

<b>Vorlage</b> Federführende Dienststelle: Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen Beteiligte Dienststelle/n:	Vorlage-Nr: FB 61/0332/WP17 Status: öffentlich AZ: Datum: 15.12.2015 Verfasser: FB 61/200 // Dez. III						
<b>Kommunales Wohnungsbauprogramm 2016 - 2020</b> <b>hier: Ratsantrag der Fraktion Die Grünen</b> <b>Tagesordnungsantrag der Fraktion Die Grünen vom</b> <b>14.12.2015</b>							
Beratungsfolge: <span style="float: right;">TOP: __</span> <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 20%;">Datum</td> <td style="width: 30%;">Gremium</td> <td style="width: 50%;">Kompetenz</td> </tr> <tr> <td>14.01.2016</td> <td>PLA</td> <td>Entscheidung</td> </tr> </table>		Datum	Gremium	Kompetenz	14.01.2016	PLA	Entscheidung
Datum	Gremium	Kompetenz					
14.01.2016	PLA	Entscheidung					

**Beschlussvorschlag:**

Der Planungsausschuss nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis und beauftragt die Planungsverwaltung zur Durchführung der dargestellten Prüfungsschritte.

## **Erläuterungen:**

Die Fraktion Die Grünen hat in die Ratssitzung am 09.12.2015 den Antrag „Kommunales Wohnungsbauprogramm 2016 – 2010“ eingebracht und nach dessen Annahme am 14.12.2015 einen Tagesordnungsantrag dazu für die Sitzung des Planungsausschusses am 14.01.2016 gestellt.

Die Verwaltung soll damit beauftragt werden, ein Konzept zu erarbeiten und dieses bis zum Jahr 2020 umzusetzen. Dazu werden im Ratsantrag 9 einzelne Prüfaufträge formuliert. Zuletzt soll der Rat die Verwaltung mit der Bildung einer Projektgruppe „Geschosswohnungsbau“ beauftragen, die aus den Fachbereichen Immobilienmanagement, Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen, Bauaufsicht und Wohnen sowie der gewoge besteht. Über die Ergebnisse soll sowohl im Planungs- als auch im Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss regelmäßig berichtet werden.

### Vorschlag der Verwaltung zur Vorgehensweise

Bereits seit einer Weile finden innerhalb der Verwaltung regelmäßige Treffen statt, bei denen es um die Suche nach Flächen geht, die für die Unterbringung von Flüchtlingen geeignet sind. Die Eignung kann sich entweder auf den Umbau oder die Errichtung von Gebäuden oder auf das Aufstellen von Containern beziehen. Aspekte für die Beurteilung sind die Flächenverfügbarkeit, das Planungs- und Bauordnungsrecht sowie verschiedene funktionale Anforderungen.

In dieser verwaltungsinternen Abstimmungsrunde werden zusätzlich aber auch Flächen auf ihre Eignung für die Schaffung von Wohnraum für anerkannte Flüchtlinge untersucht. Da sich deren Anforderungen an Wohnraum nicht von denen anderer Personengruppen mit Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein unterscheiden, ist ein erster Schritt in Richtung der im Ratsantrag der Grünen enthaltenen Prüfaufträge bereits gemacht. Die Erkenntnisse aus der vorliegenden Flächenprüfung können entsprechend für die anstehende Untersuchung verwendet werden.

Die Planungsverwaltung schlägt vor, den Prüfumfang nun gemäß dem Ratsantrag auszuweiten und in einem ersten Schritt die bisher vorliegenden Erkenntnisse zu Flächenpotentialen zusammenzutragen und auszuwerten:

- Baulückenkataster
- Flächenpotentiale für Innenverdichtung
- Übersicht über mindergenutzte Flächen

Diese Untersuchungen wurden im Zusammenhang mit der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes durchgeführt. Darüber hinaus ist eine Zusammenstellung über weitere Flächen, die einer Umnutzung zugeführt werden können, in Aufstellung.

Die dabei zusammengetragenen Einzelflächen müssen nun auf ihre Eignung für Geschosswohnungsbau überprüft werden. Das heißt, sie müssen eine entsprechende Mindestgröße aufweisen, verfügbar sein und sich in einer Umgebung befinden, in der aus städtebaulichen Gründen Geschosswohnungsbau möglich und rechtlich zulässig ist. Gegebenenfalls kann dies die Änderung

oder in Einzelfällen die Schaffung von Planungsrecht erfordern. Zuletzt ist die Eignung der Fläche für den geförderten Wohnungsbau zu klären.

Sollte eine Fläche nicht für Geschosswohnungsbau in Frage kommen, ist sie ggfls. aber geeignet für den Bau von geförderten Mieteinfamilienheimen.

Parallel werden derzeit bereits alle Wohnbauflächen in laufenden Bebauungsplanverfahren auf die Umsetzbarkeit von gefördertem Wohnungsbau überprüft. Diese Prüfung ist bislang noch nicht abgeschlossen. Sie umfasst auch den Aspekt der Genehmigungsfähigkeit vor Rechtskraft des jeweiligen Bebauungsplanes.

Erst wenn diese Prüfungen durchgeführt sind, kann abgeschätzt werden, mit welchem Aufwand Flächen für den geförderten Wohnungsbau mobilisiert werden können und in welchem Umfang Wohnungen errichtet werden können. Dazu sollen 3 Kategorien gebildet werden:

- kurzfristige Umsetzbarkeit (Genehmigungsfähigkeit auf Grundlage von §§ 30, 33, 34 BauGB)
- mittelfristige Umsetzbarkeit (Änderung eines Bebauungsplanes erforderlich oder andere Voraussetzungen zu schaffen)
- langfristige Umsetzbarkeit (Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich)

Die angeregte systematische Untersuchung zur Nachverdichtung im Bestand der gewoge sollte gleichzeitig und in enger Abstimmung mit der Verwaltung erfolgen.

Das Ergebnis der Flächenprüfung sollte Grundlage der politischen Beratung und Beschlussfassung zum weiteren Vorgehen in Richtung Umsetzung sein. Dabei ist insbesondere die bisherige Beschlusslage zum Handlungskonzept Wohnen zu berücksichtigen (WLA / PLA Mai / Juni 2015). Die Planungsverwaltung geht davon aus, das Ergebnis der Flächenprüfung im 2. Quartal 2016 vorlegen zu können. In dieser vorgesehen Gesamtschau der Flächenpotentiale sollen als Information auch die Grundstücke dargestellt werden, auf den Kindertagesstätten errichtet werden sollen. Hierzu gibt es seit einiger Zeit eine enge Abstimmung zwischen den Fachbereichen Kinder Jugend Schule und Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen, bei der es insbesondere um die Standortsuche in den Sozialräumen geht, in denen es ein hohes Defizit an Kita-Plätzen gibt.

Bebauungspläne zur Schaffung des Planungsrechts für Wohnungsbau genießen im Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen ohnehin eine hohe Priorität. Eine weitere Priorisierung ist kaum denkbar, da alle „Nicht-Wohnungsbau-Verfahren“ ebenfalls von hoher Bedeutung für die Stadtentwicklung sind (z.B. Campus West).

#### **Anlage/n:**

Ratsantrag der Fraktion Die Grünen

Tagesordnungsantrag der Fraktion Die Grünen