

# Fortschreibung des Wohnraumversorgungskonzeptes Neumünster

Flächenpotenzialanalyse

Juni 2018



Fotos: GEWOS

**GEWOS Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung GmbH**  
Ein Unternehmen der DSK | BIG Gruppe

<b>Telefon</b>	+49(0)40 – 69712-0
<b>Fax</b>	+49(0)40 – 69712-220
<b>E-Mail</b>	info@gewos.de
<b>Homepage</b>	www.gewos.de
<b>Geschäftsführung</b>	Jost de Jager Daniel Hofmann Carolin Wandzik
<b>Bankverbindung</b>	Deutsche Bank IBAN: DE19 2107 0020 0034 4085 00 BIC: DEUTDEHH210
<b>Sitz der Gesellschaft</b>	Hamburg
<b>Registergericht</b>	Hamburg, HRB 12 536

## Inhaltsverzeichnis

<b>Inhaltsverzeichnis .....</b>	<b>3</b>
<b>1. Einleitung.....</b>	<b>4</b>
<b>2. Identifikation von Potenzialflächen und Flächenbewertung .....</b>	<b>4</b>
<b>3. Flächenbilanzierung .....</b>	<b>6</b>
<b>4. Fazit.....</b>	<b>8</b>

## 1. Einleitung

In dem Zeitraum von 2010 bis 2016 hat die Stadt Neumünster einen Bevölkerungsanstieg von 1,8 % auf ungefähr 79.900 Einwohner verzeichnet. Trotz der positiven Bevölkerungsentwicklung gab es in Neumünster im Jahr 2016 mehr Wohnungen als Haushalte, wobei ein Großteil der rund 1.400 leerstehenden Wohnungen als struktureller Leerstand bezeichnet und nicht zum marktüblichen Preis verwertet werden kann. Laut der Bevölkerungsprognose im Rahmen der Fortschreibung des Wohnraumentwicklungskonzepts wird die positive Bevölkerungsentwicklung der vergangenen Jahre auch bis zum Jahr 2035 anhalten. In Abhängigkeit der unterschiedlichen Varianten werden die wohnungsmarktrelevanten Haushalte zwischen 5,6 und 12,1 % ansteigen. In der Konsequenz ergibt sich für die Stadt Neumünster im Jahr 2035 auf Grundlage der Basisvariante einen Neubaubedarf von 2.500 Wohneinheiten. Die positive Variante sowie die Variante „Zielzahl“ gehen sogar von einem Neubaubedarf von 3.700 bzw. 5.200 Wohneinheiten aus.

Vor dem Hintergrund dieser Entwicklungen ist es für die Stadt Neumünster von zentraler Bedeutung, Flächenpotenziale für den Wohnungsbau zu identifizieren. Als Grundlage für die zukünftige Steuerung wurde daher eine Flächenpotenzialanalyse durchgeführt. Diese Analyse beinhaltet in einem ersten Schritt die Identifikation der Potenzialflächen durch Luftbildauswertungen. Durch Begehungen vor Ort werden die identifizierten Flächen hinsichtlich ihrer Eignung bewertet und in Steckbriefen zusammengefasst. Abschließend erfolgt eine Flächenbilanzierung, um zu prüfen, ob die vorhandenen Flächen den prognostizierten Neubaubedarf decken können. Das methodische Vorgehen sowie die zentralen Ergebnisse werden nachfolgend ausgeführt.

## 2. Identifikation von Potenzialflächen und Flächenbewertung

Zunächst wurde mittels einer Auswertung der aktuellen städtischen Luftbilder Flächenpotenziale erfasst. Dabei handelt es sich beispielsweise um Entwicklungsflächen im Innenbereich oder potenzielles Bauland im Außenbereich. In einem nächsten Schritt wurden die identifizierten Flächen vor Ort begangen. Dabei wurde geprüft, ob es sich bei den aufgenommenen Flächen tatsächlich um potenziell geeignete Flächen für den Wohnungsbau handelt. Wesentliche Kriterien, die zum Ausschluss der Flächen führen konnten, waren unter anderem eine zwischenzeitliche Bebauung, eine ungenügende Größe oder fehlende Erschließungsmöglichkeiten.

Danach wurden anhand des aktuellen Flächennutzungsplans sowie der Bebauungspläne überprüft, ob eine Bebauung im Einklang mit der gültigen verbindlichen Bauleitplanung steht. Neben Wohnbauflächen und gemischten Bauflächen wurden auch gewerbliche Bauflächen, Sonderbauflächen sowie Flächen für die Landwirtschaft und Grünflächen berücksichtigt, wenn sie als attraktive Wohnungsbaupotenziale eingeschätzt wurden. Ausgeschlossen wurden Flächen innerhalb von Schutzgebieten.

Die nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick über die identifizierten Potenzialflächen differenziert nach rechtsgültiger Flächennutzung (Wohnbaufläche bzw. gemischte Baufläche, gewerbliche Baufläche, Sonderbaufläche sowie Grünfläche und landwirtschaftliche Fläche) je Statistikbezirk.

Statistikbezirk	Wohnbauflächen / gemischte Bauflächen		Gewerbliche Bauflächen		Sonderbauflächen		Grünflächen u. landwirtschaftliche Flächen		Gesamt	
	Anzahl	Größe (ha)	Anzahl	Größe (ha)	Anzahl	Größe (ha)	Anzahl	Größe (ha)	Anzahl	Größe (ha)
Kern	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Nordost	0	0	1	1,22	0	0	0	0	1	1,22
Ost	2	1,66	0	0	0	0	0	0	2	1,66
Süd	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
West	2	1,09	0	0	0	0	0	0	2	1,09
Nordwest	0	0	1	4,0	1	10,86	1	2,65	3	17,51
Tungendorf	3	1,62	0	0	0	0	0	0	3	1,62
Brachenfeld	1	0,26	0	0	0	0	0	0	1	0,26
Ruthenberg	0	0	0	0	1	7,8	1	21,49	2	29,29
Stör	0	0	0	0	0	0	1	4,25	1	4,25
Wittorf	1	1,16	0	0	0	0	1	2,32	2	3,48
Faldera	2	2,75	0	0	0	0	1	3,76	3	6,51
Böcklersiedlung	0	0	0	0	1	2,6	0	0	1	2,6
Gartenstadt	2	1,46	0	0	0	0	1	0,91	3	2,37
Einfeld	4	11,86	0	0	0	0	2	5,96	6	17,82
Gadeland	1	10,02	0	0	0	0	0	0	1	10,02
<b>Gesamt</b>	<b>18</b>	<b>31,88</b>	<b>2</b>	<b>5,22</b>	<b>3</b>	<b>21,26</b>	<b>8</b>	<b>41,34</b>	<b>31</b>	<b>99,7</b>

Tab. 1: Übersicht Flächenpotenziale nach Statistikbezirken und rechtsgültiger Flächennutzung; gerundete Werte, mögliche Abweichungen resultieren aus Rundungsdifferenzen

Insgesamt konnten für Neumünster insgesamt 31 Potenzialflächen im Umfang von 99,7 ha erfasst werden. Wie aus der obigen Tabelle deutlich wird, verfügt Ruthenberg mit insgesamt 29,29 ha über das größte Volumen an Potenzialflächen. Auch in Einfeld (17,82 ha), Nordwest (17,51 ha) und Gadeland (10,02 ha) sind vergleichsweise große Flächen vorhanden. Die inneren Statistikbezirke weisen hingegen nur geringe Potenziale für den Wohnungsneubau auf. In den Statistikbezirken Kern und Süd konnten keine Potenzialflächen identifiziert werden. Neben der quantitativen Erfassung aller Potenzialflächen können die Flächen differenziert nach Nutzungsausweisung gemäß Flächennutzungsplan betrachtet werden. Dabei wird deutlich, dass Grünflächen und landwirtschaftliche Flächen mit insgesamt 41,34 ha den höchsten Anteil an den identifizierten Potenzialen ausmachen, gefolgt von Wohnbauflächen bzw. gemischten Bauflächen mit insgesamt 31,88 ha. Auf Sonderbauflächen – zu denen Konversionsflächen der Scholz- und Hindenburg-Kaserne gehören – entfallen 21,26 ha. Die gewerblichen Flächen machen mit 5,22 ha nur einen geringfügigen Anteil aus.

Für die Bewertung der Flächen wurden bestehende Restriktionen als Kriterien (verkehrliche und gewerbliche Emissionen, Erschließung) herangezogen. Darüber hinaus wurden die Flächen hinsichtlich ihrer Eignung für verschiedene Zielgruppen (bspw. Familien, Ältere) geprüft, Empfehlungen für realisierbare Wohnungsbautypen gegeben sowie die mögliche Anzahl an realisierbaren Wohneinheiten abgeschätzt. Die empfohlenen Wohnungsbautypen wurden anhand der Dichte und Bautypologie des Umfeldes sowie den Prinzipien eines

haushälterischen Bodenmanagements abgeleitet. Die Informationen zu jeder Fläche sind in Steckbriefen zusammengefasst und befinden sich in der Anlage.

Nach der Flächenermittlung und der Bewertung wurden alle Flächen in Entwicklungsprioritätskategorien eingeteilt. Das Ziel dabei war es, Flächen zu identifizieren, die leichter entwickelt werden können und somit vorrangig mobilisiert werden sollten. Die höchste Entwicklungspriorität (1) erhielten Flächen mit bestehendem rechtskräftigen B-Plan. Die zweite Entwicklungspriorität (2) bekamen Flächen, für die ein B-Plan in Aufstellung ist. Handelt es sich um unbeplante Flächen, wurde ihnen die niedrigste Entwicklungspriorität (3) zugeordnet. Bei den Entwicklungsprioritäten 2 und 3 hat – anders als mit einem rechtskräftigen B-Plan – noch die Prüfung zur infrastrukturellen Ausstattung zu erfolgen (vgl. Tabelle 2).

Entwicklungspriorität		Flächenpotenziale	
		Anzahl	Größe (ha)
1	Rechtskräftiger B-Plan	9	20,06
2	B-Plan in Aufstellung	3	13,02
3	Unbeplanter Bereich	19	66,62

Tab. 2: Übersicht Flächenpotenziale nach Entwicklungsprioritäten; gerundete Werte

Zu beachten ist jedoch, dass die Eigentümerstrukturen vieler Flächen eine Mobilisierung erschweren können. Vor diesem Hintergrund muss im Einzelfall geprüft werden, wie groß der Aufwand ist, die jeweilige Fläche zu aktivieren.

### 3. Flächenbilanzierung

Die Flächenbilanzierung hat zum Ziel, die identifizierten Potenzialflächen dem prognostizierten Neubaubedarf auf Basis der Wohnungsmarktbilanz für das Jahr 2035 gegenüberzustellen. Im Ergebnis wird analysiert, ob ausreichend Flächenpotenziale für die Deckung des Neubaubedarfs zur Verfügung stehen. Um die Flächenbilanzierung durchführen zu können, muss zunächst aus dem ermittelten Neubaubedarf der daraus resultierende Flächenbedarf abgeleitet werden. Die Annahmen, die dieser Rechnung zugrunde liegen, werden folgend ausgeführt.

In einem ersten Schritt wird mithilfe der durchschnittlichen Wohnfläche je Wohneinheit und des prognostizierten Neubaubedarfs die Gesamtsumme der benötigten Wohnfläche berechnet. Die durchschnittliche Wohnfläche für Eigenheime beträgt 140 qm. Für Wohnungen im Geschosswohnungsbau wurde eine Fläche von 85 qm angesetzt. Da es sich bei diesen Flächen um Nettoangaben handelt, wird in einem zweiten Schritt die Nettowohnfläche in Bruttowohnfläche umgewandelt. Bei Eigenheimen wird ein Faktor von 1,25 und bei Geschosswohnungen ein Faktor von 1,3 angewendet. Daraufaufgehend wird die Bruttowohnfläche in die Geschossfläche umgewandelt. Da die Geschossfläche nur Vollgeschosse berücksichtigt,

sind insbesondere Dachausbauten ohne Vollgeschossfaktor abzuziehen. Für Eigenheime wird ein Faktor von 0,85 und für Geschosswohnungen ein Faktor von 0,95 verwendet. Mithilfe der Geschossflächenanzahl (GFZ) wird einem weiteren Schritt die Nettowohnfläche berechnet. Für Einfamilienhäuser wird eine GFZ von 0,5 und für Geschosswohnungsbauten von 1 berücksichtigt.

Im Rahmen der Ausweisung von Wohnbauflächen in den Wohngebieten sind auch Flächen zur verkehrlichen Erschließung (Wohnstraßen, Stellplätze, Wege), Flächen für den Gemeinbedarf (Schulen, Kindergärten) und öffentlichen Grünflächen (Sport- und Spielplätze) zu berücksichtigen. Daher erfolgt in einem letzten Schritt die Umwandlung von Nettowohnbauland in Bruttowohnbauland. Für Einfamilienhäuser wird der Faktor 1,25 und für Geschosswohnungsbaugebiete 1,5 angesetzt.

Entsprechend der beschriebenen Umrechnungsfaktoren hat GEWOS auf der Grundlage des Bedarfs an zukünftigen Wohneinheiten die Berechnung des Bruttowohnbaulandes differenziert nach dem Segment durchgeführt. Die folgende Tabelle gibt einen Überblick über die Bedarfe. Auf Grundlage der Basisvariante besteht ein Flächenbedarf von rund 61 ha, wobei mit rund 37 ha der größere Teil auf das Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser entfällt. In den beiden weiteren Varianten ist der Flächenbedarf mit rund 88 bzw. 120 ha noch höher.

	Flächenbedarf in ha 2035 Basisvariante	Flächenbedarf in ha 2035 positive Variante	Flächenbedarf in ha 2035 Variante „Zielzahl“
Ein- und Zweifamilienhäuser	37,2	52,1	66,9
Mehrfamilienhäuser	23,6	36,2	53,5
<b>Insgesamt</b>	<b>60,8</b>	<b>88,3</b>	<b>120,4</b>

Tab. 2: Flächenbedarf bis 2035

Die berechneten Flächenbedarfe werden schließlich mit den ermittelten Wohnbauflächenpotenzialen (insgesamt sowie ohne Berücksichtigung von gewerblichen Flächen, Sonderbauflächen und Grün- und landwirtschaftlichen Potenzialflächen) abgeglichen. Das Ergebnis ist in der nachfolgenden Tabelle dokumentiert. Betrachtet man die Potenzialflächen insgesamt, können die errechneten Bedarfe der Basisvariante und der positiven Variante – sowohl für Ein- und Zweifamilienhäuser als auch für Mehrfamilienhäuser – gedeckt werden. Bei der Variante „Zielzahl“ reichen die vorhandenen Potenzialflächen in beiden Segmenten nicht mehr aus, um den Bedarfen gerecht zu werden, wobei das Defizit bei Mehrfamilienhäusern deutlich größer ausfällt. Ein anderes Bild zeigt sich, wenn man nur die Potenzialflächen berücksichtigt, die als Wohnbauflächen oder gemischte Bauflächen im Flächennutzungsplan ausgewiesen sind. Diese Flächen reichen mit einer Größe von insgesamt 31,9 ha bereits nicht mehr aus, um den Flächenbedarf der Basisvariante zu decken.

	Potenzial- flächen insgesamt	Potenzialflächen nur Wohnbau- flächen und ge- mischte Bauflä- chen	Flächenbedarf in ha 2035 Ba- sisvariante	Flächenbedarf in ha 2035 po- sitive Variante	Flächenbedarf in ha 2035 Va- riante „Ziel- zahl“
Ein- und Zweifami- lienhäuser	61,3	23,1	37,2	52,1	66,9
Mehrfamilienhäuser	38,4	8,8	23,6	36,2	53,5
<b>Insgesamt</b>	<b>99,7</b>	<b>31,9</b>	<b>60,8</b>	<b>88,3</b>	<b>120,4</b>

Tab. 3: Flächenbilanzierung

## 4. Fazit

Die Flächenpotenzialanalyse zeigt, dass insgesamt 31 Flächen mit einer Größe von insgesamt 99,7 ha zur Verfügung stehen. Diese Flächen sind jedoch differenziert zu betrachten. 18 von den 31 Flächen sind im Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen oder gemischte Bauflächen ausgewiesen. Die übrigen Flächen sind gewerbliche Bauflächen, Sonderbauflächen, Grünflächen oder landwirtschaftliche Flächen. Für lediglich zwölf Flächen gibt es entweder einen rechtskräftigen B-Plan oder einen B-Plan in Aufstellung, sodass diese Fläche schneller entwickelt werden können. Ein wichtiger Baustein im Hinblick auf die Innenentwicklung ist die Entwicklung von Maßnahmen für die Baulandmobilisierung. Die im Rahmen dieser Analyse ausgearbeiteten Flächenbewertungen können dabei als wichtige Grundlage dienen und beispielsweise in Form eines Flächenmonitorings weitergeführt werden. Für die Deckung der Bedarfe und um ein nachfragegerechtes Wohnungsangebot der Wohnbevölkerung bereitzustellen, sollten neben den hier betrachteten Potenzialflächen auch Baulücken sowie Nachverdichtungspotenziale im rückwärtigen Bereich erfasst und entsprechend entwickelt werden.



**GEWOS Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung GmbH**

Ein Unternehmen der DSK | BIG Gruppe

Dr. Flemming Giesel

Sandra Jurasszovich

*Büro Berlin*

Friedbergstraße 39

14057 Berlin

*Büro Hamburg*

Drehbahn 7

20354 Hamburg

[www.gewos.de](http://www.gewos.de)