

Beratungsfolge Vorlage ist für alle hier angegebenen Sitzungen bestimmt	Sitzungstermin
Ausschuss für Stadtentwicklung, Planung und Bau	14.03.2024

**Sachstandsbericht Wohnungsbau in Haan
hier:**

- 1. Ergebnis der Stellungnahmen zu den Wohnbauflächenpotenzialen**
- 2. Ergebnis der Projektträgergespräche zur Umsetzung von öffentlich gefördertem Wohnungsbau auf der Fläche „Heidfeld,,**

Beschlussvorschlag:

1. Der Ausschuss stellt fest, dass die in dieser Vorlage genannten und durch die Fraktionen am besten bewerteten Flächen die größte Eignung haben, um einen Beitrag zur Deckung der Wohnungsbedarfe in den nächsten zehn Jahren zu leisten.
 - a. Die Flächen, die sich im Eigentum der Stadt befinden werden, sobald sie verfügbar sind und in Abstimmung mit den zuständigen Ratsgremien, dem Wohnungsmarkt zugefügt.
 - b. Der Ausschuss begrüßt ein vorgeschaltetes Werkstattverfahren zur Entwicklung der Fläche „Tenger Nord“.
 - c. Bei den genannten Flächen, die sich nicht im Zugriff der Stadt befinden, wird die Verwaltung den Dialog mit den Eigentümern ausbauen bzw. fortführen, um auf eine Aktivierung hinzuwirken.
2. Die Flächenpotenziale werden alle zwei Jahre von der Verwaltung überprüft und dem Ausschuss erneut vorgelegt.
3. Über den Antrag der WLH-Fraktion zu einer Beteiligung der Bürger_innen in Hinblick auf die Wohnbauflächenpotenziale ergeht ein Beschluss nach Beratung.

Sachverhalt:

Die Wohnungsbaubedarfe für die nächsten zehn Jahre wurden in der Sitzung des SPUBA am 09.05.2023 (Vorlage 61/074/2023) dargelegt. Dabei wurde festgestellt, dass sich innerhalb dieses Zeitraums ein Defizit von ca. 210 bis 360 Wohneinheiten im Stadtgebiet abzeichnen wird. Gleichzeitig wird sich der Bestand an Wohnungen mit Mietpreisbindung zum Jahr 2035 erheblich verringern.

Die Verwaltung hat daher in einem zweiten Schritt mit der Vorlage 61/078/2023 Flächensteckbriefe der vorhandenen Baulücken sowie von Potenzial-, Entwicklungs- und FNP-Reserveflächen für den Wohnungsbau erarbeitet und zu der Sitzung des SPUBA am 29.08.2023 vorgelegt. Die Flächen wurden u. a. hinsichtlich ihrer ökologischen Qualität, ihrer Infrastrukturausstattung, ihrer Erreichbarkeit und ihrer Verfügbarkeit bewertet. Anhand der Bewertungsergebnisse wurde eine Priorisierung vorgenommen. Für die Flächen mit der höchsten Priorisierung erscheint eine kurzfristige Umsetzung am ehesten darstellbar. Da hier die wenigsten Restriktionen vorliegen, bieten diese Flächen das größte Potenzial, die festgestellten Wohnungsdefizite zeitnah zu decken.

Gemäß Beschluss der SPUBA-Sitzung vom 29.08.2023 hatten die Fraktionen bis zum Ende letzten Jahres die Gelegenheit schriftliche Stellungnahmen zu den aufgeführten Wohnbauflächenpotenzialen und möglichen Zielsetzungen einzureichen.

Die Verwaltung sollte die Möglichkeiten zur Umsetzung von öffentlich gefördertem Wohnungsbau für die Fläche „Heidfeld“ zu prüfen. Dazu sollten Gespräche mit möglichen Projektträgern geführt und das Interesse an einer Bebauung, u.a. in Erbbaupacht, abgefragt werden.

1. Ergebnis der Stellungnahmen zu den Wohnbauflächenpotenzialen

Zur besseren Übersicht hat die Verwaltung die Stellungnahmen und die gewünschten Zielsetzungen der Fraktionen tabellarisch zusammengefasst und eine Gesamtbewertung der einzelnen Flächen erstellt (siehe Anlage 3). Dabei haben die folgenden Flächen (in der Tabelle rot markiert) die besten Bewertungen erhalten:

Entwicklungsflächen:

Ent-4: Alleestraße/Verwaltung

- Mehrheitlich präferierte Bauform: geförderter Geschosswohnungsbau.
- Die CDU kann sich hochwertigen Geschosswohnungsbau im rückwärtigen Bereich vorstellen.

Ent-5: Rathauskurve

- Mehrheitlich präferierte Bauform: geförderter Geschosswohnungsbau.
- Die GAL regt an, die Umsetzung des Vollsortimenters (Hinweis der Verwaltung: Beschlussvorlage 61/057/2022) zu überdenken.

Ent-6: Am Ideck

- Mehrheitlich präferierte Bauform: geförderter Geschosswohnungsbau.
- Die Straßenrandbebauung soll aus Sicht der GAL erhalten bleiben.
- *Hinweis der Verwaltung: Die Straßenrandbebauung steht z.T. unter Denkmalschutz (Walder Straße 1, 5 und 7) und liegt im Denkmalbereich II.*

Ent-7: Landesfinanzschule

- Mehrheitlich präferierte Bauform: geförderter Geschosswohnungsbau.
- Die Realisierung auch kleinerer Einheiten wird von der CDU befürwortet (z. B. 2-Zimmer-Appartements).

Ent-9: Dieker Straße (VHS)

- Mehrheitlich präferierte Bauform: geförderter Geschosswohnungsbau.
- Die Umsetzung soll als Klimaschutzsiedlung erfolgen.

Ent-11: Düsseldorfer Straße

- Mehrheitlich präferierte Bauform: geförderter Geschosswohnungsbau.
- Die SPD stellt sich für diese Fläche gemischte Wohnformen, auch im geförderten Segment, vor.
- Es wird gefordert, Grün- und Baumbestand zu erhalten.

FNP-Reserven:

FNP-6: Klappmütze

- Mehrheitlich präferierte Bauform im rückwärtigen Bereich: Einfamilien- und Doppelhaushälften.
- Die SPD regt an im vorderen, straßenbegleitenden Bereich Geschosswohnungsbau zu realisieren. (Hinweis der Verwaltung: diese Flächen liegen außerhalb des durch den Bürgerantrag vorgeschlagenen Plangebietes.)
- Die WLH schlägt vor die Fläche als Klimaschutzsiedlung zu entwickeln.

FNP-11: Tenger Nord, Sombers

- Die SPD würde (öffentlich geförderten) Geschosswohnungsbau entlang der Straße „Sombers“ verorten.
- Die WLH schlägt vor die Fläche als Klimaschutzsiedlung zu entwickeln.
- Auch die FDP kann sich eine Bebauung in parkähnlicher Umgebung mit Erhalt von Freiflächen und des Wäldchens vorstellen.
- Die CDU sieht grundsätzliches Entwicklungspotenzial, regt jedoch an zunächst die Ergebnisse der Werkstattgespräche abzuwarten.

Baulücken:

Bau-1: Bahnstraße 62 Feuerwehrgerätehaus

- Mehrheitlich präferierte Bauform: geförderter Geschosswohnungsbau
- Die CDU sieht eine Eignung der Fläche für kleine, seniorenrechtliche Wohnungen.

Bau-2: Seidenwebergasse 5

- Mehrheitlich präferierte Bauform: geförderter Geschosswohnungsbau.

Bau-3: Heidfeld

- Mehrheitlich präferierte Bauform: geförderter Geschosswohnungsbau.

Ausblick und Schlussfolgerungen:

Die von der Verwaltung angenommenen Spannen der auf den Flächen realisierbaren Wohneinheiten orientieren sich an den Raumtypologien, die die Bezirksregierung Düsseldorf bei der Prognose der realisierbaren Wohneinheiten für die Planungsregion Düsseldorf zugrunde gelegt hat. Mit der Entwicklung der oben aufgeführten Flächen ließen sich nach überschlägiger Ermittlung im Idealfall und je nach Bebauungsdichte ca. 240 - 400 Wohneinheiten generieren.

So könnte das prognostizierte Defizit für die nächsten zehn Jahre theoretisch ausgeglichen werden, wenn es gelänge, die elf genannten Flächen mit der besten Gesamtbewertung allesamt dem Grundstücksmarkt zuzuführen. Dies wird in der Realität nur schwer erreichbar sein.

Zwar ist grundsätzlich die Nachverdichtung einer Neuausweisung von Flächen vorzuziehen. Es wird jedoch deutlich, dass der entstehende Bedarf nicht nur über Nachverdichtung gedeckt werden kann.

Bei der Nachverdichtung muss insbesondere das Kriterium der Flächenverfügbarkeit Berücksichtigung finden. Die sechs Entwicklungsflächen (Ent-4 – Ent-7, Ent-9 und Ent-11) können nur mittelfristig einen Beitrag zur Wohnraumversorgung leisten. Eine sofortige bzw. kurzfristige Realisierung kommt nicht in Betracht, da die Entwicklung der Flächen abhängig vom Rathausneubau, von der Möglichkeit des Grunderwerbs oder vom Planungswillen bzw. der Entwicklungsbereitschaft privater Eigentümer_innen ist. Daher ist es unwahrscheinlich, dass alle potenziellen Wohneinheiten im genannten Zeitraum auf den Entwicklungsflächen realisiert werden können. Es empfiehlt sich die vorhandenen Restriktionen bzw. Verfügbarkeiten in regelmäßigen Abständen neu zu ermitteln bzw. zu bewerten.

Im Bereich der FNP-Reserven haben die Flächen FNP-6: „Klappmütze“ und FNP-11: „Tenger Nord“ die meisten positiven Stimmen von den Fraktionen erhalten. Um diese Flächen zu entwickeln, ist die Einleitung von Bebauungsplanverfahren notwendig.

Der Eigentümer der Fläche „Klappmütze“ hat seine Planungsabsichten in der SPUBA-Sitzung vom 29.08.2023 mit Unterstützung des Planungsbüros ISR vorgetragen. Über das weitere Vorgehen wird ebenfalls in gleicher Sitzung im Rahmen des Bürgerantrags entschieden.

Der Eigentümer der Fläche „Tenger Nord“ scheint bereits längere Zeit bereit, das Grundstück zu veräußern. Wie bekannt ist, möchte ein Investor ein Werkstattverfahren zur wohnbaulichen Nutzung der Fläche im Vorfeld eines möglichen B-Plan-Verfahrens initiieren (vgl. zuletzt 61/068/2023). Für die beiden FNP-Reserven kann daher grundsätzlich von einer Flächenverfügbarkeit ausgegangen werden.

Die Aufnahme von Planverfahren ist bei beiden FNP-Reserven kurzfristig denkbar.

Die städtischen Baulücken Bau-2: „Seidenwebergasse 5“ und Bau-3: „Heidfeld“ könnten kurzfristig im Rahmen des bestehenden Planungsrechts bebaut bzw. vermarktet werden. Die Vermarktungsmöglichkeiten wurden exemplarisch für die Fläche „Heidfeld“ näher geprüft (siehe 2.). Die Baulücke Bau-1: „Bahnstraße 62“ kann erst nach Umzug des Feuerwehrgerätehauses einer neuen Nutzung zugeführt werden.

Neben der Bewertung und Darlegung der Zielsetzung für die einzelnen Flächen, haben einige Fraktionen auch generelle Empfehlungen oder Beschlussentwürfe für das weitere Vorgehen zur Aktivierung der Wohnbauflächenpotenziale abgegeben.

Antrag der WLH-Fraktion

Die WLH-Fraktion beantragt einen Beschluss über eine Bürger_innenbeteiligung zu fassen und regt eine Bürgerbeteiligung zu allen erstellten Flächensteckbriefen an.

Stellungnahme der Verwaltung zum Antrag:

Die Verwaltung erkennt die Wichtigkeit der Öffentlichkeitsbeteiligung, weist jedoch darauf hin, dass die Beteiligung der Öffentlichkeit Bestandteil jedes Bebauungsplanverfahrens und gesetzlich vorgeschrieben ist. Gemäß § 2 Abs. 3 BauGB sind bei der Aufstellung eines Bebauungsplans für die Abwägung relevante Belange zu ermitteln und zu bewerten. Private und öffentliche Belange können hier gegeneinander in einen gerechten Ausgleich gebracht werden.

Erfahrungsgemäß ist bei einer pauschalen und breit angelegten Bürger_innenbeteiligung ohne konkretere flächenbezogene Vorplanungen damit zu rechnen, dass hauptsächlich persönliche Betroffenheiten vorgetragen werden.

Zum jetzigen Zeitpunkt geht es jedoch primär darum, die hinsichtlich ihrer ökologischen Qualität, ihrer Infrastrukturausstattung, ihrer Erreichbarkeit und ihrer Verfügbarkeit geeignetsten Flächen für den Wohnungsbau im Sinne der Allgemeinheit ausfindig zu machen. Eine abschließende Abwägung aller privater und öffentlicher Belange kann in dieser Planungsphase noch nicht erfolgen.

Zudem könnten durch eine pauschale Beteiligung Unsicherheiten in der Bevölkerung, hinsichtlich der zu entwickelnden Flächen, entstehen.

Gleichwohl sollten einem förmlichen Verfahren vorgelagerte Beteiligungen nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Sie können bei Flächen mit konkreten Entwicklungsperspektiven, die einer besonderen Aufmerksamkeit unterliegen (wie z.B. bei „Tenger Nord“), ein sinnvolles Instrument zur Schaffung von Transparenz und Gewinnung wichtiger Informationen sein.

weitere Anregungen der Fraktionen und der AGNU

WLH

Die WLH-Fraktion befürwortet die soziale Eigenheimförderung. Zudem sollen auch Möglichkeiten der Errichtung des „Gebäudetypen E“ = einfachen, nachhaltigen und bezahlbaren Wohnraum geprüft werden.

Des Weiteren wird durch die WLH angeregt einen maximalen Versiegelungsgrad für das gesamte Stadtgebiet festzulegen.

Hierzu nimmt die Verwaltung wie folgt Stellung:

Der Anteil der Siedlungs- und Verkehrsfläche an der gesamten Bodenfläche in Haan liegt derzeit bei 48,37 % (Kreis Mettmann: 40,30 %, NRW: 23,82 %).

Die Vegetationsflächen haben einen Anteil von 51,01 % (Kreis Mettmann: 57,72 %; NRW: 74,38 %). Der Waldanteil liegt bei 15,96 % (Kreis Mettmann: 18,94 %, NRW 24,81 %)¹.

Es wird darauf hingewiesen, dass die absoluten Anteile der Siedlungs- und Verkehrsfläche im Haaner Stadtgebiet auch in Zusammenhang mit dem Zuschnitt des Stadtgebietes zu sehen sind. Es lässt sich nicht unmittelbar auf eine überdurchschnittliche Siedlungsflächenentwicklung schließen.

Der Anteil der Siedlungs- und Verkehrsfläche ist in Haan seit 2016 ungefähr gleichgeblieben. Der moderate Zuwachs der Siedlungs- und Verkehrsflächen (0,37 %) konnte durch Innenentwicklung und Nachverdichtung – also der Nutzung von Brachflächen, Freiflächen und Baulücken sowie bei der Nach- und Umnutzung von Gebäuden – begrenzt werden.

Zuvor stieg wie in fast allen Gemeinden Nordrhein-Westfalens auch in Haan kontinuierlich der Anteil der Siedlungs- und Verkehrsfläche an.

Dabei haben sich die Parameter der Siedlungs- und Verkehrsflächen – u. a. die Gebäude- und Freifläche, die Verkehrsfläche und Erholungsfläche – unterschiedlich entwickelt. So nahm der Anteil der Verkehrsflächen überproportional zu, vor allem durch Großprojekte wie den Ausbau der A 46 und der L 357 n. Ein signifikanter Anstieg wurde auch durch die Errichtung eines Golfplatzes auf ehemals landwirtschaftlicher Fläche ausgelöst.

Eine Reduzierung des Flächenverbrauchs und der Bodenversiegelung ist bereits ein zentrales Ziel der Stadtentwicklung. Es ist nach Einschätzung der Verwaltung jedoch schwierig, einen Maximalwert bzw. einen Indexwert zur Flächeninanspruchnahme festzulegen, der im Sinne einer Selbstverpflichtung geeignet ist, die Inanspruchnahme zu limitieren. Komplexe Entscheidungsgegenstände wie die Baulandentwicklung lassen sich nicht auf einen Kennwert als Entscheidungskriterium vereinen.

Zudem wird die Methodik der Erhebung der Landesdaten über die tatsächliche Nutzung der Flächen regelmäßig modifiziert, zuletzt im Jahr 2016.²

Eine Vergleichbarkeit ist daher aus methodischen Gründen erheblich eingeschränkt. Die Umstellung erschwert die Verwendbarkeit im Sinne von Nachhaltigkeitsindikatoren.

¹ Quelle: Eigene Berechnung auf der Grundlage von IT.NRW 2024 zum Stand: 31.12.2022

² Seit 2016 stellt für die Flächenerhebung nach Art der tatsächlichen Nutzung das Amtliche Liegenschaftskataster-Informationssystem (ALKIS) die Erhebungsgrundlage dar.

Darüber hinaus wird die Umwandlung von Freifläche für Siedlungen und Verkehrswege zwar als „Flächeninanspruchnahme“ oder allgemein als „Flächenverbrauch“ bezeichnet. Die Siedlungs- und Verkehrsfläche ist aber nicht gleichbedeutend mit der versiegelten Fläche. Denn zur Siedlungs- und Verkehrsfläche zählen auch unversiegelte Bereiche, wie Gärten und Parkflächen.

Die Verwaltung weist zudem darauf hin, dass auch nach Erreichen eines maximalen Versiegelungsgrades und Einstellung der Flächenausweisung in Bebauungsplänen im Innenbereich gemäß § 34 BauGB weiterhin Baurechte bestünden. Einige Bauvorhaben sind im Innenbereich sogar genehmigungsfrei gestellt.

Das Monitoring der Landesdaten kann herangezogen werden, um bei den jeweiligen Entscheidungen beurteilen zu können, inwieweit sich die Stadt Haan weiterhin auf einem flächenschonenden Pfad befindet.

Des Weiteren hat die Fernerkundung ein hohes Potenzial in Bezug auf ein Monitoring der Bodenversiegelung. Die Verwaltung geht davon aus, dass auf diese Weise generierte Daten, perspektivisch auch für die Stadt Haan nutzbar sein werden.

FDP

Die FDP hat generelle Empfehlungen für das weitere Vorgehen zur Wohnraumschaffung erarbeitet. Dazu äußert sie das Folgende:

- Von der Anwendung des Baugebots ist abzusehen.
- Für innerstädtische Bauareale sollte die Vergabe von Erbbaurechten als Alternative zur Veräußerung geprüft werden.
- Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen ist Zurückhaltung hinsichtlich der Gestaltungs- und Ausführungsvorschriften zu üben.
- Der kleinstädtische Charakter der Gartenstadt soll durch Quartiere mit gemischten Bauformen erhalten bleiben.
- Zukünftig muss der stadt- und landschaftsverträglichen Ableitung von Niederschlagswässern größere Beachtung geschenkt werden.

GAL

Die GAL-Fraktion bittet die Verwaltung Eigentümer_innen auf die bestehenden Fördermöglichkeiten bei der Wandlung von Gewerbeeinheiten in Wohnbauflächen hinzuweisen. Das Förderprogramm der NRW.Bank „Mietraumförderung – Neuschaffung“ ist an eine Mietpreisbindung gekoppelt und wird in diesem Zusammenhang genannt.

SPD

Nach Auffassung der SPD ist es notwendig, die wenigen zur Verfügung stehenden Flächen optimal auszunutzen. Daher soll vorrangig der Bau von Mehrfamilienhäusern betrieben werden. Grundsätzlich sei ein Kompromiss zwischen dem Erfordernis der Wohnraumschaffung und dem Erhalt der landwirtschaftlichen Flächen zu schließen.

AGNU

Die AGNU hat ebenfalls eine Stellungnahme eingereicht. Als Chance für komprimiertes Bauen und Wohnen sieht sie die Überplanung mit autofreien Siedlungen und „Tiny Houses“.

Zudem wird angeregt, vermehrt attraktive Angebote für zentrumsnahe Seniorenwohnungen zu schaffen, sodass große Wohnungen und Häuser wieder für junge Familien zur Verfügung stehen. Auf die kritische Lage in Gruiten hinsichtlich der Ableitung von Oberflächen- und Abwasser wird verwiesen. Im Rahmen dessen wird die Entwicklung der Flächen: FNP-3: „Prälat-Marschall-Straße“, FNP-4: „Klutenberg, Parkstraße“ und FNP-1: „Düsselberg II, Sinterstraße“ kritisch bewertet. Planungen auf den Flächen ENT-11: „Kampheider Feld“, ENT-12: „Ohligser Straße“ und FNP-11: „Tenger Nord“ werden durch die AGNU aufgrund ihrer Funktion für den Frischluftaustausch abgelehnt.

2. Ergebnis der Projektträgergespräche zur Umsetzung von öffentlich gefördertem Wohnungsbau auf der Fläche „Heidfeld“

Die Liegenschaftsverwaltung hat verschiedene in Haan aktive Wohnungsbauunternehmen bzw. -genossenschaften kontaktiert. Für alle Akteure, bis auf einen Investor, ist eine Entwicklung von gefördertem Wohnungsbau auf der Fläche derzeit grundsätzlich nicht darstellbar, weder über ein Erbbaurecht noch über eine Veräußerung. Der genannte Investor ist derzeit noch dabei zu prüfen, ob für ihn ggf. ein Erwerb der Fläche in Frage kommt.

Anlagen:

Anlage 1: Flächensteckbriefe aus Vorlage 61/078/2023

Anlage 2: Stellungnahmen der Fraktionen und der AGNU

Anlage 3: Tabelle Gesamtbewertung der Wohnbauflächenpotenziale