



Ausschuss für Klimaschutz, Energie, Planung und Stadtentwicklung am 09.04.2019		öffentlich		
		Vorlagen-Nr.: FB 3/969/2019		
Nr. 6 der TO				
Dez. I	FB 3: Planen und Bauen	Datum:		19.03.2019
FBL / stellv. FBL	FB Finanzen	Dezernat I / II	Der Bürgermeister	
Beratungsfolge:				
Gremium:	Datum:	TOP	Zuständigkeit	Bemerkungen:
Ausschuss für Klimaschutz, Energie, Planung und Stadtentwicklung	09.04.2019		Vorberatung	

Beratungsgegenstand:

Fraktionsantrag SPD vom 26.02.2019: Festlegung von Zielwerten über "Wohneinheiten je Hektar"

I. Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss spricht folgende Beschlussempfehlung an den Stadtrat aus:

- 1 Die Verwaltung wird beauftragt, in der nächsten Sitzung des Ausschusses für Klimaschutz, Energie, Planung und Stadtentwicklung die Wohneinheiten je Hektar für die letzten Neubaugebiete jeweils von Lüdinghausen und Seppenrade vorzustellen.
 - 1a Die Kennzahlen (WE/ha) sollen aus dem maximalen Wert der Festsetzungen ermittelt werden.

alternativ
Die Kennzahlen (WE/ha) sollen aus dem tatsächlichem Bestand dargelegt werden.

alternativ
Die Kennzahlen (WE/ha) aus den maximalen Vorgaben des Bebauungsplanes und die tatsächlichen Bestandszahlen sollen gegenüber gestellt werden.

Alternativ
- 2 Die Festlegung eines allgemeinen Zielwertes für Wohneinheiten wird aufgrund der unterschiedlichen städtebaulichen Anforderungen der Plangebiete nicht als sinnvoll angesehen. Stattdessen sollen Bebauungspläne hinsichtlich ihres Potentials für Geschosswohnungsbau überprüft und auch kleinere Grundstücksparzellen angeboten werden (vgl. KEPS-Beschluss vom 11.02.2016, Vorlage Nr. FB3/335/2015).

II. Rechtsgrundlage:

BauGB, BauNVO, GO NW, Zuständigkeitsordnung des Rates

III. Sachverhalt:

Die SPD-Fraktion im Rat der Stadt Lüdinghausen beantragt mit Schreiben vom 26.02.2019, dass die Verwaltung die städtebauliche Kennzahl „Wohneinheiten je Hektar“ für die letzten zwei Wohnbaugebiete von Lüdinghausen und Seppenrade darlegt. Aus diesen Werten sollen zukünftige Zielwerte für Wohngebiete formuliert werden, welche von zukünftigen Bebauungsplänen einzuhalten sind. Ziel des Antrages ist die Schaffung von mehr Wohnraum. (s. Anlage)

Die städtebauliche Kennzahl „Wohneinheiten je Hektar“ dient der Vergleichbarkeit von Wohndichten. Anwendung findet diese Kennzahl vorwiegend in städtebaulichen Wettbewerben, in denen unterschiedlichste Entwürfe für einen speziellen Planbereich hinsichtlich ihrer Effizienz und Dichte verglichen und bewertet werden müssen. Ähnliche Zielwerte in der Planungspraxis werden teilweise in sehr urbanen Regionen und Großstädten mit Wohnungsdruck eingesetzt. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass diese zu entwickelnden Flächen zumeist gleichen Gegebenheiten und Planungsansprüchen gegenüberstehen; also eine tatsächliche Vergleichbarkeit gegeben ist. Diese Planbereiche erstrecken sich klassisch in die Höhe in Form von Geschosswohnungsbau.

In Lüdinghausen und Seppenrade besteht vor allem Bedarf an Wohneigentum für Einfamilien- und Doppelhaussegment. Die Nachfragen nach Reihenhauseinheiten sind eher als geringfügig einzustufen. Diese Wohnformen zeichnen sich durch eine flächige Ausbreitung in der Stadtentwicklung aus. Die möglichen Plangebiete unterscheiden sich zudem in ihren Anforderungen und der möglichen potenziellen Dichte. In der städtebaulichen Zielsetzung würde man einem ortskernnahen Plangebiet eine sehr viel höhere Wohndichte zuordnen, als einem Wohngebiet am Stadtrand. Insbesondere der Hochwasser- und Schallschutz sowie notwendige Anlage der Niederschlagswasserbewirtschaftung sind zu berücksichtigen, die für jedes Baugebiet unterschiedliche Flächengrößen beanspruchen. Die Pauschalisierung der Wohndichte über das gesamte Stadtgebiet über die Festlegung eines Zielwertes erscheint daher eher nachteilig für eine nachhaltige Stadtentwicklung.

Die Vergleichbarkeit unterschiedlichster Plangebiete rein über die Kennzahl der „Wohneinheiten je Hektar“ erscheint wie o. g. nur bedingt geeignet.

Die Stadtverwaltung spricht sich daher für eine zielgerichtete städtebauliche Planung mit Schaffung einer breiten Angebotsplanung aus, in welcher unterschiedlichste Wohnformen und Grundstücksgrößen vorgehalten werden. Dieser Intention folgte der KEPS bereits in seiner Sitzung an 11.02.2016 mit folgendem Beschluss (Vorlagen Nr. FB 3/335/2015):

„[...]Bebauungspläne werden mit Vorrang hinsichtlich ihres Potentials für Geschosswohnungsbau geprüft.

In Neubaugebieten sollen auch sehr kleine Parzellen angeboten werden, die einen niedrigen Grundstückskaufpreis ermöglichen.

Es wird nach Potentialflächen für innerstädtische Nachverdichtungen gesucht.“

Da grundsätzliche Vorgaben zu künftigen Bebauungsplänen getroffen werden sollen, wird die abschließende Zuständigkeit beim Stadtrat gesehen.