



# Sitzungsvorlage

B 2021/610/4979/2  
öffentliche Sitzungsvorlage

## Federführung

Fachdienst Planung, Stadtentwicklung

Auskunft erteilt      Frau Nicola Köstens  
Telefon                      02522 / 72-428  
E-Mail                        nicola.koestens@oelde.de

## Handlungsleitfaden „Wohnen“ als Schlussfolgerung aus der Wohnraumbedarfsanalyse

Beratungsfolge	Zuständigkeit	Termin
Ausschuss für Planung, Stadtentwicklung, Wohnen und Digitalisierung	Vorberatung	03.02.2022
Rat	Entscheidung	21.02.2022

## Beschlussvorschlag

Der Ausschuss für Planung, Stadtentwicklung, Wohnen und Digitalisierung empfiehlt dem Rat der Stadt Oelde folgende Beschlussfassungen:

- A. Als Schlussfolgerung aus der Wohnraumbedarfsanalyse wird dem künftigen städtischen Handeln – insbesondere in den Bereichen Stadtplanung/-entwicklung und kommunale Wohnungspolitik – der in Anlage 1 dargestellte Handlungsleitfaden „Wohnen“ zugrunde gelegt.
- B. Im Sinne einer behutsamen Innenentwicklung erhält die Verwaltung den Auftrag in 2023 als weitere Schlussfolgerung aus der Wohnraumbedarfsanalyse ein Nachverdichtungskonzept zu beauftragen. Die dafür erforderlichen Mittel in Höhe von voraussichtlich 45.000 € sind im Haushalt 2023 bereitzustellen.

## Sachverhalt

### Hintergrund

Im Sommer 2020 haben die Büros *akp\_Stadtplanung + Regionalentwicklung* und *protze + theiling • Landschaft Stadt Freiraum • Planung und Forschung* den Endbericht der Wohnraumbedarfsanalyse der Stadt Oelde vorgelegt (Vorlage B 2020/610/4568).

Ziel der Untersuchung war es, auf Grundlage einer umfangreichen Analyse des Oelder Wohnungsmarktes eine verlässliche Datenbasis in Bezug auf den kurz-, mittel- und langfristigen Wohnungsbedarf sowie konkrete Handlungsempfehlungen in den Bereichen Stadtplanung und kommunale Wohnungsbaupolitik zu erhalten. Dabei wird das Betrachtungsfeld weit gespannt: von Bestandsentwicklung und Sanierung über Innenentwicklung bis hin zu Siedlungserweiterungen.

Auch wenn der städtische Einfluss auf Wohnungsmarktprozesse begrenzt ist, kann und soll die klare Zielsetzung zur Entwicklung des Wohnungsmarktes die Voraussetzung für eine gute Koordination zwischen städtischen Handlungsansätzen in der Wohnraumförderung und städtebaulicher Quartiersentwicklung sein. Am 22.06.2020 hat der Rat der Stadt Oelde die Wohnraumbedarfsanalyse als grundsätzlichen Handlungsleitfaden für Politik und Verwaltung zur Steuerung des Wohnungsbaus in Oelde zur Kenntnis genommen (B 2020/610/4568).

Mit dieser Vorlage legt die Verwaltung einen konkreten Handlungsleitfaden vor, der die Ziele und den Rahmen zur Entwicklung und Steuerung des Oelder Wohnungsmarktes vorgeben soll.

### Zusammenfassung der Wohnungsmarktprognose

Die Analyse ergibt bis 2035 einen Bedarf von rund 480 Wohnungen, d.h. im Durchschnitt jährlich 32 Wohneinheiten (WE). Bei detaillierterer Betrachtung lässt sich dieser Bedarf folgendermaßen unterteilen:

Eigentumssektor	insgesamt + 235 WE bzw. jährlich + 16 WE
Mietwohnungssektor	insgesamt + 242 WE bzw. jährlich + 6 WE
– davon im preiswerten Segment	insgesamt + 136 WE bzw. jährlich + 9 WE

Nach Haustypen unterteilt ergibt sich für die nächsten 15 Jahre folgender Bedarf:

in Einfamilienhäusern	ca. 150 WE
in Mehrfamilienhäusern	ca. 350 WE
– davon als Eigentumswohnungen	ca. 100 WE bzw. 30 %
– davon als Mietwohnungen	ca. 250 WE bzw. 70 %

Mit etwa 200 Wohnungen, jeweils zu 50 % im Miet- und Eigentumssektor, besteht der höchste Gesamtbedarf bis 2025. Diese Entwicklung ergibt sich insbesondere aus dem Trend der Haushaltsverkleinerung. In den Folgejahren spielt der Ersatzbedarf durch abgängige Wohnungen im Bestand eine wesentliche Rolle.

## Handlungsempfehlungen

Die Wohnungsmarktprognose ist eine Modellrechnung, deren Werte durch aktive Politik verändert werden können. So kann beispielsweise der Bedarf durch die Ansiedlung zusätzlicher Wirtschaftsunternehmen gesteigert werden oder die Ausweisung von Baugrundstücken über den bestehenden Bedarf hinaus zu Zuzügen, aber auch zu Leerständen führen. Neben den Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt haben die unterschiedlichen Herangehensweisen auch Folgen für unterschiedliche andere Themenfelder, wie den Bedarf an sozialer Infrastruktur (z. B. Kita-Plätze), den Umfang des Flächenverbrauchs, die Leerstandsquote etc. Vor diesem Hintergrund gilt es bewusst zu entscheiden, welche der Handlungsempfehlungen der Analyse auf welche Weise umgesetzt werden sollen.

## Ergänzung zur Originalvorlage:

### Nachverdichtungskonzept

*Eine zentrale Handlungsempfehlung aus der Wohnraumbedarfsanalyse war die Erstellung eines Nachverdichtungs- bzw. Innenentwicklungskonzeptes. Dieses Konzept fand im Rahmen der Haushaltsplanberatungen für das Jahr 2022 seitens der Politik zum Bedauern der Verwaltung zunächst keine Mehrheit. **Das Versagen dieses Instruments bedeutet insbesondere für den Bereich Stadtplanung, dass auch künftig die eigentlich erforderliche umfassende Bewertung von einer Reihe von Bauanträgen (u.a. unter dem Anspruch des Klimavorbehalts) nicht oder nur deutlich erschwert erfolgen kann!** Da eine detaillierte inhaltliche Auseinandersetzung mit dem Thema Nachverdichtungskonzept im zuständigen Fachausschuss bislang nicht ausreichend erfolgen konnte, möchte die Verwaltung auf diesem Weg noch einmal darstellen, warum die Erstellung eines Nachverdichtungskonzeptes für sie von großer Bedeutung ist.*

Das übergeordnete Ziel eines Nachverdichtungskonzeptes ist die gezielte Steuerung einer (verträglichen) Innenentwicklung.

Aktuell besteht die Problemlage darin, dass die Beantwortung von Bauanträgen oder (Vor-)Anfragen von Bauherren oder Architekten vor allem aus der bauplanungs- bzw. bauordnungsrechtlichen Sicht erfolgt. Dabei erhalten jedoch viele Aspekte des komplexen innerstädtischen Wirkgefüges zu wenig Beachtung: So sind bei allen städtebaulichen Maßnahmen nicht nur die Architektur und der Städtebau zu betrachten, sondern ebenfalls Faktoren wie Denkmalschutz, Stadtklima, Frischluftbereiche, Mobilität, Erholungsflächen, Immissionsschutz ... Nicht zuletzt getrieben durch den Klimawandel sind wir als Verwaltung angehalten, u. a. den Flächenverbrauch möglichst sparsam zu betreiben und die innerstädtischen Wege so kurz wie möglich zu halten, gleichzeitig besteht ein hoher Druck auf den Wohnungsmarkt. Zwischen diesen gegensätzlichen Polen gilt es mit Augenmaß die Siedlungsflächenentwicklung zu steuern und die richtigen Entscheidungen zu treffen. Erschwerend kommt hinzu, dass die bisherige Siedlungsflächenentwicklung dazu geführt hat, dass das Gros der unkompliziert zu entwickelnden Flächen mittlerweile bebaut ist, was den Druck bei Anfragen noch einmal erhöht.

Auch von Seiten des Gesetzgebers werden die entsprechenden Anforderungen formuliert. So heißt es z. B. in § 11a Abs. 2 BauGB:

*„1 Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung*

*von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. [...] 4 Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können."*

### **Konkrete Vorteile eines Nachverdichtungskonzeptes**

Im Rahmen eines Nachverdichtungskonzeptes würde unter Berücksichtigung des innerstädtischen Wirkgefüges definiert, wo im Stadtgebiet sinnvolle Entwicklungsmöglichkeiten gesehen werden bzw. welche Flächen keinesfalls oder nur unter bestimmten Auflagen entwickelt werden können, um dauerhaft gute Lebensqualitäten in Oelde zu sichern. Dieses Instrument ist somit zunächst ein wichtiges Werkzeug für die Mitarbeiter\*innen des Baudezernates (v. a. FD 610 und 631), um gemäß den gesetzlichen Vorgaben (s. o.) zeit- und ressourcensparend Anfragen umfänglich beantworten zu können. Dies gilt sowohl in Richtung von Bauherren, Investoren und Architekten als auch gegenüber Anfragen anderer Behörden wie dem Kreis Warendorf oder der Bezirksregierung. Zudem wird erst durch das Vorliegen des Nachverdichtungskonzeptes die Erfüllung der Anforderungen des vom Rat der Stadt Oelde beschlossenen Klimavorbehalts im Rahmen der Beantwortung von Bauanfragen möglich. Dadurch, dass das Papier öffentlich zugänglich wäre, besteht außerdem eine für alle gleichermaßen verbindliche wie transparente Entscheidungsgrundlage. Eigentümer, Bauwillige und Architekten könnten sich im Vorfeld einer Anfrage bereits selbst informieren, ob die avisierte Fläche als Baufläche in Frage kommt.

## **Anlagen**

- Anlage 1 - Handlungsleitfaden "Wohnen"
- Anlage 2 - Wohnraumbedarfsanalyse