Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: FB 5/053/2013/1

Beratungsfolge	Termin	
Bauausschuss	14.05.2013	öffentlich

Innenentwicklungspotenzial

Im Hinblick auf den demographischen und wirtschaftlichen Wandel muss speziell kleineren Orten im ländlichen Raum, zu denen auch Neunhof gezählt werden kann, besondere Aufmerksamkeit zukommen. Um den Ortsteil auch in Zukunft als attraktiven Wohn- und Wirtschaftsstandort zu sichern, müssen künftige Handlungsstrategien der Leerstandsproblematik und dem Erhalt eines charakteristischen Ortsbildes Rechnung tragen. Zudem ist bei der Entwicklung von Handlungsstrategien die im BauGB definierte Zielsetzung „Innen – vor Außenentwicklung“ zu berücksichtigen.

Deshalb wurde das Büro für Städtebau und Bauleitplanung Bamberg im Februar 2012 beauftragt, die vorhandenen Innenentwicklungspotenziale im Ortsteil Neunhof zu untersuchen. In mehreren Ortsbegehungen wurden Gebäudenutzungen, Hauptgebäude, Geschosshöhen, Baulücken, Leerstände sowie Teilleerstände ermittelt und mit den Daten des Einwohnermeldeamtes abgeglichen. Auf der Basis der erfassten und analysierten Daten wurden leerstehende und leerstandsbedrohte Wohngebäude sowie Baulücken kartiert und für einige Teilbereiche Handlungsempfehlungen zur weiteren Vorgehensweise entwickelt.

Die Erhebung mit Stand Okt. 2012 ergab 13 Baulücken im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes mit insgesamt ca. 9800 m² sowie drei Baulücken nach § 34 BauGB mit insgesamt ca. 3.600 m². Daneben wurden neun leerstehende Hauptgebäude, in neun Hauptgebäuden Teilleerstände und elf Gebäude mit Leerstandsrisiko (ausschließlich bewohnt durch Personen über 75 Jahre) erfasst.

In einem weiteren Schritt wurde die Bevölkerungsentwicklung untersucht und eine Prognose für den Wohnraumbedarf bis zum Jahr 2030 erstellt. Bis 2020 wird ein geringer Bedarf von ca. 5 Wohneinheiten (ca. 680 m² Geschossfläche) prognostiziert. In den Folgejahren kommt es zu einem starken Überangebot an Wohneinheiten.

Die Analyse hat gezeigt, dass in Neunhof umfangreiche Potenziale der Innenentwicklung vorliegen. Mit einem Leerstandsquotient von ca. 4,9 % und einem Risikoquotienten von ca. 3,5 % (leerstandsgefährdete Gebäude) weist der Ort Defizite auf, die sich aber im Vergleich mit anderen Kommunen im Mittelfeld bewegen.

Wohnraumpotenziale ergeben sich aus ganz oder teilweise leerstehenden sowie leerstandsgefährdeten Gebäuden. Einen weiteren Aspekt stellt die hohe Anzahl der Baulücken dar, die fast ausschließlich in den Wohngebieten am Ortsrand liegen.

Die Ergebnisse der Bevölkerungs- und Wohnbedarfsprognose zeigen, dass in Neunhof in Zukunft ein Überangebot an Wohnraum bestehen wird. Hier gilt es einen Fokus auf die Innenentwicklung zu legen und eine Aktivierung von qualitativen Wohnraum in heutigen und künftigen Leerständen des Altortes anzustreben. Die Verwaltung rät von einer Ausweisung neuen Baulandes ab und schlägt vor, die Darstellung der Wohnflächenreserve im Flächennutzungsplan zu reduzieren.

Der vollständige Bericht kann unter
www.lauf.de/download/Innenentwicklungspotenzial_Neunhof.pdf

Benutzername: download
Passwort:Fai3iegh

eingesehen werden.

In einer Ortsbegehung der Verwaltung zusammen mit Herrn Stadtrat Kern wurden Ende Dezember die Daten nochmals überprüft und inzwischen einige Veränderungen in Neunhof festgestellt. Bemerkenswert sind dabei drei Verkäufe von leerstehenden Gebäuden, eine Neubaumaßnahme zur Nachverdichtung sowie ein Bauantrag auf dem letzten freien Baugrundstück „Am Hausacker“. Aktuell liegt zudem der Abbruchantrag für die Gebäude auf dem Grundstück „Steinbruchstr. 6“ vor.

Diese Veränderungen belegen, dass –ohne die Einschätzung der Gesamttendenz zu verändern und unter Beibehaltung der allgemeinen Handlungsempfehlungen – der Grundstücks- und Immobilienmarkt in Neunhof eine positive Nachfrage aufweist.

Die Verwaltung kontaktiert zurzeit die Eigentümer von Baulücken oder Grundstücken mit Nachverdichtungspotenzial um künftige Nutzungsabsichten (Eigenbedarf, Verkauf) und deren Realisierungszeitraum abzufragen sowie Planungsalternativen aufzuzeigen, um durch Anregen der Innenentwicklung den Bedarf für den Nachwuchs in Neunhof zeitnah decken zu können.

Beschlussvorschlag:

1. Der Bauausschuss nimmt die vorliegende Untersuchung über die
Wohnraumversorgung
– Analyse, Prognose und Potenziale der Innenentwicklung Neunhof
zustimmend zur Kenntnis.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, auf der Grundlage der vorliegenden Untersuchung die baulichen Möglichkeiten der Innenentwicklung nachfrageorientiert, unter Berücksichtigung des demografischen Wandels und der Flächenschonung im Außenbereich zu fördern und die Bürgerinnen und Bürger von Neunhof über die Ergebnisse der Untersuchung zu informieren.

Lauf a.d. Pegnitz, 08.05.2013
Stadt Lauf a.d. Pegnitz
Fachbereich 5
i.A.

Lorenz