

FB 4
Geschäftsführung Stadtplanungsausschuss

**Änderungsantrag zum Antrag der Linken bzgl. des Tagesordnungspunktes 6
des öffentlichen Teils der Sitzung des Stadtplanungsausschusses
am 4. Dezember 2025**

Anfragen:

- a) *Erweiterung um die Zulässigkeit einer gemischten Baufläche*
- b) *Beauftragung eines Konzeptes zur Realisierung von sozial gefördertem und bezahlbarem Wohnraum*
- c) *Verzicht auf die Festlegung einer konkreten Sozialwohnraumquote, auf eine Verpflichtungserklärung sowie auf die Anwendung des beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB*

Beantwortung:

Zu Punkt a):

Die beantragte Festsetzung einer „gemischten Bebauung“ entspräche bauplanungsrechtlich einem Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO. Mischgebiete dienen sowohl dem Wohnen als auch der Unterbringung nicht störender gewerblicher Nutzungen. Eine ausschließliche oder überwiegende Nutzung des betreffenden Grundstücks für Wohnzwecke – wie sie durch den Antragsteller beantragt worden ist - wäre damit planungsrechtlich nicht mehr darstellbar. Aus diesem Grund empfiehlt es sich, eine Nutzungsart festzusetzen, die sowohl planungsrechtliche Sicherheit hinsichtlich der beabsichtigten Wohnnutzung bietet als auch dem Charakter des bestehenden (Wohn-) Umfelds Rechnung trägt. Um der städtebaulichen Vorprägung der näheren Umgebung als auch der Intention des Antragstellers, bzw. Grundstückseigentümers Rechnung zu tragen, ist es planungsrechtlich erstrebenswert, ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festzusetzen.

Aus Sicht der Stadtverwaltung kann es sich bei der Festsetzung eines Mischgebietes nicht um eine Arrondierung handeln, da das bestehende Wohnumfeld ausschließlich durch reine Wohnnutzung in Form von Ein- und Zweifamilienhäusern (vor-) geprägt ist. Die Stadtverwaltung geht daher davon aus, dass sich der Begriff der „gemischten Bebauung“ im vorliegenden Änderungsantrag nicht auf unterschiedliche Nutzungsarten im Kontext der gesetzgeberischen Begriffsdefinition bezieht, sondern sich auf verschiedene Wohnformen beziehen soll.

Die mögliche Erweiterung zulässiger Wohnformen wurde geprüft. Das Plangebiet liegt jedoch in einer topografisch anspruchsvollen Hanglage, die sowohl bautechnisch als auch städtebaulich besondere Anforderungen stellt. Die Intention des (privaten) Vorhabenträgers, die Entwicklung einer kleinteiligen Wohnbebauung zum Zwecke der Nachverdichtung zu forcieren, stellt eine ergänzende Restriktion dar. Unter Berücksichtigung sämtlicher Rahmenbedingungen, insbesondere jedoch angesichts der bereits vorhandenen homogenen

städtebaulichen Struktur des Umfeldes, wurde mehrgeschossiger Wohnungsbau im Rahmen der Vorarbeit durch die Stadtverwaltung ausgeschlossen.

Zu Punkt b):

Der Antragsteller verfolgt keine maximale bauliche oder wirtschaftliche Ausnutzung des Grundstücks. Eine mehrgeschossige Bebauung bzw. die Schaffung geförderten Wohnraums – deren Realisierbarkeit in der Regel eine höhere bauliche Dichte voraussetzt – wäre am vorliegenden Standort aufgrund der Hanglage, der ortsbildprägenden Situation und der Sensibilität des Wohnumfeldes nicht angemessen umsetzbar.

Der Antragsteller strebt vielmehr eine städtebaulich verträgliche, an das bestehende Quartier angepasste Lösung an. Darüber hinaus soll eine großzügige Grünanlage zur Aufwertung des Grundstückes, bzw. des neu entstehenden Siedlungskörpers beitragen. Vor diesem Hintergrund erscheint die Einbindung externer Wohnungsbaugesellschaften in den Planungsprozess zugunsten einer Entwicklung der zur Rede stehenden privaten Grundstücksfläche nicht zielführend.

Zu Punkt c):

Die Aussagen bezüglich der beantragten Festlegung einer konkreten prozentualen Quote für sozial gebundenen Wohnraum und die Umsetzung mittels Verpflichtungserklärung erscheinen grundsätzlich praktikabel, lassen sich indes nicht mit den Entwicklungsabsichten des Flächeneigentümers in Einklang bringen. Die Stadtverwaltung weist zudem auf die bereits zuvor erörterten fachlich-städtebaulichen Hemmnisse zur Abbildung sozialen Wohnraums im Geltungsbereich des Bebauungsplans 708 „Stüttinghausen Ost“ hin.

Der Hinweis auf einen Verzicht des beschleunigten Bauleitplanverfahrens gemäß § 13a BauGB ist aus planungsrechtlicher Sicht nicht nachvollziehbar und bleibt unklar. Das Plangebiet erfüllt die Voraussetzungen eines Bebauungsplans der Innenentwicklung. Ein beschleunigtes Verfahren kann insbesondere für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, für Nachverdichtungen sowie für weitere Maßnahmen der Innenentwicklung angewendet werden. Das Verfahren wurde daher bewusst auf Grundlage der gesetzlichen Vorgaben gewählt, um einen sachgerechten Ablauf sicherzustellen, eine Beschleunigung bei der Herstellung von Baurecht zu erreichen und um zusätzliche Verzögerungen, etwa durch die verpflichtende Erstellung eines Umweltberichts, dessen „freiwillige“ Erarbeitung für den Antragsteller weitere erhebliche Kosten nach sich ziehen würde, zu vermeiden. Ergänzend wird durch das beschleunigte Verfahren gem. § 13a BauGB der Verwaltungsaufwand minimiert und der Verfahrensablauf vereinfacht und verkürzt.

Aufgrund der bestehenden städtebaulichen Struktur im Bereich der unmittelbaren Umgebung, der geringen baulichen Dichte sowie der topografischen Gegebenheiten eignet sich das betreffende Grundstück ausschließlich für neu entwickelbare Wohnbebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern. Mehrgeschossiger Wohnungsbau ist am Standort weder städtebaulich verträglich noch wirtschaftlich oder räumlich sinnvoll umsetzbar.

Im Auftrag:

gez. Stephan Theo Hammer

Stephan Theo Hammer