

Stadtplanung / Wohnen / Verwaltung

AF Rat ö 10.02.2009

Zielerreichung der Bauleitplanung (Fraktion Bündnis 90/Die Grünen/SPD Fraktion/Ratsmitglied Herr Mierke) (TOP 4 g)

Inhalt der Anfrage:

Die Verwaltung legt inzwischen jährlich eine „Leistungsbilanz“ bezüglich der Satzungsbeschlüsse der Bauleitplanung vor und gibt die darin enthaltenen realisierbaren Wohneinheiten an. Die Stadt will durch eine gezielte Ausweisung von Wohnbauflächen den Wegzug insbesondere von Familien stoppen und zum Zuzug motivieren.

Wir fragen die Verwaltung:

1. Ist es nicht sinnvoll, zum Zwecke der Überprüfung der Zielerreichung die Anzahl tatsächlich realisierbarer Wohneinheiten ebenfalls zu erfassen (ggf. durch Abfrage bei den Schornsteinfegern und/oder Stadtwerken)?
2. Kann die Verwaltung Angaben darüber für die letzten Jahre machen?
3. Wenn nein, sollte die Verwaltung diese Kennzahl zwecks Steuerung der Bauleitplanung zukünftig nicht erfassen?

Die Verwaltung beantwortet die Fragen wie folgt:

Vorauszuschicken ist, dass auf gesamtstädtischer Ebene verschiedene Kennzahlen zur Entwicklung der Bautätigkeit und der Wohnungsversorgung vorliegen und regelmäßig ausgewertet werden. U. a. wird die Zahl der realisierten Wohneinheiten und Wohngebäude jährlich erfasst. Ein räumlicher Bezug zu bestimmten Baugebieten kann hierbei jedoch nicht hergestellt werden.

Daneben führt die Verwaltung ein Kataster, in dem sämtliche planungsrechtlich bebaubaren Grundstücke, sowohl in Bebauungsplänen als auch im unbeplanten Innenbereich nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB), raumbezogen mit ihrer jeweiligen Fläche und der Zahl der geschätzten möglichen Wohneinheiten erfasst sind. Dieses Kataster wurde Anfang der 90er-Jahre aufgestellt und wird seitdem fortlaufend aktualisiert, indem Bauflächen aus neuen Bebauungsplänen aufgenommen und nach Eingang von Bauanträgen und Bauanzeigen wieder ausgebucht werden. Eine Überprüfung, ob die beantragten Bauvorhaben tatsächlich ausgeführt werden, findet nach diesem System allerdings nicht statt.

Außerdem ermittelt die Verwaltung im Zusammenhang mit der turnusmäßigen Wohnbaulandumfrage des Niedersächsischen Ministeriums für Soziales, Frauen, Familie und Gesundheit überschlägig in einem jeweils zweijährigen Rückblick Angaben zu planungsrechtlich neu geschaffenen Wohnbauflächen und darauf geschätzten möglichen Wohneinheiten. Ebenfalls überschlägig werden dazu Angaben gemacht, inwieweit für diese Flächen bereits Bauanträge/Anzeigen vorliegen oder diese nach Kenntnislage bereits bebaut sind. Wenn gewünscht, können die genannten Erhebungen den Ratsgremien künftig zur Kenntnis vorgelegt werden.

Zu 1.:

Die Anzahl der realisierbaren Wohneinheiten liegt sowohl gesamtstädtisch als auch für einzelne zusammenhängende Baugebiete vor. Sofern zum Zwecke der Überprüfung der Zielerreichung auch die tatsächlich **realisierten** Wohneinheiten in einzelnen Baugebieten erhoben werden soll, ist dies nur durch eine manuelle Auswertung möglich. Aus Sicht der Verwaltung ist es jedoch nicht sinnvoll, eine solche Auswertung bezogen auf die im abgelaufenen Jahr aufgestellten Bebauungspläne vorzunehmen. Diese sind zum Zeitpunkt der Berichterstattung höchstens in Ausnahmefällen bebaubar, geschweige denn bereits bebaut.

Soweit das Ziel eine Erfolgskontrolle der Bebauung vorhandener Baugebiete ist, müssten zunächst die auszuwertenden Baugebiete festgelegt werden (Zeitraum der Entstehung, Mindestgröße, Eigentümerstruktur). Dies ist deshalb erforderlich, weil die Erhebung arbeitsaufwändig ist, weil eine heterogene Eigentümerstruktur meist zu einer stark verzögerten Freigabe der Grundstücke führt und weil es teilweise jahrzehntealte Baugebiete gibt, in denen noch Teilflächen unbebaut sind.

Nach der Erhebung ist sodann eine sorgfältige Analyse der Ursachen des vorgefundenen Zustands vorzunehmen, weil der Realisierungsgrad einzelner Baugebiete keine unmittelbaren Aussagen über die Notwendigkeit neuer Baugebiete zulässt. U. a. sind Lage, Preisniveau, Verkaufsbereitschaft der Eigentümer etc. hierbei entscheidende Einflussfaktoren.

Zu 2.:

Gesamtstädtische Angaben über fertiggestellte Wohneinheiten sind problemlos möglich. Allerdings liegen die Zahlen aus 2008 zurzeit noch nicht vor.

Zu 3.:

Auch zukünftig wird die Baufertigstellungsstatistik auf gesamtstädtischer Ebene weitergeführt. Desgleichen werden darüber hinaus kleinräumige Aussagen über die vorhandenen Wohnbaureserveflächen auf der Grundlage des Reserveflächenkatasters möglich sein. Diese Datenbasis kann aus Sicht der Verwaltung eine ausreichende Entscheidungsgrundlage für künftige Bauleitplanverfahren bilden.

Beratungsverlauf:

Eine Aussprache hierzu findet nicht statt.