

## Zusammenleben 2030

Wohnen ist für alle Menschen eines der wichtigsten Grundbedürfnisse. Wohnraum muss in ausreichender Menge zur Verfügung stehen und den individuellen Ansprüchen der Menschen genügen.

Heute haben etwa 50% der Bevölkerung in Lünen einen Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein und somit Zugang zum öffentlich geförderten Wohnraum. Weil es immer mehr ältere Menschen gibt, die immer geringere Einkommen haben oder allein leben, und auch, weil die Zahl der Alleinerziehenden steigt, wird der Bedarf an bezahlbarem Wohnraum größer werden, obwohl die Bevölkerungszahlen sinken. Die Stadt Lünen hat den Auftrag, angemessenen Wohnraum für einkommensschwächere Einwohner\*innen zu schaffen. Die Beschlüsse hierzu sind im Rat der Stadt Lünen am 12.07.2018<sup>1</sup> und den vorberatenden Gremien am 15.03.2018, 19.04.2018 und 03.07.2018 gefasst worden

### DIE GESELLSCHAFT WIRD ÄLTER

Wegen des steigenden Anteils älterer Menschen (*siehe Abbildung 1*) wächst das Bedürfnis an barrierefreiem Wohnraum. Dieser ist jedoch ohne öffentliche Förderung für den Großteil der Zielgruppe zu teuer.

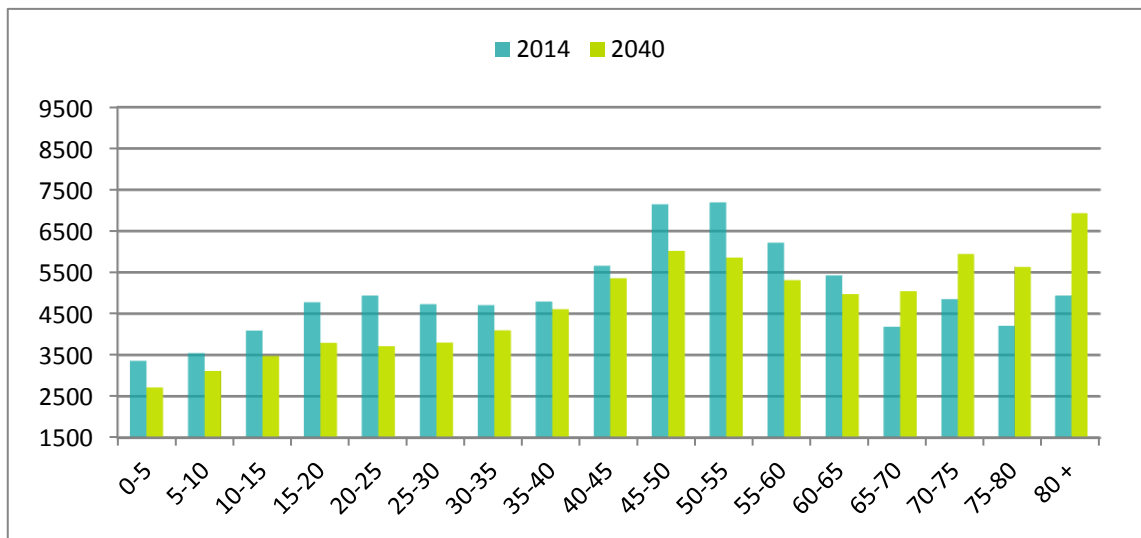


Abbildung 1: Entwicklung der Zusammensetzung der Altersgruppen. Während 2014 die Altersgruppen der 40-55 Jährigen den Größten Anteil an der Bevölkerung ausmachten, wird es 2040 die Gruppe der über 75-Jährigen sein. Quelle: it.nrw, Bevölkerungsvorausbe-  
rechnung 2014-2040 für Lünen.

Älteren Menschen ist ein Verbleib in ihrem Quartier oft sehr wichtig. Wegen des mangelnden Angebots an bezahlbarem, seniorenrechttem Wohnraum, sind viele

<sup>1</sup>VL-29/2018

jedoch gezwungen, ihr gewohntes Umfeld – oder sogar die Stadt – zu verlassen, wenn die bisherige Wohnung nicht mehr den Ansprüchen genügt.

Bei dem stark rückläufigen Angebot an öffentlich gefördertem Wohnraum nimmt die Konkurrenz um die verbleibenden Wohnungen drastisch zu. Vor diesem Hintergrund stellt sich die Frage, wie und wo dieser Entwicklung begegnet werden soll.

Dieses Problem betrifft nicht nur Transferleistungsempfänger – die vom Kreis Unna anerkannte Höchstmiete in der Grundsicherung liegt deutlich unter den Mieten öffentlich geförderter Wohnungen -, vielmehr sind Menschen betroffen, die ihren Lebensunterhalt selber sichergestellt haben. War es diesen durch ihr Arbeitseinkommen möglich, auch höhere Mietpreise zu zahlen, so reicht die Rente hierfür oft nicht mehr aus.

#### HÄUSLICHE PFLEGE SCHAFFT LEBENSQUALITÄT UND SPART KOSTEN

Eine direkte Folge der alternden Gesellschaft wird ein höherer Anteil pflegebedürftiger Menschen sein. Gerade für pflegebedürftige Menschen ist das gewohnte Umfeld wichtig. Hier haben sie ihre sozialen Kontakte. Freunde und Familie helfen dabei das Bedürfnis an Pflege- und Hilfsleistungen zu reduzieren, in dem sie Einkäufe erledigen oder sich um formelle Angelegenheiten kümmern. Ohne die Hilfe des gewohnten Umfelds ist es vielen Menschen nicht mehr möglich selbstbestimmt in den eigenen vier Wänden zu leben. Zudem droht durch fehlende Mobilität die Vereinsamung.

Die Folge sind Heimunterbringungen, die für die Betroffenen einen Verlust der Selbstständigkeit und damit an Lebensqualität bedeuten, und das nur, weil kein geeigneter und bezahlbarer Wohnraum zur Verfügung stand.

Die Kosten der Heimunterbringung belasten die kommunalen Haushalte, weil immer mehr Menschen nicht mehr für die Kosten aufkommen können. Die Stadt Lünen unterhält aus diesem Grund ein aufsuchendes, quartiersbezogenes Beratungsangebot, mit dem Ziel, dass Menschen, die noch selbstständig Wohnen können, diese Möglichkeit bleibt. Erforderlich ist aber in jedem Fall eine geeignete Wohnung in einem vertrauten Umfeld.

#### DAS QUARTIER ALS CHANCE

Neben älteren Menschen benötigen immer mehr junge Familien mit geringeren Einkommen angemessenen Wohnraum.

Vielerorts – auch in Lünen – bilden sich über das Stadtgebiet verteilt Quartiere, die immer homogener werden. Es gibt einkommensstärkere und einkommensschwächere Quartiere. Diese Segregation führt zu gesellschaftlichen Spannungen und verstärkt soziale Schieflagen. Ziel ist es, heterogene Quartiere zu entwickeln, denn

Kinder, Jugendliche und Familien profitieren vom Zusammenleben, von guter Nachbarschaft und alltäglichen Kontakten im Bereich der Sprache, der Bildung und der beruflichen Chancen.

Untersuchungen der Bertelsmann-Stiftung und des Zentrums für interdisziplinäre Regionalforschung<sup>2</sup> zeigen, dass sich die Armutskonzentration im Quartier, vor allem in Kita und Schule, negativ auf die Entwicklung von Kindern auswirkt. Neben dem frühen Besuch einer Kita, kann auch der Besuch einer Kita mit sozial ausgewogener Belegung einen positiven Effekt auf die Entwicklung von Kindern haben.

Die erwähnten Untersuchungen haben vier Wirkungsmechanismen von segregierten Quartieren identifiziert, die von besonderer Bedeutung sind:

- [1] Quartier und Bildungseinrichtungen als soziale Interaktionssphären – Kinder stehen im regen Austausch und lernen voneinander (z.B. Spracherwerb, Soziales Lernen)
- [2] Erwachsene als Rollenvorbilder in den Institutionen und im Quartier – Vermittlung von Werten, Normen und Orientierungen
- [3] Infrastrukturelle Einflüsse und Ausstattung von Quartieren – Förderung von benachteiligten Quartieren (z.B. Soziale Stadt, Familienzentren, Schulsozialarbeit)
- [4] Stigmatisierung und Diskriminierung – Das schlechte Image von Armutsquartieren kann sich negativ auf die Integration auf den Arbeitsmarkt auswirken

Die Förderung des öffentlich geförderten Wohnungsbaus lässt sich als zentraler politischer Faktor und damit als zentraler Einfluss auf Segregation identifizieren<sup>3</sup>. Sie macht es möglich, dass unterschiedliche Einkommensgruppen in einem Quartier in vergleichbarer Wohnqualität zusammenleben können. Wegen der hohen Anforderungen der Wohnungsbauförderrichtlinien, lassen sich öffentlich geförderte und frei finanzierte Wohnhäuser äußerlich nicht unterscheiden. Es ist möglich, innerhalb eines Wohnhauses einen Teil der Wohnungen frei und die übrigen öffentlich finanziert zu errichten.

Schwerpunkt der Förderung sollten dabei kleinere, seniorengerechte Wohnungen sein, da der Bedarf wegen der demografischen Entwicklung in Zukunft drastisch steigen wird. Ein weiterer Schwerpunkt liegt auf mittleren und größeren Wohnungen für einkommensschwächere Familien, Neuzugewanderten und Alleinerziehenden.

#### MENSCHEN FÜHLEN SICH MIT IHREN ÄNGSTEN IM STICH GELASSEN

Bei der vergangenen Bundestagswahl war, nicht nur in Lünen, eine Abkehr von den etablierten Parteien zu beobachten.

<sup>2</sup> ausgewertet wurden Daten der Schuleingangsuntersuchung aus dem Jahr 2015

<sup>3</sup> Helbig/Jähn: Wie brüchig ist die soziale Architektur unserer Städte? Trends und Analysen der Segregation in 74 deutschen Städten. Berlin 2018

Neben der Flüchtlingspolitik, polarisiert das Thema „Bezahlbarer Wohnraum“ im kommunal-politischen Diskurs. In Großstädten ist der Druck besonders hoch, aber auch in kleinen und mittleren Städten, wie Lünen, wird dieser in den nächsten Jahren zunehmen.

Die angespannte gesellschaftliche Debatte und eine gestiegene Skepsis gegenüber den etablierten Parteien verdeutlichen die Sorge der Bevölkerung vor Armut, steigenden Mieten und dem Verschwinden von Infrastruktur.

Bei einer Einwohner\*innenbefragung<sup>4</sup> wurde deutlich, dass die Menschen in Lünen der Mangel an günstigem und bedarfsgerechtem Wohnraum beschäftigt. Dabei befürchten viele der Befragten, dass der Wettbewerb weiter zunehmen wird.

## Masterplan Wohnen

Handlungsfeld "Öffentlich geförderter Wohnungsbau"

### **Ermittlung einer Quotierungsregelung**

#### GRUNDSÄTZE

Der Masterplan Wohnen befasst sich als einem von sechs Handlungsfeldern mit dem „öffentlich geförderten Wohnungsbau“. Er macht zwar programmatische Aussagen, lässt aber neben dem Umfang auch die stadträumliche Verteilung des geförderten Wohnungsbaus für den politischen Diskurs offen.

Als wird im Masterplan Wohnen mindestens der Erhalt des aktuellen Bestandes an geförderten Wohneinheiten (Wohnungen und Ein-/Zweifamilienhäuser) von ca. 4.900 angestrebt. Dafür müssten jedoch bis 2030 ca. 1.418 neue geförderte Wohneinheiten, also etwa 115 pro Jahr, errichtet werden. Das entspricht einem Großteil des gesamten Neubaubedarfs, der im Masterplan Wohnen angenommen wird und ist in dieser Größenordnung nicht realisierbar. Mittelfristig wird sich daher ein Rückgang des Bestands nicht vermeiden lassen. Daher sollte das wohnungspolitische Ziel sein, so viel öffentlich geförderter Wohnraum entstehen zu lassen, wie es unter Berücksichtigung von sozialen, planerischen und wirtschaftlichen Gesichtspunkten machbar und vertretbar ist.

Möglich ist dabei entweder eine gleichmäßige Verteilung - also eine feste Quote, die auf alle Flächen angewendet wird-, oder die Bestimmung eines spezifischen Bedarfs für jeden Stadtteil oder jedes Quartier und einer individuellen Feinabstimmung für jede einzelne Entwicklungsfläche.

Um die gesetzten Ziele zu erreichen, bietet es sich an, die einzelnen Quartiere individuell zu behandeln. Dazu wird für jede Fläche nach einheitlichen Kriterien eine Förderquote ermittelt. Ziel ist es, auch in einkommensstarken Stadtteilen be-

<sup>4</sup> Einwohner\*innenbefragung in Horstmar zum Neubau einer Flüchtlingsunterkunft in der Querstraße, Stadt Lünen, 2018

zahlbaren Wohnraum zu schaffen und so die Segregation einkommensschwächerer Stadtteile abzuschwächen und langfristig abzubauen.

Zunächst wird auf die im Masterplan Wohnen mit der Priorität 1 und 2 (Entwicklung bis 2030) bezeichneten Flächen eingegangen. Die in diesem Konzept festgehaltenen Regeln sind jedoch für alle Neubauf Flächen (das schließt durch Abriss von Bestandsimmobilien freiwerdende Flächen ein) gültig.

Aufgrund der geringen (geförderten) Bauleistung in den letzten 10 Jahren (nur 178 Fertigstellungen) und der hohen Anzahl von Wohneinheiten, die in den kommenden Jahren aus der Preisbindung fallen (1.418 Abgänge), muss der Anteil von öffentlich geförderten Wohneinheiten an den Neubauten in den kommenden Jahren sehr hoch angesetzt werden. Es sollen 25 - 30% aller neu zu bauenden Wohneinheiten öffentlich gefördert werden. Dennoch würden bei Umsetzung dieser Zielgröße bis 2030 etwa 975 öffentlich geförderter Wohnungen fehlen.

Die Fallzahlen der planmäßig oder durch vorzeitige Ablösung aus der Preisbindung fallenden Wohneinheiten werden fortlaufend überwacht und in die Planung einbezogen.

#### EVALUATION

Das entwickelte Instrument soll hinsichtlich seiner Wirksamkeit für die Gesamtstadt bzw. die Quartiere nach einem Zeitraum von fünf Jahren überprüft werden. Zudem wird jährlich in den entsprechenden Ausschüssen berichtet, wie sich die Umsetzung entwickelt.

Da die Dauer von Bau- oder Sanierungsprojekten von vielen Faktoren abhängt und (vor allem bei Flächen, die nicht in städtischer Hand liegen) kaum beeinflusst werden kann, wird keine feste Zielgröße von zu schaffenden öffentlich geförderten Wohneinheiten festgelegt.

Für die Evaluation sind daher folgende Fragen zentral:

- Wie viele öffentlich geförderte Wohneinheiten konnten in fünf Jahren neu geschaffen werden?
- Wie hat sich der Gesamtbestand an öffentlich geförderten Wohneinheiten in fünf Jahren entwickelt?
- Wie viele Wohneinheiten konnten von den festgelegten Förderquoten auf den entsprechenden Neubauf Flächen bzw. Bestandsimmobilien in den fünf Jahren tatsächlich realisiert werden?

Falls x% der festgelegten Förderquoten in den neu entstandenen bzw. sanierten Wohneinheiten (im Zeitraum von fünf Jahren) erreicht werden, wird das Instrument als wirksam betrachtet. Werden weniger als x% realisiert, muss nachgesteuert werden, um das Instrument effektiver zu machen.

#### PARAMETER

Die Verwaltung schlägt vor, zwei Parameter für den gezielten Ausbau des öffentlich geförderten Wohnraums anzuwenden: Erstens die Sozialdaten im Quartier und zweitens den Anteil von gefördertem Wohnraum im Bestand. Damit soll sowohl der sozialen Lage in Lünen Rechnung getragen als auch ein Grundangebot an öffentlich geförderten Wohnraum berücksichtigt werden. Mit diesem Rechenmodell kann sehr spezifisch der Ausbau in den einzelnen Quartieren definiert werden.

Hierbei werden soziale Faktoren und die Verteilung des öffentlich geförderten Wohnraums auf das Stadtgebiet zusammengefasst. So wird für jede Fläche, jeweils unter Berücksichtigung der gleichen Parameter, eine individuelle, an die Gegebenheiten im Quartier angepasste Förderquote bestimmt.

<b>Förderquote</b>	<b>Entspricht Anteil an öffentlich geförderten Wohneinheiten von</b>
<b>5</b>	<b>35%</b>
<b>4</b>	<b>30%</b>
<b>3</b>	<b>25%</b>
<b>2</b>	<b>20%</b>
<b>1</b>	<b>15%</b>

In einem zweiten Schritt erfolgt die notwendige städtebauliche Bewertung der Flächen, die Aussagen zu den planerischen Aspekten trifft. Es wird eine Empfehlung zur Anzahl der zu schaffenden Wohneinheiten, zu bestimmten Wohnformen und dem Grad der Verdichtung abgegeben. Daraus ergeben sich Hinweise auf die Eignung der jeweiligen Fläche in Hinblick auf die wohnungspolitische Zielsetzung betreffend den öffentlich geförderten Wohnungsbau. dargestellt werden die Ergebnisse in einem standardisierten Steckbrief (s. Anlage), der einen schnellen Überblick über die Flächeneigenschaften gibt und eine Vergleichbarkeit der verschiedenen Flächen zulässt.

Im dritten und letzten Schritt wird eine fiskalische Betrachtung angestellt, die mit dem Bodenrichtwert sowie den Bau- und Erschließungskosten die finanziellen Rahmenbedingungen für den öffentlich geförderten Wohnraum am jeweiligen Standort deutlich macht.

Im Ergebnis werden die planerischen und wirtschaftlichen Bedingungen, sowie die sozialen Begebenheiten in den Quartieren übersichtlich dargestellt. Die Empfehlung, in welchem Umfang öffentlich gefördert gebaut werden soll, ist nicht nur methodisch hergeleitet, sondern berücksichtigt, was sich verwirklichen lässt.

#### ERMITTLUNG DER FÖRDERQUOTE

Zur Festlegung der Förderquote wird zunächst auf Quartiersebene die **Sozialindexstufe**, entsprechend dem im „**2. Bericht zur sozialen Lage in Lünen 2017**“ ausgewiesenen Sozialindex, zu Rate gezogen:

- Sozialindexstufe 5: entspricht „stark überdurchschnittlicher Indexwert“
- Sozialindexstufe 4: entspricht „überdurchschnittlicher Indexwert“
- Sozialindexstufe 3: entspricht „durchschnittlicher Indexwert“
- Sozialindexstufe 2: entspricht „unterdurchschnittlicher Indexwert“
- Sozialindexstufe 1: entspricht „stark unterdurchschnittlicher Indexwert“

Dabei wird für die einzelnen Flächen wird die Sozialindexstufe anhand folgender Kriterien ermittelt:

- Einbeziehung der umliegenden Quartiere, unabhängig vom Stadtteil
- soziale Indikatoren des jeweiligen Quartiers (entsprechend der Vorgehensweise im 2. Bericht zur sozialen Lage in Lünen 2017)
- Anzahl der Abgänge der öffentlich geförderten Wohneinheiten im jeweiligen Quartier/Stadtteil
- Größe des Quartiers

Als zweites Kriterium wird die Verteilung des öffentlich geförderten Wohnraums im Stadtgebiet berücksichtigt. Ziel ist es, dass in allen Stadtteilen zumindest ein Grundangebot an öffentlich gefördertem Wohnraum zur Verfügung steht.

Als Orientierungshilfe dient hierbei die Differenz zwischen dem Bevölkerungsanteil des Stadtteils und dem Anteil der öffentlich geförderten Wohneinheiten an der Gesamtzahl der öffentlich geförderten Wohneinheiten. Der so errechnete Indikator ist der **Wohnindex**.

<b>Differenz Anteil Bevölkerung / Anteil geförderte Wohneinheiten</b>	<b>Wohnindex</b>
größer als +1,5%	+1
-1,5% bis +1,5%	0
kleiner als -1,5%	-1

Aus der korrigierten Sozialindexstufe und dem Wohnindex ergibt sich die Förderquote (1-5).

So wird für jede Fläche, jeweils unter Berücksichtigung der gleichen Parameter, eine individuelle, an die Gegebenheiten im Quartier angepasste Förderquote bestimmt.

#### BEISPIEL

*In Lünen-Nord gibt es überdurchschnittlich viel öffentlich geförderten Wohnraum, der Wohnindex ist daher mit -1 angesetzt.*

*Das Quartier um die Fläche **21 „Am Katzbach“** liegt im Stadtteil Lünen-Nord. Die sozialen Indikatoren zeigen jedoch, dass das Quartier deutlich über dem Durchschnitt in Lünen-Nord liegt. Während der Stadtteil Lünen-Nord in die Sozialindexstufe 1 einzugruppiert ist, wird die Fläche in die Sozialindexstufe 3 eingruppiert.*

*In Lünen-Nord, auch in der näheren Umgebung des Quartiers gibt es überdurchschnittlich viel öffentlich geförderten Wohnraum, der Wohnindex ist daher mit -1 angesetzt.*

Sozialindexstufe Fläche	3
Wohnindex	-1
Förderquote	<hr/> 2 <hr/> <hr/>

*Die Förderquote 2 entspricht einem Anteil der öffentlich zu fördernden Wohneinheiten von 20%. Für die Fläche **21 „Am Katzbach“** wird empfohlen, dass 20% der neu zu errichtenden Wohneinheiten öffentlich gefördert werden.*

#### STÄDTEBAULICHE BEWERTUNG

Im Masterplan Wohnen sind alle aktuell verfügbaren planerischen Potentialflächen einer städtebaulichen Einschätzung unterzogen worden, u. a. um die Anzahl der dort realisierbaren Wohneinheiten abschätzen zu können. Je nach planerischem Reifegrad sind bereits Rahmenbedingungen aus der Bauleitplanung oder städtebauliche Entwürfe hinterlegt. Anderenfalls werden Richtwerte angesetzt. Im Zuge der Umsetzung des Masterplans wurde die Bewertung weiter verfeinert. Für jede Fläche wird es einen Steckbrief geben, aus dem die Eignung der Flächen für Geschoßwohnungs- oder Eigenheimbau oder auch Mischformen, ablesbar ist. Diese standardisierte Beschreibung und Bewertung kann auch auf zukünftige Potentialflächen angewendet werden.



#### BEISPIEL

*Die Fläche Am Katzbach ist im Masterplan in die Kategorie Priorität 1 zur kurzfristigen Entwicklung eingestuft. Baurecht ist vorhanden. Sie eignet sich für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser ebenso wie für Reihen- oder Doppelhäuser. Es ist von ca. 9 Wohneinheiten auszugehen.*

*Für die Fläche wird empfohlen, 2 Wohneinheiten als geförderte Eigentumsmaßnahme umzusetzen.*

#### FISKALISCHE BEWERTUNG

Die tatsächliche Flächenentwicklung und die Beantwortung der Frage, wie viele Wohnungen in welcher Bauform und mit welchem Anteil gefördertem Wohnraum gebaut werden, hängt auch von den finanziellen Rahmenbedingungen ab, die sich aus dem Grundstück heraus ergeben. Daher sind für die Standorte im letzten Schritt Aussagen über die Eigentumsverhältnisse, den Bodenrichtwert und die spezifischen Erschließungs- und Entwicklungskosten zu treffen.

#### BEISPIEL

*Der Grundstückspreis Am Katzbach liegt nach BORIS bei einem Richtwert von 200,- €/qm. Die Fläche ist komplett in Privateigentum. Derzeit sind keine Vermarktungsabsichten erkennbar.*

*Es wird empfohlen mit den Eigentümern Gespräche über die Mobilisierung der Fläche und die erforderlichen Rahmenbedingungen zu führen. Die Umsetzung der Empfehlung von 2 geförderten Wohneinheiten kann allerdings nicht gegen den Eigentümerwillen umgesetzt werden.*

### **Anwenden der Quotierungsregelung**

Die Quotierungsregelung soll grundsätzlich bei allen Wohnbauprojekten, für die Planungsrecht durch Bebauungspläne in Verbindung mit einem städtebaulichen Vertrag geschaffen wird, greifen. Darüber hinaus ist die Verwaltung aufgefordert, bei jedem Bauvorhaben auf die Verwirklichung der Ziele hinzuwirken. Dies gilt auch für Verfahren, die bereits vor einem entsprechenden Ratsbeschluss gestartet sind bzw. für die vorher ein politischer Beschluss gefasst wurde. Bei den Durchsetzungsmöglichkeiten der wohnungspolitischen Ziele ergeben sich jedoch Grenzen. Diese werden je nach Fall durch die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen gesetzt. Die verschiedenen Konstellationen sind im Folgenden kurz skizziert:



Quelle: Stadt Düsseldorf, 2016

### Abweichungen im Einzelfall

In Einzelfällen kann aufgrund standort- und quartiersbezogene Besonderheiten eine Abweichung von der Quotierung notwendig sein. Die Gründe für eine Abweichung von der Quotierungsregelung hängen vom Einzelfall ab und können nicht abschließend dargelegt und definiert werden. Die Initiative zur Prüfung einer Abweichung wird in den meisten Fällen vom Vorhabenträger ausgehen und von ihm begründet werden müssen.

Sachverhalte, die zu einer Abweichung führen, sind in der Regel erst nach der Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB erkennbar, da zu diesem Zeitpunkt Planung und begleitende Untersuchungen (Gutachten etc.) ausreichend fortgeschritten sind. Neben grundstücksspezifischen Abweichungserfordernissen fließen bei der Prüfung und ggf. abweichenden Bewertung auch wohnungsmarktspezifische Kriterien des jeweiligen Plangebietes und seiner Umgebung, z.B. das Auslaufen von Bindungen im öffentlich geförderten Wohnungsbau sowie die Ergebnisse der sozialräumlichen Gliederung, ein. Abweichungen müssen durch den Rat bzw. seine Gremien beschlossen werden.

Dafür könnten z. B. zukünftig i.d.R. zum Beschluss zur öffentlichen Auslegung in der Vorlage Aussagen zu den Abweichungsgründen und der vorgeschlagenen Abweichungsquotierung in die politischen Gremien eingebracht werden. Hinsichtlich der Gleichbehandlung und zur Planungssicherheit der Investoren ist bei der Anwendung von Abweichungsregelungen jedoch auf Transparenz zu achten. Die Gründe für die Abweichung müssen genau dokumentiert werden.

### FRAGESTELLUNG ZUM BEISPIEL

Soll – für den Fall, dass im Ergebnis einzelne Flächen aus städtebaulichen oder wirtschaftlichen Gründen nicht für geförderten Wohnungsbau geeignet sind (hö-

heres Verkehrsaufkommen, Geschossigkeit, Randlage, zu weit entfernte Nahversorgung, etc.) – an anderer Stelle (in räumlicher Nähe) ersatzweise mehr öffentlich geförderter Wohnraum geschaffen werden (durch Neubau oder Modernisierung), als dort nach den oben genannten Kriterien vorgesehen wäre?