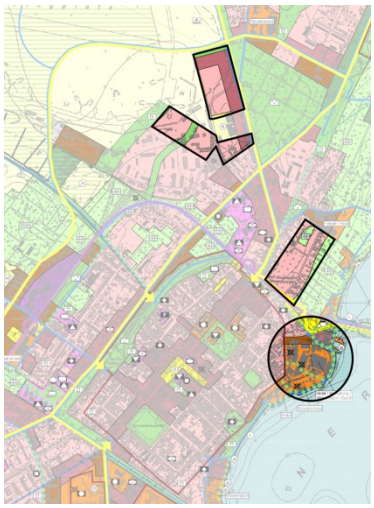
Strategische Wohnbauflächenentwicklung

Fontanestadt Neuruppin



Wohnungsbau- und Innenentwicklungsstudie

Verantwortlich **Fontanestadt Neuruppin**
Projektbearbeitung durch: **Fontanestadt Neuruppin**
Amt für Stadtentwicklung
Karl-Liebknecht-Straße 33/34
16816 Fontanestadt Neuruppin

Sabine **Supke** [Leiterin Amt für Stadtentwicklung]
Tel.: 03391 – 355 700
Mail: sabine.supke@stadtneuruppin.de

Jan **Juraschek** [Amt für Stadtentwicklung]
Markus **Schwarzenstein** [Amt für Stadtentwicklung] - Ersteller

www.neuruppin.de

Stand vom **10.02.2017**

Vorgesehene **Beschlussfassung** der Stadtverordnetenversammlung am **03.04.2017**

Inhaltsverzeichnis

0- Anlass ... 4
1- Rahmenbedingungen ... 5
a. Bundesrepublik Deutschland ... 5
b. Landes- und Regionalplanung ... 5
c. Flächennutzungsplan der Fontanestadt Neuruppin ... 6
d. Wanderungsverhalten ... 7
2- Prognosen ... 9
a. Bevölkerung ... 9
b. Wohnungsmarkt und Haushalte ... 12
c. Bedarfsermittlung Wohnraumnachfrage bis 2030 ... 14
3- Leitbild Wohnbauflächenentwicklung ... 18
a. Herleitung ... 18
b. Strategie ... 20
c. Methode ... 21
d. Aktivierung der Baupotentiale ... 24
4- Handlungsfelder ... 26
a. Sanierungspotential ... 26
b. Baulückenprogramm ... 28
c. Prioritätenliste zur Abarbeitung von Planvorhaben im Bereich Bauleitplanung ... 30
d. Innenentwicklungspotentiale ... 33
e. Mittel- und langfristige Entwicklung ... 35
5. Zusammenfassendes Fazit ... 41
6. Literaturverzeichnis ... 44
7. Abbildungsverzeichnis ... 45

0- Anlass

Die Fontanestadt Neuruppin hat sich als attraktiver Wohn- und Arbeitsort im Land Brandenburg behauptet. Als Regionaler Wachstumskern und Mittelzentrum ist die Stadt Anker im ländlichen geprägten Nordbrandenburg und hält die eigene Bevölkerungszahl durch stetige Wanderungsgewinne konstant. Stetige Veränderungen in der Wohnraumnachfrage belegen, dass bei gleichbleibender Bevölkerungszahl Anpassungen am Wohnungsmarkt erforderlich sind. Die heutigen Wohnraumbedarfe streben nach einem größeren individuellen Flächenverbrauch, Haushalte werden mit weniger Mitmenschen geteilt – diese Entwicklung soll sich in den nächsten Jahren weiter fortsetzen. Der Neuruppiner Wohnungsmarkt ist durch eine geringe Leerstandsquote und stabilen Immobilienmarkt gekennzeichnet. Mit der jüngsten Bevölkerungsvorausschätzung des Landes Brandenburg wird der Fontanestadt Neuruppin weiterhin eine stabile Entwicklung prognostiziert. Der Wohnungsmarkt wird durch den kalkulierten leichten Bevölkerungszuwachs und dem Druck auf die Wohnungsmärkte in der Region für die Fontanestadt bis 2020 eine stärkere Anspannung in den nächsten Jahren erforderlich machen.

Eine genaue Betrachtung der Prognosen und des Wohnungsmarktes ist daher notwendig, um die heutige Situation genauer bewerten zu können. Rückschlüsse aus der Analyse zeigen notwendige Handlungsempfehlungen auf. Die letzte umfassende Betrachtung gab es mit der Aufstellung des Flächennutzungsplans im Jahr 2004. Die integrierten Entwicklungskonzepte, die in der Zwischenzeit erstellt wurden, haben das Wohnen insbesondere aufgrund von Flächenreserven und der Bedarfsprognosen als ausreichend bewertet. Die NeuruppinStrategie 2030 stellt insbesondere die Stadtsanierung und die Fehrbelliner Vorstadt in den Handlungsschwerpunkt der Wohnraumversorgung. Als besonderer Wohnstandort steht das Seetorviertel mit einer touristischen Prägung in der Entwicklung. Das erschlossene Baugebiet der Fehrbelliner Vorstadt enthält nur noch vereinzelte Baugrundstücke und die Altstadt hat einen hohen Sanierungsstand erreicht. Damit erhöht sich der Entwicklungsdruck in den Randbereichen der Fontanestadt. Die Wohnungsbau- und Innenentwicklungsstudie soll deswegen den Schwerpunkt auf weitere aktivierbare Baupotentiale legen, nachdem die Prognosen überprüft und angepasst wurden.

Die langfristige Bevölkerungsprognose für die Fontanestadt legt zurzeit mit dem Leitbild der nachhaltigen Stadtentwicklung, die Konzentration auf die Innenentwicklung nahe. Die Stadtentwicklungsziele aus der NeuruppinStrategie 2030 sollen dahingehend konkretisiert und weiterentwickelt werden. Aufgezeigte Entwicklungspotentiale sollen in den Fokus der Stadtentwicklung gerückt werden und so eine schonende Siedlungsentwicklung in den nächsten Jahren ermöglichen. Mögliche Defizite können durch Wohnbaulandausweisung in der Flächennutzungsplanung ausgeglichen werden. Damit dient die Studie auch als Baustein für die anstehende Überarbeitung des Flächennutzungsplans. Die Studie soll ferner als Grundlage zur Stärkung Neuruppins als Wohnstandort beitragen und dadurch weiter an Attraktivität als Investitions- und Arbeitsort gewinnen.

1- Rahmenbedingungen

a. Bundesrepublik Deutschland

Mit der Novellierung des Baugesetzbuches (BauGB) 2011 wurde im §1a Absatz 2 BauGB die Innenentwicklung definiert und zeigt vorrangig zu berücksichtigende Potentiale auf. Diese sind vorrangig gegenüber Planungen im Außenbereich – insbesondere landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie Wald – zu bevorzugen. Die Studie wird daher die Reserven für bauliche Nutzungen hinsichtlich Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und anderer Nachverdichtungsmöglichkeiten prüfen. In die Prüfung mit inbegriffen ist die Aktivierbarkeit und die Nutzbarkeit, denn nur dem Zweck genügende Innenentwicklungspotentiale sind anrechenbare Reserven.[1]

> *§1a (2) BauGB :Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Die Grundsätze nach den Sätzen 1 und 2 sind in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 zu berücksichtigen. Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.*

Durch das aktive Aufzeigen der innerstädtischen Potentiale kann die gezielte Nachverdichtung die Fontanestadt Neuruppin die Stadtentwicklung positiv beeinflussen. Die Aktivierung bereits erschlossener Flächen beugt unnötigen Flächenverbrauch entgegen, wodurch das 30-Hektar-Ziel der Bundesregierung unterstützt wird. Das Ziel, bis 2020 den Flächenverbrauch auf nur noch 30 ha pro Tag zu verringern, wurde 2002 in der nationalen Nachhaltigkeitsstrategie festgelegt. Der derzeitige Flächenverbrauch im Jahr 2014 liegt bei 63 ha pro Tag.[2] Die Innenentwicklung zu stärken, bedeutet dabei die Nutzung, Verstetigung und Kompaktheit der bestehenden Stadtstruktur zu verfolgen und damit den Zielen der Leipzig Charta zur nachhaltigen europäischen Stadt, die durch die Ministerinnen und Minister der Mitgliedsstaaten festgehalten wurden, zu entsprechen.

b. Landes- und Regionalplanung

In der Gemeinsamen Landesplanung Berlin-Brandenburg sind im Landesentwicklungsplan (LEP B-B) Ziele und Grundsätze zur Steuerung der Siedlungsentwicklung enthalten. Sie fügen sich in das bereits gezeichnete Bild ein. Als Grundsatz gilt, dass die Siedlungsentwicklung vorrangig in bisher nicht ausgeschöpften Entwicklungspotentialen innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur zu erfolgen hat (4.1(G)). Ziele der Raumordnung in Bezug zur Wohnbaulandentwicklung der Fontanestadt Neuruppin fordern den Siedlungsanschluss (4.2(Z)), Vermeidung zur Entwicklung von Streu- und Splittersiedlungen (4.3(Z)) sowie die Möglichkeit als Zentraler Ort weitere Wohnsiedlungsflächen auszuweisen(4.5(Z)). Ein weiterer Grundsatz betrifft die Fontanestadt als ehemaliger Militärstandort mit dem Punkt 4.4. Konversionsflächen mit Siedlungsanschluss können bedarfsgerecht einer Siedlungsentwicklung zugeführt werden.[3]

---

[1] Klinge (2015): Aktuelle Herausforderungen in der Flächennutzungsplanung, vhw-Seminar SN 159448

[2] Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit[online] Quelle: http://www.bmub.bund.de/themen/strategien-bilanzen-gesetze/nachhaltige-entwicklung/strategie-und-umsetzung/reduzierung-des-flaechenverbrauchs/ [Zugriff am 1.12.2015]

[3] Gemeinsame Landesplanung (2009): Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg(LEP B-B), Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg, Seite 19

Regionalpläne konkretisieren die Festsetzungen der Landesplanung und treffen eigenständige Festlegungen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raumes. Die hier zuständige Regionale Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel steuert mit dem Regionalplan „Windenergienutzung“ (in Kraft seit 11.09.2003) und dem Regionalplan „Rohstoffsicherung“ (in Kraft seit 29.11.2012). Zurzeit gibt es einen in Aufstellung befindlichen Regionalplan „Freiraum und Windenergie“. Damit werden auf Ebene der Regionalplanung keine weiteren Aussagen zur Siedlungsentwicklung getroffen.[4]

Zurzeit schreibt die Gemeinsame Landesplanung Berlin – Brandenburg die Landesplanung fort. Der Entwurf des Landesentwicklungsplans Hauptstadtregion (LEP HR) weist dabei die Mittelzentren als Schwerpunkte für Wohnsiedlungsflächen aus. Dabei soll es durch die Landesplanung keine quantitative Beschränkung zur Ausweisung geben, geboten bleibt weiterhin eine bedarfsgerechte Entwicklung der Wohnsiedlungsflächen. Ergänzend werden für Berlin und das Umland Mittelzentren im Weiteren Metropolenraum mit Entlastungsfunktion definiert. Wenn dort lebende Personen innerhalb von 60 Fahrminuten per Schiene einen Berliner Verteilbahnhof erreichen, sollen die Kommunen ihr Umfeld der Schienenhaltepunkte vorrangig der Wohnversorgung zuführen. Neuruppin liegt mit dem Ausbau der Kremmener Bahn innerhalb der Kriterien. Die Zielstellungen des LEP HR sind nach Beschluss der beiden Länder zu berücksichtigen.

c. Flächennutzungsplan der Fontanestadt Neuruppin

Der Flächennutzungsplan der Fontanestadt wurde 2004 erstmalig rechtswirksam aufgestellt (rechtswirksam seit dem 23.03.2005). Durch die Ausweisung von Wohnbauflächen legt das Planwerk die städtebauliche Entwicklung für die nächsten 10 bis 15 Jahre fest. Als Zielzahl wurde eine politisch angestrebte Bevölkerungszahl von 35´000 Einwohnern definiert. Als damaliges Mittelzentrum mit Teilfunktion eines Oberzentrums sollten der Fontanestadt Entwicklungsmöglichkeiten eingeräumt werden. Die heutige Bevölkerungszahl beträgt mit 31´315 einen höheren Nachfragewert als die damals prognostizierten 30´600 Einwohner des Landesamtes.

Der heutige Wohnungsmarkt in der Fontanestadt hat mit einer Leerstandsquote von etwa 4% Prozent einen sehr niedrigen Wert. Dabei entstanden in den letzten Jahren viele Wohneinheiten, insbesondere im Ein- und Zweifamilienhaussektor. Die Neubaugebiete Keglitz und Fehrbelliner Vorstadt sind bis auf vereinzelte Baulücken fertiggestellt.

Die Entwicklung der Vorstadt Nord stagniert aufgrund der Altlastenproblematik. Hier befindet sich mit ca. 5 ha die größte zusammenhängende unerschlossene Wohnbaufläche. Die zweitgrößte und zentralste Flächenreserve liegt nördlich des Bahndamms entlang der Hans-Thörner-Straße mit ca. 4 ha. Im Ortsteil Karwe wird zurzeit eine Wohnbaufläche (>1 ha) durch den Bebauungsplan Nr.49 „Bahnhofstraße Karwe“ in die verbindliche Bauleitplanung überführt – eine Veräußerung der Baugrundstücke ist für die Jahre 2017/18 vorgesehen. Damit verfügt die Fontanestadt innerhalb der Wohnbauflächen sowie gemischten Bauflächen mit hohem Wohnanteil über eine Flächenreserve von insgesamt ca. 9 ha Bauerwartungsland.

Mit der Aufstellung des Flächennutzungsplanes wurden Hauptziele der Stadtentwicklung beschlossen. Diese treffen grundsätzliche Aussagen zur Siedlungsentwicklung und zum Thema Wohnen. Wohnortnahe Versorgungseinrichtungen oder eine stadtverträgliche Verkehrsentwicklung sind dabei gesondert zu berücksichtigen. Diese Grundsätze sind für eine weitere Entwicklung der Wohnbauflächen zu beachten.[5] Des Weiteren werden Siedlungsschwerpunkte mit der Neuruppiner Kernstadt (hier zusammenhängend bebaute

[4] Regionale Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel (2016): Internetpräsenz – Startseite, Planwerke (Zugriff am 11.10.2016)
[5] Fontanestadt Neuruppin (2004):Flächennutzungsplan Neuruppin, Erläuterungsbericht Seite 14 ff.

Innenstadt), Alt Ruppin, Gildenhall, Lindenallee/Wuthenow sowie die Entwicklungsbereiche Treskow, Vorstadt Nord und Fehrbelliner Vorstadt benannt.[6]

d. Wanderungsverhalten

Deutschlandweit hat sich die reine arbeitsbezogene Wanderungsbewegung, die sich insbesondere von Nord nach Süd und von Ost nach West ausgebildet hat, abgeschwächt und wird durch ein anderes Wanderungsverhalten überformt. Die Wanderungsbewegung wird jetzt geprägt von Ausbildungssuchenden und Berufsanfängern, also insbesondere junge mobile Menschen. Diese ziehen aus den Schrumpfungsregionen in die attraktiven Großstädte. Dabei spielt die wirtschaftliche Stärke und die Auswahl von Arbeitsplätzen eine untergeordnete Rolle. Wichtiger erscheint die Wohnortqualität. Das spiegelt sich auch im Pendelverhalten wider. So nehmen die Schwärmer teils weite Pendelstrecken auf sich, wie z. B. tägliche Arbeitsstrecken von Berlin nach Wolfsburg oder Frankfurt/Oder. [7] Als attraktiver Wohnort hat die Fontanestadt gute Voraussetzung die allgemeinen Entwicklungen zu berücksichtigen und sich stärker zu profilieren.

Region Nordwestbrandenburg

Die Betrachtung der Abwanderung aus Nordwestbrandenburg belegt dieses Wanderungsverhalten auch für die Region. Schwarmstädte sind hier insbesondere Berlin, Leipzig, Rostock und Hamburg. Als einzige Stadt kann die Fontanestadt den Wegzug der jungen Schwärmer durch ein eigenes positives Wanderungssaldo in den Landkreisen Prignitz und Ostprignitz-Ruppin ausgleichen. Dabei besitzt die Fontanestadt ein eigenes Hinterland, in welchem sie das Zentrum der Wanderungsbewegung bildet. Als größte Stadt der Region kann die Fontanestadt offenbar durch ihre gute Lebensqualität und Arbeitsplatzdichte eine attraktive Wohnortqualität aufweisen. Insbesondere zeigt sich das bei der Betrachtung der jüngeren Bevölkerungsgruppen. Mit 16,2% liegt der Anteil der jüngeren Menschen (20-35 Jahre) merklich über dem Durchschnitt des Landkreises mit 13,2%. Die Erweiterung des Betrachtungsraumes bis 40-jährige unterstreicht die Bedeutung der Fontanestadt als Standort für Berufsanfänger und jüngere Erwerbstätige auch gegenüber den Städten Wittenberge und Perleberg. Dagegen sind die Anteile in den Schwarmstädten deutlich höher mit zum Beispiel 23,9% in Rostock. Die Konzentration der jungen Bevölkerung auf diese attraktiven Orte bezieht sich auf die Angebotsauswahl öffentlicher Kristallisationspunkte (wie Bars, Kneipen, Kino, Theater, Veranstaltungen, Vereine etc.) und die Anzahl der gleichaltrigen Personen in Fahrradentfernung zum gemeinsamen Teilen der eigenen Bedürfnisse. Hierbei verstärkt sich die Wirkung mit der Anzahl der Schwärmer.

Dennoch wird für die Fontanestadt der Status als „versteckte Perle“ konstatiert. Neuruppin kann für die Region die urbane Ankerfunktion noch stärker ausprägen. Damit werden Teile des Wegzugs in die Schwarmstädte gebunden und die Attraktivität der Region in Gesamtheit gestärkt. Dafür ist seitens der Raumordnungspolitik die Bündelung öffentlicher Funktionen (Kreissitz, Verwaltungen, Bildungseinrichtungen, Einzelhandel) „versteckten Perle“ von Vorteil. Die Fontanestadt sollte als Kommune dabei die öffentlichen Kristallisationspunkte stärken sowie den Bedürfnissen der jüngeren Bevölkerung (20 -35 Jahre) Rechnung tragen, um sich somit als kleine Schwarmstadt positionieren.[8]

In diesem Kontext muss die strategische Wohnbauflächenentwicklung für die jüngeren Bevölkerungsgruppen bezahlbaren Wohnraum in der Innenstadt sichern. Die Wohnortwahl basiert auf weichen Standortfaktoren (Altstadt/-nähe, Mischnutzung, Urbanität) und ist damit noch restriktiver als eine reine

[6] Fontanestadt Neuruppin (2004):Flächennutzungsplan Neuruppin, Erläuterungsbericht Seite 14 ff., Seite 19

[7] Braun(2016): Ist die Kommunalisierung der Wohnungswirtschaft die richtige Antwort auf die Wohnungsknappheit?, VHW Forum Wohnen und Stadtentwicklung 2/2016, Seite 85 ff.

[8] empirica ag(2016):Abwanderung aus Nordwestbrandenburg, Folgen und strategische Lösungen

Innenentwicklungsstrategie. In der fortgeschrittenen Lebensphase folgt meist die Eigentumsbildung (Eigentumswohnung, Hausbau/-kauf). Die Fontanestadt sollte ein ausreichendes Angebot dafür sicherstellen.

Zurzeit profitieren einige Umlandgemeinden (Dabergotz, Märkisch Linden, Storbeck-Frankendorf, Herzberg) und verzeichnen ein positives Wanderungssaldo gegenüber der Fontanestadt.[9]

Kernaussagen Rahmenbedingungen

- Die Fontanestadt Neuruppin ist der attraktive Wohnstandort mit urbaner Ankerfunktion in Nordwestbrandenburg.
- Die Fontanestadt profitiert vom Wanderungsverhalten aufgrund der vorhandenen hohen Lebensqualität.
- Die Nachfrage an städtischem Wohnen (Altstadt/-nähe, Mischnutzung und Urbanität) wird von der zu ziehenden jüngeren Bevölkerung (20-35 Jahre) nachgefragt und verfügt damit über ein Alleinstellungsmerkmal in Nordwestbrandenburg.
- Mit der Vorstadt Nord und der Erweiterung der Rheinsberger Vorstadt gibt es im Flächennutzungsplan der Fontanestadt Wohnungsbauentwicklungsmöglichkeiten in guter Lage.
- Die Landesplanung trägt der Fontanestadt eine gesonderte Entlastungsfunktion als Wohnstandort mit (noch herzustellender) guter Schienenanbindung direkt nach Berlin zu.

[9] empirica ag(2016):Abwanderung aus Nordwestbrandenburg, Folgen und strategische Lösungen, Karte 5: Wanderungssaldo 2011-2015 pro 1000 Einwohner der Gemeinde Neuruppin p.a.

2- Prognosen

a. Bevölkerung

Bestandsentwicklung

Die Bevölkerungsentwicklung ist in den letzten Jahren auf einem stabilen Niveau verlaufen. Seit 2012 kann die Fontanestadt leichte Gewinne verzeichnen, insbesondere der städtische Kernbereich profitiert von dieser Entwicklung. Die Neuruppiner Ortsteile verzeichnen einen moderaten Verlust ihrer Einwohnerzahl. Damit zeigt sich vor allem die Attraktivität der Stadt Neuruppin mit seiner städtebaulichen Qualität und Nutzungsvielfalt, welche neben vielseitigen Wohn- und Arbeitsorten eine Auswahl an Dienstleistungen und Freizeitangeboten mit sich bringt (siehe 1.d. Wanderungsverhalten). Das spiegelt sich in positiven Wanderungsbilanzen wieder. 2009 bis 2012 verzeichnet die Fontanestadt durchschnittliche Wanderungsgewinne von 115 Personen pro Jahr. Insbesondere erhält die Stadt Zuwanderung aus dem direkten Umland.[10] In der Bevölkerungsvorausschätzung werden im Weiteren Metropolenraum für größere Städte Wanderungsgewinne gegenüber angrenzenden Gemeinden bilanziert. Dies wird auf den Zuzug älterer weniger mobiler Menschen zurückgeführt. Sie profitieren von den guten Betreuungs- und Versorgungsangeboten.[11]

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Gesamtstadt	30.616	**30.723**	**30.818**	**30.839**	30.756	**30.941**	**31.259**	**31.315**
Kernstadt	24.186	**24.245**	**24.333**	24.250	**24.271**	**24.463**	**24.829**	**24.931**
Ortsteile	6.807	6.702	6.642	6.589	6.485	6.478	6.430	6.384

Abbildung 1 Bevölkerungsentwicklung 2008 – 2015

Der Kernstadtbereich mit der Altstadt und den vorgelagerten Stadtvierteln wie auch die Wohnkomplexe I – III bilden aufgrund der kompakten Siedlungsstruktur einen attraktiven Wohnort. Für Ältere sowie für die neue junge Generation (geprägt durch neues Mobilitätsverhalten) trägt die wohnungsnahe Infrastruktur zur Standortwahl immer stärker bei (siehe Abb.3).[12] Dies erklärt nicht nur die Wanderungsgewinne der Kernstadt, sondern auch die insgesamt gegenteilige Entwicklung der Neuruppiner Ortsteile (siehe Abb. 4).

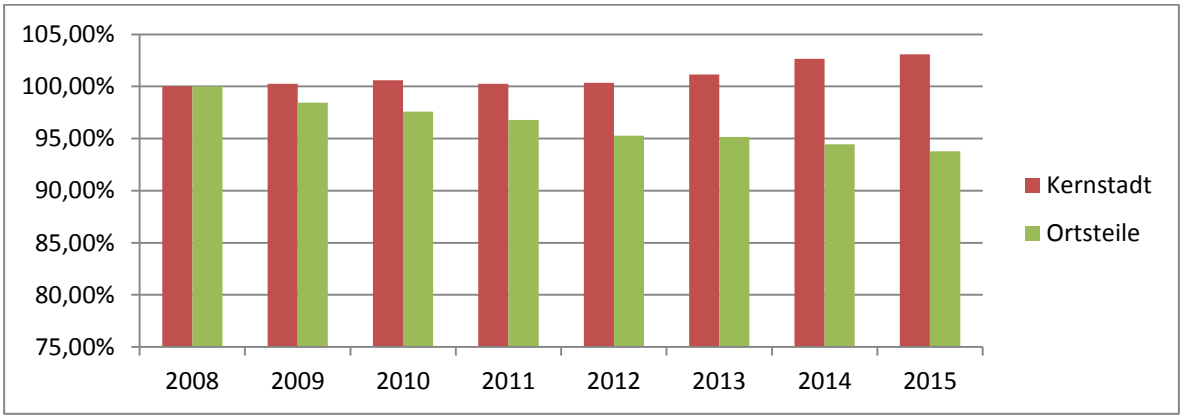


Abbildung 2 Bevölkerungsentwicklung der Kernstadt und Ortsteile in Relation zum Jahr 2008

[10] Fontanestadt Neuruppin(2014), NeuruppinStrategie 2030 Teil 1: Status, S.20
[11] LBV (2015) Bevölkerungsvorausschätzung 2014 bis 2030, Ämter und amtsfreie Gemeinden des Landes Brandenburg, Seite 7
[12] Frinken, Richard (2015): Zurück in die Innenstädte, Integrierte Innenentwicklung und Lärmschutzpolitik, PLANERIN 5/2015 Seite 43

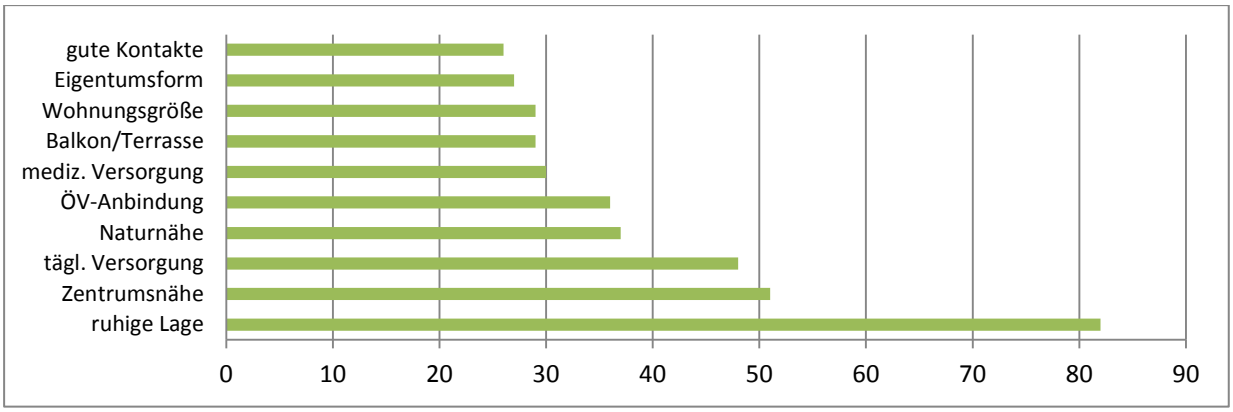


Abbildung 3 Befragung: Faktoren zur Wohnqualität

Während stadtnahe Ortsteile über moderate Verluste verfügen, gibt es in den entfernteren Ortsteilen höhere Verluste. Stöffin kann als autobahnnaher Wohnstandort profitieren und hält trotz der Entfernung die Bevölkerungszahl mit leichten absoluten Gewinnen und korrespondiert mit einer ähnlichen Zunahme wie die Umlandgemeinden Stadt Fehrbellin und Amt Temnitz. Die jeweilige Entwicklung der Ortsteile vom Jahr 2008 bis 2015 kann in der Abbildung 4 abgelesen werden.

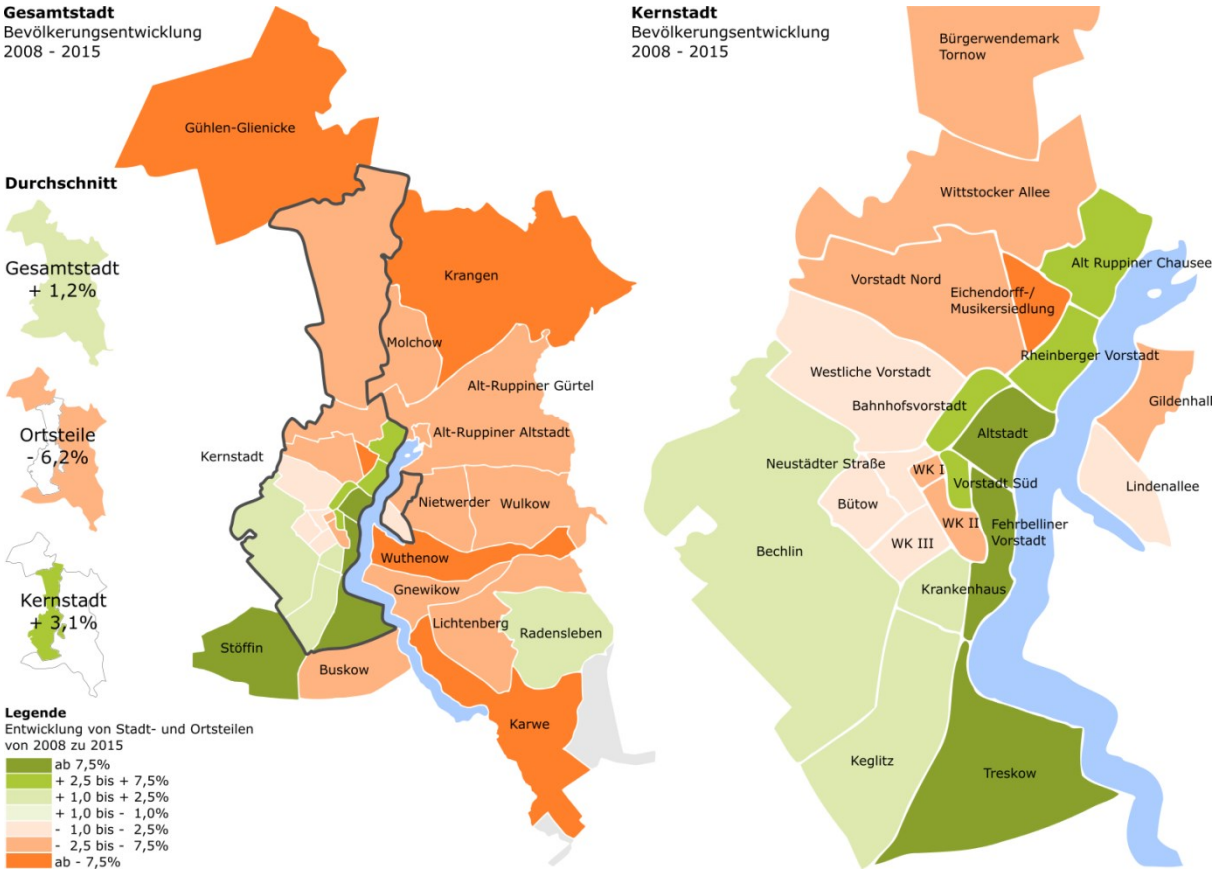


Abbildung 4 Bevölkerungsentwicklung der Stadt- und Ortsteile in Relation zum Jahr 2008

Bevölkerungsprognose

Mit der neuen Bevölkerungsvorausschätzung des Landesministeriums Bauen und Verkehr vom Dezember 2015 wurde die Aussage bezüglich der Entwicklung in der Fontanestadt nach oben korrigiert. Die vergangene Vorausschätzung sah demgegenüber bis 2020 eine stabile, aber um 1000 Einwohner geringere Entwicklung vor.

Die Differenz der beiden Prognosen wird zum Jahr 2030 größer. Zuletzt wurde mit 27.191 Einwohnern für die Fontanestadt kalkuliert[13], währenddessen in der jüngsten Vorausschätzung 29.064 Einwohnern zum Jahr 2030 prognostiziert werden. Im Prognosezeitraum ist mit einer wesentlich stabileren Bevölkerungsentwicklung zu rechnen. Mittelfristig sieht das Landesamt für Bauen ein leichtes Bevölkerungswachstum von 30.345 Einwohnern (2013) um 855 auf 31.200 Einwohnern (2020) voraus.[14]

Mit der NeuruppinStrategie 2030 hat die Fontanestadt Neuruppin erst im Frühjahr 2014 ihr integriertes Stadtentwicklungskonzept fortgeschrieben. In dem Konzept sind zwei Prognosefächer entwickelt worden. Im Leitbildszenario sollen durch die Attraktivität einerseits auf dem Neuruppiner Arbeitsmarkt und anderseits durch besondere Wohnmöglichkeiten (Altstadtsanierung, innerstädtische Eigenheime in der Fehrbelliner Vorstadt) Zuzüge generiert werden. Dagegen nimmt das Stagnationsszenario denkbar negative Rahmenbedingungen in die Prognose auf (Verlust von Arbeitsplätzen sowie ausgeglichenen Zuzug). Dabei gilt das Leitbildszenario als Grundlage für das Verwaltungshandeln.[15] Diese städtischen Prognosen sind deswegen an die neue Bevölkerungsvorausschätzung des Landes anzupassen.

Die deutlich positiv ausfallende Prognose ersetzt die Zielzahlen der NeuruppinStrategie 2030. Allerdings werden die Landesdaten an die städtisch erhobenen Daten angeglichen. Dafür wird die Differenz von 596 Einwohnern des Erfassungsjahres 2013 addiert. Damit geht die Fontanestadt bis 2020 von einem Planbedarf für 31.796 Einwohner mit Erstwohnsitz aus. Für das Jahr 2030 wird die Prognose auf 29.660 Einwohner angepasst. Wie in der NeuruppinStrategie 2030 schon begründet, ist ein Wohnbedarf der Einwohner mit Zweitwohnsitz in der Fontanestadt mit einzurechnen. Dabei wird angenommen, dass jeder Zweite eine Wohnung nachfragt.[16] Gekoppelt an die Entwicklung der Einwohner mit Erstwohnsitz wird der Anteil der Einwohner mit Zweitwohnsitz angerechnet. Aufgrund der eingeführten Einwohner mit Zweitwohnsitz im Jahr 2014 werden als Grundlage die Jahre 2014 und 15 herangezogen (750 und 768 ZW ggü. 1.381 ZW 2013). Wohnungsnachfragend sind daher bis 2020 32.186 Einwohner sowie 30.028 im Jahr 2030.

Bevölkerungsprognose	**2013**	**2020**	**2030**
Vorausschätzung (LBV)	*30.345*	*31200*	*29064*
Erstwohnsitze (Stadt)	30.941	31.796	29.660
Zweitwohnsitze (Stadt)	1381	780	727
Wohnraumnachfragend	**31632**	**32186**	**30024**

Abbildung 5 Bevölkerungsprognose der Fontanestadt Neuruppin

[13] LBV (2012) Bevölkerungsvorausschätzung 2011 bis 2030, Ämter und amtsfreie Gemeinden des Landes Brandenburg, Anlage 3, Blatt 4
[14] LBV (2015) Bevölkerungsvorausschätzung 2014 bis 2030, Ämter und amtsfreie Gemeinden des Landes Brandenburg, Anlage 3, Blatt 4
[15] Fontanestadt Neuruppin(2014), NeuruppinStrategie 2030 Teil 1: Status, S.26 f.
[16] Fontanestadt Neuruppin(2014), NeuruppinStrategie 2030 Teil 1: Status S. 34

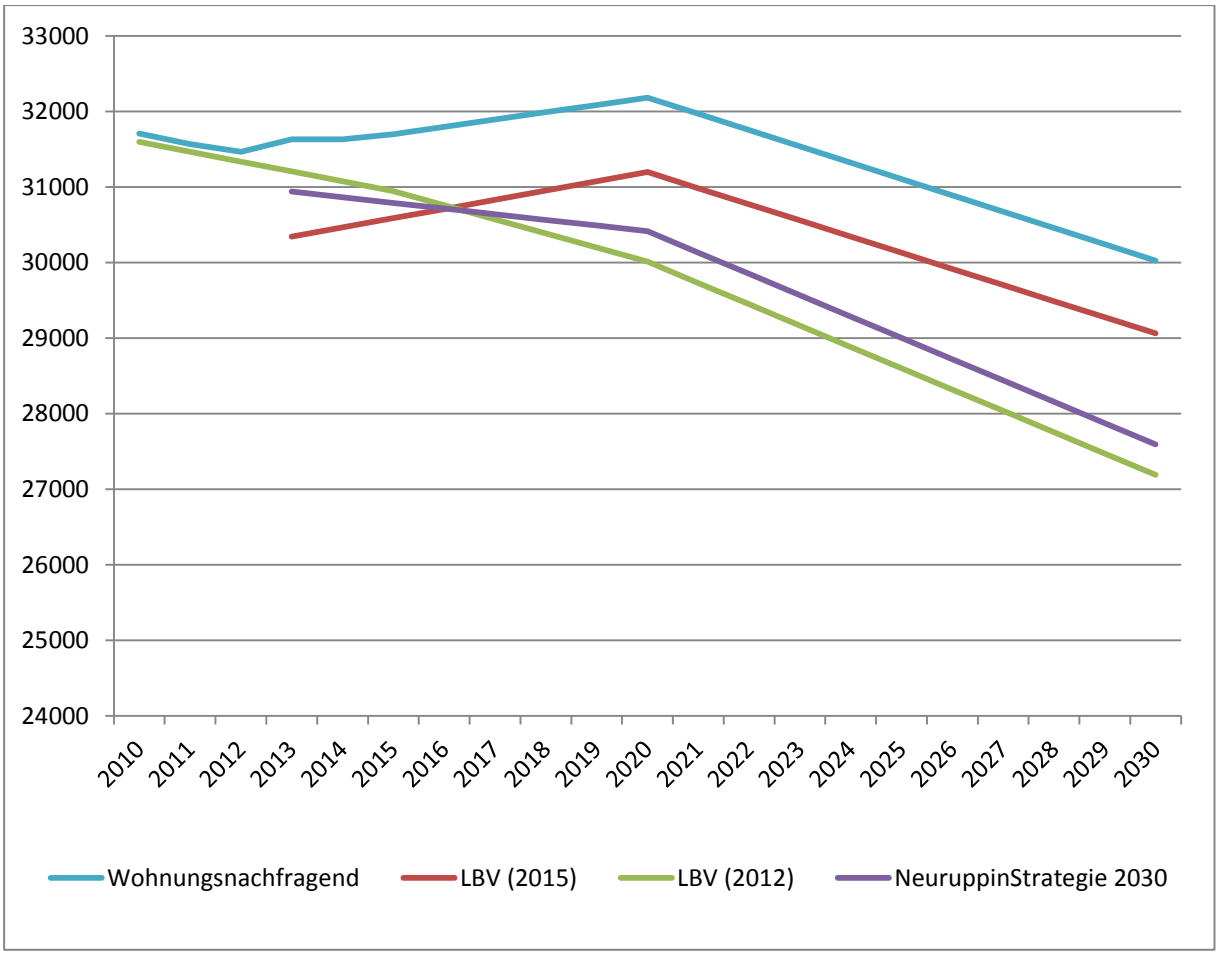


Abbildung 6 Vergleich Bevölkerungsprognosen

b. Wohnungsmarkt und Haushalte

Mit dem Ende der Wohnraumbewirtschaftung nach der politischen Wende gab es in der Fontanestadt Neuruppin einen Nachholbedarf im Ein- und Zweifamiliensektor. Trotz der Verschiebung auf dem Wohnungsmarkt zu Gunsten des Eigentumswohnen und leicht sinkender Bevölkerungszahl war ein Stadtumbau/Rückbau der DDR-Neubaugebiete in der Fontanestadt nicht notwendig. Durch Förderprogramme der Wohnumfeldverbesserungen und der Sozialen Stadt konnten die Gebiete konsolidiert werden. Die Sanierungsgebiete Historische Altstadt und Ortszentrum Alt Ruppin weisen heutzutage einen hohen Sanierungsstand vor. Mit der Fehrbelliner Vorstadt ist das jüngste fertig erschlossene Wohnbaugebiet in der Entwicklung fast abgeschlossen. Somit umfasste der Wohnungsmarkt 2012 etwa 17.100 Wohnungen mit einem Leerstand von 900 Wohneinheiten. Das entspricht einer Leerstandsquote von 5,14 % bei einer Anzahl von 16.292 Haushalten.[17] Die größten Vermieter sind die städtische NWG – Neuruppiner Wohnungsbaugesellschaft (4.800 WE) und die WBG – „Karl-Friedrich-Schinkel“ Wohnungsbaugenossenschaft Neuruppin. Letztere und kleinere hat mit einem Bestand 1.655 WE eine ausgesprochen geringe Leerstandsquote von 1,5 % und möchte sich in den nächsten Jahren erweitern.[18] Zur Aktualisierung des Wohnungsbestandes werden die jährlich erscheinenden Landesdaten der StatIS-BBB (Statistische Informationssystem Berlin Brandenburg) genutzt. In

[17] Fontanestadt Neuruppin(2014), NeuruppinStrategie 2030 Teil 1: Status, S.35
[18] Ruppiner Anzeiger (2015), Karth, Wohnraum ja, aber nicht zu jedem Preis, 28.10.2015

den Jahren 2013 - 2015 sind insgesamt 297 (114/95/88) Wohneinheiten in der Fontanestadt errichtet worden.[19]

Wie bereits in der NeuruppinStrategie 2030 angenommen, soll die Veränderung der Personen je Haushalt noch einmal thematisiert werden. Aufgrund der sich ändernden Lebensverhältnisse wird sich die Anzahl der Einpersonenhaushalte weiter vergrößern. Der berechnete Neuruppiner Durchschnitthaushalt von 2013 hat 1,94 Personen. Weiterhin werden für das Jahr 2020 1,89 und 2030 mit 1,82 Personen je Haushalt kalkuliert. Dadurch lässt sich die Entwicklung der Haushaltszahlen und der Leerstandsquote berechnen. Bei der Leerstandsquote ist die Fluktuationsreserve für einen aktiven Wohnungsmarkt zu beachten. Die Reserve entspricht drei Prozent des Wohnungsbestandes und wird benötigt für einen aktiven Wohnungsmarkt – so entstehen durch Umzüge und Sanierungen marktübliche Leerstände. Damit gibt es einen strukturellen Überhang von ca. 280 WE.

	2015	2020	2025	2030
Wohnraumnachfragend	31.699	32.186	31.107	30.028
Personen je Haushalt	1,93	1,89	1,86	1,82
Haushaltsprognose	**16.458**	**17.021**	**16.760**	**16.499**

Abbildung 7 Haushaltsprognose

Trotz des Bevölkerungsrückgangs gibt es 2030 eine leicht erhöhte Nachfrage an Haushalten gegenüber dem Jahr 2015. Aufgrund der Disparitäten zwischen der Kernstadt und den Ortsteilen ist anzunehmen, dass es in den meisten zentralen Stadtvierteln, insbesondere jene mit starken Zuwächsen in den letzten Jahren (Altstadt, Fehrbelliner Vorstadt, Vorstadt Süd, Bahnhofsvorstadt), zu Angebotsdefiziten kommen kann. Hierfür fehlt eine entsprechende Leerstandkartierung auf Stadt- und Ortsteilgebiete sowie auf Baublockebene.

[19] Amt für Statistik Berlin-Brandenburg (2016):Das Statistische Informationssystem Berlin-Brandenburg, Datenbank, Gebäude und Wohnen, Baufertigstellungen [online]. Quelle: https://www.statistik-berlin-brandenburg.de/statis/login.do?guest=guest&db=BBB_BAU_FERT und E-Mail [Zugriff am 21.06.2016]

c. Bedarfsermittlung Wohnraumnachfrage bis 2030

Die vorangegangenen Prognosedaten dienen als Grundlage für die Berechnung. Als Ausgangsjahr wird das Jahr 2014 genutzt. Der Planungszeitraum reicht bis zum Prognosejahr 2030. Die Wohnraumnachfrage berechnet sich aus dem Ersatzbedarf, dem Neubaubedarf und der Fluktuationsreserve abzüglich der Hälfte des Leerstandes.[20] Daraus resultiert eine Nachfrage von etwa 800 Wohneinheiten.

	NP 2015	Einheiten - Berechnung
Planungszeitraum [2030]	**14**	Jahre
Rechengrundlage 2014	16	Jahre
Einwohner 2014	31.259	
Zweitwohnsitze 2014	750	davon 50% wohnungsnachfragend
Wohnungsnachfragend 2014	**31.634**	
	[Personen]	
Einwohner 2030	29.660	
Zweitwohnsitze2030	728	davon 50% wohnungsnachfragend
Gesamt 2030	**30.024**	
	[Haushalte]	1,94 - 1,82 P/HH
Privathaushalte 2014	16.365	
Privathaushalte 2030	16.499	
Wohnungsbestand 2014	17.158	
	[Wohneinheiten]	
Leerstand	-793	
Leerstandsquote	4,6%	
Ersatzbedarf	**549**	2% des Wohnungsbestandes je Jahr ab 2014
Neubedarf	**134**	Differenz der Privathaushalte 2030 und 2014
Fluktuationsreserve	**515**	3% des Wohnungsbestands
Leerstand	396	Halber Leerstand subtrahiert
bis 2030	**801**	

Abbildung 8 Berechnung der Wohnraumnachfrage

Aussagen anderer Prognosen

Das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) hat mit der Wohnungsmarktprognose bis 2030 eine auf Kreisebene deutschlandweite Vorhersage veröffentlicht. Der BBSR sieht ein weit höheres Neubaupotential in der Region. Für Neuruppin bedeuten die Zahlen einen Gesamtbedarf von 1378 Wohneinheiten, wobei 704 WE auf Ein- und Zweifamilienhäuser(EZFH) fallen. Der Neubaubedarf für Mehrfamilienhäuser(MFH) wird auf 674 WE geschätzt.[21] Damit übersteigt die Prognose die städtische um ca. 570 WE.

[20] Bezirksregierung Annaberg (2015): Fortschreibung der Methode zur Berechnung von Wohnbauflächenbedarfen [online]. Quelle: http://www.bezreg-arnsberg.nrw.de/themen/r/regionalplan/index.php [Zugriff am 12.04.2016]

[21] BBSR (2015): Wohnflächennachfrage in Deutschland bis 2030, Tabelle 3 Neubaubedarf [online]. Quelle: http://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/WohnenImmobilien/Wohnungsmarktprognosen/Fachbeitraege/Prognose2030/Prognose2030.html?nn=445310 [Zugriff am 7.4.2016]

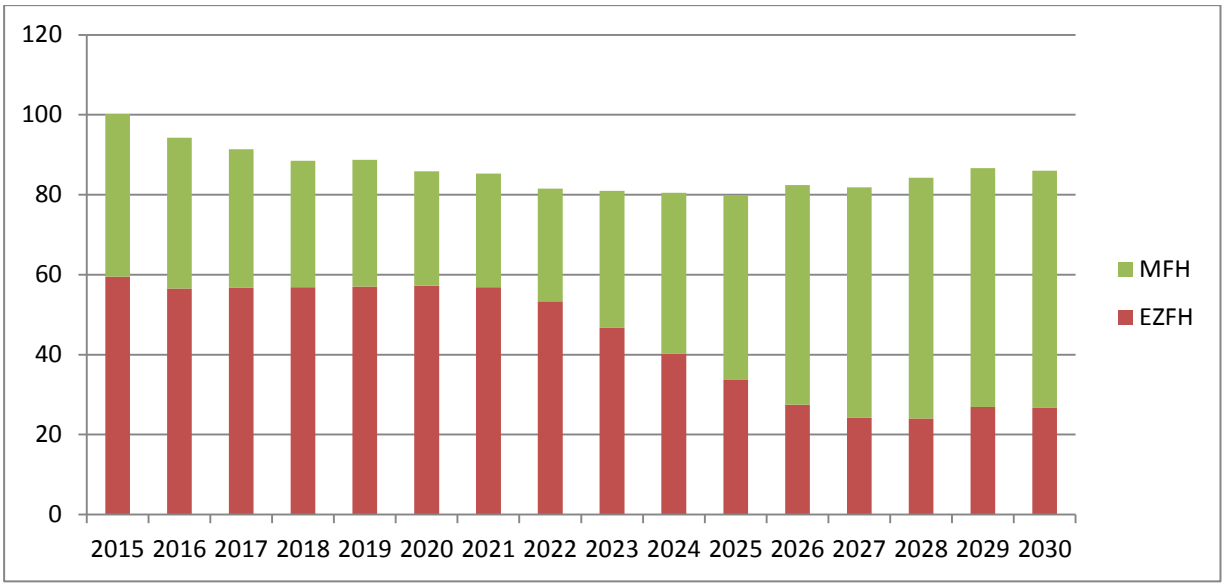


Abbildung 9 Neubaubedarf Wohnungsmarktprognose für die Fontanestadt Neuruppin auf Grundlage des Durchschnitts des Landkreises Ostprignitz-Ruppin bis 2030, BBSR[22]

Der sich im Entwurf befindliche Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion hat für die Städte und Gemeinden den örtlichen Bedarf, die Eigenentwicklung und zusätzliche Entwicklungsoption grob kalkuliert. Auch wenn die Fontanestadt als Mittelzentrum nicht an diese Grenze gebunden ist, so dient die grobe Kalkulation als Kontrolle für den engeren Bedarf. Mit fünf Prozent des Wohnungsbestandes darf die Siedlungsentwicklung für zehn Jahre fortgeschrieben werden. Bei der jetzigen Höhe von 17.158 Wohneinheiten im Bestand, entspräche der Option für die Fontanestadt eine Entwicklung von 858 Wohneinheiten und liegt damit auf einem Niveau der städtischen Bedarfsermittlung.[23]

Weiterer Bedarf sollte im Zuge einer Angebotsplanung geprüft werden. Die Mittelzentren im Weiteren Metropolenraum sind Schwerpunkte der Wohnsiedlungsflächenentwicklung und sollen eine quantitativ uneingeschränkte Entwicklungsoption von Wohnsiedlungsflächen über den örtlichen Bedarf erhalten. Ferner sollen Mittelzentren mit einer guten Anbindung an Berlin (Schienenverbindung zu einem Berliner Verteilbahnhof innerhalb von 60 Minuten) ihre Bahnhofsumfelder stärker für die Wohnungsversorgung entwickeln, um so für Berlin und das direkte Umland eine Entlastungsfunktion einnehmen zu können.[24] Es ist davon auszugehen, dass mit der Durchbindung des RE 6 über die Kremmener Bahn bis 2030 die Fontanestadt diese Funktion einnimmt und dahingehend vorbereitet werden muss. Wenn man die zusätzliche Option heranzieht, die den Grundfunktionalen Schwerpunkten von weiteren 2,5% als Entwicklungsoption auf den Wohnbestand zugesprochen wird, erhält man für Neuruppin einen zusätzliche Entwicklungsoption von etwa 400 WE. Die weitere Entwicklung der Landesplanung und der Beschluss des LEP HR sind abzuwarten und für die Neuruppiner Stadtentwicklung innerhalb der Flächennutzungsplanung zu berücksichtigen.

[22] BBSR (2015): Wohnflächennachfrage in Deutschland bis 2030, Tabelle 3 Neubaubedarf [online]. Quelle: http://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/WohnenImmobilien/Wohnungsmarktprognosen/Fachbeitraege/Prognose2030/Prognose2030.html?nn=445310 [Zugriff am 7.4.2016]

[23] Gemeinsame Landesplanung (2016): Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin Brandenburg, Entwurf vom 19.Juli 2016 S. 74 f.

[24] Gemeinsame Landesplanung (2016): Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin Brandenburg, Entwurf vom 19.Juli 2016 S. 67

Szenarien am Wohnungsmarkt

Die dargestellte bauwirtschaftliche Schwankung in der BBSR Wohnungsmarktprognose wird für die berechneten Neubaubedarfe der städtischen Prognose übernommen. Dadurch lässt sich in die Haushaltsprognose die Entwicklung des Wohnungsbestandes sowie des Leerstandes übertragen (siehe Abbildung 10 Neubaubedarf und Leerstandentwicklung). Dabei lässt sich eine gegenteilige Entwicklung erkennen. Bis 2020 wird der Leerstand in Neuruppin weiter abnehmen. Je nach Neubauaktivität wird die heutige Leerstandsquote(L-Quote) von ca. 5 % wieder zwischen den Jahren 2024 und 2027 erreicht werden. Bei den Haushaltsprogosen wird mit jedem weiteren Neubau nach 2020 der Leerstand vergrößert. Dabei wird mit der BBSR-Baubedarf mit 8,3% die höchste Leerstandsquote erzielt. Im Planfall der Berechnung für die Fontanestadt würde sich der Leerstand nach 2020 weniger stark vergrößern. Bis 2020 ist jedoch mit einem Engpass auf dem Wohnungsmarkt zu rechnen. Daher gilt es vor allem kurzfristig Baupotentiale zu entwickeln.

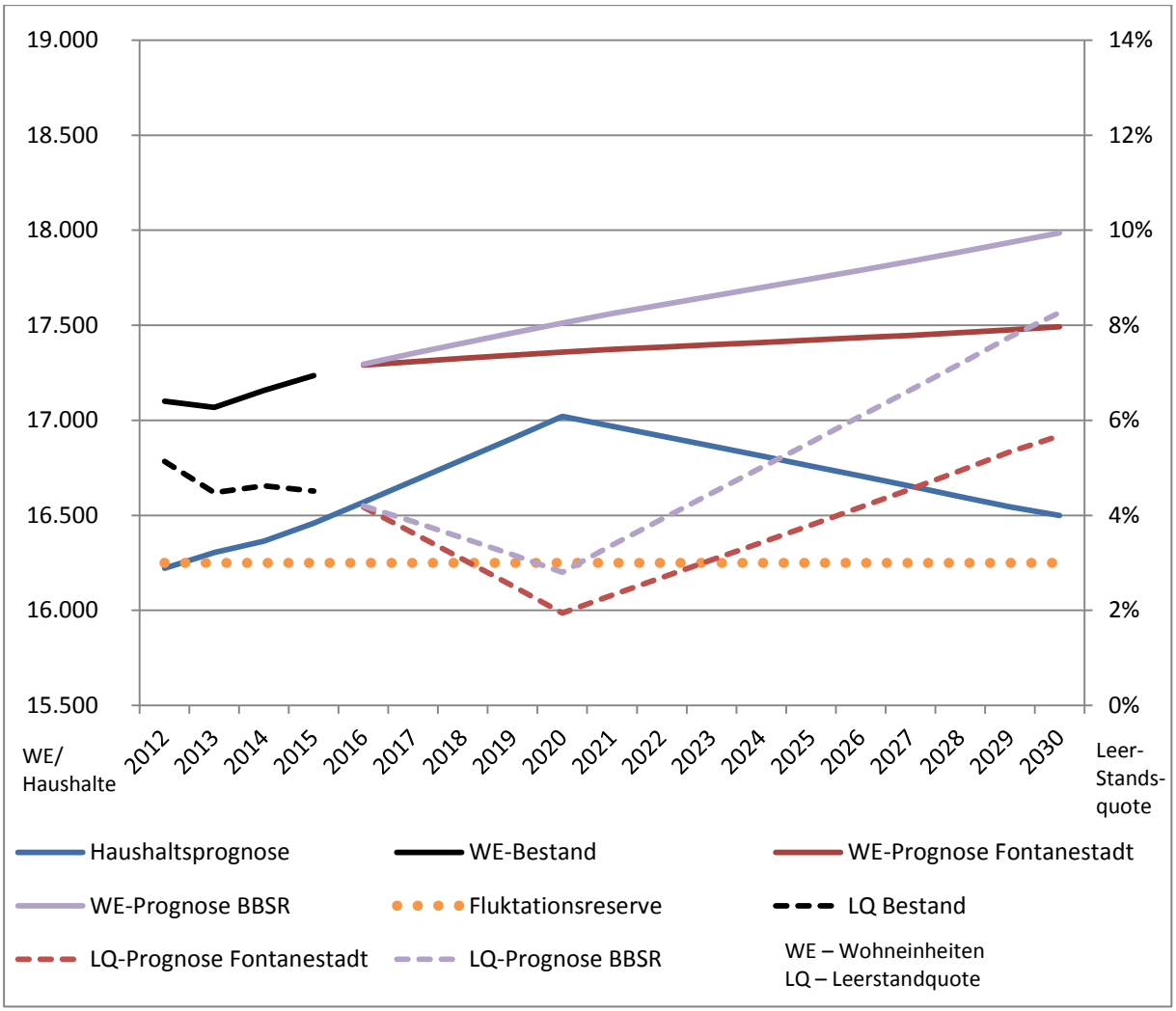


Abbildung 10 Neubaubedarf und Leerstandentwicklung

Eine erhöhte Baunotwendigkeit ist bis ins Jahr 2020 nachgewiesen sowie ein Bedarf von 800 WE abgeleitet. In den nächsten fünf Jahren sind daher Potentiale von ca. 500 WE notwendig, um den durchschnittlichen Bedarf von etwa 100 WE pro Jahr zu decken. Dadurch würde die Fluktuationsreserve mit dreiprozentiger Leerstandsquote nicht unterschritten werden. Jedoch ist mit der Angebotserweiterung sensibel umzugehen, was die Entwicklung nach 2025 in beiden Planfällen aufzeigt. Der Neubau ist deswegen durch Leitlinien einer langfristigen und nachhaltigen Siedlungsentwicklung herzuleiten. Hierzu sollen die strategischen Leitziele und Entwicklungsziele der NeuruppinStrategie 2030 und des Flächennutzungsplans als Basis weiterentwickelt

werden. Die sich daraus ergebenen Bewertungskriterien schaffen eine plausible Vergleichbarkeit zwischen den Potentialen und können eine Priorisierung ableiten.

Die Nachfrage bezogen auf den Wohnungstyp kann bis 2030 aus der BBSR-Prognose abgeleitet werden. Bezogen auf den ermittelten Bedarf von 800 WE ergibt sich eine Nachfrage von etwa 410 Ein- und Zweifamilienhäusern sowie im Mehrfamilienhausbereich von ca. 390 WE. Da die o.g. Prognose ihre Aussagen für den ländlich geprägten Landkreis Ostprignitz-Ruppin trifft, ist für eine Übertragung auf die Fontanestadt zu interpretieren. Als größte Stadt im Kreis ist von einem anteilig höheren Wert im Mehrfamiliensektor und daher geringerem Wert im Ein- und Zweifamilienhaussektor auszugehen.

Kernaussagen Prognosen

- Bei der angenommenen Bevölkerungsprognose wird für die Fontanestadt bis zum Jahr 2030 eine Wohnraumnachfrage von zirka 800 Wohneinheiten ermittelt.
- Die Bevölkerungszahl soll bis 2020 von 31´634(2014) auf 32´186 steigen. Im weiteren Verlauf fällt sie moderat auf 30´024 im Jahr 2030. Danach wird eine stärkere Abnahme der Bevölkerungszahl erwartet.
- Die Haushaltsgröße verkleinert sich bis 2030 auf 1,82 Personen je Haushalt. Trotz geringerer Bevölkerungszahl bleibt die prognostizierte Haushaltsanzahl mit ca. 16´500 Haushalten gegenüber 2015 gleich. 2020 gibt es eine prognostizierte Spitze mit 17´021 Haushalten.
- Die positive Bevölkerungsentwicklung konzentriert sich auf die Kernstadt. Die Ortsteile werden voraussichtlich weitere Bevölkerungsrückgänge verzeichnen müssen.

3- Leitbild Wohnbauflächenentwicklung

a. Herleitung

In der NeuruppinStrategie 2030 sind im Strategieteil Leitlinien zur zukünftigen Stadtentwicklung aufgezeigt worden, die im Februar 2014 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen wurden. Mit „Neuruppin als Lebensmittelpunkt“ betrifft eine strategische Leitlinie direkt die bauliche Weiterentwicklung im Sinne einer Schwerpunktsetzung. Diese werden durch die räumlichen Entwicklungsziele mit dem räumlichen Leitbild weiter definiert. Es gilt individuelle Stärken zu fördern, um einen stärkeren Nutzen für die Gesamtstadtentwicklung zu schaffen. Die eingeforderte Innenentwicklung bezieht sich dabei nicht nur auf die zentrale Kernstadt, sondern auch auf die Entwicklung der zentralen Siedlungsbereiche in den Ortsteile.

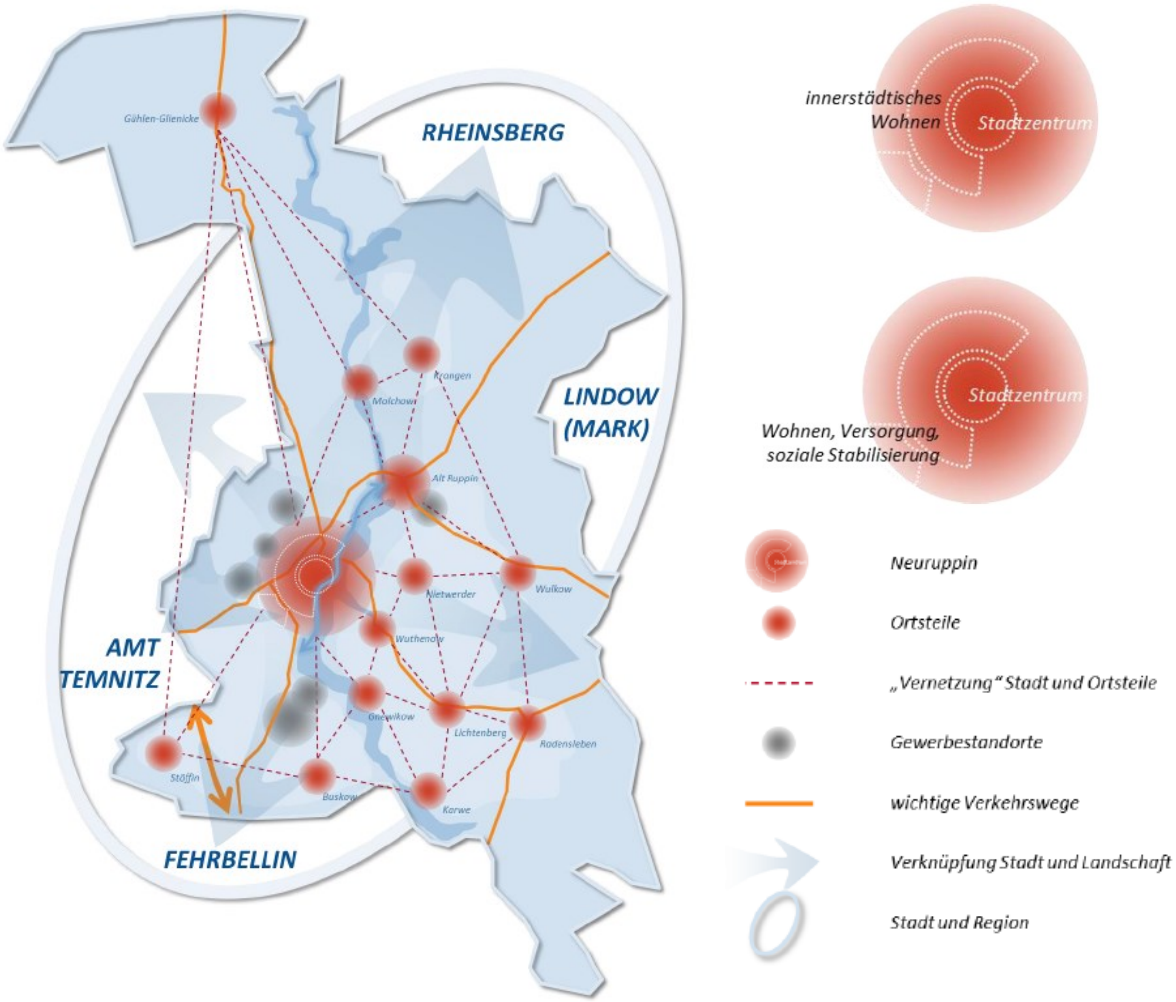


Abbildung 11 Räumliches Leitbild aus der NeuruppinStrategie 2030, Fontanestadt Neuruppin (2014)

Als weitere Leitlinie tangiert die „Stärkung des Umweltverbundes“ die bauliche Entwicklung. Dabei bedingen sich beide Seiten gegenseitig. Öffentlicher Personennahverkehr kann nur dort tragfähig (Wirtschaftlichkeit und attraktive Taktdichte) angeboten werden, wo genügend Nachfrage besteht. Andererseits sind Wohnungen interessant, die eine gute ÖPNV- und SPNV-Anbindung vorweisen. Innenentwicklung verkürzt alltägliche Wege, wodurch mehr Wege zu Fuß oder mit dem Rad zurückgelegt werden können. Dies stärkt die umweltfreundlichen Verkehre.

Des Weiteren wurde die räumliche Schwerpunktsetzung durch die Ausweisung von Vorrang- und Konsolidierungsgebieten gestärkt. Sie berechtigen Eigentümer zu gebietsbezogenen Förderrichtlinien der Investitionsbank des Landes Brandenburg.[25] In der Summe lassen sich folgende Zielvorstellungen für eine Wohnbauflächenentwicklung aus der NeuruppinStrategie 2030 ableiten:

- **Zentralität**
- **Innenentwicklung**
- **Nähe zum Öffentlichen Personennahverkehr und Schienenpersonenverkehr**
- **Fördermöglichkeiten**

Ähnliche Hauptziele der Stadtentwicklung werden im Flächennutzungsplan definiert. Insbesondere die Ziele der Innenentwicklung, Sicherung der Wohnversorgung, der wohnortnahen Versorgungseinrichtungen, die Sicherung von Standorten des Gemeinbedarfs und eine stadtverträgliche Verkehrsentwicklung sollen an dieser Stelle stichpunktartig aufgeführt werden. Einhergehend sind der Schutz der Landschaft sowie die Entwicklung einer durchgrünten Stadtstruktur Hauptziele der vorbereitenden Planung; ableitend aus den Zielen ergeben sich weitere Prüfkriterien[26]:

- **Vorrang der Innenentwicklung**
- **Sicherung von Standorten des Gemeinbedarfs**
- **Wohnortnahe Versorgungseinrichtungen**
- **Stadtverträgliche Verkehrsentwicklung**
- **Schutz der Landschaft und Entwicklung einer durchgrünten Stadtstruktur**

Aufgrund der ermittelten Nachfrage sind Baupotentiale nachzuweisen und dem Markt anzubieten. Dafür sollen einerseits die o.g. strategischen Ziele des Flächennutzungsplans und der NeuruppinStrategie 2030 einfließen. Andererseits sind weitere harte Faktoren zu beachten. Dabei sollen zusätzliche Infrastrukturkosten, Belange des Bau- und Umweltrechts und die Verfügbarkeit des Bodens eine Rolle in der Bewertung einnehmen. Die Wertung sichert damit auch einen schonenden Umgang mit öffentlichen Finanzen sowie eine nachvollziehbare Verwaltungsarbeit. Der Standpunkt im Baurecht und die Eigentumsverhältnisse beeinflussen dabei den Faktor Zeit und in Teilen die Innenentwicklung. Durch zu berücksichtigende Umweltbelange (wie z. B. Immissionen, Altlasten), werden mögliche Entwicklungshemmnisse oder K.O.-Kriterien aufgezeigt.

Ziele der Stadtentwicklung und NeuruppinStrategie 2030

- Nähe zu sozialer Infrastruktur
- Nähe zum öffentlichen Personennahverkehr und Schienenpersonennahverkehr
- Nähe zu Nahversorgung

Bau- und Naturschutzrecht, Umweltbelange

- FNP-Ausweisung
- Landschaftsplan
- Bebauungsplan
- Immissionen
- Altlasten

Verfügbarkeit, Finanzierung

- Eigentumsverhältnisse
- Fördermöglichkeiten

[25] Fontanestadt Neuruppin(2014): NeuruppinStrategie 2030 – Strategie, S.2 ff.
[26] Fontanestadt Neuruppin (2004): Flächennutzungsplan Neuruppin, Erläuterungsbericht Seite 14 ff.

b. Strategie

Die Fontanestadt Neuruppin steht in den nächsten Jahren vor der Herausforderung den kurzfristigen und mittelfristigen Bedarf an weiteren Wohnraum zu ermöglichen ohne dabei übermäßiges Flächenangebot zu produzieren, welches durch die langfristig abnehmende Bevölkerungszahl nach 2025, aber insbesondere nach 2030 zu vermehrten Leerstand führen wird. Es gilt zukünftigen Problemen, wie leerstehenden Ein- und Zweifamilienhausquartieren in Siedlungsrandbereichen und damit einhergehenden Wert- und Attraktivitätsverfall entgegenzuwirken. Die Ausweisung von Neubauflächen ist daher besonders an städtebaulich integrierten Standorten vorzunehmen. Der von der Neurupiner Stadtverordnetenversammlung beschlossene Vorrang der Innenentwicklung in der NeuruppinStrategie 2030[27] ist in den Handlungsfeldern umzusetzen. Dabei spielt für die Fontanestadt Neuruppin das Thema Dichte und damit einhergehend Urbanität eine gewichtige Rolle. Zuzügler fragen insbesondere die spezifische Wohnortqualität (Urbanität im ländlichen Raum) von Neuruppin nach. Diese Nachfrage bedient junge Erwachsene und ältere Menschen, die meist in Ein- oder Zweitpersonenhaushalten leben.

Die Nachfrage nach integrierten und zentralen Lagen kann aufgrund der Lage und Bodenpreise nur eine verdichtete Bauweise darstellen. Dabei sollte sich an Bestandswerten der Innenstadt orientiert werden von 30 – 60 WE/ha (Altstadt mit Freiflächen 50EW/ha). Mithilfe der Dichte entstehen für die Gesellschaft weitere Vorteile durch geringere Infrastrukturkosten sowie höherer Effizienz im energetischen Bereich. Vorhandene Daseinsvorsorge (z. Bsp. durch soziale Einrichtungen, Geschäfte) ist im Nahbereich zu Fuß und Rad erreichbar und wird langfristig gestützt.

Ein weiterer Vorteil von Entwicklung im Bestand sowie im Geschosswohnungsbau ist die höhere Flexibilität gegenüber dem Ein- und Zweifamilienhausbau. Nach der bevorstehenden Änderung der Nachfrageentwicklung ab 2025/2030 können Mehrfamiliengebäude aufgrund ihrer größeren Fläche besser umstrukturiert werden und stehen damit neuen Nutzungen gegenüber offen(Zusammenlegung oder Teilung von WE, gewerbliche Nutzungen). Einfamilienhäuser im Randbereichen und schlechten Lagen werden als erstes keine Nachnutzer finden und leer stehen. Eine Umnutzung ist aufgrund der schlechteren städtebaulichen Integration unwahrscheinlicher.

Angebote für Familien sowie der Eigentumsbildung sind auch außerhalb des klassischen Einfamilienhausmodells möglich. Schon heute zeigen sich Häuser der Altstadt als probate Alternative mit Standortvorteil aus. Weiterhin können Baulücken und neue Innenentwicklungspotentiale diese Nachfrage durch zum Beispiel Reihenhäuser oder Eigentumswohnungen decken. Insbesondere der Erwerb von Eigentumswohnungen ist in den letzten Jahren gestiegen.[28] Damit sind Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern mit geeigneten familienfreundlichen Grundrisse und guter Umfeldgestaltung eine attraktive Alternative gegenüber Einfamilienhäusern.

Die Fontanestadt Neuruppin setzt weiterhin auf die Innenentwicklung. Daher sind die strategischen Ziele: Nähe zur Nahversorgung, sozialer Infrastruktur und zum öffentlichen Personennahverkehr doppelt zu wichten und damit besonders zu beachten. Als strategisches Ziel soll der Anteil der Mehrfamilienhäuser gegenüber dem landkreisweitem Durchschnitt merkbar angehoben werden. Die leichte strategische Verschiebung der Anteile vom landkreisweiten Durchschnitt (51% EZFH, 49% MFH) berücksichtigt außerdem den Status als größte Stadt im ländlich geprägtem Kreis und die Standortnachfrage in der Kernstadt. Die Nachfrage soll in einer Wohnungsmarktstudie konkretisiert werden.

---

[27] Fontanestadt Neuruppin(2014): NeuruppinStrategie 2030 – Strategie, S.7 ff.

[28] Behrends, Kott (2008): Haus- und Grundbesitz und Immobilienvermögen privater Haushalte, Ergebnis der Einkommens- und Verbrauchsstichprobe 2008 [online]. Quelle: https://www.destatis.de/DE/Publikationen/WirtschaftStatistik/WirtschaftsrZeitbudget/HausGrundbesitz.html [Zugriff am 22.12.2016].

c. Methode

Mit den zehn generierten Bewertungskriterien ist eine Prüfung der Wohnbaupotentiale unter Gesichtspunkten der Innenentwicklung möglich. Dabei wird die Fläche je Kriterium mit befriedigend (1), gut (3) und sehr gut (5) in Punkten bewertet. Die strategischen Ziele 1- 3. Werden doppelt gewichtet. Eine Fläche steht dann nicht als Potential zur Verfügung, wenn eine Wohnnutzung gegen gewichtige Umweltbelange steht. Außerdem ist die Bodenverfügbarkeit maßgebend. Steht die aktuelle Nutzung bzw. die langfristige Nutzungsabsicht des Eigentümers einer potentiellen Wohnnutzung, entgegen kann die Fläche nicht entwickelt werden. Die Summe aller Kriterien kann maximal 70 Punkte erreichen.

Bewertungskriterien doppelt gewichtet	**Sehr gut** **10 Punkte**	**Gut** **6 Punkte**	**Befriedigend** **2 Punkt**
1. Nähe zur Nahversorgung	Entfernung zur Nahversorgung		
Nahversorger sind Lebensmittelmärkte mit mehr als 500m². Entfernungen unter 500m und unter 1500m[29] sind mit `sehr gut` und `gut` zu bewerten.	500m	Bis 1500m	Ab 1500m
2. Nähe zu sozialer Infrastruktur	Entfernung zu sozialer Infrastruktur		
Bewertet werden Entfernungen zu Kindertagestätten (500m, 1500m), Grundschulen (500m, 1500m) und Infrastruktur für Senioren (500m, 1500m). Mit 10 Punkten werden Flächen bewertet, die mindestens zwei Infrastrukturen in dem ersten Entfernungsring und die dritte Infrastruktur im zweiten Entfernungsring aufweisen. Mit 6 Punkten werden Potentiale gewürdigt, die je mindestens eine der verschiedenen Infrastrukturangebote im Einzugsgebiet aufweisen können. Zwei Punkte erhalten die Potentiale, die in ihrem Entfernungsbereich mindestens eine soziale Infrastruktur beinhalten.	500m	Bis 1500m	Ab 1500m
3. Nähe zum öffentlichen Personennahverkehr	Lage zu		
Die Lage im Einzugsgebiet der Bahnhaltepunkte Rheinsberger Tor und Neuruppin West und den Haltestellen der Stadtbuslinie 770 (15min-Takt) werden mit 10 Punkten bewertet. Die Lage im Einzugsgebiet von Haltestellen der Plusbuslinien (711, 769) und der zweiten Stadtbuslinie (771) verkehren in der Regel im Stundentakt und werden mit 6 Punkten bewertet. Die Einzugsradien von Haltepunkten werden mit 1000m und die der Haltestellen mit 300m definiert.	1000m –Radius der Bahnhaltepunkte oder 300m Radius der Stadtlinie 770	Im 300m-Radius der im Stundentakt verkehrenden Linien (711,769, 771)	keine gute ÖPNV-Anbindung

[29] Vgl. Forschungsgruppe für Straßen und Verkehrswesen, Arbeitsgruppe Verkehr(2014): Hinweise zur Nahmobilität, Strategien zur Stärkung des nichtmotorisierten Verkehrs auf Quartiers- und Ortsteilebene, Seite 12ff.

Bewertungskriterien Einfache Bewertung	**Sehr gut** **5 Punkte**	**Gut** **3 Punkte**	**Befriedigend** **1 Punkt**
4. FNP-Ausweisung	Bauflächenausweisung		
Die Darstellung als Wohnbaufläche und Gemischte Baufläche mit hohem Wohnanteil werden mit `sehr gut` bewertet. Alle anderen ausgewiesenen Bauflächen (insbesondere Gemischte Bauflächen und Sonderbaugebiete) wären umzuwidmen und daher mit `gut` zu werten. Flächen, die nicht als Baufläche dargestellt sind, dienen nicht der Innenentwicklung und stellen eine befriedigende Lösung dar. Eine Erstwidmung ist nur dann erwägenswert, wenn es erstens zu wenig verfügbare Innenentwicklungspotentiale gibt und zweitens die anderen Bewertungskriterien eine hohe Punktzahl aufweisen.	Wohnbaufläche und Gemischte Baufläche mit hohem Wohnanteil	alle anderen ausgewiesenen Bauflächen (insbesondere Gemischte Bauflächen und Sonderbaugebiete)	Flächen, die nicht als Baufläche dargestellt sind
5. Landschaftsplan	Umweltauswirkung		
Potentiale, deren Maßnahmen den Arten- und Biotopschutz; die Erholung und Landschaft; Wasser; Klima, Luft und Lärm und Boden beinträchtigen, sind je nach Härte mit Abzügen zu bewerten. Der wahrscheinliche Ausgleich in der Projektumsetzung ist dabei mit 3 Punkten zu bewerten. Hohe Hemmnisse und / oder hohe Kosten sind mit einem Punkt zu werten. Sollten Schutzbedarfe von größerer Bedeutung gegenüber einer Wohnentwicklung sein, ist das Potential nicht verfügbar. Altlasten werden gesondert gewertet.	Keine oder geringfügige Umweltaus-wirkungen	Kompensierbare Umweltaus-wirkungen	Hohe Hemmnisse und hohe Kompensations-last
6. Bebauungsplan	Festsetzung im Bebauungsplan		
Der Bebauungsplan schafft Rechtsicherheit und Baureife. Potentiale, die gemäß einem Bebauungsplan entwickelt werden können, sind mit 5 Punkten zu werten. Mit `gut` können Potentiale bewertet werden, die sich in einen in Aufstellung oder in Änderung befindlichen B-Plan einfügen. Potentiale, die gegen die momentane Baurechtslage sprechen, sind aufgrund des Änderungsbedarfes mit befriedigend zu bewerten.	Potential bebauungsplan-konform Oder zulässiges Vorhaben im Innenbereich (§34 BauGB)	Potential innerhalb eines in Aufstellung oder in Änderung befindlichen Bebauungsplans	Potential entgegen der momentanen Baurechtslage
7. Immissionen[30]	Lärmpegel		
Mit Immissionen sind insbesondere Beeinträchtigungen durch Lärmemissionen von Kraftfahrzeugen und Schienenverkehr gemeint. Der Lärmaktionsplan Teil 2 (2013) der Fontanestadt trifft dabei Aussagen über die Belastung.	Lärmvorsorge < 59 Dezibel tags < 49 Dezibel nachts	Unter der Betroffenheits-grenze < 65 Dezibel tags < 55 Dezibel nachts	Über der Betroffenheits-grenze > 65 Dezibel tags > 55 Dezibel nachts

[30] Fontanestadt Neuruppin (2013): Lärmaktionsplan Teil 2, für die Fontanestadt Neuruppin, S. 6 f.

Bewertungskriterien Einfache Bewertung	**Sehr gut** **5 Punkte**	**Gut** **3 Punkte**	**Befriedigend** **1 Punkt**
8. Altlasten	Vorbelastung		
Die Beräumung von kontaminierter Fläche durch Errichtung einer höherwertigen baulichen Nutzung ist als Chance zu sehen. Daher werden belastete Flächen nicht von Vornherein als befriedigend gewertet. Ehemalige Gewerbestandorte dienen der Innenentwicklung und sind mit gut zu bewerten Als ehemaliger Militär- und Kasernenstandort sind große Teile der Fontanestadt als Kampfmittelverdachtsfläche gekennzeichnet. Die Lage in dieser Verdachtsfläche wird mit 3 Punkten bewertet, da dies für die Neuruppiner Innenstadt eine allgemeine Last darstellt und lediglich eine potentielle Gefahrenquelle ohne direkten Bezug zur Fläche bedeutet. Lediglich die konkret bestimmte nicht absehbare Sanierung für eine Nachnutzung außerhalb des Zeithorizontes 2030 wird als befriedigend bewertet.	Keine Belastung zum Zeitpunkt zu erwarten	Kampfmittel-verdachtsfläche und Altlasten-verdachtsstandort	Zeitlich nicht realisierbare Sanierung bis 2030 und damit fehlende Verfügbarkeit
9. Eigentumsverhältnisse	Einfluss und Entwicklungsabsicht		
Städtische Flächen werden aufgrund der direkten Einflussnahme mit sehr gut bewertet. Flächen anderer öffentlicher Träger oder Privater mit Entwicklungsabsichten oder Verkaufsabsichten werden mit gut bewertet. Flächen Privater, mit langfristigem Entwicklungsinteresse werden mit befriedigend kategorisiert. Unklare Eigentümerschaften oder gegenteilige Entwicklungsabsichten stehen einer Entwicklung nicht zur Verfügung und werden damit nicht als Wohnbaupotential gewertet.[31]	Städtische Flächen	Flächen anderer öffentlicher Träger oder Privater mit Entwicklungs-absichten oder Verkaufsabsichten	Flächen-eigentümer mit langfristigem Entwicklungs-interesse
10. Fördermöglichkeiten	Lage im		
Mit dem Integrierten Stadtentwicklungskonzept wurden die Vorrang- und Konsolidierungsgebiete festgelegt. Durch Fördermöglichkeiten der Investitionsbank des Landes Brandenburg sollen innerstädtische Quartiere gestützt werden, die langfristig eine tragende Rolle in der Wohnraumversorgung der Fontanestadt spielen. Vorranggebiete werden mit sehr gut, Konsolidierungsgebiete mit gut bewertet.	Vorranggebiet	Konsolidierungs-gebiet	Keine gebiets-bezogene Förderung

Abbildung 12Bewertungskriterien

[31] Klinge (2015): Aktuelle Herausforderungen in der Flächennutzungsplanung, vhw-Seminar SN 159448

d. Aktivierung der Baupotentiale

Potentiale sind aufgrund ihrer baurechtlichen Einordnung verschieden zu kategorisieren. Dabei entstehen verschiedene Handlungsfelder, die unterschiedliche Maßnahmen benötigen. Als klassischer Einzelfall ist die Baulückenbebauung im gesamtstädtischen Kontext ein Handlungsfeld, wobei die Stadt als Moderator und Werbende durch ein Baulückenprogramm auftreten kann. Die hoheitliche Aufgabe einer Gemeinde ist unter anderem die Aufstellung der vorbereitenden und verbindlichen Bauleitplanung zur Festsetzung verschiedener Gebietstypen, u.a. für Wohnbauflächen. Als weitere zentrale Aufgabe steht die Sanierung der Altstadt, die immer noch Potentiale aufweist, als Handlungsfeld auf der Agenda. In Ergänzung dieser Bestandpotentiale kann die Stadt die Innenentwicklung fördern und Wohnen als Nachnutzung von Gewerbe- oder Brachflächen in Betracht ziehen. Ferner ist die Ausweisung von neuem Bauland möglich – aufgrund des notwendigen zeitintensiven Planungshorizontes ist die Ausweisung jedoch nur für eine mittel- bis langfristige Entwicklung realistisch.

- Sanierungspotentiale
- Baulückenprogramm
- Prioritätenliste Bebauungsplanung
- Innenentwicklungspotentiale
- Mittel- und langfristige Entwicklung

Die Bewertung der Handlungsfelder ist durch die oben genannten Kriterien nur eingeschränkt möglich, da sie für die Bewertung der einzelnen Potentiale vorgesehen sind. Dennoch ergibt die Wertung mit Spannweiten einen Ausblick über die Auswirkungen (siehe Abbildung 12: Bewertung der Handlungsfelder).

Gut bis sehr gut schneiden bei der Bewertung die Handlungsfelder Baulücken, Prioritätenliste Bauleitplanung und Sanierung ab, weil diese Maßnahmen in die bestehende Siedlungsstruktur greifen, den Bestand erweitern und die vorhandene Infrastruktur nutzen. Ähnlich gut sind Innenentwicklungspotentiale zu bewerten. Diese nutzen bereits beanspruchte Flächen nach und können von der bestehenden Infrastruktur profitieren. Anders verhält es sich bei der Siedlungserweiterung. Die Stadt muss in Vorleistung gehen und neue Infrastruktur schaffen und die Folgekosten tragen. Außerdem nimmt der Flächenverbrauch zu, wodurch die Stadt bei gleicher Einwohnerzahl mehr Stadtfläche unterhalten muss.

Deswegen sind die ersten drei Handlungsfelder prioritär zu behandeln. Eine weitere Innenentwicklung und die Schaffung von Neubaugebieten sind in Ergänzung zu betrachten. Die Betrachtung und Behandlung aller Handlungsfelder ist notwendig und sichert eine nachhaltige Stadtentwicklung in der Fontanestadt Neuruppin. Etwaige Hemmnisse (u.a. fehlende Umsetzung, andere Verwertungsinteresse), die vereinzelt auftreten können, sollen durch die anderen Handlungsfelder abgesichert werden.

Bei der Bewertung der einzelnen Wohnbaupotentiale bildet die Bewertung durch die Kriterien eine Richtschnur. Dabei ist die Bewertung um ein bis fünf Punkte nicht relevant. Sie bedürfen außerdem eine Überprüfung in der konkreten städtebaulicher Integration, verkehrliche Auswirkungen auf den motorisierten Individualverkehr sowie der Effizienz, Notwendigkeit (Anzahl der Wohneinheiten je Verfahren, Dringlichkeit aufgrund besonderer Erfordernisse mangels Alternativen). Dies ist ferner argumentativ zu klären und findet ebenso Einschlag in die Diskussion zur Verteilung der Priorität zur Aufstellung eines Bebauungsplanes innerhalb der Prioritätenliste zur Abarbeitung von Planvorhaben in der Bauleitplanung.

Die Bewertung der Potentiale von 50 bis 70 ist als sehr gut und von 40 bis 49 mit gut zu bewerten. Diese Potentiale sind vorrangig in die 1.Priorität zu heben. Mit der Punktvergabe von 35 bis 39 sind Projekte als befriedigend einzustufen. Projekte die unterhalb der Grenze von 35 Punkten liegen sind nicht mit den Stadtentwicklungszielen vereinbar und sind nicht nachzufolgen.

	Handlungsfelder	A Sanierung		B Baulücken-programm		C Prioritätenliste Bebauungsplanung		D Innenentwicklung		E Mittel- und langfristige Entwicklung	
Bewertung	**Ziele der Stadtentwicklung und NeuruppinStrategie 2030**										
	Nähe zum Einzelhandelsstandort Nähe zu sozialer Infrastruktur Nähe zum SPNV und ÖPNV	In der Regel	18 - 30	In der Regel	18 - 30	In der Regel	18 - 30	In der Regel	18 - 30	Je nach Lage	6 - 18
	Bau- und Naturschutzrecht, Umweltbelange										
	FNP-Ausweisung	Ja	5	Ja	5	Ja	5	Baufläche	3-5	z.T.	1-5
	Landschaftsplan	Keine od. Geringe	5	Keine od. Gering	5	Keine od. Geringe	5	Keine od. Gering	5	Neue Versiegel-ung	1-3
	Bebauungsplan	§34 BauGB	5	§30 od. §34 BauGB	5	Ja	3-5	Nein, Planbedarf	1	Nein, Planbedarf	1
	Immissionen	Einzelfallbetrachtung									
	Altlasten	Einzelfallbetrachtung									
	Verfügbarkeit, Finanzierung										
	Eigentumsverhältnisse	Einzelfallbetrachtung									
	Fördermittel	In der Regel	3 - 5	Je nach Lage	1 - 3	Eher nicht	1	eher nicht	1	eher nicht	1
	Flächeneignung bis 50	**36 - 50**		**34 - 48**		**34 - 46**		**28 - 42**		**10 - 28**	

Abbildung 13 Bewertung der Handlungsfelder

Kernaussagen Leitbild Wohnbauflächenentwicklung

- Der Vorrang der Innenentwicklung und das räumliches Leitbild der Fontanestadt Neuruppin werden weiterentwickelt. Die strategischen Entwicklungsziele des NeuruppinStrategie 2030 und des Flächennutzungsplans werden zusammengeführt.
- Die Kriterien sind: Nähe zu sozialer Infrastruktur, Nähe zum öffentlichen Personennahverkehr und Schienenpersonennahverkehr, Nähe zu Nahversorgung, FNP-Ausweisung, Landschaftsplan, Bebauungsplan, Immissionen, Altlasten, Eigentumsverhältnisse, Fördermöglichkeiten.
- Die methodische Bewertung durch die Kriterien der Stadtentwicklung vergleicht Wohnbaupotentiale nachvollziehbar.
- Die Handlungsfelder Sanierung, Baulücken, Prioritätenliste Bauleitplanung, Innenentwicklung und die mittel- und langfristige Entwicklung müssen im Gleichschritt weiterentwickelt werden. Vorrangig sind die Handlungsfelder Sanierung, Baulücken und Prioritätenliste Bauleitplanung zu betrachten.
- Die Wohnraumfrage lässt sich zu Gunsten des Bestandes und des Mehrfamilienbaus steuern. Eine Wohnungsmarktstudie soll die Nachfrage konkretisieren.

4- Handlungsfelder

a. Sanierungspotential

Die historische Altstadt und die anrainenden Stadtteile konnten in den letzten Jahren durch den Sanierungsfortschritt an Einwohnern gewinnen. Insbesondere die Altstadt profitiert durch den Prozess und konnte seit 2008 über 400 Einwohner (+9,0%) gewinnen. Zurzeit befinden sich weitere grundhafte Gebäudesanierungen in der Umsetzung oder sind in der Antragstellung, sodass in Zukunft weitere Wohneinheiten dem Wohnungsmarkt zugeführt werden. Mit der Fortschreibung des Sanierungsplans von 2015 bis 2025 sind weitere Städtebaufördermittel für die Fontanestadt abgesichert. Eigentümer können von besonderen Fördermöglichkeiten profitieren. Insgesamt besteht noch ein Potential von circa 235 WE[32] zur Erweiterung des Wohnungsmarktes in der Altstadt. Über die Altstadt hinaus gibt es in der Innenstadt nur wenige Immobilien, die zurzeit nicht genutzt werden. Darunter fallen fünf größere Immobilien, die zusammen 40 WE am Wohnungsmarkt anbieten könnten. Des Weiteren können im Diskurs um überarbeitete Sanierungsziele in der Altstadt weitere Verdichtungspotentiale eruiert werden, wie zum Beispiel durch Dachgeschossausbau. Gleiches gilt für die weitere Innenstadt.

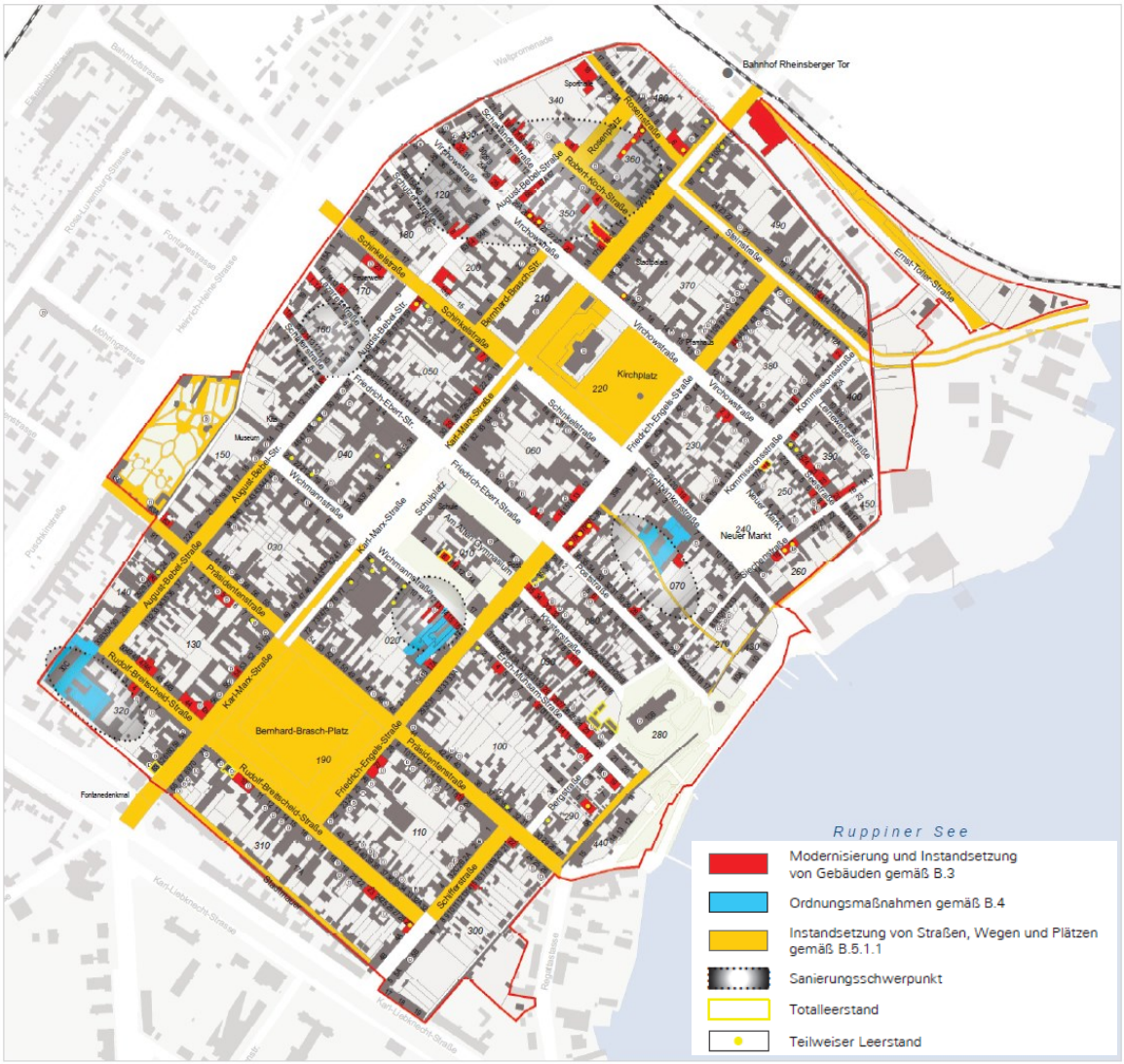


Abbildung 14 Sanierungsplan, Zielplan 2015-2025

[32] DSK(2015): Fachgespräch mit Sanierungsträger DSK, Herr Bake

Die Fontanestadt hat die Möglichkeit genutzt und Vorranggebiete Wohnen und Konsolidierungsgebiete festgesetzt. Die innerstädtischen Quartiere profitieren durch Angebote der Investitionsbank des Landes Brandenburg. Es profitieren dabei nicht nur Gebäude im Bestand, sondern auch Neubauten. Neben den beiden Sanierungsgebieten Historische Altstadt und Historischer Ortskern Alt Ruppin sind Teile der Rheinberger Vorstadt, Bahnhofsvorstadt und Südvorstadt als Vorranggebiet definiert. Als einziges Konsolidierungsgebiet steht die Gebietskulisse der Sozialen Stadt in den Wohnkomplexen I-III fest. Dabei kann eine Bebauung einer Baulücke ein Einfamilienhaus in einem Neubaugebiet ersetzen und profitiert zusätzlich durch die Lage.

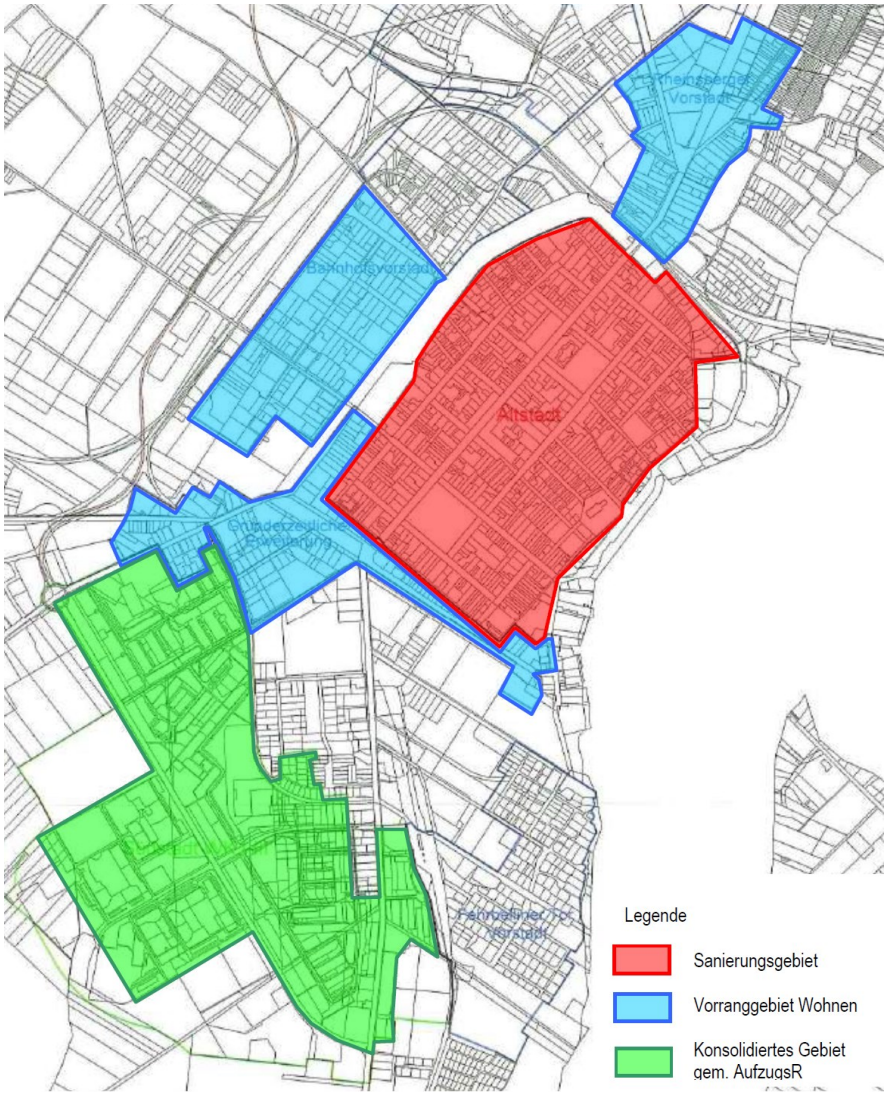


Abbildung 15 Gebietskulissen, Anlage der Beschlussvorlage 2007/68

Kernaussagen Sanierung

- Es bestehen Wohnbaupotentiale von 275 WE in der Altstadt und der Innenstadt durch brachliegende Immobilien. Durch Anpassung der Sanierungsziele können weitere Verdichtungspotentiale in der Altstadt entstehen(u.a. Dachgeschossausbau).
- Die Stärkung und Sanierung des Neuruppiner Zentrums darf nicht durch eine zu große Konkurrenz durch Neubaugebiete geschwächt werden.
- Die Attraktivität und der aktuelle Baudruck begünstigt Investitionen im Bestand, was langfristig für die Stadtentwicklung von Vorteil sein kann.
- Aufgrund der Bedeutung der Altstadt sollte eine hohe Aktivierungsquote der Potentiale bis 2030 angestrebt werden.

b. Baulückenprogramm

Ein unterschätztes Potential stellen Baulücken im gewachsenen Siedlungsbestand dar. Deren Aktivierung bringt der Kommune viele Vorteile. Gegenüber stehen jedoch Hemnisse, wie die Abhängigkeit der Eigentümerinteressen und einer meist fehlenden grundsätzlichen Erfassung der Baulücken. Die Stadtverwaltung führt eine Liste über Baulücken auf städtischen Grundstücken und in den Bebauungsplangebieten der Stadt. Allein die Reserven der rechtskräftigen Bebauungspläne beträgt ein beachtliches Potential von rund 330 WE.

Eine Bebauung im Bestand bringt für die Anwohner und Zuzügler oder Investoren ebenfalls Vorteile: Erhalt der örtlichen Geschäfte und Dienstleistungen, Beseitigung von Brachflächen, absehbare Stadtortqualitäten, bestehende Infrastruktur (Kindertagestätte, etc.) sowie das Einsparen der Kosten zur Neuerschließung. Die Stadt sichert eine bessere Auslastung der vorhandenen Infrastruktur ab und spart dabei Investitionen in neue Baugebiete. Durch den Zuzug neuer Bewohner wird das Quartier durchmischt und kann damit zur Belebung älterer Wohngebiete führen. Die vielen Vorteile auf allen Seiten der Beteiligten spricht für ein aktives Baulückenprogramm. Mit den bisher erfassten Baulücken ist eine erste Abfrage gestartet worden. Ziel sollte es jedoch sein, ein Baulückenkataster für das gesamte Stadtgebiet zu erfassen. Es ist davon auszugehen, dass außerhalb der Bebauungspläne eine dreistellige Zahl an weiteren potentiellen Wohneinheiten ruht.

Die Reaktionen der Eigentümer fallen in der Regel besser aus als angenommen. In einem Forschungsprojekt Süddeutschland wurden drei Kommunen begleitet. Durch einen Fragebogen wurden die Interessen der Eigentümer erfragt, dabei kam es zu einem 50%igen Rücklauf. Zwischen 12 und 27% der befragten Eigentümer waren zu einem Verkauf bereit.[33] Damit ist ein abrufbares Potential von 125 WE durchaus realistisch. Hierfür ist allerdings eine breite Öffentlichkeitsarbeit notwendig sowie eine fortlaufende Begleitung des Prozesses, zum Beispiel durch eine Baulückenbörse förderlich.

	B-Plan	WE	Typ
Unbebaute Grundstücke in Bebauungsplänen	5.1 Zur Keglitz und 5.2 Grüner Weg	18	EZFH
	7.1 Am Klappgraben	23	EZFH/MFH
	7.3.1 Walter-Rathenau Straße	33	EZFH/MFH
	7.3.3 Wohngebiet Vorstadt Nord (teilweise nicht erschlossen)	80	EZFH/MFH
	9.1 Eichendorffsiedlung	45	EZFH/MFH
	11.3 An der Pauline	100	MFH
	14.1 Junckerstraße-Nord	15	MFH
	29. Wuthenow südlich Dorfstraße	3	EZFH
	37. Scheunenviertel Alt Ruppin	5	EZFH
	41.1 Am neuen Bahnhof	10	EZFH
	Zwischensumme	**332**	**Wohneinheiten**

Abbildung 16 Unbebaute Grundstücke in Bebauungsplänen

Eine Sondersituation nehmen die potentiellen Wohneinheiten im Bebauungsplan 7.3.3 ein. Hier fehlt die Erschließung für 48 Baugrundstücke für Ein- und Zweifamilienhäuser. Erschwerend kommen in einigen Bereichen Altlastenverdachtsflächen durch die ehemalige militärische Flughafennutzung hinzu. Mit dem Nachfragedruck hat die Fontanestadt die Möglichkeit eine Altlastensanierung vorzunehmen und der Nachfrage für Wohnen im Eigenheim nachzukommen. Unterstützend zeigt die NeuruppinStrategie 2030[34] die Vorstadt Nord als mittel- bis langfristige Potentialfläche auf. Dabei können die Flächen innerhalb des Bebauungsplans

[33] Umweltministerium Baden-Württemberg und Bayrisches Staatsministerium für Umwelt und Gesundheit (2008): Kleine Lücken – Große Wirkung, Baulücken das unterschätzte Potential der Innenentwicklung, Seite 5ff.

den ersten Aufschlag geben. Der Rahmenplan Vorstadt Nord zeigt weitere Entwicklungsmöglichkeiten nördlich im Anschluss an die bereits beplanten Flächen auf, dazu mehr unter mitel- und langfristige Entwicklung.

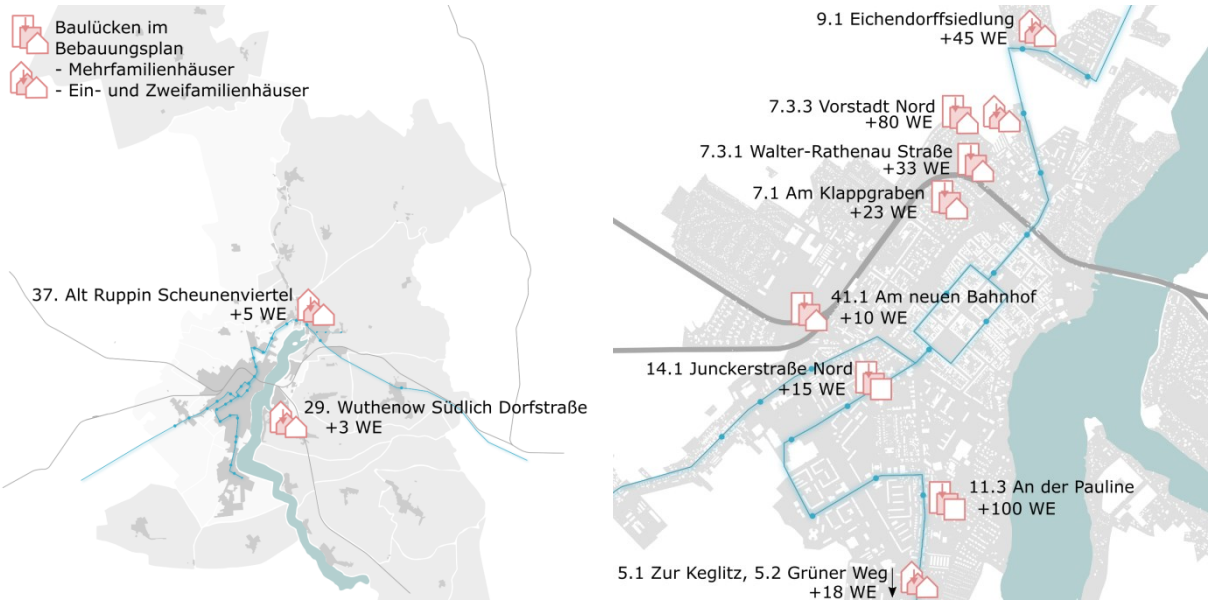


Abbildung 17 Verortung unbebauter Grundstücke in Bebauungsplänen

Kernaussagen Baulückenprogramm

- Ein Baulückenprogramm kann mit geschätzten 125 Wohneinheiten einen nicht unerheblichen Teil des Neubaubedarfs der Fontanestadt decken. Das Baulückenprogramm stellt außerdem eine langfristige wirtschaftsfördernde Maßnahme dar.
- Investitionen in bestehender Struktur bringt Vorteile für die Quartiere und Nachbarn. Die bestehenden sozialen und technischen Infrastrukturen werden gesichert. Es entstehen keine zusätzlichen infrastrukturelle Folgekosten.
- Baulücken stellen ein Potential für kurzfristige Bebauungsmöglichkeiten dar. Es muss lediglich ein Bauantrag nach der Grundstücksübergabe gestellt werden.
- Besonderen Handlungsbedarf weist die Vorstadt Nord seitens der Fontanestadt auf, hier ist die Neuerschließung von Flächen erforderlich, um eine Entwicklung zu ermöglichen. Ferner sind dafür Gespräche mit dem Eigentümer Brandenburgische Boden Gesellschaft für Grundstücksverwaltung und –verwertung mbH zu führen sowie eine Altlastenerkundung und Sanierungsmaßnahmen durchzuführen. Die Wirtschaftlichkeit ist daher zum Beispiel durch eine Machbarkeitsstudie zu prüfen.

[34] Fontanestadt Neuruppin(2014), NeuruppinStrategie 2030 – Strategie, S.15

c. Prioritätenliste zur Abarbeitung von Planvorhaben im Bereich Bauleitplanung

Für die Erarbeitung von Bebauungsplänen wurde 2002 die Prioritätenliste zur Abarbeitung von Planvorhaben im Bereich Bauleitplanung erstellt. Die Prioritätenliste wird im jährlichen Turnus fortgeschrieben[35]. Hiernach befinden sich elf Bebauungspläne mit der Ausweisung von Wohnbauflächen in Bearbeitung. Dadurch soll ein Baupotential von zirka 210 Wohneinheiten ermöglicht werden. In der ersten Priorität sind kurzfristig weitere Bebauungsplanverfahren zur Schaffung von Wohnbauland vorgesehen. Mit dem Seetorviertel steht ein bedeutendes Stadtentwicklungsprojekt aktuell in der Umsetzung. Hier soll eine stadtbildprägende Konversionsfläche direkt am See, in direktem Anschluss an die Altstadt, entwickelt werden. Diese hat in der NeuruppinStrategie 2030 die höchste Priorität.[36] Aufgrund von Altlasten und schwierigen Eigentumsverhältnissen konnte das Areal bisher nicht entwickelt werden. Mit dem Rahmenplan Seetorviertel wurde in Zusammenarbeit mit den jetzigen Eigentümern ein Bebauungskonzept erstellt, dass bis zu 250 WE vorsieht.[37]

Ferner sollen im weiteren Stadtgebiet der Bebauungsplan 41.4 zur Schaffung von insgesamt 40 WE bearbeitet werden. Für Ein- und Zweifamilienhäuser (EZFH) laufen fünf Verfahren, zwei weitere stehen vor einer Aufstellung. Das größte zusammenhängende Baugebiet 4.2 Am Stöffiner Weg mit bis zu 50 WE steht kurz vor der Beschlussfassung.

In der Fortschreibung werden der ersten Priorität weitere Bebauungspläne hinzugefügt. Darunter fallen der die Fehrbelliner Straße/Am Wäldchen mit 7 WE und Kränzliner Straße/östlich Kränzliner Siedlung mit 7 WE. In der Bewertung mit den stadtentwicklungsrelevanten Kriterien schneiden die noch nicht begonnen Planungen mit gut ab.

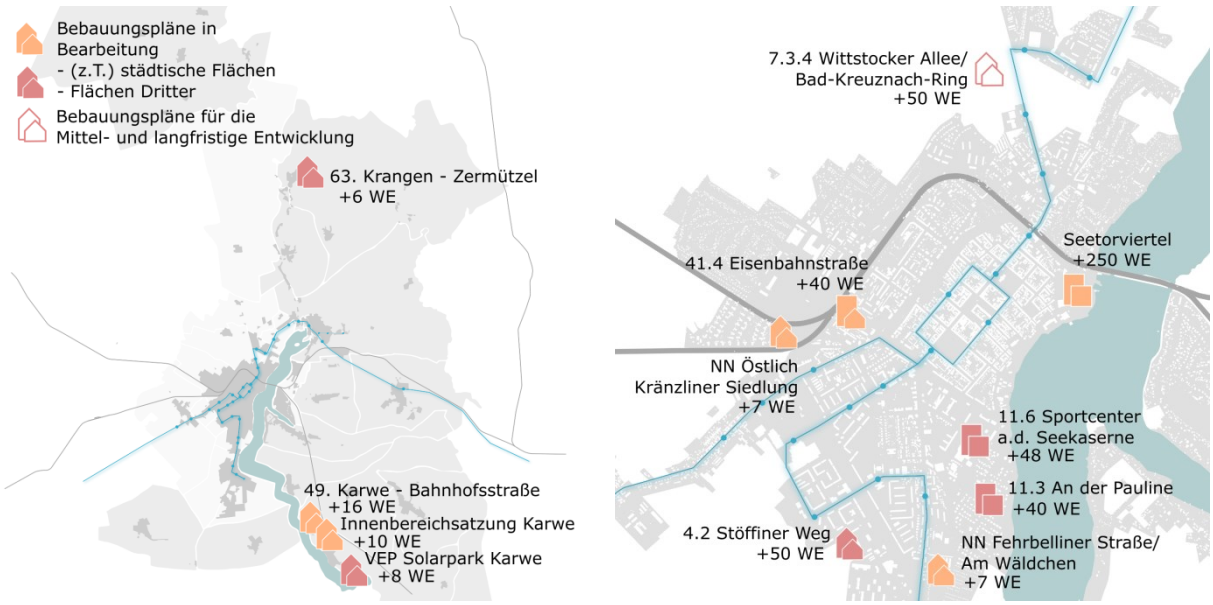


Abbildung 18 Verortung Potentiale innerhalb der Prioritätenlisten zur Abarbeitung von Planvorhaben im Bereich Bauleitplanung, 15 Überarbeitung

Für die Fortschreibung der Prioritätenliste wird folgendes berücksichtigt: Der VEP Solarpark ruht derzeit und wird daher als zurückgestellte Planung eingestuft. Die Änderung des Bebauungsplans 7.3.1. ist nicht mehr erforderlich, da die gem. B-Plan überbaubaren städtischen Grundstücke im Plangebiet veräußert worden sind.

[35] Fontanestadt Neuruppin(2015), Prioritätenliste zur Abarbeitung von Planvorhaben – Bauleitplanung (BV DR.-NR.: 2002/126 15.Erg.)
[36] Fontanestadt Neuruppin(2014), NeuruppinStrategie 2030 – Strategie, S.34 ff.
[37] Fontanestadt Neuruppin(2016), Rahmenplan Seetorviertel (BV Dr.-Nr.: 2016/5), gebilligt am 10.10.2016

Eine weitere Entwicklung rückwärtiger Grünflächen wird wegen der geringen Effizienz und der Nähe zur Bahn nicht verfolgt.

In der Prioritätenliste, aber nicht mit eingerechnet, werden der Rahmenplan Vorstadt Nord mit dem folgenden Bebauungsplan 7.3.4 Wittstocker Allee/Bad-Kreuznach-Ring sowie das Baulückenprogramm ,da in den Handlungsfeldern mittel- und langfristige Entwicklungen sowie Baulücken berücksichtigt sind.

	Bebauungsplanung und Satzung	WE	Typ	Bewertung
In Aufstellung	4.2 Am Stöffiner Weg	50	EZFH	Es erfolgt keine rückwirkende Bewertung
	11.3 An der Pauline	40	MFH	
	11.6 Sportzentrum an der Seekaserne	48	MFH	
	41.4 Am neuen Bahnhof	40	EZFH/MFH	
	49. Bahnhofstraße Karwe	16	EZFH	
	63. Wohnbebauung Zermützel	6	EZFH	
	Innenbereichsatzung Karwe	10	EZFH	
	Zwischensumme	**210**	**WE**	
Planungen noch nicht begonnen	Seetorviertel (Fortschreibung Rahmenplan)	250	MFH	Gut
	Diverse kleinteilige B-Pläne/ Abrundungssatzung:			
	NN Fehrbelliner Straße/Am Wäldchen	7	EZFH	Gut
	NN Östlich Kränzliner Siedlung	7	EZFH	Gut
	Zwischensumme	**264**	**WE**	
Andere Handlungsfelder	Fortschreibung Rahmenplan Vorstadt	[200]	EZFH	Gut
	- davon 7.3.4 Wittstocker Allee/Bad-Kreuznach-Ring	[50]	EZFH	Gut
	Baulückenprogramm (Potential erwartet)	[200]	EZFH/MFH	Sehr gut
	Summe gem. Planungen aus Prioritätenliste	**474**	**WE**	

Abbildung 19 Wohnbaupotentiale in der Prioritätenliste zur Abarbeitung von Planvorhaben im Bereich Bauleitplanung, 15.Überarbeitung

Kernaussagen Prioritätenliste

- Zur Priorisierung der Planverfahren wurde mit dem Beschluss über die Prioritätenlsite zur Abarbeitung von Planvorhaben eine Reihenfolge der Bearbeitung festgelegt.
- Bei den nachrückenden Planvorhaben sind die Leitlinien als Prüfung für eine nachhaltige Stadtentwicklung heranzuziehen um die Einordnung in eine der Prioritäten vorzunehmen zu können.
- Die Realisierung des Seetorviertels, einer besonderen stadtentwicklungsrelevanten Brache, hat für die Gesamtstadt eine hohe wirtschaftliche und touristische Bedeutung. Bei der Entwicklung von Neubaugebieten ist eine zusätzliche Konkurrenzsituation zu vermeiden.
- Insgesamt kann ein leichtes Defizit im Angebot von Ein- und Zweifamilienhäusern (EZFH) innerhalb des Handlungfeldes ausgemacht werden.

Zwischenbilanz der bestehenden Potentiale

In Summe der bestehenden Potentiale kann der berechnete Eigenbedarf bis 2030 gedeckt werden. Mit der Annahme und dem Übertrag des landeskreisweiten Durschnitts der Wohnraumnachfrage für Ein- und Zweifamilienhäusern (2.c. Bedarfsermittlung der Wohnraumnachfrage bis 2030, Seite 15) kann durch die jetzige Planung der Bedarf nicht vollkommen gedeckt werden. Es bleibt ein Restbedarf von etwa 150 weiteren Wohneinheiten erhalten. Jedoch ist die Verteilung von Ein- und Zweifamilienhäusern und Mehrfamilienhäusern zu hinterfragen (siehe 3.b. Strategie). Eine Verschiebung zu Gunsten des Geschosswohnungsbaus ist anzustreben und in einer Wohnungsmarktstudie zu konkretisieren. Dennoch bleibt eine nicht unwesentliche Nachfrage bestehen. Um der Entwicklungsmöglichkeit der Fontanestadt Rechnung zu tragen, gilt es diesen weiteren Bedarf zu decken. Auch unter dem Gesichtspunkt von Störfaktoren innerhalb der anderen Handlungsfelder, wie Grundstücksverfügbarkeit oder geringere bauliche Nutzung, ist die Sicherstellung des Angebots wichtig. Mit Hinblick auf die Neuruppiner Zuzugsstrategie ist eine gezielte Angebotsplanung erforderlich, um den attraktiven Arbeits- und Wohnstandort bedarfsgerecht zu entwickeln. Die Nachfrage speist sich nicht nur aus der Eigenentwicklung und der näheren Umgebung, sondern soll auch wie in der Fortschreibung des Landesentwicklungsplans Hauptstadtregion für Berlin und deren Umlandgemeinden eine Entlastungsfunktion bieten. Dabei sollen auch weitere Innenentwicklungspotentiale erörtert werden.

Der weitere Bedarf für Mehrfamilienhäuser kann gedeckt werden, jedoch ist die Verfügbarkeit insbesondere der Baulücken zu prüfen. Als Unbekannte stellt sich zurzeit die absolute Zahl der Baulücken im unbeplanten Gebiet dar. Hier könnte sich durchaus ein größeres Potential für Ein- und Zweifamilienhäuser (EZFH) ergeben.

Wohnungsnachfrage bis 2030 [WE]	**Gesamt**		**Nur EZFH**	**Nur MFH**
	800 WE		**410 WE**	**390 WE**
A - Sanierungspotential	**275**	**WE**	**90 WE**	**185 WE**
In der Altstadt	230	Annahme 1/3 EZFH, 2/3 MFH	90	145
In der Innenstadt	40			40
B -Baulückenprogramm (bei 25% Aktivierungsquote)	**125**	**WE** (erwartet*)	**50 WE**	**75 WE**
Absolut innerhalb von B-Plänen	332	Stand Aug´16	125	207
Absolut §34 BauGB	200	nicht ermittelt*	100*	100*
C - Prioritätenliste […] Bauleitplanung	**474**	**WE**	**118 WE**	**356 WE**
In Aufstellung/Änderung	210		104	106
Planung noch nicht begonnen	264		14	250
Zwischensumme	**874**	**WE**	**258 WE**	**618 WE**
Restpotential	**0**	**WE**	**152 WE**	**0 WE**

* mindestens 200 weitere Baulücken nach §34 BauGB erwartet

Abbildung 20 Zwischenbilanz der bestehenden Potentiale

d. Innenentwicklungspotentiale

Neben den zurzeit in Aufstellung befindlichen Planungen und bestehenden Potentialen sollten in Ergänzung zur Deckung der Wohnraumnachfrage innerstädtische Flächen zu Wohnbauland entwickelt werden. Dafür ist die im Leitbild hergeleitete methodische Bewertung heranzuziehen. Ein bis zwei Innenentwicklungsstandorte als Ergänzungsprojekte für ca. 50 WE sind für eine Realisierung zu prüfen. Dafür wurde eine offene Liste von Potentialen erstellt. Diese eignen sich aufgrund derzeit fehlender oder minderwertiger Nutzungen (Brachland, Stellplätze, leerstehende Immobilien). Zusätzlich kann durch Umsiedlung von (insbesondere von emittierendem) Gewerbe und Nachnutzung derer Flächen als Wohnbauland weitere Potentiale aktiviert werden. Diese können insbesondere bei betrieblichem Umbau und an stehenden Investitionen Synergien erzeugen.

Die Umnutzung der gut integrierten Garagenkomplexe in eine Wohnbebauung ist mit den Folgen des einhergehenden Abrisses der Garagen abzuwägen. Dabei sind die Nutzerstruktur und die Umgebung zu prüfen, inwiefern die Wegnahme der Stellplätze Auswirkungen auf den öffentlichen Raum erahnen lassen. Jedoch sind die sehr gute Bewertung und der Einfluss der Fontanestadt auf die Fläche als Eigentümer gegenüber der Garagennutzung besonders zu wichten. Dabei ist der bisherige Beschluss gegen den Verkauf der Garagen zu berücksichtigen[38] und nach eingehender Prüfung und Eignung einer Fläche dementsprechend anzupassen.

Fläche	Verortung	Eigentümer	Größe [qm]	Bau-typ	WE	Nutzung	Bewertung
Am REIZ-Kreisel	Heinrich-Rau-Straße, Junckerstraße	Fontanestadt	2200	MFH	40	WA	Sehr Gut
AWU-Gelände	Neustädter Straße	Landkreis OPR	6000	MFH	30	WA, MI	Gut
Ehemalige Ladestraße	Eisenbahnstraße	DB Bahn und Fontanestadt	200000	MFH, EZFH	60	WA	Gut
Ehemalige Wäscherei	Gerhart-Hauptmann-Straße	Privat	7500	MFH, EZFH	20	WA, MI	Gut
Garagenkomplex Scheunenweg	Scheunenweg	Fontanestadt	11000	EZFH	15	WA	Sehr Gut
Garagenkomplex WK I	Thomas-Mann-Straße	Fontanestadt	4300	MFH, EZFH	15	WA	Sehr Gut
Garagenkomplex WK II	Fehrbelliner Straße	Fontanestadt	12000	EZFH	15	WA	Sehr Gut

Abbildung 21 Liste potentieller Innenentwicklungspotentiale

[38] Stadt Neuruppin (1992): Verkauf von Grundstücken (BV Dr.Nr.: 92/55).

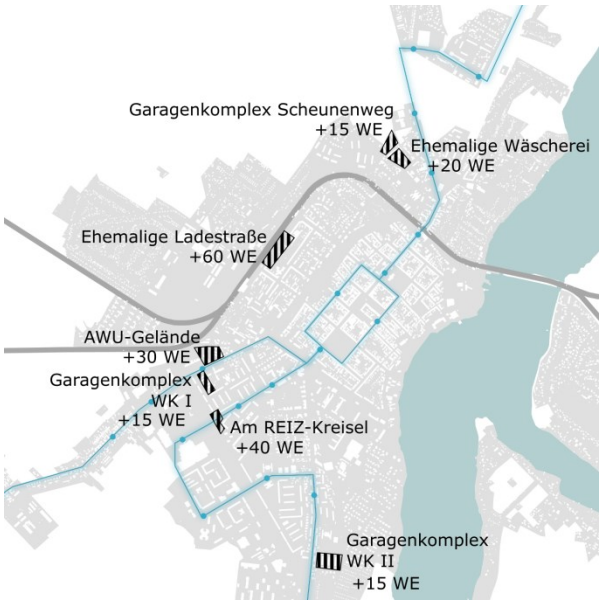


Abbildung 22 Verortung der Innenentwicklungspotentiale

Kernaussagen Innenentwicklung

- Die Innenentwicklung durch weitere Projekte soll der Ergänzung des gesamten Angebots dienen. Dabei kann in Höhe von etwa 50 WE der Wohnungsmarkt im städtebaulich integrierten Kernstadtbereich ergänzt werden.
- Die oben gelisteten Potentiale sind durch die Kriterien zu bewerten und außerhalb der Studie weiter zu prüfen. Die Grundvoraussetzung bzw. der Zugriff auf die Flächenverfügbarkeit ist dabei mit dem jeweiligen Eigentümer zu erörtern.
- Die Fläche in der Eisenbahnstraße ist als B-Plan 41.5. „ehemalige Ladestraße“ zurzeit in der Prioritätenliste Bauleitplanung als 3.Priorität enthalten und neu zu bewerten.
- Ein oder mehrere städtische Garagenkomplexe können das innerstädtische Baulandangebot stärken und punkten aufgrund ihrer sehr guten integrierten Lage. Hierfür wäre eine Änderung bzw. Anpassung der aktuellen Beschlusslage notwendig.

e. Mittel- und langfristige Entwicklung

Für die langfristige Entwicklung stellt die Fontanestadt einerseits den ermittelten Eigenbedarf sicher, damit in der Gesamtbilanz die ermittelte Nachfrage der 800 WE gedeckt werden kann. Qualitativ betrachtet fehlt gegenüber der Nachfrage jedoch das Angebot im Ein- und Zweifamilienhaussektor.

Durch eine Angebotsplanung können Defizite im nachgefragten Wohnungsmarkt gedeckt werden. Der Entwurf des Landesentwicklungsplans Hauptstadtregion Berlin – Brandenburg sieht für Mittelzentren im Weiteren Metropolenraum mit guter Schienenanbindung an Berlin Entlastungsstandorte der Wohnraumversorgung. Die Fontanestadt wird perspektivisch mit der Durchbindung der Kremmener Bahn innerhalb von 60 Minuten Fahrzeit den Berliner Verteilbahnhof Gesundbrunnen erreichen. Damit rücken die Umfelder der Bahnhaltepunkte Neuruppins in den Fokus. Eine quantitative Aussage hat die Gemeinsame Landesplanung dazu nicht getroffen. Hierzu bedarf es seitens Fontanestadt einer strategischen Aufstellung, die auf Bauabschnitten fußt, damit kurz- und mittelfristig auf zukünftige Anforderungen reagiert werden kann.

Mit dem Seetorviertel und den bestehenden Potentialen innerhalb der Altstadt sowie Flächen innerhalb rechtskräftiger Bebauungspläne und derer die kurz- bis mittelfristig aufgestellt werden sollen, gibt es für den Geschosswohnungsbau genügend Potentialflächen. Die erste Priorität bei der Entwicklung von Wohnbauflächen liegt im altstadt- und seenahen Seetorviertel. Eine Angebotserweiterung auf anderen Flächen sollte nur aufgrund besonderer Lagegunst und aus Gründen der „Stadtreparatur“ (Entwicklung von Brachen/ Umnutzungen) erfolgen. Zur sozialen Durchmischung von Quartieren sollten mehrere Wohntypologien in einem Quartier realisiert werden – so können Punkthäuser in Ein- und Zweifamilienhausgebieten ein Quartier bereichern. Dies ist auch unter dem Gesichtspunkt einer verdichteten Vorstadt aus Umwelt- und Ökonomiegründen gemäß dem Leitbild der europäischen Stadt in Erwägung zu ziehen.

Im Ein- und Zweifamilienhaussektor gibt es in der Fontanestadt bis 2030 außerhalb der bestehenden Potentiale eine weitere Nachfrage von zirka 150 WE. Wie im Analyseteil (3.b. Strategie) beschrieben basiert die Zahl auf einer landkreisweiten Hochrechnung der Wohntypnachfrage. Es muss davon ausgegangen werden, dass die Fontanestadt einen höheren Nachfragewert im Mehrfamilienhaussektor gegenüber den Ämtern und kleinen Gemeinden des Kreises hat. Hingegen sollte künftigen Neubaugebieten ohne echten Nachfragedruck entgegengewirkt werden. Dafür ist eine Denkweise in die Nachfrage entsprechenden Bauabschnitten erforderlich, welche die Fontanestadt vor zu hohen Erschließungs- und Instandhaltungskosten ohne entsprechende Nutzer schützt. Dem gegenüber steht die identifizierte Entlastungsfunktion durch die Gemeinsame Landesplanung für Berlin und das direkte Umland. Daher sollte die Fontanestadt etwaige Szenarien und weitere Flächen regelmäßig prüfen. Grundlage ist auch hier eine nachfrageangepasste phasenorientiere Planung. Insbesondere bei der langfristigen Entwicklung von landwirtschaftlichen Flächen ist eine aktive kommunale Bodenbevorratung/-zugriff anzustreben.[39] Die Stadt Münster zum Beispiel wählt hier den Weg einer Entwicklung mit mindestens 50% kommunalem Eigenanteil durch den Beschluss zur „Sozialgerechte[n] Bodennutzung in Münster“[40].

Vorstadt Nord

In der NeuruppinStrategie 2030 wird der Vorstadt Nord im Stadtprofil das „innenstadtnahe Entwicklungspotenzial[~~e~~] Wohnen auf Konversionsfläche“ zugeschrieben. Die „bedarfsgerechte Entwicklung, wichtiger Potentialflächen für mittel- bis langfristige Entwicklungen“ entspricht dem Anforderungsprofil der Wohnraumnachfrage[41]. Der Rahmenplan „Flugplatz“ für das Gebiet der Vorstadt Nord wurde durch das Büro für Städtebau und Stadtforschung Spath + Nagel, Berlin erstellt und am 17.06.1996 durch die

[39] Bunzel, zur Nedden(2016): Zurück zur kommunalen Bodenpolitik, der gemeinderat 9/15, Seite 16ff.
[40] Stadt Münster (2014): Sozialegerechte Bodennutzung in Münster
[41] Fontanestadt Neuruppin(2014), NeuruppinStrategie 2030 – Strategie, S.15

Stadtverordnetenversammlung beschlossen. Auf Grundlage des Rahmenplanes wurden drei einzelne Bebauungspläne (Nr. 7.3.1 „Walther-Rathenau-Straße Süd“, 7.3.2 „Walther Rathenau Straße Nord“, 7.3.3 „Wohngebiet Vorstadt Nord“) aufgestellt. Im Plangebiet 7.3.3 sind noch unerschlossene Baugrundstücke enthalten, siehe Unterpunkt „4 a. Baulücken“. Der Bebauungsvorschlag (mit bis zu 120 weiteren WE) sollte unter heutigen Gesichtspunkten (Nachfrage, Baurecht) überprüft und gegebenenfalls angepasst werden.

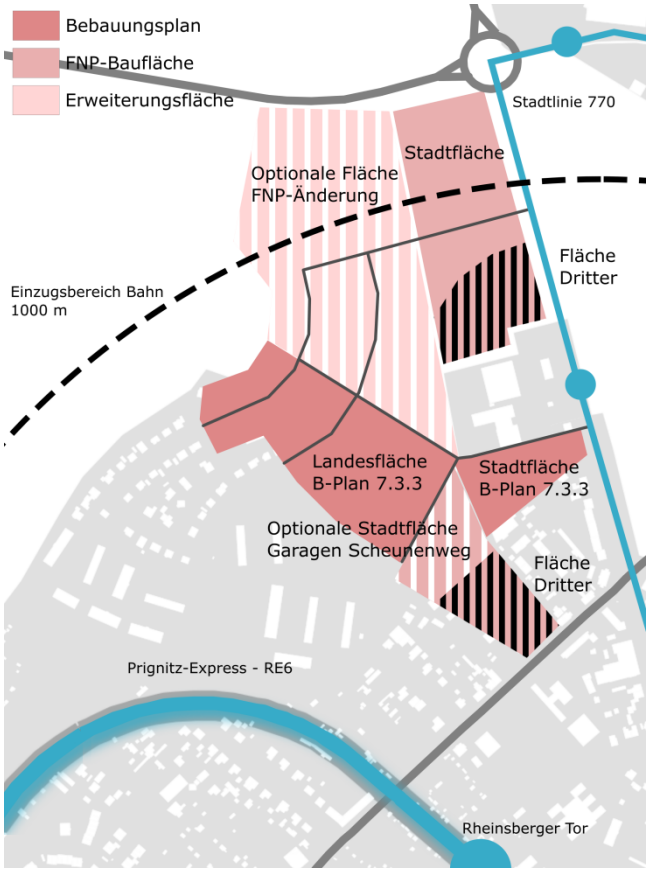


Abbildung 23 Vorstadt Nord, Potentiale und Baurecht

Mit der ersten Flächennutzungsplanänderung wurde zu Gunsten der Fehrbelliner Vorstadt das nordwestliche Bauland in der Vorstadt Nord reduziert (siehe Abb.22 „Verortung unbebauter Grundstücke in Bebauungsplänen“). Die Vorstadt Nord ist nach wie vor als Siedlungsschwerpunkt für Wohneigentum definiert.[42] Für eine von den bisherigen Zielen abweichende städtebauliche Entwicklung wären der Flächennutzungsplan erneut zu ändern bzw. anzupassen und der Bedarf gegenüber dem Land nachzuweisen.

Auf den ehemaligen Konversionsflächen ist eine Altlastenerkundung bzw. Sanierungsuntersuchung und entsprechend dem Ergebnis eine auf die künftige Nutzung bezogene Sanierung der Grundstücke durchzuführen. Über die Verfahrensweise zur Widernutzbarmachung der Flächen (Umsetzungsmaßnahmen) ist zwischen der Brandenburgischen Boden Gesellschaft für Grundstücksverwaltung und -verwertung mbH als Eigentümer und der Fontanestadt Neuruppin zu beraten. (z. B. Was einerseits insbesondere aus wirtschaftlichen Gründen als Hemmnis betrachtet werden kann, ist andererseits eine Chance, die Sanierung der Grundstücke durchzuführen, um sie anschließend einer hochwertigen Nutzung zuzuführen. So kann im Gebiet der Vorstadt Nord neben der langfristigen Sicherung mit Wohnraum, weiterer Boden für die kommenden Generationen saniert werden. Unabhängig von einer weiteren städtebaulichen Entwicklung dieser Flächen könnten sich die verbliebenen Altlasten, je nach Art und Ausmaß, unter Umständen auf das Grundwasser übertragen.

[42] Fontanestadt Neuruppin (2004): Flächennutzungsplan Neuruppin, Erläuterungsbericht S.19

Umfeldentwicklung der Bahnhaltepunkte

Mit den Gebieten Seetorviertel und der Änderung des Bebauungsplans Am neuen Bahnhof in der Bahnhofsvorstadt sind aktuell Baupotentiale in der Vorbereitung, die dem Ziel attraktiver Wohnlagen im Bahnhofsumfeld jetzt schon dienen.

Die Vorstadt Nord als umfassendes Entwicklungsgebiet ist aufgrund der Größe, unterschiedlicher Eigentumsverhältnisse und unbeplanten Bereichen für den mittel- und langfristigen Bedarf in Planungs- und Bauabschnitten zu denken. Aufgrund seiner guten Zuordnung zum Rheinsberger Tor, der Nähe zur Entlastungsstraße und dem Potential für Ein- und Zweifamilienhäuser, ist die Fläche sehr gut geeignet, eine bedarfsgerechte Entwicklung in Ergänzung der hier bereits bestehenden Wohnbauflächen fortzuführen.

Mit dem noch aufzustellenden Bebauungsplan Nr. 41.5 „ehemalige Ladestraße“ und den noch nicht entwickelten FNP-Wohnbauflächen in der Hans-Thörner-Straße gibt es weitere umfassend diskutierte Flächen mit direktem Bezug zu den Haltepunkte Rheinsberger Tor und Neuruppin West. Darüber hinaus gibt es weitere, noch nicht umfassend geprüfte Flächen (Gewerbe- und Grünflächen), die städtebaulich grundsätzlich für eine Wohnbebauung geeignet sind. Damit gibt es genügend Flächen, die folgendem Grundsatz 5.5 (2) der Gemeinsamen Landesplanung (Entwurf LEP HR) Rechnung tragen: „In den Ober- und Mittelzentren im Weiteren Metropolenraum, die aus der Metropole Berlin über die Schiene in weniger als 60 Fahrminuten erreichbar sind und damit Entlastungsfunktionen für den Kern der Hauptstadtregion übernehmen können, sollen Siedlungsflächen für die Wohnungsversorgung vorrangig im Umfeld der Schienenhaltepunkte entwickelt werden.“

Für die Fontanestadt ist die quantitative Auswirkung der vorgeschlagenen Entwicklungsoption im Entwurf des LEP HR als Schwerpunkt der Wohnraumversorgung ein ungewisser Faktor. Eine strategische Aufstellung des Handlungsfeldes Mittel- und langfristige Entwicklung ist in Abhängigkeit der Landesplanung weiter zu qualifizieren, beziehungsweise durch die Fontanestadt auf Flächeneignung zu prüfen.

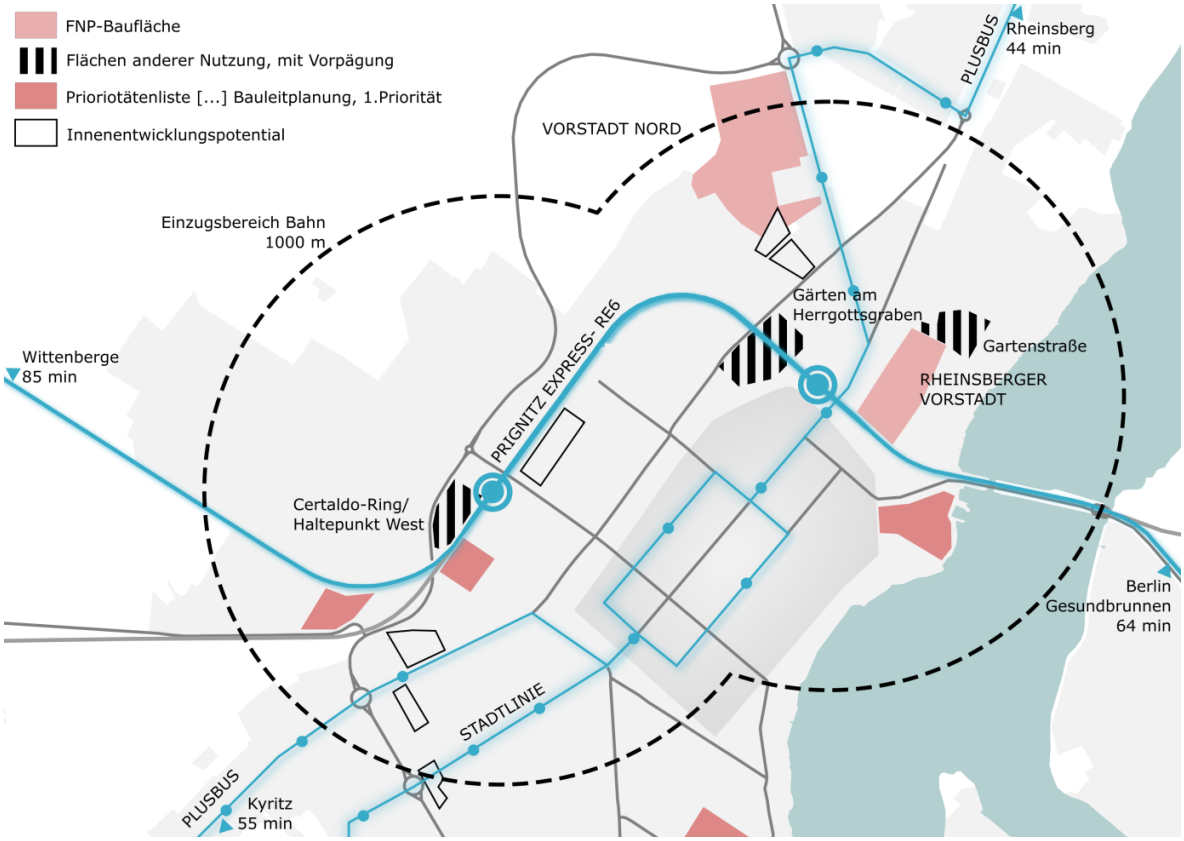


Abbildung 24 Potentialflächen im Umfeld der Bahnhaltepunkte

Aufgrund ihrer sehr guten Verkehrsanbindung sind die zentralen Flächen für arbeitsplatzintensive und Besucherverkehr nachziehende Einrichtungen wie zum Beispiel Verwaltungen sehr vorteilhaft und sollten bei einer Entwicklung berücksichtigt werden.

Rheinsberger Vorstadt und weitere Alternativen

In Ergänzung zum Gebiet Vorstadt Nord sind im Flächennutzungsplan Wohnbauflächen entlang der Hans-Thörner-Straße festgesetzt. Das ca. 4 ha große Gebiet der Rheinsberger Vorstadt ist wegen seiner sehr guten Lage zur Altstadt, zum Ruppiner See und dem Haltepunkt Rheinsberger Tor für eine städtebauliche Entwicklung prädestiniert. Die aktuelle Gemengelage einer Mischnutzung ist durch einzelne Wohnbebauung, Gartennutzung sowie wasseraffinen Betrieben und Vereinen definiert. Ein öffentlicher Diskurs sowie eine städtebauliche Perspektive sind notwendig, um mögliche nächste Planschritte vorzubereiten. Das Gebiet verfügt bei einer gemischten Bebauung über ein Potential von mindestens 75 WE.

Sollten die Flächen der Vorstadt Nord auf Grund der Altlastensituation (Wirtschaftlichkeit) einer städtebaulichen Entwicklung nicht zur Verfügung stehen, sind Alternativen zu prüfen. Die Untersuchungsgebiete sind vereinzelt als anderweitige Nutzflächen im Flächennutzungsplan (z. Bsp. MI, SO) oder zum Großteil als Landwirtschaftsflächen definiert. Eine Umnutzung bereits bebauter Flächen zieht zwar auch eine entsprechende Flächennutzungsplanänderung nach sich, ist auf Grund der zu bevorzugenden Entwicklung innerstädtischer Flächen (gem. § 1a BauGB) jedoch geeigneter als die Umwidmung von Landwirtschaftsflächen. Eine landwirtschaftliche Fläche darf nur dann für eine Bebauung beansprucht werden, wenn es keine Alternativen in den bereits bebauten Bereichen oder auf Konversionsflächen mit Siedlungsanschluss gibt.

Name	Verortung	Eigentümer	Größe [qm]	Bau-typ	WE	FNP Nutzung	Bewertung
Vorstadt Nord	Wittstocker Allee	BBG und Fontanestadt	5 ha	EZFH	150	WA, M/W	Gut
Rheinsberger Vorstadt	Hans-Thörner-Str.	Evang. Kirche und Fontanestadt	5 ha	MFH, EZFH	75	WA	Gut
Flächen anderer Nutzungen, mit Vorprägung							
Certaldo-Ring/ Haltepunkt West	Certaldo-Ring/Zur Mesche	Fontanestadt	1 ha	MFH	-	GE	Sehr Gut
Gartenstraße	Gartenstraße, FNP-Baufläche	Privat	1,5 ha	EZFH	-	MI, SO	Gut
Gärten am Herrgottsgraben	Gerhart-Hauptmann-Straße	Fontanestadt und z.T. privat	1,5 ha	MFH	-	Gärten	Gut

Abbildung 25 Untersuchungsräume, mittel- und langfristige Entwicklung

Entwicklung und Vermarktung von Potentialflächen

Für die Handlungsfelder gem. Abbildung 12 D „Innenentwicklung“ und E „mittel- und langfristige Entwicklung“ stellt sich die Frage der Aktivierung der Flächen. Die letzten Entwicklungen von Wohnbauflächen (Erschließung/ Vermarktung) in der Fehrbelliner Vorstadt und der Vorstadt Nord, wurden mit Entwicklungsgesellschaften vorgenommen. Dieses Modell der Umsetzung mittels Gesellschaften bietet sich insbesondere für großflächige und unerschlossene Gebiete an. Für kleine Liegenschaften hat die Fontanestadt teilweise eine Direktvermarktung vorgenommen oder, wie zuletzt das mittelgroße Entwicklungsgebiet im Stöffiner Weg, durch den Verkauf einer unerschlossenen Fläche an einen privaten Projektentwickler die Aufgaben übertragen. Nachteilig bei diesem Verfahren ist die geringere gemeindliche Steuerungswirkung beim späteren Verkauf der Flächen an die jeweiligen Bauherren. Andere Gemeinden verwenden z.B. das sogenannte „Einheimischenmodell“, das insbesondere langjährige Ortsansässige als Bauherren berücksichtigt. Die Stadt Münster als prosperierende Stadt in Nordrhein-Westfalen bestimmt durch die „Richtlinie für die Vergabe von städt. Einfamilienhausgrundstücken zur Förderung der Eigentumsbildung“ einen 70%-Anteil am Grundstückskontingent für einkommensschwächere und ortsansässige Familien.[43]

Notwendige nachfragegerechte Betrachtung des Wohnungsmarkts

Mit der Untersuchung zur Strategischen Wohnbauflächenentwicklung wurde neben der Lage und den städtebaulichen Integrationsmerkmalen eine reine quantitative Schlussfolgerung gezogen. Lediglich der Bedarf an Ein- und Zweifamilienhäuser und Geschosswohnungsbau wurde getrennt dargestellt. Die Änderung der Wohnraumnachfrage(u.a. kleinere Haushaltsgrößeren, älterwerdende Bevölkerung) zieht eine qualitative Bewertung des Wohnungsmarktes nach sich. Besondere Bedürfnisse und Nachfragegruppen sind zu bewerten, dabei können Engpässe und Defizite im Wohnraumangebot nicht ausgeschlossen werden. Dafür ist eine separate Betrachtung erforderlich. Die geringe Leerstandsquote und kleiner werdende Haushalte stehen zusätzlich einem Nachfragedruck gegenüber. Dies wirkt sich unter anderem in der Fontanestadt in höheren Grundstückspreisen und dem Mietniveau. Mit der Gründung der Medizinischen Hochschule Brandenburg in Neuruppin erhöht sich die Nachfrage nach kleinem und kostengünstigem Wohnraum. Studenten aber auch Schüler, Auszubildende und Haushaltsgründer bevorzugen vorrangig hier fehlt etwas kleine Wohneinheiten oder Unterkünfte in Wohngemeinschaften.

[43] Stadt Münster(2015): Richtlinien, für die Vergabe städt. Einfamilienhausgrundstücke zur Förderung der Eigentumsbildung (gem. Beschluss des Rates vom 06.05.2015)

Kernaussagen mittel- und langfristige Entwicklung

- Als mittel- und langfristige Wohnbaupotentiale dienen die Vorstadt Nord (bis zu 190 WE) und die Rheinsberger Vorstadt (ca. 75 WE). Sie liegen städtebaulich integriert und sind gut erschlossen.
- Vorstadt Nord benötigt eine vorgeschaltete Machbarkeitsstudie aufgrund der Altlastenproblematik.
- Die Ziele der in Fortschreibung befindlichen Landesplanung (Entwurf LEP HR) sind zu berücksichtigen. Neuruppin als Schwerpunkt der Wohnraumversorgung und Mittelzentrum mit Entlastungsfunktion soll im Umfeld der Schienenhaltepunkte die Wohnraumversorgung stützen.
- In der quantitativen Betrachtung bleiben Fragestellung der qualitativen Nutzung sowie zu einer abgestimmten Handlungsweise in der Entwicklung und im Verkauf von Bauland virulent und könnten zum Beispiel in einer Wohnungsmarktstudie gelöst werden.

5. Zusammenfassendes Fazit

Die Studie zur strategischen Wohnbauflächenentwicklung in der Fontanestadt betrachtet den Neuruppiner Wohnungsmarkt und Baupotentiale der Gesamtstadt. Unter dem Gesichtspunkt der konkreten Rahmenbedingungen in Deutschland und Land Brandenburg sowie den Bevölkerungs- und Wohnungsmarktprognosen wird die Neuruppiner Nachfrage berechnet und Handlungsempfehlungen zur Deckung der Nachfrage bis zum Jahr 2030 gegeben. Ziel ist es dabei, die bauliche Entwicklung in eine gesamtstädtische Strategie einzubetten.

Bevölkerungs- und Haushaltsprognose, Bedarfsermittlung Wohnraumnachfrage bis 2030

Die Betrachtung des Wohnungsmarktes und der Bevölkerungsprognosen zur Fontanestadt Neuruppin haben ein differenziertes Bild abgegeben. Bis 2020 soll die Bevölkerungszahl auf 32.186 Wohnungsnachfragende zunehmen. Danach stellt sich voraussichtlich ein gegenläufiger Trend ein und die Einwohnerzahl soll auf 29.664 im Jahr 2030 sinken. Betrachtet man jedoch die Zahl der Haushalte und den Trend der geringen Haushaltsgrößen, entspricht die Zahl von 2030 ungefähr der von 2016. Das verringert den Leerstand langfristig. Kurz- und mittelfristig ergibt sich eine verstärkte Nachfrage nach Wohnraum in der Fontanestadt Neuruppin. Die Nachfrage konzentriert sich dabei auf die Kernstadt.

Bei der Berechnung der Wohnraumnachfrage, wurde eine Nachfrage von 800 Wohneinheiten bis zum Jahre 2030 ermittelt. Die Nachfrage bezüglich der Wohntypologie besteht etwa zu gleichen Teilen aus Ein- und Zweifamilienhäusern und Mehrfamilienhäusern.

Strategische Wohnbauflächenentwicklung

Die Fontanestadt Neuruppin legt für die strategische Wohnbauflächenentwicklung ein Leitbild fest, welches die Neuruppiner Innenentwicklung und die Leipzig Charta der europäischen Stadt unterstützt. Hierfür wurden Bewertungskriterien für die Handlungsfelder und Potentiale festgelegt:

Ziele der Stadtentwicklung (Flächennutzungsplan) und der NeuruppinStrategie 2030

- Nähe zu sozialer Infrastruktur
- Nähe zum öffentlichen Personennahverkehr und Schienenpersonennahverkehr
- Nähe zur Nahversorgung

Bau- und Naturschutzrecht, Umweltbelange

- FNP-Ausweisung
- Landschaftsplan
- Bebauungsplan
- Immissionen
- Altlasten

Verfügbarkeit, Finanzierung

- Eigentumsverhältnisse
- Fördermöglichkeiten

Handlungsfelder

Es wurden für die Fontanestadt Neuruppin fünf Handlungsfelder identifiziert, die gemeinsam zu einer Entlastung auf dem Wohnungsmarkt führen sollen. Sie sollen eine nachhaltige Stadtentwicklung gewährleisten. Im Mittelpunkt steht dabei die Nutzung bestehender Bauten und Infrastrukturen. Neu zu leistende Erschließung für Bauland ist in Ergänzung zum Bestand geplant.Diese brauchen aber unter dem Gesichtspunkt der langfristig rückläufigen Bevölkerungszahl und den entstehenden Folgekosten einen sensiblen Umgang.

Sanierungspotential

Die historische Altstadt bildet den Lebensmittelpunkt und das kulturelle Erbe der Fontanestadt. Daher sind Wohnraumpotentiale durch weitere Sanierungen aber auch Baulückenschlüsse prioritär zu sehen. Es bestehen insgesamt Wohnbaupotentiale von 275 WE in der Altstadt (235WE) und der Innenstadt (40WE Sanierungspotential in Mehrfamilienhäuser). Durch Anpassung der Sanierungsziele können weitere Verdichtungspotentiale in der Altstadt entstehen(u.a. Dachgeschossausbau). Die Stärkung und Sanierung des Neuruppiner Zentrums darf nicht durch eine zu große Konkurrenz durch Neubaugebiete geschwächt werden. Aufgrund der hohen Bedeutung der Altstadt sollte eine hohe Aktivierungsquote der Potentiale bis 2030 angestrebt werden.

Baulückenprogramm

Ein Baulückenprogramm kann mit geschätzten 125 Wohneinheiten einen nicht unerheblichen Teil des Neubaubedarfs der Fontanestadt decken. Das Baulückenprogramm stellt außerdem eine langfristige wirtschaftsfördernde Maßnahme dar. Investitionen in bestehender Struktur bringt Vorteile für die Quartiere und Nachbarn. Die bestehenden sozialen und technischen Infrastrukturen werden gesichert. Es entstehen keine zusätzlichen infrastrukturelle Folgekosten. Baulücken stellen ein Potential für kurzfristige Bebauungsmöglichkeiten dar. Es muss lediglich ein Bauantrag nach der Grundstücksübergabe gestellt werden. Besonderen Handlungsbedarf weist die Vorstadt Nord seitens der Fontanestadt auf, hier ist die Neuerschließung innerhalb eines rechtskräftigen Bebauungsplans von Flächen erforderlich, um eine Entwicklung zu ermöglichen.

Prioritätenliste zur Abarbeitung von Planvorhaben im Bereich Bauleitplanung

Zur Priorisierung der Planverfahren wird mit dem Beschluss über die Prioritätenlsite zur Abarbeitung von Planvorhaben eine Reihenfolge der Bearbeitung festgelegt (BV 2002/126 15.Erg.). Bei den nachrückenden Planvorhaben sind die Leitlinien als Prüfung für eine nachhaltige Stadtentwicklung heranzuziehen, um die Einordnung in eine der Prioritäten vornehmen zu können. Die Realisierung des Seetorviertels mit bis zu 250 WE, einer besonderen stadtentwicklungsrelevanten Brache, hat für die Gesamtstadt eine wesentliche Bedeutung. Bei der Entwicklung von Neubaugebieten ist eine zusätzliche Konkurrenzsituation zu vermeiden. Insgesamt kann ein leichtes Defizit im Angebot von Ein- und Zweifamilienhäusern (EZFH) innerhalb des Handlungfeldes ausgemacht werden. Neu aufgenommen werden die diverse kleinteilige Bebauungspläne/ Abrundungssatzungen (z.Bsp. Fehrbelliner Straße/ Am Wäldchen und Östlich Kränzliner Siedlung) sowie aus den anderen Handlungsfeldern die Fortschreibung Rahmenplan Vorstadt mit Machbarkeitsstudie und dem Bebauungsplan Nr. 7.3.4 Wittstocker Allee/Bad-Kreuznach-Ring und das Baulückenprogramm

In Betrachtung und Auswertung dieser drei Handlungsfelder (Baulückenprogramm und Sanierungspotentiale, Prioritätenliste zur Abarbeitung von Planvorhaben im Bereich Bauleitplanung) ergibt sich ein Potential von zirka 875 Wohneinheiten(WE). Davon sind etwa 620 WE für den Bau von Mehrfamilienhäusern geeignet. Damit ist das Potential nach Wohnraum in Mehrfamilienhäusern größer als die Nachfrage. Mit zirka 260 ermittelten potentiellen Wohneinheiten bleibt das Flächenangebot für Ein- und Zweifamilienhäuser angespannt. Insgesamt wird der Nachfragebedarf von 800 Wohneinheiten gedeckt.

Innenentwicklung

Weitere Innenentwicklungsprojekte sollen der Ergänzung des Angebots dienen. Dabei können ein bis zwei Potentiale in Höhe von etwa 50 WE des Wohnungsmarktes im städtebaulich integrierten Kernstadtbereich ergänzt werden. Dabei sind die identifizierten Potentiale durch die Kriterien zu bewerten und außerhalb der Studie weiter zu prüfen. Die Grundvoraussetzung bzw. der Zugriff auf die Flächenverfügbarkeit ist dabei mit dem jeweiligen Eigentümer zu erörtern. Insbesondere die sehr gut integrierten Garagenkomplexe in Eigentümerschaft der Fontanestadt können dabei eine entlastende Rolle spielen. Hier ist der Interessen- und Nutzungskonflikt abzuwägen. Hierfür wäre eine Änderung bzw. Anpassung der aktuellen Beschlusslage notwendig (Dr.-Nr.: 92/55, StVV am 06.04.1992).

Mittel- und langfristige Angebotsplanung

Als mittel- und langfristige Wohnbaupotentiale dienen die Vorstadt Nord (bis zu 190 WE) und die Rheinsberger Vorstadt (ca. 75 WE). Sie liegen städtebaulich integriert und sind gut erschlossen. Die Vorstadt Nord benötigt eine vorgeschaltete Machbarkeitsstudie aufgrund ihrer Altlastenproblematik, um eine abschließende und fundierte Entscheidung für die Stadtentwicklung und Flächennutzungsplanung der Fontanestadt zu treffen. Die Ziele der in Fortschreibung befindlichen Landesplanung (Entwurf LEP HR) sind zu berücksichtigen. Neuruppin als Schwerpunkt der Wohnraumversorgung und Mittelzentrum mit Entlastungsfunktion soll im Umfeld der Schienenhaltepunkte die Wohnraumversorgung stützen.

Beim Verkauf von Bauland kann durch strategische Instrumente eine höhere kommunale Steuerungswirkung erzielt werden. Dabei durch Richtlinien zur Vergabe von Grundstücken der Verkauf von Grundstücken sozialgerechter gestaltet werden.

Weitere Vorgehensweise

Die Arbeitsfelder der Prioritätenliste Bauleitplanung und die Fortschreibung der Sanierung laufen innerhalb der bereits abgestimmten Arbeitsprozesse. Darüber hinaus müssen für drei weiteren Handlungsfelder Baulücken, Innenentwicklung und mittel- und langfristige Entwicklung die Arbeitsprozesse starten.

In der quantitativen Betrachtung bleiben Fragestellung der qualitativen Wohnnutzung sowie zu einer abgestimmten Handlungsweise in der Entwicklung und im Verkauf von Bauland virulent und sollen zum Beispiel durch Erstellung einer Wohnungsmarktstudie ermöglicht werden.

6. Literaturverzeichnis

Amt für Statistik Berlin-Brandenburg (2016):Das Statistische Informationssystem Berlin-Brandenburg, Datenbank, Gebäude und Wohnen, Baufertigstellungen [online]. Quelle: https://www.statistik-berlin-brandenburg.de/statis/login.do?guest=guest&db=BBB_BAU_FERT und Abfrage [Zugriff am 21.06.2016]

BBSR (2015): Wohnflächennachfrage in Deutschland bis 2030, Tabelle 3 Neubaubedarf [online]. Quelle: http://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/WohnenImmobilien/Wohnungsmarktprognosen/Fachbeitraege/Prognose2030/Prognose2030.html?nn=445310 [Zugriff am 7.4.2016]

Behrends, Kott (2008): Haus- und Grundbesitz und Immobilienvermögen privater Haushalte, Ergebnis der Einkommens- und Verbrauchsstichprobe 2008 [online]. Quelle: https://www.destatis.de/DE/Publikationen/WirtschaftStatistik/WirtschaftsrZeitbudget/HausGrundbesitz.html [Zugriff am 22.12.2016].

Bezirksregierung Annaberg (2015): Fortschreibung der Methode zur Berechnung von Wohnbauflächenbedarfen [online]. Quelle: http://www.bezreg-arnsberg.nrw.de/themen/r/regionalplan/index.php [Zugriff am 12.04.2016]

Braun, Reiner (2016): Ist die Kommunalisierung der Wohnungswirtschaft die richtige Antwort auf die Wohnungsknappheit?, VHW Forum Wohnen und Stadtentwicklung 2/2016, Seite 85 – 90

Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (2015): Flächenverbrauch – Worum geht es? [online]. Quelle: http://www.bmub.bund.de/themen/strategien-bilanzen-gesetze/nachhaltig0e-entwicklung/strategie-und-umsetzung/reduzierung-des-flaechenverbrauchs/ [Zugriff am 09.01.2017]

Bunzel, zur Nedden(2016): Zurück zur kommunalen Bodenpolitik, der gemeinderat 9/15, Seite 16ff.

DSK(2015): Fachgespräch mit Sanierungsträger DSK, Herr Bake

empirica ag(2016): Abwanderung aus Nordwestbrandenburg, Folgen und strategische Lösungen [online] Quelle: http://nordwestbrandenburg.de/images/sampledata/empirica_2016076.pdf [Zugriff am 09.01.2017]

Fontanestadt Neuruppin (2004): Erläuterungsbericht, Flächennutzungsplan Neuruppin.

Fontanestadt Neuruppin (2013): Lärmaktionsplan Teil 2, für die Fontanestadt Neuruppin, S. 6 f.

Fontanestadt Neuruppin (2014), NeuruppinStrategie 2030, Teil 1: Status

Fontanestadt Neuruppin (2014), NeuruppinStrategie 2030, Teil 2: Strategie

Fontanestadt Neuruppin (2015), Prioritätenliste zur Abarbeitung von Planvorhaben – Bauleitplanung (BVV 2002/126 15.Erg.)

Fontanestadt Neuruppin (2016), Rahmenplan Seetorviertel (BVV 2016/5), gebilligt am 10.10.2016

Forschungsgruppe für Straßen und Verkehrswesen, Arbeitsgruppe Verkehr(2014): Hinweise zur Nahmobilität, Strategien zur Stärkung des nichtmotorisierten Verkehrs auf Quartiers- und Ortsteilebene, Seite 12ff.

Frinken, Richard (2015): Zurück in die Innenstädte, Integrierte Innenentwicklung und Lärmschutzpolitik, PLANERIN 5/2015, Seite 43

Gemeinsame Landesplanung (2009): Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg(LEP B-B), Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg.

Gemeinsame Landesplanung (2016): Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin Brandenburg, Entwurf vom 19.Juli 2016

Klinge, Werner (2015): Aktuelle Herausforderungen in der Flächennutzungsplanung, vhw-Seminar SN 159448, Unveröffentlichtes Manuskript zum Vortrag „Aktuelle Herausforderungen in der Flächennutzungsplanung“ am 6.10.2015 in Leipzig.

LBV (2012) Bevölkerungsvorausschätzung 2011 bis 2030, Ämter und amtsfreie Gemeinden des Landes Brandenburg, Anlage 3, Blatt 4

LBV (2015) Bevölkerungsvorausschätzung 2014 bis 2030, Ämter und amtsfreie Gemeinden des Landes Brandenburg

LBV (2015) Bevölkerungsvorausschätzung 2014 bis 2030, Ämter und amtsfreie Gemeinden des Landes Brandenburg, Anlage 3, Blatt 4

Regionale Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel (2016): Regionalplanung[online]. Quelle: http://www.prignitz-oberhavel.de/planwerke.html [Zugriff am 11.10.2016].

Ruppiner Anzeiger (2015), Karth, Wohnraum ja, aber nicht zu jedem Preis, 28.10.2015

Stadt Münster (2014): Sozialegerechte Bodennutzung in Münster.

Stadt Neuruppin (1992): Verkauf von Grundstücken, Drucksache 92/55.

Stadt Münster(2015): Richtlinien, für die Vergabe städt. Einfamilienhausgrundstücke zur Förderung der Eigentumsbildung (gem. Beschluss des Rates vom 06.05.2015)

Umweltministerium Baden-Württemberg und Bayrisches Staatsministerium für Umwelt und Gesundheit (2008): Kleine Lücken – Große Wirkung, Baulücken das unterschätzte Potential der Innenentwicklung, Seite 5ff.

7. Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1 Bevölkerungsentwicklung 2008 – 2015 ... 9
Abbildung 2 Bevölkerungsentwicklung der Kernstadt und Ortsteile in Relation zum Jahr 2008 ... 9
Abbildung 3 Befragung: Faktoren zur Wohnqualität ... 10
Abbildung 4 Bevölkerungsentwicklung der Stadt- und Ortsteile in Relation zum Jahr 2008 ... 10
Abbildung 5 Bevölkerungsprognose der Fontanestadt Neuruppin ... 11
Abbildung 6 Vergleich Bevölkerungsprognosen ... 12
Abbildung 7 Haushaltsprognose ... 13
Abbildung 8 Berechnung der Wohnraumnachfrage ... 14
Abbildung 9 Neubaubedarf Wohnungsmarktprognose für die Fontanestadt Neuruppin auf Grundlage des Durchschnitts des Landkreises Ostprignitz-Ruppin bis 2030, BBSR ... 15
Abbildung 10 Neubaubedarf und Leerstandentwicklung ... 16
Abbildung 11 Räumliches Leitbild aus der NeuruppinStrategie 2030, Fontanestadt Neuruppin (2014) ... 18
Abbildung 12Bewertungskriterien ... 23
Abbildung 13 Bewertung der Handlungsfelder ... 25
Abbildung 14 Sanierungsplan, Zielplan 2015-2025 ... 26
Abbildung 15 Gebietskulissen, Anlage der Beschlussvorlage 2007/68 ... 27
Abbildung 16 Unbebaute Grundstücke in Bebauungsplänen ... 28
Abbildung 17 Verortung unbebauter Grundstücke in Bebauungsplänen ... 29
Abbildung 18 Verortung Potentiale innerhalb der Prioritätenlisten zur Abarbeitung von Planvorhaben im Bereich Bauleitplanung, 15 Überarbeitung ... 30
Abbildung 19 Wohnbaupotentiale in der Prioritätenliste zur Abarbeitung von Planvorhaben im Bereich Bauleitplanung, 15.Überarbeitung ... 31
Abbildung 20 Zwischenbilanz der bestehenden Potentiale ... 32
Abbildung 21 Liste potentieller Innenentwicklungspotentiale ... 33
Abbildung 22 Verortung der Innenentwicklungspotentiale ... 34
Abbildung 23 Vorstadt Nord, Potentiale und Baurecht ... 36
Abbildung 24 Potentialflächen im Umfeld der Bahnhaltepunkte ... 37
Abbildung 25 Untersuchungsräume, mittel- und langfristige Entwicklung ... 39