

Stadt Boizenburg/Elbe		Fraktionsvorlage	Drucksachen Nr. : 064/21/FR-CDU/FR-BfB		
Status: öffentlich					
Beratungsgegenstand:					
Antrag der Fraktionen von CDU und BfB Zukünftige Wohnbauentwicklung in Boizenburg/Elbe - "Grünes Quartier"					
Fraktion CDU/Fraktion BfB Auskunft erteilt: Heinrich, Lutz, Wilmer, Rainer				Erstellungsdatum: 05.05.2021	
Beratungsfolge:					
Nummer	Gremium	Datum Sitzung	Zuständigkeit	Abstimmung (I/N/E)	TOP
	Ausschuss für Bau und Verkehr	20.05.2021	Vorberatung		
	Ausschuss für Stadtplanung, Regionalplanung und Umwelt	27.05.2021	Vorberatung		
	Stadtvertretung	10.06.2021	Entscheidung		

Beschlussvorschlag:

Die Stadtvertretung Boizenburg/Elbe möge beschließen:

1. Der Bürgermeister wird beauftragt, die verbindliche Bauleitplanung für die Flächen östlich der Schwanheider Straße / westlich der Dr.-Alexander-Straße vorzubereiten. Die erforderlichen Haushaltsmittel sind im Haushaltsentwurf 2022 zu veranschlagen.
2. Die neu aufzustellende Planung, ist mit den Bebauungsplänen 1.2 und 42 inhaltlich abzustimmen und im Gesamtzusammenhang zu entwickeln (Quartierplanung).
3. Der Bürgermeister prüft die Beteiligung eines externen Partners und berichtet den zuständigen Gremien innerhalb von 6 Wochen nach Beschlussfassung.
4. Die Aspekte des Klima- und Umweltschutzes sind besonders zu berücksichtigen.
5. Federführend ist der Ausschuss für Stadtplanung, Regionalplanung und Umwelt.

Fraktionsvorsitzende
Fraktion CDU/Fraktion BfB

Sachdarstellung und Begründung:

Boizenburg/Elbe ist die westlichste Stadt in Mecklenburg-Vorpommern. Wegen der guten Verkehrsanbindung und ihrer Lage in der Metropolregion Hamburg (MRH) hat sie sich, im Gegensatz zu anderen Bereichen in Mecklenburg-Vorpommern, relativ stabil entwickelt. Sie profitiert sowohl von einer landesinternen Binnenwanderung als auch von einem stetigen Zuzug aus den Kernbereichen der MRH. Wegen der guten verkehrstechnischen Anbindung gelingt es Boizenburg/Elbe außerdem, die rund 2.400 Auspendler am Wohnort Boizenburg/Elbe zu halten. Aufgrund des dauerhaft niedrigen Zinsniveaus, den vergleichsweise hohen Baulandpreisen in den Kernbereichen der MRH und der zunehmenden Möglichkeit zur Arbeit im Homeoffice, ist mit einer weiterhin hohen Nachfrage nach Bauland in Boizenburg/Elbe zu rechnen.

Die Entwicklung von Wohnbauland deckt sich mit dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg, demzufolge von Boizenburg/Elbe in besonderem Maße Entwicklungsimpulse für Wohnfunktion und Gewerbe ausgehen sollen:

„Boizenburg/Elbe hat aufgrund seiner Größe, der spezifischen Lage als westlichste Stadt Mecklenburg-Vorpommerns und seiner Bedeutung als Wirtschafts- und Wohnstandort eine hervorgehobene Stellung im Siedlungsnetz Westmecklenburgs. Entscheidendes Entwicklungspotenzial für die Ansiedlung von Industrie und Gewerbe sowie von spezifischen Wohnformen ist die Nähe zur Metropolregion Hamburg. Siedlungspolitische Zielstellung muss es deshalb sein, Boizenburg/Elbe weiter zu stärken und dadurch zu einem leistungsfähigen Mittelzentrum zu entwickeln.“ (RREP WM, S.44).

Die Entwicklung von weiteren Wohnbauflächen steht auch im Einklang mit dem Integrierten Stadtentwicklungskonzept (ISEK). Dort wird festgestellt, dass bis 2025 weitere Flächen für Wohnbauland, überwiegend zur Eigentumsbildung, erschlossen werden müssen.

Es wird ferner davon ausgegangen, dass der Bedarf bei Einfamilienhäusern und Mietwohnungen im oberen Mietpreissegment am höchsten sein wird. Darüber hinaus wird im ISEK das Ziel zur Entwicklung zum Mittelzentrum wiederholt. Mit Stand zum 30.06.2019 bzw. 30.06.2020 erfüllt die Stadt Boizenburg/Elbe 1 von 3 Pflichtkriterien. Im Mittelbereich, also im Stadtgebiet zzgl. dem Amt Boizenburg Land und dem Amt Zarrentin, wird der Einwohnergrenzwert noch um ca. 2.000 Einwohner unterschritten. Der Erfüllungsstand liegt aber bereits bei 93,7%. Die hohe Nachfrage nach Wohnbauland (z.B. TimePark in Zarrentin, Elbgarten in Boizenburg/Elbe und Bebauungsplan in Neu Gülze) lässt hier aber eine positive Entwicklung erwarten. Ebenso liegt der Erfüllungsstand beim Kriterium „Einpendler am Arbeitsort“ bei 93%. Von daher ist zu erwarten, dass die zusätzliche Ausweisung von Wohnbauland, der Stadt Boizenburg/Elbe dem Status eines Mittelzentrums näherbringt. Dies gilt umso mehr vor dem Hintergrund, dass die Stadt die Versorgungsfunktionen des gehobenen Bedarfes bereits weitestgehend erfüllt.

In der Bestandsanalyse ist allerdings festzustellen, dass die Stadt Boizenburg/Elbe die Wohnungsnachfrage aus planerischer Sicht nur ungenügend erfüllen kann. Mit der mehrheitlichen Ablehnung einer Wohnbauentwicklung im B-Plan 37 „Küsters Gärten“ und rechtlichen Hindernissen im B-Plan 21 „Ehm-Welk-Straße“, stehen keine größeren Wohnbaugebiete mehr zur Verfügung. Der vorliegende Antrag soll diesen stadtplanerischen Missstand beseitigen.

Die vorgenannte Fläche bietet sich dabei besonders an, weil sie sich aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Zusammen mit den B-Plänen 1.2 sowie 42 ergibt sich sogar ein ganzheitliches Bild, weil sowohl Wohnbebauung, Versorgungsfunktion als auch Flächen für Gemeinbedarf vorgesehen sind. Diese ganzheitliche Planung sollte im Rahmen einer Quartiersplanung ausgebaut werden. Die Abstimmung dieser drei Bebauungspläne ist u.a. erforderlich, weil die Stadtvertretung mit der Beschlussvorlage 095/20/30 die planerische Errichtung einer Schule, Sporthalle und Außensportanlage im westlichen Teil der vorgenannten Fläche beschlossen hat. Diese planerisch richtige Entscheidung (u.a. wegen der guten Verkehrsanbindung) bedingt, dass die Erschließung der „dahinterliegenden“ Fläche auf den B-Plan 42 abgestimmt werden muss, um eine (verkehrstechnisch) ungünstige Erschließung über die Dr.-Alexander-Straße zu vermeiden. Diesem Gedanken folgend sollte auch sichergestellt werden, dass die notwendige Versorgungsfunktion nicht in das neue Gebiet hineingeplant werden muss. Aus diesem Grund soll der B-Plan 1.2 einbezogen werden, auf dessen östlicher Seite die Errichtung einer Versorgungsfunktion bereits planungsrechtlich ausgewiesen ist.

Der Ausweisung neuer Wohnbauflächen steht aus Stadtplanungssicht auch nicht entgegen, dass daraus resultierende Bedarfe für Kitas und Schule nicht gedeckt werden können. Mit dem B-Plan 38 „An den Behsen“ und dem B-Plan 34 „Einkaufsmarkt an der Schwartower Straße“ betreibt die Stadt aktuell zwei Verfahren zur Ausweisung neuer Kita-Standorte. Darüber hinaus ist im B-Plan 42 die Errichtung eines Schulgebäudes nebst Sporthalle und Außensportanlage im planungsrechtlichen Verfahren. Aus Sicht der Stadt- und Regionalplanung kann eine zusätzliche Wohnbebauung auf den vorgenannten Flächen daher uneingeschränkt empfohlen werden.

Dagegen sind jedoch die Aspekte des Natur- und Umweltschutzes abzuwägen, zu deren Schutz sich die Stadtvertretung in einem Grundsatzbeschluss verpflichtet hat. Dazu ist grundsätzlich zu sagen, dass eine zusätzliche Flächenversiegelung mit den vorgenannten Zielen kollidiert. Da die übergeordnete und stadteigene Planung jedoch eine Förderung der Wohnbauentwicklung vorsieht, sollte der Beschluss nicht dahingehend ausgelegt werden, dass eine zusätzliche Wohnbauentwicklung in Boizenburg/Elbe nicht stattfinden darf. Vielmehr sollte die Planung in besonderem Maße die Aspekte des Klima- und Umweltschutzes berücksichtigen. Eine geeignete Möglichkeit dazu sind Festlegungen im Bebauungsplan. Darüber hinaus ist es ggf. angezeigt, das Biosphärenreservatsamt frühzeitig an den Planungen zu beteiligen.

Im Ergebnis muss aber beachtet werden, dass das entstehende Wohngebiet marktgängig ist. Deshalb sollte durch den Bürgermeister frühzeitig geprüft werden, ob ein externer Partner (z.B. Sparkasse) hinzugezogen wird. Dieser könnte die Stadt auch dabei unterstützen, das Eigentum an den o.g. Flächen zu erwerben. Denn festzustellen ist, dass der Großteil der Flächen (ebenso B-Plan 1.2) im Privatbesitz ist. Hier sind vorhandene Möglichkeiten (Erwerb von Flächen der BVVG, Flurneuordnungsverfahren, Vorkaufsrecht, Flächentausch etc.) zu nutzen, um Eigentum an den benötigten Flächen zu erwerben.

Abschließend muss das Vorhaben auch im Haushalt veranschlagt werden. Trotz der hohen Investitionskosten für Flächenerwerb, Planung und Erschließung kann und soll das Projekt aber finanziell erfolgreich verlaufen. Dies gilt umso mehr in der mittelfristigen Perspektive, da jeder zusätzliche Einwohner den durch die Stadt anzumeldenden Bedarf im Finanzausgleichsgesetz (FAG) erhöht. Daneben sind auch steigende Einnahmen aus den Anteilen an der Einkommenssteuer, der Grundsteuer B und durch den Flächenverkauf zu erwarten.

Eine erste Information der Öffentlichkeit zu dem Projekt hat im März 2021 stattgefunden. In der Facebook-Gruppe „Boizenburg“ (Mitglieder: ca. 4.200 Mitglieder) erfolgten 28 Reaktionen, von denen 19 positiv und 9 negativ waren. Über die Beteiligungsplattform von Platz-B sind 7 schriftliche Stellungnahmen von Bürgern eingegangen, von denen 4 sich eher negativ geäußert haben. Den meisten Bürgern war dabei wichtig, dass das Projekt andere Aufgaben der Stadt nicht beeinträchtigt. Dabei wird oft auf einen Missstand bei den Aufgaben Schule, Kita, Hort und Feuerwehr hingewiesen. Grundsätzlich ist aber auch festzustellen, dass ein hohes Informationsbedürfnis seitens der Bevölkerung besteht. Bei der relativ kleinen Anzahl an Rückmeldungen kann zum jetzigen Zeitpunkt aber noch kein repräsentatives Stimmungsbild abgegeben werden.

Alternativen:

Auswirkungen auf Klima- und Umweltschutz	Ja	Nein	Trifft nicht zu
Fördert der Beschluss den Einsatz erneuerbare Energien?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Trägt der Beschluss zu Energieeffizienz / Energiesparen bei?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Bewirkt der Beschluss geringere Emissionen im Verkehrsbereich?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Wird bei einer Baumaßnahme oder Flächeninanspruchnahme auf ökologische Kriterien geachtet?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Trägt der Beschluss zur Flächenentsiegelung bei?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Wird ressourcenschonend beschafft?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Weitere positive/negative Auswirkungen/Anmerkungen:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<p>Die Errichtung eines neuen Quartiers hat Auswirkungen auf Flächeninanspruchnahme, Energieversorgung, Ressourceneffizienz und Mobilitätsverhalten. Dieser Einfluss lässt sich zu dem jetzigen Zeitpunkt noch nicht quantifizieren. Es wird empfohlen, parallel zur verbindlichen Bauleitplanung ein quartiersbezogenes Energie- und Klimaschutzkonzept zu erstellen, das den zu erwartenden Energieverbrauch einschätzt, den Einsatz verschiedener Energieträger und mögliche Bauweisen prüft, Maßnahmen für ein emissionsarmes Mobilitätsverhalten untersucht und Hinweise gibt, wie diese Aspekte in der Bauleitplanung berücksichtigt werden können.</p>			

Finanzielle Auswirkungen:

Finanzielle Aufwendungen	Einnahmen	Folgekosten	Betrag
Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/>	Ja <input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/>	Ja <input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/>	Monatlich: Jährlich:

Mittel stehen bereit: Ja <input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/>	Deckungsvorschlag:
Produkt.:	
Sachkonto:	
HH-Ansatz:	
Verausgabt:	
Noch verfügbar:	

