

VERWALTUNGSVORLAGE VL-143/2017 2N

ERSTELLT DURCH	ERSTELLT AM	SITZUNGSTEIL
Stadtplanung	25.05.2018	öffentlich

GREMIUM	STATUS	TERMIN	EINLADUNG	TOP
Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt	vorberatend	10.04.2018	2/18	1
Rat der Stadt Lünen	beschließend	03.05.2018	2/18	6
Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt	vorberatend	03.07.2018	4/18	1
Rat der Stadt Lünen	beschließend	12.07.2018	3/18	2

BEZEICHNUNG DES TAGESORDNUNGSPUNKTES

Masterplan Wohnen Beschluss

FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN

Da das Handlungsprogramm des Masterplans Wohnen als langfristiger Prozess verstanden werden muss, können für die Handlungsempfehlungen bei denen der Bearbeitungsstatus noch nicht absehbar ist, noch keine finanziellen Auswirkungen dargestellt werden.

Im Rahmen von Bauleitplanverfahren anfallende Planungsgebühren werden gemäß der Allgemeinen Verwaltungsgebührensatzung der Stadt Lünen vom 23.07.2013 in der Fassung der 1. Änderungsatzung vom 24.04.2015 erhoben.

INKLUSIONSVERTRÄGLICHKEIT

Die Inklusionsverträglichkeit ist fester Bestandteil des Masterplans Wohnen und des darin enthaltenen Handlungsprogramms. Weiterhin findet in den anschließenden Planverfahren die Inklusionsverträglichkeit insgesamt Berücksichtigung.

BESCHLUSSVORSCHLAG

1. Der Rat der Stadt Lünen nimmt den Masterplan Wohnen, der als Anlage beigefügt ist, zur Kenntnis und beschließt
 - das Handlungsprogramm mit den darin aufgeführten Handlungsempfehlungen zur Flächenentwicklung
 - und die wohnungsmarktrelevanten Leitideen.
2. Der Rat der Stadt Lünen beschließt, zukünftige kommunalpolitische Entscheidungen unter Berücksichtigung der im Handlungsprogramm aufgeführten Handlungsempfehlungen
 - zu Neubaugebieten,
 - zur Bestandsentwicklung,
 - zur Nachverdichtung,

- zum Seniorenwohnen,
- zur Optimierung der Versorgungsstrukturen,
- zum geförderten Wohnungsbau und
- zum aktiven Wohnflächenmanagement der Stadt Lünen

zu treffen.

3. Auf der Grundlage des Masterplans Wohnen beauftragt der Rat der Stadt Lünen die Verwaltung, die dort aufgeführten Handlungsempfehlungen sukzessive vorzubereiten und soweit es sich nicht um Geschäfte der laufenden Verwaltung handelt, den zuständigen Gremien vorzulegen.
4. Der Rat der Stadt Lünen beauftragt die Verwaltung, auf Grundlage der Prioritätenliste der Potentialflächen aus dem Masterplan unter Berücksichtigung aller für die Realisierung relevanten Belange ein konkretes **Arbeitsprogramm zur Neubau-Flächenentwicklung** zu erarbeiten und zur Beschlussfassung vorzulegen. **Die im Sachverhalt aufgeführte Liste von Flächen (Sedanstraße, Wethmar-Ost, Preußenstraße, Hauptschule Wethmar, Preußenhafen, Kleinbecker Park, Im Sundern, Grenzstraße und Alter Bauhof) wird als erstes Arbeitsprogramm beschlossen.** Das Arbeitsprogramm ist als Geschäftsgrundlage jährlich zu aktualisieren und der Politik regelmäßig zur Beratung und Beschlussfassung vorzulegen.
5. Auf Grundlage der Aussagen des Masterplans Wohnen beauftragt der Rat der Stadt Lünen die Verwaltung, die Handlungskonzepte auf Stadtteilebene zu konkretisieren und unter Beteiligung der Bürger weiter zu entwickeln.
6. Der Rat der Stadt Lünen empfiehlt allen an der Erarbeitung des Masterplans Wohnen beteiligten Akteuren, sich im Rahmen ihrer Möglichkeiten an den Handlungsempfehlungen zu orientieren und die gemeinsam erarbeiteten Maßnahmen in ihrem Verantwortungsbereich umzusetzen.

Der Bürgermeister

SACHDARSTELLUNG

Bisheriger Prozess (Zusammenfassung)

Mit der Thematik der „zukünftigen Wohnungspolitik“ hat sich sowohl die Verwaltung als auch die Politik in Lünen seit Jahren in unterschiedlichen Phasen und Prozessen auseinander gesetzt. So haben im Rahmen des Lüner Dialogs hierzu bereits verschiedene Veranstaltungen stattgefunden.

Der Rat der Stadt Lünen hat in seiner Sitzung am 30.10.2008 die „Leitlinien und Handlungsempfehlungen zur Zukunft der Infrastruktur und der Integration in Lünen und Bildung einer Prozessstruktur zur Weiterführung des Lüner Dialogs“ beschlossen.

Ausgehend von den Zielen der Bundes- und Landesregierung den Flächenverbrauch in der Siedlungsentwicklung zu reduzieren, den Klimaschutz stärker zu berücksichtigen und die Innenentwicklung der Städte zu stärken, hat die Verwaltung daher, aufbauend auf den 2008 beschlossenen Leitlinien und Handlungsempfehlungen, der Landesarbeitsgemeinschaft Agenda 21 NRW e. V. (LAG 21 NRW) einen Auftrag zur Entwicklung eines nachhaltigen Flächenmanagementsystems erteilt.

Mit der Einführung des Wohnflächenmanagementsystems verfolgt die Stadt Lünen seit dem Beschluss des Rates in seiner Sitzung am 18.07.2013 das Ziel, behutsam mit der Ressource Fläche umzugehen und gleichzeitig die Voraussetzungen für eine zukunftsfähige Stadtentwicklung und bedarfsgerechte Wohnraumversorgung für alle Bevölkerungsgruppen und Lebensstile zu schaffen.

Zur Umsetzung des Ziels sind ein Handlungsprogramm und Leitziele durch eine Steuerungsgruppe, bestehend aus einem verwaltungsinternem Kernteam, Vertretern der im Rat der Stadt Lünen vertretenen Fraktionen, Vertretern örtlicher Wohnungsbauunternehmen, Banken, Grundstückseigentümern, Architekten, Maklern und sonstigen Akteuren am Wohnungsmarkt gemeinsam erarbeitet und beschlossen worden. Eine weitere Konkretisierung hat mit der Festlegung und Definition von Teilzielen, konkreten Maßnahmen, Verantwortlichkeiten, Ressourcen und Indikatoren zur Überprüfung stattgefunden.

Damit knüpfte das Wohnflächenmanagementsystem an den 2008 vom Rat der Stadt Lünen gefassten Beschluss an, der auch zum Inhalt hatte, konkrete Umsetzungsvorschläge und Maßnahmen zu den beschlossenen Leitlinien und Handlungsempfehlungen zu entwickeln.

Masterplan Wohnen

Mit dem Masterplan Wohnen wird die im Handlungsprogramm unter dem Leitziel 1 „Schaffung einer umfassenden Wohnraumversorgung durch ein attraktives Wohnungsangebot auf allen relevanten Teilmärkten“ benannte Maßnahme umgesetzt und stellt damit die Fortführung und Konkretisierung des seit 2008 verfolgten Prozesses dar.

Der Masterplan Wohnen verfolgt für die Stadt Lünen das Ziel, eine zukunftsfähigen Wohn- und Siedlungsentwicklung ganzheitlich aufzubereiten und durch die Stadt betreiben zu können.

Die Notwendigkeit eines Masterplans Wohnen hat sich u.a. dadurch weiterhin verstärkt, dass

- die Stadt Lünen aktuell verstärkt in die selbstständige Vermarktung von Baugrundstücken einsteigt;
- es auf Grund günstiger Rahmenbedingungen eine große Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt gibt, sowohl qualitativ als auch quantitativ;
- in verschiedenen Segmenten des lokalen Wohnungsmarktes Spannungen drohen wie z.B. zur Thematik des preisgünstigen oder altersgerechten Wohnraums;
- der „Druck“, bestimmte Flächen (sowohl Freiraum als auch Brachen oder Umnutzungsflächen) für den Wohnungsbau zu entwickeln, steigt;
- auf Grund der Änderung des Baugesetzbuches 2013 Flächen in den Außenbereichen der Stadt nicht mehr oder nur eingeschränkt umgewandelt werden dürfen.

Um das oben genannte Ziel zu erreichen, werden im Masterplan Wohnen bereits vorhandene Daten, Planungen und Konzepte berücksichtigt, dabei auf sekundäre Datengrundlagen bezogen und diese Grundlagen zusammengestellt, bewertet und gewichtet.

Das daraus abgeleitete Handlungsprogramm gibt für die Gesamtstadt und vertiefend für die 14 Stadtteile Lünens Handlungsempfehlungen für die Aufgaben- und Themenfelder:

- zu Neubaugebieten,
- zur Bestandsentwicklung,
- zur Nachverdichtung,
- zum Seniorenwohnen,
- zur Optimierung der Versorgungsstrukturen,
- zum geförderten Wohnungsbau und
- zum aktiven Wohnflächenmanagement der Stadt Lünen.

Mit der Priorisierung in der Flächenentwicklung für die Neubaugebiete wird die Steuerung für die Wohn- und Siedlungsentwicklung gezielt an den prognostizierten Bedarfen, vorhandenen Rahmenbedingungen und der optimalen Auslastung der sozialen Infrastrukturen für die künftigen Jahre ausgerichtet. Aussagen des Masterplan Wohnen zu den übrigen Aufgaben- und Themenfeldern, z. B. zu Baulücken, ergänzen und erweitern das Handlungsprogramm.

Das Handlungsprogramm mit den Handlungsempfehlungen und die weiterentwickelten wohnungsmarktrelevanten Leitideen aus den LAG-21-Prozess richten sich dabei an Akteure aus Verwaltung und Politik unter Einbeziehung der privaten Akteure des Immobilien- und Wohnungsmarktes. Die Erarbeitung, u.a. für die Stadtteilsteckbriefe, erfolgte in Abstimmung mit der aus dem LAG-21-Prozess fortgeführten verwaltungsinternen Arbeitsgruppe. Im Rahmen eines Workshops wurden Wohnungsmarktakeure und Vertreter der im Rat der Stadt Lünen vertretenen Fraktionen beteiligt.

Der Masterplan Wohnen soll als konzeptionelle Grundlage die zukünftige Wohnsiedlungs- und Flächenentwicklung die nächsten 20 Jahre strategisch begleiten und für alle beteiligten Akteure Handlungsmuster aufzeigen sowie die Handlungsfähigkeit für eine aktive Wohnraumentwicklungspolitik durch die Stadt Lünen durch ein noch zu etablierendes Wohnflächenmanagement ermöglichen.

Das im Masterplan Wohnen aufgestellte und als laufender Prozess verstandene Handlungsprogramm sowie der ermittelte Wohnbedarf wird auf Grund sich verändernde Rahmenbedingungen regelmäßig überprüft und angepasst werden.

Weiteres Vorgehen

Bereits parallel zum Masterplan Wohnen wurden in der Planung und Umsetzung befindliche konkrete Maßnahmen und Projekte im Bestand und Neubau mit den beteiligten Akteuren abgestimmt und weiterentwickelt.

Kurzfristig sollen die nach Prioritäten eingestuften Flächen von der verwaltungsinternen Arbeitsgruppe unter Betrachtung von ergänzenden Aspekten des Planungsrechtes, der Flächenverfügbarkeit, der Eigentums- und Bestandssituation, dem Thema Handel und Daseinsvorsorge sowie der sozialen Infrastruktur überprüft und ggf. angepasst werden. Über das Ergebnis wird der Ausschuss für Stadtentwicklung zeitnah informiert.

Anschließend sollen, aufbauend auf dem Masterplan Wohnen, ergänzend die Handlungsempfehlungen für die Stadtteilebenen konkretisiert und fortgeschrieben werden, um zu erkennen wie die stadtentwicklungs- und wohnungspolitischen Ziele hinsichtlich der künftigen Bestandsentwicklung und gezielten Baulandaktivierung am besten erreicht werden können.

Um ein koordiniertes Handeln zu ermöglichen, sollen die Konzepte den Bürgern und sonstigen betroffenen Akteuren vor Ort vorgestellt und gemeinsam erörtert werden. Im Rahmen von Einzelveranstaltungen sollen dabei die einzelnen Stadtteile bzw. zusammenfassbare Bereiche betrachtet werden. Auf der Grundlage der Umsetzung der konkretisierten Handlungsempfehlungen erfolgt dann zukünftig eine Evaluierung, um zu überprüfen ob und wie die Ziele und Maßnahmen des Nachhaltigen Wohnflächenmanagements erreicht wurden.

Ergänzung zur Beschlussvorlage VL-143/2017 2N
Erläuterungen zur Änderung des Teilbeschlusses 4

Bisherige Beschlusslage

Der Beschlussvorschlag der Verwaltung zum Teilbeschluss 4 aus der VL-143/2017 zur Sitzung am 10.4.2018 lautete wie folgt:

„Der Rat der Stadt Lünen beauftragt die Verwaltung, auf Grundlage der Prioritätenliste der Potentialflächen unter Berücksichtigung aller für die Realisierung relevanten Belange ein konkretes Handlungsprogramm zur Flächenentwicklung zu erarbeiten.“

Zu dem Beschlussvorschlag 4 ist bereits in der Sachdarstellung der ursprünglichen Verwaltungsvorlage VL-143/2017 auf Seite 4 („weiteres Vorgehen“, 2. Absatz) eine kurze Erklärung aufgeführt.

In einer Ergänzung (s. Anlage) zur VL-143/2017 für die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung am 10.4.2018 ist dazu noch näher ausgeführt worden. Es wurde hingewiesen auf die weiteren Kriterien, die bei der Entwicklung von neuen Bauflächen oder bei einer ergänzenden Bebauung eine Rolle spielen können und Auswirkungen darauf haben, ob und wann eine Fläche bebaut werden kann. Neben landschaftlichen oder baukulturellen Schutzaspekten sind hier z. B. auch die planungsrechtlichen Perspektiven, die technischen Voraussetzungen, wie z. B. die Entwässerung, die finanziellen Auswirkungen und vor allem die Vorstellungen der jeweiligen Grundstückseigentümer beachtlich.

Nach einer Ersteinschätzung ist die Verwaltung zu der Überzeugung gekommen, dass die Deckung des prognostizierten Bedarfs an Wohnungen im Geschosswohnungs- und vor allem im Ein- und Zweifamilienhausbau mit den Flächenpotentialen der Priorität 1 nicht möglich sein wird. Daher ist es erforderlich, sich auch umgehend mit den Flächen der Priorität 2 und 3 zu befassen und diese in analoger Form wie die Priorität 1-Flächen zu bewerten. Die Verwaltung hatte mit dieser Bewertung des gesamten Flächenportfolios auch schon vor der entsprechenden Beschlussfassung (Teilbeschluss 4) begonnen. Ein abschließendes Ergebnis konnte und kann es aber noch nicht geben, da z. B. Gespräche mit Eigentümern über die Entwicklungsabsichten erst auf der Grundlage des Masterplan-Beschlusses geführt werden sollten.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt hat vor dem Hintergrund dieser Erläuterungen in seiner Sitzung am 10.4.2018 die Beschlussempfehlung an den Rat u. a. im Beschlussvorschlag Nr. 4 zum Masterplan Wohnen aus der Vorlage VL-143/2017 wie folgt umformuliert:

„Der Rat der Stadt Lünen beauftragt die Verwaltung, auf Grundlage der Prioritätenliste der Potentialflächen unter Berücksichtigung aller für die Realisierung relevanten Belange ein konkretes Handlungsprogramm*, welches mindestens jährlich zu aktualisieren ist, zur Flächenentwicklung zu erarbeiten und der Politik zur regelmäßigen Beratung und Beschlussfassung vorzulegen.“

Der Rat ist dem Empfehlungsbeschluss des Ausschusses in der angepassten Vorlage VL-143/2017 1N allerdings nicht gefolgt. Insbesondere in Bezug auf das konkrete Arbeitsprogramm* für Neubauflächen wurde seitens der Fraktionen noch Beratungsbedarf erkannt und die Vorlage an den Fachausschuss zurückverwiesen. Die Fraktionen haben entsprechende Änderungsanträge eingereicht.

* um eine Begriffsdoppelung und damit Missverständnisse zu vermeiden, soll zukünftig von Arbeitsprogramm gesprochen werden

geänderter Beschluss

Aus den Diskussionen im Vorfeld der Beratungen (z. B. gemeinsame Info-Veranstaltung) , im Ausschuss bzw. im Rat und aus den eingegangenen Änderungsanträgen (Antrag Bündnis 90/Grüne vom 23.4.2018 und Antrag SPD vom 12.6.2018) wurde deutlich, dass es insbesondere zu dem Teilbeschluss 4, der weiteren Bearbeitung des Flächenportfolios hin zu einem konkreten Arbeitsprogramm zur Flächenentwicklung, noch Klärungsbedarf gab sowie die Erwartung, eine erste Liste von Flächen, mit den sich die Verwaltung prioritär befassen wird, zur Beschlussfassung vorgeschlagen zu bekommen.

Die Verwaltung ihrerseits hatte mit der vorher beschriebenen Bewertung und Einschätzung der Flächenpotentiale bereits im Vorfeld einer Beschlussfassung zum Masterplan begonnen und hat daraus nun ein erstes konkretes Arbeitsprogramm zur Flächenentwicklung („5-Jahresplan“, „Top 10-Liste“, ...) im Sinne des Teilbeschlusses 4 zusammengestellt. Daher soll nun der Teilbeschluss 4 um diese Flächenliste zum Arbeitsprogramm erweitert werden.

Der Prozess von der Prioritätenliste zu einem konkreten Arbeitsprogramm

Im Masterplan Wohnen (MPW) des Büros Dr. Jansen Stadtplanung GmbH werden die potentielle Bauflächen im Stadtgebiet Lünens nach bestimmten Kriterien bewertet und bezüglich der zeitlichen Entwicklung den Prioritäten 1 bis 3 zugeordnet. Flächen in der Prioritätsstufe 3 werden dabei vor allem als Reserveflächen angesehen, falls Flächen aus der Priorität 1 oder Priorität 2 nicht in Anspruch genommen werden können. Im Handlungsprogramm Neubaufflächen des MPW (MPW, Kap. 6.1) wird die Anzahl der als realistisch eingeschätzten potenziellen Wohneinheiten dargestellt. Flächenentwicklungen in der Größenordnung von ca. 1.070 WE werden als kurzfristig realisierbar eingeschätzt. Das Handlungsprogramm Neubaufflächen weist auch auf die Bedeutung der zeitlichen Entwicklung einzelner Flächen, z. B. im Hinblick auf die Auslastung der sozialen Infrastruktur, hin. Die zeitliche Entwicklung lässt sich aber nur bedingt steuern, da bei vielen Flächen nicht bekannt ist, ob und wann sie verfügbar sind.

Da die Verfügbarkeit eines der wesentlichen Kriterien ist, wird für das konkrete Arbeitsprogramm in einem ersten Schritt ermittelt, wie viele Flächen bzw. Wohneinheiten unter diesem Aspekt tatsächlich realistischer Weise in einem absehbaren Zeitraum entwickelt werden könnten. Dann werden diese Flächen dem prognostizierten Bedarf gegenübergestellt.

Die Verfügbarkeit einer Fläche wird dabei dann als gegeben angenommen, wenn von Seiten der Grundstückseigentümer Bauabsichten bekundet wurden. Dies gilt allerdings nicht für Flächen, für die noch keine Baurechte bestehen und die im Flächennutzungsplan auch nicht als Wohnbaufläche dargestellt sind, da hier die Zustimmung der Regionalplanung erforderlich wird und Tauschflächen angeboten werden müssten. Der dazu erforderliche Zeitbedarf und die Erfolgsaussichten sind nicht gesichert abschätzbar. Im Folgenden werden Flächen mit bekannten Bauabsichten als „realisierbar“, sonstige Flächen als „fraglich“ und Flächen, die im FNP nicht als Wohnbaufläche dargestellt sind, als „unbestimmt“ bezeichnet. Mit der Priorität 0 sind die Flächen bezeichnet, die bereits bebaut oder entwickelt werden.

Die folgende Tabelle stellt die Flächen und Wohneinheiten (WE), die im Masterplan Wohnen als realistisches Potential angenommen werden, den Flächen gegenüber, die nach der jetzt erfolgten Bewertung der Verwaltung als tatsächlich realisierbar eingestuft werden, da die Vermarktungsabsichten bekannt sind.

Tabelle 1:Gegenüberstellung Potenzial aus MPW und Bewertungsergebnis Verwaltung

MPW				Eigene Bewertung (Abt. Stadtplanung)		
Priorität		ca. WE	ha	Status		ca. WE
0	Bergkampstraße, Am Urnenfeld, Gahmener Straße, Wüstenknapp, Lippe Wohnpark, Jägerstraße, Am Schützenhof, Konradstraße	287	6,61	Planung, im Bau, fertig	Bergkampstraße, Am Urnenfeld, Gahmener Straße, Wüstenknapp, Lippe Wohnpark, Jägerstraße, Am Schützenhof, Konradstraße, Riethwiese, Kaubrügge	321
1	Kurzfristig bis 2025					
	Wethmar Ost, Hauptschule Wethmar, Sedanstraße, Wehrenboldstraße, Preußenstraße, Heidestraße, Am Steinkreuz, Schulenkampstraße, Preußenhafen, Lutherstraße, Kleinbecker Park, Im Sundern, Kreisstraße, Kamener Straße, Emil-Stade-Straße, Hülshof, Lenastraße, Sudbergstr./ Wittekindstraße*, Wittekindstraße, Riethwiese, Am Katzbach, Alsenstraße *Änderung gegenüber MPW aufgrund geänderter Bedingungen (-40 WE)	1.033	35,25	realisierbar	Sedanstraße, Preußenhafen, Wethmar Ost, Hauptschule Wethmar, Preußenstraße, Im Sundern, Kleinbecker Park	634
				fraglich	Am Steinkreuz, Wehrenboldstraße, Heidestraße, Schulenkampstraße, Emil-Stade-Straße, Lenastraße, Sudbergstr./ Wittekindstraße, Wittekindstraße, Hülshof, Lutherstraße, Alsenstraße, Kreisstraße, Am Katzbach,	352
2	Mittelfristig bis 2030					
	Ferdinandstr./Richardstraße, Riethwiese 2, Alter Bauhof, Gartenbaubetrieb Ost, Victoria I/II, Römerweg, Achenbach 3, Paul-Gerhard-Schule, Jägerstraße 2, Im Sundern 2, südliche Kreisstraße, Victoriastr./ Parkstraße, In den Erlen, Nordstraße Ost/ West, südliche Sedanstraße, Konradstr./ Richardstraße, Heinrichstr./ Friedhofstraße, Augustastraße	481	19,01	realisierbar	Alter Bauhof,	38
				fraglich	Römerweg, In den Erlen, Ferdinandstr./Richardstraße, Riethwiese 2, Achenbach 3, Nordstraße Ost/ West, Konradstr./ Richardstraße, Heinrichstr./ Friedhofstraße, Paul-Gerhard-Schule, Jägerstraße 2, südliche Sedanstraße, Im Sundern 2, Augustastraße, Victoriastr./ Parkstraße	291
				unbestimmt	Gartenbaubetrieb Ost, Südliche Kreisstraße, Victoria I/II*	149
3	langfristige Reserve bis 2035					
	Grenzstraße, Bergkampstraße Nord, Laakstraße, Kurtstraße, Karl-Haarmann-Straße, Ferigestraße, Brechtener Straße, Kielhornschule, Breiter Weg, Niederadener Straße, Derner Straße, Schäferweg, Am Steinkreuz, Ihländer Weg	1.268	58,56	realisierbar	Grenzstraße,	60
				fraglich	Kurtstraße, Karl-Haarmann-Straße, Kielhornschule	120
				unbestimmt	Schäferweg, Am Steinkreuz, Bergkampstraße Nord, Ferigestraße, Brechtener Straße, Ihländerweg, Breiter Weg, Derner Straße, Niederadener Straße,	998

0	Planung, im Bau, fertig	287	6,61	Planung, im Bau, fertig	321
1	Kurzfristig 2025	1.033	35,25	Summe realisierbar	732
Summe 0+1		1.320	41,86	Kurzfristige Entwicklung bis 2025	1.053
Mittelfristig bis 2030		481	19,01	Summe fraglich	763
Langfristige Reserve bis 2035		1.268	58,56	Summe unbestimmt	1.147
Summe gesamt		3.069	119,43	Summe gesamt	2.964

* die Fläche Victoria I/II steht aus systematischen Gründen noch in dieser Kategorie. Die Planverfahren zur Umsetzung sind eingeleitet.

Die in der Tabelle 1 vorgenommene Bilanzierung lässt folgendes erkennen:

- Die im MPW ermittelten Wohneinheiten bzw. Flächen, die bis 2025 entwickelt werden könnten, stimmen nicht mit den von der Verwaltung als tatsächlich realisierbar eingestuften Wohneinheiten bzw. Flächen überein, da bei vielen Flächen noch keine Bauabsichten bekannt sind. Den ermittelten 1.320 WE stehen nur mögliche 1.053 WE gegenüber. Dabei sind die in den Prioritäten 2 und 3 eingestuften Flächen „Alter Bauhof“ und „Grenzstraße“ aufgrund bekannter Bauabsichten hier schon mit berücksichtigt.
- Der bis 2030 prognostizierte mittelfristige Bedarf könnte im Übrigen nur dann gedeckt werden, wenn alle weiteren Flächen vollständig entwickelt werden, für die der FNP bereits heute eine Wohnbaufläche darstellt. Alternativ können dabei über das Instrument des Flächentauschs auch Flächen, die aktuell noch nicht im FNP dargestellt sind, entsprechend planerisch einbezogen werden.

Für ein konkretes Arbeitsprogramm mit dem Ziel der kurzfristigen Bedarfsdeckung bis 2025 bedeutet die festgestellte Unterdeckung, dass zur Zielerreichung geeignete Flächen aus der Priorität 2 oder 3 des MPW ebenfalls zeitnah planerisch entwickelt werden müssen. Im Kontext des Masterplan-Prozesses sind in der jüngeren Vergangenheit bereits eine Reihe von Neubau-Flächenentwicklungen über die Einleitung von Planverfahren bzw. über konkrete Verhandlungen mit entwicklungsbereiten Eigentümern begonnen worden.

In der folgenden Tabelle sind die laufenden Verfahren mit den jeweils realisierbaren Wohneinheiten im Zeitverlauf bis 2015 dargestellt.

Tabelle 2: Flächen, die im Bau oder in der Entwicklungsphase sind

Realisierung ab:	Priorität (MPW)	Flächen	WE gesamt	davon EFH	davon GWB	Bedarf gemäß MPW
2018	0 0 0 0 0	Schützenhof (54 WE) Konradstraße (31 WE) Am Urnenfeld (30 WE) Gahmener Straße (5 WE) Wüstenknapp (44 WE)	164	45	119	150
2019	0 0 0 0	Bergkampstraße (24 WE) Riethwiese (25 WE) Kaubrügge (11 WE) Lippewohnpark (85 WE) Jägerstraße (12 WE)	157	72	85	150
2020	1 1 1 1	Kleinbeckerpark (32 WE) Im Sundern (11 WE) Preußenstraße (68 WE), Hauptschule Wethmar (40 WE)	151	11	140	150
2021	1 1 1	Sedanstraße (148 WE) 37 WE/ J Preußenhafen (180 WE), 45 WE/J Wethmar Ost (155 WE), 31 WE/J	113	34	79	124
2022	1 1 1	Sedanstraße (37 WE), Preußenhafen (45 WE), Wethmar Ost (31 WE)	113	34	79	124
2023	1 1 1	Sedanstraße (37 WE), Preußenhafen (45 WE), Wethmar Ost (31 WE)	113	34	79	124
2024	1 1 1	Sedanstraße (37 WE), Preußenhafen (45 WE), Wethmar Ost (31 WE)	113	34	79	124
2025	1	Wethmar Ost (31 WE)	31	20	11	124
Summe			955 (100 %)	284 (30 %)	671 (70 %)	1.070
neu	2	Alter Bauhof	38	38		
neu	3	Grenzstraße	60	60		
Summe neu			1.053 (100 %)	382 (36 %)	671 (64 %)	1.070

EFH= Einfamilienhäuser, GWB= Geschosswohnungsbau, MPW= Masterplan Wohnen

Bei den Baugebieten Preußenhafen, Sedanstraße und Wethmar Ost wird aufgrund der Größe eine Verteilung über mehrere Jahre angenommen. Die Verteilung auf Einfamilienhäuser (EFH) und Geschosswohnungsbau (GWB) wird bei den beiden letztgenannten Gebieten mit etwa 50% / 50% angenommen.

Tabelle 2 zeigt:

- Von den 22 Flächen, die im Masterplan der Priorität 1 (kurzfristige Entwicklung bis 2025) zugeordnet sind (s. MPW, Tabelle 4, Seite 113), sind zurzeit nur bei 7 Flächen Bauabsichten bekannt, so dass diese in einem konkreten Arbeitsprogramm berücksichtigt werden können. Teilweise steht aber selbst bei diesen Flächen noch nicht abschließend fest, ob sie wie beabsichtigt entwickelt werden können.
- Mit den derzeit im Bau oder in Planung befindlichen Flächen kann der im MPW ermittelte Bedarf bis 2025 nicht ganz gedeckt werden.

- Die Aufteilung in die unterschiedlichen Wohnungsbau-Segmente zeigt darüber hinaus, dass sich insbesondere im Einfamilienhausbau eine starke Unterdeckung andeutet. Der Masterplan Wohnen geht davon aus, dass derzeit Bedarf sowohl im Einfamilienhausbau als auch im Geschosswohnungsbau besteht. In den nächsten 5-10 Jahren wird der Schwerpunkt dabei noch im erstgenannten Segment liegen, danach werden nur noch ca. 40-45 % im Einfamilienhausbau und ca. 55- 60 % im Geschosswohnungsbau benötigt.

Um den grundsätzlich erkannten Bedarf theoretisch zumindest annähernd decken zu können, aber auch um den Rückstand bei der Entwicklung von Einfamilienhausgebieten abzubauen, wird daher empfohlen, die Bereiche „Grenzstraße“ und „Alter Bauhof“ in das konkrete Arbeitsprogramm aufzunehmen und die Entwicklung dieser beiden Flächen kurzfristig voranzutreiben. Für beide liegen die Grundvoraussetzungen (planerische Eignung, Darstellung im FNP, Entwicklungsbereitschaft der Eigentümer) vor.

Die in Tabelle 2 aufgeführten Flächen (Sedanstraße, Wethmar-Ost, Preußenstraße, Hauptschule Wethmar, Preußenhafen, Kleinbecker Park, Im Sundern) aus der Priorität 1 **stellen zusammen mit den beiden Flächen Grenzstraße und Alter Bauhof damit das erste konkrete Arbeitsprogramm im Sinne des Prozesses Masterplan Wohnen dar.** Die Verwaltung schlägt diese Liste zur Beschlussfassung vor, um die Entwicklung dieser Flächen mit Priorität voranzutreiben. Mit diesem Arbeitsprogramm ist die planerische Kapazität (parallel werden auch noch Nicht-Wohnungsbau-Bebauungspläne und andere Projekte bearbeitet) allerdings zunächst ausgelastet.

Weiteres Vorgehen in Sachen Flächenentwicklung

Im weiteren Bearbeitungsprozess zum Masterplan Wohnen sollen kontinuierlich alle potentiellen Bauflächen unter Berücksichtigung der oben genannten zusätzlichen Kriterien neu bewertet werden, so dass sich für alle Flächen ggf. veränderte zeitliche Prioritäten ergeben können. Dabei kann es sein, dass bestimmte Flächen in der Bearbeitung zurückgestellt werden, u. a. weil sich technische oder planungsrechtliche Probleme zeigen (z. B. Laakstraße, Wethmar-Ost) oder weil politisch eine andere Weichenstellung erfolgt (z. B. Kleinbecker Park). Es ist aber auch möglich, dass Flächen im Gegenzug planerisch nach vorne gestellt werden, weil sich die Rahmenbedingungen für eine Entwicklung positiv verändern (z. B. Achenbach 3, Wehrenboldstraße).

Dazu wird es aber seitens der Verwaltung für erforderlich gehalten, u. a. zunächst die grundsätzlichen Entwicklungsabsichten zu ermitteln. (bezogen auf die Flächen Achenbach 3 und Wehrenboldstraße erfolgt dies z. B. mit Hilfe des Flächenpool NRW.) Die Ergebnisse dieser Prüfung fließen dann, zusammen mit den jeweiligen Erkenntnissen aus den laufenden Planungsverfahren, entsprechend dem Beschlussvorschlag Teilbeschluss 4, in die jährliche Berichterstattung und Aktualisierung zum konkreten Arbeitsprogramm Flächenentwicklung ein.

Prozess Masterplan

Im Zusammenhang mit dem Auftrag des Ausschusses für Bürgerservice und Soziales (Beschluss zu VL-29/2018) hat es dezernatsübergreifend eine Abstimmung über den weiteren Prozess zum Masterplan Wohnen unter besonderer Berücksichtigung des Handlungsfeldes „öffentlich geförderter Wohnungsbau“ gegeben. In der Sitzung des Ausschusses für Bürgerservice und Soziales am 28.6.2018 wird es dazu ebenso wie im Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt eine Mitteilung der Verwaltung geben.

Um zu veranschaulichen, wie die Verwaltung den Bearbeitungsprozess strukturieren und problemorientiert priorisieren wird, ist in der Anlage ein entsprechendes Schaubild beigefügt, aus dem insbesondere die drei zukünftigen Schwerpunkte der Bearbeitung, Neubauf Flächen, Stadtteilwerkstätten und öffentlich geförderter Wohnungsbau, deutlich werden.