



Beschlussvorlage

öffentlich

Dezernat, Amt / Aktenzeichen	Datum	Drucksache Nr. (ggf. Nachtrag)		
6100 Amt für Stadtentwicklung / 6120/Sw	07.02.2017	2017/5		
Beratungsfolge	Sitzungstermin	Ja	Nein	Enthaltung
Bau- und Wirtschaftsförderungsausschuss	02.03.2017			
Haupt- und Finanzausschuss	20.03.2017			
Stadtverordnetenversammlung	03.04.2017			

Betreff

Strategische Wohnbauflächenentwicklung - Wohnungsbau- und Innenentwicklungsstudie
Hier: Billigungsbeschluss

Beschlussvorschlag

Die Stadtverordnetenversammlung billigt die „Strategische Wohnbauflächenentwicklung - Wohnungsbau- und Innenentwicklungsstudie“ (Stand: 10.02.2017) als Selbstbindung für die Stadtverordnetenversammlung und die Verwaltung.

Problembeschreibung/Begründung

Anlass und Zielstellung

Die Neuruppiner Stadtentwicklungskonzeption 2030 (BV Dr.-Nr.: 2002/127 14. Ergänzung, StVV am 23.02.2015) hat sich zum Ziel gesetzt, den Wohnstandort Neuruppin zu stärken und den Wohnstandort den künftigen Herausforderungen anzupassen.

Ein wichtiger Baustein hierzu ist die räumliche Steuerung und Entwicklung von Flächen für die Wohnnutzung. Die Fontanestadt Neuruppin verfügt hierzu als gesamtstädtische planerische Grundlage über den Flächennutzungsplan (FNP) (BV Dr.-Nr.: 2002/97 8.Ergänzung, StVV am 20.12.2004) als vorbereitenden Bauleitplan. Bebauungspläne konkretisieren die Nutzungszuweisungen als verbindliche Bauleitplanung.

Vor dem Hintergrund veränderter Rahmenbedingungen bei den Bevölkerungs- und Wohnungsmarktprognosen erfolgt mit der o. g. Studie eine Analyse mit der zentralen Fragestellung, inwieweit Anpassungs- und Fortschreibungsbedarfe für die zukünftige Wohnbauflächenentwicklung notwendig sind und welche ggf. notwendigen Schlussfolgerungen und Instrumente in Hinblick auf prognostizierte Nachfragebedarfe planerisch empfohlen werden können.

Bevölkerungs- und Haushaltsprognose, Bedarfsermittlung Wohnraumnachfrage bis 2030

Die Aktualisierung der Bevölkerungsprognose des Landes stellt für die Fontanestadt eine stabilere Bevölkerungsentwicklung in Aussicht. Die Verwaltung geht bis 2020 von einer Zunahme der Bevölkerungszahl auf 32.186 Wohnungsnachfragende aus. Danach stellt sich voraussichtlich ein gegenläufiger Trend ein und die Einwohnerzahl soll auf 30.024 im Jahr 2030 sinken (Seite 9 ff der Studie). Betrachtet man jedoch die Zahl der Haushalte und den Trend der geringen Haushaltsgrößen, entspricht die Zahl von 2030 ungefähr der von 2016. Bei der Berechnung der Wohnraumnachfrage wurde eine zusätzliche Nachfrage von ca. 800 Wohneinheiten (WE) bis zum Jahre 2030 ermittelt.

Handlungsfelder

Die Fontanestadt legt für die strategische Wohnbauflächenentwicklung ein Leitbild fest, welches den Vorrang der Innenentwicklung unterstützt. Hierfür wurden Bewertungskriterien für die Handlungsfelder und Potentiale festgelegt, welche darauf abzielen, die Wohnbauflächenentwicklung insbesondere an vorhandene Infrastrukturen, wie z.B. Nähe zu Bus- und Bahninfrastrukturen, Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen, soziale Einrichtungen, zu konzentrieren. Der o. g. Vorrang der Innenentwicklung bettet sich in die grundsätzlichen Zielstellungen der bisherigen Flächennutzungsplanung und Neuruppiner Strategie 2030 ein.

Es werden für die Fontanestadt Neuruppin einzelne Handlungsfelder in Hinblick auf die weitere Aktivierung von Wohneinheiten zu den Nachfragepotentialen vorgeschlagen. Im Mittelpunkt steht dabei die Nutzung bestehender Bauten und Infrastrukturen.

Die Handlungsfelder sind:

- Sanierungspotential
- Baulückenprogramm
- Prioritätenliste zur Abarbeitung von Planvorhaben im Bereich Bauleitplanung
- Innenentwicklung
- Mittel- und langfristige Angebotsplanung.

In Betrachtung und Auswertung der ersten drei Handlungsfelder ergibt sich ein (mögliches) Wohnbaupotential von zirka 875 WE. Davon bestehen ca. 275 WE als Potential in der Altstadt/Innenstadt. Eine vollständige Aktivierung erscheint nicht realistisch (u.a. andere Verwertungsinteressen). Allein die Reserven innerhalb rechtswirksamer Bebauungspläne liegen bei ca. 330 WE. In der Aktivierung von Baulücken liegt ein beträchtliches Potential. Ein Baulückenprogramm kann zur Aktivierung beitragen. Die Prioritätenliste Bauleitplanung wird parallel zu dieser Beschlussvorlage eingebracht (siehe Dr.-Nr.: 2002/126 16.Erg., StVV am 03.04.2017) und berücksichtigt die Erkenntnisse der Studie dahingehend, dass eine verstärkte Fokussierung von Bauleitplänen zu Zwecken der Wohnnutzung berücksichtigt wurde.

Weitere Innenentwicklungsprojekte sollen der Ergänzung des Angebots dienen und den Wohnungsmarkt im städtebaulich integrierten Kernstadtbereich ergänzen. Als mittel- und langfristige Wohnbaupotentiale sind u.a. die Vorstadt Nord (bis zu 190 WE) und die Rheinsberger Vorstadt (ca. 75 WE) in Hinblick auf ihre Lagegunst und stadträumliche Einbindung günstig zu betrachten. Sie liegen an der bestehenden Infrastruktur und stellen eine städtebauliche Arrondierung dar. Entwicklungshemmnisse sind insbesondere fehlende Grundstücksverfügbarkeiten und Altlasten. Für die Vorstadt Nord erscheint eine vorgeschaltete Machbarkeitsstudie aufgrund ihrer Altlastenproblematik als notwendig.

In Ergänzung der o. g. Handlungsfelder wird die Erstellung einer Wohnungsmarktstudie empfohlen. Diese soll insbesondere den Fokus auf qualitative bzw. nachfragegerechte Aspekte legen. Besondere Bedürfnisse und Nachfragegruppen sollen hierbei ermittelt werden. Eine Beauftragung der vorgenannten Studie (Produktkonto 511015431600) ist für das 1. Halbjahr 2017 vorgesehen.

Anlage:

Strategische Wohnbauflächenentwicklung - Wohnungsbau- und Innenentwicklungsstudie (Stand: 10.02.2017)

finanzielle Auswirkungen

Gesamtaufwendungen Ergebnishaushalt	
Gesamtauszahlungen Finanzhaushalt	
Folgekosten	
einmalige / laufende Haushaltsbelastung	
Veranschlagung im Haushaltsplan	
Erträge/Einzahlungen	
keine finanziellen Auswirkungen	durch diesen Beschluss selber: keine

Datum

**Golde
Bürgermeister**