

Sitzungsvorlage

Drucksache Nr. 858/2016

Teningen, den 9. Februar 2016

Federführendes Amt: Bauamt

Beratungsfolge	Termin	Zuständigkeit
Technischer Ausschuss (nicht öffentlich)	16.02.2016	Vorberatung
Gemeinderat (öffentlich)	01.03.2016	Beschlussfassung

Betreff:

Änderung des Flächennutzungsplans der VVG Emmendingen, Gewinn
"Haselwald/Spitzmatten" auf den Gemarkungen Emmendingen, Windenreute und
Kollmarsreute

- Einleitung des Verfahrens (Aufstellungsbeschluss gem. §§ 2 Abs.1 und 1 Abs. 8 BauGB)

Es wird folgende Beschlussfassung vorgeschlagen:

Der Gemeinderat beauftragt den Stimmführer im Gemeinsamen Ausschuss der VVG für
folgenden Beschluss zu stimmen:

Der Gemeinsame Ausschuss beschließt, folgender Planungsänderung zuzustimmen:
Umwandlung landwirtschaftlicher Flächen in Emmendingen, Emmendingen-Windenreute
und Emmendingen Kollmarsreute, Gewinn Haselwald/Spitzmatten in Wohnbauflächen
gemäß Übersichtsplan vom 23.11.2015. Die Planungs- und Verwaltungskosten werden
von der Standortgemeinde getragen.

(Vorschlag des Technischen Ausschusses: 14 Ja, 0 Nein, 0 Enthaltungen)

Erläuterung:

Die Verwaltung hat den Stadtrat mit der Vorlage 0374/15 in der Stadtratssitzung im Okto-
ber über die anstehende Problematik informiert. Nachfolgend wird das Thema konkreti-
siert:

1. Wohnraumversorgung und Flüchtlingsunterbringung

In den letzten 3 Jahren hat sich die Wohnraumversorgung in Emmendingen, wie in der
Raumschaft Freiburg insgesamt, verschlechtert. Trotz der hohen Attraktivität der Region,
stehen durch eine restriktive Flächenentwicklung relativ wenig Flächen zur Verfügung.
Hinzu kommen die finanziellen Rahmenbedingungen, die äußerst günstige Zinssituation
führt vermehrt zur Vermögensanlage in Immobilien, die insgesamt zu einer Verteuerung
auch der Mieten geführt hat. Vor dem Hintergrund wird die Situation durch die, wohl auch

von der Stadt Emmendingen sicherzustellende Bereitstellung von Wohnraum für die Nachfolgeunterbringung von Flüchtlingen, weiter verschärft.

Momentan muss davon ausgegangen werden, dass die zunächst in Erstunterbringung im Stadtgebiet untergebrachten Flüchtlinge, bei Bestätigung des Asylantrages, in der Folgezeit auch dauerhaft untergebracht werden müssen. Dies bedeutet, dass neben den Flüchtlingen selbst, vermehrt auch deren (nachgeholt) Familien mit Wohnraum versorgt werden müssen. Hierfür stehen derzeit keinerlei Ressourcen zur Verfügung.

Neben der Flüchtlingsproblematik besteht auch weiterhin ein großer Bedarf an sozial gefördertem Wohnungsbau für bedürftige Mitbürger. Die Zahl der Anträge bei der Städtischen Wohnbau GmbH sind innerhalb der letzten drei Jahre von ca. 120 auf ca. 200 Einzelanträge (konstant!) gestiegen, so dass eine entsprechend lange Warteliste vorliegt. Dies belegt, dass auch in diesem Bereich gesteigerter Handlungsbedarf besteht und schnellstmöglich entsprechender Wohnraum geschaffen werden muss.

Auch die Situation auf dem freien Wohnungsmarkt ist derart angespannt, dass das Land Baden-Württemberg Emmendingen in den Kreis der Kommunen mit einbezieht, für den besondere wohnungspolitische Maßnahmenpakete vorgesehen sind. Emmendingen wird in die Gebietskulisse mit einbezogen, für die eine Rechtsverordnung erlassen wird. Dass in diesem Zusammenhang ein Wohnungsversorgungsgrad von 99,95% ermittelt und bestätigt wurde zeigt überdeutlich, dass auch auf dem „freien“ Wohnungsmarkt bereits aktuell eigentlich kein (Miet-)Wohnraum mehr verfügbar ist.

Um zumindest mittelfristig einen Lösungsansatz für die anstehenden Probleme auf dem Wohnungsmarkt bieten zu können, müssen dringendst Maßnahmen eingeleitet werden, die dazu beitragen den sich abzeichnenden Wohnungsmangel in den kommenden Jahre zumindest teilweise abmildern zu können. Es gilt deshalb bereits jetzt entsprechende politische Zielsetzungen zu definieren und notwendige Verfahrensschritte einzuleiten, um überhaupt die Chance zu eröffnen, die anstehenden Herausforderungen bei der Wohnraumversorgung zu bewältigen.

Flächenbedarf

Mit einer vorläufigen Bedarfsberechnung wird der sich daraus ergebende Wohnbauflächenbedarf überschlägig dargestellt.

Ausgehend von der Anzahl der derzeit in Emmendingen untergebrachten Flüchtlinge, lässt sich ein mittelfristiger Bedarf an Wohnraum für 600 – 1000 Personen ableiten. Dieser errechnet sich grob aus dem Kreis der erstuntergebrachten Flüchtlinge (ca. 500), vermindert um die Anzahl der nicht Aufenthaltsberechtigten mit einem geschätzten Zuschlag für zu erwartenden Familiennachführungen.

Geht man davon aus, dass es aufgrund der notwendigen Integration der neuen Mitbürger weder sozial- noch entwicklungspolitisch vertretbar ist, reine Wohngettos für Flüchtlinge zu konzipieren, sondern im Gegenteil eine sozialverträgliche Durchmischung angestrebt werden muss, wird in der Folge einiges mehr an Fläche benötigt werden.

Aufgrund der bereits erläuterten Wohnraumbedarfsproblematik für alle sozialen Schichten, wird deshalb für die Grobermittlung zunächst einmal von einer groben Drittelteilung der Nutzungen im Wohnquartier ausgegangen. Im Detail bedeutet dies, dass zu der Flüchtlingsunterbringung noch ca. ein Drittel sozial geförderter Wohnungsbau und mindestens ein Drittel freier Mietwohnungsbau gerechnet werden müssen, um eine annähernd sozial-

verträgliche Durchmischung zu erreichen. In der Summe heißt dies, dass mittelfristig Wohnraum für 2000 – 3000 Personen geschaffen werden müsste.

Geht man nun überschlägig davon aus, dass im Geschosswohnungsbau für die Unterbringung von 1000 Einwohnern ca. 10 ha Wohnbaufläche erforderlich sein werden, wären für die Wohnraumversorgung von 3000 Personen Flächen in einer Größenordnung von ca. 30 ha zu entwickeln. Dieser überschlägig ermittelte Wert lässt sich bei genauere Berechnung und größerer angenommener Dichte eventuell noch etwas reduzieren, zeigt aber ganz deutlich das für die Stadt Emmendingen zu bewältigende Problem bei der Entwicklung neuer Wohnbauflächen auf.

Die alles entscheidende Frage wird sein, „wo“ stehen derartige Flächenpotentiale überhaupt zur Verfügung und „wie“ und „in welchem Zeitraum“ können diese Flächen überhaupt aktiviert werden?

Flächennutzungsplan – Ressourcen und Möglichkeiten

Der derzeit rechtskräftige Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Emmendingen (Anlage 1) hat noch eine Laufzeit bis 2020. In der Folge müsste sich die VVG ab 2017 mit der Fortschreibung des FNP beschäftigen. Diese mittelfristigen Zeiträume sind zur Lösung der derzeit anstehenden Probleme nicht akzeptabel.

Darüber hinaus stehen im aktuellen Flächennutzungsplan, addiert man alle aus heutiger Sicht noch verfügbaren Wohnbauflächen, nur noch ca. 27 ha freies Bauland zur Entwicklung zur Verfügung. Diese verfügbare Fläche ist nahezu ausschließlich für den einfachen Siedlungsbau (kein Geschosswohnungsbau!) geeignet, teilt sich in viele kleine, nicht zusammenhängende Einzelflächen auf und befindet sich überwiegend in privatem Streubesitz, was einer kurzfristigen Aktivierung entgegensteht. Eine Übersicht über die noch verfügbaren Flächen ist als Anlage beigefügt (Anlage 2).

Schlussfolgernd aus dem bislang dargestellten ist festzuhalten, dass der erforderliche Flächenbedarf für den benötigten verdichteten sozialen Wohnungsbau aus dem aktuellen Flächennutzungsplan heraus nicht entwickelt werden kann. Hier sind weitergehende Schritte und Verfahren erforderlich, die eine zeitnahe Reaktion auf den dringendsten Bedarf ermöglichen sollen.

Vorgehensweise und Verfahren

Nach einem Vorabgespräch mit dem Regierungspräsidium Freiburg schlägt die Verwaltung folgende Vorgehensweise vor:

Die Verwaltung erarbeitet eine schlüssige Begründung für den Flächenmehrbedarf gegenüber den Ansätzen des Flächennutzungsplanes. Diese Begründung basiert in der Hauptsache auf folgenden Ansätzen, welche im vorherigen Sachverhalt größtenteils bereits erläutert wurden:

- Benötigte Flächen zur Unterbringung von Flüchtlingen (Berechnung des Bedarfes)

Aktuell geht die Verwaltung von einer langfristigen Unterbringung von 1.000 Personen aus. Die genaue Struktur ist nicht bekannt. Überwiegend handelt es sich um Einzelpersonen. Es gibt aber auch Familien. Das Pestel-Institut geht dabei von einem Bedarf von 40 Wohnungen je 100 Flüchtlinge aus. Demnach werden 400 Wohnungen benötigt.

- Zusätzlich benötigte Flächen zur Deckung des Bedarfes im sozialen Wohnungsbau (Berechnung)

Zur Deckung des Bedarfes an sozialem Wohnungsbau können nur Anhaltspunkte zur Schätzung herangezogen werden. In Emmendingen bestehen konstant 200 Anfragen nach Wohnungen. Gebraucht werden 1-2 Zimmer Wohnungen, aber auch größere Wohnungen 5 Zimmer, da diese auf dem freien Markt noch weniger zur Verfügung stehen. Die Verwaltung geht zunächst von einem Bedarf von ca. 250 Wohnungen aus.

- Ergänzende Flächen für verdichtetes Wohnen zur Verhinderung sozialer Schwerpunkte und zur sozialen Durchmischung des Baugebietes (Dieser Ansatz wird auch vom RP sehr positiv bewertet)

Damit eine ausgewogene soziale Durchmischung entsteht, geht die Verwaltung davon aus, dass zusätzlich ein Anteil von ca. 1/3 aller Wohneinheiten für weitere Personengruppen vorgesehen werden sollten. Diese könnten gegebenenfalls durch geförderte Maßnahmen finanziert (Lakra, KFW).

- Begründung der Rechtsverordnung des Ministeriums für Finanzen und Wirtschaft Baden Württemberg zur Aufnahme in die Gebietskulisse für ein Wohnungspolitisches Maßnahmenpaket (Wohnungsversorgungsgrad)

Ein weiteres Argument für den erhöhten Bedarf ist die Tatsache, dass Emmendingen zu den Gemeinden gehört in denen die Vorschriften der Kappungsgrenzenverordnung (§ 558 BGB), der Kündigungssperrfristverordnung (§577a BGB) und der Mietpreisbremse (556d BGB) gelten.

Damit ist amtlich belegt, dass es in Emmendingen einen außerordentlichen Bedarf an Mietwohnraum gibt.

Fazit:

In Emmendingen werden Mietwohnungen in einer Größenordnung von rund 1.000 Wohnungen gebraucht.

- Flächenbilanz und Flächenvergleich im Flächennutzungsplan (Bedarf und Ressourcen)

Zur Deckung des Bedarfes an Flächen für den Geschosswohnungsbau müssen die Flächen bestimmte Kriterien erfüllen. Benötigt werden z.B. Flächen,

- die eine drei- bis viergeschossige Bebauung ermöglichen,
- die am besten die Anlage von Tiefgaragen erfüllen,
- die eine angemessene städtebauliche Dichte erlauben,
- die verfügbar sind.

Im Flächennutzungsplan sind noch folgende **2015** Gebiete enthalten **Emmendingen**

Baugebiete	Wohnflächen verfügbar	Anmerkungen möglichkeiten	Realisierungs- Geschoßwoh- nungsbau
Feckler/Ziegelacker	2,78	Nein, Ein- und	Zweifamilien- häuser
Lausacker	0,75	Nein, Ein- und	Zweifamilien- häuser
Obere Tiefmatten	1,30	Eingeschränkt	

Hornwaldstraße/Hauptstraße	1,51	Nein, Ein- und Zweifamilienhäuser
Leimenacker (Restfläche)	1,44	Nein, Ein- und Zweifamilienhäuser
Herrenmatten	2,36	Nein, Ein- und Zweifamilienhäuser
Brandelweg	0,87	Nein, Ein- und Zweifamilienhäuser
Mönchshof	1,28	Nein, Ein- und Zweifamilienhäuser
Saulache	1,17	Nein, Ein- und Zweifamilienhäuser
Wanne (M)	0,19	Nein
Lessingstraße/Heinrich-Maurer (M)	0,92	Eingeschränkt
Elzmättle	1,60	Nein, Ein- und Zweifamilienhäuser
Mittelmatten	4,15	Nein, Ein- und Zweifamilienhäuser
Innere Ziehlete/Obere Wolfsacker	3,00	Nein, Ein- und Zweifamilienhäuser
Innenbereich Maleck	0,80	Nein, Ein- und Zweifamilienhäuser
Elsass Tausch Neumattenacker	2,90	Problematik Hochwasser Weißbach
Wanne (W)	1,20	Problematik Hochwasser Wannenbach
Fabrikstraße	1,03	In Entwicklung
Jägeracker	2,60	In Entwicklung
Herrschaftsacker (Restfläche)	1,55	In Entwicklung
Wehrle-Werk (W)	2,32	Realisierung nicht absehbar
Wehrle-Werk (M)	0,84	Realisierung nicht absehbar
Gesamt	36,56	ha

Aus der Tabelle ergibt sich, dass aktuell im Flächennutzungsplan keine Flächen zur Verfügung stehen, die für einen Geschosswohnungsbau städtebaulich oder aber auch aus wirtschaftlichen Gründen geeignet wären.

Weiterhin ist zu beachten, dass aufgrund der Eigentümerstruktur die Entwicklung der Baugebiete eher längerfristig möglich ist, da erst Bodenordnungsverfahren durchgeführt werden müssen. Danach besteht immer noch keine Garantie, dass die Grundstücke zügig bebaut werden.

Aufgrund dieser begründenden Unterlagen ist eine punktuelle Änderung des Flächennutzungsplanes zu beantragen. Gerade auch im Hinblick auf die nicht vorhersehbare und somit vorausplanbare Problematik der Flüchtlingsunterbringung wird das Regierungspräsidium sich einer auf diese Art und Weise begründeten Anpassung des Flächennutzungsplanes nicht verschließen. Inwieweit parallel auch bereits Bebauungspläne aufgestellt werden können, was aus Sicht der Verwaltung zumindest anzustreben wäre, muss dann in weiterführenden Gesprächen geklärt und erörtert werden. Insbesondere die Verfügbarkeit (Eigentumsverhältnisse) geeigneter Flächen dürfte bei den weiteren Überlegungen eine nicht unerhebliche Rolle spielen.

Im Hinblick auf die Anforderungen wurde das Gebiet der Stadt Emmendingen überprüft. Hierbei zeichnet sich die Fläche „Haselwald/Spitzmatten“ durch folgende Qualitäten aus:

- Die Fläche befindet sich zu einem überwiegenden Anteil im Eigentum des Landes Baden-Württemberg.
- Die Gebietsgröße ist mit ca. 16,5 ha ausreichend einen nennenswerten Teil des Bedarfes abzudecken.
- Die soziale Infrastruktur ist in der näheren Umgebung vorhanden
- Die äußere Erschließung ist über eine Anbindung an die K 5102 und die Neubronnstraße möglich.

Darüber hinaus stehen keine für diesen Zweck geeigneten Flächen im Stadtgebiet zur Verfügung.

Aus den vorgenannten Gründen schlägt die Verwaltung vor, den Flächennutzungsplan für den Bereich „Haselwald/Spitzmatten“ zu ändern.

Anstelle der Darstellungen Fläche für die Landwirtschaft, Wald sowie Regenrückhaltebecken soll im Flächennutzungsplan eine Wohnbaufläche dargestellt werden.

Anlagen:

Anlage 1 SV0402-15 FNP-Änderung Übersichtsplan Haselwald-Spitzmatten.

Finanzielle Auswirkungen:

Die Planungs- und Verwaltungskosten werden von der Standortgemeinde getragen.