

VERWALTUNGSVORLAGE VL-45/2020

ERSTELLT DURCH	ERSTELLT AM	SITZUNGSTEIL
Stadtplanung	09.03.2020	öffentlich

GREMIUM	STATUS	TERMIN	EINLADUNG	TOP
Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt	beschließend	15.09.2020	5/20	

BEZEICHNUNG DES TAGESORDNUNGSPUNKTES

Masterplan Wohnen, Sachstand und Beschluss der aktualisierten Prioritätenliste

FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN

Keine direkten finanziellen Auswirkungen

INKLUSIONSVERTRÄGLICHKEIT

Keine direkten Auswirkungen

KLIMAVERTRÄGLICHKEIT

Keine direkten Auswirkungen

BESCHLUSSVORSCHLAG

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt nimmt die Ausführungen zum Stand des Masterplans Wohnen zur Kenntnis und beschließt die Prioritätenliste entsprechend dem Vorschlag der Verwaltung anzupassen.

Der Bürgermeister

SACHDARSTELLUNG

Nach dem Beschluss des Masterplans Wohnen im Juli 2018 wurden die folgenden drei Themenfelder bevorzugt bearbeitet.

Öffentlich geförderter Wohnungsbau	Neubaufflächen	Handlungsempfehlungen auf Stadtteilebene
Zusammenleben 2030 Konzept zum öffentlich geförderten Wohnungsbau	Arbeitsprogramm zur Neubau-Flächenentwicklung	Durchführung von Stadtteilwerkstätten
Ratsbeschluss am 26.9.2019	Ratsbeschluss am 12.7.2018 mit dem Masterplan Wohnen	Ratsbeschluss am 12.7.2018 mit dem Masterplan Wohnen

Öffentlich geförderter Wohnungsbau

Der öffentlich geförderte Wohnungsbau ist ein wichtiges Instrument zur Schaffung und Erhaltung von bezahlbarem Wohnraum. In den vergangenen zehn Jahren wurde nur sehr wenig öffentlich geförderter Wohnraum geschaffen. Gleichzeitig läuft bis zum Jahr 2030 die Preisbindung von über 1.000 Wohnungen aus, die im Anschluss zu Marktpreisen vermietet werden können. Ohne Steuerung würde auch weiterhin nicht in ausreichendem Umfang preisgünstiger Wohnraum geschaffen und voraussichtlich auch nur in Quartieren, in denen sich bereits jetzt einkommensschwächere Haushalte konzentrieren.

Mit dem Beschluss zum Konzept „Zusammenleben 2030“ ist der Umgang mit dem öffentlich geförderten Wohnungsbau auf den Weg gebracht worden. Auf dieser Grundlage erfolgt eine sukzessive Umsetzung im Rahmen neuer Bauvorhaben.

Neubaufflächen

Sachstand Arbeitsprogramm

Bei den Neubaufflächen wird an den Bebauungsplanverfahren aus dem Arbeitsprogramm gearbeitet.

Bei den im Arbeitsprogramm Neubaufflächenentwicklung aufgeführten Planverfahren ist zu beachten, dass es sich hierbei nur um einen Teil der insgesamt in Bearbeitung befindlichen Bebauungspläne handelt. Daneben werden auch andere Verfahren, z. B. für Einzelhandels- oder Gewerbeflächen bearbeitet.

Bebauungsplan Nr. 223 „Wethmar-Ost“

Mai 2017: Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan

2018/ 2019 hat die betroffene Wohnungsbaugesellschaft eine Machbarkeitsstudie zur technischen Erschließung erarbeiten lassen. Aufgrund der örtlichen Situation, Höhenverhältnisse, Anbindung an die B 54 und der Notwendigkeit der Entwässerung im Trennsystem, betragen allein die Erschließungskosten ca. 200,-€/ m². Aufgrund dessen ist es fraglich, ob sich das Gebiet bei moderaten Grundstückspreisen noch wirtschaftlich entwickeln lässt.

Zwischenzeitliche Überlegungen, nur eine Teilfläche zu entwickeln, wurden ausgesetzt.

Es laufen weitere Gespräche zwischen und mit den betroffenen Grundstückseigentümern zur Entwicklung der gesamten Fläche. Parallel werden alternative Möglichkeiten zur Ableitung von Niederschlagswasser geprüft.

Untersuchungen

Boden, Einzelhandel, Verkehr, Artenschutz, Erschließung, Abstimmung Straßen NRW, Entwässerung (abgeschlossen)

Nächster Schritt

Erneute Abstimmungen zwischen den beteiligten Akteuren und zum Thema Niederschlagswasser.

Bebauungsplan Nr. 224 „Sedanstraße“

Juni 2017: Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan
Juli 2018, Scoping
Juli 2018, Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung
August 2018, Bürgerversammlung

Untersuchungen

Verkehrs-, Entwässerungs-, Artenschutz-, Boden-/ Altlastengutachten, Schallschutzuntersuchung, (abgeschlossen);
Umweltbericht (in Bearbeitung)

Nächster Schritt

Frühzeitige Behördenbeteiligung

Bebauungsplan Nr. 225 „Wohnquartier Preußenstraße“

April 2018: Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan
Das Planverfahren wurde nach den Vorschriften des Baugesetzbuches durchgeführt.
Der Bebauungsplan wurde am 25.6.2020 vom Rat der Stadt Lünen als Satzung beschlossen und ist seit dem 1.7.2020 rechtskräftig.

Bebauungsplan Nr. 226 „Am Diek West“

Juli 2018: Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan
September 2018, Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung, Bürgerversammlung

Untersuchungen

Artenschutz, Altlasten, Schallschutz, Entwässerung, Verkehr, (abgeschlossen);
Schadstoffanalyse der Gebäudesubstanz, Kalkulation der Abbruchkosten, (in Bearbeitung)

Nächster Schritt

Frühzeitige Behördenbeteiligung

Bebauungsplan Nr. 230 „Grenzstraße“

November 2019: Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan

Ein Auftaktgespräch mit dem Investor und dem planenden Büro hat stattgefunden. Das planende Büro erstellt einen städtebaulichen Entwurf und erarbeitet den Bebauungsplan inhaltlich. Die Gesamtfläche ist in der Hand von zwei Eigentümern, hierauf ist im Entwurf einzugehen.

Untersuchungen

Machbarkeitsstudie zur Entwässerung, Verkehrsgutachten mit Leistungsfähigkeitsnachweis für die Grenzstraße und die betroffenen Knotenpunkte, Bodengutachten, Schallschutzgutachten, Artenschutzvorprüfung (in Bearbeitung / ausstehend)

Nächster Schritt

Zusammentragen der fachlichen Grundlagen zur Vorbereitung der frühzeitigen Behörden und Öffentlichkeitsbeteiligung

Bebauungsplan Nr. 231 „In der Heide“

Juni 2019: Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan

Bei der Vorabstimmung der Machbarkeitsstudie zur Entwässerung ergaben sich Konflikte im Hinblick auf den Landschaftsschutz und die Bodendenkmalpflege. Daraufhin wurde eine alternative Ableitung des Niederschlagswassers erarbeitet, die die Belange des Landschaftsschutzes und der Bodendenkmalpflege berücksichtigt. Die Planungen sind im weiteren Bauleitplanverfahren

mit den zuständigen Fachbehörden abzustimmen.

Aufgrund von zu erwartenden Lärmschutzproblemen und steigenden Kosten für die Entwässerung soll die südlich der Ackerfläche gelegenen Teilfläche des Gärtnereibetriebes doch nicht, wie noch zum Aufstellungsbeschluss geplant, in den Bebauungsplan einbezogen werden.

Untersuchungen

Schallschutzuntersuchung aus 2015 (ist im weiteren Verfahren zu aktualisieren)
Machbarkeitsstudie zur Entwässerung (abgeschlossen)

Nächster Schritt

Frühzeitige Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung

Bebauungsplan Nr. 232 „Linden – Quartier“

10.9.2019: Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan

Untersuchungen

Verkehrstechnische und eine lärmtechnische Einschätzung durch externe Gutachter ohne Berücksichtigung eines konkreten städtebaulichen Entwurfs (in Bearbeitung).
Weitere Gutachten sind auf Grundlage der konkreten Planungen zu erstellen.

Nächster Schritt

Abstimmungen mit dem Grundstückseigentümer zur Durchführung des Bauleitplanverfahrens eventuell als vorhabenbezogener Bebauungsplan.

Bebauungsplan Nr. XXX „Preußenhafen“

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan sollte im Juni 2018 erfolgen. Die Vorlage wurde von der Tagesordnung genommen.

Juli 2018, Scoping

Untersuchungen

Ersteinschätzungen zum Schallschutz und Verkehr liegen vor.

Die Fläche wurde zwischenzeitlich an eine örtliche Wohnungsbaugesellschaft veräußert. Ein Auftakttermin zur Klärung der planungsrechtlichen Rahmenbedingungen wurde durchgeführt. Weitere Abstimmungen sind erforderlich.

Achenbach 3, Brambauer, Innenbereich gemäß § 34 BauGB

In der Vergangenheit erfolgten von unterschiedlichen Akteuren Entwicklungsansätze, die ohne Erfolg blieben. Die Fläche wurde daher bei „Flächenpool NRW“ angemeldet. Bau.Land.Partner NRW betreut das Programm und steht in Kontakt mit den Grundstückseigentümern. Alle Einzelseigentümer haben Interesse an einer Entwicklung, wenn es sich wirtschaftlich rechnet. Die Rahmenbedingungen werden von der Verwaltung zusammengetragen.

Kleinbecker Park, Horstmar, Innenbereich gemäß § 34 BauGB

Der Grundstückseigentümer ist dabei, die Fläche entsprechend des Ratsbeschlusses vom 26.9.2019 für eine Wohnbebauung und eine öffentlich zugängliche Grünanlage vorzubereiten.

Im Sundern, Niederaden, Innenbereich gemäß § 34 BauGB

Die Mobilisierung der Fläche wird derzeit von einem Investor betrieben. Ein grundsätzlich positiver Bauvorbescheid liegt vor. Zur Entwässerung und zum Hochwasserschutz erfolgt eine Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde des Kreises Unna.

Sachstand Prioritätenliste

Seit dem letzten Sachstandsbericht im November 2019 wurde die Prioritätenliste, die der Vorlage als Anhang beigefügt ist, weiter aktualisiert. Dabei wurde deutlich, dass Bauflächen nicht ohne weiteres in der Reihenfolge der Prioritätseinstufung entwickelt werden können. Als bei der Erstellung des Masterplanes Wohnen potentielle Bauflächen definiert und in zeitliche Prioritäten eingestuft wurden, erfolgte dies unabhängig von der Eigentumssituation, den Entwicklungsabsichten und der planungsrechtlichen Einstufung.

- Der deutlich überwiegende Teil der Grundstücke ist nicht im Eigentum der Stadt Lünen. Das Einverständnis der jeweiligen Eigentümer und deren Entwicklungswillen ist daher grundlegende Voraussetzung für eine Flächenentwicklung.
- Für einen Teil der Flächen existieren bereits, unabhängig von der eingestuften Priorität, Baurechte aufgrund eines bestehenden Bebauungsplanes oder einer baulichen Vorprägung gemäß § 34 BauGB. Auch bei diesen Flächen hat die Stadt jedoch kaum Einfluss auf den Zeitpunkt einer Bebauung. Entscheidend ist die Entwicklungsabsicht des Grundstückseigentümers.
- Für den Großteil der Flächen müssen erst noch die rechtlichen Voraussetzungen für eine bauliche Entwicklung geschaffen werden. Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zeigt sich seit einiger Zeit, dass die Entwässerung von Baugebieten problematisch ist und zu hohen Kosten führt. Dies ist der Fall, seit mit der Änderung des Landeswassergesetzes im Juni 2016 die Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) eine höhere Bedeutung gewonnen haben, da eine Übergangsregelung entfallen ist. Das WHG regelt, dass Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit dem Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden soll. Da die Bodenverhältnisse im Stadtgebiet eine Versickerung oftmals nicht zulassen oder nah gelegene geeignete Gewässer fehlen, werden teilweise weite Wege und aufwendige Maßnahmen und Verfahren erforderlich, um den gesetzlichen Anforderungen zu genügen. Im Rahmen einer Baugebietsentwicklung äußert sich dies in hohen Kosten bei der Herstellung erforderlicher Erschließungsinfrastruktur, wodurch die Projektkalkulation der Baugebietsentwicklung erheblich belastet und die wirtschaftliche Darstellbarkeit in Frage gestellt wird.

Flächen, die in der ersten Priorität eingestuft sind, können ggf. aus v. g. Gründen nicht, wie vorgesehen, kurzfristig bis 2025 entwickelt werden. Abhängig von den Entwicklungsabsichten der bisher angesprochenen Eigentümer wurde die Prioritätenliste daher angepasst. Von den Flächen, die bislang in der ersten Priorität eingestuft wurden, werden drei Flächen in die zweite Priorität und zwei Flächen in die dritte Priorität eingestuft. Aus den Flächen mit zweiter Priorität wird jeweils eine Fläche in die erste und die dritte Priorität umgewandelt. Insgesamt acht Flächen werden aus dem Arbeitsprogramm gestrichen. Begründungen für noch nicht beschlossene Änderungen der Priorität sind in der Spalte „Umwandlungsgrund“ in Rot vermerkt.

In der weiteren Bearbeitung des Themenfeldes Neubauf Flächen erfolgt eine laufende Überarbeitung der Prioritätenliste, die zu gegebenem Zeitpunkt erneut vom Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt in Verbindung mit dem Arbeitsprogramm zu beschließen ist. Dies wird insbesondere der Fall sein, wenn bereits laufende Bauleitplanverfahren nicht wie erwartet zum Abschluss gebracht werden können.

Weiterführung des Nachhaltigen Wohnflächenmanagements

Die Stadt Lünen hat gemeinsam mit der Landesarbeitsgemeinschaft Agenda 21 NRW e.V. (LAG 21 NRW) 2012/ 2013 ein „Nachhaltiges Wohnflächenmanagementsystem“ erstellt, um eine strategische Grundlage für die Wohnsiedlungs- und Flächenentwicklung zu schaffen.

Im Rahmen von vier Workshops wurde im Jahr 2015 ein Handlungsprogramm erarbeitet, dass auf den folgenden drei übergeordneten Leitzielen basiert:

1. Schaffung einer umfassenden Wohnraumversorgung durch ein attraktives Wohnungsangebot auf allen relevanten Teilmärkten.
2. Erhalt der polyzentralen Siedlungsstruktur und lebenswerter Stadt- und Ortsteile.
3. Etablierung dauerhafter Dialog-, Marketing- und Kooperationsstrukturen.

Dem untergeordnet wurden weitere Ziele, Teilziele, sowie 84 konkrete Maßnahmen definiert. Eine der Maßnahmen ist der „Masterplan Wohnen“, welcher im Jahr 2018 umgesetzt wurde. Im „Masterplan Wohnen“ wurden die Inhalte des „Nachhaltigen Wohnflächenmanagements“ aufgegriffen und mit den neusten Erkenntnisständen fortgeführt. Somit wird das „Nachhaltige Wohnflächenmanagement“ durch den „Masterplan Wohnen“ weitergeführt.

Für den Übergang vom „Nachhaltigen Wohnflächenmanagement“ zum „Masterplan Wohnen“ wurde der Stand des Handlungsprogramms aktualisiert. Eine vereinfachte Darstellung des Handlungsprogramms mit den drei Leitzielen, Zielen, Teilzielen und den einzelnen Maßnahmen, sowie den aktuellen Stand der Umsetzung ist der Anlage beigefügt.

Im Zuge der stetigen Weiterentwicklung des Handlungsprogramms wurden den 84 vorgeschlagenen Maßnahmen sieben Neue hinzugefügt. Ein Großteil der Maßnahmen wurde bereits umgesetzt oder wird weiter verfolgt beziehungsweise grundsätzlich im täglichen Arbeitsablauf beachtet. Nur elf der aktuell 91 Maßnahmen wurden bisher nicht beachtet, noch nicht bekannt gemacht oder werden nicht mehr im Handlungsprogramm verfolgt, da sie als nicht zweckdienlich eingeschätzt wurden.

Mit dem Abschluss des „Masterplans Wohnen“ im Jahr 2018 konnte das erste Leitziel, die Schaffung einer umfassenden Wohnraumversorgung durch ein attraktives Wohnungsangebot auf allen relevanten Teilmärkten, voran gebracht werden. Mit der darin enthaltenen Situationsanalyse, Zielgruppenprognose sowie Wohnungsbedarfsprognose wurden wichtige Handlungsfelder dargestellt und konnten dadurch in zukünftigen Planungen, u.a. in der Bauleitplanung, berücksichtigt werden. Die Innenentwicklung bleibt ein wichtiges Thema im Bereich der Wohnraumversorgung. Der am 11. Juni 2013 beschlossene Änderung des Baugesetzbuches, in die das „Gesetz zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts“ übernommen wurde, wurde beispielsweise mit der Weiterführung von Baulücken- und Brachflächenkatastern, Leerstandserhebungen, Bauleitverfahren der Innenentwicklung und der Entwicklung alternativer Nutzungen nachgegangen.

Die Entwicklung des zweiten Leitziels, der Erhalt und Optimierung der Innenstadt, der polyzentralen Siedlungsstruktur und lebenswerter Stadt- und Ortsteile, ist stark von interdisziplinärer Zusammenarbeit und einer Vernetzung unterschiedlicher Abteilungen und anderer Institutionen abhängig. Es wird deutlich, dass eine erfolgreiche Entwicklung zu großen Teilen von der Bereitstellung ausreichender personeller wie auch finanzieller Ressourcen in den unterschiedlichen Bereichen abhängig ist. Es lassen sich diesbezüglich teilweise Mängel feststellen, wodurch einige Projekte zwar bestehen bleiben, jedoch nicht weiter entwickelt werden können.

Der Großteil der Maßnahmen, die unter das dritte Leitziel, der Etablierung dauerhafter Dialog-, Marketing- und Kooperationsstrukturen (Akquisition, Dialoge, Bewerbung), fallen, werden kontinuierlich weiterverfolgt und bearbeitet. Vorhandene Ressourcen werden genutzt, um die positiven Wohnstandortereigenschaften der Stadt Lünen mit Fokus auf unterschiedliche Zielgruppen, Ortsteile und Quartiere hervorzuheben. Mit der Umsetzung des „Masterplans Wohnen“ konnten Kooperations- und Dialogstrukturen etabliert werden, indem beispielsweise Stadtteilwerkstätten durchgeführt wurden.

Die Erkenntnisse aus dem aktualisierten Handlungsprogramm des „Nachhaltigen Wohnflächenmanagements“ geben Aufschluss über die aktuellen Erfolge, Entwicklungen und den Handlungsbedarf im Bereich Wohnen und sollen zukünftig in die Handlungsempfehlungen des Masterplanes Wohnen auf Stadtteilebene einfließen und auf Stadtteilebene konkretisiert werden.

Handlungsempfehlungen auf Stadtteilebene

Um sich mit den Bewohnerinnen und Bewohnern in den Ortsteilen zum Thema Wohnen auszutauschen, haben im Herbst 2019 in Brambauer, dem Lünen Süden und dem Lünen Norden drei Stadtteil-

werkstätten stattgefunden. Die Ergebnisse wurden am 26.11.2019 im Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt vorgestellt. Die Ergebnisdokumentation ist im Ratsinformationssystem eingestellt.

Zu den Themen, Bestandsentwicklung, Neubauentwicklung und Stadtteilentwicklung wurde eine Vielzahl von Anregungen vorgebracht. Diese gilt es nun auch im Kontext der Ziele und Maßnahmen zu betrachten, die in weiteren, bereits durchgeführten Prozessen und Beteiligungsformaten in der Vergangenheit erarbeitet wurden und sich teilweise inhaltlich decken. Folgende Ergebnisse sind hierbei zu berücksichtigen:

- „Lüner Dialog“, Leitlinien zur Stadtentwicklung und Wohnen, 2008
- Nachhaltiges Wohnflächenmanagement, 2013 (eingeflossen in das aktualisierte Handlungsprogramm zum Nachhaltigen Wohnflächenmanagement, 2020)
- Masterplan Wohnen, 2018
- Stadtteilwerkstätten zum Masterplan Wohnen, 2019
- Brambauer Zukunftswerkstatt 2030, 2019

Um zu erkennen, welche Maßnahmen bereits geprüft, umgesetzt oder geplant sind, erfolgt derzeit ein Abgleich der einzelnen Prozesse. Im Folgenden können dann stadtteilbezogene Handlungsprogramme erarbeitet und somit das weitere Vorgehen entschieden werden. Die im stadtteilbezogenen Handlungsprogramm enthaltenen Maßnahmen gilt es dabei auch im Zusammenhang mit finanziellen und personellen Ressourcen zu beleuchten und eine Einschätzung hinsichtlich des Zeithorizontes zur Realisierung vorzunehmen. Die Verwaltung wird über die Fortschritte berichten.