



Bezirksregierung Arnberg

Geschäftsstelle des Regionalrates

E-Mail-Adresse: geschaeftsstelle.regionalrat@bezreg-arnsberg.nrw.de

Tel.: 02931/82-2341, 2324 oder 2306 Fax: 02931/82-46177

Regionalratssitzung am:	27.09.2012	Vorlage:		14/03/12
Vorberatung in:	PK... <input type="checkbox"/>	SK... <input checked="" type="checkbox"/>	VK... <input type="checkbox"/>	REK... <input type="checkbox"/>
TOP 2 b:	Schwerpunktthema: Demographie Empirica-Gutachten – weiteres Vorgehen <ul style="list-style-type: none">• Information			
Berichterstatter:	Abteilungsdirektor Aßhoff			
Bearbeiter:	Regierungsbaudirektor Möller Regierungsbeschäftigter Neitzel			

Beschluss

Der Regionalrat beschließt einstimmig:

Der Regionalrat nimmt die Information zur Kenntnis.



Bezirksregierung Arnberg

Geschäftsstelle des Regionalrates

E-Mail-Adresse: geschaeftsstelle.regionalrat@bezreg-arnsberg.nrw.de

Tel.: 02931/82-2341, 2324 oder 2306 Fax: 02931/82-46177

Regionalratssitzung am:	27.09.2012	Vorlage:		14/03/12
Vorberatung in:	PK... <input type="checkbox"/>	SK... <input checked="" type="checkbox"/>	VK... <input type="checkbox"/>	REK... <input type="checkbox"/>
TOP 2 b:	Schwerpunktthema: Demographie Empirica-Gutachten – weiteres Vorgehen <ul style="list-style-type: none">• Information			
Berichterstatter:	Abteilungsdirektor Aßhoff			
Bearbeiter:	Regierungsbaudirektor Möller Regierungsbeschäftigter Neitzel			

Beschlussvorschlag:

Der Regionalrat nimmt die Information zur Kenntnis.

1. Einleitung

Der Regionalrat hat in seiner Sitzung am 27.03.2012 festgehalten, dass hinsichtlich möglicher Konsequenzen aus dem Vortrag von Herrn Daams zum Thema „Empirica-Gutachten“ weiterer Beratungs- und ggf. Handlungsbedarf besteht (s. Niederschrift und Vorlage 02/01/12). Darüber hinaus wurde der Wunsch nach genaueren Erkenntnissen und Möglichkeiten des Gegensteuerns geäußert.

In diesem Zusammenhang ist es aus Sicht der Bezirksregierung wünschenswert, eine Fortschreibung des Gutachtens sowie eine Evaluierung der bisherigen Erkenntnisse und Prognosen anhand aktueller Entwicklungen vorzunehmen. Dies sollte nach der Veröffentlichung der Ergebnisse des aktuellen Zensus ab 2013 auf der Grundlage einer belastbaren Datenbasis geschehen. Die Bezirksregierungen könnten diese landesweite Analyse für ihre Teilräume durch die Berücksichtigung regionaler Entwicklungen und Besonderheiten differenziert ergänzen.

Die wichtigsten Schlussfolgerungen, die bisher aus dem Empirica-Gutachten gezogen werden können, sind die Notwendigkeit der Erstellung und Umsetzung kommunaler Handlungskonzepte im Bereich Wohnen und der Anpassung bestehender Förderstrategien. Die Landes- und Regionalplanung kann konkret durch die Steuerung der Flächenentwicklung Einfluss auf den Wohnungsmarkt nehmen.

2. Handlungsmöglichkeiten auf kommunaler Ebene

Das seinerzeitige Ministerium für Bauen und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen hat bereits mit der im Jahr 2007 veröffentlichten Broschüre „Entscheidungshilfe Kommunale Handlungskonzepte ‚Wohnen‘“ und einer darauf aufbauenden Broschüre „Kommunale Handlungskonzepte ‚Wohnen‘ – Ideen und Beispiele“

(<http://www.mbwsv.nrw.de/wohnen/wohneninderStadt/index.php>)

auf die Bedeutung von dialogorientierten Prozessen in der kommunalen Wohnungspolitik hingewiesen und sich verpflichtet „im Rahmen der Wohnraumförderung zusätzliche Mittel für Maßnahmen in Kommunen mit wohnungspolitischen Handlungskonzepten“ vorzuhaltten „und auch eine mittelfristige Finanzierung entsprechender Vorhaben über mehrere Programmjahre“ zuzusichern.

Auch im Rahmen des Forums ‚Kommunale Wohnungsmarktbeobachtung‘ haben sich die darin zusammengeschlossenen Kommunen mit dem Thema befasst und die Ergebnisse in einer Informationsbroschüre zusammengefasst

[\(http://wohnungsmarktbeobachtung.de/komwob/erfahrungsaustausch/arbeitsgruppen/ag-konzepte/material/kommunale-konzepte/kommunale-Erfahrungen-AG-Konzepte-Bericht/\)](http://wohnungsmarktbeobachtung.de/komwob/erfahrungsaustausch/arbeitsgruppen/ag-konzepte/material/kommunale-konzepte/kommunale-Erfahrungen-AG-Konzepte-Bericht/).

Beispiel: Stadt Arnsberg

Die Stadt Arnsberg befasst sich – ausgelöst durch Wanderungsverluste – seit einigen Jahren mit Anpassungsstrategien des lokalen Wohnungsmarktes an die Anforderungen des demographischen Wandels und mit den veränderten Anforderungen der Nachfrager. In ihrer Ratsvorlage – Bericht 2011 Zukunft „Wohnen in Arnsberg“ – werden die Zielsetzungen und Handlungsfelder formuliert:

- 1) Vernetzung der Beteiligten am Wohnungsmarkt
 - 2) Kommunale Wohnungsmarktbeobachtung
 - 3) Profilierung Arnsbergs als Wohnstandort
 - 4) Veränderung der Stadtstruktur und Wohnungsteilmärkte
 - 5) Angebote für unterschiedliche Nachfragegruppen
-
- 1) Die Vernetzung der Beteiligten umfasst sowohl die Fachdienste innerhalb der Verwaltung als auch die Wohnungswirtschaft und die Privatanbieter. Bisher wurden neben „Runden Tischen“ und Foren auch „Eigentümercircles“ initiiert, die sich insbesondere mit Fragen der Imageverbesserung und Attraktivitätssteigerung befassen. Zur Aktivierung und Qualifizierung der Privatanbieter, die immerhin 80 % des Arnsberger Wohnungsmarktes darstellen, beteiligt sich die Stadt in Zusammenarbeit mit Haus & Grund Neheim-Hüsten e. V. an dem Forschungsvorhaben ‚KiQ‘ – Kooperation im Quartier Hüsten-Mitte im Rahmen des Forschungsprogramms Experimenteller Wohnungs- und Städtebau (ExWoSt) mit privaten Eigentümern zwecks Wertsicherung innerstädtischer Immobilien.
 - 2) Im Rahmen der kommunalen Wohnungsmarktbeobachtung, welche landesweit für rd. 35 Städte durch die NRW-Bank koordiniert wird, werden die für den lokalen Markt relevanten Daten zusammengeführt. Eine Analyse der Wohnungsangebote in den Medien und eine Befragung der Akteure des heimischen Wohnungsmarktes liefern weitere Informationen, die in einen regelmäßig erscheinenden Wohnungsmarktbericht einfließen.
 - 3) Profilierung des Wohnstandortes bedeutet in Arnsberg, im Rahmen von Präsentationen die Standort- und Lagequalitäten der Stadt, welche sich von denen der Nachbarstädte abheben, potenziellen Nachfragern bekannt zu machen. Dabei wird die Messe „Bauen & Wohnen“ genutzt, aber auch eine Broschüre für pendelnde Mitarbeiter an große Betriebe

be verteilt. Im Internet werden sich demnächst umfassende Informationen zu allen Wohngebieten (Neubau-, aber auch Bestandsgebiete) abrufen lassen. Detailinformationen zu Baugrundstücken lassen sich in einem Wohnbaulückenkataster bereits jetzt abrufen.

- 4) Zur Veränderung der Stadtstruktur und der Wohnungsteilmärkte entwirft die Stadt Arnsberg sowohl Strategien für die Ausweisung neuer Wohnbauflächen als auch für den Umgang mit dem Bestand. Im Rahmen des Flächenmanagements der Landesarbeitsgemeinschaft Agenda 21 NRW e. V. soll der Wohnbauflächenverbrauch deutlich reduziert werden. Dies wird über ein kontinuierliches Monitoring nachgehalten. Dabei hat die Innenentwicklung im Verhältnis 3:1 Vorrang vor der Außenentwicklung. Gleiches gilt für das Verhältnis von Zentren und Dörfern. An Neubaugebiete werden hohe Anforderungen hinsichtlich der Lage und Bauqualität gestellt. Im Rahmen eines weiteren ExWoSt-Forschungsprojektes wird erprobt, wie Aspekte der Baukultur stärker in die Praxis eingebunden werden können. Im Bestand werden Quartiere als Stadtumbaugebiete festgelegt, um über geeignete Maßnahmen eine Quartiersaufwertung einleiten zu können. Schließlich hat die Stadt Arnsberg das Ziel, Einfamilienhäuser der 1950er bis 1970er-Jahre für zukünftige Nutzungen zu qualifizieren. Ein Forschungsvorhaben im Auftrag der Wüstenrot-Stiftung durch das Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung NRW (ILS NRW bzw. ILS gGmbH) hat die Anpassungsfähigkeit dieser Bestände an die veränderte Nachfrage an drei Arnsberger Baugebieten untersucht.
- 5) Angebote für unterschiedliche Nachfragegruppen sollen durch Impulsgebung für die Gründung von Baugemeinschaften und die Bildung innovativer Wohnprojekte, aber auch durch Beratungsangebote für Vermieter und die verstärkte Förderung nachfragegerechten Wohnraums geschaffen werden.

3. Aktivitäten der Regional- und Landesplanung

Die Regional- und Landesplanung befasst sich – anders als das Empirica-Gutachten – mit Siedlungsflächen und nicht mit Wohnungen. Wohnungsbestand und Wohnungsbedarf sind allerdings Rechengrößen, die bei der Berechnung von Siedlungsflächenbedarfen Zwischenschritte darstellen. Der von der empirica ag postulierte qualitative Wohnungsbedarf bei gleichzeitigem Wohnungsleerstand wird bisher in der regionalplanerischen Flächenbedarfsberechnung nicht berücksichtigt. Gemeinden mit hohem qualitativem Bedarf sollten in erster Linie auf die in der Regel umfangreichen Reserveflächen im vorhandenen Siedlungskörper zurückgreifen.

Theoretisch könnte ein qualitativer Wohnungsbedarf durch die Einarbeitung entsprechender Quoten in die Bedarfsberechnung berücksichtigt werden (hier stellt sich die Frage einer validen Datengrundlage, die auch die empirica ag nicht liefert), dieses Vorgehen widerspräche jedoch dem Leitbild einer flächensparenden Siedlungsentwicklung sowie den davon abgeleiteten Grundsätzen und Zielen der Raumordnung und Landesplanung. Als Schlussfolgerung aus dem Empirica-Gutachten kann deshalb vor allem die Aufforderung an die Kommunen gezogen werden, sich intensiv um eine bauliche Innenentwicklung und die Aufwertung des Bestandes zu bemühen. Die Regional- und Landesplanung zielt – entsprechend ihrer Aufgabenstellung – in die gleiche Richtung.

3.1 Aktivitäten der Landesplanung

- Landesentwicklungsplan NRW (LEP)

Der LEP sollte ursprünglich als neuer Gesamtplan (Zusammenführung des bisherigen LEP und des am 31.12.2011 ausgelaufenen Gesetzes zur Landesentwicklung – Landesentwicklungsprogramm, LEPro) fortgeschrieben werden. Da sich in verschiedenen Sachbereichen inhaltliche Abstimmungsprobleme ergaben, wurde dieses Ansinnen zunächst zurückgestellt. Für den Bereich großflächiger Einzelhandel wurde allerdings ein sachlicher Teilplan vorgezogen, um für diesen Sachbereich zeitnah neue Zielvorgaben zu erhalten (s. a. Vorlage 17/03/12).

- Weiterentwicklung des Siedlungsflächenmonitorings

Die Landesplanungsbehörde hat das Ziel, gemeinsam mit den Regionalplanungsbehörden das dort praktizierte Siedlungsflächenmonitoring fortzuentwickeln und zu vereinheitlichen. Hierzu werden u. a. in einer Arbeitsgruppe die Möglichkeiten erörtert, mittelfristig zu einer gemeinsamen und vergleichbaren Vorgehensweise zu kommen. Es ist vorgesehen, dass dieses ab 2013 auf der Grundlage eines Erlasses erfolgen soll, der die zu erhebenden Mindeststandards beschreibt.

- Weiterentwicklung der Methoden zur Ermittlung des Flächenbedarfs in Regionalplänen

Ein weiterer Baustein ist die Überarbeitung der in der Regionalplanung verwandten Methoden zur Flächenbedarfsberechnung. Die seit Jahrzehnten eingesetzten Rechenmodelle sollen aufgrund der veränderten demographischen und ökonomischen Rahmenbedingungen weiterentwickelt werden, um auch künftig realistische Bedarfszahlen zu liefern.

Als gemeinsame verbindliche Grundlage für das künftige Vorgehen hat Herr Prof. Dr.-Ing. Dirk Vallée im Auftrag der Staatskanzlei ein Gutachten erarbeitet. Im Rahmen der Erarbeitung wurden Expertengespräche, u. a. auch mit allen Regionalplanungsbehörden, geführt. Die Arbeiten wurden zudem von einem Projektbeirat begleitet. Anfang dieses Jahres wurde der Entwurf eines Abschlussberichtes vorgelegt, zu dem sich einige Beteiligte kritisch äußerten. Überwiegend wurde allerdings der Ansatz des Gutachters unterstützt und die vorgeschlagene Weiterentwicklung als geeignet angesehen, die künftige Siedlungsentwicklung bedarfsgerecht zu steuern und dem Ziel einer sparsameren Flächeninanspruchnahme gerecht zu werden. Aktuell sollen vom Gutachter am Beispiel der Fortschreibung des Regionalplanes Düsseldorf die Ergebnisse überprüft werden.

3.2 Aktivitäten der Regionalplanung

- Die Zielsetzungen der Regionalplanung werden fortgeschrieben.

Folgende Ziele des aktuellen Regionalplanes Arnsberg, Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis haben bei der geordneten räumlichen Gesamtentwicklung der Siedlungsstruktur einen besonderen Stellenwert:

In Ziel 2 werden die übergreifenden Planungsziele für den Siedlungsraum zusammengefasst:

- Leitvorstellung dezentrale Konzentration – Entwicklung auf die gemeindlichen Siedlungsschwerpunkte konzentrieren
- Qualifiziertes Siedlungsflächenmonitoring als Grundlage
- Bedarfsgerechte Entwicklung der Siedlungsstruktur (räumlich und zeitlich gestaffelt)
- Vorrang für die bauliche Innenentwicklung und Verdichtung, das Auffüllen von Baulücken hat Vorrang vor der Inanspruchnahme neuer Flächen
- Entwicklung von Siedlungen in Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereichen (über den ortsansässigen Bedarf hinaus) nur bei vorhandener Infrastrukturausstattung

In Ziel 5 (Umsetzung der Allgemeinen Siedlungsbereiche) wird bestimmt, dass die durch die Bauleitplanung zu sichernden Wohn- und Mischbauflächen am nachweisbaren aktuellen Bedarf zu bemessen sind. Es ist Vorsorge für ein ausreichendes und vielfältiges Angebot an Wohnbauflächen für unterschiedliche Ansprüche zu treffen. Im Erarbeitungsverfahren des o. g. Regionalplanes konnten erhebliche Flächenüberhänge in den Gemeinden abgebaut werden.

- Begrenzung des Flächenverbrauchs durch aktuelle Bedarfsberechnung und Verbesserung der Flächeninformationen

Die Umsetzung der Regionalplanung erfolgt über die Anpassung der Bauleitplanung an die regional- und landesplanerischen Ziele und Grundsätze. Im Rahmen der landesplanerischen Anfragen nach § 34 Landesplanungsgesetz NRW werden die jeweils aktuellen Strukturdaten (insbes. Bevölkerung, Stand der Siedlungsentwicklung, Reserven) bei der Bedarfsermittlung und landesplanerischen Beurteilung zugrunde gelegt. Auf diese Weise werden aktuelle Veränderungen der kommunalen Entwicklung berücksichtigt.

Gleichzeitig kann auf das seit 2005 bei der Bezirksregierung Arnsberg aufgebaute Siedlungsflächenmonitoring zurückgegriffen werden, welches GIS-basiert konkrete und kleinräumige Informationen über die noch verfügbaren Entwicklungspotenziale der Kommunen für die regionalen und kommunalen Planungsträger bereithält. Die Aktualisierung der darin geführten Flächenreserven obliegt den Kommunen, die gleichzeitig einen aktuellen Überblick über die innerörtlichen Potenziale erhalten, die einer Neubaunachfrage möglicherweise zur Verfügung gestellt werden können.

4. Fazit

- Es bestehen vielfältige Aktivitäten auf verschiedenen Ebenen zur Anpassung der Wohnungsmärkte an die heutigen Anforderungen.
- Besonderen Stellenwert haben die kommunalen Handlungskonzepte im Bereich Wohnen. Diese Anstrengungen sollten gezielt unterstützt und gefördert werden.
- Das Empirica-Gutachten sollte zeitnah im kommenden Jahr fortgeschrieben werden.
- Die Landes- und Regionalplanung sollte im Bereich der Weiterentwicklung des Monitorings und der Bedarfsmethoden die angefangenen Überarbeitungen abschließen und die Ergebnisse kritisch überprüfen. Über die Ergebnisse wird noch gesondert berichtet.