



Flächenpotentiale für den Neubau von Wohngebäuden



Vorwort

Die Projektgemeinschaft (PG) GseProjekte – Büro für Regionalentwicklung (Gse) und BFR – Büro für Regionalplanung hat im Oktober 2020 im Auftrag des Bundesministeriums für Verkehr und digitale Infrastruktur (BMVI) die „Immobilienstudie Bundeseisenbahnvermögen“ erstellt.

Basierend auf dem Leitgedanken der Studie „Aktivieren – Gestalten – Erfolge kommunizieren“ hat die PG für die bewährte Fortführung der Verwertungspraxis durch das Bundeseisenbahnvermögen (BEV) insgesamt 7 Maßnahmen als Handlungsempfehlungen vorgeschlagen. Diese Maßnahmen bauen aufeinander auf und stärken sich wechselseitig.

Jede Fläche des BEV ist einer Bodennutzung zugeordnet. Diese ist zunächst *auch maßgeblich für die ersten Verwertungsüberlegungen*. In seiner Studie stellte die PG fest, dass *die Nutzungszuschreibung (Bodennutzung) und die kommunale Bedarfslage nicht immer in Übereinstimmung sind*.

Als erste Maßnahme wird vorgeschlagen, *durch einen flächenbezogenen Perspektivwechsel bei Nutzungsüberlegungen zusätzliche Verwertungsbereiche zu erschließen*. Die PG geht weiter davon aus, dass auf diese Art des Perspektivwechsels und einer detaillierten Überprüfung der Nutzungszuweisung zusätzliche Flächen für den Wohnungsbau identifiziert werden können.

In einem ersten Schritt wurden vom BEV potentielle Flächen ermittelt, die einer solchen detaillierten Untersuchung für eine mögliche Wohnbebauung unterzogen werden können.

Das Ergebnis kann als Einstieg für die Arbeit der „Task Force“, dessen Bildung eine weitere vorgeschlagene Maßnahme der PG ist, dienen, sobald diese eingerichtet ist.

Nachfolgend sind die Ergebnisse dargestellt.

Übersicht über die Potentialflächen

aktuelle Nutzung					Bundesland	PLZ	Ort	ca. Fläche in ha	Seite
Gewerbe bebaut	Gewerbe unbebaut	Wohnen unbebaut	Garten/Landwirtschaft	Sondernutzung					
				X	Bayern	84130	Dingolfing	1,18	4
X	X	X	X		Bayern	85614	Kirchseeon	2,61	5
X					Bayern	92637	Weiden	0,95	6
X			X		Berlin	12555	Berlin	13,53	7
X					Brandenburg	03048	Cottbus	2,29	8
	X				Brandenburg	14612	Falkensee	2,00	9
			X	X	Brandenburg	16341	Panketal	11,27	10
	X		X		Nordrhein-Westfalen	47138	Duisburg	13,85	11
	X				Nordrhein-Westfalen	47198	Duisburg	1,24	12
	X				Nordrhein-Westfalen	59823	Arnsberg	8,99	13
	X		X		Rheinland-Pfalz	76829	Landau	6,18	14
			X		Sachsen	04509	Delitzsch	5,20	15
X					Sachsen-Anhalt	06112	Halle/Saale	8,11	16
								77,40	



Gesamtfläche: 11.898 m²

Klassifizierung	Fläche	bebaut	vermietet/verpachtet	Potential
Sondernutzung	11.898 m ²	nein	nein	11.898 m ²

Aktueller Planungsstand:

Die Fläche ist im aktuellen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche und innerhalb einer Grünfläche als geschützter Landschaftsbestandteil dargestellt.

Bemerkungen:

Um das Potential für Wohnbauflächen konkret zu verifizieren, sind weitere Prüfungen notwendig. Das Ergebnis ist Grundlage für Gespräche mit der Kommune mit dem Ziel einer Anpassung des vorhandenen Baurechts zur Ausschöpfung und Umsetzung einer Wohnbebauung. Mit der Aufstellung eines Bebauungsplans und der Überprüfung, ob es sich weiterhin um einen geschützten Landschaftsbestandteil handelt und möglicherweise weitere Baureserven vorhanden sind, kann die Fläche zur Bereitstellung von Wohnbauland aktiviert werden.



Gesamtfläche: 26.189 m²

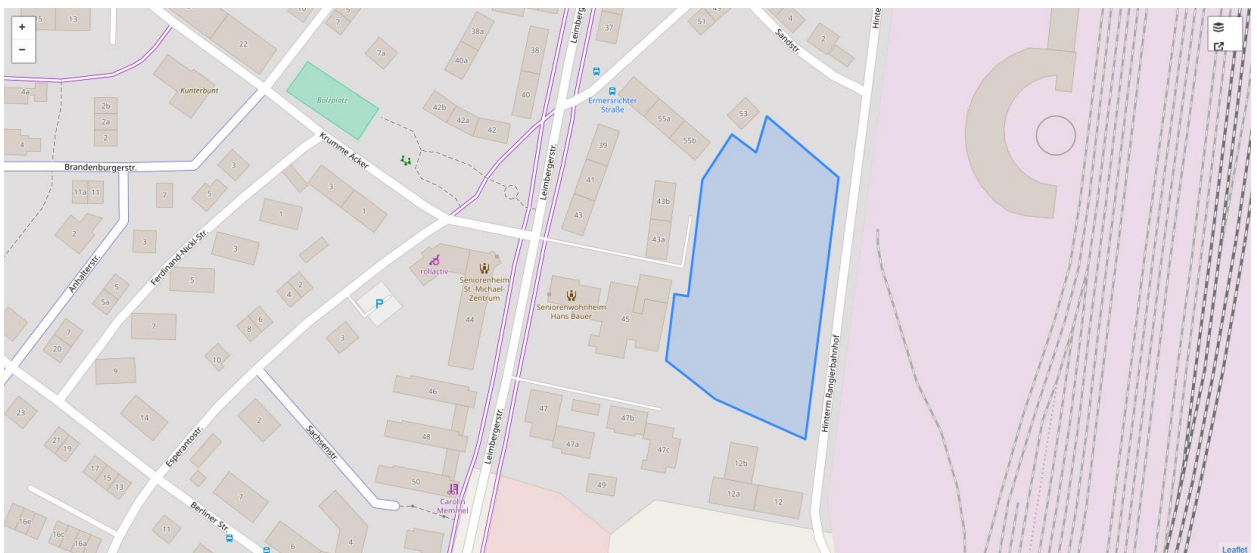
Klassifizierung	Fläche	bebaut	vermietet/verpachtet	Potential
Gewerbe bebaut	16.934 m ²	nein	nein	16.934 m ²
Gewerbe unbebaut	8.240 m ²	nein	nein	8.240 m ²
Garten	687 m ²	nein	nein	687 m ²
Wohnen unbebaut	328 m ²	nein	nein	328 m ²

Aktueller Planungsstand:

Ein Bebauungsplan ist nicht aufgestellt. Im aktuellen Flächennutzungsplan sind in diesem Bereich Gewerbeflächen, Flächen für den Gemeinbedarf und Grünflächen dargestellt.

Bemerkungen:

Um das Potential für Wohnbauflächen konkret zu verifizieren, sind weitere Prüfungen notwendig. Das Ergebnis ist Grundlage für Gespräche mit der Kommune. Ziel der Gespräche ist eine Anpassung des vorhandenen Baurechts, um die Umsetzung einer Wohnbebauung zu ermöglichen.



Gesamtfläche: 9.550 m²

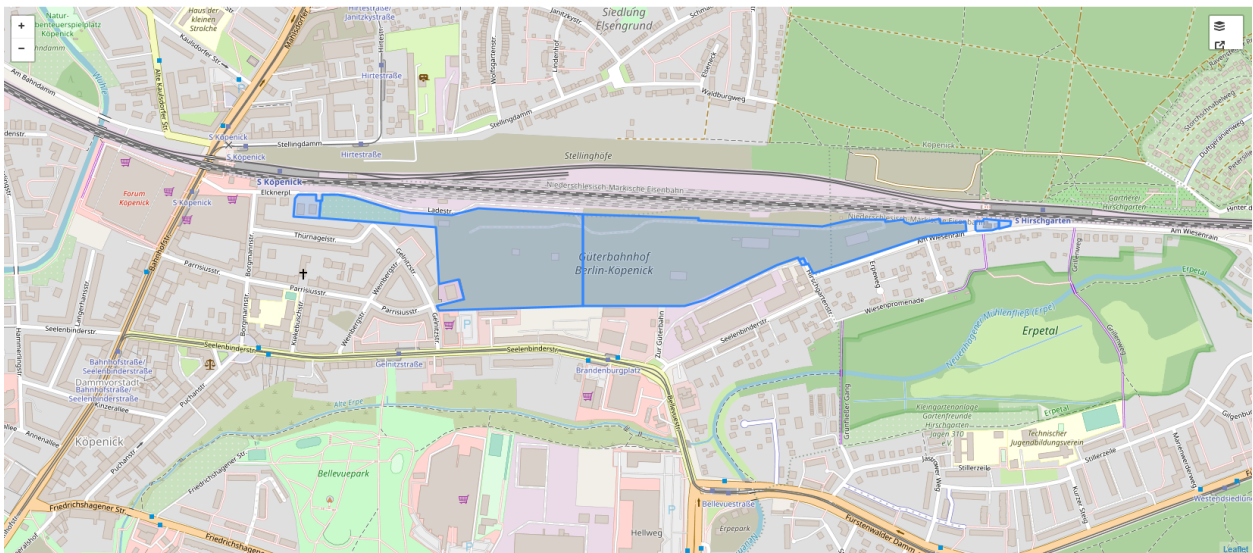
Klassifizierung	Fläche	bebaut	vermietet/verpachtet	Potential
Gewerbe bebaut	9.550 m ²	ja	ja	9.550 m ²

Aktueller Planungsstand:

Die Fläche ist im aktuellen Flächennutzungsplan als Mischgebiet dargestellt. Ein Bebauungsplan ist nicht aufgestellt.

Bemerkungen:

Um das Potential für Wohnbauflächen konkret zu verifizieren, sind weitere Prüfungen notwendig. Das Ergebnis ist Grundlage für Gespräche mit der Kommune mit dem Ziel einer Anpassung des vorhandenen Baurechts und dem Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplans zur Ausweisung einer Wohnbebauung.



Gesamtfläche: 135.322 m²

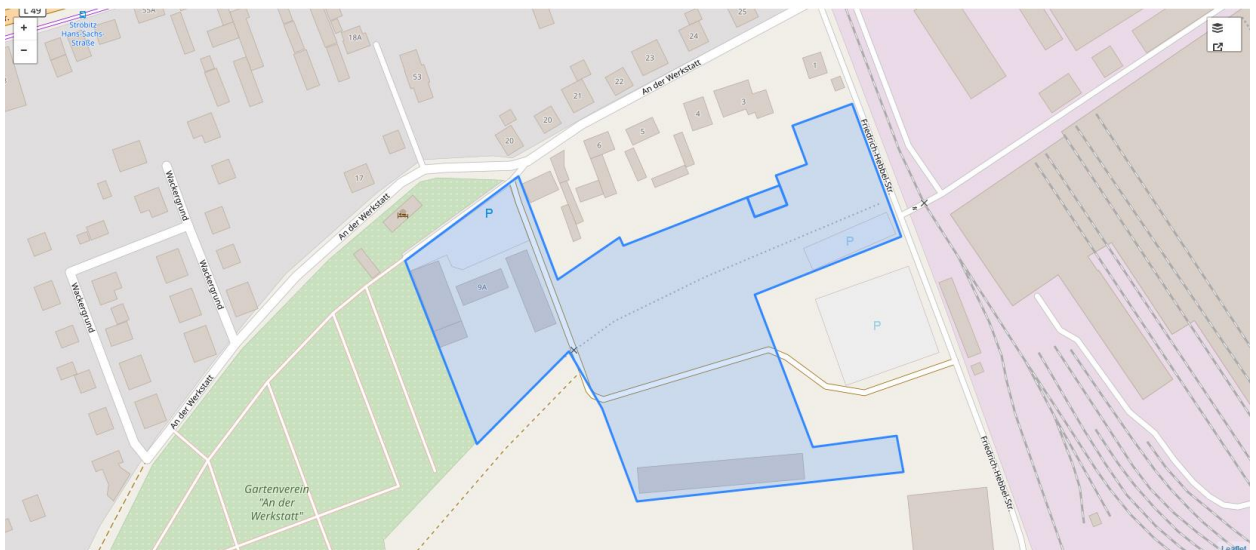
Klassifizierung	Fläche	bebaut	vermietet/verpachtet	Potential
Gärten	6.773 m ²	nein	ja	6.773 m ²
Gewerbe bebaut	128.549 m ²	ja	ja	128.549 m ²

Aktueller Planungsstand:

Die Fläche ist im aktuellen Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellt und mit dem Symbol „Schadstoff belastete Böden“ gekennzeichnet. Ein Bebauungsplan ist nicht aufgestellt.

Bemerkungen:

Um das Potential für Wohnbauflächen konkret zu verifizieren, sind weitere Prüfungen notwendig. Das Ergebnis ist Grundlage für Gespräche mit der Kommune mit dem Ziel der Aufstellung eines oder mehrerer Bebauungspläne, die das vorhandenen Baurecht ausschöpfen und auf den Flächen die Umsetzung einer Wohnbebauung ermöglichen.



Gesamtfläche: 22.962 m²

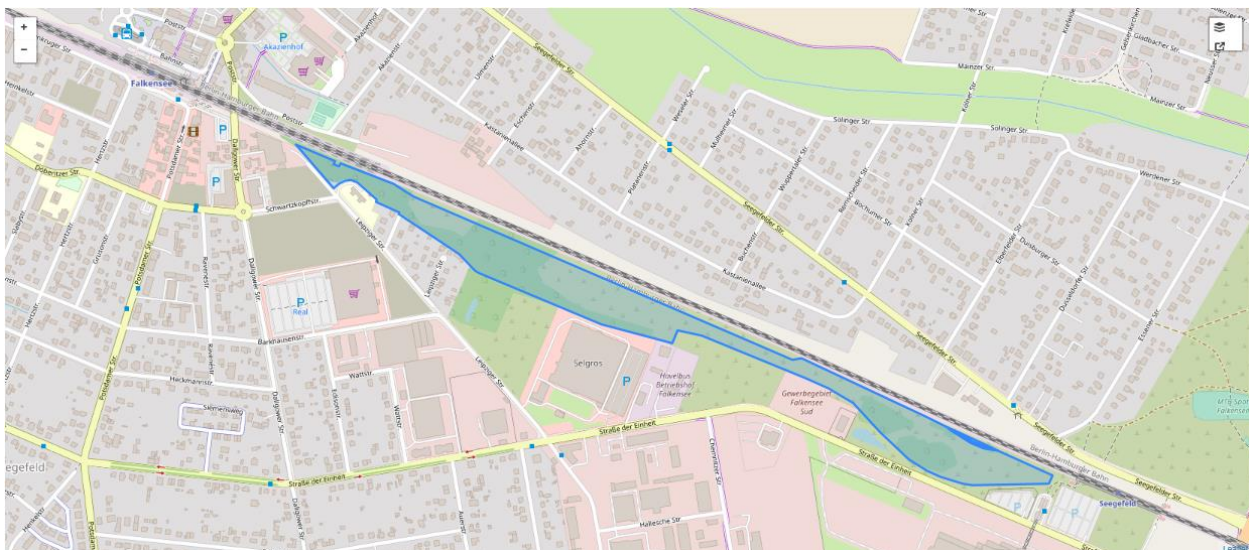
Klassifizierung	Fläche	bebaut	vermietet/verpachtet	Potential
Gewerbe bebaut	22.962 m ²	ja	ja	22.962 m ²

Aktueller Planungsstand:

Im Flächennutzungsplan ist der nördliche Teil als Mischbaufläche dargestellt. Für den südlichen Teil erfolgte eine Darstellung als Gewerbefläche. Ein Bebauungsplan für die Fläche existiert nicht.

Bemerkungen:

Um das Potential für Wohnbauflächen konkret zu verifizieren, sind weitere Prüfungen notwendig. Das Ergebnis ist Grundlage für Gespräche mit der Kommune mit dem Ziel einer Anpassung des vorhandenen Baurechts und damit eine Ausschöpfung und Umsetzung des Wohnungsbaus ermöglicht werden können.



Gesamtfläche: 87.248 m²

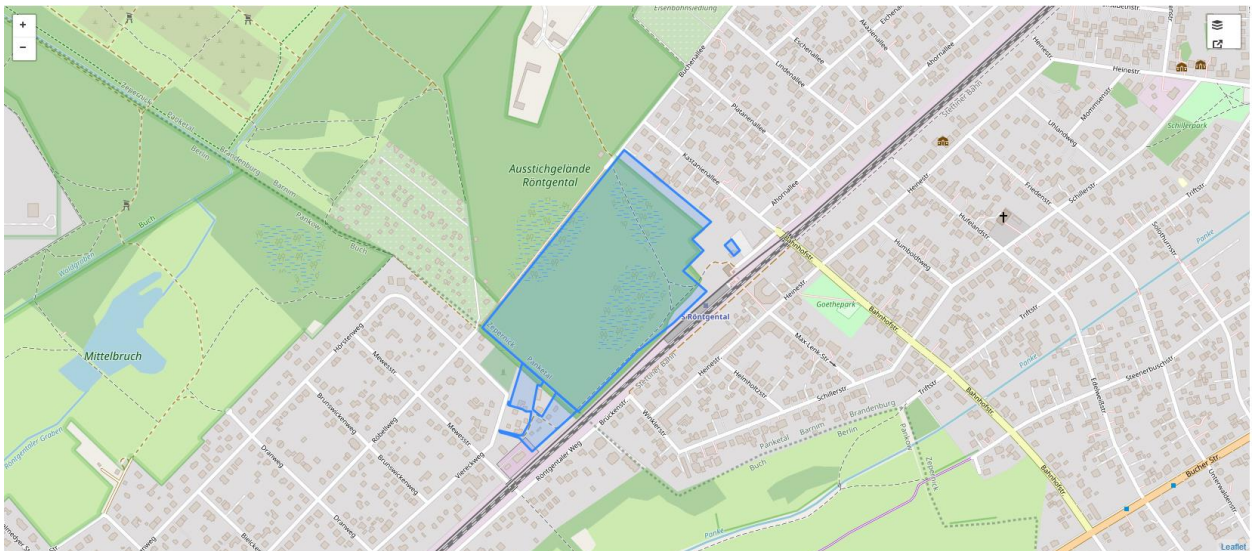
Klassifizierung	Fläche	bebaut	vermietet/verpachtet	Potential
Gewerbe unbebaut	87.248 m ²	nein	nein	20.000 m ²

Aktueller Planungsstand:

Die Fläche liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans. Im aktuellen Flächen-nutzungsplan ist die Fläche als Bahnanlage dargestellt.

Bemerkungen:

Um das Potential für Wohnbauflächen konkret zu verifizieren, sind weitere Prüfungen notwen-dig. Das Ergebnis ist Grundlage für Gespräche mit der Kommune mit dem Ziel einer Anpassung des vorhandenen Baurechts zur Ausschöpfung und Umsetzung einer Wohnbebauung. Das Grundstück wird im östlichen Bereich durch die Bahntrasse (nördlich) und gewerbliche Bauflächen (südlich) begrenzt. Des Weiteren muss eine Inanspruchnahme von Flächen im Rahmen des Ausbauprogramms i2030 geprüft werden. Diese Teilflächenscheiden daher vermutlich für eine Wohnbebauung aus. Im westlichen Bereich verbleiben ca.20.000 m², deren Eignung näher überprüft werden muss.



Gesamtfläche: 112.786 m²

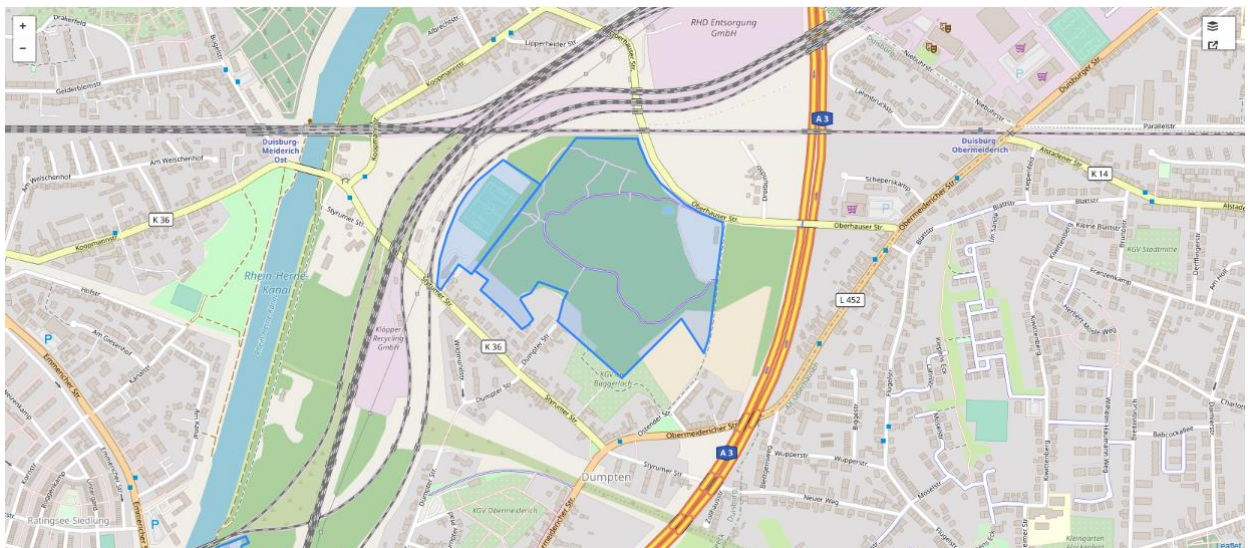
Klassifizierung	Fläche	bebaut	vermietet/verpachtet	Potential
Garten	2.800 m ²	nein	ja	2.800 m ²
Sondernutzung	109.986 m ²	nein	nein	109.986 m ²

Aktueller Planungsstand:

Die Fläche ist im aktuellen Flächennutzungsplan als Waldfläche im Landschaftsschutzgebiet dargestellt.

Bemerkungen:

Die Fläche grenzt direkt an das Stadtgebiet zu Berlin. Um das Potential für Wohnbauflächen konkret zu verifizieren, sind weitere Prüfungen notwendig. Das Ergebnis ist Grundlage für Gespräche mit der Kommune mit dem Ziel einer Anpassung des vorhandenen Baurechts zur Ausschöpfung und Umsetzung einer Wohnbebauung. Auf Grund der derzeitigen Darstellung als Landschaftsschutzgebiet ist die Einbeziehung weiterer Behörden notwendig, um eine Entlassung aus dem Naturschutz zu erreichen und zu eruieren, ob und welche Kompensationsmaßnahmen dafür notwendig sind.



Gesamtfläche: 138.511 m²

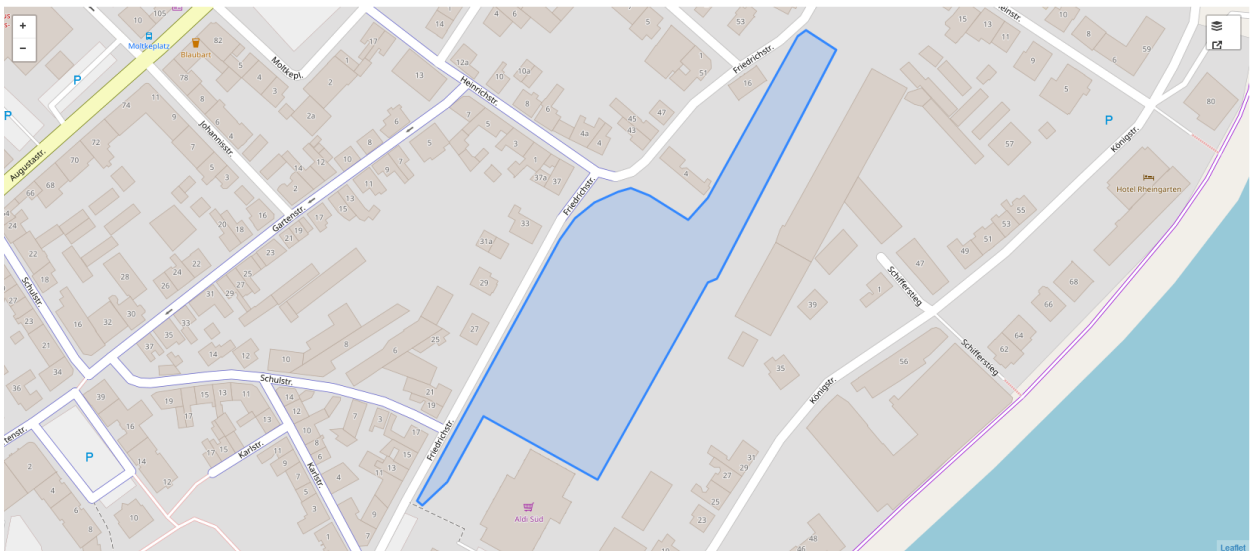
Klassifizierung	Fläche	bebaut	vermietet/verpachtet	Potential
Gewerbe unbebaut	136.726 m ²	nein	teilweise	136.726 m ²
Garten	1.785 m ²	teilweise	ja	1.785 m ²

Aktueller Planungsstand:

Die Fläche liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans. Im aktuellen Flächen-nutzungsplan ist die Fläche als Grünfläche (Sport) und als Fläche für Wald dargestellt.

Bemerkungen:

Um das Potential für Wohnbauflächen konkret zu verifizieren, sind weitere Prüfungen notwen-dig. Das Ergebnis ist Grundlage für Gespräche mit der Kommune. Ziel soll es sein, eine Anpassung des vorhandenen Baurechts zu erreichen und im Rahmen einer städtebaulichen Entwicklung diese Flächen langfristig einer Wohnbebauung zuzuführen.



Gesamtfläche: 12.451 m²

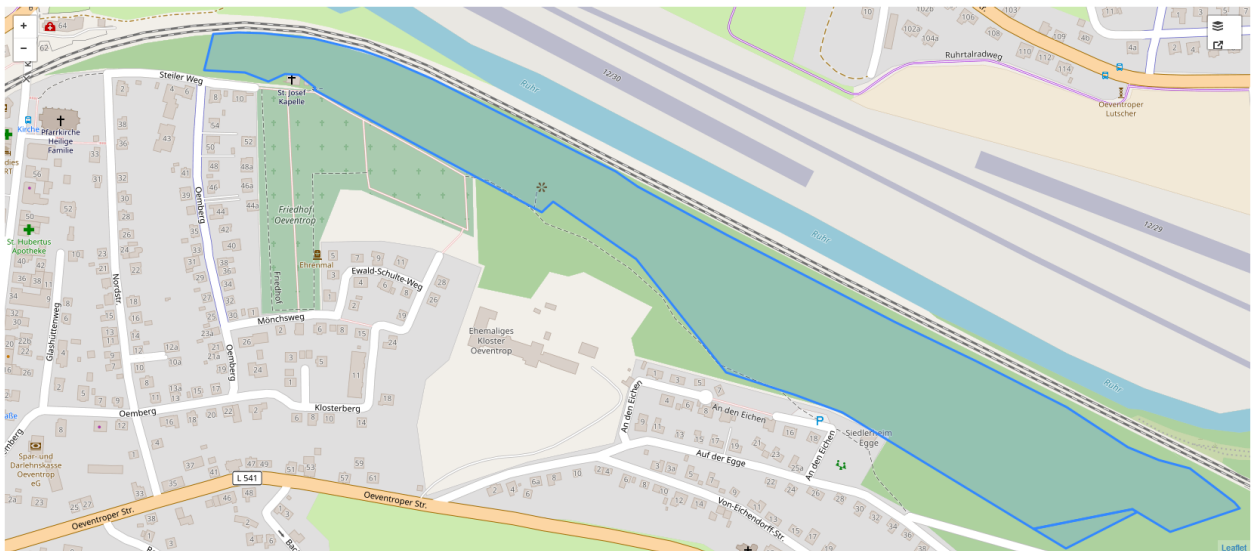
Klassifizierung	Fläche	bebaut	vermietet/verpachtet	Potential
Gewerbe unbebaut	12.451 m ²	nein	nein	12.421 m ²

Aktueller Planungsstand:

Die Fläche liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans. Im aktuellen Flächennutzungsplan ist die Fläche als Bahnanlage mit der Bedingung „Wohnbauflächen nach Freistellung“ dargestellt.

Bemerkungen:

Um das Potential für Wohnbauflächen konkret zu verifizieren, sind weitere Prüfungen notwendig. Das Ergebnis ist Grundlage für Gespräche mit der Kommune mit dem Ziel einer Anpassung des vorhandenen Baurechts, damit nach Freistellung von Bahnbetriebszwecken ein Bebauungsplanverfahren eingeleitet werden kann, das eine Wohnbebauung ermöglicht.



Gesamtfläche: 89.973 m²

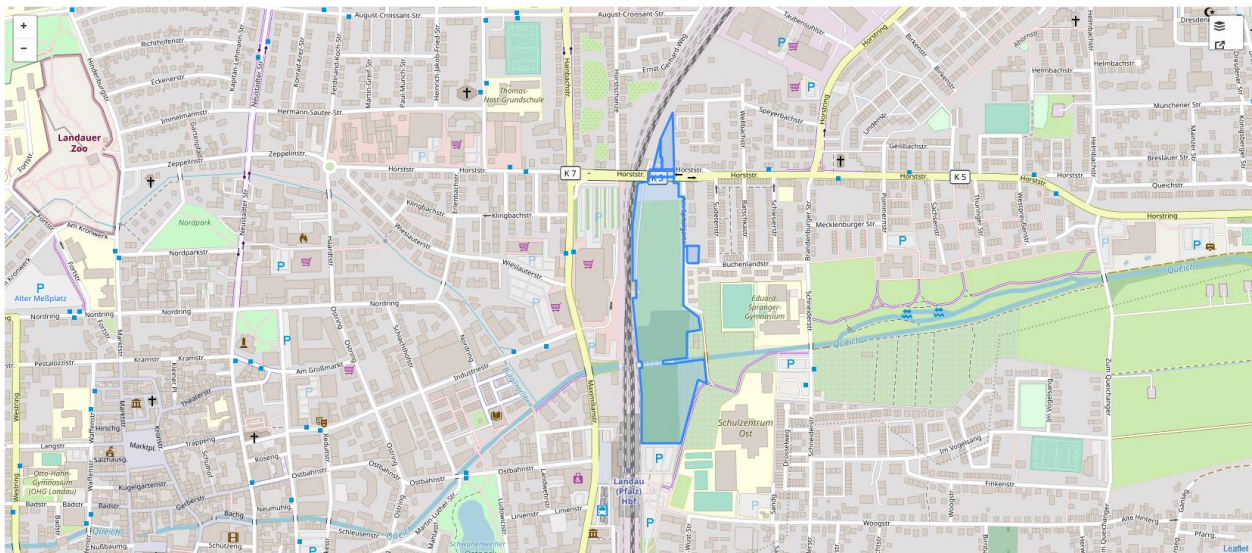
Klassifizierung	Fläche	bebaut	vermietet/verpachtet	Potential
Gewerbe unbebaut	89.973 m ²	nein	nein	89.973 m ²

Aktueller Planungsstand:

Die Fläche ist im Flächennutzungsplan als Waldfläche im Außenbereich dargestellt und befindet sich in einem Naturschutzgebiet. Eine Erweiterung der benachbarten Wohnbauflächen bis an die Bahnflächen bietet sich von der Lage an.

Bemerkungen:

Um das Potential für Wohnbauflächen konkret zu verifizieren, sind weitere Prüfungen notwendig. Das Ergebnis ist Grundlage für Gespräche mit der Kommune mit dem Ziel einer Anpassung des vorhandenen Baurechts zur Ausschöpfung und Umsetzung einer Wohnbebauung. Auf Grund der derzeitigen Darstellung als Naturschutzgebiet ist die Einbeziehung weiterer Behörden notwendig, um eine Entlassung aus dem Naturschutz zu erreichen und zu eruieren, ob und welche Kompensationsmaßnahmen dafür notwendig sind.



Gesamtfläche: 61.800 m²

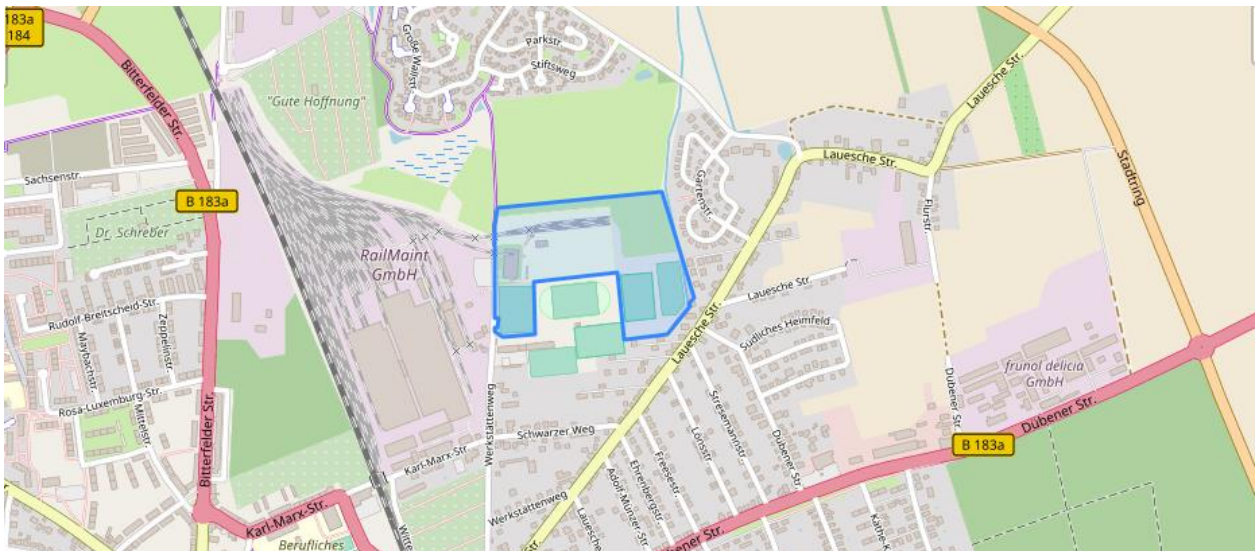
Klassifizierung	Fläche	bebaut	vermietet/verpachtet	Potential
Gewerbe unbebaut	58.036 m ²	nein	nein	58.036 m ²
Garten	3.764 m ²	nein	ja	3.764 m ²

Aktueller Planungsstand:

In der Neuaufstellung für den Flächennutzungsplan wird die Fläche als Wohnbaufläche dargestellt. Ein Bebauungsplan ist für diesen Bereich noch nicht aufgestellt

Bemerkungen:

Um das Potential für Wohnbauflächen konkret zu verifizieren, sind weitere Prüfungen notwendig. Das Ergebnis ist Grundlage für Gespräche mit der Kommune mit dem Ziel einer Anpassung des vorhandenen Baurechts zur Ausschöpfung und Umsetzung einer Wohnbebauung und der Forcierung der Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens.



Gesamtfläche: 97.294 m²

Klassifizierung	Fläche	bebaut	vermietet/verpachtet	Potential
A) Sport	9.873 m ²	nein	nein	0 m ²
B) Landwirtschaft	51.770 m ²	nein	ja	51.770 m ²
C) Gewerbe (bebaut)	35.651 m ²	ja	ja	0 m ²

Aktueller Planungsstand:

Die Fläche ist im aktuellen Flächennutzungsplan als Grünfläche (Zweckbestimmung Sportplatz) und gewerbliche Fläche dargestellt.

Bemerkungen:

Um das Potential für Wohnbauflächen konkret zu verifizieren, sind weitere Prüfungen notwendig. Das Ergebnis ist Grundlage für Gespräche mit der Kommune mit dem Ziel einer Anpassung des vorhandenen Baurechts zur Ausschöpfung und Umsetzung einer Wohnbebauung. Die Fläche A wird eingeschlossen von gewerblichen Flächen und einem Sportplatz. Die Sportnutzung auf der Teilfläche A wurde aufgegeben ist. Eine Aktivierung dieser Teilfläche für eine Wohnbebauung ist aber kaum möglich.



Gesamtfläche: 81.175 m²

Klassifizierung	Fläche	bebaut	vermietet/verpachtet	Potential
Gewerbe bebaut	81.175 m ²	ja	nein	81.175 m ²

Aktueller Planungsstand:

Die Fläche liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans. Im aktuellen Flächen-nutzungsplan ist die Fläche als Bahnfläche dargestellt.

Bemerkungen:

Um das Potential für Wohnbauflächen konkret zu verifizieren, sind weitere Prüfungen notwen-dig. Insbesondere der teilweise auf einzelnen Gebäuden liegende Denkmalschutz stellt eine besondere Herausforderung dar. Das Ergebnis ist Grundlage für Gespräche mit der Kommune mit dem Ziel einer Anpassung des vorhandenen Baurechts zur Ausschöpfung und Umsetzung einer Wohnbebauung in zentrumsnaher Lage. Die Lage zwischen zwei Bahnstrecken und die notwendige Erschließung stellen eine weitere zu lösende Aufgabe.