

Betreff:

Wohnungsbedarf Rautheim - Fragen der Fraktionen

Organisationseinheit:

Dezernat III
61 Fachbereich Stadtplanung und Geoinformation

Datum:

07.10.2022

Beratungsfolge

Ausschuss für Planung und Hochbau (zur Kenntnis)
Verwaltungsausschuss (zur Kenntnis)

Sitzungstermin

11.10.2022
11.10.2022

Status

Ö
N

Sachverhalt:

Zu dem von der Verwaltung vorgeschlagenen Aufstellungsbeschluss wurden von den Fraktionen Fragen gestellt, zu denen nachfolgende Ausführungen erfolgen:

- Fraktion Bündnis 90/Die Grünen

Wie die Verwaltung als Konsequenz aus der letzten Wohnraumbedarfsprognose mitteilt, "strebt die Stadt an, von Mitte 2019 bis Ende 2025 Baurecht für etwa 6.000 Wohneinheiten als Zielzahl zu schaffen" (DS 19-11858)?

1. *Für wie viele Wohneinheiten wurde im Zeitraum von Mitte 2019 bis Oktober 2022 in Braunschweiger Stadtgebiet bereits Planungsrecht geschaffen?*

Im Zeitraum ab 2020 bis heute wurde Planungsrecht für 1.150 Wohneinheiten geschaffen.* Zusätzlich wurden in diesem Zeitraum durch kleinräumige Entwicklungen nach § 34 BauGB 330 Wohneinheiten planungsrechtlich ermöglicht.

* Abweichende Zeiträume ergeben sich aus dem Abschluss des vorangegangenen Wohnraumversorgungskonzeptes: 31.12.2019. Zahlengerüst setzt ab da neu an.

2. *Wie viele Wohnungen sind bis 2025 aufgrund der aktuell laufenden Bauleitplanungen bis 2025 noch zu erwarten?*

Nach derzeitigen Stand sind im Zeitraum von heute bis zum Ende des Jahres 2025 Baugebiete mit einem Gesamtvolumen von ca. 2.140 Wohneinheiten in Planung.

Hinzuzurechnen sind Wohnungen, die im Zuge der Innenentwicklung im Zuge des § 34 BauGB ohne Bauleitplanverfahren entstehen. Schätzungsweise können in den Jahren von 2022 bis 2025 etwa 500 Wohneinheiten auf diese Weise durch kleinräumige Entwicklungen realisiert werden zuzüglich 100 WE durch das Baugebiet Wilhelmstraße und 60 WE durch das Baugebiet Am Lehmanager. (Anhang: Übersicht Wohnbaulandentwicklung bis 2025).

Mit Blick auf die in der BZ am 1. Sept. 2022 veröffentlichte Karte ist festzuhalten, dass Baugebiete nicht in der Übersicht enthalten sind, deren Fortgang und Abschluss nicht absehbar sind (z.B. Baugebiet Ernst-Amme-Straße und Rennelbergstraße.) Zudem werden im Zeitungsartikel kleinere Entwicklungen aufgeführt, die pauschal in der Übersichtsliste unter der Rubrik § 34 auftauchen.

3. *Wie viele Wohneinheiten wurden davon in der Innenentwicklung und wie viele in der Außenentwicklung geschaffen?*
4. *Wo wurden diese Wohneinheiten konkret geschaffen?*

Die jährlich erscheinende Übersicht der geplanten und in Realisierung befindlichen Wohnbaugebiete bzw. auch der aktuelle Zeitungsartikel der Braunschweiger Zeitung vom 1. September zeigen deutlich auf, dass die Mehrzahl aller Wohneinheiten inzwischen im Rahmen der Innenentwicklung entstehen.

Seit 2019 wurden vor allem Planungsrecht im Zuge der Innenentwicklung geschaffen, und zwar in den Baugebieten Holzmoor-Nord, Dibbesdorfer Straße Süd, Feldstraße-Süd und An der Schölke.

Im Rahmen der Außenentwicklung befindet sich das Baugebiet Wenden-West 1. BA im Bau.

Dieses Baugebiet ist durch den schienengebundenen Nahverkehr optimal erschlossen.

5. *Wie viele davon sind Sozialwohnungen, wie viele im mittleren Preissegment? (Bezug Mitte 2019 bis Okt. 2022)*

Laut Evaluation des Handlungskonzeptes für bezahlbaren Wohnraum sind ab 2016 bis 2020 bereits 150 Wohnungen mit Mietpreis - und Belegungsbindung geschaffen worden. Im Zeitraum Mitte 2019 bis Okt. 2022 wurde für drei Wohnbaugebiete Planungsrecht geschaffen, deren Realisierung noch aussteht. Hier gilt noch die 20%-Quote, was zusammen 230 Wohneinheiten entspricht.

Planungen, die eine 30%-Quote für den geförderten Wohnraum und eine 10%-Quote für das mittlere Preissegment vorsehen, liegen noch nicht vor. Der Ratsbeschluss dazu wurde erst im Mai 2022 gefasst. Das Baugebiet Rautheim-Möncheberg hat das Potenzial, die im Baulandbeschluss definierten Quoten (30 % Sozialer Wohnungsbau, 10% für das mittlere Preissegment) zu realisieren. Auch für die verbleibenden 60% wird Wert daraufgelegt, dass kein hochpreisiger, sondern bezahlbarer Wohnraum entsteht.

6. *Die Verwaltung wird gebeten, darzustellen, welche Potenzialflächen für innerstädtischen Wohnraum in Braunschweig vorhanden sind. Ferner sind die jeweiligen Bewertungskriterien für eine etwaige Realisierung zu benennen bzw. mögliche Hemmnisse je Potenzialgebiet abzubilden.*

Als bedeutsamste Potenzialflächen für innerstädtischen Wohnraum, die im Grundsatz politisch bekannt und getragen werden, sind zu nennen:

- Bahnhofsquartier
- Bahnstadt
- Klinikum Holwede
- Nordstadt-Jütenring
- Campus Nord

Die Verwaltung prüft im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes weiterhin eine Vielzahl von Optionen, wo neues Wohnbauland vorrangig im Rahmen der Innenentwicklung entstehen kann. Dazu werden siedlungsstrukturelle Kriterien herangezogen (Außen-/Innenentwicklung), Kriterien der Freiraum- und Umweltplanung bzw. der Klimaanpassung, der Mobilität und der technischen Infrastruktur und der Umsetzung (Eigentum, Zeitliche Aspekte).

Die Verwaltung beabsichtigt, mit der ersten öffentlichen Beteiligung im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ein konsistentes Gesamtkonzept für alle Nutzungsarten vorzulegen incl. der verwendeten Bewertungssystematik für das Bauland. Die Veröffentlichung aller angedachten Baupotenziale zum jetzigen Zeitpunkt bewirkt unmittelbar eine

Wertsteigerung aller benannten Flächen, auch wenn später im Entwurf in der Gesamtabwägung nur ein Teil als Wohnbaugebiet dargestellt wird. Eine Vorabnennung von Baupotenzialen ohne politische Grundzustimmung ist somit nicht zweckdienlich.

Die Benennung von Entwicklungshemmnissen ist erst dann möglich, wenn konkrete Planungsüberlegungen vorliegen und diese im Zuge des Bauleitplanverfahrens in den Beteiligungsprozess gegeben werden.

7. *Wie viele Wohneinheiten in der Innenentwicklung könnten durch Flächenumnutzungen, veränderte Verkehrsführungen, Rückbau von Straßen oder ähnliche Maßnahmen neu geschaffen werden?*
8. *Welche konkreten Maßnahmen ließen sich hierbei beispielhaft realisieren?*
9. *Wie lang sind die Umsetzungszeiträume dieser exemplarischen Maßnahmen?*

Eine genaue Zahl möglicher Wohnungskapazitäten kann nicht genannt werden, da zum einen die Potenziale erst benannt werden können, wenn hierfür ein Aufstellungsbeschluss bzw. ein positives Votum der dafür zuständigen Gremien vorliegt (siehe Antwort zu Frage 6), zum anderen erst im Rahmen einer Planung ermittelt werden muss, wieviel Wohneinheiten sich tatsächlich voraussichtlich realisieren lassen.

Umsetzungszeiträume lassen sich generell nicht pauschal angeben, da Bauleitplanverfahren immer ergebnisoffen angelegt sind und die Verfahrensdauer je nach zu lösenden fachlichen Problemen bzw. je nach Dauer der politischen Willensbildung stark voneinander abweichen.

Im Rahmen der Bauleitplanung werden die Voraussetzung für die Herstellung von Wohnraum geschaffen. Das Bauleitplanverfahren ist dabei durch gesetzliche Vorgaben klar strukturiert und nimmt durch die verschiedenen Planungsphasen, die Beteiligungszeiträume und die Einbindung der politischen Gremien Zeiträume in Anspruch. Aktuell ist zudem eine Zurückhaltung auch auf Investorenmenseite zu erkennen, was die Realisierungszeiträume beeinflusst.

Innenentwicklungen sind in der Regel zeitaufwändiger als dies bei freien Flächen der Fall ist. Durch die integrierte Lage ergeben sich im Umkehrschluss erhöhte Anforderungen bei der Berücksichtigung des Umfeldes oder bei der bisherigen Ausgestaltung des Entwicklungsraumes. Vor diesem Hintergrund kann als Orientierung von Umsetzungszeiträumen zwischen vier und sechs Jahren ausgegangen werden.

Nach dem Umweltportal des Landes Niedersachsen (numis.niedersachsen.de) werden die landwirtschaftlichen Flächen, die für das Baugebiet Rautheim-Möncheberg überplant werden sollen, charakterisiert als "sandiger Lehm/hohe Leistungsfähigkeit/Lössböden" und mit der Bodenzahl 70 (von 100) angegeben.

10. *Wie bewertet die Verwaltung den Wert dieser landwirtschaftlichen Flächen?*

Der Wert der Flächen ist unzweifelhaft hoch. In die Abwägung ist aber einzustellen, dass mit einem öffentlichen Aufwand in zweistelliger Millionenhöhe hier eines der am besten mit dem ÖV erschlossenen Wohngebiete entstehen kann, was umweltfreundlich, klimaneutral und nachhaltig ist.

11. *Welche Möglichkeiten gibt es, den Verlust dieser Flächen in den Abwägungsprozess anhand objektiver Kriterien einfließen zu lassen?*

Die genannte Bodenwertzahl ist nach Auffassung der Verwaltung das geeignete objektive Kriterium zur Einstellung in die Abwägung. Auf der anderen Abwägungsseite ist zu berücksichtigen, dass im Falle der Nichtentwicklung des Gebietes Rautheim-Möncheberg Wohngebiete in den umliegenden Landkreisen entstehen. Damit einher geht dann mindestens eine Verdopplung des Flächenverbrauches. Dauerhaft entstehen

dadurch dann in der Region und insbesondere in Braunschweig Pendlerverkehre, deren Verkehrsleistung sich aufaddiert über die Jahre in Millionen von Kilometern beziffern lässt, unnötiger Verkehr, der die Umwelt belastet und durch zusätzlichen Lärm vorhandene Wohngebiete entwertet.

12. *Gibt es in der Verwaltung bereits Überlegungen zu möglichen Ausgleichs- und Kompensationsflächen?*

13. *Falls hierfür auch landwirtschaftliche Flächen genutzt werden sollen: Welche Größe und Bodenzahlen haben diese Flächen?*

Bislang gibt es noch keinen Aufstellungsbeschluss zum Baugebiet Rautheim-Möncheberg. Dementsprechend hat bis auf allererste Überlegungen die Planung noch nicht begonnen. Konkrete Ausgleichsflächen werden im weiteren Verfahren geprüft. Es wird angestrebt, die entstehenden Ausgleichsbedarfe möglichst ortsnahe im entsprechenden Funktionsrahmen abzudecken.

Die Kompensationsflächen müssen im Laufe des Planverfahrens noch definiert werden. Bislang gibt es dazu noch keine Erkenntnisse.

14. *Welche Überlegungen gibt es innerhalb der Verwaltung aktuell zu weiteren Baugebieten auf landwirtschaftlichen Flächen?*

15. *Gibt es neben den in der Vorlage 22-19055-03 genannten Flächen noch weitere Überlegungen?*

16. *Wie sind die Bodenzahlen für diese Flächen?*

Die Fragen zu diesem Themenkomplex beantwortet die Verwaltung im nicht öffentlichen Teil.

17. *Wie hat sich die Entwicklung neuer Wohn- und Gewerbegebiete in den letzten zehn Jahren auf den Bestand landwirtschaftlicher Flächen im Stadtgebiet ausgewirkt?*

Einzeldaten zu den jeweiligen Baugebieten liegen nicht vor und können ad hoc auch nicht ermittelt werden. Statistische Daten für die Gesamtflächen der Landwirtschaft in Braunschweig liegen für den Zeitraum 2017 bis 2021 vor. Die davorliegenden Daten sind statistisch anders aufbereitet und lassen sich nicht vergleichen:

- 2017: 7.064 ha
- 2018: 6.983 ha
- 2019: 6.959 ha
- 2020: 6.967 ha
- 2021: 6.966 ha

(Quelle: Braunschweig in der Statistik, Statistisches Jahrbuch, 01_07 Bodenfläche nach Art der tatsächlichen Nutzung)

18. *Wie viele Flächen wurden überplant bzw. bereits überbaut?*

Die Stadt Braunschweig hat seit 2012 verschiedene Bebauungspläne für Wohn- oder Gewerbegebiete aufgestellt, die mit dem Verlust von landwirtschaftlichen Flächen verbunden waren. Durch insgesamt 15 Bebauungspläne wurde landwirtschaftliche Fläche in Anspruch genommen. Mit diesen Bebauungsplänen wurden insgesamt ca. 119 ha überplant, darin allerdings nur ca. 59,9 ha für baulich nutzbare Gebiete. Die übrigen Flächen dienen i.d.R. den örtlichen Grün- und Spielflächen, Verkehrsflächen oder Ausgleichsflächen innerhalb des Plangebietes.

19. *Wie viele Flächen wurden als Ersatz- und Kompensationsflächen aus der landwirtschaftlichen Nutzung genommen?*

Für die vorgenannten Plangebiete wurden ca. 31,9 ha als planexterne Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen, die überwiegend auf zuvor landwirtschaftlich genutzten Flächen umgesetzt werden.

Außerdem wurden ca. 25,8 ha landwirtschaftliche Flächen als externe Kompensationsmaßnahmen bei Bebauungsplänen vorgesehen, bei denen das eigentliche Baugebiet keine landwirtschaftlichen Flächen in Anspruch genommen hat.

20. *Wie viel Hektar landwirtschaftlich genutzter Flächen gab es in Braunschweig im Jahr 2012 insgesamt, wie viel sind es heute?*

Vergleichbare Zahlenwerte für das Jahr 2012 liegen nicht vor.

Im Zusammenhang mit der Thematik "Umstellung der städtischen Flächen auf biologische Landwirtschaft" wird argumentiert, dass die Erträge bei der biologischen Landwirtschaft viel niedriger seien als bei der derzeitigen - konventionellen - landwirtschaftlichen Nutzung. Die Landwirte seien in Ihrer Existenz gefährdet, wenn Flächen unter den Vorgaben biologischer Landwirtschaft zu bewirtschaften sind.

21. *Wie ist es um die Existenz der Landwirte bestellt ist, wenn immer mehr landwirtschaftliche Flächen durch Baugebiete ganz verloren gehen?*

Seit Jahrzehnten ist bundes- und weltweit ein Verstädterungsprozess im Gang, der im Ergebnis dazu führt, dass insbesondere in den Großstädten die Zahl der Vollerwerbsbetriebe abnimmt und die landwirtschaftlichen Flächen weniger werden.

Die städtebauliche Entwicklung steht grundsätzlich im Konflikt mit dem Erhalt landwirtschaftlicher Flächen. Aus diesem Grund ist es am Ende jedes Planverfahrens rechtlich erforderlich, im Rahmen der Abwägung die entgegenstehenden Belange sachgerecht zu würdigen. Dabei ist es unumgänglich, dass einzelne Belange zurücktreten, weil andere Belange als wichtiger eingestuft werden.

Übergeordnetes landes- und regionalplanerisch verbindliches Leitbild bei der Planung ist die Dezentrale Konzentration. Durch konzentrierte Ansiedlung von Wohn- und Arbeitsstätten in den Mittel- und Oberzentren ergibt sich insgesamt die flächensparendste Lösung auch für die Landwirtschaft, weil in den Großstädten bei Bauprojekten in aller Regel deutlich weniger Flächen in Anspruch genommen werden und eine Zerstückelung der landwirtschaftlichen Flächen in den umliegenden Landkreisen dadurch am besten vermieden wird.

Mit dem oberzentralen Versorgungsauftrag kann die Landwirtschaft in einer Großstadt wie Braunschweig nicht die Bedeutung entfalten, wie dies in den benachbarten Umlandgebieten der Fall ist.

- Fraktion SPD

Wir bitten um Darstellung des aktuellen Wohnraumbedarfs und der Perspektive, mit welchen in Planung oder Umsetzung befindlichen Baugebieten der Bedarf gedeckt werden soll. Aus der Darstellung soll hervorgehen:

22. *wann und wie viele Wohneinheiten in den Jahren 2022 bis 2030 durch welche vorhandenen Baugebiete und geplante Baugebiete erstellt werden sollen bzw. das entsprechende Baurecht geschaffen werden soll;*

Ziel laut derzeit geltenden Wohnungsbedarfsprognose ist die Schaffung von

Planungsrecht von 2020 bis 2030: 8.000 WE bzw. von 6.000 Wohneinheiten von 2020 bis 2025.

Für den Zeitraum von 2025 bis 2030 können noch nicht alle Baugebiete, die zur Bedarfsdeckung beitragen werden, genannt werden, sondern nur die, für die ein Aufstellungsbeschluss und damit ein Auftrag an die Verwaltung vorliegt, ein Planverfahren zu betreiben.

Im Zeitraum 2020 bis 2025 sind Bauleitplanverfahren für insgesamt 2.140 Wohneinheiten aufgelegt, Baugebiete Hinter dem Bergein Hondelage, Alte Gärtnerei in Rautheim, Glogaustraße-Süd in Meverode, Jütenring in der Nordstadt, Wenden-West 2.BA, Umfeld Hauptbahnhof (Bahnhofsquartier) und Klinik Holwedestraße.

Hinzuzurechnen sind Wohnungen, die im Zuge der Innenentwicklung im Zuge des § 34 BauGB ohne Bauleitplanverfahren entstehen. Schätzungsweise können in den Jahren von 2022 bis 2025 etwa 500 Wohneinheiten auf diese Weise durch kleinräumige Entwicklungen realisiert werden zuzüglich 100 WE durch das Baugebiet Wilhelmstraße und 60 WE durch das Baugebiet Am Lehmanger.

23. wie groß die Lücke zu den Zielwerten bis 2025/26 und 2030 ist;

Die Bedarfslücke bis 2025 beträgt ohne das potenzielle Baugebiet Rautheim Möncheberg 1.343 Wohneinheiten. Bis zum Jahr 2030 beträgt die Bedarfslücke 3.343 Wohneinheiten.

24. durch welche neuen Baugebiete diese Lücke geschlossen werden soll;

Angaben zu den Jahren bis 2030 sind nicht machbar, weil jeweils noch keine Aufstellungsbeschlüsse gefasst worden sind.

25. welche Quellen oder Dokumente die Grundlagen für die Wohnraumbedarfsanalyse sind und ob diese öffentlich sind.

Wohnungsbedarfsprognose 2019; DS 19-11858

26. Warum wird dieses Baugebiet mit 800 WE in einem Stück und nicht in einzelnen Bauabschnitten geplant? Wird so geplant, dass eine spätere Umsetzung in mehreren Bauabschnitten möglich ist?

Die Planung erfolgt sinnvollerweise für das ganze Gebiet, damit es ein stimmiges Gesamtkonzept gibt. Die spätere Umsetzung wird in mehreren Bauabschnitten möglich sein.

Leuer

Anlage/n:

Anlage 1 - Wohnbauentwicklung bis 2025

Anlage 2 - Wohnbaugebiete Stand 07-2022

Wohnbauentwicklung bis 2025

Geschaffenes Baurecht für neue WE aus Vorperiode 01.01.2013 - 31.12.2019 (Zielzahl gem. Wohnungsbedarfsprognose 2013/ Wohnraumversorgungskonzept 2015: Baurecht für 5.000 neue WE bis Ende 2020) <i>Hinweis: Im Jahr 2019 wurde die bis Ende 2020 gesetzte Zielzahl bereits übertroffen, so dass der Umsetzungsbeginn der neuen Zielzahlen aus der Wohnungsbedarfsprognose 2019 um ein Jahr auf den 01.01.2020 vorgezogen werden konnte.</i>				
Überschuss für aktuelle Periode anrechenbar	377 WE			
Geschaffenes Baurecht für neue Wohneinheiten aus aktueller Periode 01.01.2020 - 31.12.2025 (Zielzahlen gem. Wohnungsbedarfsprognose 2019: Baurecht für 6.000 neue WE bis Ende 2025)				
über B-Plan 2020-2021	WE gesamt	WE MFH	WE EFH	
AP 23 Feldstraße 1. BA	320	320	0	
WE 62 Wenden-West 1. BA, Wenden	180	155	25	
GL 51 Holzmoor-Nord, Querum	650	650	0	
Summe	1.150	1.125	25	
gemäß § 34 BauGB 2020-2021	330			
Prognose 2022 bis Ende 2025	500			
Wilhelmstraße Nord, Innenstadt	100	100	0	§ 34
Am Lehmanager Mitte, Weststadt	60	60	0	§ 34
Summe	990			
Summe B-Plan u. § 34 BauGB	2.140			
Aktuelle Baugebiete in Planung bis Ende 2025				
über B-Plan 2022-2025	WE gesamt	WE MFH	WE EFH	
HL 48 Hinter dem Berge, Hondelage	60	0	60	
AW 116 Alte Gärtnerei, 1. BA, Rautheim	160	140	20	
ME 69 Glogaustraße Süd, Melverode	120	80	40	
HA 137 Jütenring, Nordstadt	300	300	0	
Wenden-West, 2.BA, Wenden	700	465	235	
AW 118 Umfeld Hauptbahnhof ("Bahnhofsquartier")	500	500	0	
Klinik Holwedestraße, Westliches Ringgebiet	300	300	0	
Summe	2.140	1.785	355	
insgesamt 2020-2025 inkl. Überschuss Vorperiode	4.657			
Prioritäre FNP-Potenzialflächen für Erreichung Zielzahl 2025 (Umsetzung ab 2022)	WE gesamt	WE MFH	WE EFH	
Rautheim - Möncheberg	800	-*	-*	
Summe	800	-*	-*	
Summe gesamt	5.457			

Auch mit dem Baugebiet Rautheim-Möncheberg ist die Zielzahl von 6.000 WE bis 2025 noch nicht erreicht.

* konzeptabhängig

