

Betreff:

Umwandlung von Bauerwartungsland in baureife Grundstücke

Organisationseinheit:

Dezernat III

61 Fachbereich Stadtplanung und Geoinformation

Datum:

02.07.2020

Beratungsfolge

Planungs- und Umweltausschuss (zur Kenntnis)

Sitzungstermin

01.07.2020

Status

Ö

Sachverhalt:

Die Stadt Braunschweig hat im Jahr 2015 das Wohnraumversorgungskonzept beschlossen und in den zurückliegenden Jahren konsequent umgesetzt. Im Zeitraum von 2013 bis 2019 wurde dadurch Baurecht für über 6.300 neue Wohneinheiten geschaffen. Dies ist wesentlich mehr als die ursprünglich geplanten 5.000 Wohneinheiten und ein besonderer Erfolg der Braunschweiger Stadtplanung. Das Wohnraumversorgungskonzept wird im Jahr 2020 neu aufgelegt und sich im Zuge der aktuellen Anforderungen u.a. mit den Zielen der Wohnbaulandentwicklung in Braunschweig sowie geeigneten Strategien und Maßnahmen zu deren Erreichung auseinandersetzen. In der neuen Wohnungsbedarfsprognose wurde 2019 festgestellt, dass der Bedarf an bezahlbarem Wohnraum noch immer hoch ist, so dass für den Zeitraum 2020 bis 2025 auf dieser Grundlage weitere 6.000 Wohneinheiten zu schaffen sind. Aktuell befinden sich ca. 20 Baugebiete in Planung und knapp 25 Baugebiete im Stadtgebiet in der Umsetzung mit einem Gesamtvolumen von schätzungsweise 6.500 Wohneinheiten.

Dies vorausgeschickt beantwortet die Verwaltung die Anfrage wie folgt:

Zu 1. und 2.:

Bauerwartungsland bezeichnet Flächen, die im Flächennutzungsplan der Stadt als Bauflächen dargestellt sind und folgende Bedingungen erfüllen: Sie sind noch nicht bebaut oder als Freiraum für Siedlungszwecke genutzt und noch nicht durch einen rechtskräftigen Bebauungsplan zu Bauland entwickelt worden. Im Sinne dieser Anfrage geht es um solche Wohnbauflächen. Aktuell im Bebauungsplan-Verfahren befindliche Flächen wurden bei der Flächenbilanz ausgenommen.

Insgesamt besitzt die Stadt Braunschweig einschließlich Grundstücksgesellschaft Braunschweig (GGB) aktuell 25 ha Bauerwartungsland, rd. 18% von insgesamt rd. 138 ha. In der Innenstadt und in den Ringgebiet-Bezirken besteht mangels landwirtschaftlicher Flächen kein Bauerwartungsland. Die grobe Verteilung der Flächen nach Himmelsrichtungen ergibt sich wie folgt:

Stadtbereiche	Stadt-bezirke	Bauerwartungs-land (ha)	Anteil städti-scher Flächen
Nordost 06 Wabe-Schunter-Beberbach & Schunteraue & Hondelage & Völkenrode	112, 332, 113, 114	13,0	15 %
Südost Stöckheim-Leiferde & Heidberg-Melverode & Südstadt-Rautheim-Melverode	211, 212, 213	37,4	24 %
Südwest		25,8	6 %

Weststadt & Timmerlah-Geitelde-Stiddien & Broitzem & Rünigen	221, 222, 223, 224		
Nordwest Lehndorf-Watenbüttel & Veltenhof-Rühme & Wenden-Thune-Harxbüttel	321, 322, 323	61,9	20 %
Braunschweig gesamt		138,1	18%

Die GGB ist kontinuierlich dabei, Grunderwerbsverhandlungen für neue Baugebiete zu führen, um der großen Nachfrage nach Bauland nachzukommen. Sie verfügt z.B. im Bereich Wenden-West neben Eigentum im Umfang von rd. 6,3 ha auch über notarielle Kaufangebote in einem Flächenumfang von rd. 30 ha. Daneben werden im übrigen Stadtgebiet Verhandlungen über insgesamt rd. 29 ha geführt, sodass der Anteil städtischer Flächen am aktuellen Bauerwartungsland sich perspektivisch mehr als verdoppeln wird.

Zu 3.:

Begünstigende Faktoren oder Voraussetzungen für den Start der Baulandentwicklung sind:

- Grundstücksverfügbarkeit (Eigentum der Stadt bzw. Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer zu angemessenen Bedingungen)
- Grundsätzliche Übereinstimmung mit den heutigen gesetzlichen Anforderungen und mit den im ISEK formulierten Zielen der Stadtentwicklung
- Grundsätzliche Zustimmung der Politik zur Baulandentwicklung

Wenn diese 4 Kriterien erfüllt sind, wird als erster Schritt zeitnah ein Bebauungsplanverfahren gestartet. Dies gilt aktuell z.B. für den Bereich Wenden-West, wo der Bebauungsplan zum 1. Bauabschnitt bereits im Verfahren ist und anschließend das Verfahren für den 2. Bauabschnitt gestartet werden soll. Eine allgemeine Aussage, wann die genannten Flächenpotenziale zu Bauland werden ist jedoch auf Grund der besonderen Voraussetzungen nicht möglich.

Wichtige Bebauungspläne zu großen Baugebieten im Eigentum des Konzerns Stadt wie z.B. Feldstraße, Stöckheim Süd und im Nördlichen Ringgebiet sind jedoch bereits zum Abschluss gebracht worden und befinden sich nun in der Realisierung. Diese Entwicklung wird mit den genannten Bemühungen zum weiteren Flächenerwerb fortgesetzt. Parallel werden mit privaten Partnern eine Reihe von Baugebieten zur Baureife gebracht.

Die Stadt Braunschweig arbeitet also mit anhaltendem Hochdruck und allen zur Verfügung stehenden Kapazitäten daran, Bauerwartungsland zu Bauland zu entwickeln.

Leuer

Anlage/n: