

I. Vorlage

Beratungsfolge - Gremium Bau- und Werkausschuss	Termin 20.07.2016	Status öffentlich - Beschluss
---	-----------------------------	---

Wohnbauflächenoffensive 2016

Aktenzeichen / Geschäftszeichen
Ref.V - SpA - PIF - Si

Anlagen:

Anlage 1 - Zusammenhängende Wohnbaulandpotenziale im Flächennutzungsplan
Anlage 2 – Vergleich der Wohnbauflächenpotenziale in Fürth (2011/2016)
Anlage 3 – Vergleich der Anzahl der Wohnbaulückenpotenziale in Fürth (2011/2016)
Anlage 4 – Ermittlung und erste Einschätzung von potenziellen Wohnbauflächen

Beschlussvorschlag:

Die Ausführungen des Baureferates zur Wohnbauflächenoffensive 2016 werden zustimmend zur Kenntnis genommen.

Aufgrund der prekären Lage auf dem Wohnungsmarkt und als Einstieg in die Fürther Wohnbauflächenoffensive wird das Baureferat beauftragt, in einer weiteren Untersuchung detailliert zu prüfen, ob für die drei in Frage kommenden potenziellen Wohnbauflächen (Anlage 4 – Flächen Nr. 1, Nr. 6 und Nr. 9) die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbebauung geschaffen werden können. Nach vollständiger Bewertung der Flächen soll dem Bauausschuss ein erster Vorschlag mit Perspektiven und Prioritätensetzungen als Grundlage für die weiteren Beratungen vorgelegt werden.

Bei der Ausweisung weiterer neuer Wohnbauflächen muss geprüft werden, inwieweit im Gegenzug bisherige Wohnbauflächenpotenziale, die auch langfristig nicht realisierbar erscheinen, zurückgenommen werden können.

Sachverhalt:

In den letzten Monaten wurden in der örtlichen Presse sowohl die rasante Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Fürth als auch der damit einhergehende zunehmende Flächenbedarf für den Wohnungsbau thematisiert.

Aktuell verzeichnet das Amt für Stadtforschung und Statistik für Dezember 2015 für die Stadt Fürth gemäß Melderegisterauszug einen Bevölkerungstand von 126.405 gemeldeten Einwohnern mit Hauptwohnung. Betrachtet man die Bevölkerungsentwicklung der vergangenen 10 Jahre, so ist die Fürther Bevölkerung jährlich um **1.295** Einwohner gestiegen. Der Bevölkerungszuwachs dynamisierte sich in den letzten 5 Jahren auf jährlich durchschnittlich **1.908** Einwohner.

Im vergangenen Jahr stieg die Bevölkerungszahl von Dezember 2014 bis Dezember 2015 sogar um **2.695** Einwohner an.

Dieser Bevölkerungsanstieg war zur letzten Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes vor 10 Jahren keinesfalls vorhersehbar. Selbst vor fünf Jahren veröffentlichte das Amt für Statistik im Monatsbericht März 2011 noch eine Bevölkerungsprognose für die Stadt Fürth, die auf Basis des Einwohnermelderegisters zum 31.12.2010 davon ausging, dass bis zum Jahr 2030 ein Bevölkerungsstand von 122.200 erreicht würde. Diese Prognose wurde gemäß Melderegisterauszug bereits im Februar 2014 - mit einem Bevölkerungsstand von 122.228 Einwohnern – überschritten.

Für den jüngsten Bevölkerungszuwachs waren maßgeblich Zuwanderer aus Osteuropa und die zunehmend steigende Anzahl von Flüchtlingen verantwortlich. Nachdem zur Jahreswende noch ca. 2.000 Flüchtlinge in vorläufigen Fürther Unterkünften untergebracht waren, leben derzeit noch ca. 1500 Flüchtlinge in vorläufigen Unterkünften und werden dieses Jahr in zunehmender Zahl die Anerkennung erhalten und damit Anspruch auf eigenen Wohnraum anmelden.

Die Flüchtlingsproblematik und die damit verbundenen Integrationsaufgaben wurden zuletzt im Stadtrat am 17.02.2016 erörtert; als Zielsetzung wurde "die Verbesserung der Chancengleichheit für alle Menschen, die in Fürth leben" beschlossen. Darüber hinaus darf auch nicht außer Acht gelassen werden, dass derzeit in Fürth schon über 700 einheimische Familien als wohnungssuchend gemeldet sind.

In der Sitzung des Bauausschusses vom 03.02.2016 wurde von Vertretern der Fürther Baugenossenschaften, der Wohnungsbaugesellschaft der Stadt Fürth, des Evangelischen Siedlungswerks, des Sozialforums, der Evangelischen Kirche und des Bund Naturschutz die Wohnraumsituation beleuchtet und mögliche Lösungsansätze zur Deckung des zunehmenden Wohnungsbedarf diskutiert.

Während die in den vergangenen zehn Jahren stattgefundene Bevölkerungszunahme von 12.946 Einwohnern noch vorrangig in innerstädtischen Lagen (hierbei insbesondere im Bereich der Konversionsflächen) oder durch Nachverdichtung von bestehenden Baugebieten in den weiteren Ortsteilen gedeckt werden konnte, beklagen sowohl die o. g. Wohnungsbaugesellschaften als auch Baulträger und private Wohnungssuchende zunehmend, dass der Fürther Grundstücksmarkt nicht nur übersteuert, sondern leergefegt sei.

Von November 2005 bis November 2015 konnten jährlich durchschnittlich 480 Wohnungen errichtet werden; in diesem Zeitraum wurden hierbei durchschnittlich 99 Ein- und Zweifamilienhäuser pro Jahr gebaut. Betrachtet man den Zeitraum in den letzten 5 Jahren, so blieb die Anzahl der errichteten Wohnungen mit durchschnittlich 497 pro Jahr relativ konstant; der Anteil der Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern stieg hier allerdings durchschnittlich auf 127 pro Jahr an. Im vergangenen Jahr wurden im o. g. Zeitraum dann sogar 880 Wohnungen errichtet. Nachdem nur noch 81 Ein- und Zweifamilienhäuser gebaut wurden, lag der Schwerpunkt der Wohnraumentwicklung im Geschosswohnungsbau.

Die sicherlich auch durch Eurokrise und niedriges Zinsniveau nochmals gestiegene Nachfrage nach Wohneigentum steht ein ständig verringertes Angebot an geeigneten Grundstücken gegenüber. Wer nicht verkaufen muss, wird angesichts der derzeit gegebenen Kapitalanlagemöglichkeiten seinen Grundbesitz – in Hoffnung auf noch weiter steigende Grundstückspreise – nicht dem Grundstücksmarkt zuführen. Ein Appell an die soziale Verantwortung von Grundstückseigentümern dürfte vor diesem Hintergrund der geschilderten Rahmenbedingungen wenig erfolgsversprechend sein. Daher werden sich Stadt und Baugenossenschaften sowie Baugesellschaften weiterhin um den Erwerb von bebaubaren Grundstücken bemühen müssen.

Die Grundstücksverfügbarkeit ist die entscheidende Grundvoraussetzung zur Deckung der zukünftig noch weiter steigenden Wohnungsnachfrage in Fürth. Nachverdichtung, Aufstocken und Bestandsoptimierung wird von den o. g. Wohnungsbauakteuren – wie im Bauausschuss am 03.02.2016 schon berichtet - weiter verfolgt werden, reicht aber angesichts der o. g. Prä-

missen nicht aus, um der der zukünftig weiter steigenden Wohnungsnachfrage zeitnah gerecht werden zu können. Es ist daher erforderlich die noch im Flächennutzungsplan vorhandenen Baulandreserven auf ihre Verfügbarkeit hin zu untersuchen und ggf. weitere kurzfristig verfügbare Flächen für Wohnbautätigkeit zu erschließen.

Darüber hinaus bestehen - insbesondere im Bereich der großflächigen FNP-Bauflächenpotenziale - weitere Hindernisgründe, die einer zeitnahen Schaffung von Baurecht in Form von Bebauungsplänen entgegenstehen. Es handelt sich hierbei u. a. um

- derzeit nicht lösbare Lärmschutzkonflikte (Beispiel: "Oberfürberg Nord"),
- grundlegende Erschließungsprobleme (Kanal, Verkehr) oder
- naturschutzrechtlich begründete Problemlagen.

Aktueller Stand der Wohnbauflächenpotenziale

In der **Anlage 1** werden die schon jetzt im Flächennutzungsplan ausgewiesenen großflächigen Wohnbauflächenpotenziale und deren Realisierungsmöglichkeiten im Einzelnen aufgezeigt. Dem Bauausschuss wurde letztmalig am 19.01.2011 eine entsprechende Auflistung zur Verfügung gestellt.

Der auf Antrag der Stadtratsfraktion Bündnis 90/Die Grünen daraufhin im vorletzten Bauausschuss gewünschte Vergleich der im Flächennutzungsplan aufgezeigten Wohnbauflächenpotenziale von 2011 mit dem aktuellen Stand wird in den **Anlagen 2 und 3** nachgekommen.

Demnach wurden in diesem Zeitraum die Potentiale, die

- gemäß § 34 Baugesetzbuch (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) und
- nach § 30 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes) zu beurteilen sind jeweils um ca. 30 % reduziert,
- die im FNP aufgezeigten Entwicklungsflächen jedoch nur um 10% abgebaut.

Auch hier wird erkennbar, dass bei der gegenwärtigen Grundstücksnachfrage selbst in Baugebieten, in denen nach § 34 oder § 30 BauGB ein Baurecht gegeben ist, größtenteils die Eigentumsverhältnisse, d. h. die nicht gegebene Grundstücksverfügbarkeit einer Bebauung entgegenstehen. Daher geht es im Moment zur Entlastung der Marktsituation auch weniger um die statistische Ableitung des Bedarfs, sondern um eine möglichst kurzfristige Entwicklungsmöglichkeit auf Flächen, bei denen die Eigentümer bereit sind, diese Entwicklung auch zu vollziehen. Ebenso verdeutlichen die Zahlen in Anlage 2 und 3, dass es gelungen ist, die hohe Bauflächenachfrage der vergangenen Jahre überwiegend im vorhandenen Siedlungsgebiet nachzukommen.

Es ist aber davon auszugehen, dass die vorhandenen Bauflächenpotentiale aufgrund der o. g. Hemmnisse auch in den nächsten 10 Jahren nur in Teilen entwickelt werden können. Die an eine FNP-Bauflächenausweisung geknüpften Bauerwartungen sind offensichtlich zu hoch. Die noch zur FNP-Gesamtfortschreibung (wirksam geworden März 2006) unterstellte Grundstücksverfügbarkeit von 70% war eindeutig zu hoch angesetzt. Letztendlich erscheint es angesichts der o. g. Unsicherheiten nicht möglich verlässliche Prognosen darüber anzustellen welche Einwohnerzuwächse aufgrund des vorhandenen Wohnbauflächenpotenzials noch realisierbar erscheinen, bzw. wann diese aktivierbar sind. Daher sollte aus Sicht der Verwaltung der Fokus auf kurzfristig realisierbare, d. h. verfügbare Bauflächenpotenziale gelegt werden.

Entwicklung neuer Wohnbauflächen

Bezug nehmend auf die Berichterstattung in den Fürther Nachrichten wurden von einigen Grundstückseigentümern in den vergangenen Wochen der Stadt Grundstücke für eine bauliche Entwicklung angeboten. Hierbei handelt es sich aber ausschließlich um Grundstücke, die im

wirksamen Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Flächen oder Grünflächen ausgewiesen sind.

In der Anlage 4 “Ermittlung und erste Einschätzung von potentiellen Wohnbauflächen“ werden die angebotenen 11 Außenbereichsflächen näher dargestellt.

Seitens der Verwaltung werden 8 Grundstücksangebote für eine Baulandentwicklung (d. h. FNP-Änderung mit Aufstellung eines Bebauungsplanes) als ungeeignet erachtet:

- aufgrund der Lage im Landschaftsschutzgebiet sind zwei Grundstücksangebote in der Gemarkung Unterfarrnbach abzulehnen;
- ein Angebot bezieht sich auf die sog. “oberen“ Weiher südlich der Fuchsstraße / Ecke Untere Straße; aufgrund der Lage in der engeren Wasserschutzzone II ist hier die Ausweisung eines Baugebietes nicht möglich und die Errichtung baulicher Anlagen verboten;
- zwei weitere Angebote entfallen aufgrund der Lage im Kernbereich des Knoblauchslandes;
- die Fläche am Europakanal kann aufgrund der Lärmproblematik zumindest nicht kurzfristig realisiert werden
- die im Bereich zwischen Strudelweg und Glockenstraße vorgeschlagene Bebauung ist aufgrund einer zurückliegenden Beschlusslage, die eine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes feststellt, ebenso abzulehnen
- wie eine vorgeschlagene Wohnbebauung des Sportplatzes in Poppenreuth.

Dagegen erscheint es aufgrund der prekären Lage auf dem Wohnungsmarkt durchaus gerechtfertigt, die in der Anlage 4 empfohlenen drei verbliebenen siedlungsnahen potenziellen Grundstücksangebote:

- **Gemarkung Poppenreuth, westlich Kreuzsteinweg**
- **Gemarkung Unterfarrnbach, Nähe Heidestraße**
- **Gemarkung Burgfarrnbach, Auf der Hut (Nähe Magnolienweg)**

einer näheren Untersuchung zu unterziehen.

Nachdem die im FNP dargestellten Wohnbauflächenpotenziale größtenteils aufgrund der fehlenden Zustimmung der Grundstückseigentümer baulich nicht weiter konkretisiert werden können, sollte der Fokus auf die o. g. Bereiche, bei denen die Eigentümer bereit sind der baulichen Entwicklungsabsicht zu folgen, gelegt werden.

Generell sollte die Stadt Fürth dann vor Beginn eines Verfahrens zur Aufstellung eines Bebauungsplanes von den jeweiligen Eigentümern die Flächen bzw. Flächenanteile im potentiellen Plangebiet ankaufen oder vertraglich sichern, um eine Realisierung des jeweiligen Baugebietes zu gewährleisten.

Bei einer Neuausweisung von Wohnbauflächen soll darüber hinaus auch geprüft werden, inwieweit im Gegenzug bisherige Wohnbauflächenpotenziale, die auch langfristig nicht realisierbar erscheinen, in Teilen zurückgenommen werden können. Bei der Betrachtung der zusammenhängenden Wohnbauflächenpotenziale im FNP wird in Anlage 1 für die Bereiche “Oberfürberg-Nord“ und “Auf der Fichte“ darauf hingewiesen, dass sich durchaus Teilflächen für eine Rückwidmung anbieten würden.

Abschließend soll erwähnt werden, dass im Bereich der Hans-Bornkessel-Straße / östlich des Sportgeländes des ASV Fürth auf einer ca. 1 ha großen - teilweise im städtischen Besitz – befindlichen Brachfläche bereits ein punktueller Flächennutzungsplanänderungsverfahren (mit paralleler Änderung eines hier bestehenden Bebauungsplanes) vom Stadtrat mehrheitlich (mit nur einer Gegenstimme) am 20.01.2016 eingeleitet wurde. Die im wirksamen Flächennutzungsplan als Grünfläche mit der Zweckbestimmung “Sportplatz“ ausgewiesene Fläche liegt seit Jahren ungenutzt brach; unter Berücksichtigung des derzeitigen hohen Wohnraumbedarfs sollen hier die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Geschosswohnungsbau geschaffen werden. Der Planbereich wurde nicht aufgelistet, da der Einleitungsbeschluss mit FNP-Änderungsbereich bereits am 03.03.2016 im Amtsblatt der Stadt Fürth veröffentlicht wurde.

Finanzierung:

Finanzielle Auswirkungen		jährliche Folgekosten	
☒ nein	☐ ja	☒ nein	☐ ja
Gesamtkosten €		€	
Veranschlagung im Haushalt			
☐ nein	☐ ja	Hst.	Budget-Nr.
		im	☐ Vwhh ☐ Vmhh
wenn nein, Deckungsvorschlag:			

Beteiligungen

II. BMPA / SD zur Versendung mit der Tagesordnung

III. Beschluss zurück an **Stadtplanungsamt**

Fürth, 27.06.2016

Unterschrift der Referentin bzw.
des Referenten

Stadtplanungsamt Thomas Siegle
