



Ausschuss für Klimaschutz, Energie, Planung und Stadtentwicklung am 11.02.2016		öffentlich		
		Vorlagen-Nr.: FB 3/335/2015		
Nr. 4 der TO				
Dez. I	FB 3: Planen und Bauen	Datum: 03.12.2015		
FBL / stellv. FBL	FB Finanzen	Dezernat I / II	Der Bürgermeister	
Beratungsfolge:				
Gremium:	Datum:	TOP	Zuständigkeit	Bemerkungen:
Ausschuss für Klimaschutz, Energie, Planung und Stadtentwicklung	11.02.2016		Entscheidung	

Beratungsgegenstand:

Fraktionsantrag der SPD: Förderung des sozialen Wohnungsbaus in Lüdinghausen

I. Beschlussvorschlag:

Dem Antrag wird in der Weise gefolgt, dass

- bei der Vermarktung städtischer Grundstücke in den Neubaugebieten der Bauverein Lüdinghausen e.G. und die WohnBau Westmünsterland e.G. (ehem. KSG) angesprochen werden
- Bebauungspläne mit Vorrang hinsichtlich ihres Potentials für Geschosswohnungsbau geprüft werden
- in Neubaugebieten auch sehr kleine Parzellen angeboten werden, die einen niedrigen Grundstückskaufpreis ermöglichen
- nach Potentialflächen für innerstädtische Nachverdichtungen gesucht wird.

Auf die inflexible BPlan-Festsetzung von Flächen für geförderten Wohnungsbau bzw. für Personen mit besonderem Wohnbedarf wird hingegen verzichtet, da auch sie nicht gewährleisten können, dass die benannten Ziele tatsächlich erreicht werden.

II. Rechtsgrundlage:

BauGB, BauNVO, Wohnungsbauförderbestimmungen 2015, GO NW, Zuständigkeitsordnung des Rates

III. Sachverhalt:

Die SPD-Fraktion hat den als Anlage beigefügten Antrag zur Schaffung von öffentlich geförderten bzw. bezahlbaren Wohnraum gestellt. Es wird angeregt, in allen geeigneten Bebauungsplänen (Neuaufstellung und Bestand) Flächen für den sozialen Wohnungsbau auszuweisen.

Allgemeines

Unter "Sozialem Wohnungsbau" versteht man im allgemeinen den staatlich geförderten Bau von Wohnungen, mit dem für einkommensschwache Personen oder auch Personen mit einem besonderen Wohnbedarf Wohnraum zur Verfügung gestellt werden soll. Dies ist üblicherweise mit einer Beschränkung der höchstzulässigen Miete sowie einer Belegungsbindung (über eine gewisse Dauer) verbunden.

Für diese Wohnraumförderung ist der Fachdienst "Wohnraumförderung" beim Kreis Coesfeld zuständig. Die Förderbedingungen sind unter <http://www.mbwsv.nrw.de/wohnen/wohnraumfoerderung/index.php> näher erläutert.

Geförderter Wohnraum ist **nicht** zwangsläufig deckungsgleich mit der üblichen Vorstellung, dass hierzu nur "Mietwohnungen im Geschosswohnungsbau" gehören. Geförderte **Mietwohnungen** sind in Lüdinghausen bspw. auch in Form von Reihenhäusern entstanden.

In Lüdinghausen gibt es nach Angabe des Fachdienstes "Wohnraumförderung" beim Kreis Coesfeld zur Zeit 443 geförderte Mietwohnungen. Zum Vergleich: Damit stehen hier je 1.000 Einwohnern (Stand 31.12.2014: 23.921 Ew, damals 416 WE) 17,4 Wohnungen zur Verfügung, während in den etwa gleich großen Kreiskommunen Senden (20.175 Ew, 171 WE) und Nottuln (19.390 Ew, 118 WE) dieser Wert bei 8,5 bzw. 6,1 liegt.

Die im Anhang wiedergegebene Übersichtskarte (nicht parzellenscharf) zeigt, wo die Schwerpunkte dieses Wohnraumangebotes aktuell verortet sind.

Fördermöglichkeiten bestehen zudem für den Bau bzw. Erwerb **selbst genutzter Eigenheime** oder **Eigentumswohnungen**. Folglich listet der Fachdienst "Wohnraumförderung" des Kreises aktuell weitere 163 Adressen privater Wohngebäude im Wohnförderprogramm mit auf.

Zum Vergleich: Damit stehen hier je 1.000 Einwohnern (Stand 31.12.2014: 23.921 Ew, damals 157 WE) 6,6 derartige Wohnungen / Häuser zur Verfügung, während in den etwa gleich großen Kreiskommunen Senden (20.175 Ew, 273 WE) und Nottuln (19.390 Ew, 157 WE) dieser Wert mit 13,5 bzw. 8,1 deutlich höher liegt.

Standortsuche für geförderten Wohnungsbau / Geschosswohnungsbau

Bei der Suche nach geeigneten Standorten für Geschosswohnungsbau ist eine Unterscheidung nach Eigentums- bzw. Finanzierungsform

- geförderte Mietwohnungen im Geschosswohnungsbau
- frei finanzierte Mietwohnungen im Geschosswohnungsbau
- Eigentumswohnungen im Geschosswohnungsbau

nicht erforderlich.

Vielmehr sollte hier generell darauf geachtet werden, dass derartige Gebäude

- a) zentrumsnah,
- b) mit guter Anbindung an die verkehrliche Erschließung (keine Sackgassenlage)
- c) eingefügt ins bauliche Umfeld

errichtet werden. Hinsichtlich geförderter Mietwohnungen im Geschosswohnungsbau sollte lediglich darauf geachtet werden, dass nicht eine zu große Massierung an einem Standort erfolgt, sondern besser eine integrierende Verteilung über mehrere Standorte stattfindet.

Da die meisten Neubaugebiete naturgemäß am Siedlungsrand entstehen, sind sie nur wenig für Geschosswohnungsbau geeignet. Mit der Entwicklung des Bereiches zwischen Stadtfeldstraße und Sendener Straße (Allgemeiner Siedlungsbereich im Regionalplan) böte sich wieder die Möglichkeit, zentrumsnähere Standorte hierfür anzubieten.

Weitere geeignete innenstadtnahe Standorte im Eigentum der Stadt werden derzeit nicht gesehen. Die jeweilige Standort-Eignung (s. TOP "Sozialer Wohnungsbau - Schreiben eines Immobilienunternehmens") wäre naturgemäß im Einzelfall zu prüfen.

Festsetzungsmöglichkeiten im Bebauungsplan

Das BauGB ermächtigt die Kommunen dazu, gem. § 9 Abs. 1 Nr. 7 und 8 BauGB "Flächen für geförderten Wohnungsbau" bzw. "für Personen mit besonderem Wohnbedarf" festzusetzen. Soweit sich mit potentiellen Investoren jedoch keine Einigung findet, müsste die Aufhebung einer derartigen inflexiblen BPlan-Festsetzung wiederum mit einem zeitaufwändigen BPlan-Änderungsverfahren erfolgen.

Die Bereitstellung eigener Parzellen für derartige Zwecke könnte sich die Stadt alternativ auch selber durch einen bindenden Ratsbeschluss für die Grundstücksvergabe auferlegen.

Theoretisch ist eine derartige zweckbindende Festsetzung im BPlan auch für private Grundstücke Dritter zulässig. Laut Gesetzeskommentierung wird damit die Nutzung der Grundstücke auf solche Wohngebäude beschränkt, die nach Art, Größe und Ausstattung der Wohnungen und im Hinblick auf städtebauliche Anforderungen die Voraussetzungen für eine öffentliche Förderung mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung erfüllen. Nicht entscheidend dabei ist aber, ob eine Förderung mit Mitteln des sozialen Wohnungsbaus auch erfolgt. Demnach sind auf diesen Flächen auch solche Wohngebäude zulässig, die ohne Inanspruchnahme von Mitteln des sozialen Wohnungsbaus frei finanziert werden. Der Eigentümer ist nicht verpflichtet, das Angebot auf Förderung des Wohngebäudes anzunehmen. Er könnte statt der gewünschten Sozialwohnungen auch luxuriöse kleine Eigentumswohnungen bauen.

Eine derartige Festsetzung begründet zudem keine Verpflichtung der Bewilligungsbehörden, die Wohnungsbauförderungsmittel auch tatsächlich zur Verfügung zu stellen.

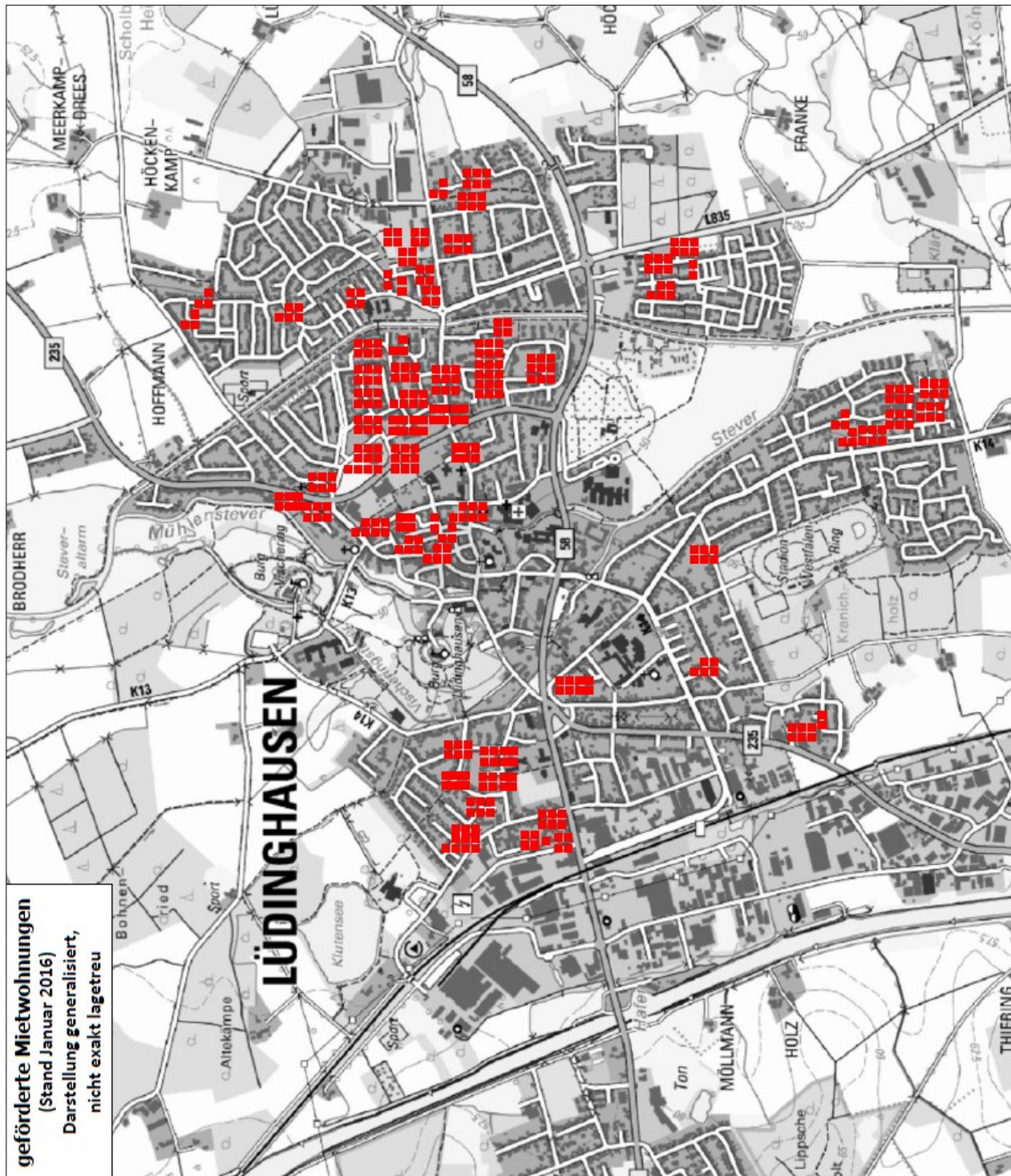
Ein Bebauungsplan kann die Umsetzung geförderten Wohnungsbaus auch in der Art unterstützen, dass er

- a) keine Beschränkung der zulässigen Wohneinheiten-Anzahl trifft (dieser Verzicht ist jedoch an vielen Standorten nicht sinnvoll)
- b) kleinflächige Parzellenzuschnitte ermöglicht, mit denen der Grundstückskaufpreis niedrig gehalten wird (eine sehr flächensparende Aufteilung könnte dann vorgenommen werden, wenn ein Träger "aus einem Guss" mehrere Miet-Reihenhäuser verwirklichen möchte).

Geförderte Mietwohnungen können auch dadurch geschaffen werden, dass bspw. Dachgeschosse in Bestandsgebäuden ausgebaut werden. Dies ist in der Regel mit vergleichsweise überschaubarem Aufwand machbar und hat nicht die Inanspruchnahme von Freiraum zur Folge. Allerdings erhöht sich der Stellplatzbedarf.

Ebenso sind Nachverdichtungen in Quartieren denkbar, die bspw. durch sehr tiefe Gärten eine Bebauung "in zweiter Reihe" ermöglichen würden. Dies ist jedoch nicht immer gemäß § 34 BauGB (unbeplanter Innenbereich) möglich. Zudem steht oft der hierzu erforderliche Aufwand (u.a. auch deutlicher Unmut aus der Nachbarschaft, BPlan-Einwände) nicht im Verhältnis zum erzielbaren Mengeneffekt.

Übersicht von Standorten geförderter Mietwohnungen in **Lüdinghausen** (Stand 2016)



Übersicht von Standorten geförderter Mietwohnungen in **Seppenrade** (Stand 2016)

