

Beschlussvorlage

Geschäftszeichen:
VI/61

Verantwortliche/r:
Amt f. Stadtentwicklung u. Stadtplanung

Vorlagennummer:
611/031/2014

Siedlungsentwicklung in Dechsendorf; Entwicklung neuer Baugebiete; Einbringung als Antrag des Oberbürgermeisters; 1. Sitzung Ortsbeirat Dechsendorf 23. September 2014

Beratungsfolge	Termin	Ö/N	Vorlagenart	Abstimmung
Umwelt-, Verkehrs- und Planungsbeirat	10.03.2015	Ö	Empfehlung	
Umwelt-, Verkehrs- und Planungsausschuss / Werkausschuss EB77	10.03.2015	Ö	Beschluss	

Beteiligte Dienststellen

I. Antrag

1. Der Sachbericht der Verwaltung wird zur Kenntnis genommen.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, ein Konzept für das weitere Vorgehen zur Mobilisierung der Baulücken in Dechsendorf zu entwickeln und dabei insbesondere das gesetzlich zur Verfügung stehende Instrumentarium (Baugebot) zu prüfen.
3. Der Antrag des Ortsbeirats Dechsendorf, eingebracht durch Herrn OBM Dr. Janik, ist damit bearbeitet.

II. Begründung

1. Ergebnis/Wirkungen

(Welche Ergebnisse bzw. Wirkungen sollen erzielt werden?)

Seitens des Ortsbeirats Dechsendorf wird ein steigender Bedarf an Wohnraum für junge Dechsendorfer Bürger, die im Ort bleiben wollen, festgestellt. Daneben gebe es auch Senioren, die Wohnraum für Veränderungen suchen. Der Ortsbeirat Dechsendorf beantragt dazu, dass neue Baugebiete in Dechsendorf entwickelt werden (vgl. Anlage 1).

Die Verwaltung schlägt auf Basis vom UVPA am 16.04.2013 einstimmig beschlossenen Strategiepapiers Wohnen (vgl. Vorlage 611/173/2012) im Folgenden ein Vorgehen vor, wie der Nachfrage nach Wohnbauland in Dechsendorf begegnet werden soll.

2. Programme / Produkte / Leistungen / Auflagen

(Was soll getan werden, um die Ergebnisse bzw. Wirkungen zu erzielen?)

2.1 Rahmenbedingungen

Gemäß § 1 Abs. 5 Satz 3 des Baugesetzbuchs (BauGB) soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. In § 1a Abs. 2 BauGB ist dazu weiter ausgeführt, dass zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen insbesondere die Möglichkeiten der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung und anderer Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sind.

Die mittelfristigen Ziele der Stadt Erlangen benennt das Strategiepapier Wohnungsbau auszugswise wie folgt:

„Handlungsfeld Innenentwicklung

- Die Umnutzung von Brachflächen soll als ein Schwerpunkt der Innenentwicklung fortgesetzt werden.
- Die Mobilisierung von vorhandenen Baugrundstücken soll vorangetrieben werden.
- Eine angemessene Nachverdichtung von Einfamilienhausgebieten soll unterstützt werden.
- (...)

Handlungsfeld Außenentwicklung

- Nach weitgehender Mobilisierung der Baulücken ist eine Ortsteilentwicklung in kleinem Umfang z.B. durch Ortsabrundungen vorstellbar.
- (...)

Langfristig soll ein Stadtentwicklungskonzept aufgestellt werden. Dieses soll Aussagen zur künftigen Entwicklung von neuem Wohnungsbau enthalten und kann Grundlage für eine Fortschreibung des Flächennutzungsplans sein.“

Vor allem bereits vorhandene – aber bisher noch ungenutzte – Baugrundstücke bergen ein großes städtebauliches Potenzial. Für diese wurde die erforderliche Erschließung bereits im Vorgriff erstellt. Eine Schließung von Baulücken ist sowohl wirtschaftlich als auch zum Schutz der Landschaft und der Ressource Boden sinnvoll. Die Schaffung eines kompakten Siedlungskörpers trägt auch zur Verkehrsvermeidung durch kurze Wege bei.

2.2 Reserven im Innenbereich

Der Ortsteil Dechsendorf weist ein hohes Potenzial für zusätzliche Wohneinheiten im Siedlungsbereich auf. Eine vorsichtige Prognose errechnet ca. zusätzliche 180 Wohneinheiten (vgl. Anlage 2), die bei Nutzung der vorhandenen Baulücken geschaffen werden könnten. Zum Vergleich: Der gesamte Wohnungsbestand in Dechsendorf beträgt 1.531 Wohneinheiten (Stand 31.12.2013). Hochgerechnet mit der aktuellen durchschnittlichen Belegungszahl bei Neubauten liegt damit Wohnraum für fast 600 Einwohner in Dechsendorf brach.

Fast die gesamte Ortslage Dechsendorf liegt innerhalb der Geltungsbereiche von Bebauungsplänen (vgl. Anlage 3). Während die zuletzt geplanten Baugebiete D 460 „Altkirchenweg“ (2001) und D 460-A „Zum Eichelberg“ (2004) von einem Bauträger vollständig umgesetzt wurden, ist in den Bebauungsplänen aus den 1970er Jahren noch auf etlichen Flächen ungenutztes Baurecht vorhanden. Als Negativbeispiel muss der Bebauungsplan D 462 „Kleindechsendorf“ (2001) gelten, bei dem nach wie vor rund 2/3 der Grundstücke brach liegen. Letzteres führt auch zu einer städtebaulich unbefriedigenden Ortsrandausbildung.

Sämtliche Baulücken in Dechsendorf befinden sich in privatem Eigentum. Die Verfügbarkeit dieser Bauflächen ist abhängig von der privaten Umsetzungs- bzw. Verkaufsbereitschaft. Die Verwaltung hat bereits Versuche unternommen, die Entwicklung der Baulücken auf freiwilliger Basis anzustoßen. So wurden in den Jahren 2012 und 2013 jeweils die Eigentümer von bisher ungenutzten Baugrundstücken zu dieser Thematik angeschrieben, jedoch mit geringer Resonanz.

Fazit: Im Innenbereich liegt erhebliches Potenzial für neue Wohneinheiten brach. Im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung gilt es, vorrangig die vorhandenen Baulücken zu aktivieren.

2.3 Prüfung der vorgeschlagenen Bauflächen

Eine weitere Außenentwicklung muss gemäß den Grundsätzen des BauGB (siehe unter 2.1) gegenüber den vorrangig zu nutzenden Möglichkeiten der Innenentwicklung zu rechtfertigen sein. Dessen ungeachtet ergibt eine erste Einschätzung der vom Ortsbeirat Dechsendorf vorgeschlagenen Standorte (vgl. Anlagen 4 und 5) folgendes – nicht abschließendes – Bild:

1. Wäldchen entlang der Campingstraße zwischen Däsnweg und Schulgelände/FCD
Die Fläche liegt im Landschaftsschutzgebiet und ist im Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (FNP 2003) sowie im Bebauungsplan D 265 als Wald dargestellt bzw.

festgesetzt. Im Regionalplan ist die Fläche überwiegend als Regionaler Grünzug ausgewiesen, der von Bebauung freizuhalten ist. Die Ziele der Regionalplanung unterliegen nicht der Abwägung. Somit käme allenfalls eine randliche Bebauung z.B. einzeilig entlang der Campingstraße in Betracht. Für dieses Vorhaben müssten der FNP 2003 und der Bebauungsplan D 365 geändert werden. Im Falle einer Rodung wäre eine Ersatzaufforstung notwendig.

2. Ortsausfahrt Dechsendorf Richtung Röttenbach, rechts ab Kreisverkehr Richtung Friedhof
Mit Ausnahme eines schmalen Streifens am Ortsrand liegt der Bereich im Landschaftsschutzgebiet. Im FNP 2003 sind Flächen für die Landwirtschaft bzw. Grünflächen mit Zweckbestimmung Friedhof dargestellt. Ausgehend von der Röttenbacher Straße (ab Kreisverkehr) ist im Bebauungsplan D 265 eine Straßenverbindung zur Schule und zu einem neuen Campingplatz im Norden von Dechsendorf festgesetzt. Diese Planung wurde nicht umgesetzt. Für eine mögliche Wohnbebauung würde voraussichtlich baulicher Schallschutz gegenüber der Staatsstraße erforderlich. Auch in diesem Fall müssten für eine Bebauung der FNP 2003 und der Bebauungsplan D 365 geändert werden.
3. Waldstreifen zwischen Seebachweg und Loheweg/Breiter Sand
Die Fläche liegt im Landschaftsschutzgebiet und ist im FNP 2003 sowie im Bebauungsplan D 205 als Wald dargestellt bzw. festgesetzt. Die Fläche ist im Regionalplan als Regionaler Grünzug, der von Bebauung freizuhalten ist, ausgewiesen. Die erforderlichen Änderungen des FNP 2003 und des Bebauungsplans D 205 stünden in Widerspruch zu diesem Ziel und können daher nicht durchgeführt werden. Die Ziele der Regionalplanung unterliegen nicht der kommunalen Abwägung.

Fazit: Aufgrund naturräumlicher und sonstiger Gegebenheiten bestehen für die vorgeschlagenen Bauflächen erhebliche Konflikte bzw. Restriktionen. Vor dem Hintergrund der aufgezeigten Potenziale einer Innenentwicklung sind neue – zudem tendenziell problematische – Flächen im Außenbereich schwierig begründbar. Es werden Gespräche mit der Regierung aufgenommen, um einen Weg zu finden, um die Verfahren einleiten zu können. Die Verwaltung wird über die Ergebnisse berichten.

3. Prozesse und Strukturen

(Wie sollen die Programme / Leistungsangebote erbracht werden?)

3.1 Aktivierung von Baulücken

Das größte Potenzial für bauliche Entwicklungen und die Schaffung zusätzlichen Wohnraums wird in den Baulücken des Ortsteils gesehen. Maßnahmen zur Innenentwicklung sollten sich daher auf diese Flächen konzentrieren. Die Aktivierung der Baulücken soll möglichst in Einvernehmen mit den Eigentümern erfolgen.

Die Verwaltung schlägt ein stufenweises Vorgehen vor, mit dem eine verstärkte Baulandmobilisierung im Innenbereich des Ortsteils Dechsendorf erreicht werden soll:

- Ziel der Stadt Erlangen ist es weiterhin, die Eigentümer auf freiwilliger Basis dazu zu bewegen, ihre Grundstücke angemessen baulich zu nutzen bzw. diese Flächen anderweitig dem Immobilienmarkt zuzuführen. Möglichkeiten und Formate einer nochmaligen, intensivierten Ansprache der Eigentümer werden geprüft.
- Darüber hinaus sollen die Einsatzmöglichkeiten des zur Verfügung stehenden Instrumentariums nach BauGB geprüft werden. Nach § 176 BauGB hat die Gemeinde grundsätzlich die Möglichkeit, Baugebote zu erlassen. Sie dienen der Verwirklichung von baulicher Nutzung im vorhandenen baurechtlichen Zulässigkeitsrahmen. Im Geltungsbereich eines Bebauungsplans können die Eigentümer verpflichtet werden, innerhalb einer bestimmten Frist ihr Grundstück entsprechend der jeweiligen Festsetzungen zu bebauen. Wenn ein Eigentümer glaubhaft macht, dass ihm dies wirtschaftlich nicht zumutbar ist, kann er verlangen, dass die Gemeinde das Grundstück gegen Entschädigung übernimmt.

Ein entsprechendes Konzept soll erstellt und dem Ausschuss zur Beschlussfassung vorgelegt werden.

3.2 Vorgehen für mögliche neue Bauflächen

Im Vorfeld einer Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans soll ein Stadtentwicklungskonzept erstellt werden. Darin sollen auch Aussagen zur Entwicklung der Ortsteile getroffen werden. Die Erarbeitung der Ziele für die Ortsentwicklung wird unter Einbeziehung der Ortsteile und der Öffentlichkeit erfolgen. Für Dechsendorf könnte z.B. der Umgang mit dem besonderen Charakter als Waldsiedlung thematisiert werden. In diesem Rahmen können ggf. auch zusätzliche Bauflächen in einer Gesamtsicht nochmals diskutiert werden.

Mit der Ausweisung neuer Baugebiete allein wäre jedoch noch nicht sichergestellt, dass die Grundstücke auch tatsächlich am Markt verfügbar werden. Die Entwicklung von Außenbereichsflächen ist allenfalls dann noch zu rechtfertigen, wenn diese Grundstücke auch tatsächlich kurzfristig zur Deckung der Wohnungsnachfrage führen.

Über geeignete Instrumente (z.B. Überführung in städtisches Eigentum, städtebauliche Verträge) ist zu gegebener Zeit zu entscheiden. Kriterien für die Grundstücksvergabe, z.B. nach einem Einheimischenmodell, können ebenfalls erst in Zusammenhang mit den konkret geplanten Wohnformen und den dann aktuellen Bedarfen diskutiert werden.

4. Ressourcen

(Welche Ressourcen sind zur Realisierung des Leistungsangebotes erforderlich?)

Investitionskosten:	€	bei IPNr.:
Sachkosten:	€	bei Sachkonto:
Personalkosten (brutto):	€	bei Sachkonto:
Folgekosten	€	bei Sachkonto:
Korrespondierende Einnahmen	€	bei Sachkonto:
Weitere Ressourcen		

Haushaltsmittel

- werden nicht benötigt
- sind vorhanden auf lVP-Nr.
bzw. im Budget auf Kst/KTr/Sk
- sind nicht vorhanden

Anlagen:

- Anlage 1: Antrag „Siedlungsentwicklung Dechsendorf; Entwicklung neuer Baugebiete“
- Anlage 2: Baulandkataster Wohnen – Ausschnitt Dechsendorf –
- Anlage 3: Bebauungsplanübersicht – Ausschnitt Dechsendorf –
- Anlage 4: Vorschläge des Ortsbeirats für die Außenentwicklung
- Anlage 5: FNP 2003 – Ausschnitt Dechsendorf –

III. Abstimmung
siehe Anlage

IV. Beschlusskontrolle

V. Zur Aufnahme in die Sitzungsniederschrift

VI. Zum Vorgang