
Vorlage Nr.: 0139/2017 mit ergänztem Beschlussvorschlag
öffentlich

Beratungsfolge		Sitzungstermin	TOP	Status	Abstimmungsergebnis		
					Ja	Nein	Enth.
Bauausschuss	Vorberatung	28.11.2017		Ö			
Verwaltungsausschuss	Vorberatung	07.12.2017		N			
Rat	Entscheidung	07.12.2017		Ö			

Anträge
der CDU-Fraktion vom 15.08.2017 - Kurzfristige Ausweisung von Baugebieten in der Kernstadt und in den Ortschaften und
der Fraktion der dps vom 01.08.2017 für ein Konzept für zusätzlichen Wohnraum / zusätzliche Bauplätze

Anlagen:

Vorlage 162012 - 15.11.2017

1. Sachverhalt und Rechtslage:

Die CDU-Fraktion möchte mit ihrem Antrag vom 15.08.2017 die Verwaltung beauftragen, u.a. kurzfristig zusätzliche Baugebiete mit einer erheblich größeren Anzahl an Bauplätzen als bisher geplant auszuweisen – sowohl in der Kernstadt als auch in den Ortschaften sowie geeignete Lagen umgehend zu überprüfen.

Die Fraktion der dps möchte mit Ihrem Antrag vom 01.08.2017 die Verwaltung anweisen, ein Konzept zu erstellen, das es ermöglicht, kurzfristig zusätzlichen Wohnraum / zusätzliche Bauplätze durch die Förderung einer Lückenbebauung im Stadtbereich der Stadt Soltau zu schaffen.

Die Potenziale der Stadt Soltau durch die über die Jahre immer stetig steigende Anzahl von Gewerbeansiedlungen sind herausragend. Arbeitsplätze sind in Bezug auf die Größe der Stadt Soltau überdurchschnittlich vorhanden. Soltau als Mittelzentrum ist stark. Dies wirkt sich auch deutlich auf den Haushalt der Stadt Soltau aus. Die Gewerbesteuererinnahmen sind kontinuierlich gestiegen und auch die Auswirkungen auf den Soltauer Anteil bei der Einkommenssteuer sind nicht unerheblich.

Diese Potenziale sind in erster Linie zu sichern und zu stärken.

Gegenwärtig wird deutlich, dass die Nachfrage nach Bauland und Wohnraum durch die in letzter Zeit erfolgten Gewerbeansiedlungen steigt. Das Angebot von Wohnraum ist ein wichtiger Standortfaktor. Die vollständige Deckung der Nachfrage kann u.a. unter dem Aspekt des zu beachtenden demografischen Wandels nicht Ziel einer Wohnraumentwicklung sein. Es muss zudem berücksichtigt werden, dass auf

Grund der Niedrigzinsphase sowie der politischen Anreize für die Schaffung einer eigenen Immobilie die Nachfrage an dieser deutlich gestiegen ist. Zudem beruht die steigende Nachfrage auch auf dem Aspekt, dass Soltau immer mehr als Standort ausgewählt wird, da eine nachhaltige Werterhaltung der Immobilie hier gesehen wird. Der Wohnungsmarkt hat in den letzten 2 Jahren auf Grund der o. g. aktuellen attraktiven Bedingungen deutlich angezogen.

Dies war in den Jahren zuvor über einen langen Zeitraum nicht der Fall, da Investoren nicht so stark in den Immobilienmarkt investiert hatten. Entsprechende Wellenbewegungen der Nachfrage müssen somit stets einbezogen werden. Auch die Preisbildung ist ein entscheidendes Kriterium. Wird das Angebot deutlich gesteigert, die Nachfrage künftig jedoch aus unterschiedlichen Gründen (z.B. steigende Kreditzinsen) sinkt oder gleichbleibt, so wirkt sich dies auf den Preis und die Vermarktung aus. Die Angebotsseite wird daher von vielen Faktoren beeinflusst.

Die Verwaltung hat über Jahre hinweg stets Möglichkeiten realisiert, um sowohl innenstadtrelevante Bauprojekte durch Geschosswohnungsbau durchzuführen als auch Bauland zu schaffen und auszuweisen. Insbesondere die von der AWS akquirierten Baulandflächen, die sich auf mehrere Hektar (>15 ha) belaufen, haben zu einem deutlich höheren Angebot geführt. Dabei ist es gelungen, Angebot und Nachfrage grundsätzlich ausgewogen zu bedienen, ohne das eine überdurchschnittliche Preissteigerung verzeichnet werden musste.

In der Diskussion dürfen dabei nicht die anderen relevanten „Märkte“ außer Acht gelassen werden. So muss insbesondere der „Bestandsimmobilienmarkt“ im Blick bleiben. Je mehr Baulandflächen in sogenannten „attraktiven“ Wohnlagen zur Verfügung gestellt werden, umso mehr besteht die Gefahr, dass die aus verschiedenen Gründen zum Verkauf stehende Bestandsimmobilien schwieriger zu vermarkten sind. Die Gefahr eines größeren Immobilienleerstandes in bestimmten Wohnlagen innerhalb der Stadt könnte mithin steigen. Daher sind diese Belange bei der Schaffung neuen Baulandes einzubeziehen. Dies war, ist und wird stets von der Verwaltung bei der Akquirierung neuer Wohnbauflächen betrachtet. Zudem muss auch der soziale Wohnungsbau zum Wohle einer wachsenden und weiterentwickelnden Stadt angemessen berücksichtigt werden, um Themenfelder wie Integration und Inklusion angemessen zu bedienen.

Die o. g. Potenziale der Stadt sind unter Beachtung der perspektivischen Entwicklungen der Stadt sowie der Raumordnung zu betrachten. Hier sei u.a. auf die Beschlüsse des Rates verwiesen, die im Rahmen der Entwicklungsschwerpunkte des Mittelzentrums Soltau getroffen wurden. Einfluss darauf hat auch das vom Rat beschlossene Strategie- und Handlungskonzept Soltau 2040. Insbesondere sei hier auf die Vorlage-Nr. 16/2012 vom 27.04.2012 (siehe Anlage) verwiesen, wo der Bedarf an Flächen für die Neubebauung aufgeführt wurde.

Die Verwaltung setzt weiterhin die getroffenen Entscheidungen um und beachtet die wesentlichen Elemente der konzeptionellen Ausrichtung der Stadt. Dabei hat die Kernstadt eine tragende Rolle, innerhalb deren sich die Wohngebiete bedarfsgerecht weiterentwickeln sollen. Bei der Schaffung von Wohnraum bzw. Bauland stehen das Ziel und der Grundsatz der Bauleitplanung „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ stets im Fokus, um eine kompakte Stadt mit kurzen Wegen zu ermöglichen. Hier sei insbesondere auf die in der letzten Zeit durchgeführten Bauleitverfahren hingewiesen, womit konkrete Baumaßnahmen realisiert werden konnten. Hier sind u. a. folgende aktuelle Beispiele zu nennen:

- Bebauungsplan Nr. 91, 3. Änderung „Auf dem Hoyn“

- Bebauungsplan Nr. 117 „Wohngebiet östlich der Moorstraße“
- Bebauungsplan Nr. 119 „Westlich der Lorenz-Wiegels-Straße“
- Bebauungsplan Nr. 120 „Ehemalige englische Schule“

Im Hinblick auf die o. g. Vorlage vom 27.04.2012 kann in der Nachbetrachtung festgestellt werden, dass nicht nur die damals genannten Gebiete zur Schaffung von Neubebauungsflächen überwiegend von der Verwaltung, der AWS und dem Rat umgesetzt und beschlossen, sondern noch weitere, damals nicht im Fokus stehende Gebiete für Neubebauungen geschaffen (u.a. Englische Schule, Auf den Hoyn) wurden. Dies konnte durch die aktive Projektierung realisiert werden. Eine Vielzahl an attraktiven Neubauflächen konnten so bereits innerhalb von wenigen Jahren geschaffen und bereits vermarktet werden. Hier sind besonders auch das ehemalige alte Edeka-Gelände sowie das Areal der ehemaligen Kaserne genannt. Hier zeigen sich besonders die bereits realisierten Projekte der Verdichtung der Innenstadt sowie die Steigerung der Attraktivität des Wohnens innerhalb der Kernstadt. Die Entwicklung zeigt über Jahre hinweg, dass in diesem Bereich, dem jetzigen Eduard-Wendebourg-Weg, Wilhelm-Leuschner-Weg, Lindenviertel etc., sowie im Bereich der Kaserne (u.a. Friedrich-Einhoff-Ring) durch die Verwaltung und den Rat der Stadt Soltau gemeinsam mit der AWS und privaten Investoren eine Vielzahl an Baulandflächen zur Verfügung gestellt wurden, die nach und nach vermarktet werden konnten.

In diesem Zusammenhang ist nochmals hervorzuheben, dass jedes Jahr durch die Stadt bzw. der AWS ca. 20-30 Baugrundstücke verkauft werden. Diese Kontinuität konnte über Jahre hinweg stabil gehalten werden und ist auch weiterhin das Ziel für die künftigen Jahre. Dies bedeutet, dass seit Jahren kontinuierlich durch aktive Baulandpolitik von Stadt und AWS zwischen 50 und 70 Wohneinheiten jährlich geschaffen werden konnten.

Auch gegenwärtig werden zusätzliche Bauleitplanverfahren bearbeitet, wo mehrere Anträge auf Bauleitplanung von privaten Investoren vorliegen. Diese Anträge werden entsprechend einer Prioritätenliste nach und nach abgearbeitet, um so weiteren Wohnraum im Stadtgebiet zu schaffen. Insbesondere der Geschosswohnungsbau liegt gegenwärtig im Fokus der Antragssteller. Genannt sei hierbei die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 50 „Ginsterweg“ sowie die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 118 „Beidseitig Alter Grenzweg an der Walsroder Straße“. In diesem Zusammenhang wird von der Verwaltung darauf geachtet, dass sich die Bauvorhaben, die mitunter sehr modern und individuell gestaltet sind, dennoch in die Umgebung einfügen. Hierbei sei aber deutlich herausgestellt, dass die Entwicklung innerhalb der Kernstadt oder in den Ortschaften durch sogenannte Nachverdichtungspotenziale nur eine Angebotsplanung darstellen kann. Hier sind alle diejenigen Verfahren zu nennen, wo die Stadt bzw. die AWS nicht Eigentümerin der Baulandfläche ist. Es werden mit den Bauleitverfahren lediglich Angebote für die einzelnen Eigentümer innerhalb des Bebauungsplanens geschaffen, Wohnbauvorhaben auf dem eigenen Grundstück zu realisieren. Es kann daher nicht abschließend garantiert werden, dass diese Nachverdichtungspotenziale zeitnah oder überhaupt umgesetzt werden. Zudem muss stets geprüft werden, ob der private Investor ein verlässlicher Partner ist und finanziell das Projekt realisieren kann.

Weitere Potenziale werden von der Verwaltung regelmäßig untersucht. Zu beachten ist jedoch, dass insbesondere innerhalb der Kernstadt zur Zeit keine Grundstücke der Stadt und der AWS zugänglich sind, die geeignet sind, eine größere Anzahl an Bauplätzen ad hoc auszuweisen. Hier sei darauf hingewiesen, dass

Grundstückskaufverhandlungen ein mitunter sehr schwieriger und langwieriger Prozess sein kann. Sobald jedoch geeignete Flächen der Stadt zur Verfügung stehen, wird – wie in der Vergangenheit auch – zeitnah die Bauleitplanung abgestimmt und eingeleitet.

Solche Verfahren haben dann Priorität, da garantiert werden kann, dass nach Schaffung von Baurecht die Vorhaben auch realisiert werden.

Im Entwicklungsschwerpunkt Ost liegt die räumlich höchste Konzentration von Gewerbe- und Industriegebiete vor. Der Standort für das Fabrikverkaufszentrum (FOC) ist hier integriert. Dieser Schwerpunkt soll und wird perspektivisch weiterentwickelt. Die dort vorhandenen Siedlungsgebiete sollen ebenfalls angemessen erweitert werden. Hierbei gilt das vorher beschriebene Szenario. Zunächst müssen geeignete Flächen der Stadt bzw. der AWS zugänglich sein, um für die möglichen Baulandflächen mittels Bauleitverfahren Baurecht zu schaffen. In diesem Zusammenhang sei darauf hingewiesen, dass die AWS in diesem Gebiet bereits Flächen akquiriert hat. Die Verwaltung hat diesbezüglich bereits das Bauleitverfahren – 2. Änderung Bebauungsplan Harber Nr. 11 – eingeleitet, wodurch voraussichtlich in 2018 Baurecht für eine größere Fläche geschaffen werden kann.

Im Entwicklungsschwerpunkt Nord befindet sich außerhalb der Kernstadt die höchste Konzentration von Siedlungsbereichen, die gegenwärtig und perspektiv weiterentwickelt werden soll. Dies ist umso wichtiger, da eine räumliche Ausdehnung der Wohnbebauung westlich der Kernstadt auf Grund des Entwicklungsschwerpunktes Natur/Landschaft/Klima und der damit verbundenen umweltrechtlichen Einschränkungen dem entgegensteht.

Mittels Bauleitplanungen sollen daher auch im Entwicklungsschwerpunkt Nord weitere Baulandflächen ausgewiesen werden. Dabei gilt selbstverständlich der Grundsatz des sorgsamem Umgangs mit dem Flächenverbrauch, der gesetzlich verankert ist. Mögliche Baulandflächenpotenziale werden dabei weiterhin geprüft, ermittelt und wenn möglich durch die AWS oder der Stadt angekauft. Hier sei auf die Weiterentwicklung des Baugebietes Wolterdingen/Drögenheide verwiesen, die nun mittels Bauleitverfahren – 2. Änderung Bebauungsplan Wolterdingen Nr. 7 – zukunftsfähig und bedarfsgerecht umgesetzt werden soll.

Die Frage der Ausweisung von Baulandflächen in den Ortschaften wird von der Verwaltung stets hinterfragt und analysiert. So wurden bereits in der Vergangenheit in den Ortschaften entsprechende Bedarfe und mögliche Baulandflächen abgefragt. Die Nachfrage war im Ergebnis überschaubar, so dass größere Entwicklungsschritte nicht eingeleitet werden mussten. Die geringe Nachfrage wurde zu Gunsten der landwirtschaftlichen Flächen und Nutzungen insoweit abgewogen, dass im Bereich Wolterdingen und Harber entsprechende Baulandflächen ausgewiesen und weiterentwickelt wurden. Wie oben bereits ausgeführt, werden in diesem Bereich aktuelle Bauleitverfahren durchgeführt, um eine kontinuierliche Erweiterung zu ermöglichen.

Der Fokus bleibt dabei auch künftig auf die Entwicklung des sogenannten 2. Siedlungsringes – verlaufend von Nord nach Ost. Dieser Siedlungsring bildet perspektivisch die geeignete Form einer räumlichen Erweiterung der Wohnbebauung, da insbesondere die Wege zur Innenstadt/Kernstadt und dessen zentrenrelevanten Dienstleistungen, kulturellen und sozialen Einrichtungen, Einkaufsmöglichkeiten sowie die Wege zu den Arbeitsstätten (Schwerpunkt Kernstadt sowie Ost) relativ kurz sind und die Infrastrukturen sowie Verkehrswege optimaler genutzt werden können. Mit dieser perspektivischen Entwicklungsmöglichkeit soll auch künftig die Bereitstellung geeigneter Baulandflächen garantiert

werden. Denn die fehlenden großflächigen Entwicklungsmöglichkeiten innerhalb der Kernstadt sind nicht neu.

So wurde bereits im Jahr 2000 bei der Änderung des Flächennutzungsplanes diese Problematik aufgezeigt. Die bereits erwähnte großflächige „Innenentwicklung“, die sich durch die Aufgabe der Kaserne und der Edeka-Zentrale geboten hat, war die einzige Möglichkeit eine größere Anzahl von Bauplätzen nachhaltig auszuweisen. Weitere im Umfang „kleinere Innenentwicklungspotenziale“ wurden wie beschrieben stetig eruiert und umgesetzt. Die Einschränkungen der Innenentwicklung sind bekannt und können auch künftig nicht wegdiskutiert werden. Daher wurde bereits seit 2000 der Fokus auf den o. g. Siedlungsring gelenkt. An dieser Zielrichtung orientiert sich die Verwaltung weiterhin und setzt daher nach und nach die getroffenen Entscheidungen um. Es sind keine Gründe erkennbar, warum von dieser zielführenden lang angelegten Baulandpolitik abgewichen werden soll, denn die Entwicklungspotenziale werden sich künftig nicht ad hoc ändern. Hier sei nochmals insbesondere auf die westlichen Entwicklungseinschränkungen auf Grund des Schutzgutes Natur und Landschaft und auf die östliche Entwicklung zur Stärkung von Industrie und Gewerbe hingewiesen, die eine Ausweitung von großflächigen Wohnbaugebieten einschränken bzw. unmöglich machen.

Es gilt jedoch zu beachten, dass ein jedes Bauleitverfahren in der Regel mindestens eine Zeitspanne von gut 1 ½ bis 2 Jahre benötigt, so dass sehr kurzfristige Maßnahmen nicht realisierbar sind. Die Erfahrung hat dabei gezeigt, dass insbesondere Nachbarschafts- sowie Umweltbelange das Verfahren deutlich verzögern können.

In Bezug auf die umweltrechtlichen Belange sind insbesondere die emissionsrechtlichen Bestimmungen (u.a. Lärm) sowie der Artenschutz genannt. Die Prüfung der Auswirkungen von Bauleitplanungen auf Mensch, Tier und Flora/Fauna haben nach bestimmten gesetzliche Vorgaben zu erfolgen. Dabei spielen neben nationalen auch europäische Vorschriften eine große Rolle. So sind insbesondere bestimmte Emissionswerte einzuhalten, so dass mitunter Maßnahmen zur Einhaltung dieser Werte zunächst eruiert und geplant werden müssen.

Auch die Problematik der Entwässerung ist nicht ohne Belang, da sich z.B. eine geeignete Form der Ableitung des Regenwassers in bestimmten Stadtgebieten schwierig darstellt und somit detailliert und zumeist zeitaufwendig untersucht werden muss.

Schließlich müssen bei jeder Planung auch Aspekte wie die Auswirkungen auf den innerstädtischen Verkehr sowie auf die Infrastruktur und auf soziale Einrichtungen einbezogen werden.

All diese Belange machen deutlich, dass sich das Bauleitverfahren zeitlich ausdehnen kann, ohne dass die Verwaltung darauf einen Einfluss hat.

Abschließend gehe ich auf die Bauplatzwünsche der Interessenten ein, die sich jedoch bei näherer Betrachtung relativieren. Hier gibt es eine Vielzahl von nachfragenden Personen, die gegenwärtig kein konkretes Interesse an den angebotenen Baulandflächen haben. Mehrere Faktoren spielen dabei eine Rolle. So sind nicht allein nur die Lage des Baugrundstückes, sondern auch Finanzierungsaspekte o. ä. Gründe entscheidend. Die Anzahl konkreter Interessenten relativiert sich daher. Um die Nachfragen innerhalb eines überschaubaren Zeitrahmens bedienen zu können, sollen die beschriebenen Prozesse wie bisher weitergeführt werden.

Fazit:

Die Ausweisung und Schaffung zusätzlicher Baugebiete bzw. Baulandflächen sowohl in der Kernstadt als auch in den Ortschaften ist ein komplexes Thema und kann nur nach der bisherigen zielführenden Praxis der Verwaltung unter Beachtung der Beschlüsse des Rates umgesetzt werden. Hier sei nochmals auf die genannte Vorlage verwiesen, deren aufgezeigte Baulandpotenziale und ergänzend dazu weitere Neubauflächen bereits realisiert wurden. Großfläche Innenentwicklungspotenziale sind aus den genannten Gründen gegenwärtig und in absehbarer Zukunft nicht erkennbar.

Die bereits eingeleiteten Bauleitverfahren schaffen zeitnah weitere Bauplätze bzw. Wohneinheiten und werden mit oberster Priorität fortgeführt.

Parallel dazu werden – wie bisher auch – Maßnahmen ergriffen, weiteres Bauland zu eruieren und entsprechende Grundstückskaufverhandlungen durchzuführen. Jedoch ist dies mitunter ein langwieriger Prozess und wird von vielen Faktoren beeinflusst. Sobald geeignete Baulandflächen zur Verfügung stehen, wird das notwendige Bauleitverfahren eingeleitet. Aber auch hier können Nachbarschafts- und Umweltbelange das Verfahren deutlich verzögern.

Der Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ wird soweit es möglich ist beachtet. Die Entwicklung in den Ortschaften bzw. außerhalb der Kernstadt muss stets unter dem gesetzlich verankerten Grundsatz des sorgsamem Umgangs mit dem Flächenverbrauch betrachtet werden.

Die Erschließung durch private Investoren bzw. die Durchführung des Bauleitverfahrens auf Initiative privater Investoren muss wie beschrieben zunächst näher geprüft werden und wird weiterhin nach entsprechenden Prioritäten bearbeitet. Hier muss jedoch beachtet werden, dass dies nur eine Angebotsplanung darstellt, die Baurecht schafft, aber nicht die Umsetzung des Projektes garantiert.

Die bisherige Praxis der kontinuierlichen maßvollen Entwicklung hat sich bewährt und soll zur Erreichung der vom Rat festgelegten Ziele der Weiterentwicklung der Stadt Soltau fortgeführt werden. Großflächige Erschließungen sind ad hoc nicht darstellbar und führen zudem zu erheblichen Investitionen und können sich im Ergebnis negativ auf den Bestandsimmobilienmarkt auswirken. Um Leerstände innerhalb des Stadtgebietes und in den Ortschaften entgegenzuwirken, muss eine ausgewogene Bedienung aller Märkte (Neubauimmobilien, Bestandsimmobilien, sozialer Wohnungsbau) erfolgen. Die gegenwärtige Verwaltungspraxis kann dies leisten und daher sind keine Gründe für eine großflächige Ausweisung neuer Baugebiete erkennbar.

2. Haushaltmäßige Beurteilung:

keine

3. Beschlussvorschlag:

Der Bauausschuss empfiehlt,
der Verwaltungsausschuss empfiehlt,
der Rat beschließt:

Die Anträge der CDU-Fraktion vom 15.08.2017 und der Fraktion der dps vom 01.08.2017 werden zur Kenntnis genommen. Die Verwaltung setzt die beschriebene Praxis zur Schaffung von Bauland unter Beachtung des Bestandsimmobilienmarktes und des sozialen Wohnungsbaus weiter um. Die getroffenen Entscheidungen des Rates sollen weiterhin umgesetzt werden.

Geänderte Beschlussvorschläge des Bauausschusses vom 28.11.2017

Zu dem Antrag der CDU-Fraktion vom 15.08.2017:

Der Bauausschuss empfiehlt:

Der Rat der Stadt Soltau beauftragt die Verwaltung, kurzfristig zusätzliche Baugebiete mit einer erheblich größeren Anzahl an Bauplätzen für Ein- und Mehrfamilienhäusern als bisher geplant auszuweisen – sowohl in der Kernstadt als auch in den Ortschaften.

Geeignete Lagen sind durch die Verwaltung umgehend zu prüfen.

Denkbar wären die Bereiche zwischen Lüneburger Straße und Celler Straße sowie die Nordweststadt und Tetendorf.

Sollte eine Entwicklung durch die AWS / Verwaltung aus Kapazitätsgründen nicht möglich sein, sind private Erschließungsmöglichkeiten zeitnah zu prüfen und zu nutzen.

Dem Bauausschuss ist in den Sitzungen kontinuierlich über die erfolgreiche Umsetzung des Antrags zu berichten.

Zu dem Antrag der dps vom 01.08.2017:

Der Bauausschuss empfiehlt:

Die Fraktion der dps nimmt ihren Antrag vom 01.08.2017 für ein Konzept für zusätzlichen Wohnraum / zusätzliche Bauplätze zurück, sobald die Verwaltung bei den Grundstückseigentümern südlich der Straße An der Weide schriftlich angefragt hat, ob konkret Bedarf für eine Bebauung in zweiter Reihe besteht. Dies soll als Versuch gewertet werden, um einen zukünftigen Bedarf an Lückenbebauung auszuloten.

4. Unterschrift des Fachgruppenleiters

Gebelein

5. Unterschrift des Ersten Stadtrates

Cassebaum

6. Entscheidung des Bürgermeisters

Röbbert