

ÖFFENTLICHE BESCHLUSSVORLAGE

Amt/Eigenbetrieb:

61 Fachbereich Stadtentwicklung und Stadtplanung

Beteiligt:**Betreff:**

Neue Wohn- und Gewerbebeflächen im Flächennutzungsplan
hier: Sachstandsbericht - Bedarfsdiskussion mit der Bezirksregierung

Beratungsfolge:

06.05.2008 Stadtentwicklungsausschuss

Beschlussfassung:

Stadtentwicklungsausschuss

Beschlussvorschlag:

Der Sachstandsbericht wird zur Kenntnis genommen.

Kurzfassung

Die Kurzfassung entfällt, da diese Vorlage auf der Gesamtvorlage „Neue Wohn- und Gewerbebeflächen im Flächennutzungsplan-Vorentwurf“ basiert, welche hier auszugsweise wiedergegeben wird. Die Gesamtvorlage wird zu einem späteren Zeitpunkt in den politischen Beratungsgang gegeben.

Begründung

Zur Vorbereitung der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes wurden die wesentlichen Trends und Anforderungen an die Flächennutzung in Stadtbezirkskonzepten zusammengefasst und in allen Stadtbezirken diskutiert. Dabei wurden die Überlegungen der Verwaltung zunächst den Bezirksvertretungen vorgelegt und anschließend entsprechend ergänzt und überarbeitet den Bürgern präsentiert. Die Ergebnisse der Bürgerinformationsveranstaltungen wurden dokumentiert und den Bezirksvertretungen sowie dem Stadtentwicklungsausschuss zur Kenntnis gegeben.

Die Diskussionen in den Stadtbezirken führten im Ergebnis dazu, dass in der Summe 153 Flächen für Wohnen mit einer Gesamtgröße von 258,8 ha und 9 Flächen für Gewerbe mit einer Gesamtgröße von 109,8 ha in das Prüfverfahren einbezogen werden mussten. Diese Vorschläge stammten sowohl von der Verwaltung, von der Politik als auch von einzelnen Bürgern.

In der Anlage werden nunmehr die Ergebnisse der Gespräche mit der Bezirksregierung zur Bedarfsprüfung dargestellt. Hier zeigt sich insbesondere beim Thema Wohnen eine eklatante Differenz zwischen den Flächenwünschen der Stadt Hagen und den von der Bezirksregierung anerkannten Bedarfen. Bei der Festlegung der Flächenkontingente spielen die noch im Flächennutzungsplan vorhandenen Flächenreserven und die zu erwartende Bevölkerungsentwicklung eine bedeutende Rolle. Die Verwaltung hat bei den Gesprächen deutlich gemacht, dass der Mangel an Bauland in der Vergangenheit mit dazu geführt hat, dass Einwohner insbesondere in die ländlichen Umlandgemeinden abgewandert sind. Dem wurde entgegengehalten, dass die Stadt Hagen noch über eine enorme Anzahl von nicht ausgenutzten Wohnbauflächen im rechtsgültigen FNP verfügt.

Auch beim Thema Gewerbe gibt es eine deutliche Spanne zwischen Flächenwünschen und Bedarfen, die aber noch Flächenoptionen für neue Gewerbebeflächen im FNP offen lässt.

1. Wohnen

1.1 Bedarf an Wohnbauflächen und Flächenreserven

Die Bezirksregierung hat für die Stadt Hagen einen Bedarf an Wohn- bzw. gemischten Bauflächen von 55,9 ha ermittelt. Grundlage dieser Berechnung waren die im Februar 2007 vorliegenden Zahlen der LDS-Bevölkerungs-Prognose. Hierbei wird von einem starken Bevölkerungsrückgang und einem hohen Wohnungsbestand ausgegangen (siehe Ergebnisvermerk der Besprechung in Arnsberg vom 06.11.2007, der als **Anlage 1** beigefügt ist).

Zum Zeitpunkt der Bestandserhebung im Frühjahr 2007 wurden im gesamten Stadtgebiet 132,4 ha an Flächenreserven (Bebauungsplan- + FNP-Reserven + Baulücken) für den Wohnungsbau kartiert. Bei der Größe der Flächenreserven ist zu berücksichtigen, dass diese Angaben entsprechend den Vorgaben der Bezirksregierung ermittelt wurden, die darauf abzielen, ob eine im FNP für Wohnen dargestellte Fläche derzeit entsprechend genutzt wird. Keineswegs lassen sich daraus Schlüsse auf die tatsächliche Verfügbarkeit der Flächen ziehen. Im Gegenteil ist oftmals davon auszugehen, dass Flächen aus dem bisherigen FNP, die über lange Zeit nicht entwickelt werden konnten, auch zukünftig nicht zu entwickeln sein werden. Der FNP kann in diesem Zusammenhang nur eine planerische Vorsorge betreiben. Die Aktivierung dieser Flächen muss mit anderen Instrumenten erfolgen.

Die Flächenreserven verteilen sich wie folgt auf die einzelnen Stadtbezirke:

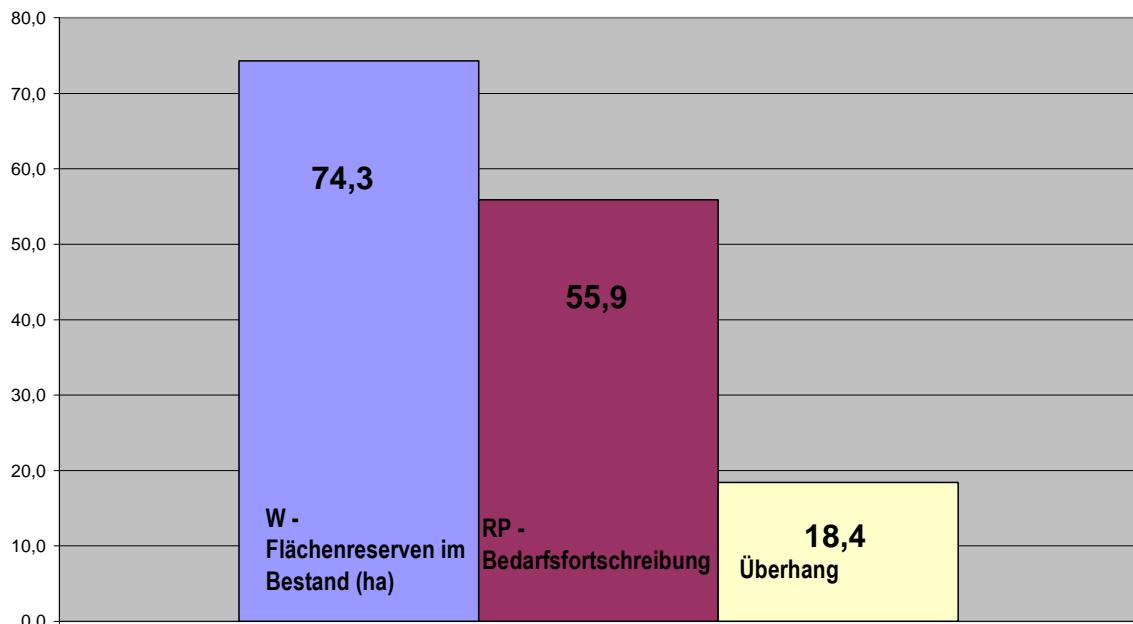
Mitte:	16,4 ha
Nord:	41,8 ha
Hohenlimburg:	13,9 ha
Eilpe/Dahl:	11,1 ha
Haspe:	49,2 ha.

Zum Zeitpunkt der Erhebung wurde gegenüber der Bezirksregierung signalisiert, dass 47,6 ha an Wohnbauflächen, die entweder planerisch nicht mehr gewollt oder als nicht realisierbar gelten aus dem FNP zurückgenommen werden könnten. Dies verminderte die Größe der Flächenreserven auf 84,7 ha. Diesen 84,7 ha steht ein rechnerischer Bedarf von 55,9 ha für die Stadt Hagen gegenüber, so dass sich nach wie vor ein Überhang von 28,8 ha ergibt

Durch weitere Flächenvorschläge für die Rücknahme von Wohnbauflächen aus dem FNP konnte die rechnerische Größe an Flächenreserven um weitere ca. 10 ha verringert werden. So ist derzeit geplant, 58,1 ha an Wohnbauflächenreserven, die bisher aufgrund der schwierigen Topographie oder mangelnder Erschließung bzw. mangelnder Verkaufsbereitschaft der Grundstückseigentümer nicht realisiert werden konnten, als Wohnbauflächen zurückzunehmen. Zieht man diese 58,1 ha Rücknahmeflächen von den Flächenreserven ab, verbleibt ein Überhang von 18,4 ha. (siehe **Grafik 1**).

Grafik 1

ASB- Bilanz Bezirksregierung vom 10.03.2008



2. Gewerbe

2.1 Zukünftiger Bedarf an Gewerbeflächen

Auf der gesamtstädtischen Ebene wurde der Bedarf und das Angebot an zusätzlichen Gewerbeflächen mit den übergeordneten Planungsbehörden erörtert. Als Anhaltspunkt zur Ermittlung der zusätzlichen Gewerbeflächenbedarfe kann der Gebietsentwicklungsplan dienen, der allerdings nur einen Planungshorizont bis 2010 beschreibt. Danach wird der Bedarf an zusätzlichen Gewerbe- und Industrieflächenbereichen (**GIB**) für den Zeitraum 1996 bis 2010 mit 169 ha, d. h. mit etwas mehr als 10 ha pro Jahr beziffert. Bei Fortschreibung der Bedarfe ergäbe sich nach der bisherigen Berechnungsmethode ein zusätzlicher Bedarf von ca. 150 ha an gewerblichen Bauflächen. Aufgrund geänderter Berechnungsgrundlagen gesteht die Bezirksregierung den Gemeinden aber inzwischen niedrigere Bedarfe an Gewerbeflächen zu.

Konkret für die Stadt Hagen bedeutet dies, dass statt der bisherigen 150-160 ha an zusätzlichen Gewerbeflächen für den Planungshorizont bis 2020 nunmehr nur noch ein Bedarf von 108,6 ha an neuen Gewerbeflächen von der Bezirksregierung anerkannt wird. Die Differenz erklärt sich aus der Änderung folgender Eingabewerte des Berechnungsverfahrens:

- Die Anzahl Gewerbeflächen beanspruchender Beschäftigter sank zwischen 1994 und 2005 (jeweiliges Erhebungsjahr) um rund 6000 Personen (schlägt mit rund 14 ha zu Buche).
- 1994 wurde auf dem Höhepunkt der Zuwanderungswelle aus Osteuropa ein Erwerbspersonenzuwachs berücksichtigt, der im Regionalplan für Hagen einen zusätzlichen Grundbedarf von rund 18 ha erzeugte. Auf Grund versiegender Zuwanderung besteht für diese Komponente keine Grundlage mehr
- Schließlich wurde im Rahmen des Gebietsentwicklungsplans für die Darstellung von GIB (Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereiche) ein Planungszuschlag von 20 % (ca. 28 ha) eingerechnet. Hierdurch soll insgesamt sichergestellt werden, dass die Kommune bei der Umsetzung der GIB in gewerbliche Bauflächen der Bauleitplanung einen ausreichenden Entwicklungs- und Handlungsspielraum erhält. Für FNP-Darstellungen kann kein regionalplanerischer Zuschlag erfolgen.

Dieser schematischen Bedarfsfortschreibung sind die tatsächlich verfügbaren Flächenpotentiale gegenüber zu stellen.

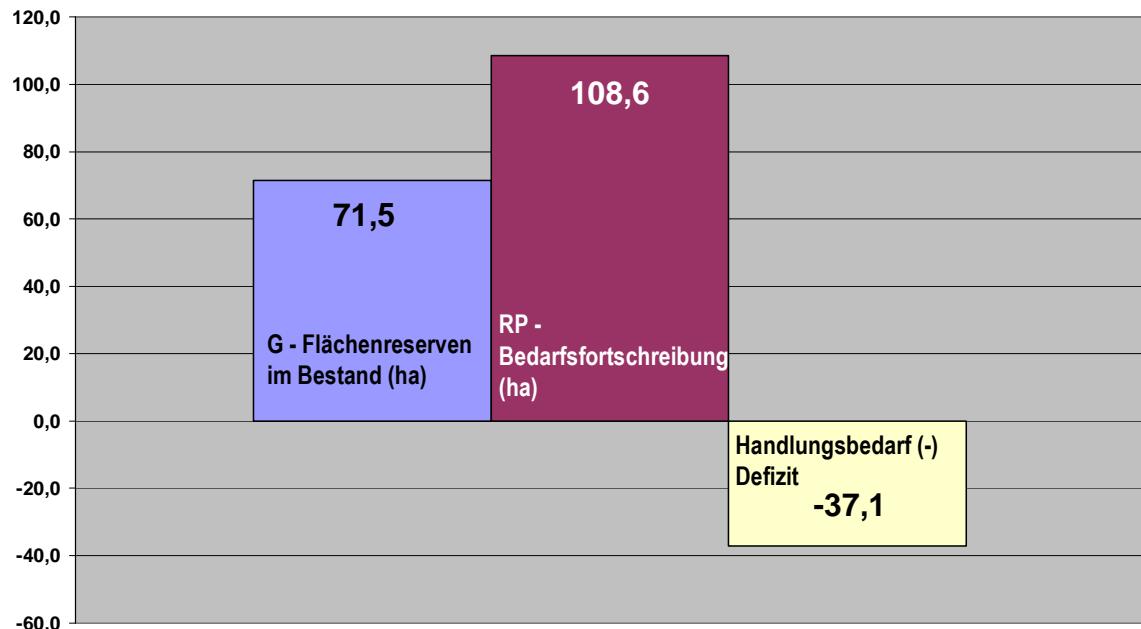
2.2. GIB - Bilanzierung der Bezirksregierung

Die Bezirksregierung hat auf der Grundlage der von der Stadt Hagen ermittelten Gewerbebeflächenreserven im Bestand folgende GIB - Bilanzierung (GIB = Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen) aufgestellt.

Danach verfügt die Stadt Hagen über 71,5 ha gewerblicher Reserveflächen im Bestand. Daraus resultiert ein Fehlbedarf von 37,1 ha an gewerblichen Bauflächen (s. **Grafik 1**).

Grafik 1

GIB-Bilanz Bezirksregierung vom 29.10.2007



2.3 GIB-Bilanzierung der Stadt Hagen

Der von der Bezirksregierung errechnete geringere Fehlbedarf von 37,1 ha an gewerblichen Bauflächen, würde eine weitere gewerbliche Entwicklung in Hagen für die nächsten 15 Jahre stark einschränken. Daher hat die Stadt Hagen nach Bekanntgabe der GIB Bilanz durch die Bezirksregierung in Zusammenarbeit mit dem Servicezentrum Wirtschaft (SZW) und der Wirtschaftsförderung die Flächenreserven im Bestand auf ihre reale Verfügbarkeit hin überprüft. Zusätzlich wurden dann Flächenreserven aus der Bilanzierung herausgenommen, welche in einem absehbaren, kurzfristigen Zeitraum zur Vermarktung anstehen.

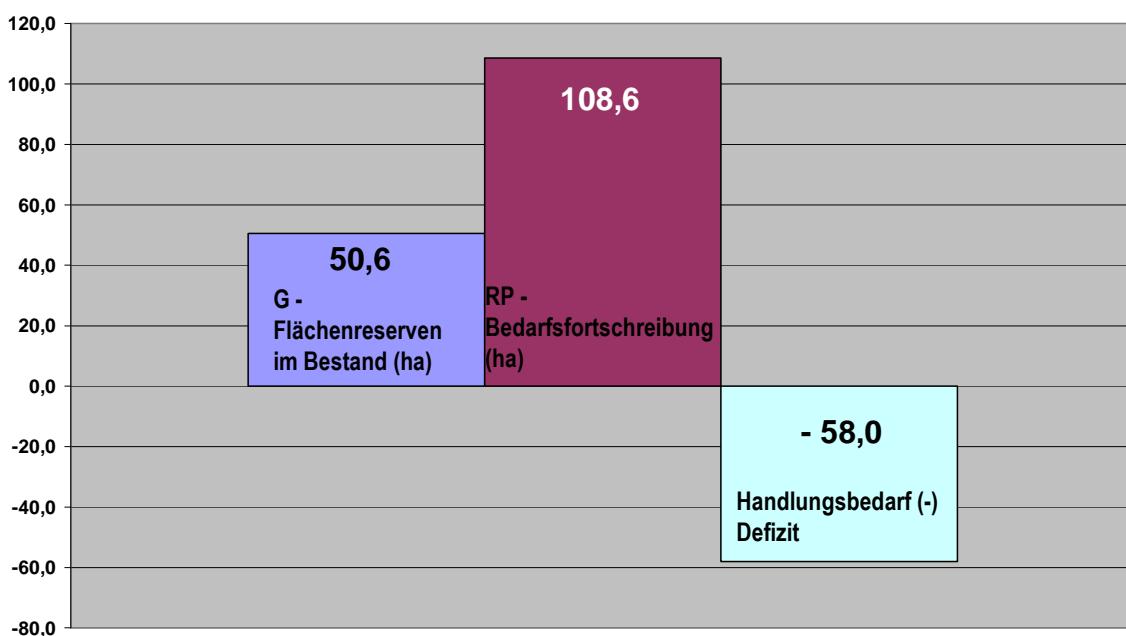
Weiterhin wurde die gewerbliche Bauflächenreserve westlich der Volmarsteiner Straße aus der Bilanzierung herausgenommen, da diese Flächenreserve in einer Größenordnung von ca. 15 ha aufgrund bestehender Restriktionen (wie z.B. der vorhandenen Wohnnutzung im Plangebiet) innerhalb des Planungshorizontes der FNP-Neuaufstellung keine Realisierungschancen hat.

Unter Zugrundelegung der o.g. Parameter für die Neuberechnung des GIB-Bedarfes ergibt sich folgende GIB - Bilanzierung:

Danach verfügt die Stadt Hagen über 50,6 ha an gewerblichen Reserveflächen im Bestand. Daraus resultiert ein Fehlbedarf von 58 ha an gewerblichen Bauflächen (siehe **Grafik 2**).

Grafik 2

GIB- Bilanz Stadt Hagen vom 21.11.2007



3. Fazit

Die Ergebnisse der Bedarfsdiskussion können wie folgt zusammengefasst werden:

Thema Wohnbauflächen

- Neue Flächenwünsche sind nur bei Rückgabe von bisherigen Bauflächen aus dem FNP im Verhältnis 1.5 (Tauschfläche) zu 1.0 (neue Fläche) realisierbar. Dies gilt sowohl für die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes als auch für Einzeländerungen (aktueller Beispiel: für die geplante Wohnbebauung an der Harkortstraße, die im bisherigen FNP noch als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt ist, soll eine um den Faktor 1,5 größere Wohnbaufläche aufgegeben werden)
- Flächen im Flächennutzungsplan, die langfristig für eine Bebauung vorgehalten werden aber kurz- und mittelfristig nicht umgesetzt werden können, belasten die Flächenbilanz der Stadt Hagen und vermindern die Chancen für realistische Entwicklungsoptionen an anderer Stelle (Beispiel: Gehrstraße in Emst oder das Baugebiet Emst IV).
- Die Bauleitplanung ist durch ein aktives Baulandmanagement zu ergänzen, das sicherstellen soll, dass
 - Flächen, tatsächlich und zeitnah entwickelt werden
 - Kosten für die Planung und Entwicklung aus der Wertsteigerung des Grundstückes finanziert werden
 - Grundstücke entsprechend der Nachfrage angeboten werden (z.B. ohne Bauträgerbindung).Um dies zu gewährleisten führt die Verwaltung derzeit bereits Gespräche mit den Eigentümern von zukünftigen Entwicklungsflächen, um durch entsprechende Vereinbarungen bereits vor Einleitung der Bauleitplanung diese Ziele sicherstellen zu können.
- Neben der Entwicklung neuer Bauflächen bleibt die Entwicklung im Bestand eine Hauptaufgabe der Stadtentwicklung. Wie der Masterplan Wohnen festgestellt hat, gibt es einen erheblichen Sanierungsbedarf im Bestand. Neue Investitionen dienen hier auch der Sicherung der vorhandenen Infrastruktur (Kindergärten, Schulen, Einzelhandel etc.). Die Entwicklung neuer Flächen im Außenbereich ist in der Regel nicht kostendeckend, sondern bedeutet eine zusätzliche Investition für den Gemeindehaushalt.

Thema Gewerbegebiete

Im Bereich der Gewerbegebiete stellt sich die Situation etwas anders dar. Hier stehen tatsächlich kaum noch geeignete Flächen zur Verfügung, so dass der anerkannte Bedarf in Höhe von 58 ha durchaus mit den realistischen Flächenpotentialen in Einklang zu bringen ist. Auch hier steht im Vordergrund das Potential an gewerblichen Brachflächen, dass für eine gewerbliche Wiedernutzung zu reaktivieren ist. Hier sind als aktuelles Beispiel die Flächen entlang der Bahnhofshinterfahrung (angefangen von den Flächen der SEWAG

an der Rehstraße, über das Schlachthofgelände, die Varta- und Hawkerflächen sowie die Flächen westlich des Hauptbahnhofes zu nennen). Diese Flächen sind aufgrund der Topografie und der vorhandenen Ver- und Entsorgungseinrichtungen hervorragend für eine gewerbliche Nutzung geeignet. Um diese Entwicklung zu unterstützen hat die Stadt Hagen diese Flächen für das Ziel-2-Förderprogramm des Landes NRW angemeldet. Dies setzt allerdings voraus, dass die Stadt Hagen die erforderlichen Eigenmittel aufbringen kann. Weitere Brachflächenpotentiale liegen im Nahmertal sowie entlang der B7 in Richtung Gevelsberg.

Weiteres Vorgehen

Die Verwaltung schlägt vor, nach Abschluss der Gespräche mit den Grundstückseigentümern, die Gesamtvorlage mit den für Wohnen und Gewerbe vorgesehenen Entwicklungsflächen in die Beratung einzubringen.



STADT HAGEN

Seite 10

Drucksachennummer:
0250/2008

Datum:
22.04.2008

Verfügung / Unterschriften

Veröffentlichung

Ja

Nein, gesperrt bis einschließlich

Oberbürgermeister

Gesehen:

Stadtkämmerer

Stadtsyndikus

Beigeordnete/r

Amt/Eigenbetrieb:

61 Fachbereich Stadtentwicklung und Stadtplanung

Gegenzeichen:

Beschlussausfertigungen sind zu übersenden an:

Amt/Eigenbetrieb:

Anzahl:
