

I. Vorlage

- zur Beschlussfassung
 als Bericht

Gremium

Sitzungsteil

Datum

	bisherige Beratungsfolge	Sitzungstermin	Abstimmungsergebnis				
			einst.	mit Mehrheit		Ja-Stimmen	Nein-Stimmen
				angen.	abgel.		
1	Stadtrat	27.10.2010					
2							

Betreff

Antrag der SPD vom 17.12.2010 – Einschätzung des künftigen Wohnflächenbedarfs

Zum Schreiben/Zur Vorlage der Verwaltung vom
04.01.2011

Anlagen

1. Kartendarstellung der FNP-Wohnbauflächenpotentiale (>100 Einwohner)
2. Auflistung zusammenhängender Wohnbaulandpotentiale (>100 Einwohner) mit Darstellung der Größe, sowie der möglichen Wohneinheiten und Einwohnerzahl der jeweiligen Flächen

Beschlussvorschlag

Die Ausführungen des Baureferates werden zustimmend zur Kenntnis genommen.

Sachverhalt

Vor dem Hintergrund, eines schriftlichen Antrages der Bürgerinitiative "Rettet Fürberg e. V." wurden bereits in der Stadtratssitzung vom 27.10.2010 dem Stadtrat die im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächenpotentiale - die für die Errichtung von Einfamilienhausquartieren unterschiedlicher Dichte geeignet und bisher noch unbebaut sind – aufgezeigt.

Hierbei wurde darauf hingewiesen, dass die jeweiligen Dichtewerte nur Annäherungswerte sein können, da in nachgeordneten Bebauungsplanverfahren hierzu noch genaue Festsetzungen getroffen werden müssen und insofern noch erhebliche Abweichungen denkbar sind.

Die Auflistung wurde anlässlich des vorliegenden SPD-Antrags um Flächen für den Geschosswohnungsbau ergänzt. Größenmäßig herausragend sind hierbei neben dem auf Grundlage des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 467 mit 500 Wohneinheiten bebaubaren Tucher Areal, das sog. Park Carree in der ehemaligen W.O. Darby-Kaserne sowie das im FNP aufgezeigte Wohnbauflächenpotential "Am Kavierlein".

Auf FNP-Basis werden in der beiliegenden Kartendarstellung nunmehr 17 Potentialflächen mit einer hier möglichen Einwohnerzahl von ca. 6362 nachgewiesen.

Wie aus der tabellarischen Aufstellung ersichtlich, treten hinsichtlich einer kurzfristigen Realisierbarkeit in nahezu allen Potenzialflächen gravierende Probleme auf. Diese beziehen sich häufig auf die mangelnde Mitwirkungsbereitschaft einzelner Eigentümer, Probleme die im Zusammenhang mit der Aufgabe von häufig noch intensiv genutzten landwirtschaftlichen Flächen zu sehen sind oder aber auch häufig infolge schwer lösbarer Lärmschutzkonflikte begründet sind.

Die seitens der SPD nachgefragten möglichen Wohneinheiten und damit verbundenen Einwohnerzahlen lassen sich hinsichtlich der Realisierungschancen nicht nur aus o. g. Gründen nur vage prognostizieren. Vielmehr sind insbesondere Aussagen zur Abschätzung der Aktivierung von Wohnbauflächenpotentialen die für den Geschosswohnungsbau geeignet sind, kaum verlässlich möglich. Im Gegensatz zu Neubaumaßnahmen richtete sich die Nachfrage bei diesem Marktsegment häufig auf Sanierungsobjekte im Bestand (z. T erfolgt eine Umwandlung von Gewerbeobjekten in Wohnnutzungen).

Neubaumaßnahmen erfolgen weiterhin vorrangig in Wohnbauflächenpotentialen für Einfamilienhausgebiete. Hierdurch konnte bisher der Zuzug weiterer (junger) Familien gefördert und Bevölkerungsverluste infolge Abwanderungen vorgebeugt werden.

Bei der Betrachtung der im FNP dargestellten Wohnbauflächenpotentiale ist darauf hinzuweisen, dass diese Flächenausweisung auf einen FNP-Zeithorizont von ca. 15 Jahren abgestellt ist.

Seitens des Bayerischen Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung wurde im April 2010 - auf Grundlage einer regionalisierten Bevölkerungsvorausrechnung für Bayern, die bis in das Jahr 2028 reicht - ein demografisches Profil für die Stadt Fürth erstellt. Hierbei wird zum 31.12.2028 von einem Bevölkerungsstand von 120.000 ausgegangen. Diese positive Bevölkerungsentwicklung wird auch durch eine weitere aktuelle Untersuchung der "Bertelsmann-Stiftung" bestätigt.

Bereits im Jahr 2002 wurde seitens der Demographen bis zum Jahr 2020 ein überdurchschnittliches Wachstum für Fürth und ein Anstieg auf 120.000 Einwohner prognostiziert.

Diese optimistischen Prognosen erscheinen angesichts der Bevölkerungsentwicklung der vergangenen 10 Jahre durchaus realistisch (Oktober 1999-2009 + 4.058 Einwohner).

Bei der FNP-Gesamtfortschreibung 2006 wurde allerdings bei der Berechnung des Wohnbauflächenbedarfs der sog. "äußere Wohnbauflächenbedarf" (infolge Einwohnerzuwächse) noch außer Acht gelassen und unter Berücksichtigung der seinerzeit gegenüber zusätzlicher Bauflächenauseisungen im FNP-Verfahren geäußerten massiven Bedenken vielmehr davon ausgegangen, dass die Bevölkerungszahl über einen Zeitraum von 15 Jahren relativ konstant bleibt.

Die zusätzlich getroffenen Wohnbauflächenauseisungen wurden nur durch den sog. "inneren Wohnbauflächenbedarf" (d. h. den Ausdehnungsbedarf infolge der Verkleinerung der Haushalte und der damit einhergehenden Erhöhung des Wohnbauflächenbedarfs auf 44 m² Wohnfläche pro Kopf) begründet.

Der seitens der Statistiker bis zum Jahr 2028 prognostizierte Bevölkerungsanstieg sollte aus heutiger Sicht keinesfalls außer Acht gelassen werden. Zumal sich die anlässlich der FNP-Gesamtfortschreibung unterstellte Verfügbarkeit der Flächenpotenziale von 70% angesichts der o. g. Hindernisgründe insbesondere hinsichtlich einer kurzfristigen Realisierbarkeit als deutlich zu optimistisch erwiesen hat.

Aus Sicht des Baureferates sollte ein besonderer Wert auf ein kurzfristig verfügbares Bauflächenangebot für alle Segmente des Wohnungsbaus gelegt werden.

Finanzielle Auswirkungen		jährliche Folgekosten	
<input checked="" type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja
Gesamtkosten €		€	
Veranschlagung im Haushalt			
<input checked="" type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja	bei Hst.	Budget-Nr. im <input type="checkbox"/> Vwhh <input type="checkbox"/> Vmhh
wenn nein, Deckungsvorschlag:			
Zustimmung der Käm		Beteiligte Dienststellen:	
liegt vor:	<input type="checkbox"/> RA	<input type="checkbox"/> RpA	<input type="checkbox"/> weitere: <input type="checkbox"/>
Beteiligung der Pflegerin/des Pflegers erforderlich:		<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein
Falls ja: Pflegerin/Pfleger wurde beteiligt		<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein

II. OrgA/4-Dr zur Versendung mit der Tagesordnung

III. Ref. V – ZSt

Fürth, 04.01.2011

Unterschrift des Referenten

Sachbearbeiter/in: Herr Siegle

Tel.: 3327