

## VERWALTUNGSVORLAGE VL-45/2020 1N

ERSTELLT DURCH	ERSTELLT AM	SITZUNGSTEIL
Fachbereich Stadtplanung, Umwelt, Bauordnung	29.01.2021	öffentlich

GREMIUM	STATUS	TERMIN	EINLADUNG	TOP
Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt	beschließend	15.09.2020	5/20	4
Ausschuss für Stadtentwicklung und -planung	vorberatend	23.02.2021	1/20	3
Ausschuss für Stadtentwicklung und -planung	beschließend	13.04.2021	2/20	

### 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 -planung nimmt die Ausführungen zum Stand des Masterplans Wohnen zur Kenntnis und beschließt die Prioritätenliste entsprechend dem Vorschlag der Verwaltung anzupassen.

Der Bürgermeister

## SACHDARSTELLUNG

Auf Grundlage des Beschlusses des Masterplans Wohnen im Juli 2018 werden die Themenfelder öffentlich geförderter Wohnungsbau, Neubauf Flächen und Handlungsempfehlungen auf Stadtebene bearbeitet.

<b>Öffentlich geförderter Wohnungsbau</b>	<b>Neubauf Flächen</b>	<b>Handlungsempfehlungen auf Stadtebene</b>
Zusammenleben 2030 Konzept zum öffentlich geförderten Wohnungsbau Ratsbeschluss vom 26.9.2019 - kontinuierliche Anwendung -	Arbeitsprogramm zur Neubau-Flächenentwicklung gemäß Ratsbeschluss am 12.7.2018 mit dem Masterplan Wohnen - kontinuierliche Bearbeitung -	Durchführung von Stadtebene Herbst 2019
	Prioritätenliste gemäß Ratsbeschluss am 12.7.2018 mit dem Masterplan Wohnen - laufende Anpassung -	Stadtebene Handlungsprogramme - Erarbeitung -

### 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 eine Vorgehensweise zur Förderung des öffentlich geförderten Wohnungsbaus und dessen räumlicher Verteilung auf den Weg gebracht worden. Auf dieser Grundlage erfolgt eine sukzessive Umsetzung im Rahmen neuer Bauvorhaben.

### Neubauf Flächen

#### Sachstand Arbeitsprogramm

Bei den Neubauf Flächen wird an den Bebauungsplanverfahren aus dem Arbeitsprogramm gearbeitet.

Bei den im Arbeitsprogramm Neubauf Flächenentwicklung 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

Überplant werden sollte der Bereich zwischen der Münsterstraße, Matthias-Claudius-Straße, Dorfstraße und Oststraße. Die für eine neue Bebauung vorgesehene Fläche gehört unterschiedlichen Eigentümern. Obwohl zwischen den Grundstückseigentümern, der Verwaltung und mehreren Projektentwicklern viele Gespräche geführt wurden, konnte bis heute keine Einigung zwischen den drei maßgeblichen betroffenen Eigentümern erzielt werden. Überlegungen, nur die Teilfläche des ehemaligen Sportplatzes an der Münsterstraße zu entwickeln, waren bis jetzt ebenfalls nicht zielführend. Seit dem Aufstellungsbeschluss wurden von der betroffenen Wohnungsbaugesellschaft umfassende Untersuchungen erarbeitet.

#### Untersuchungen

Boden, Einzelhandel, Verkehr, Artenschutz, Erschließung, Abstimmung Straßen NRW, Entwässerung, (Die Entwässerungssituation stellt sich aufgrund der topographischen Verhältnisse als problematisch dar, woraus sehr hohe Erschließungskosten resultieren.)

#### Nächster Schritt

Grundsätzliche Klärung der weiteren Vorgehensweise bei der Flächenabwicklung, unter Berücksichtigung geführter Gespräche zwischen Grundstückseigentümern, Verwaltung und Projektentwicklern erforderlich.

#### **Bebauungsplan Nr. 224 „Sedanstraße“**

Juni 2017: Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan

Juli 2018: Scoping  
Juli 2018: Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung  
August 2018: Bürgerversammlung  
Dezember 2020: Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange

Untersuchungen

Verkehrs-, Entwässerungs-, Artenschutz-, Boden-/ Altlastengutachten, Schallschutzuntersuchung, (abgeschlossen);  
Umweltbericht (im Vorentwurfsstand)

Nächster Schritt

Auswertung der frühzeitigen Beteiligungsschritte, Vorbereitung Offenlegungsbeschluss  
Abstimmungen zur Flächenentwicklung, insb. städt. Flächen erforderlich

**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  
Oktober 2020: Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange

Untersuchungen

Artenschutz, Altlasten, Schallschutz, Entwässerung, Verkehr, Gebäudebestand (abgeschlossen);  
Gutachten sind ggf. auf Grundlage konkreter Planungen anzupassen

Nächster Schritt

Klärung von Rahmenbedingungen der Flächenentwicklung als Grundlage für die Fortführung des Bebauungsplanverfahrens.

**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 wird von den zwei Eigentümern auf einen Investor übertragen.

Untersuchungen

Entwässerung, Verkehrsgutachten mit Leistungsfähigkeitsnachweis für die Grenzstraße und die betroffenen Knotenpunkte, Bodengutachten, Schallschutzgutachten, Artenschutz, (ausstehend)

Nächster Schritt

Zusammentragen der fachlichen Grundlagen zur Vorbereitung der frühzeitigen Behörden und Öffentlichkeitsbeteiligung

**Bebauungsplan Nr. 231 „In der Heide“**

Juni 2019: Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan  
November 2020: frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange

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

Es bestehen noch Bedenken des Landschaftsverbandes (LWL Archäologie) aufgrund der Nutzung der Gräfte für die Entwässerung. Es handelt sich hier um ein Bodendenkmal.

Untersuchungen

Schallschutzuntersuchung (in Arbeit)  
Machbarkeitsstudie zur Entwässerung (abgeschlossen)

<p><u>Nächster Schritt</u> Beschluss zur Offenlegung (geplant Juni 2021)</p>
<p><b>Bebauungsplan Nr. 232 „Linden – Quartier“</b> September 2019: Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan Oktober 2020: Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes durch den Flächeneigentümer für Teilflächen des Geltungsbereiches des B-Plans Nr. 232, Vorbereitung des Aufstellungsbeschlusses (B-Plan Lünen Nr. 236 „Linden-Quartier V+E“) Januar 2021: Rückzug des Antrages durch den Flächeneigentümer</p> <p><u>Untersuchungen</u> Verkehrstechnische und lärmtechnische Einschätzung durch externe Gutachter zur Feststellung von Rahmenbedingungen bei der Flächenentwicklung. Weitere Gutachten sind auf Grundlage der konkreten Planungen zu erstellen.</p> <p><u>Nächster Schritt</u> Abstimmungen mit dem Grundstückseigentümer zur Durchführung des Bauleitplanverfahrens.</p>
<p><b>Bebauungsplan Nr. XXX „Preußenhafen“</b> Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan sollte im Juni 2018 erfolgen. Die Vorlage wurde von der Tagesordnung genommen. Juli 2018: Scoping</p> <p><u>Untersuchungen</u> Ersteinschätzungen zum Schallschutz und Verkehr liegen vor.</p> <p>Die Fläche wurde zwischenzeitlich an eine örtliche Wohnungsbaugesellschaft veräußert. Ein Auftakttermin zur Klärung der planungsrechtlichen Rahmenbedingungen wurde durchgeführt. Weitere Abstimmungen mit dem Eigentümer werden erforderlich.</p>
<p><b>Achenbach 3, Brambauer, Schaffung von Planrecht zur Erreichung der Nutzungsziele</b> 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 Einzeleigentümer haben Interesse an einer Entwicklung, wenn es sich wirtschaftlich rechnet. Die Rahmenbedingungen werden von der Verwaltung zusammengetragen.</p>
<p><b>Kleinbecker Park, Horstmar, Innenbereich gemäß § 34 BauGB</b> Der Grundstückseigentümer hat die Fläche entsprechend des Ratsbeschlusses vom 26.9.2019 für eine Wohnbebauung und eine öffentlich zugängliche Grünanlage vorbereitet. Das Bauantragsverfahren ist abgeschlossen.</p>
<p><b>Im Sundern, Niederaden, Innenbereich gemäß § 34 BauGB</b> Ein positiver Bauvorbescheid liegt vor. Die Baustraße ist hergestellt. Erste Bauanträge werden eingereicht.</p>

#### Sachstand Prioritätenliste

Seit dem letzten Sachstandsbericht im November 2019 wurde die Prioritätenliste, die der Vorlage als Anhang beigefügt ist, auf Grundlage gewonnener Erkenntnisse laufend 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 Trennkanalisation 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 der Prioritätenliste 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 -planung in Verbindung mit dem Arbeitsprogramm zu beschließen ist. Im Arbeitsprogramm sind die Flächen aufgeführt, bei denen die Fachverwaltung kontinuierlich an der Schaffung von Baurecht bzw. einer Flächenentwicklung arbeitet. Die Aufnahme neuer Flächen in das Arbeitsprogramm kann erfolgen, wenn sich herausstellt, dass sich Flächen im Arbeitsprogramm voraussichtlich kurzfristig nicht entwickeln lassen oder die Bearbeitung von Flächen im Arbeitsprogramm abgeschlossen werden konnte.

### **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, das 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 wesentlichen Inhalte des „Nachhaltigen Wohnflächenmanagements“ aufgegriffen und mit den neusten Erkenntnisständen fortgeführt. Somit wird das „Nachhaltige Wohnflächenmanagement“ zukünftig 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 als 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 beschlossenen 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, Etablierung dauerhafter Dialog-, Marketing- und Kooperationsstrukturen (Akquisition, Dialoge, Bewerbung) fallen, werden kontinuierlich weiterverfolgt und bearbeitet. Vorhandene Ressourcen werden genutzt, um die positiven Wohnstandortigenschaften 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**

### Stadtteilwerkstätten

Um sich mit den Bewohnerinnen und Bewohnern in den Ortsteilen zum Thema Wohnen auszutauschen, haben im Herbst 2019 in Brambauer, dem Lüner Süden und dem Lüner Norden drei Stadtteilwerkstätten stattgefunden. Die Ergebnisse wurden am 26.11.2019 im Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt vorgestellt. Die Ergebnisdokumentation ist im Ratsinformationssystem eingestellt.

Zu den behandelten 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
- Zukunftswerkstatt Brambauer 2030, 2019

Um zu erkennen, welche Maßnahmen bereits geprüft, umgesetzt oder geplant sind, erfolgt derzeit ein Abgleich der einzelnen Prozesse.

### Stadtteilbezogene Handlungsprogramme

Auf Grundlage der gebündelten Erkenntnisse und Bedarfe werden stadtteilbezogene Handlungsprogramme erarbeitet, die den Bedarf in den jeweiligen Stadtteilen aufgreifen und entsprechende Maßnahmen aufführen. Die im stadtteilbezogenen Handlungsprogramm enthaltenen Maßnahmen werden dabei auch im Zusammenhang mit finanziellen und personellen Ressourcen beleuchtet, um eine Einschätzung hinsichtlich

des Zeithorizonts zur Realisierung vorzunehmen.

Die stadtteilbezogenen Handlungsprogramme sollen zunächst für die Stadtteile Alstedde, Niederaden und Brambauer erarbeitet werden. Sie bieten die Grundlage, um Werkstattgespräche in den Stadtteilen zu führen, die sich möglichst auf konkrete Planungen und Projekte beziehen. In 2021 sind Werkstattgespräche für Niederaden und Alstedde vorgesehen.

Die Verwaltung wird über die Fortschritte berichten.