

Landeshauptstadt Magdeburg

Stellungnahme der Verwaltung

Stadtamt	Stellungnahme-Nr.	Datum
61	S0318/02	11.11.2002
zum Antrag Nr. A0114/02 d. Frau/Herrn/Fraktion SPD-Ratsfraktion der Landeshauptstadt Magdeburg, v.01.10.2002		Datum der Genehmigung 11.12.2002
		Genehmigungsvermerk OB, gez. Dr. Trümper
Bezeichnung Mittelfristiger Bedarf an Flächen für den individuellen Wohnungsbau	Dezernenten VI	
Verteiler	Sitzungstermin	
Der Oberbürgermeister	10.12.2002 8:00	
Ausschuss f. Stadtentw., Bau und Verkehr	16.01.2003 17:00	
Stadtrat	06.02.2003 14:00	

Analyse der Nachfragesituation anhand der erteilten Baugenehmigungen

Als Folge von massiven Arbeitsplatz- und Bevölkerungsverlusten hat sich der Bedarf am Wohnungsmarkt grundsätzlich geändert.

Es wird die Funktionsfähigkeit des Wohnungsmarktes beeinträchtigt und es gehen negative Impulse auf die Stadtentwicklung aus. Stadumbau wird zur zentralen Herausforderung.

Zwischen 1995 und 1998 hat sich das Wohnraumangebot in Magdeburg vorwiegend durch Wohnungsneubau um rund 5.750 Wohnungen auf rund 145.000 Wohnungen erhöht. Davon stehen ca. 30.000 WE z.Zt. leer.

In den letzten Jahren wurden zahlreiche Baulücken in innerstädtischen Stadtteilen geschlossen und Brachen revitalisiert (z.B. der Bereich in Buckau, Bleckenburgstr.). Andererseits wurden neue Baugebiete für die stark nachgefragten Einfamilienhäuser erschlossen.

Aufgrund der rückläufigen Einwohnerentwicklung werden immer weniger Wohnungen benötigt, dies spiegelt sich auch in der Statistik zu den Anträgen des individuellen Wohnungsbaus wider:

1997 - 495

1998 - 618

1999 - 699

2000 - 441

2001 - 435

2002 (Januar bis Oktober) - 396 Eigenheime.

(Quelle: Bauordnungsamt)

Prognose der Bevölkerungsentwicklung im erwerbsfähigen Alter

Der künftige Wohnraumbedarf hängt von dem Sparverhalten, dem Wohlstand, der Altersvorsorge und insbesondere von der Entwicklung der Bevölkerung ab.

Die Bevölkerungsentwicklung in der Landeshauptstadt Magdeburg ist seit 1990 stark rückläufig. Der Bevölkerungsrückgang von 279.000 Einwohnern im Jahr 1990 auf 230.000 Einwohner im Jahr 2001 (aktuell: September 2002 – 228.251 Einwohner) ist auf Folgendes zurückzuführen:

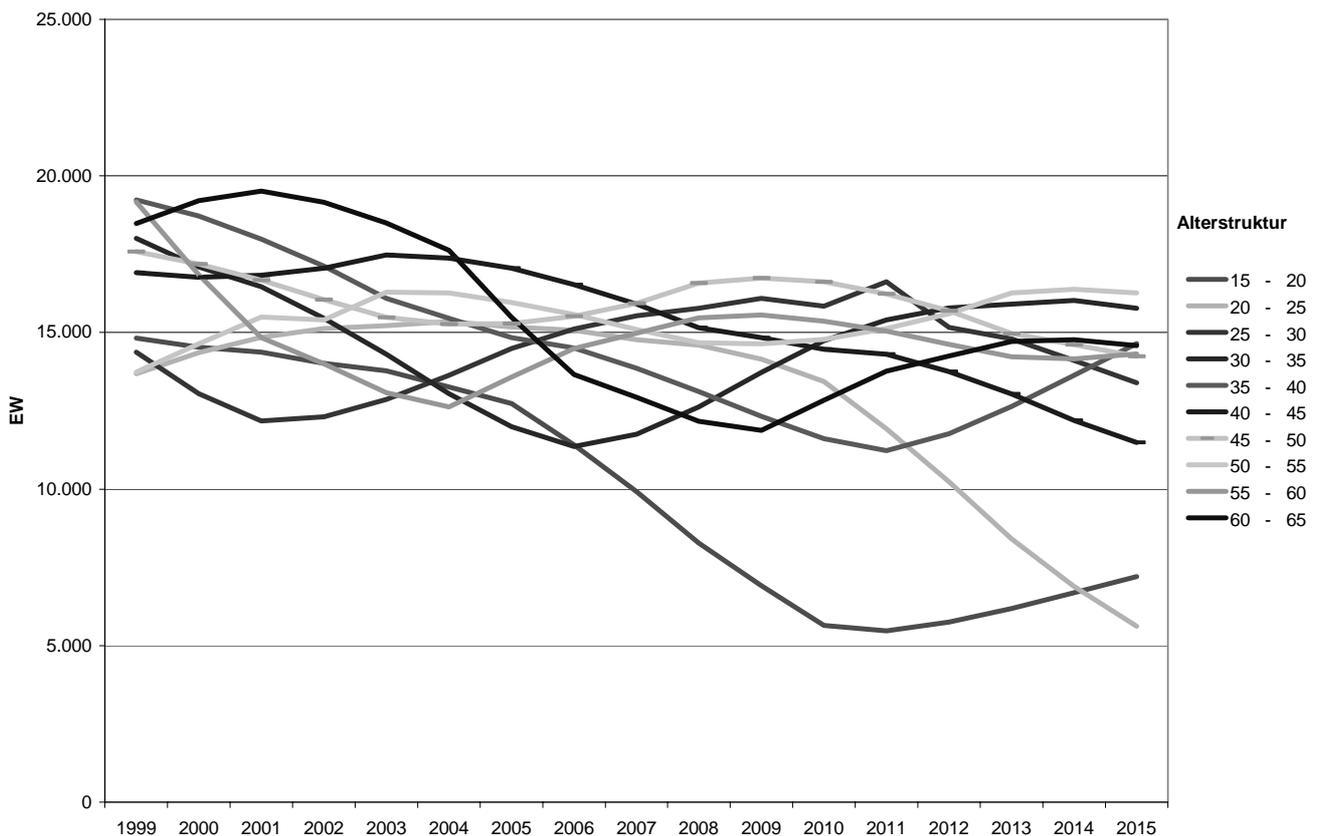
- Arbeitsplatzorientierte Abwanderung in die alten Bundesländer,
- Abwanderung aus dem Zentrum in die umliegenden Gemeinden,
- rückläufige Geburtenrate wegen wirtschaftlicher Unsicherheit und den veränderten individuellen Lebenszielen der Einwohner nach 1990. Die Geburtenrate liegt z.Zt. in Magdeburg bei 1,3, für eine konstante Bevölkerungszahl müsste der Wert bei 2,1 liegen.

Die arbeitsplatzorientierte Abwanderung und die rückläufige Geburtenrate führen zu einer stark verminderten Zahl der Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter. Als aktuelle Grundlage für Aussagen zur Bevölkerungsentwicklung steht die 2. Regionalisierte Bevölkerungsprognose 1999 – 2015, deren Basisjahr 1999 ist, zur Verfügung.

In der Gruppe der Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter (15 bis 65 Jahre) wird ein Rückgang von 165.982 Einwohnern im Jahr 1999 auf 127.539 Einwohner im Jahr 2015 prognostiziert. Das entspricht im Durchschnitt ca. 23 %. Besonders stark betroffen ist die Altersgruppe der 20 – 25 Jährigen mit einer Verminderung von 13.680 auf 5.624 Einwohnern (59%) und der 15 – 20 Jährigen mit einer Verminderung von 14.825 auf 7.206 Einwohnern (51 %). Lediglich in der Altersgruppe der 50-55 Jährigen ergibt sich eine vom Saldo aus gesehen "positive" Entwicklung mit einer Zunahme von 13.731 auf 16.261 Einwohnern (18%).

Damit zeichnet sich deutlich ab das die Überalterung der Bevölkerung zunimmt und analog der Anteil der Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter rückläufig ist und das mit einer steigenden Tendenz.

Darstellung der Altersstruktur



Auslastungsgrad der ausgewiesenen Bebauungsplan-Gebiete

Der erreichte Auslastungsgrad der ausgewiesenen Bebauungspläne (Rechtskraft bzw. Planreife) liegt bei 46 %, wenn man die Summe aller in Realisierung befindlichen Bebauungspläne betrachtet (3180 Parzellen, davon 1713 noch freie Parzellen).

Dabei ist der Stand der Realisierung der einzelnen Bebauungspläne sehr unterschiedlich. Der Auslastungsgrad ist davon abhängig, seit wann für die jeweiligen Bebauungspläne Baurecht besteht. Daneben spielen Kriterien wie die Lage, Grundstückspreise und der Stand der Erschließung eine wesentliche Rolle.

Potential der in Aufstellung befindlichen Bebauungspläne (kurzfristige Schaffung von Baurecht)

In der beiliegenden Übersicht sind die Bebauungspläne, die sich noch in Aufstellung befinden, in zwei Gruppen eingeteilt. Einerseits die Bebauungspläne, bei denen Baurecht kurzfristig geschaffen werden kann. Diese Pläne sind großteils im Vorentwurfs- oder Entwurfs-Stadium, die notwendigen Erschließungsverträge werden z.T. schon verhandelt. Durch diese Bebauungspläne können kurzfristig ca. 1050 bis 1100 Baugrundstücke für individuellen Wohnungsbau ausgewiesen werden.

Daneben gibt es Bebauungspläne, bei denen erst mittel- bis langfristig mit der Schaffung von Baurecht zu rechnen ist. Aufgrund unterschiedlicher Probleme ist eine kurzfristige Umsetzung dieser Bebauungspläne nicht zu erwarten. Neben Konflikten aufgrund von Schallschutz oder Altlasten betrifft dies vor allem Bebauungspläne, für die es keinen Erschließungsträger gibt. In diesen Bebauungsplänen könnten ca. 1690 Grundstücke für individuellen Wohnungsbau ausgewiesen werden.

Folgekosten für öffentliches Grün und Straßenunterhaltung

Die Folgekosten für öffentliche Grünflächen und Straßenunterhaltung werden aufgrund von Durchschnittswerten ermittelt. In der Anlage sind für die Bebauungspläne, die sich in Realisierung befinden, die jährlichen Folgekosten aufgeführt.

Für die Bebauungspläne von Beyendorf / Sohlen existieren keine Berechnungen zu den entstehenden Folgekosten.

Die in der Anlage angegebenen Kosten beziehen sich, soweit nichts anderes vermerkt ist, auf den gesamten Bebauungsplan. Bei einer abschnittswisen Realisierung ist es möglich, dass ein Teil der öffentlichen Flächen bereits fertiggestellt und an die Stadt übergeben ist. Das würde bedeuten, dass die Stadt jetzt schon einen Teil der angegebenen Folgekosten trägt.

Flächen für den individuellen Wohnungsbau im Innenbereich (§ 34 BauGB)

Neben den Bauflächen, die in Bebauungsplänen ausgewiesen werden, ist individueller Wohnungsbau in vielen Bereichen der Stadt nach § 34 BauGB zulässig (Bauen im Innenbereich). Diese Nachverdichtung von bestehenden Wohngebieten hat i.d.R. den Vorteil, dass die Baugrundstücke bereits erschlossen sind, es entstehen für die Stadt keine zusätzlichen Kosten. Die Nachverdichtung führt zu einer besseren Ausnutzung der vorhandenen Infrastruktur.

Das Potential an bebaubaren Flächen im Innenbereich (Baulücken) ist nicht abschätzbar.

Fazit

Auch in Zukunft wird die Anzahl der Baugenehmigungen im Bereich des Einfamilienhausbaus rückläufig sein. Neben sinkenden Einwohnerzahlen wird langfristig die geänderte Altersstruktur die Nachfrage an Bauland sinken lassen. Zudem zeichnet sich auch im Bereich des individuellen Wohnungsbaus eine Sättigung des Marktes ab. Die Kürzung der Eigenheimzulage wird zu einer weiteren Reduktion der Bautätigkeit in diesem Bereich führen.

Geht man davon aus, dass die Antragszahlen für individuellen Wohnungsbau auf jährlich ca. **300 Stück** sinken, besteht bei einer Bruttowohnbaudichte von **20 WE/ha** ein jährlicher Flächenbedarf von 15 ha Bruttobaufläche für den individuellen Wohnungsbau.

Die Zahl von 1713 freien Parzellen in den vorhandenen Bebauungsplan-Gebieten und das Potential von ca. 1050 - 1100 Baugrundstücken, für die kurzfristig Baurecht geschaffen werden kann, zeigt, dass in der Landeshauptstadt Magdeburg ein Überangebot für individuellen Wohnungsbau vorhanden ist, wenn man das gesamte Stadtgebiet betrachtet.

Faktisch konzentriert sich dieses Überangebot im Südwesten der Stadt, wo einige Bebauungsplangebiete schlecht angenommen werden. In anderen Stadtteilen z.B. im Norden besteht aber noch Nachfrage nach Flächen für den individuellen Wohnungsbau. Das Überangebot an Bauland für individuellen Wohnungsbau im Südwesten der Stadt ist aufgrund der geänderten wirtschaftlichen Lage und der veränderten demografischen Entwicklung entstanden. Daneben spielt auch die Lage der Flächen und der Baupreise eine Rolle.

Für die Bauleitplanung der Stadt sollten sich hieraus folgende Konsequenzen ergeben:

1. Auf die neue Ausweisung **großer** Wohnbauflächen **im Außenbereich** sollte in Zukunft verzichtet werden, zumal durch den Abriss von Geschosswohnungen gut erschlossene Flächen frei werden, die nachgenutzt werden können.
2. Die bestehenden und in Aufstellung befindlichen Bebauungspläne sollten überprüft werden, ob unter den geänderten Bedingungen weiterhin an den Planungszielen festgehalten werden kann. Hierbei ist im Einzelfall zu prüfen, ob bei einer Aufhebung des Bebauungsplanes bzw. des Aufstellungsbeschlusses Schadensersatzansprüche gegenüber der Stadt entstehen.
3. Es wird vorgeschlagen, einzelne rechtskräftige Bebauungspläne, für die es keinen Erschließungsträger gibt, wieder aufzuheben (z.B. 349-1 „Osterweddingener Straße“).
4. Daneben sollten Aufstellungsbeschlüsse aufgehoben werden, wo eine Weiterführung des Verfahrens unter den geänderten demographischen Voraussetzungen nicht mehr sinnvoll erscheint (z.B. nicht realisierte Flächen des B-Plans Nr. 354-1 „Frankefelde“, 253-3 Margarethenhof“, 266-1 „Neugrünberg“).
5. Es sollte geprüft werden, ob man bestimmte Bebauungsplanverfahren ruhen lässt und erst zur Satzung bringt, wenn wieder Bedarf an Bauland für individuellen Wohnungsbau besteht
6. Amt 68 schlägt vor, keine neuen städtebaulichen Verträge für die Erschließung von Bauland im Außenbereich abzuschließen. Städtebauliche Verträge sollten begrenzt sein auf Konversionsflächen, freiwerdende Flächen im Rahmen des Stadtumbaus Ost und nicht erschlossene Splitterflächen im Innenbereich.
7. Durch den geplanten Straßenausbau in „Ostelbien“ wird sich in diesen Gebieten der Siedlungsdruck verstärken. Es besteht die Gefahr, dass in Folge des Straßenausbau Gartenland mit nur vereinzelter Wohnnutzung zu Bauland umgenutzt wird. Hier müsste im Einzelfall genau geprüft werden, wo durch den Bau von Straßen und Kanalisation Wohnnutzung ermöglicht oder gefestigt wird. Die Schaffung von Baurecht durch Straßenausbau sowie die Neuausweisung von Bebauungsplänen ist in „Ostelbien“ besonders problematisch aufgrund der Hochwasser- und Grundwasserprobleme.
8. In Einzelfällen wird auch weiterhin die Ausweisung von kleineren Baugebieten im unbepflanzten Innenbereich erforderlich sein. Solche Bebauungspläne dienen zur Abrundung vorhandener städtebaulicher Strukturen und sind für die städtebauliche Ordnung i.S. des § 1

BauGB erforderlich. In einigen Stadtteilen besteht weiterhin ein Bedarf an Bauland für individuellen Wohnungsbau [z.B. im Norden (Schöppensteg)]. Daher sollte bei der Neuausweisung von Bauflächen insbesondere die Lage der Gebietes berücksichtigt werden.

9. Neues Baurecht durch Bebauungspläne oder durch den Ausbau von Straßen sollte nur dort geschaffen werden, wo ausreichend Infrastruktur (Kindergärten, Schulen, ÖPNV) vorhanden ist. Andernfalls muss neue Infrastruktur geschaffen werden, während gleichzeitig in anderen Bereichen der Stadt vorhandene Einrichtungen aufgrund fehlender Einwohner nicht mehr wirtschaftlich betrieben werden können. Hierdurch ließen sich auch Folgekosten für die Stadt reduzieren.

Es ist davon auszugehen, dass auch weiterhin ein erheblicher Teil der Einfamilienhäuser durch Nachverdichtung im Innenbereich entsteht. Wie groß dieser Anteil ist, kann nicht ermittelt werden, da die statistische Erfassung des Bauordnungsamtes nicht Baugenehmigungen nach § 34 BauGB (Innenbereich) und Baugenehmigungen nach § 30 und 33 BauGB (im Geltungsbereich von Bebauungsplänen) unterscheidet. Für zukünftige Bedarfsermittlungen wäre es hilfreich, wenn die statistische Erfassung der Bauanträge getrennt nach Innenbereich und B-Plan-Gebieten erfolgt.

Mitzeichnung

Amt 63 :.....

Amt 66 :.....

Amt 68:.....

Werner Kaleschky
Beigeordneter für Stadtentwicklung,
Bau und Verkehr

Bearb.:Frau Mai	Tel.: 540 5326
Frau Radike	Tel.: 540 5327
Frau Schäferhenrich	Tel.: 540 5394

Scanneranlagen