

Kieselweg 10
27793 Wildeshausen

Telefon 04431 92888
Mobil 0174 9934012

Mail: stadtrat@hennken.de

Bürgermeister der Stadt Wildeshausen
Herrn Jens Kuraschinski
Markt 1
27793 Wildeshausen

15.10.2020

**Antrag der gemäß Geschäftsordnung des Rates
Diskussion der 2. Fortschreibung der Wohnungsbedarfsprognose der Stadt Wildeshausen 2019
Arbeitskreis zur Definition der behutsamen Nachverdichtung**

Sehr geehrter Herr Bürgermeister, guten Tag Jens,

hiermit stelle ich gem. GO des Rates der Stadt Wildeshausen folgenden Antrag.

- 1. *Beratung über die 2. Fortschreibung der Wohnungsbedarfsprognose der Stadt Wildeshausen 2019 und Abstimmung über die Fortführung der Strategie zur Schaffung von Wohnraum auf dessen Basis.***
- 2. *Die Verwaltung wird beauftragt einen Arbeitskreis „Behutsame Nachverdichtung“ zu gründen, mit dem Ziel den Entwurf einer Richtlinie zur Definition der behutsamen Nachverdichtung in den bestehenden Wohngebieten zu erarbeiten.***

Zu diesem Arbeitskreis sollen Vertreter der Stadtverwaltung, der Wildeshauser Politik, der Bürgerinitiative und der Immobilienwirtschaft eingeladen werden. Ggf. empfiehlt sich auch externe Stadtplaner o. a. Experten in den Kreis aufzunehmen.

Der Arbeitskreis sollte zügig seine Arbeit aufnehmen, mit dem Ziel der Vorlage des Entwurfs einer Richtlinie bis zum 30.03.2021 im SBU. Auf Basis dieser Richtlinie soll anschließend eine Bauleitplanung zur städtebaulich verträglichen Nachverdichtung aufgestellt werden.

Begründung:

Nicht erst seit der Behandlung einer beantragten Änderung des B-Plans 49 „Am Krandel“ zum Bau eines Mehrfamilienhauses im Brauereiweg im SBU, sondern schon lange Zeit gibt es Diskussionen um das Thema Nachverdichtung in den Wildeshauser Wohnquartieren. Es wird zu Recht kritisiert, dass es in Wildeshausen keinen „roten Faden“ gibt, was wir wollen und was nicht. Es fehlt eine klare und konsenzfähige Definition was wir unter „behutsamer Nachverdichtung“ verstehen. Aus dieser Definition heraus muss es Richtlinien geben, die verlässlich und klar vorgeben, was Investoren bei der Planung von (mehrgeschossigen) Neubauten in den vorhandenen Wohnsiedlungen unserer Stadt zu beachten haben.

In vielen städtischen Wohnquartieren entstanden in den letzten Jahren Mehrfamilienhäuser, die nicht überall auf Begeisterung der Anwohner stoßen und auch objektiv betrachtet nicht in die bestehenden Nutzungs- und Bebauungsstrukturen passen. Klar ist, wir müssen bei der Nachverdichtung behutsamer werden. Daher brauchen wir eine Bauleitplanung zur städtebaulich verträglichen Nachverdichtung, die den aktuellen (Fehl-) Entwicklungen planungsrechtlich entgegenwirkt.

Der Rat der Stadt hat zuletzt am 09.07.2020 das Thema „behutsame Nachverdichtung“ diskutiert. Hier hat die Stadtverwaltung angekündigt, im Laufe der Jahre jeden Bebauungsplan zu begutachten und der Politik zur Beratung zu stellen, um in den jeweiligen Gebieten eine behutsame Nachverdichtung zu ermöglichen. Bereits zu diesem Zeitpunkt habe ich angeregt, dass die Stadt Kriterien entwickelt, wie eine behutsame Nachverdichtung aussehen darf und soll.

Zwischenzeitlich hat sich eine Bürgerinitiative gegründet, die sich gegen „Wohnklötze in Wohngebieten“ engagiert. Erste Vorschläge aus den Fraktionen sehen eine pauschale Regelung für das Stadtgebiet vor, die bis zur Verhängung von Veränderungssperren gehen. Die Folge einer so radikalen Vorgehensweise wäre eine Verunsicherung von Bauwilligen und somit ein Investitionstopp bei der Wohnraumschaffung in Wildeshausen über mehrere Jahre. Wir müssen uns also fragen, ob wir das wollen. Ich bin eher für eine sach- und lösungsorientierte Diskussion des Problems im Sinne der von der Politik mehrheitlich beschlossenen Stadtentwicklung.

Aus meiner Sicht müssen wir zunächst unsere Strategie der Stadtentwicklung diskutieren. Derzeit ist Wildeshausen auf Einwohnerwachstum ausgerichtet. Die 2. Fortschreibung der Wohnungsbedarfsprognose wurde im Rat am 12.12.2019 einstimmig verabschiedet und gilt aktuell sowohl der Stadtverwaltung als auch den Bürgern als Richtlinie für die städtebaulichen Maßnahmen. In den Kernaussagen dieses Dokuments (S.48ff) ist die „Nachverdichtung und Erhöhung der Ausnutzbarkeit von Grundstücken“ ausdrücklich gefordert. Somit ist seitens der Politik zunächst zu entscheiden, ob wir entweder der Wachstumsstrategie der Wohnungsbedarfsprognose weiter folgen oder die Schaffung von Wohnraum - und damit das Einwohnerwachstum in Wildeshausen - einschränken wollen. Meines Erachtens ist ein Wachstum der Einwohnerzahlen weiterhin notwendig, um die Infrastruktur unserer Stadt (Schulen, Ärzte, Krankenhaus, etc.) dauerhaft zu sichern. Auch ist das kontinuierliche Wachstum wichtig zur Stabilisierung der städtischen Finanzen. Gerade in der aktuellen Coronavirus-Pandemie zeigt sich, dass unser Bevölkerungswachstum der letzten Jahre maßgeblich zur Stabilisierung des Haushalts beiträgt.

Im zweiten Schritt ist zu definieren, wo und wie wir wachsen wollen. Derzeit konzentrieren sich Stadtverwaltung und Politik ausschließlich auf den Verkauf von Baugrundstücken in der StEM zur Schaffung von günstigem Wohnraum unter besonderer Berücksichtigung von sozialen Aspekten. Die Schaffung von Bauland und Wohnraum für die Mittel- und Oberschichten überlassen wir ausschließlich privaten Erschließungsgesellschaften und Immobilieninvestoren. Diese Investoren haben eine Gewinnmaximierung im Fokus und werden somit eine maximale Ausnutzung des Potentials eines Grundstücks anstreben. Und hier entsteht das Spannungsfeld bei der Nachverdichtung in den bestehenden Wohnquartieren zwischen den Investoren und den Nachbarn eines Neubauprojektes im Rahmen einer Nachverdichtung.

Wenn wir uns also weiterhin für einen Kurs des Bevölkerungswachstums entscheiden sollten, und dabei auch die Nachverdichtung als Mittel hierzu nutzen wollen, müssen wir mit Privatinvestoren und Anwohnern den Rahmen, insbesondere aber die Grenzen der Nachverdichtung formulieren.

Ich finde es gut, dass es engagierte Bürgerinnen und Bürger gibt, die sich über eine Bürgerinitiative einbringen wollen. Dieses bedingt allerdings, dass es eine Akzeptanz der städtischen Wachstumsziele gibt und eine Nachverdichtung nicht pauschal abgelehnt wird.

Es empfiehlt sich somit den beantragten Arbeitskreis einzurichten, an dem neben Teilnehmern aus Stadtverwaltung und Politik auch Vertreter der Bürgerinitiative und der Immobilienwirtschaft teilnehmen, um den Entwurf einer Richtlinie zu entwickeln, die dann als Grundlage für die Überprüfung und ggf. Anpassung der B-Pläne dient. Um einen Investitionsstau in Wildeshausen zu vermeiden und zwischenzeitlich nicht noch mehr ungewollte „Wohnklötze“ entstehen zu lassen, sollte der Arbeitskreis seine Arbeit schnellstmöglich aufnehmen.

Freundliche Grüße

Jens-Peter Hennken