebiet ausreichend Flächen für diese Gebäude zur Verfügung stehen und die Stadt-Umland-Wanderung weiter reduziert werden kann. Nach dem derzeitigen Erkenntnisstand kann das Baulandpotenzial für freistehende EFH wie folgt eingeschätzt werden:

- Flächen mit Bindung: ca. 180 WE
- Flächen 1. Priorität: ca. 350 WE
- Flächen 2. Priorität: ca. 500 WE
- nicht weiterzuverfolgende Flächen: ca. 1.000 WE

6. Fazit

Vorhandene Flächenreserve:	ca. 4.100 WE
Wohnbaubedarf bis 2015	
- ohne Bereitstellungsreserve: ca. 800 - 1.120 WE	
- mit Bereitstellungsreserve	ca. 1.600 - 2.250 WE
Überzählige Wohnbauflächen:	ca. 1.850 - 2.500 WE

Bewertung:

Flächen mit vertraglicher/ verfahrensmäßiger Bindung:	1.100 WE (rot)
Flächen mit 1. Priorität:	1.000 WE (orange)
Flächen mit 2. Priorität:	800 WE (gelb)
Flächen, die nicht weiterverfolgt werden sollen:	1.200 WE (grün)

Um den ermittelten Bedarf abzudecken, sollten neben den Flächen mit vertraglichen/ verfahrensmäßigen Bindungen grundsätzlich nur die Wohnbauflächen mit 1. Priorität in Anspruch genommen werden. Auf Flächen 2. Priorität ist erst dann zurückzugreifen,

- wenn die Bevölkerungs- und Neubauentwicklung deutlich positiver als prognostiziert verläuft,
- im größeren Umfange B-Pläne vorrangiger Priorität nicht realisiert werden können.

Betrachtet man das Verhältnis der WE in EFH zu MFH (mit Bereitstellungsreserve), so ergibt sich folgendes:

- EFH 1.280 - 1.600 WE geplanter Bedarf
 1.300 WE auf Flächen mit Bindung und 1. Priorität (lt. Anlage 3)
- MFH 320 - 640 WE geplanter Bedarf
 825 WE auf Flächen mit Bindung und 1. Priorität (lt. Anlage 3)

Grundsätzlich ist zu berücksichtigen, dass sich die WE-Anzahl durch Veränderungen des Verhältnisses von MFH zu EFH in den B-plänen zukünftig noch weiter ändern kann. Das städtebauliche Ziel, in innenstadtnahen Bereichen verdichtet zu bauen, darf aber auch unter dem Aspekt des veränderten Bedarfes nicht außer Acht gelassen werden.

Eine Neuaufstellung des F-planes wird nicht empfohlen, da auch heute noch viele Unwägbarkeiten bei der Entwicklung und der Erstellung von Prognosen bestehen und das Planverfahren sehr zeit- und kostenintensiv ist. Da der F-plan gesamtstädtische Aussagen für alle Nutzungsarten (Bauflächen, Gemeinbedarfseinrichtungen, Verkehrs- und Grünflächen etc.) umfasst und damit eine Koordinierungsaufgabe übernimmt, muss für das Verfahren mit einem Bearbeitungszeitraum von etwa 3-5 Jahre gerechnet werden. Auch mit einer Neuaufstellung würden nach wie vor viele Unsicherheiten bestehen bleiben. Mit dem vorliegenden F-plan und einer Prioritätenfestlegung für die Wohnbauflächen besteht für die Stadt ausreichend Spielraum, um sich den geänderten Entwicklungen, Rahmenbedingungen und Bedarfsansprüchen der nächsten Jahre anzupassen.

Da sich die Ziele nicht grundlegend geändert haben, sollte auf der Grundlage dieses Konzeptes über eine konsequente Standortlenkung (Prioritätenfestlegung) die Entwicklung der Bauflächen begrenzt und gesteuert werden. Grundsätzlich ist zu bedenken, dass jede zusätzliche Fläche im Außenbereich die Entwicklung einer Wohnbaufläche im Innenbereich behindert bzw. hinauszögert.

Der sich in einem gegenläufigen Prozess von Wachstum und Schrumpfung vollziehende Wandel erfordert in jeder Hinsicht neue Planungs- und Denkansätze. Deshalb gilt es, in enger Kooperation mit allen Beteiligten und Betroffenen flexible Wege und Lösungen zu suchen, die langfristig und zukunftsorientiert als Grundlage der städtischen Entwicklung dienen.