



Umsetzungsstrategie des Wohnbaulandkonzeptes der Stadt Brilon

gemäß Beschluss des Rates der Stadt Brilon

vom 15.07.2021

Hintergrund: Forderung der Bezirksregierung Arnsberg nach einer gesamträumlichen Strategie für eine langfristige und nachhaltige Wohnbauflächenentwicklung

Im Zuge der Abstimmung diverser Planvorhaben signalisierte die Bezirksregierung Arnsberg, dass von Seiten der Stadt Brilon ein langfristiges und nachhaltiges Konzept zur strategischen Wohnbaulandentwicklung unabdingbar sei. Eine auf Einzelmaßnahmen ausgerichtete Bauleitplanung genüge nicht und sei nicht mit den Zielen der Raumordnung konform. Aus diesem Grund wurde eine Wohnbaulandbedarfsanalyse erarbeitet. Die Analyse hat einen Prognosehorizont bis zum Jahr 2035. Die sich aus der Bevölkerungsentwicklung ergebenden Bedarfe sind anhand einer Trend- und einer Potenzialvariante ermittelt worden. Bei der Potenzialvariante wird das im Zuge der Analyse ermittelte Nachfragepotenzial berücksichtigt.

1. Grundsätze:

Nachfolgend benannt werden allgemeine Grundsätze, welche bei sämtlichen Vorhaben im Zuge der Wohnraumversorgung der Briloner Bevölkerung zu berücksichtigen sind.

1.1. Forcierung der Innenentwicklung

Zu den landesplanerischen Zielen gehört unter anderem ein sorgsamer Umgang mit der begrenzten Ressource Fläche (vgl. LEP NRW: 7.1-4 Bodenschutz). Darüber hinaus ist der sorgsame Umgang mit dem Schutzgut Fläche ein Grundsatz des allgemeinen Städtebaurechts (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB) sowie durch die Bodenschutzklausel geregelt (vgl. § 1 a Abs. 2 BauGB). Der Innenentwicklung ist in einer gegenüber sozialer und ökonomischer Verantwortung vertretbaren Weise ein deutlicher Vorrang vor der Außenentwicklung einzuräumen. Lediglich bei nicht Vorhandensein von zumutbaren Alternativen kann der Außenbereich sorgsam und in angemessenem Umfang in Anspruch genommen werden.

1.2. Flächeneigentum

Um privaten Baulücken vorzubeugen werden ausschließlich Flächen in städtischem Besitz oder Flächen mit entsprechender vorvertraglicher Sicherung neu entwickelt. Sollten verkaufsbereite Flächeneigentümer für eine plausibel dargelegte und zukunftsnahe Eigennutzung einen Bauplatz einbehalten wollen, so kann dies in einem vertretbaren Ausmaß zugestanden werden.

Bei der Vermarktung von Bauplätzen wird wie bisher üblich die Fertigstellung des Rohbaus spätestens 2 Jahre nach Kauf, als verpflichtender Vertragsbestandteil aufgenommen. Um eine ungewollte Härte bei der Befristung zu vermeiden, ist die Frist in einem angemessenen Ausmaß zu verlängern, wenn diese aufgrund von nicht durch den Bauherren/ die Bauherrin zu verantwortender Ereignisse nicht eingehalten werden kann.

Ausnahmen von diesen Regelungen bilden Planungen in Kooperation mit privaten Vorhabenträgern. Auch bei diesen Planungen ist jedoch ein entsprechendes Vertragsdetail bei der Vermarktung einzufordern, um die mit dem Planvorhaben intendierte Nutzung zu gewährleisten.

Ebenso sind Maßnahmen zur Nachverdichtung oder andere Maßnahmen zur Entwicklung des Bestands oder auf Flächen, für die bereits Baurecht besteht, von der Vorgabe des städtischen Eigentums ausgenommen.

1.3. Kommunalen Zwischenerwerb

Um hinsichtlich Preisentwicklung und Verfügbarkeit einen besseren Einfluss auf den Boden- und Wohnungsmarkt zu nehmen, wird ein kommunaler Zwischenerwerb bei Bauland angestrebt. Dies betrifft insbesondere Flächen, für die gegenwärtig eine geringere Nachfrage besteht oder Flächen, auf denen spezifische Projekte umgesetzt werden sollen.

1.4. Aufstellungsbeschlüsse

Im Zuge von Bauleitplanverfahren sind Aufstellungsbeschlüsse zur Schaffung neuer Wohnkapazitäten in der Regel erst nach Abschluss der Grunderwerbsverhandlungen (Abschluss des Kauf- oder Vorvertrags) zu treffen. Eine Realisierung des Planvorhabens kann durch den Abschluss der Verhandlungen weitestgehend gewährleistet werden und basierend darauf die Umsetzung initiiert werden. Es wird eine transparente Kommunikation des Verfahrensstandes gegenüber der Briloner Bevölkerung ermöglicht und in der Verwaltung werden Arbeitskapazitäten geschont.

1.5. Fortlaufendes Monitoring: Bevölkerungsentwicklung, Leerstand, potentieller Leerstand, Baulücken, Kauffälle, Infrastruktur (-auslastung), Bebauungspläne

Um die Entwicklung der Wohnraumversorgung in der Kernstadt und den Briloner Ortsteilen beständig zu erfassen, ist ein regelmäßiges Monitoring in nachfolgend aufgeführtem Umfang und den nachfolgend bezeichneten Bereichen durchzuführen:

- Bevölkerungsentwicklung: Bevölkerungsdaten bezüglich Geburten und Sterbefällen sowie Zuzügen und Wegzügen werden jährlich auf Ortsteilebene im Meldewesen erfasst und dienen der Verifizierung der als Grundlage der Wohnbaulandentwicklung dienenden Bevölkerungsprognosen.
- Leerstand: Die Leerstandsentwicklung wird in Kooperation mit den jeweiligen Ortsvorstehern/innen anhand von Meldedaten in einem Turnus von etwa drei Jahren als Indikator für einen intakten Wohnungs-/ Immobilienmarkt erfasst und verifiziert.
- Generationenwechsel: Anhand einer Verschneidung von Meldedaten mit Adressdaten wird in einem Turnus von etwa drei Jahren geprüft, wo Wohnhäuser durch eine Person im Alter von 75 Jahren oder älter oder von zwei Personen jeweils im Alter von 70 Jahren oder älter bewohnt werden. Diese Adressen stellen ein Angebotspotenzial mit entsprechendem Einfluss auf den Markt dar.
- Baulücken: Die verfügbaren und potenziell verfügbaren Baulücken werden beständig in einem aktuellen Baulandkataster dargestellt. In diesem Zuge findet eine beständige Aktualisierung der Bestandsliste statt. In einem Turnus von etwa sieben Jahren wird diese Liste vollständig neu erfasst und durch eine Befragung der Eigentümer der Baulücken verifiziert. Bei dieser Befragung wird abgefragt inwiefern für die Baulücken Planungen zur Eigennutzung oder zur Vermarktung bestehen.
- Kauffälle: Die Kauffälle von Bestandsimmobilien sowie von Grundstücken für die Baurecht hinsichtlich einer Wohnnutzung besteht werden laufend erfasst und bilden einen Indikator für die Funktionsweise des lokalen Marktes.
- Infrastruktur (-auslastung): Die Wohnbaulandentwicklung korreliert eng mit der jeweiligen Infrastrukturausstattung. Aus diesem Grund sind die Ausstattung und die entsprechende Entwicklung laufend zu prüfen. Im Zuge der Realisierung von zusätzlichen Wohneinheiten ist die Auslastung der Infrastrukturen zu prüfen. Zu diesen Infrastrukturen zählen insbesondere Einrichtungen der Nahversorgung, Verkehrsinfrastruktur sowie kulturelle und soziale Einrichtungen.
- Aktualität der Bebauungspläne: Die Aktualität der Bebauungspläne ist zu gewährleisten, da hierdurch Festsetzungen für den Bestand an Wohngebäuden oder auch für Bauplätze getroffen werden. Aufgrund von konkreten Veranlassungen, wie beispielsweise einer schweren Marktgängigkeit von Bauplätzen sind die Festsetzungen zu prüfen und zeitgemäß anzupassen.

1.6. Rücknahme nicht mehr benötigter oder nicht entwicklungsfähiger Reserven

Auch gemäß des Grundsatzes 6.2-3 des LEP NRW sind nicht mehr benötigte oder nicht entwicklungsfähige FNP-Reserven zurückzuentwickeln. Die vorhandenen Reserven sind entsprechend fortlaufend zu prüfen und gegebenenfalls umzuplanen. Entsprechendes gilt auch für die Ebene der konkretisierenden Bauleitplanung.

Die Rücknahme entsprechender Reserven sorgt für Transparenz im Zuge der Abstimmungen mit der Bezirksregierung und auch gegenüber der Bevölkerung. Reserven im Flächennutzungsplan können aufgrund der im Plan attestierten Entwicklungsperspektive als sogenanntes Bauerwartungsland veräußert werden, wodurch höhere Preise erzielt werden.

1.7. Flexibilität bei der Baulandausweisung

Bauleitplanverfahren ist aufgrund der zugrunde liegenden Anforderungen eine Trägheit zu eigen, welche den Ansprüchen des Marktes nicht immer gerecht wird. Aus diesem Grund sind Baulandausweisungen vorausschauend und flexibel vorzunehmen. Die Erschließung von bauleitplanerisch gesicherten Gebieten sollte wenn möglich in mehreren Bauabschnitten erfolgen. Auf diese Art wird ein maßvoller und sorgsamer Umgang mit der Fläche und den Kapazitäten gewährleistet. Der Markt kann kurzfristig beeinflusst werden durch die Erschließung neuer Bauplätze oder bei zu geringer Nachfrage können nicht benötigte Bauplätze umgeplant und dem Freiraum zugeführt werden.

1.8. Öffentlichkeitsarbeit

Die Herausforderungen der Wohnraumversorgung und die daraus resultierenden Maßnahmen sind durch gezielte Öffentlichkeitsarbeit zu begleiten. Die Briloner Bevölkerung kann durch Aufklärung für einen sorgsamen Umgang mit der Ressource Fläche sensibilisiert werden und Baulücken dem Markt verfügbar gemacht werden. Darüber hinaus besteht in der Bevölkerung das Potenzial Angebote zu schaffen, welche nicht von kommunaler Seite aus bereitgestellt werden können, wie ein Mehrgenerationenwohnen in vormals als Einfamilienhaus genutzten Immobilien.

1.9. Prüfung von Fördermöglichkeiten

Um die künftigen Herausforderungen auch ökonomisch tragfähig auszugestalten, sind Fördermöglichkeiten laufend im Zuge von Maßnahmen zur Wohnraumversorgung zu prüfen. Auf kommunaler Seite sind hierbei insbesondere, jedoch nicht abschließend, die Programme der Städtebauförderung zu benennen. Auch der private Bereich ist beispielsweise im Zuge von planungsrechtlichen Bauberatungen über Fördermöglichkeiten zu informieren. Hierbei sind insbesondere zu nennen die Wiedernutzbarmachung von Flächen oder die Schaffung zusätzlicher Wohneinheiten.

2. Entwicklungsziele

Das Briloner Stadtgebiet unterliegt enormen Herausforderungen hinsichtlich einer adäquaten Wohnraumversorgung der Bevölkerung. Bis zum Jahr 2035 gilt es für die Bevölkerung der Briloner Kernstadt und der 16 Ortsteile insgesamt zwischen 551 und 983 zusätzliche Wohneinheiten zu schaffen. Für eine sozial, ökonomisch und ökologisch nachhaltige Stadtentwicklung bestehen konkrete Handlungserfordernisse. Dabei sind die speziellen lokalörtlichen Gegebenheiten und Anforderungen bei der Siedlungsentwicklung zu berücksichtigen. Der Nähe zum Arbeitsplatz und dem Aufrechterhalt bzw. dem Erreichen einer gesunden Altersstruktur im gesamten Stadtgebiet kommt dabei eine besondere Bedeutung zu.

In dem nachfolgenden Abschnitt werden die Herausforderungen für die Kernstadt und die Briloner Ortsteile dargestellt, welche sich aus der Wohnbaulandbedarfsanalyse ergeben.

Hierzu wurden die Prognosen, welche auf Ebene von Modellzonen errechnet wurden herangezogen sowie die in der Analyse formulierten Zukunftsaufgaben der Teilräume beachtet. Aufgrund der Diversität des Briloner Stadtgebietes ist es unabdingbar diese Hintergründe in Zusammenhang mit den lokalen Gegebenheiten in der Kernstadt und den Briloner Ortsteilen zu bewerten. Annahmen auf gesamtstädtischer und teilräumlicher Ebene werden auf Ebene der Kernstadt und der Ortsteile konkretisiert.

Nachfolgend werden die in diesem Zusammenhang kurz- bis mittelfristig intendierten Maßnahmen für die Kernstadt und die Briloner Ortsteile dargestellt. Die Maßnahmen werden beständig mit der Zielsetzung der adäquaten Wohnraumversorgung der Briloner Bevölkerung in den unterschiedlichen Marktsegmenten abgeglichen und fortentwickelt. Sofern intendierte Projekte nicht umgesetzt werden können oder die prognostizierten Entwicklungen nicht eintreffen, gilt es abweichende Maßnahmen zu entwickeln. Langfristig werden weitere Projekte und Maßnahmen anhand der Prognosen, der allgemeingültigen Aussagen sowie der Ergebnisse des beständigen Monitorings entwickelt. In diesem Kontext wird auch eine künftige Fortschreibung des Wohnbaulandkonzeptes angestrebt.

Kernstadt Brilon

Entsprechend der Ergebnisse der Wohnbaulandbedarfsanalyse besteht ein deutlicher Bedarf an zusätzlichen Wohneinheiten in der Kernstadt. Es zeigt sich ein Angebotsengpass im niedrigpreisigen Mietsegment sowie im Segment der Einfamilienhäuser, woraus eine deutliche Preissteigerung resultiert. Letztlich führt dies dazu, dass sich die kernstadtbezogene Nachfrage auf die Ortsteile ausdehnt.

Bis zum Jahr 2035 besteht in der Kernstadt ein deutlicher Bedarf an zusätzlichen Wohneinheiten in den unterschiedlichen Segmenten. Im Fokus sind hierbei verdichtete städtische Wohnformen im Kontext der jeweiligen Wohnumfeldqualitäten. Dem Bedarf stehen anrechenbare Angebote in Höhe von etwa 100 Wohneinheiten in Form von Baulücken gegenüber. Bestehende Reserven im Flächennutzungsplan sind nicht entwickelbar und werden dementsprechend umgeplant. Potenzielle Entwicklungsmöglichkeiten im Bereich „Unter der Tonne“ sowie im Bereich der ehemaligen Noltehallen werden geprüft und sollen entsprechend des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfes sukzessive realisiert werden. Begleitend werden in Kooperation mit privaten Trägern kleinere Projekte in den Bereichen der Straßen „Hellehohlweg“, „Müggenborn“ und „An den Galmeibäumen“ durchgeführt. Weitere entsprechende Möglichkeiten können sich innerhalb des Prognosezeitraumes ergeben und werden anhand der Entwicklungsziele beurteilt und gegebenenfalls prioritär verfolgt.

Ziel ist den Angebotsengpass in den unterschiedlichen Segmenten des Wohnungs- und Immobilienmarktes zu mindern und ausreichende Kapazitäten für junge Paare in der Familiengründungsphase sowie Familien, Starterhaushalte, Haushalte mit geringen Einkommen sowie Senioren zu schaffen. Aus diesem Grund gilt es neue Kapazitäten für Einfamilienhäuser, Hausgruppen zum Eigentum für Familien mit geringerer Kaufkraft und Mietangebote in integrierten Lagen für Senioren, Starterhaushalte und Haushalte mit geringen Einkommen bereitzustellen.

Ortsteile

Die Trendvariante der Wohnbaulandbedarfsanalyse basiert auf einem Stützzeitraum, innerhalb dessen keine Angebote neu geschaffen wurden. In Hinblick auf die Trendvariante muss deshalb bedacht werden, dass in einzelnen Ortsteilen nur sehr begrenzte oder gar keine realisierbaren Wohnbauflächenangebote bestanden und in diesem Zusammenhang auch keine Nachfragen gedeckt werden konnten. Nichtsdestotrotz war und ist in allen Ortsteilen

eine jeweils unterschiedlich stark ausgeprägte Anzahl an Bauwilligen festzustellen. Dabei handelt es sich vor allem um junge Familien, die bestrebt sind, in ihrem Heimatort auch den Familienstandort zu schaffen. Ein Ausweichen auf Nachbarorte war bereits in der Vergangenheit nicht selten die Konsequenz fehlenden Angebotes. Dies sollte aber nicht zum vorrangigen Ziel der Wohnbaulandentwicklung gemacht werden, sodass orts eigene Infrastrukturen und Sozialstrukturen weiterhin aufrechterhalten werden können. Es folgt daraus die Notwendigkeit, in angemessenem Umfang in allen Ortsteilen ein Wohnangebot vorzuhalten. Letztlich dient dies auch der Aufrechterhaltung vitaler dörflicher Gemeinschaften, die konstitutives Element des Landlebens sind, das seinerseits nicht zuletzt unter den Erfahrungen der Coronapandemie und durch verbesserte digitale Infrastruktur dauerhaft an Attraktivität gewonnen hat.

Bontkirchen, Brilon-Wald, Esshoff, Hoppecke, Messinghausen, Rixen

Die aktuellen Prognosedaten deuten auf einen Rückgang der Haushaltszahlen hin. Dies birgt Risiken hinsichtlich entstehender Leerstände und des Verlustes vorhandener Standortqualitäten und Infrastrukturen. Letztlich kann dies die Daseinsvorsorge und Schaffung bzw. Aufrechterhaltung ‚Gleichwertiger Lebensverhältnisse‘ in diesen Ortsteilen gefährden.

Um die stabile Wohnraumsituation der Ortsteile aufrecht zu erhalten, wird ein besonderes Augenmerk auf die Beobachtung der Entwicklung dieser Ortsteile gelegt. Die aktuelle und künftige Nachfrage wird auf den vorhandenen Bestand und die bestehenden Baulücken gelenkt. Eine Schaffung von Gegenangeboten wird vermieden, wenngleich der Bestand behutsam um neue und differierende Wohnkonzepte zur Eigenentwicklung ergänzt wird. Flankierend werden Maßnahmen zur Verbesserung des öffentlichen Raumes, zur Anpassung von nicht mehr zeitgemäßen Bebauungsplänen sowie gegebenenfalls die Erarbeitung innovativer Konzepte für unterschiedliche (Nach-) Nutzungen angestrebt. Hierzu zählen auch das Werben der Ortsvorsteher und der Verwaltung für eine Nutzung bestehender Baulücken und Reserven sowie für die Schaffung zusätzlicher kleiner Mieteinheiten im Bestand für die junge ortsansässige Bevölkerung.

Es erfolgt eine Attraktivierung des Wohnungsmarktes und Baulandangebotes durch ein kompakt gehaltenes Angebot. Hinsichtlich aktueller konkreter Planungen bedeutet dies:

Bontkirchen: Es bestehen Ansätze zur Nachnutzung von innerörtlichen, brachgefallenen Flächen. Die Widernutzbarmachung fördert die Vitalität des Ortsteils und bietet angemessene Möglichkeiten zur Schaffung des benötigten Mietsegmentes in Form von Einliegerwohnungen in Einfamilienhäusern. Aufgrund der prognostizierten Nachfrage und der bestehenden Angebote entspricht diese Maßnahme einer behutsamen Ergänzung des Bestandes im Sinne einer adäquaten Eigenentwicklung im Prognosezeitraum.

Brilon-Wald: Die bereits im Voraus der Strategieentwicklung vorgenommenen Beschlüsse zur Umplanung im Bereich des Ginsterkopfes entsprechen der intendierten Rücknahme nicht benötigter und nicht umsetzbarer Reserven sowie der behutsamen Ergänzung des örtlichen Angebotes um nicht vorhandene Wohnkonzepte und Entwicklungsmöglichkeiten. Durch die Neuplanung wird behutsam ein in der Form nicht vorhandenes Angebot geschaffen.

Esshoff: Aus dem Ort heraus besteht ein hohes Engagement zur Schaffung adäquater Möglichkeiten zur Eigenentwicklung. Der Fokus liegt hier auf individuellen und bedarfsgerechten Lösungen.

Hoppecke: Da sowohl städtische Bauplätze vorhanden sind, als auch im Prognosezeitraum aus dem privaten Bereich Kapazitäten dem Markt zugänglich sein werden, liegt der Fokus darauf Gegenangebote zu vermeiden. Nicht umsetzbare Reserven bzw. nicht benötigte Reserven, wie Teile des Bereiches Krohnenborns, werden im FNP der Stadt Brilon umgeplant.

Messinghausen: Da sowohl städtische Bauplätze vorhanden sind, als auch im Prognosezeitraum aus dem privaten Bereich Kapazitäten dem Markt zugänglich sein werden, liegt der Fokus auf der Vermeidung von Gegenangeboten.

Rixen: Aufgrund der Veränderung der Struktur des Ortsteils - es liegt weniger aktive Landwirtschaft vor - wird die Außenbereichssatzung geprüft und gegebenenfalls angepasst, um bessere und angemessene Entwicklungsmöglichkeiten zu schaffen.

Alme, Altenbüren, Gudenhagen-Petersborn, Madfeld, Scharfenberg, Thülen, Wülffe
Aufgrund der Infrastrukturausstattungen, der Lage und der Nachfrage sind die genannten Ortsteile entsprechend der Analyseergebnisse als ergänzender Entwicklungsbereich der Kernstadt anzusehen. Insbesondere aufgrund des Angebotsengpasses der Kernstadt birgt dies Risiken hinsichtlich der Verdrängung der ortsansässigen Bevölkerung, des Verlustes der Ortsidentität sowie einer Beeinträchtigung des sozialen Zusammenhalts und Engagements. Ebenso birgt eine zu große Nachfrage und ein damit gegebenenfalls einhergehendes Wachstum Herausforderungen für vorhandene Infrastrukturen.

Um nachhaltig eine angemessene Entwicklung der Ortsteile zu ermöglichen ist es zunächst unabdingbar den Nachfragedruck auf die Kernstadt zu mildern. Die Schaffung von Angeboten in der Kernstadt korreliert eng mit der Siedlungsentwicklung der Ortsteile.

Die Hauptnachfrage liegt in den Ortsteilen im Bereich familienorientierter Segmente. Im Sinne einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung findet auch hier vorrangig eine Lenkung der Nachfrage auf den Bestand und die marktverfügbaren Baulücken statt. Zusätzlich erfolgt eine bedarfsgerechte Ausweisung von Bauland unter Anbetracht der Auslastung vorhandener Infrastrukturen.

Es wird eine adäquate Siedlungsentwicklung ermöglicht. Hinsichtlich aktueller konkreter Planungen bedeutet dies:

Alme: Im Laufe des Prognosezeitraumes der Wohnbaulandbedarfsanalyse ergeben sich ungedeckte Bedarfe im Ortsteil Alme. Um die mittel- und langfristige Nachfrage aus dem Ort nachhaltig bedienen zu können, wird zunächst der Nachfragedruck auf die Kernstadt gemildert. Der kurzfristige Bedarf ist durch das Baugebiet ‚Erweiterung Speckwinkel‘ gedeckt.

Altenbüren: Im Ortsteil Altenbüren wurde mit der Planung eines neuen Baugebietes begonnen. Es handelt sich bei diesem Projekt um die Nachnutzung einer ehemaligen Hofstelle. Da zur Realisierung dieses Projektes aufgrund dynamischer Einwohnerinteressen nur ein befristetes Zeitfenster bestand, ist es nicht möglich den Druck auf die Kernstadt vorher zu mildern. Aus diesem Grund sollten vor der Realisierung dieses Gebietes deutliche Signale und Entwicklungsperspektiven für die Kernstadt öffentlich kommuniziert werden.

Gudenhagen-Petersborn: Im Laufe des Prognosezeitraumes der Wohnbaulandbedarfsanalyse ergeben sich ungedeckte Bedarfe im Ortsteil Gudenhagen-Petersborn. Um die mittel- und langfristige Nachfrage aus dem Ort nachhaltig bedienen zu können, wird zunächst der Nachfragedruck auf die Kernstadt gemildert. Der kurzfristige Bedarf wird durch die bereits

abgeschlossene Planung ‚Am Kahlen Hohl‘ angesprochen. Nicht umsetzbare Reserven (Teile des Bereiches Kahle Hohl) werden im FNP der Stadt Brilon umgeplant.

Madfeld: Im Ortsteil Madfeld sind zunächst ausreichend städtische Bauplätze vorhanden. Die Nachfrage wird auf dieses Angebot sowie auf verfügbare private Baulücken und den Bestand gelenkt. Die Schaffung von Gegenangeboten wird vermieden.

Scharfenberg: Im Laufe des Prognosezeitraumes der Wohnbaulandbedarfsanalyse ergeben sich ungedeckte Bedarfe im Ortsteil Scharfenberg. Um die mittel- und langfristige Nachfrage aus dem Ort heraus nachhaltig bedienen zu können, wird zunächst der Nachfragedruck auf die Kernstadt gemildert. Der kurzfristige Bedarf konnte durch das Akquirieren einiger privater Baugrundstücke angesprochen werden. Bestehende Reserven im Flächennutzungsplan werden auf die Umsetzbarkeit geprüft und gegebenenfalls entsprechend des Bedarfes entwickelt oder andernfalls umgeplant.

Thülen: Im Ortsteil Thülen wurden zur bedarfsgerechten Entwicklung des Ortes jüngst Bauplätze entwickelt. Die Schaffung von Gegenangeboten wird vermieden. Aufgrund der hohen Nachfrage ist jedoch mit einer kurzfristigen Ausschöpfung dieses Angebotes zu rechnen. Um die mittel- und langfristige Nachfrage aus dem Ort heraus nachhaltig bedienen zu können, wird zunächst der Nachfragedruck auf die Kernstadt gemildert.

Wülfte: Im Ortsteil Wülfte werden bedarfsgerecht Bauplätze auf einer ehemaligen Schulstätte geschaffen. Aufgrund des Nachfragedrucks auf die Kernstadt sollten vor der Realisierung deutliche Signale und Entwicklungsperspektiven für die Kernstadt öffentlich kommuniziert werden.

Nehden, Radlinghausen, Rösenbeck

Für die genannten Ortsteile liegt ein besonderes Augenmerk auf der Sicherung und Ergänzung bestehender Wohn- und Standortqualitäten. Obwohl in einem verminderten Ausmaß, so birgt der Angebotsengpass in der Kernstadt auch für diese Ortsteile Risiken. Diese bestehen ebenfalls in möglichen Verdrängungseffekten, dem Verlust der Ortsidentität, der Beeinträchtigung des sozialen Zusammenhalts und Engagements sowie des Risikos der Überlastung vorhandener Infrastrukturen. Die Schaffung von Angeboten in der Kernstadt korreliert auch mit der Siedlungsentwicklung der genannten Ortsteile.

Vorrangig findet eine Lenkung der Nachfrage auf den Bestand und die marktverfügbaren Baulücken statt. Zusätzlich erfolgen bedarfsgerechte Ausweisungen von Bauland für die Eigenentwicklung des jeweiligen Ortsteils.

Es wird eine Eigenentwicklung der Ortsteile ermöglicht. Hinsichtlich aktueller konkreter Planungen bedeutet dies:

Nehden: Aktuelle Ansätze zur Entwicklung von Wohnbauflächen entsprechen dem Eigenbedarf des Ortsteils und sind bereits in der Wohnbaulandbedarfsanalyse vorgemerkt. Vor der Realisierung sollten deutliche Signale und Entwicklungsperspektiven für die Kernstadt öffentlich kommuniziert werden.

Radlinghausen: Im Ortsteil Radlinghausen werden bedarfsgerecht Bauplätze auf einer ehemaligen Schulstätte geschaffen.

Rösenbeck: Der kurz- und mittelfristige Bedarf des Ortes ist im Bereich Haskenstein durch den bisherigen und den neu zu erschließenden Bauabschnitt gedeckt. Signale und

Entwicklungsperspektiven für die Kernstadt sind auch für diese Maßnahme relevant. Die Schaffung von Gegenangeboten sollte vermieden werden.

3. Ausblick

Soziale, ökonomische oder auch ökologische Prozesse und entsprechende künftige Herausforderungen beeinflussen den Immobilien- und Wohnungsmarkt. Auswirkungen der Corona-Pandemie oder der Rohstoffknappheit im Baugewerbe und der damit einhergehenden Preissteigerungen sind bisher nicht eindeutig. Veränderte Rahmenbedingungen können dazu führen, dass die in der Prognose getroffenen Annahmen nicht oder nur bedingt eintreffen. Aus diesem Grund ist ein ständiges Monitoring von großer Bedeutung, um womöglich frühzeitig eine Anpassung oder sogar eine Neuerarbeitung der Wohnbaulandbedarfsanalyse und der Umsetzungsstrategie entsprechend der veränderten Rahmenbedingungen zu veranlassen.