

# Stadt Porta Westfalica



# Planspiel Flächenhandel in Porta Westfalica

34. Trägerkreissitzung „Allianz für die Fläche“  
25.11.2015 - Recklinghausen

Sachgebiet Stadtplanung  
Dipl.-Ing. Björn Sassenberg

# Inhalt

- I Motivation zur Teilnahme
- II Situation der Stadt Porta Westfalica
- III Entwicklungsflächen
- IV Ergebnisse des Planspiels
- V Fazit

I Motivation zur Teilnahme

# Historie

Der 1998 begonnene Prozess der Lokalen Agenda mündet 2008 im Modellprojekt Nachhaltiges kommunales Flächenmanagement.

2014 erhält die Stadt Porta Westfalica aufgrund des nach wie vor bestehenden Projektes das Zertifikat „Meilenstein“ für flächensparende Kommunen.

# Nachhaltiges Flächenmanagement

Systematische  
Verankerung des  
Leitbilds Nachhaltigkeit  
in der kommunalen  
Flächenplanung



Ökonomie

- Infrastrukturkostenentlastung
- Verbesserte Standortqualität
- Imagevorteil im Wettbewerb der Kommunen

Nachhaltiges  
Flächenmanagement  
30 ha Ziel  
lebenswerte Kommune

Ökologie

- Reduktion des Umwelt- und Ressourcenverbrauchs
- Biodiversität

Soziales

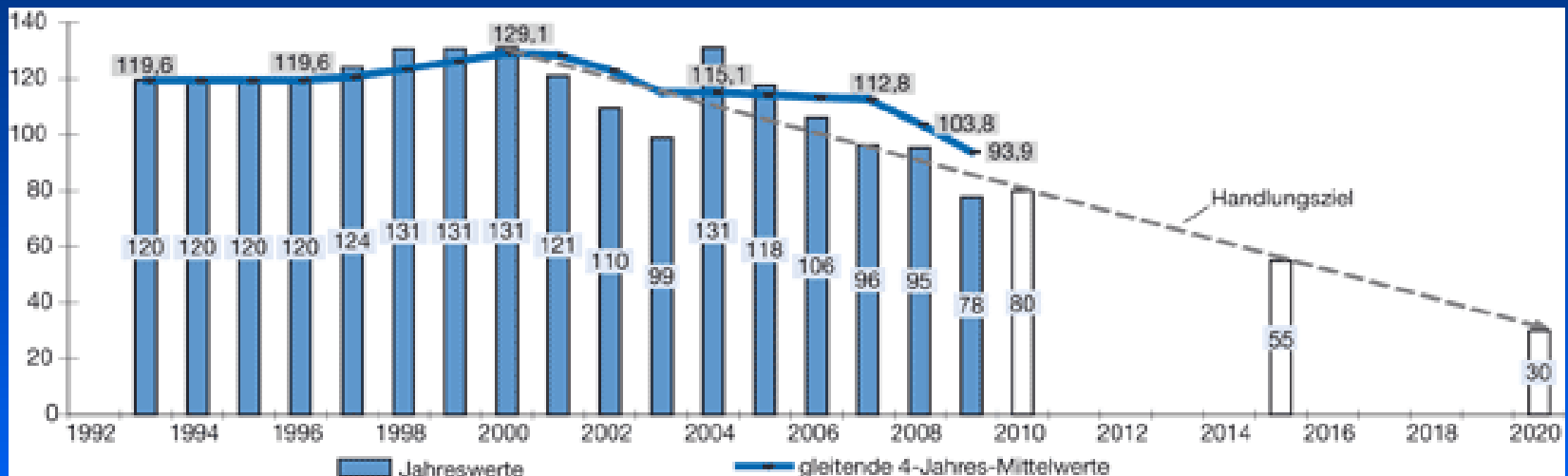
- Partizipation
- Glaubwürdigkeit
- Demografie als Herausforderung



# 30 ha Ziel

Ziel aus 2002, in der Bundesrepublik Deutschland die tägliche Inanspruchnahme neuer Siedlungs- und Verkehrsflächen bis zum Jahr 2020 auf 30 Hektar/Tag zu reduzieren.

Ausgangspunkt 1996 ca. 120 Hektar/Tag = 170 Fußballfelder



# Nachhaltiges Flächenmanagement



# Kontinuierlicher Verbesserungsprozess

## Planung

Das Flächenmanagementkonzept ist erarbeitet. Das Konzept wird dem Rat als Handlungsprogramm empfohlen

## Umsetzung

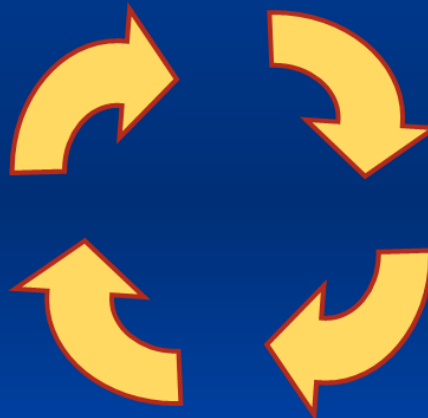
Rat schafft Voraussetzung für die Umsetzung, Beirat und Projektgruppen beginnen mit Unterstützung der Verwaltung mit Feinplanung und Umsetzung

## Anpassung und Weiterentwicklung

Auswertung des F-Berichts, Sammlung von Verbesserungsvorschlägen, Anpassung und Weiterentwicklung des Handlungsprogramms

## Bewerten (Controlling)

Mit Hilfe von Indikatoren, Flächenberichterstattung





# Aufbauorganisation in PW

## Steuerungsgruppe

### Kernteam

Projektkoordination

#### Verwaltung:

Stadtplanung  
Verkehrsplanung  
Demografie  
Umwelt  
Wifö  
Jugend u. Bildung  
Senioren  
Jugendhilfe  
Gebäudemanagement

### Politik

Vertreter der Fraktionen

SPD  
CDU  
FDP  
Bündnis 90/Die Grünen

### Bürgerschaft

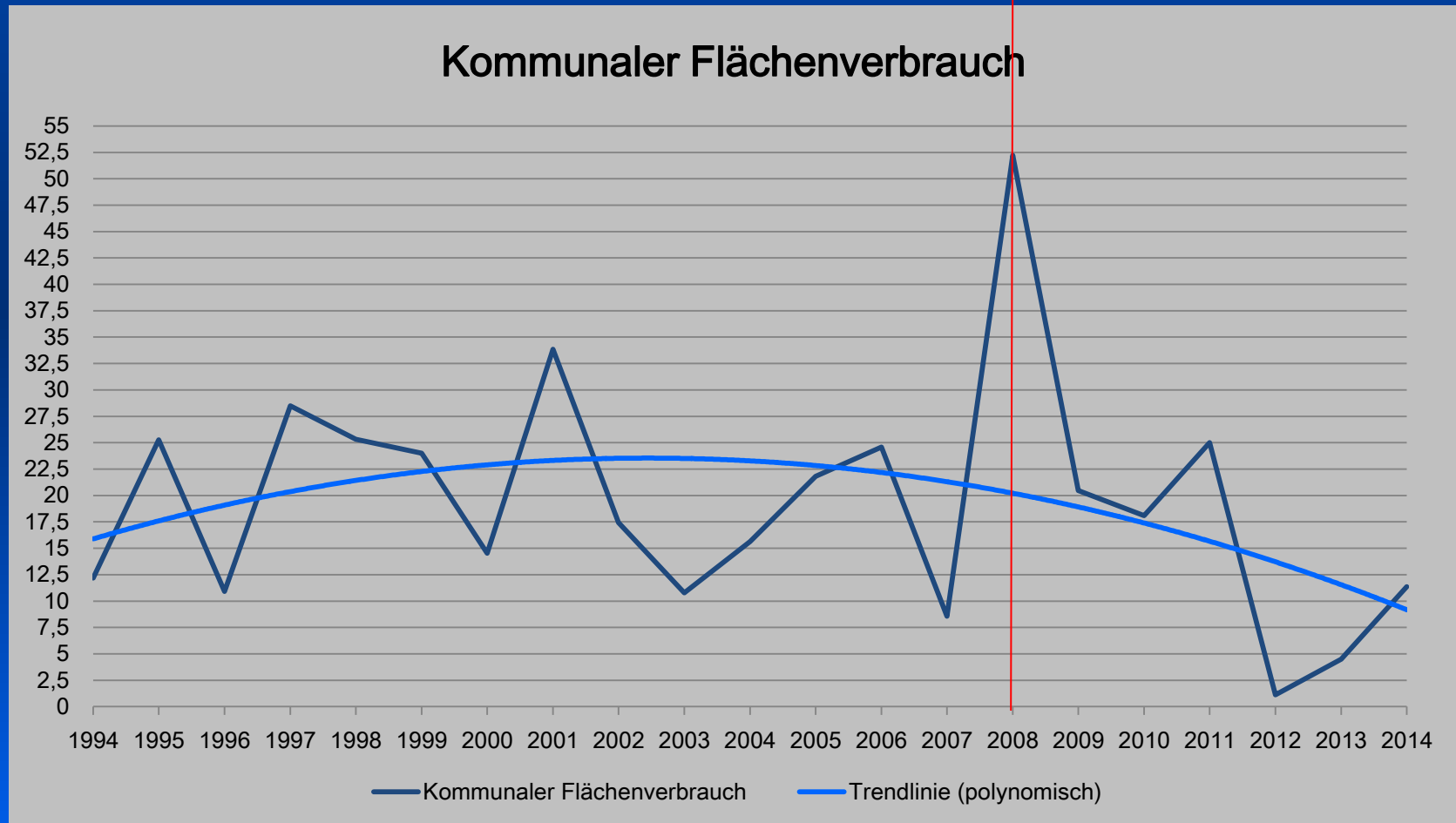
Vertreter der Lokalen  
Agenda

Interessierte Bürger

# Was wurde erreicht?

In Rat, Verwaltung und auch Bürgerschaft fand eine Bewusstseinsänderung statt. Der Umgang mit dem Thema Fläche wird sensibler betrachtet.

# Kommunaler Flächenverbrauch Erfolgsindikator!

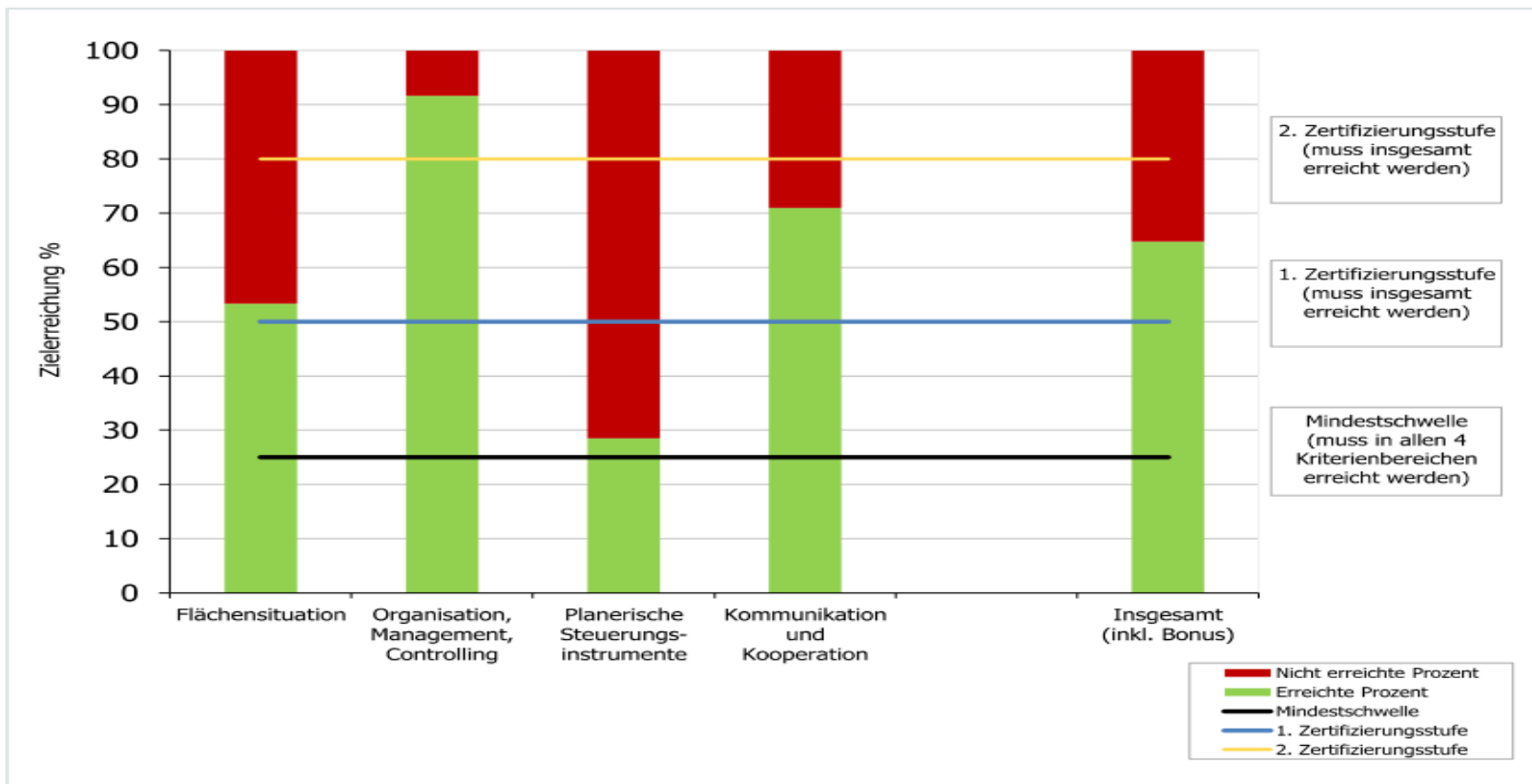


# Meilenstein

## Auswertung mit Diagramm

## Stadt Porta Westfalica

	Flächensituation	Organisation, Management, Controlling	Planerische Steuerungs- instrumente	Kommunikation und Kooperation	Insgesamt (inkl. Bonus)
Mögliche Punkte	300,0	300,0	200,0	100,0	900,0
Erreichte Punkte	160,0	275,0	57,0	71,0	583,0
<b>Erreichte Prozent</b>	<b>53,33</b>	<b>91,67</b>	<b>28,50</b>	<b>71,00</b>	<b>64,78</b>
<b>Nicht erreichte Prozent</b>	<b>46,67</b>	<b>8,33</b>	<b>71,50</b>	<b>29,00</b>	<b>35,22</b>



# Meilenstein

Bitte gewünschte Kommune auswählen:

Porta Westfalica

## Orientierungswerte Flächenverbrauch 2020

LAG 21  
Landesarbeitsgemeinschaft  
AG E N D A 21 NRW e.V.

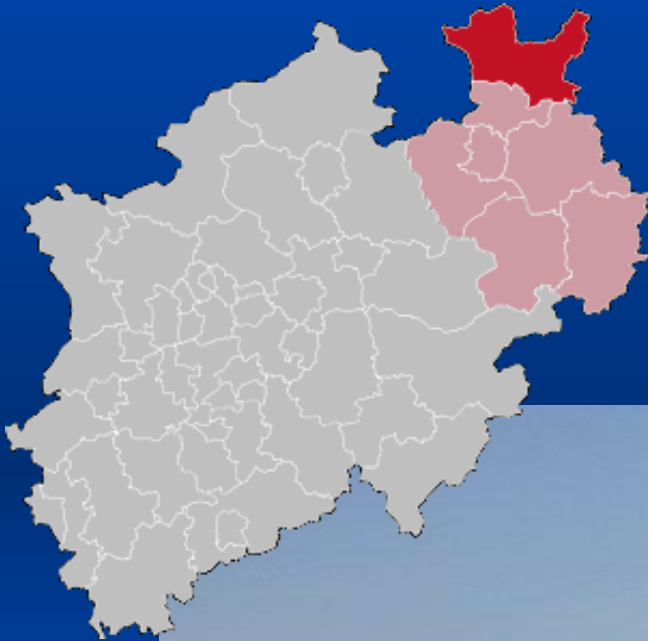


# Motivation

Kann die flächensparende Handlungsweise der Stadt Porta Westfalica in Wert gesetzt werden?

# II Situation der Stadt Porta Westfalica

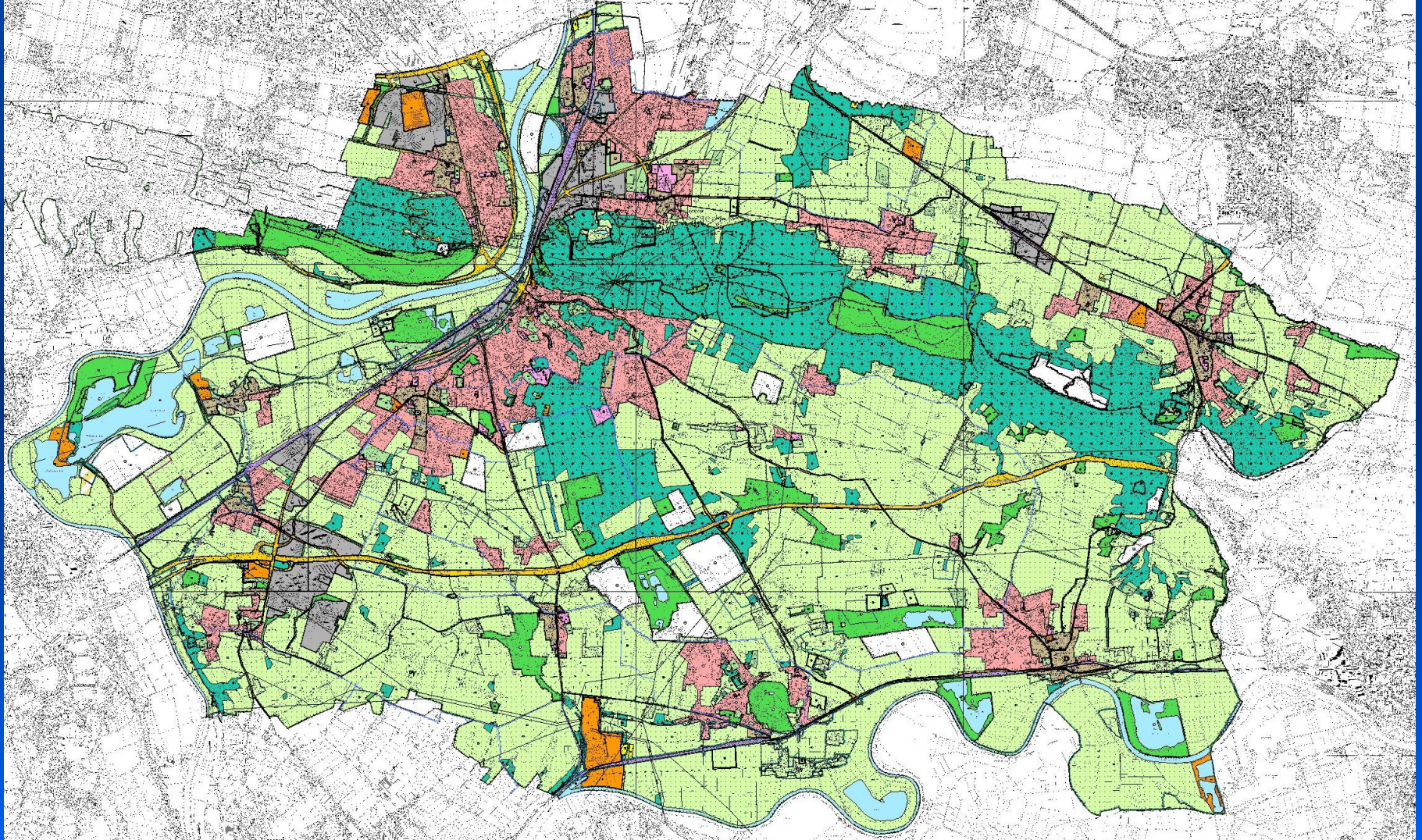
# Charakterisierung Porta Westfalicas



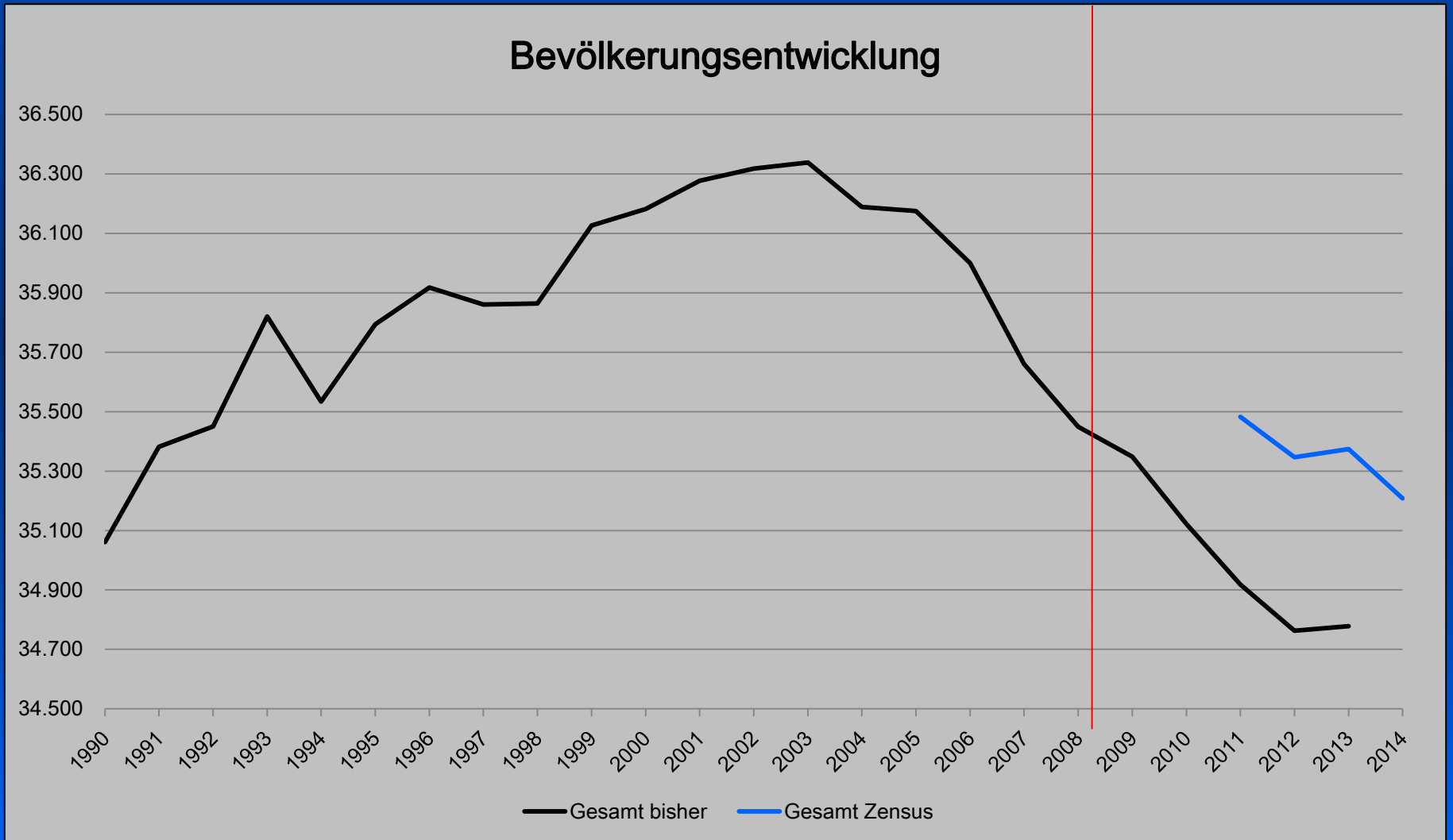
Kleine Mittelstadt im ländlichen Raum  
ca. 35.000 Einwohner  
105km<sup>2</sup>  
15 Ortsteile



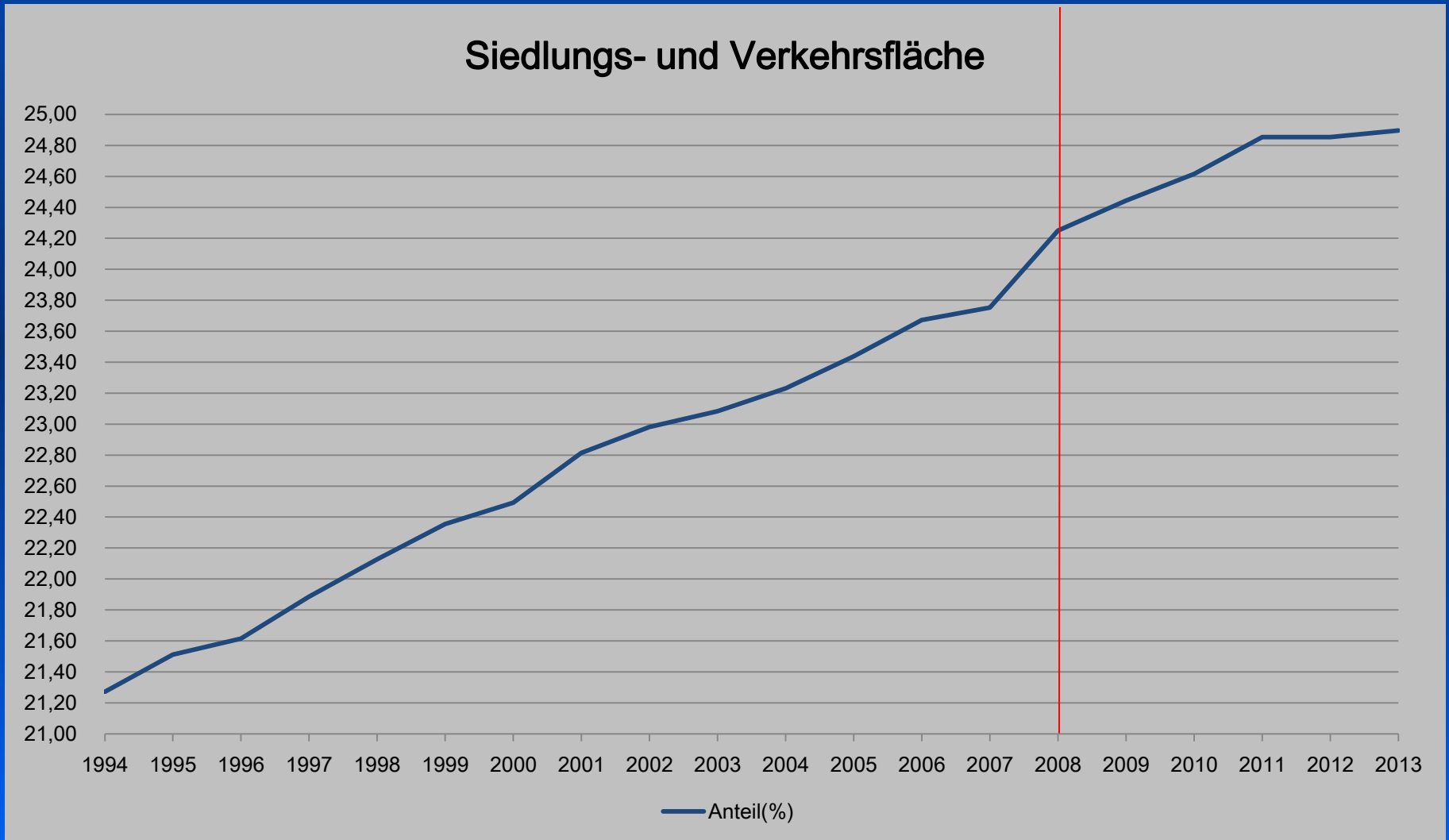
# Charakterisierung Porta Westfalicas



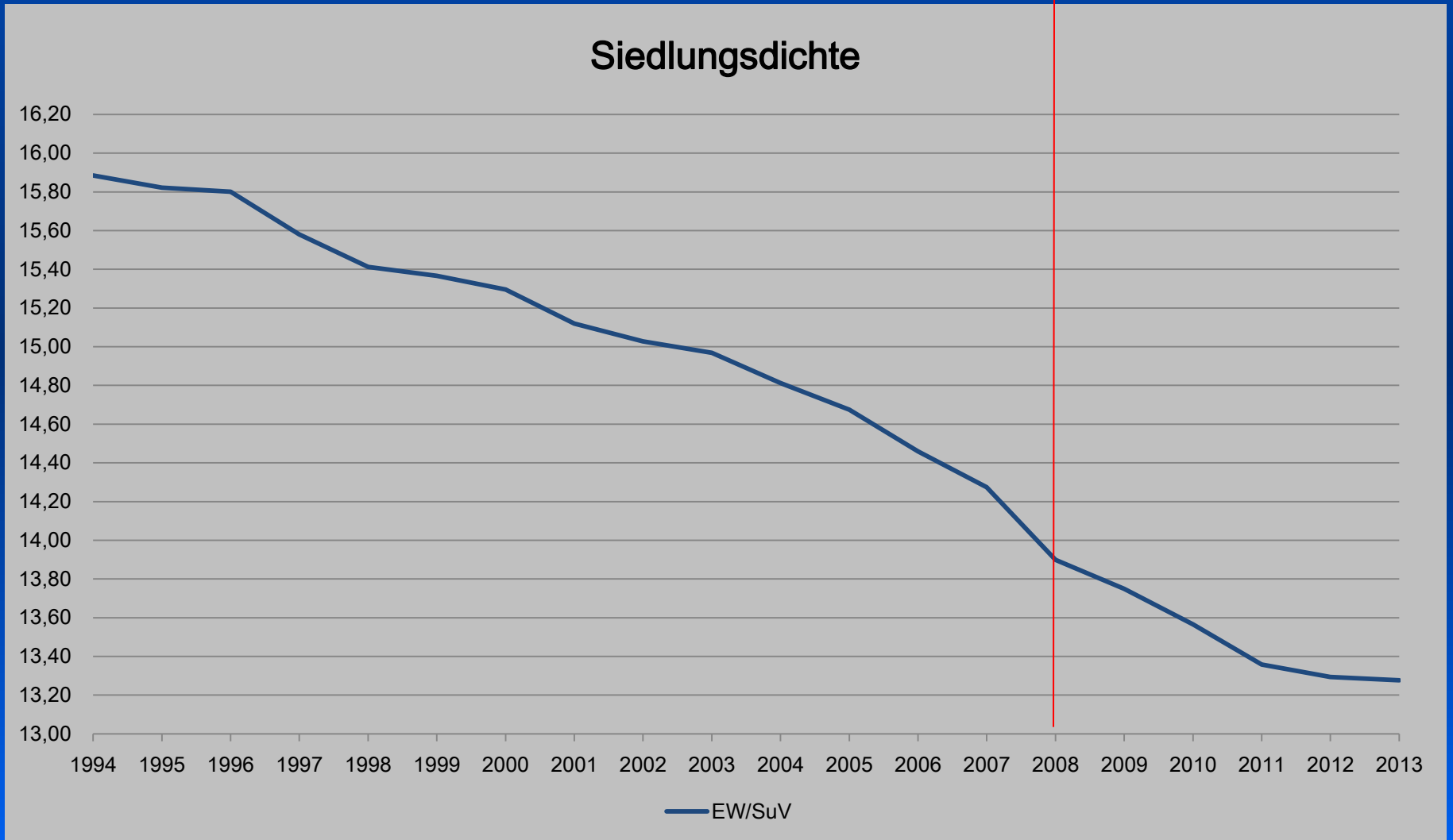
# Bevölkerungsentwicklung



# Anteil Siedlungs- und Verkehrsfläche an Gesamtfläche

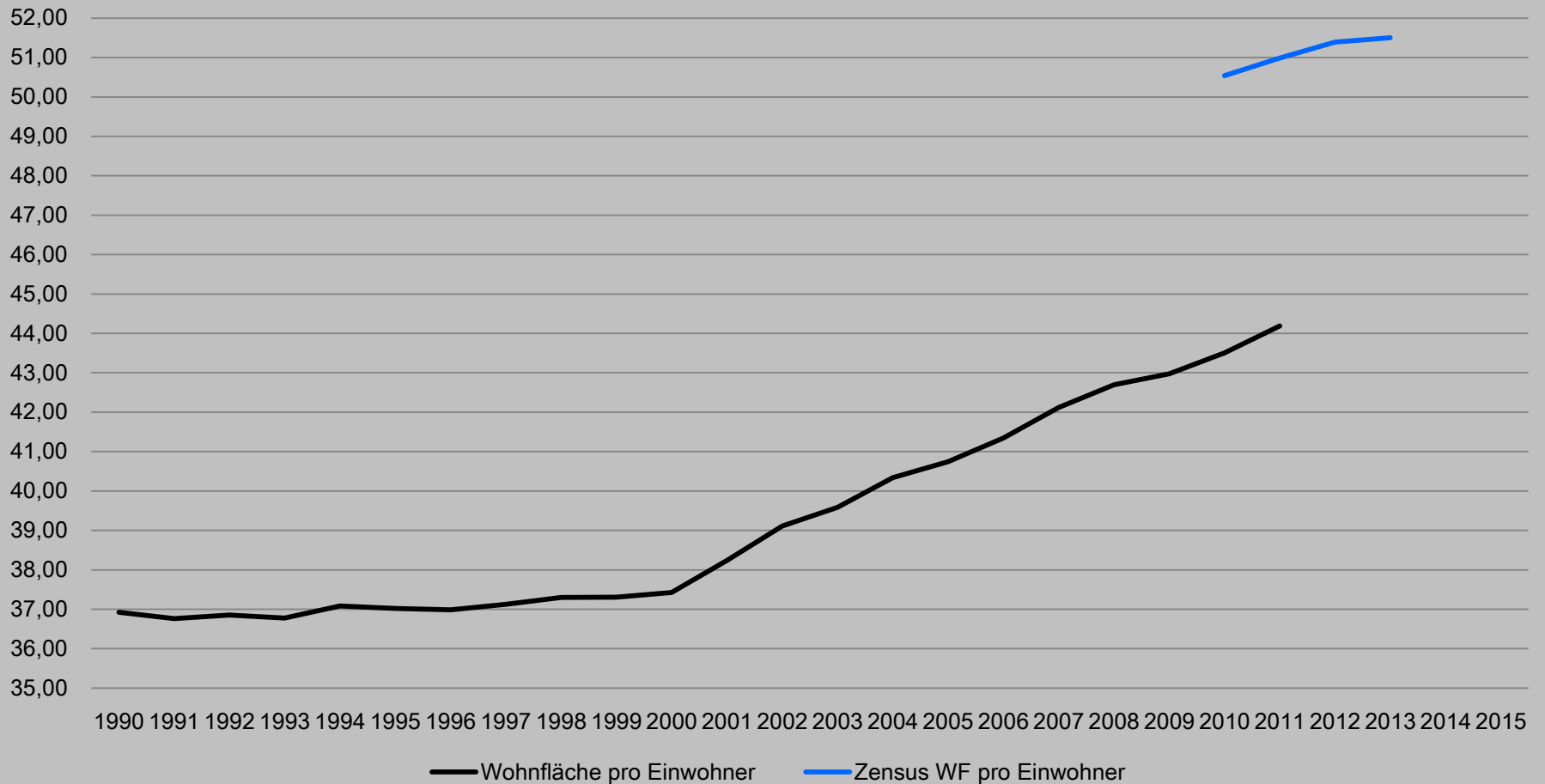


# Siedlungsdichte



# Entwicklung Wohnfläche pro Kopf

## Wohnfläche pro Einwohner



# III Entwicklungsflächen

# Entwicklungsbedarf

## Wohneinheiten:

Bedarf pro Jahr	10 WE
Prognose bis 2028	150 WE
Eigene Prognose	180 WE
Planung	240 WE

Davon 60 WE durch Baulücken, Brachflächen und Ausnutzen bestehender Bebauungspläne.

Höhere Planung resultiert aus gezielter Lenkung auf die verdichteten Siedlungsbereiche.

# Entwicklungsbedarf

## Arbeitsplätze:

Bedarf pro Jahr	50 AP
Prognose bis 2028	750 AP
Eigene Prognose	800 AP
Planung	880 AP

Davon 90 AP durch Brachflächen und Ausnutzen bestehender Bebauungspläne.

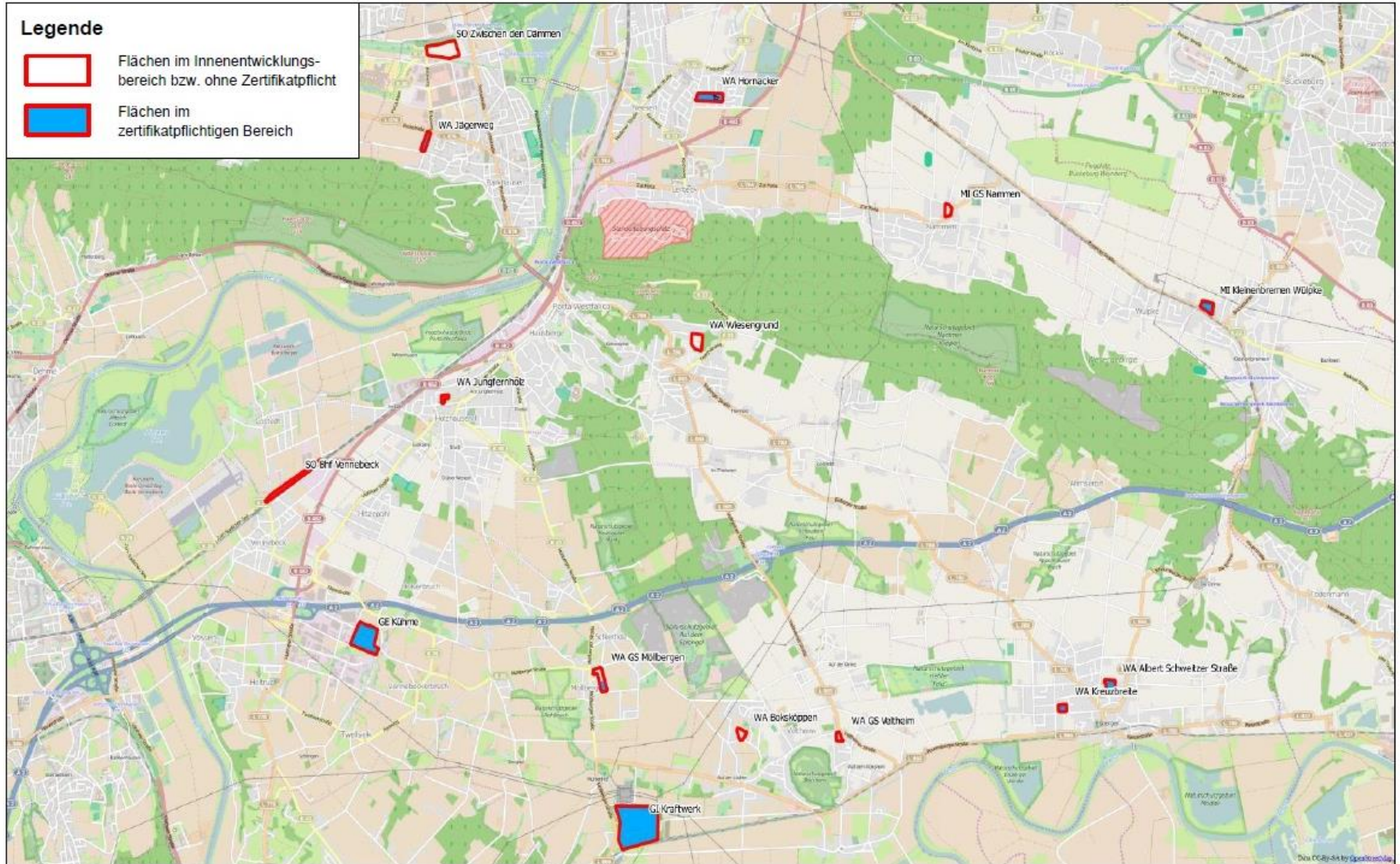
Höhere Planung resultiert daraus, dass tlw. Realisierungen über 2028 hinaus wirken.



# Entwicklungsflächen bis 2028

## Legende

-  Flächen im Innenentwicklungsbereich bzw. ohne Zertifikatpflicht
-  Flächen im zertifikatpflichtigen Bereich



# Entwicklungsflächen bis 2028

Flächenbezeichnung	Lage		Nachzuweisende Zertifikate (Anzahl)
	Innenentwicklungsbereich	Zertifikatpflichtiger Bereich	
MI GS Nammen	X		-
WA GS Veltheim	X		-
SO Bhf Vennebeck	X		-
WA Jungfernholz	X		-
WA Wiesengrund	X		-
WA Boksköppen	X		-
SO Zwischen den Dämmen	X		-
WA GS Möllbergen	X	X	3
GE Kühme		X	64
WA Jägerweg		X	7
WA Hornacker		X	23
MI Kleinenbremen Wülpke		X	12
WA Albert Schweitzer Straße		X	11
WA Kreuzbreite		X	9
GI Kraftwerk		X	0
<b>Gesamt</b>			<b>129</b>

# Entwicklungsflächen

Planung: ca. 40 ha

Zertifikatspflicht: 129 (= ca. 13 ha)

# Rückplanungsflächen

Rückplanung: ca. 8,7 ha

Zertifikate: 50 (davon nur 30 erhalten)

Es handelt sich ausschließlich um planungsrechtlich gesicherte Flächen.

# Entwicklungsmodelle

## **Wohngebiete:**

Entwicklung, Erschließung, sowie An- und Verkauf gehen zu Lasten des Vorhabenträgers. In der Regel erfolgt eine Infrastrukturfolgekostenabgabe.

## **Gewerbe-/Industriegebiete:**

Entwicklung, Erschließung, sowie An- und Verkauf erfolgen durch die Stadt.

# Fiskalische Analyse

Fiskalwerte	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>
<b>Wohngebiete</b>	<b>Nicht NRW</b>	<b>NRW</b>
Porta Westfalica	<del>10 - 50</del>	-9 - 13
Ø Planspiel	81	
<b>Mischgebiete</b>		
Porta Westfalica	<del>26 - 39</del>	6 - 7
Ø Planspiel	203	
<b>GE-/SO-Gebiete</b>		
Porta Westfalica	<del>3 - 24</del>	2 - 11
Ø Planspiel	65	

# IV Ergebnisse des Planspiels

# Freie Zuteilung

Alle Wohn- und Gewerbegebiete konnten realisiert werden.

Die Stadt hat erhalten durch Zuteilung 258 Zertifikate, durch weiße Zertifikate 30.

129 Zertifikate wurden benötigt.

159 Zertifikate konnten veräußert werden.



# Freie Zuteilung

Durch die Veräußerung von 159 Zertifikaten konnten ca. 20 Mio. Euro generiert werden.

Durchschnittlicher Zertifikatspreis: 127.320 €

Fiskalwert: 127 €/m<sup>2</sup>

# Auktion + Freie Zuteilung

Alle Wohn- und Gewerbegebiete konnten realisiert werden.

Die Stadt hat erhalten durch Zuteilung 210 Zertifikate, durch weiße Zertifikate 30.

129 Zertifikate wurden benötigt.

111 Zertifikate konnten veräußert werden.

# Auktion + Freie Zuteilung

Durch die Veräußerung von 111 Zertifikaten konnten ca. 9,9 Mio. Euro generiert werden.

Durchschnittlicher Zertifikatspreis: 89.266 €

Fiskalwert: 89 €/m<sup>2</sup>

V Fazit

# Fazit

Durch den Flächenhandel kann das 30 ha Ziel erreicht werden.

Die Stadt Porta Westfalica partizipiert von hohen Fiskalwerten anderer Regionen.

Für den Fall, dass Zertifikate erworben werden müssten, kann Porta Westfalica nicht am Markt teilnehmen. => Daher Plädoyer für vollständige freie Zuteilung.

# Fazit

Die vorgelagerte Auktion bringt der Stadt Porta Westfalica auch deshalb nichts, da weniger Zertifikate zum Verkauf zur Verfügung stehen.

Fragestellungen:

- Ist der bundesweite Wettbewerb fair?
- Wäre ein Vergleich nach Größenklassen oder Regionen fairer?
- Wie kann ein Länderausgleich hergestellt werden?

# Motivation

Kann die flächensparende Handlungsweise der Stadt Porta Westfalica in Wert gesetzt werden?



Vielen Dank  
für Ihre Aufmerksamkeit!