

## STELLUNGNAHME UND ANFRAGEN ZUM ZWISCHENSTAND WOHNUNGSPOLITISCHES HANDLUNGSKONZEPT

### STELLUNGNAHME:

1. Wie der Gutachter ausweist, hat seit 2011 in der Stadt Siegburg eine rasante Bevölkerungsentwicklung stattgefunden, die diejenigen in den anderen Kommunen des Rhein-Sieg-Kreises bei weitem übertrifft. Nur Köln und Bonn haben gleiche Zuwachsraten. Dieser Umstand ist umso bemerkenswerter, als Siegburg die größte Bevölkerungsdichte im Kreis (1.836/km<sup>2</sup>) hat.  
Siegburg hat somit einen überproportional hohen Anteil an der Wohnungsversorgung der Region geleistet – und das unter schwierigsten Rahmenbedingungen.
2. Siegburg weist eine absolute Spitzenstellung beim Neubau von Geschosswohnungen im Kreis und auch gegenüber den Ballungszonen auf. Auf diese Weise wird ein Teil des von außerhalb Siegburgs bestehenden Wohnungsbedarfs aufgefangen. Der Neubau von Ein- und Zweifamilienhäusern – wie insbesondere von jungen Siegburgerinnen und Siegburgern gewünscht – ist dagegen vergleichsweise gering.  
Es sind verstärkt Überlegungen darauf zu richten, wie speziell für Siegburger Bürgerinnen und Bürger der Wohnraumbedarf erfüllt werden kann. Die geplante Errichtung von Wohnungen mit Betreuung von Siegburger Seniorinnen und Senioren, die ihre Wohnung für nachwachsende Generationen frei machen, ist ein Beispiel. Hier gilt es, zügig voranzukommen.

3. Siegburg darf nicht zugebaut werden. Innerstädtisches Grün und ökologisch wertvolle Flächen müssen erhalten und baurechtlich geschützt sein, damit die Stadt weiter lebenswert und lebenswert bleibt. Auch der mit zusätzlichen Wohnungen immer noch verbundene zusätzliche Zuwachs an KFZ und der entsprechende Stellplatzbedarf in allen Anwohner Vierteln zwingt zu einer Begrenzung des weiteren Wachstums an Bauflächen. Die in dem Entwurf des Wohnungspolitischen Konzepts aufgeführten Flächenpotentiale sind zu großen Teilen ((p1 bis p14, p16 und p17) aus ökologischen Gründen abzulehnen. In anderen Teilen (p15 und P18 bis P22) würden bisherige Beschlüsse zu revidieren sein, wenn eine entsprechende Priorisierung zusätzliche Wohnungsbebauung favorisiert würde.
4. Folgerichtig wäre eine Beschränkung von Neubauten auf die in den geltenden Bebauungsplänen ausgewiesenen Flächen sowie darüber hinaus auf vorhandene schon versiegelte Flächen. Dies gilt es, gezielt zu erfassen, aufzulisten und bei der Berücksichtigung künftiger Bauvoranfragen zu berücksichtigen. Die Notwendigkeit des auch grundgesetzmäßig gebotenen Klimaschutzes hat, wenn er ernstgenommen wird, bislang noch nicht beachtete Konsequenzen.

#### **ANFRAGEN:**

1. In der Darstellung der Bevölkerungsentwicklung und des verbleibenden Ausbaupotentials finden sich bislang keine Hinweise auf bedeutsame Parameter:
  - Bevölkerungsdichte und deren Entwicklung
  - geringere Fläche im Vergleich zu anderen Kommunen des Kreises
  - Nutzungseinschränkungen durch
    - Naturschutz, FFH-Gebiete
    - LP 7

- Wald
- Landschaftsschutz
- Nachtschutzzonen
- Überschwemmungsgebiete, Regenrückhaltungen
- Lärmschutzzonen
- Denkmalschutz
- Überregionale Verkehrsflächen (Bahn/Autobahn)
- Vorhandene Bebauung
- Sonstiges

Hierzu bitten wir um Aufnahme textlicher und grafischer Darstellungen.

2. Es fehlen Angaben über:

- die Entwicklung der Einwohnerzahlen seit 2011 in absoluten Mengen
- die Wanderungssalden (Seite 4) unter Mitberücksichtigung der Bewegungen ins und aus dem Ausland

Hierzu bitten wir um Ergänzung.

3. Inwieweit sind die auf Seiten 6 und 7 aufgeführten Preisentwicklungen bei Kauf von Ein- und Zweifamilienhäusern sowie bei Miete im Verhältnis zu den entsprechenden Entwicklungen auf Bundes- und Landesebene zu sehen? Wie sehen die entsprechenden Vergleichszahlen aus?

4. Bei der Auflistung der Entwicklung des geförderten Wohnungsbestands sind nur die Bestandszahlen aufgeführt.

Wir bitten darum, für die aufgeführten Jahrgänge den jeweiligen Abgang und die jeweilige Neuschaffung von geförderten Wohnungen darzustellen.

- Wie wurde der aufgeführte Abgang der geförderten Wohnungen ermittelt?
- Inwieweit werden Fehlbelegungen überprüft und ggf. Fehlbelegungsabgaben gezahlt?

- Wie viele Mieter verbleiben Mieter nach Auslaufen der Sozialbindung in den Wohnungen, wie viele verlassen dann die Wohnung? Bitte in relativen und absoluten Zahlen. Wie entwickelt sich daraufhin die Mietpreisgestaltung?
5. Gibt es spezielle Erkenntnisse für Siegburg zur Entwicklung des Wohnraumes pro Person? Ist die Entwicklung mit der im Bundesgebiet vergleichbar?
  6. Wie entwickelt sich die demografische Struktur der Bewohnerschaft in Siegburg? Inwieweit können durch spezielle, etwa 100 Seniorenwohnungen vorher bewohnte Wohnungen für junge Siegburgerinnen und Siegburger durch entsprechende Förderung frei gemacht werden?
  7. Der Verkehr und der Bestand an Autos haben limitierende Wirkung auf den Wohnungsneubau.
    - Wie viele KFZ sind für die Einwohnerschaft Siegburgs zugelassen?
    - Wie ist dieser KFZ-Bestand im Vergleich zu anderen Kommunen zu beurteilen?
    - Lassen sich grob die KFZ-Bestände einzelnen Wohnungsquartieren zuordnen?
    - Gibt es eine Zählung und Auflistung der an Straßen und freien Plätzen verfügbaren Parkplätzen im Stadtgebiet, speziell in den Wohnvierteln?
    - Wie weit sind die Arbeiten der Verwaltung bei Anwohnerparkkonzept und Neufassung einer Stellplatzverordnung?
  8. Da die im Zwischenentwurf aufgeführten Flächenpotentiale p01-p14 und p16 plus p17 aus ökologischen Gründen (Wald, Naturschutz, Landschaftsschutz, innerstädtisches Grün) allesamt ausscheiden und die aufgeführten Flächen p15, 18-22 (Schreck – Zeithstraße, Am Auelsbach, Auf der Hoven, Brunnenweg / Braschoß – Im Bruchgarten, Am Kreuztor, Bitzenweg) einer Revision von bislang gefassten Beschlüssen des Dorfentwicklungskonzeptes bedürften – wenn man die absolute Priorität auf noch mehr Wohnungsbau legen wollte -, so verblieben nur wenige weitere Möglichkeiten, zusätzliche Potentiale für Wohnungsbau bereitzustellen.

Dies gilt, zumal auch der Entwurf des Masterplan Grün sonstige Flächen als ökologisch wertvoll und von einer Bebauung frei zu halten beurteilt.

Insbesondere ist auf das Forstgelände am Seidenberg und den ehemaligen Sportplatz Waldstraße hinzuweisen.

Diese beiden Flächen sind im Entwurf des Masterplans Grün als Grünfläche bzw. Waldfläche gekennzeichnet (Seite 3). Beide sind klimatische Inseln inmitten schlechter thermischer Situationen (Seite 8) und haben als Freiraum bzw. Waldgürtel sehr hohe bzw. hohe Ausgleichsfunktionen im Rahmen der Klimaanpassung. Sie stehen für eine Bebauung richtigerweise nicht zur Verfügung.

9. Hinsichtlich der verbleibenden Möglichkeiten für Neubauten ist im Gutachtenentwurf die Kategorie „Selbstläufer“ gebildet worden, worunter bislang unidentifizierte Flächen mit zuvor anderen Nutzungen und unberücksichtigten Außen- und Innenbereichen von B-Plänen und §34'er-Gebieten verstanden werden.

Wie lässt sich das daraus ergebende Flächenpotential zuverlässiger ermitteln als durch die vorgenommene bloße unrealistische Fortschreibung der bisherigen Bauentwicklung bis 2040? Können Baulückenkataster, wie in der Praxis anderer Städte üblich, gebildet werden? Kann eine systematische Betrachtung aller rechtsgültigen Bebauungspläne im Hinblick auf ungenutzte Möglichkeiten vorgenommen werden? Kann in den §34'er-Gebieten eine Erfassung solcher Flächen vorgenommen werden, die sowohl vorhandenes Grün oder anderen ökologisch wertvollen Raum zerstören als auch sich harmonisch in das Wohnumfeld einfügen? Kann eine Aufstellung schon versiegelter Flächen erfolgen, auf denen zusätzlicher Wohnungsbau stattfinden könnte?