

Wohnbauflächen – Konzept der Stadt Soest 2008



1. Allgemeine Entwicklung

In den letzten Jahren sind starke Veränderungen der Bevölkerungsentwicklung und Bevölkerungsstrukturen zu beobachten. Angesichts dieser Entwicklungen ist es auch mit Blick auf den demographischen Wandel eine Herausforderung für die Kommunen, intensiver über die Zukunft und ihre Positionierung im härter werden den Wettbewerb nachzudenken und sich zielgerecht zu positionieren.

So wird auch in der Stadt Soest der Anteil der älteren Bürger zunehmen. Eine zukunftsorientierte Seniorenpolitik, insbesondere auf dem Wohnungsmarkt, ist daher als zentrale kommunale Querschnittsaufgabe anzusehen. Unter Anderem liefert Soest, als Stadt der kurzen Wege, hierfür eine gute Ausgangsposition.

Tendenziell wird der Kinderanteil in der Gesamtbevölkerung sinken. Daher wird gleichfalls das Thema Kinder- und Familienfreundlichkeit mehr und mehr zum Standortfaktor. Für eine kinderfreundliche Kommune ist es erforderlich, ein umfassendes und integriertes Angebot vorzuhalten bzw. zu realisieren.

Zur Attraktivität einer Kommune als Wohnstandort gehören auch weiterhin eine zielgruppenorientierte Infrastrukturausstattung und die Erhöhung des Freizeitwertes.

Eine weitere Aufgabe ist die aktive Steuerung einer zentralen Flächenentwicklung, Hier gilt der Grundsatz „Innenentwicklung geht vor Außenentwicklung“. Dieses bedeutet eine Begrenzung der Siedlungsentwicklung außerhalb der Zentren und Investitionen für den Erhalt und Ausbau urbaner Zentren sowie die Nutzung vorhandener Flächenpotentiale (Konversionsflächen, Umnutzungen, u.s.w.).

Hierbei dürfen die Soester Ortsteile nicht unberücksichtigt bleiben. Es ist jedoch zu beachten, den jeweils individuellen Charakter der Dörfer zu erhalten und ausschließlich maßvolle, kleinere Wohnbauerweiterungsflächen vorzusehen.

Die Entwicklung von Wohnbauflächen ist ein wesentliches Element der Planung und Gesamtentwicklung einer Stadt. Der Bedarf an zusätzlichen Wohnbauflächen ist abhängig von der Bevölkerungsentwicklung. Andererseits hat das aber auch Einfluss auf die Zu- und Abwanderungsbewegungen, auf die Auslastung der vorhandenen Infrastruktur und auch finanzielle Auswirkungen für den Haushalt der Gemeinde.

Zusammenfassend ist der Bedarf an zusätzlichen Wohnbauflächen daher von folgenden Faktoren abhängig:

- Natürliche Bevölkerungsentwicklung (Geburten und Sterbefälle)
- Wanderungsbewegungen (Zu- und Fortzüge)
- Änderungen im Wohnverhalten

insbesondere

- Alterszunahme der Bevölkerung
- Zunahme kinderloser Ehen
- Rückgang von Familien mit Kindern
- Zunahme der Zahl der Haushalte
- Trend zu den Ein – Personen – Haushalten
- Zunahme der Wohnfläche pro Kopf
- Erhöhung der Eigentümerquote

Bevölkerungsentwicklung in Soest

Bevölkerungsentwicklung der Stadt Soest – Hauptwohnsitze – der letzten 10 Jahre

Wohnbevölkerung	Hauptwohnsitze
31.12.1998	48.381
31.12.1999	48.533
31.12.2000	48.520
31.12.2001	48.361
31.12.2002	48.453
31.12.2003	48.223
31.12.2004	48.335
31.12.2005	48.534
31.12.2006	48.442
31.12.2007	48.248

(Quelle LDS)

Aus der vorgenannten Tabelle wird ersichtlich, dass die Wohnbevölkerung in Soest seit 1998 mit Berücksichtigung von unwesentlichen Schwankungen als gleich bleibend bezeichnet werden kann.

Mit Blick auf die Altersstrukturen ist aber auch hierbei der bundesweite Trend einer Zunahme der älteren Mitbürger zu berücksichtigen.

Auch nach den Prognosen des LDS (Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik) kann davon ausgegangen werden, dass auch bei Abnahme der Zuwanderungen und relativ konstanten Geburtenrate, die Bevölkerung in Soest hinsichtlich der vorgenannten Trends relativ konstant bleiben wird.

2. Abschätzung des Wohnbauflächenbedarfs

Eine Abschätzung der vorgenannten Faktoren und entsprechende Wohnbauflächenprognose für die Stadt Soest ist bereits mit dem Wohnbauflächenkonzept 2002 erfolgt. Anhand von Zahlen und Untersuchungen auf Grundlage der seinerzeit vorliegenden Sparkassen - Wohnungsmarktstudie (Pestel – Studie von 1999) und der Wohnungsprognose 2015 des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung ist diese Bedarfsermittlung erstellt worden.

Dieses Konzept von 2002 wird hiermit fortgeschrieben und dem heutigen Kenntnisstand angepasst. Es liegen zwischenzeitlich zwei weitere, neue Untersuchungen vor, auf die sich

diese Prognose und Einschätzung weitgehend stützt:

- Untersuchung im Auftrag der Sparkasse Soest (Bevölkerung, Beschäftigung und Wohnungsmarkt: Die Entwicklung in der Stadt Soest bis 2020 und Ausblick auf das Jahr 2050, erstellt vom Pestel – Institut im Juni 2005).
- Handlungskonzept Wohnen, im Auftrag der Stadt Soest und der Soester Wohnungsunternehmen, erstellt von der InWIS Forschung & Beratung GmbH im Mai 2006.

Es ist anzumerken, dass sich der Wohnungsbedarf nach Aussage jüngster Studien und Berichte, unter Berücksichtigung prognostizierter Stagnation bzw. leicht abnehmender, aber älter werdender Bevölkerung, in den nächsten Jahren verstärkt auf den Mehrfamilien- bzw. Geschosswohnungsbau konzentrieren wird. Diese Nachfrage wird überwiegend in bevorzugten Lagen, wie Innenstädten bzw. innerhalb bebauter Gebiete zur Umsetzung kommen (Baulücken, Brachen, Umnutzungen.....). Wenn auch zu erkennen ist, dass die Nachfrage an neuen, noch zu erschließenden Bauflächen abnehmen wird, ist es insbesondere für die Zielsetzungen der Stadtentwicklung und deren Umsetzung notwendig, das Wohnbauflächenkonzept von 2002 zu überarbeiten bzw. zu aktualisieren.

2.1 Pestel – Studie 2005

Die Pestel –Studie für die Sparkasse Soest , Mitte 2005 vorgelegt, ermittelt den voraussichtlichen Wohnbedarf für die nächsten Jahre.

In dieser Studie wird davon ausgegangen, dass in Soest bis 2020 die Bevölkerung bis auf 48.600 leicht zunimmt (ca. 0,6 % Zunahme bis 2020). Durch den Anstieg der Erwachsenen (23 Jahre und älter) und Verringerung der Haushaltsgrößen wird angenommen, dass sich die Zahl der Haushalte bis zum Jahr 2020 um ca. 2000 erhöhen.

Es wird davon ausgegangen, dass sich die Marktsegmente bis 2020 folgendermaßen aufteilen

(Pestel-Studie Kap. 7, Seite 36) :

- 730 Wohnungen in Ein,- und Zweifamilienhäusern
je 530 m² notwendige Baulandfläche brutto = 39,00 ha
- 2.400 Geschosswohnungen je 240 m²
notwendige Baulandfläche brutto = 58,00 ha
- 320 Wohnungen durch Maßnahmen im Bestand und in
Nichtwohngebäuden ohne Baulandbedarf

Baulandbedarf gesamt = ca. 97,00 ha

Im Bereich der Geschosswohnungsbauten wird angenommen, dass 10% des Bedarfes durch Aus- und Anbauten im Bestand sowie Umnutzung von Nichtwohngebäuden abgedeckt werden. Hinsichtlich der vorgenannten Angaben für die benötigten Geschosswohnungen ist der Anteil von 25 % Erschließungsfläche bereits enthalten.

2.2 Handlungskonzept Wohnen – InWIS - Studie –

Im Hinblick auf die Bevölkerungsprognose sind in der 2006 vorgelegten InWIS - Studie drei Szenarien bis zum Jahr 2020 dargestellt.

- Ergebnis der Pestel – Studie (positiv)
- Szenario ohne Wanderungsgewinne- oder Verluste
- Trendfortschreibung (leicht negativ)

Alle drei Szenarien zeigen eine weitgehende Konstanz der Bevölkerungsentwicklung und prognostizieren keine erheblichen Veränderungen.

Prognostizierte Entwicklung der wohnungswirtschaftlichen Zielgruppen in Soest (2002 bis in das Jahr 2020) :

- Zunahme der Starterhaushalte (18 – 30-jährige Singles und Paare) um 5,72 %.
- Zunahme der Singlehaushalte (30 – 55 Jahre) um 11,16 %.
- Zunahme älterer Haushalte (über 65 Jahre) um 20 %.
- Zunahme der jungen Alten (55 – 65 Jahre) um 50 %.
- Rückgang der Familien um 25%.
- Rückgang der kinderlosen Paare um 17 %.

Es werden in allen vorgenannten Szenarien bis 2020 positive und steigende Wohnungsbedarfe aufgezeigt. Während das Positivszenario im Zeitraum nach 2015 einen Anstieg des Wohnungsbedarfs von jährlich ca. 200 Wohnungen sieht, schwächt sich in den anderen Studien (Pestel, usw.) die Zunahme der Bedarfe ab. Jedoch werden auch hier weiterhin positive Neubaubedarfe per anno prognostiziert (vgl. InWIS Seiten 72 und 73).

Trends im Ein- und Zweifamilienwohnungsbau

Die jährliche Nachfrage nach Eigenheimen wird bis zum Jahr 2020 je nach Szenario stagnieren, bzw. sich leicht rückläufig entwickeln. Der in nächster Zeit verstärkt zu erwartende Eigentümerwechsel vorhandener Eigenheime wird sich auf den

Neubaubereich auswirken. Wird ein lineares Absinken des Anteils der Erwerber neuer Eigenheime von derzeit 40% auf 30% unterstellt, wird die Zahl der vermarktbar neuen Eigenheime abnehmen.

Bei einer Vermarktung von ca. 85 bis 90 neuer Eigenheime im Jahr 2006 würde sich diese Anzahl bis zum Jahr 2020 auf nur noch 52 – 67 Eigenheime pro Jahr reduzieren. Insgesamt geht InWIS davon aus, dass bis zum Jahr 2020 rund 1.000 Grundstücke für neue Ein- und Zweifamilienhäuser nachgefragt werden (vgl. InWIS Seiten 117 bis 120).

Eigentumswohnungen/ Mietwohnungsbau

In dem Bereich der Nachfrage nach Eigentumswohnungen ist laut InWIS Studie in dem Zeitraum ab 2010 ein Anstieg in allen Bereichen zu erwarten. Die heutige Tendenz zur intensiven Privatisierung bisheriger Mietobjekte wird aber auch zukünftig die Nachfrage nach neuen Eigentumswohnungen dämpfen.

Marktchancen bieten aber die Bereiche altengerechter und exklusiver Eigentumswohnungen, insbesondere in Innenstadtlagen.

Ab 2010 ist ein Anstieg der Nachfrage in allen Bereichen zu erwarten. Auf Grundlage der Prognose ist hier ein Potential für jährlich ca. 70 bis 130 neue Wohneinheiten – je nach Szenario - im Geschosswohnungsbau zu erwarten. Es wird angenommen, dass hiervon die Hälfte auf das Eigentumssegment entfällt. Insgesamt prognostiziert InWIS von 2010 bis zum Jahr 2020 eine Nachfrage von rund 700 bis 1.300 Geschosswohnungen (vgl. InWIS Seiten 120 bis 124).

Flächenbedarfsprognosen:

Die Vorhaltung ausreichender Wohnbauflächen ist hinsichtlich einer erfolgreichen Stadtentwicklung und Realisierung notwendig. Da der Umsetzung ein längerfristiger Planungsprozess vorangeht, gilt es sich bei der mittel- und langfristigen Planung an den Szenarien der Bevölkerungs- und Wohnbedarfsprognosen zu orientieren.

Bei der Abschätzung der Flächenbedarfe sind neben der Nachfrage neuer Wohnungen und Bauflächen auch die vorhandenen Baulückenpotentiale und Vorhaltung von Auswahlreserven zu berücksichtigen. Laut Untersuchungen, die mit der Situation der

Stadt Soest vergleichbar sind, ist festzustellen, dass ca. 30% der Neubaubedarfe durch Baulücken abgedeckt werden können. Maximal sollten weitere 20% der geschätzten Flächenbedarfe als Reservefläche vorgehalten werden.

Danach ergeben sich lt. InWIS folgende Flächenschätzungen bis zum Jahr 2020:

mittlerer Bedarf bis 2020 an neuen Grundstücken für Eigenheime (s. Tab. 16 InWIS-Studie)	➡ davon sind 30 % des Bedarfes durch Baulücken abgedeckt	➡ Bedarf in Neubaugebieten	➡ zuzüglich 20 % Aufschlag für Reserven
1025 Grundstücke	308 Grundstücke	717 Grundstücke	860 Grundstücke
<u>Umrechnung in Flächenbedarf</u> 717 X 600 m² Flächenbedarf brutto pro Grundstück =			ca. 51,60 ha

mittlerer Bedarf bis 2020 an Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau	1.000 Wohnungen	<u>Umrechnung in Flächenbedarf</u> 1.000 X 240 m² Flächenbedarf Brutto je Wohnung =	ca. 24,00 ha
--	-----------------	---	---------------------

mittlerer Gesamtbedarf = ca. 75,00 ha

Die aktuell in der Vermarktung befindlichen Wohnbauflächen und das aktuelle Flächen – potential umfassen ca. 600 - 700 Grundstücke. Hier handelt es sich zum Teil auch um Grundstücke für Mehrfamilienhäuser (ehemalige Steenstraete, Bem-Adam – Kaserne). Gelingt es, auch in den nächsten Jahren noch einige kleinere Maßnahmen zu aktivieren (kleiner 10 WE), wird laut InWIS – Studie das derzeitige Flächenangebot der Stadt Soest bis zum Jahr 2015 als ausreichend angesehen.

In Abhängigkeit des Entwicklungspfades sind lt. InWIS alle Entwicklungspotentiale bis zum Jahr 2020 zu überprüfen bzw. anzupassen. Dieses gilt insbesondere für die Aktivierung weiterer Flächenpotentiale in Baulücken und auf Brachen. Da der Planungsprozess bis zur Baureife neuer Baugebiete auch einer längerfristigen Vorbereitung bedarf, sollten sich die Bedarfe bei der mittel- bis langfristigen Planung auch an den Positivszenarien der Bevölkerungs- und Wohnungsbedarfsprognosen orientieren. Aus diesem Grund müssen potentielle Wohnbauflächen bereits im Flächennutzungsplan großzügig ausgewiesen werden, um ausreichende Handlungsspielräume zu schaffen bzw. zu erhalten (vgl. InWIS Seiten 127 bis 128).

2.3 Einschätzung der zukünftigen Baulandentwicklung in Soest

A. Reale Entwicklung

In den vorangegangenen Kapiteln sind die verschiedenen Prognosen und Trends vorgestellt worden. Diese müssen mit der bisherigen Baulandentwicklung abgeglichen werden, um zu realistischen Einschätzungen bezüglich der zunehmenden Flächenausweisungen zu gelangen.

Die nachfolgende Übersicht der registrierten Baufertigstellungen in Soest zeigt, mit Ausnahme der Jahre 1999/2000 und 2005, eine gewisse Kontinuität der Wohnbautätigkeit. Die erhöhten Bautätigkeiten in den Jahren 1999 und 2000 begründen sich insbesondere durch den Anfang der Bautätigkeiten im Baugebiet Nr. 123C, zwischen dem Deiringser und Meinungser Weg.

Übersicht der Baufertigstellungen in Soest 1997 bis 2006:

Übersicht der Baufertigstellungen	Wohngebäude insgesamt	Ein- und Zwei-Familienhäuser
1997	71	58
1998	93	82
1999	129	122
2000	129	113
2001	82	78
2002	55	54
2003	59	55
2004	69	66
2005	107	97
2006	75	61
2007	84	79

(Quelle LDS, Abt. Bauordnung Stadt Soest)

Die erhöhte Anzahl der Wohnbaufertigstellungen im Jahr 2005 leitet sich u. a. aus zwei Faktoren ab:

1. 2004 Anfang mit der Vermarktung der drei großen Baugebiete Ardey, Römerweg und ehemalige Kaserne Steenstraete
2. Wegfall der Eigenheimzulage ab 2006.

Der errechnete Wert aus den Statistiken der letzten 10 Jahren zeigt einen mittleren, jährlichen Baubedarf für 79 Ein- und Zweifamilienhäuser sowie 8 Geschosswohngebäude.

Der neu vorgelegte Grundstücksbericht 2007 des Kreises Soest sagt aus, dass für die Stadt Soest im Jahr 2005 = 85 Verträge und im Jahr 2006 = 55 Kaufverträge über unbebaute Wohnbauflächengrundstücke ausgewertet und registriert worden sind. Das entspricht einem Flächenumsatz im Jahr 2005 von 5,19 ha und im Jahr 2006 von 3,38 ha.

Stärkere Anteile zeigen die registrierten und ausgewerteten Kauffälle/ Verkäufe von bestehenden Ein- und Zweifamilienhäusern in der Stadt Soest. Im Jahr 2006 = 108 Verträge und im Jahr 2005 = 124 Kaufverträge. Hier ist deutlich erkennbar, dass im Bereich der Vermarktung bestehender Wohngebäude mittlerweile mehr Bewegung herrscht als im Bereich des Neubaus.

B. Zukünftiger Flächenbedarf für Ein- und Zweifamilienhäuser

Nach Vergleich der vorgenannten Statistiken, Studien und Untersuchungen sowie der realen Entwicklung, kann für die Stadt Soest bei der Annahme einer gleich bleibenden bzw. leicht absinkenden Bevölkerungszahl als Durchschnittswert bis zum Jahr 2020 für Ein- und Zweifamilienwohnhäuser ein neuer Baulandbedarf von insgesamt ca. 54,6 ha angenommen werden. Dieses ist ein Näherungswert an die vorgelegten Studien sowie die zurückliegende, reale Bauentwicklung in diesem Marktsegment.

Bei dieser Einschätzung wird somit von einem durchschnittlichen, jährlichen Bedarf von ca. 65 neuen Grundstücken für Ein- und Zweifamilienhäuser von 2007 bis zum Jahr 2020

ausgegangen (bei dieser Berechnung ist von je 600m² Brutto- Grundstücksgröße einschließlich 20% zusätzliche Flächenreserven – Vorhaltung - ausgegangen worden) .

.

C. Zukünftiger Flächenbedarf für den Geschosswohnungsbau

In diesem Bedarfsbereich sind im Vergleich zwischen den vorgenannten Prognosen (Pestel, InWIS) und dem Durchschnittswert der Baufertigstellungen in den letzten Jahren, auffallend große Differenzen zu erkennen, die eine Prognose hinsichtlich der Flächenbedarfe für die nächsten Jahre erschweren.

Der Mittelwert der fertig gestellten Geschossbauten in den Jahren 1997 bis 2006 betrug ca. 7 – 10 Neubauten pro Jahr. Bei der Annahme von 6 Wohnungen pro Gebäude und einem durchschnittlichen Flächenverbrauch brutto von ca. 240m² pro Wohnung, ergibt sich bis zum Jahr 2020 ein Flächenbedarf von ca. 2,8 ha für den Geschosswohnungsbau. Hierbei wird von gleich bleibenden bzw. leicht rückläufigen Bevölkerungszahlen in den nächsten Jahren ausgegangen.

Die Prognosen und Studien orientieren sich dagegen am Positivszenario und prognostizieren hinsichtlich vermehrter Haushaltsbildungen und Zunahme der älteren Bevölkerung (Verlagerung vom Eigenheim in den Geschosswohnungsbau) bis zum Jahr 2020 einen Bedarf an Bauplätzen für ca. 730 bis 1.000 Geschosswohnungen. Bei gleichem Ansatz von 240m² Bruttofläche pro Wohnung ergibt das insgesamt einen Flächenbedarf von 17,5 bis 24,0 ha für Geschosswohnungen.

Bei Betrachtung und Annahme einer steigenden Nachfrage bis zum Jahr 2020 kann hier ein Bedarf neuer Bauflächen für den Geschosswohnungsbau von ca. 15 ha angenommen werden. Diese Flächenschätzung kann sich entsprechend reduzieren, wenn in den nächsten Jahren verstärkt mit notwendigen Sanierungsmaßnahmen im Wohnungsbestand begonnen wird.

Viele Studien weisen darauf hin, dass sich insbesondere in Soest, anders als auf vielen Wohnungsmärkten, Angebotsnischen bieten, in denen der Geschosswohnungsbau auch für die Eigentumsbildung interessant ist. Die Nachfrage nach diesen Wohnungen wird sich dabei vor allem auf zwei Zielgruppen konzentrieren. Ältere Haushalte, die aus ihren Einfamilienhäusern in Soest sowie den Umlandgemeinden in die Stadt ziehen und aus dem Verkauf ihres Eigenheims eine Eigentumswohnung finanzieren.

Das betrifft auch Paare mittleren Alters ohne Kinder, die an hochwertigen und urbanen Standorten wohnen wollen.

Für beide Zielgruppen bieten die Soester Innenstadt und das nahe Umfeld hervorragende Wohnbedingungen. Auch hier können nach notwendigen Modernisierungen und Umnutzungen im Bestand die Nachfrage nach neuen Flächen abdecken.

3. Wohnbauflächen in Soest

In der Anlage zu diesem Wohnbauflächen – Konzept ist eine Übersicht beigelegt. Hier sind die überarbeiteten, aktuell in der Planung befindlichen sowie potentiellen Entwicklungsflächen für den Soester Wohnungsbau, aufgezeigt.

Mit Blick auf die genannten Prognosen (2.1 und 2.2) sowie die Zahlen und Erfahrungswerte aus der Baustatistik (2.3) der letzten Jahre, müssen die konkreten Interessen der Stadt Soest und der privaten Erschließungsträger abgestimmt werden. In dem Kapitel 4 sind die größeren städtischen und privaten Wohnbauflächen aufgezeigt, die sich bereits in der Vermarktung befinden (siehe Tabelle 1) sowie die Flächenpotentiale, deren Entwicklungen noch offen und steuerbar sind (siehe Tabelle 2).

Tabelle 1 (Stand 07.02.2008)

Übersicht der großen, zur Zeit in der Vermarktung bzw. in der Vorbereitung befindlichen Wohnbauflächen:

Baugebiet	Vermarktung seit	Grundstücke gesamt	noch verfügbar	Fläche brutto verfügbar
 Steenstraete - Kaserne (Konversionsfläche) B. – Plan Nr. 143	Ende 2004	ca. 70	ca. 34	ca. 2,09ha
 Ardey 1 (Süd) B.-Plan Nr. 171	2004	ca. 170	ca. 71	ca. 5,33 ha
 Ardey 2 (Mitte) - B.- Plan Nr. 171	Januar 2006	ca. 140	ca. 126	ca. 9,33 ha
 Römerweg an der Schledde B. – Plan Nr. 139	Ende 2004	ca. 85	ca. 60	ca. 4,06 ha
gesamt		ca. 465	ca. 291	ca. 20,81 ha

Legende

-  = Flächen mit städtischer Beteiligung (auch finanzieller), deren Entwicklungen sehr gut steuerbar sind
-  = Flächen privater Träger, deren Entwicklung aufgrund des Planungsstandes und der Beschlüsse auch u.a. bereits in der Vermarktung sind

Tabelle 2

Übersicht der großen, noch steuerbaren Potentialwohnbauflächen:

Baugebiet	Grundstücke gesamt	Fläche brutto verfügbar
 Am Ardey 3 (Nord/ Ost) (städtische Fläche)	ca. 100	ca. 10,3 ha
 Teinenkamp	ca. 60	ca. 3,7 ha
 Rößler Gelände	ca. 30	ca. 2,4 ha
 Bem-Adam-Kaserne (Konversionsfläche)	ca.30	ca. 1,2 ha Anteil für Geschosswohnungen
gesamt	ca. 280	ca. 17,06 ha

Legende

-  = Flächen mit städtischer Beteiligung (auch finanzieller), deren Entwicklungen sehr gut steuerbar sind
-  = Flächen privater Träger, deren Entwicklung aufgrund des Planungsstandes und der Beschlüsse auch u.a. bereits in der Vermarktung sind

Die vorgenannten Tabellen zeigen, dass in der Stadt Soest kurz- bis mittelfristig insgesamt Flächenkontingente von 37,87 ha neuen Baulandflächen zur Verfügung stehen.

Stellt man diesem Kontingent die prognostizierten und angenommenen Bedarfe aus den vorhergehenden Prognosen und Einschätzungen gegenüber, so zwingt sich der Eindruck eines langfristigen Fehlbedarfes an neuen Bauflächen auf.

Übersicht der Prognosebedarfe bis 2020:

Pestel Studie	(siehe Kap. 2.1)	= insgesamt ca. 97 ha
InWIS Studie	(siehe Kap. 2.2)	= insgesamt ca. 75 ha
Realschätzung nach Statistik	(siehe Kap. 2.3)	= insgesamt ca. 70 ha

Hierbei ist aber zu berücksichtigen, dass die kleineren, vorhandenen Baulücken und Brachflächen, kleinere Wohngebietsausweisungen in den Ortsteilen neben der Erschließung größerer und neuer Bauflächen, einen nicht unerheblichen Teil des Nachfragebedarfes abdecken können.

Nennenswert ist hier auch die zunehmende Umnutzung/ Aufgabe öffentlicher Gebäude. Diese Vorgehensweise entspricht dem zukünftigen Leitsatz: „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“.

4. Eckpunkte der Baulandstrategie für die Stadt Soest

4.1 Bedarfsgerechtes Angebot

Im Verhältnis zu den vergangenen Jahren besteht seit 2005 hinsichtlich der begonnenen Vermarktung der drei großen Baugebiete Ardey, Römerweg und ehem. Steenstraete Kaserne gegenwärtig ein ausreichendes Angebot an Wohnbauflächen. Zusätzlich sind auch kleinere Grundstücke bis 10 Bauplätze, insbesondere im Innenbereich (Baulücken, Umnutzungen,u.s.w.) vermarktet bzw. bebaut worden. Das ist auch weiter zu berücksichtigen. Das Preisniveau hat sich durch diese Angebote zwar nicht verringert, ist aber als stabil zu bezeichnen.

Um der Gefahr eines derzeitigen Überangebotes zu begegnen, sind für die Aktivierung weiterer Wohnbauflächen vor dem Hintergrund der Bedarfsermittlung Schwerpunkte für die einzelnen Baugebiete festzulegen. Es ist deutlich hervorzuheben, dass die städtischen Grundstücke immer die erste Priorität erhalten werden, um auch in Zukunft die Baulandpreise auf einem angemessenen Niveau halten zu können.

Es ist hierbei zu bedenken, dass ca. 20 % der prognostizierten Wohnbauflächenbedarfe durch Innenentwicklungen (bis 10 Grundstücke) und durch vermehrte Umnutzungen (Aufgabe von Behördenstandorten, sonstiger öffentl. Gebäude,...u.s.w.) im Bestand sowie durch vermehrten Eigentümerwechsel im Bestand, abgedeckt werden können. Bis zum Jahr 2015 wird davon ausgegangen, dass die vorhandenen Baulandpotentiale Hinsichtlich der Nachfrage ausreichen. Durch fortwährende Beobachtungen am Markt und vor Ort muss veränderten Entwicklungstendenzen jedoch frühzeitig durch Planung berücksichtigt werden. Das wird ab 2015 insbesondere für den Bereich des Miet - wohnungsbaus erwartet.

4.2 Vorrang für Baugebiete mit städtischem Interesse

In den Jahren vor 2005 sind fast ausschließlich Wohnbauflächen von privaten Anbietern realisiert und vermarktet worden. Das betraf sowohl Einzelhausgrundstücke als auch größere Baugebiete wie z.B. am Wiesengraben (B.- Plan Nr. 149), Teinenkamp (B.- Plan Nr. 160 A), u.s.w..

Bedingt durch Planung der öffentlichen Hand sind hierdurch Bodenwertsteigerungen von privater Seite realisiert worden. Bislang konnten nur Teile der städtischen Folgekosten durch städtebauliche Verträge bzw. Infrastrukturfolgekostenvereinbarungen abgeschöpft werden.

Das ist in Zeiten des Rückbaus von Kindergärten und Schulbauten jedoch zweitrangig. Primär sind im Hinblick auf eine stabile Bodenpolitik und entsprechende Bodenvorhaltung weiterhin die Flächen vorrangig zu überplanen und zu vermarkten (größere wie auch kleinere Flächen im Innenbereich), an denen die Stadt Soest ein Eigeninteresse hat.

Das begründet sich am Ardey besonders durch die getätigten Vorleistungen (Haupterschließungsstraße Ardeyweg und Anlegung des Spiel- bzw. Bolzplatzes einschließlich der öffentlichen Grünflächen). Auch die wesentliche Verbesserung der Freizeitangebote ist in diesem Bereich durch den Bau der Sportanlage und des Kombibades zu berücksichtigen.

Die Gebiete werden in folgender Reihenfolge genannt:

- Ardey I (Projekt WestGkA, seit 2004 bereits in der Vermarktung, B.- Plan vorhanden)
- Ardey II (Projekt WestGkA, seit 2006 in der Vermarktung, B.- Plan vorhanden)
- Ardey III (Projekt WestGkA)

4.3 Städtebaulich wichtige Entwicklungen im Innenbereich

Es stehen weiterhin noch Teile dreier großer Konversionsflächen (ehemalige Kasernenstandorte) im Innenbereich zur Verfügung. Das Leitbild der städtebaulichen Planung, „Innenentwicklung geht vor Außenentwicklung,“ begründet die vorrangige Überplanung und bei Bedarf – nach Vermarktung der städtischen Liegenschaften – die mittelfristige Vermarktung dieser, wie auch anderer Flächen im Innenbereich.

Eine bedarfsorientierte Entwicklung dieser Flächen sollte in nachfolgender Reihenfolge erfolgen:

- Ehem. Kaserne - Steenstraete - (Projekt LEG, seit 2005 in der Vermarktung, B.- Plan vorhanden)
- Teilflächen der ehem. Kaserne – Bem – Adam (Eigentümer Bund)
- Sonstige Innenbereichsflächen

4.4 Private Entwicklungen nur nach Bedarf

In Zukunft sollten weitere private Flächen nur aus wichtigen städtebaulichen Gründen heraus entwickelt werden und vorrangig die unter 4.1 bis 4.3 genannten Bereiche bei der Planung und Vermarktung von Wohnbauflächen Berücksichtigung finden. Das privatwirtschaftliche Interesse, bisher landwirtschaftlich oder anderweitig genutzte Flächen für das Wohnen zu verwerten, kann nicht die ausschlaggebende Begründung sein.

In der Vermarktung befindet sich seit 2004 bereits das Baugebiet

- Römerweg (B. – Plan Nr. 160 A).

Erst nach Abschluss der Vermarktung aller vorgenannten Flächen und wenn zu erkennen ist, dass mittel,- bis langfristig die Nachfrage nach neuen Wohnbauflächen bedient und gegebenenfalls planerisch vorbereitet werden muss, sollen die nachfolgenden Optionsflächen in die Planung aufgenommen werden:

- Gebiet am Teinenkamp
- Gelände ehem. Fa. Rößler am Opmünder Weg.

Darüber hinaus ist eine Innenentwicklung mit kleineren Standorten denkbar.

Dabei gilt auch hier der Grundsatz, dass nur solche Flächen entwickelt werden, die im Zugriff der Stadt Soest liegen.

4.5 Behutsame Arrondierung in den Ortsteilen

Es ist weiterhin selbstverständlich, dass auch in den Ortsteilen örtlich angemessene Wohnbauflächen angeboten werden müssen.

Hierbei ist aber zu berücksichtigen, dass die vorhandenen Ortsbilder erhalten bleiben und geringfügige Erweiterungen zu untersuchen sind, die hinsichtlich ihrer Größenordnung nicht Bestandteil dieses Wohnbauflächenkonzeptes sind.

Dieses kann durch Erweiterungen von bestehenden Abrundungssatzungen, Außenbereichssatzungen oder Bebauungsplänen realisiert werden.

Größere Flächen sind auch entsprechend den vorgenannten Grundsätzen nur mit direkter oder indirekter Beteiligung der Stadt Soest zu realisieren.

Dieses Konzept ist in der Sitzung des Rates der Stadt Soest am 27.02.2008 beschlossen worden.

