

FB 4

Geschäftsführung Stadtplanungsausschuss

Schriftliche Anfrage der Die Linke-Ratsfraktion vom 24.11.2025 für die Sitzung des Stadtplanungsausschusses am 04.12.2025.

Ergänzungsantrag zu TOP Ö6: Bebauungsplan Nr. 708 „Stüttinghausen Ost“, 10. Änderung

Anfragen:

1. *Erweiterung der zulässigen Bauformen:*
Ergänzung um die Zulässigkeit von mehrgeschossigem Wohnungsbau
2. *Sozialwohnungsquote:*
Ausweisung eines Mindestanteils von 25 % sozial gefördertem Wohnraum
3. *Planungsrechtliche Umsetzung:*
 - 3.1 *Anpassung der Festsetzungen im Bebauungsplan*
 - 3.2 *Aufnahme der Verpflichtung zur Schaffung geförderten Wohnraums in den städtebaulichen Vertrag*
 - 3.3 *Beibehaltung der Berichtigung des Flächennutzungsplans gemäß § 13 a BauGB*

Beantwortung:

Der Antrag auf Änderung des Aufstellungsbeschlusses für den o. g. Bebauungsplan nach § 13a BauGB sieht eine Wohnbebauung vor, die sich in das städtebauliche und sozialräumliche Umfeld des Ortsteils Stüttinghausen einfügt.

Zu den Punkten 1.) und 2.):

Die angeregte Erweiterung der zulässigen Bauformen zugunsten eines mehrgeschossigen, sozial geförderten Wohnungsbaus wurde geprüft. Das Plangebiet befindet sich in einer topografisch anspruchsvollen Hanglage, die sowohl bautechnische als auch städtebauliche Besonderheiten mit sich bringt. Aufgrund dieser Rahmenbedingungen sowie der städtebaulichen Struktur des unmittelbaren Wohnumfelds wurde die Errichtung mehrgeschossiger Wohngebäude ausgeschlossen.

Die Gegebenheiten des Plangebietes erschweren die Realisierbarkeit geförderter Wohnformen, da diese in der Regel eine höhere bauliche Dichte erfordern, was an diesem Standort zu zusätzlichen städtebaulichen Konflikten führen würde. Der Ortsteil Stüttinghausen weist im Bereich des Plangebietes eine niedrige bauliche Dichte auf und ist überwiegend durch ein- bis zweigeschossige Ein- und Zweifamilienhäuser geprägt. Die bauliche Umgebung zeigt somit einen homogenen Gebietscharakter, der für die planungsrechtliche Einordnung maßgeblich ist.

Sozialer Wohnungsbau setzt üblicherweise eine deutlich höhere bauliche Dichte voraus, um wirtschaftlich tragfähig umgesetzt werden zu können. Eine solch intensive bauliche Ausnutzung ist auf dem Grundstück jedoch nicht gegeben und würde zudem die Förderfähigkeit entsprechender Projekte erheblich beeinträchtigen.

Aus städtebaulicher Sicht ist eine soziale Durchmischung ein wichtiges Anliegen, um soziale Segregation zu vermeiden und Chancengleichheit zu fördern. Nach umfassender Prüfung sowie einer Ortsbegehung wurde jedoch festgestellt, dass das Grundstück die städtebaulichen und topographischen Voraussetzungen für mehrgeschossigen Wohnungsbau nicht erfüllt. Insbesondere die Hanglage führt zu erheblichen Herausforderungen in Bezug auf Erschließung, Abstandsflächen, Verschattungssituationen und die Verträglichkeit mit dem umliegenden Wohnumfeld.

Darüber hinaus sprechen die vorhandene Bebauungsstruktur, die notwendige Rücksichtnahme auf das Wohnumfeld (z. B. Verschattung, Verkehrsaufkommen) sowie die Einfügung in die bestehende städtebauliche Situation deutlich gegen die Integration mehrgeschossiger Baukörper. Der Grundstückseigentümer verfolgt zudem die Absicht, das Areal entsprechend der ortstypischen Bebauungsstruktur mit Ein- und Zweifamilienhäusern zu entwickeln und keine renditeorientierte Nachverdichtung durch mehrgeschossige Wohngebäude vorzunehmen.

Zu Punkt 3.):

Die im Antrag genannten Festsetzungen liegen derzeit noch nicht als rechtsverbindliche planungsrechtliche Vorgaben vor. Eine Anpassung oder Modifikation entsprechender Festsetzungen ist daher zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht möglich, da diese planungsrechtlich noch nicht etabliert wurden.

Eine Verpflichtung zur Schaffung von gefördertem Wohnraum kann grundsätzlich über einen städtebaulichen Vertrag abgesichert werden. Da der Vorhabenträger die Errichtung von Ein- und Zweifamilienhäusern anstrebt und die Realisierung mehrgeschossiger, sozial geförderter Wohngebäude aufgrund der örtlichen Gegebenheiten erheblich erschwert ist und aus städtebaulichem Ermessen ausgeschlossen werden kann, würde eine entsprechende Verpflichtung derzeit nicht zu einer zielführenden Lösung beitragen.

Aufgrund der bestehenden städtebaulichen Struktur, der geringen baulichen Dichte sowie der topographischen Gegebenheiten eignet sich das Plangebiet ausschließlich für eine Bebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern. Mehrgeschossiger Wohnungsbau lässt sich am Standort weder städtebaulich angemessen integrieren noch wirtschaftlich und räumlich sinnvoll realisieren.

Im Auftrag:

gez. Stephan Theo Hammer

Stephan Theo Hammer