

Planungs- und Bauaufsichtsamt
1979/VIII

Gremium: Planungsausschuss öffentlich
Sitzung am: 01.12.2022

Wohnungspolitisches Handlungskonzept;

Antrag der CDU-Fraktion und der Fraktion Bündnis 90 / DIE GRÜNEN vom 17.11.2022, TOP 6.2.2

- Stellungnahme der Stadtverwaltung

Sachverhalt:

Die Verwaltung nimmt zu den „Zielen und Maßnahmen“ im o.g. Antrag wie folgt Stellung.

- 1) *„Die Stadt Siegburg sieht sich in der Pflicht, angesichts des hohen Wohnungsbedarfs in der Region ihre erfolgreiche Wohnungsbaupolitik fortzusetzen. Der Bedarf lässt sich allerdings nicht allein in Siegburg befriedigen; Siegburg hat in den vergangenen Jahren einen großen Anteil geleistet; nun sind angesichts knapper Flächen keine Steigerungen mehr möglich.“*

Stellungnahme der Verwaltung:

Das Ziel sollte genauer definiert werden. Soll die Schaffung von Wohnraum und die Neubautätigkeit nur nicht gesteigert oder im Umfang reduziert werden?

- 2) *„Angesichts der Auswirkungen auf Umwelt und Klima, auf Verkehr und Infrastrukturbedarf soll neuer Wohnungsbau auf Flächen konzentriert werden, für die ein gültiger Rechtsanspruch auf Bebauung besteht, sowie auf bereits versiegelte Flächen.“*

Stellungnahme der Verwaltung:

Das Ziel wird zur Kenntnis genommen.
Der Rechtsanspruch auf Erteilung einer Baugenehmigung bleibt gewahrt.

- 3) *„Zu den im Gutachtenentwurf vorgeschlagenen Instrumenten:*
 - Ein „kooperatives Baulandmodell“ kann angewandt werden
 - mit der Zielsetzung „innerstädtisches“ Grün zu schützen
 - ab 5.000m² Geschäftsfläche
 - mit der Maßgabe, dass 10% der Wohnflächen mit Sozialwohnungen belegt werden
 - mit der Maßgabe, dass Neubauten mit Fotovoltaik-Anlagen auszustatten sind, Heizsysteme mit 65% regenerativer Energie zu betreiben sind.
 - Ein „strategischer kommunaler Flächenerwerb“ ist im Rahmen zur Verfügung stehender Haushaltsmittel zu befürworten

Stellungnahme der Verwaltung:

Die aufgeführten Punkte sollten eindeutig formuliert werden. Schließt die Formulierung „innerstädtisches Grün“ Grünflächen in den Ortsteilen aus? Was genau ist mit dem Begriff „Geschäftsfläche“ gemeint? ...

- 4) *„Sämtliche 21 im Entwurf aufgeführten Potentialflächen sind ungeeignet. Sie zerstören innerstädtisches Grün, Wald, Landschaftsschutzgebiete, landwirtschaftlich genutzten Raum.“*

Stellungnahme der Verwaltung:

Das Stadtgebiet wurde in Gänze betrachtet. Bei den aufgeführten Potentialflächen handelt es sich um Bereiche, in denen es grundsätzlich Entwicklungsperspektiven geben könnte, wobei bereits bei 9 von 15 Flächen eine geringe Realisierungswahrscheinlichkeit attestiert wird.

Es wird klarstellend darauf hingewiesen, dass die Potentialflächen nicht unmittelbar einer Bebauung oder einem Bauleitplanverfahren zugeführt werden sollten. Die Intention war, überhaupt noch Flächen im Siegburger Stadtgebiet aufzuzeigen, welche nach weiterer Prüfung und politischem Beschluss einer städtebaulichen Entwicklung zugeführt werden könnten.

- 5) *„Die vorhandenen Bebauungspläne sind daraufhin zu sichten, ob und wo eine zusätzliche Verdichtung zum Zwecke des Wohnungsbaus – allerdings nur auf bereits versiegelten Flächen – möglich und angezeigt ist.“*
- 6) *„Die vorhandenen Bebauungspläne sind daraufhin zu sichten, ob und wo zur Sicherung innerstädtischen Grüns eine Rückstufung von Bauflächen angezeigt und möglich ist. Die Verwaltung berichtet über den Arbeitsfortschritt im Planungsausschuss.“*

Stellungnahme der Verwaltung zu 5) und 6):

Einschließlich der Änderungspläne gibt es in Siegburg inzwischen über 300 rechtswirksame Bebauungspläne. Die Sichtung aller vorhandenen Bebauungspläne in Verbindung mit der Sichtung von Luftbildern und anderen Unterlagen einschließlich schriftlicher Bewertung ist mit einem erheblichen personellen und zeitlichen Aufwand verbunden. Die personellen Ressourcen der Stadtverwaltung sind dafür aktuell nicht ausreichend.

- 7) *„Bauanträge, die nach Paragraph 34 Baugesetzbuch zu bewerten sind, sollen nachrichtlich vor Bescheidung Vertretern der Fraktionen zur Kenntnis gebracht werden. So können ggf. Anträge auf Aufstellung eines Bebauungsplans gestellt werden.“*

Stellungnahme der Verwaltung:

Die zur Kenntnis-Bringung aller Bauanträge, die nach § 34 BauGB zu bewerten sind, ist aus Sicht der Verwaltung nicht zielführend.

Diverse Anträge beziehen sich auf kleinere Baumaßnahmen (u.a. Umbauten, geringfügige Erweiterungen und Anbauten, untergeordnete bauliche Anlagen) und sind in Hinblick auf das genannte Ziel völlig uninteressant.

Das neue Verfahren würde in den betroffenen Baugenehmigungsverfahren zu zusätzlichen zeitlichen Schwierigkeiten in Bezug auf die gesetzliche Arbeitsfrist (6 Wochen für Vorbescheide bzw. drei Monate im vereinfachten Verfahren) und ggf. zu Beschwerden von Bürgern führen.

Grundsätzlich besteht ein Rechtsanspruch auf Erteilung einer Baugenehmigung, sofern dem Vorhaben keine öffentlich-rechtlichen Vorschriften entgegenstehen. Eine fachliche Fehleinschätzung kann zu Gerichtsverfahren und Schadenersatzansprüchen führen.

Der zusätzliche organisatorische Arbeitsaufwand (u.a. datenschutzkonforme, neutrale und ggf. Firmengeheimnisse wahrende Zusammenstellung der Unterlagen durch schwarzen personenbezogener Daten, etc. um u.a. Neutralität der Unterlagen sicherzustellen) ist mit der aktuellen Besetzung der Bauaufsicht nicht zu leisten. Zusätzliches Fachpersonal für die Bauaufsicht wäre erforderlich.

Aktuelles Verfahren / derzeitige Praxis:

Größere Baumaßnahmen und grenzwertige Fälle werden verwaltungsintern im Mehraugenprinzip (Sachbearbeiter und Leiter der Abteilungen Bauaufsicht und Stadtplanung, Amtsleiter Planungs- und Bauaufsichtsamt, Technischer Beigeordneter) fachlich nach Recht und Gesetz geprüft und bewertet. Diese Vorhaben werden in der Regel dem Planungsausschuss unter dem Tagesordnungspunkt „Städtebauliche Projekte und aktuelle Bauvorhaben“ vorgestellt.

Im Falle problematischer städtebaulicher Entwicklungen ist es gute, eingeübte Praxis, dass die Stadtverwaltung aktiv wird und dem Planungsausschuss die Einleitung von Verfahren zur Neuaufstellung oder Änderung von Bebauungsplänen zum Gegensteuern vorschlägt, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicherzustellen. Dies ist aktuell der Fall im Bereich der Straße „Am Tannenhof“ (Bebauungsplan Nr. 25/1). Eine solche steuernde Planung erfordert zwingend eine entsprechende städtebauliche Begründung. Eine reine Verhinderungsplanung ist nicht zulässig.

- 8) *„In einer von der Stadtverwaltung zu führenden „Baupotentialliste“ sollen Baulücken und sonstige Bauerweiterungspotentiale auf schon versiegeltem Boden erfasst werden. Diese Baupotentialliste dient der Übersicht über weitere Entwicklungsmöglichkeiten.“*

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Untersuchung des Stadtgebietes und die Erstellung einer „Baupotentialliste“ wäre mit erheblichem Aufwand verbunden. Neben der Kartierung müsste mit den Eigentümern der jeweiligen Potenzialfläche abgestimmt werden, ob diese für eine weitere bauliche Entwicklung zur Verfügung steht und entsprechend im Kataster aufgenommen werden darf. Die personellen Ressourcen sind dafür aktuell nicht ausreichend. Aus Sicht der Verwaltung sollte auch der Aufwand für die regelmäßige Aktualisierung der „Liste“ mitgedacht werden.

Auch inhaltlich wird seitens der Verwaltung kein Vorteil gesehen, da verfügbare Grundstücke in der Regel bereits am Markt gehandelt werden und hier aus Sicht der Verwaltung keine Unterstützung erforderlich ist, um die Bautätigkeit zu forcieren.

- 9) *„Zur Förderung des Sozialwohnungsbaus soll seitens der Stadt für potentielle Bauwillige ein finanzielles Anreiz- und Unterstützungsprogramm bereit gestellt werden, in dem die Stadt das Vermietungsgeschäft oder Teilzahlungen der Miete übernimmt.“*

Stellungnahme der Verwaltung:

Hier sind verschiedene Ansätze denkbar, es sind dann aber finanzielle und personelle Ressourcen zu schaffen. Die Übernahme des Vermietungsgeschäfts wird ja bereits bei einem anderen Objekt praktiziert, hier erfolgt eine komplette Anmietung und Weitervermietung durch die Stadt. Die Stadt muss hier u.a. den Mietausfall übernehmen.

- 10) *„Die Stadt soll ein Unterstützungsprogramm auflegen, mit dem Eigentümern von Sozialwohnungen, deren Bindungsfrist in naher Zeit ausläuft, ein finanzieller Anreiz zur Beibehaltung der Miethöhe angeboten wird.“*

Stellungnahme der Verwaltung:

Nach Auslaufen der Bindungsfrist besteht die Möglichkeit für den Eigentümer die Bindung zu verlängern, um für das Objekt weiterhin ein vergünstigtes Darlehen und einen Tilgungszuschuss zu erhalten. Die Finanzierung erfolgt aus Landesmitteln. Dies wird aber nur in wenigen Einzelfällen in Anspruch genommen.

Nach Auslaufen der Bindung ist in Siegburg eine Mieterhöhung von 15% in den ersten drei Jahren zulässig, dies entspricht ca. 1€ je qm/Monat. Hier ist vorstellbar, einen Mietzuschuss zu leisten, sofern der Mieter der Wohnung tatsächlich weiterhin bedürftig ist. Die Bedürftigkeit (Wohnberechtigungsschein) wird nur bei Einzug geprüft, nachfolgend nicht mehr. Hier müsste dann eine Prüfung erfolgen und es müssten Kriterien festgelegt werden. Ein Unterstützungsprogramm wäre mit entsprechender finanzieller Ausstattung und personeller Verstärkung in dem Fachbereich denkbar.

Ggf. ist es sinnvoll, privaten Eigentümern und Gesellschaften unterschiedliche Angebote zu machen.

Dem Planungsausschuss zur Kenntnisnahme.

Siegburg, 28.11.2022