

Informationsvorlage -öffentlich-	Drucksache: FB4/0610/2023 vom 10. Januar 2023
Gremium	Sitzungstermin
Ausschuss für Planung und Liegenschaften	02.02.2023

Fortschreibung Strategiekonzept Wohnen Meerbusch

Sachverhalt:

Historie zur Vorlage:

- FB4/0624/2017: Integriertes Stadtteilentwicklungskonzept Meerbusch 2030 Beschluss über das Räumliche Leitbild und die Strategischen Leitlinien (Mehrheitlicher Beschluss im HFWA und APL vom 22. Juni 2017 und Rat vom 29. Juni 2017)
- FB6/0621/2017: Aktive Grundstückspolitik zur Entwicklung von Siedlungsflächen (Mehrheitlicher Beschluss im HFWA und APL vom 22. Juni 2017 und Rat vom 29. Juni 2017)
- FB4/0742/2018: Wohnbaulandentwicklung Meerbusch 2030 – Wohnraumbedarfsanalyse Meerbusch und vorausschauende Baulandentwicklung (Auf der Tagesordnung im HFWA und APL vom 15. Februar 2018 (Vorberatung), Rat vom 22. Februar 2018 (Zurückstellung), HFWA und APL vom 17. April 2018 (Vorberatung und Rat vom 26. April 2018 (Mehrheitlicher Beschluss + unterschiedliche Anträge))
- FB4/1542/2022: Bürgerantrag nach § 24 GO NRW vom 28. März 2022 bzgl. Baulandkataster und Standortprüfung (Mehrheitlicher Beschluss im APL vom 22. September 2022)

1. Ausgangslage / Anlass

Konzeptanlass und Fragestellung

Meerbusch ist eine Stadt mit einer wachsenden Nachfrage nach Wohnraum, was sich durch einen hohen Druck auf den kommunalen Wohnungsmarkt bemerkbar macht. Bereits in der Wohnraumbedarfsanalyse aus dem Jahr 2017 wurde die IST-Situation am Wohnungsmarkt sowie eine Prognose der zukünftigen Wohnungsbedarfe bis 2030 ermittelt. Im Ergebnis ist von einem Wohnraumbedarf bis zum Jahr 2030 von voraussichtlich rund 2.290 zusätzlichen Wohnungen auszugehen.

Aktuellere Daten liefert die Fortschreibung der Wohnbedarfsanalyse des Rhein-Kreis Neuss aus dem Jahr 2022. Diese geht davon aus, dass der Bedarf neuer Wohneinheiten bis 2039 bei rund 3.500 liegt, hiervon rund 40% im Geschosswohnungsbau mit Fokus auf alten-, familien- und bezahlbaren Wohnraum in Kombination mit einem Wohnungsmix für breite Zielgruppenansprachen. Perspektivisch gesehen reichen die vorhandenen Flächen im Stadtgebiet nicht aus, um die hohe Wohnungsnachfrage zu decken, sodass die Entwicklung weiterer Siedlungsflächen notwendig ist.

Aufbauend auf den Zielaussagen des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes Meerbusch 2030 (kurz: ISEK 2030) sowie der bereits erwähnten „Wohnraumbedarfsanalyse Meerbusch“ wurde im Jahr 2018 das Strategiekonzept zur Wohnungsmarkt- und Baulandentwicklung (kurz: Strategiekonzept Wohnen Meerbusch) vom Planungsbüro Schulten Stadt- und Raumentwicklung (kurz: SSR) aus Dortmund erstellt. Gemeinsam mit der Wohnraumbedarfsanalyse fungiert das Strategiekonzept Wohnen als Analyse- und Steuerungskonzept zur künftigen Wohnungsmarktentwicklung in Meerbusch.

Für die Erstellung des Strategiekonzeptes Wohnen wurden die folgenden Untersuchungsfragen zur Grunde gelegt:

- 1. Welche Ziele zur lokalen Wohnungsmarktsteuerung leiten sich aus der Wohnraumbedarfsanalyse für die kommenden Jahre in Meerbusch ab?*
- 2. Welche Handlungsansätze und Instrumente sind sinnvoll, um die Steuerung des Wohnungsmarktes in Meerbusch im Sinne der benannten Ziele zu beeinflussen?*
- 3. Welche Folgen hat die zukünftige Baulandentwicklung für die Nachfrage bei Kindertagesstätten, Grundschulen und weiterführenden Schulen in Meerbusch?*
- 4. Wie soll die Reihenfolge der Baulandaktivierung unter Berücksichtigung der Auslastungseffekte in sozialen Infrastrukturen in Meerbusch bis 2030 aussehen?*

Bei der vertiefenden Auseinandersetzung mit den Fragen kristallisierten sich hierbei die nachfolgenden Handlungsfelder für die künftige Wohnraumentwicklung der Stadt Meerbusch heraus:

1. Angebot von bezahlbarem Wohnraum für untere und mittlere Einkommensgruppen,
2. Ausbau von Wohnformen im Alter und für inklusives Wohnen,
3. Schaffung von Wohnangeboten für junge Haushalte und Familien,
4. Förderung von gemeinschaftlichen Wohnformen, sowie
5. Aktivierung von Wohnungsbaureserven.

Fokus auf künftiger Baulandentwicklung

Ein besonderer Schwerpunkt des Strategiekonzeptes Wohnen liegt auf der künftigen Siedlungsentwicklung sowie deren Auswirkungen auf die soziale Infrastruktur. Die Gutachter haben sämtliche Baugebiete, für die zu jener Zeit Planungsrecht bestand bzw. die sich bereits in der Aufsiedlung befanden (Status-quo-Variante) mit Angabe der Anzahl der zu errichtenden Wohneinheiten, dem Anteil an Einfamilienhäusern sowie dem Startjahr der Aufsiedlung erhoben. Darüber hinaus wurde eine Maximalvariante zu Grunde gelegt, die eine maximale Ausschöpfung sämtlicher Flächen auslotet. Für alle Flächen wurde eine zeitliche und räumlich verortete Reihenfolge der Baulandaktivierung vorgeschlagen. Dies ist insbesondere vor dem Hintergrund der Ermittlung von Auslastungseffekten neuer Baugebietsentwicklungen auf soziale Infrastruktureinrichtungen ein wichtiger Aspekt.

Im Ergebnis wurde von Seiten der Gutachter eine Maximalvariante zur Baulandaktivierung bis 2030 benannt, die insgesamt 38 Flächen (siehe Abbildung 1) mit rund 2.341 Wohneinheiten umfasst. Die hierauf abgeleitete Empfehlungsvariante umfasst insgesamt 1.962 Wohneinheiten.

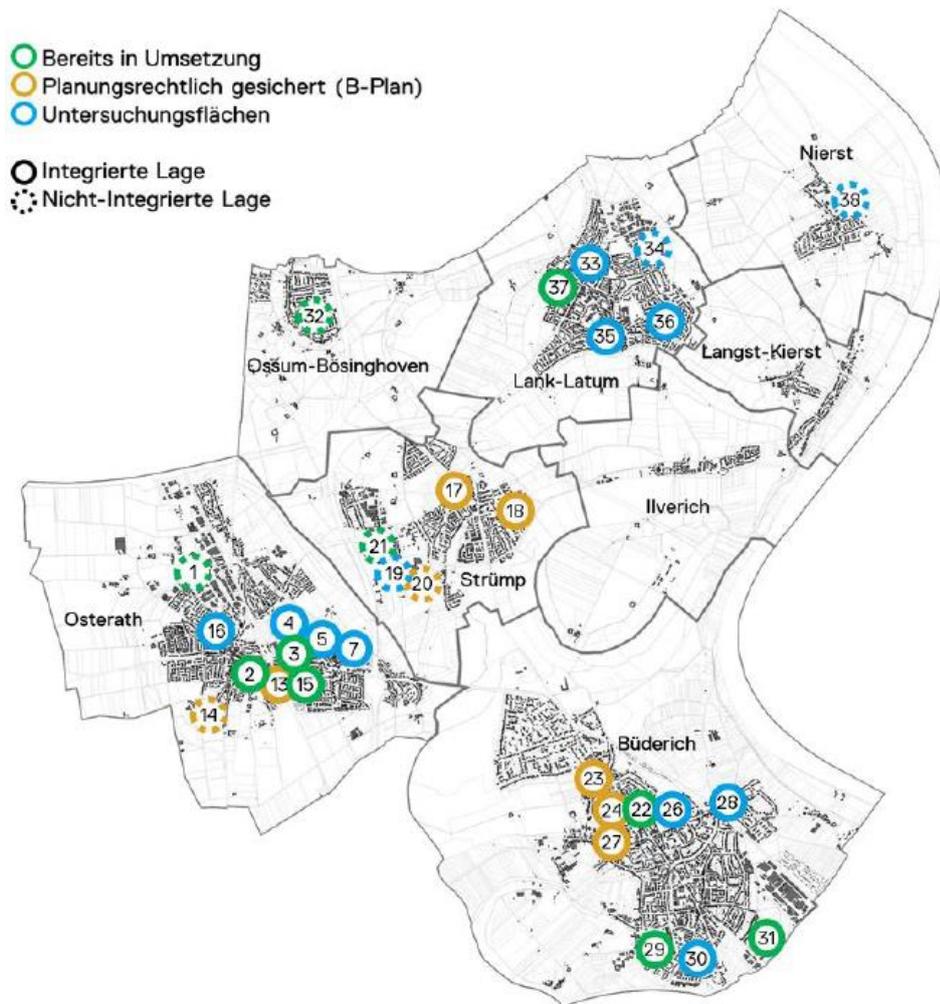


Abbildung 1: Übersicht der Baugebiete in der Variante "Empfehlung"
 (Quelle: Strategiekonzept Wohnen Stadt Meerbusch 2018, Seite 41)

2. Aktualisierung Strategiekonzept Wohnen Meerbusch (Stand 2023)

Nach nunmehr fünf Jahren und zahlreich erledigten wie neuen Planungen hat der Fachbereich 4 / Abteilung 61 eine Prüfung auf Aktualität der im Strategiekonzept Wohnen aufgelisteten 38 Flächen vorgenommen. Die Prüfung umfasste die Anzahl der Wohneinheiten, die planungsrechtliche Verfügbarkeit sowie eine mögliche bereits getätigte Aufsiedlung. Darüber hinaus wurden weitere Flächen hinzugefügt, die zwischenzeitlich als Wohnbauflächenpotenziale identifiziert worden sind bzw. für die bereits der Planungsprozess eingeleitet ist.

Wesentliches Ziel dieser Aktualisierung ist der Erhalt einer aktuellen Datengrundlage / Übersicht. Damit wird der Empfehlung aus dem Strategiekonzept Wohnen Rechnung getragen, welche eine kontinuierliche Überprüfung und Aktualisierung der Potenziale / Daten auf Grund sich ändernder Rahmenbedingungen (Aktivierung von Bauflächen, Verkaufs- und Entwicklungsinteresse, Nachfragesituation, Finanzierungsrahmen, gesetzliche Vorgaben, Betreuungsnachfrage) beschreibt.

Dies zeigt, dass die Baulandaktivierung stets von vielfältigen Aspekten abhängig ist und somit eines kontinuierlichen Monitorings bedarf. In diesem Zuge ist jedoch zu erwähnen, dass die in der Anlage 1 dargestellten aktualisierten Daten die aus FB4-Sicht möglichen Entwicklungspotenziale im Stadtgebiet wiedergeben und nur Schätzungen auf Basis des aktuellen Informationsstandes sein können.

Letzteres gilt insbesondere für die Flächen, wo noch kein Planungsrecht besteht bzw. keine konzeptionelle städtebauliche Grundlage vorliegt.

Im Ergebnis umfasst die aktualisierte Tabelle nunmehr 48 Flächen mit rund 3.265 Wohneinheiten und einem noch vorhandenen Entwicklungspotenzial von 2.572 Wohneinheiten, die sich auf insgesamt 40 Flächen aufteilen und Flächen aus der Maximalvariante des Konzeptes von 2018 sowie die neu hinzugefügten Wohnbauflächenpotenziale umfassen.

Für die einzelnen Meerbuscher Stadtteile ergeben sich, als Ergebnis der Aktualisierung, die folgenden vorhandenen Wohnbauflächenpotenziale:

	noch vorhandene Potenziale (in WE)		
Stadtteil	Maximalvariante	Empfehlungsflächen	neue Flächen
Meerbusch-Büderich	974	287	630
Meerbusch-Lank-Latum	372	214	158
Meerbusch-Osterath	1.109	880	0
Meerbusch-Strümp	117	117	0
<i>Summe</i>	<i>2.572</i>	<i>1.498</i>	<i>788</i>

Die flächenübergreifende Einschätzung bis zu welchem Zeitraum Planungsrecht besteht bzw. geschaffen werden kann stellt sich wie folgt dar:

	noch vorhandene Potenziale (in WE)		
Flächenverfügbarkeit	Maximalvariante	Empfehlungsflächen	neue Flächen
sofort	197	140	57
kurzfristig bis Ende 2023	10	0	10
mittelfristig bis Ende 2025	949	408	541
(in Bauschnitten ab 2025)	690	690	0
langfristig bis Ende 2030	195	150	25
in der Zukunft nach 2030	531	110	155
<i>Summe</i>	<i>2.572</i>	<i>1.498</i>	<i>788</i>

Aus Sicht des FB4 / Abteilung 61 sollten speziell drei Flächen aus dem Strategiekonzept Wohnen mit Stand 2018 zur weiteren politischen und verwaltungsseitigen Diskussion gestellt werden. Hierbei handelt es sich um die Fläche Nr. 8 Osterath West (Schwertgesweg) bezüglich einer möglichen Verkleinerung auf den östlichen Teil. In Meerbusch-Lank-Latum ist die Größenordnung der Fläche Nr. 34

Latium Ost im Kontext eines Erhalts der Kleingartensiedlung sowie potenziellen Nachverdichtung an der Greifswalder Straße zu diskutieren. Ebenso ist die Sinnhaftigkeit der Fläche Nr. 26 Theodor-Hellmich-Straße (Hermann-Unger-Allee) zu Gunsten des Erhalts als Grünfläche des Hallenbadparkes in Frage zu stellen.

3. Weiteres Vorgehen

Die vorliegende Aktualisierung der Wohnbauflächenpotenziale bedarf unter Berücksichtigung der Ausschöpfung der benannten Potenziale einer weiteren Abstimmung innerhalb von Verwaltung und Politik.

In diesem Kontext muss darauf hingewiesen werden, dass die Fortschreibung der Datenbasis nur die Grundlage zu möglichen Entwicklungsflächen und deren tatsächlicher späterer Inanspruchnahme und Umsetzung ist. So muss sich verwaltungsübergreifend mit den einzelnen Flächen weiter auseinandergesetzt werden, da in Vorbereitung auf das Umsetzungsverfahren im heutigen Planungsstadium zahlreiche Aspekte, wie die finale Wohneinheitenanzahl, nicht abschließend geklärt werden können. Dies sollte insbesondere unter Berücksichtigung möglicher Flächenrestriktionen z.B. aufgrund der Eigentümerstruktur bzw. Erschließungsmöglichkeiten passieren. Im Umkehrschluss produziert jedes Baugebiet Infrastrukturbedarfe und Kosten.

Diesbezüglich sind die personellen und finanziellen Ressourcen der Stadt Meerbusch zu berücksichtigen, insbesondere aufgrund der finanziellen Auswirkungen der Baulandentwicklungen und der erforderlichen Koordination der Arbeitsprogramme der Fachbereiche sowie der Haushaltsplanung. Hierzu gehört auch die Aktualisierung des Baulandbeschlusses (Beschluss zur „Aktive Grundstücks politik zur Entwicklung von Siedlungsflächen“ vom 29. Juni 2017). Nach verwaltungsseitiger Entscheidung zum Thema, welche Flächen endgültig im Strategiekonzept Wohnen bleiben sollen und über die Reihenfolge der Aktivierung ist die Politik über eine Beschlussvorlage erneut einzubinden. Im Anschluss ist eine Entscheidung über die weitere Bearbeitung jeder Einzelfläche durch die Bauleitplanung herbeizuführen.

Die abschließend festgelegten Flächen bilden, sofern politisch gewollt, dann auch eine sehr gute Grundlage zur Fortschreibung des Flächennutzungsplanes bieten und somit schlussendlich die Basis für eine strategisch optimal ausgerichtete Wohnbauflächenentwicklung der Stadt Meerbusch darstellen.

In Vertretung

gez.

Andreas Apsel
Erster und technischer Beigeordneter

Anlagenverzeichnis:

- Anlage 1
Fortschreibung Strategiekonzept Wohnen (Stand 2023)