

27.11.2023

Präambel

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB hat sich die Stadt Düren einer nachhaltigen Stadtentwicklung unter Berücksichtigung sozialer, umweltschützender und wirtschaftlicher Anforderungen verpflichtet.

Insbesondere hinsichtlich der künftigen Wohn(bauland)entwicklung verfolgt die Stadt Düren die vorrangige Zielsetzung einer bedarfsgerechten Bereitstellung von Wohnbauland, um dem hohen Nachfragedruck gerecht zu werden. Künftige Baulandentwicklungen sollen entsprechend der Zielsetzung einer ausgewogenen Bevölkerungsstruktur alle Segmente des Wohnungsmarktes, von geförderten über preisgedämpften bis hin zu hochwertigen Angeboten, abdecken.

Zur Erreichung Zielerreichung beabsichtigt die Stadt Düren eine aktive und entsprechend steuernde Rolle auf dem Boden-/Immobilienmarkt einzunehmen. Dabei sollen insbesondere die nachfolgenden Zielsetzungen bezogen auf soziale, ökonomische, ökologische und gestalterische Aspekte verfolgt werden und im Sinne des § 1 Abs. 6 BauGB ein besonderes Gewicht im Abwägungsprozess für künftige Bauleitplanverfahren einnehmen:

Sozialpolitische Ziele:

- Quantitative und qualitative Verbesserung des Angebots an Wohnraum (insb. barrierefreier Wohnraum)
- Verbesserung des Angebots an öffentlich gefördertem Wohnraum
- Verbesserung des Angebots an Wohnraum für junge Familien
- Schaffung einer ausgewogenen Bevölkerungsstruktur durch eine Angebotsausweitung der unterschiedlichen Wohnraumtypen
- Erleichterter Zugang zum Boden- bzw. Wohnungsmarkt für weite Kreise der Bevölkerung durch Grundstücksvergaben nach Kriterien
- Verbesserung der Versorgung mit sozialer Infrastruktur (insb. Kitas)

Ökonomische Ziele:

- Refinanzierung der Planungskosten
- Beschleunigung der Baulandentwicklung
- Eindämmung von Bodenspekulation und Baugrundstücksvorhaltung
- Ausweitung des städtischen Flächeneigentums

Ökologische Ziele:

- Bereitstellung von Ausgleichsflächen und Gewährleistung der dauerhaften Pflege
- Energetische Optimierung von Wohnbauprojekten
- Qualitative Freiraumentwicklung
- Verhinderung von neuen Baulücken

Stadtgestalterische Ziele

- Einfluss auf gestalterische/architektonische Qualitäten

Zur Erreichung der genannten Ziele hat der Rat der Stadt Düren in seiner Sitzung am 15.06.2023 den nachfolgenden Punkteplan für die Wohnbaulandentwicklung gefasst, welcher für Planverfahren zur Schaffung von Wohnbauland zur Anwendung kommt.

8-Punkte-Plan

Für die Stadt Düren wurden die nachfolgenden „Spielregeln“ für die künftige Baulandstrategie erarbeitet.

1. **Übernahme der Planungskosten:** Die mit der Planung in Zusammenhang stehenden Kosten (Planung, Vermessung, Bodenordnung, Qualifizierungsverfahren usw.), die verwaltungsmäßig intern oder extern anfallen, sind von dem Vorhabenträger zu übernehmen. Vor dem Aufstellungsbeschluss wird ein entsprechender Rahmenvertrag zwischen Stadt und Vorhabenträger abgestimmt.
2. **Übernahme der Erschließungskosten:** Alle Kosten für die Herstellung der öffentlichen Erschließungsanlagen, (öffentliche Grünflächen, Quartiersplätze, Straßenflächen, Spielplätze etc.) werden vom Vorhabenträger übernommen und verbindlich im Erschließungsvertrag geregelt. Hierzu formuliert die Stadt Düren frühzeitig ihre Anforderungen an die öffentlichen Verkehrs-, Grün- und Spielplatzflächen.
3. **Kosten- und lastenfreie Übertragung der öffentlichen Erschließungsanlagen:** Die nach Erschließungsvertrag herzustellenden öffentlichen Erschließungsanlagen werden nach Fertigstellung und Abnahme durch das zuständige Amt auf die Stadt Düren übertragen.
4. **Übernahme des erforderlichen artenschutzrechtlichen und naturschutzrechtlichen Ausgleiches:** Der Vorhabenträger verpflichtet sich, den erforderlichen Ausgleich möglichst innerhalb des Gebietes und falls dies nicht vollständig möglich ist, über ein von der Stadt Düren anerkanntes Ökokonto vorzunehmen.
5. **Sicherung von Grundstücken für soziale Infrastruktur:** Sollte durch die Wohngebietsentwicklung der Bedarf zur Errichtung von sozialer Infrastruktur entstehen, sind die erforderlichen Grundstücke an die Stadt Düren zu einem angemessenen und nachvollziehbaren Kaufpreis zu überlassen.
6. **a) Zwischenerwerb:** Der Vorhabenträger verpflichtet sich, der Stadt Düren **30 %** der Nettobaugrundstücksfläche zu veräußern. Die Stadt Düren kann auf dieser Fläche entsprechende projektbezogene stadt- und sozialpolitische Ziele umsetzen. Je nach Projekt können Grundstücke für geförderten Wohnungsbau, für junge Familien, für Seniorenwohnen, experimentelle Wohnformen o. ä. vergeben werden.

alternativ

6. **b) Quote für geförderten Wohnungsbau:** Der Vorhabenträger verpflichtet sich, **30 %** der Bruttogeschossfläche als geförderten Wohnungsbau zu errichten. Die Wohnungsgrößen sind im Vorfeld mit dem Sozialamt abzustimmen.

Hinweis: Projektbezogen kann eine Kombination aus Zwischenerwerb und Quotenregelung zur Anwendung kommen. Sollte dies erforderlich sein, wird hierüber zusammen mit dem Aufstellungsbeschluss entschieden.

7. **Energetische Optimierung:** Bei der Entwicklung neuer Wohngebiete wird ein nachhaltiges Energiekonzept erarbeitet, welches eine solarenergetische Analyse und Optimierung des städtebaulichen Entwurfes umfasst.

8. Sicherung der Gestaltqualität

Zur Sicherung städtebaulicher, architektonischer und freiraumplanerischer Gestaltungsqualitäten verpflichtet sich der Vorhabenträger entsprechende Fachexpertise hinzuzuziehen sowie die Planungen im Gestaltungsbeirat der Stadt Düren vorzustellen.

Zusammenfassung

Der dargestellte 8-Punkte-Plan für die Wohnungsbauentwicklung sichert für alle Bodenmarktteilnehmer (Eigentümer, Bauträger, Investoren, Rat und Verwaltung) Investitionssicherheit, Transparenz und Gleichbehandlung.

Über die Alternativen aus Zwischenerwerb oder einer Quote für geförderten Wohnungsbau sowie einer möglichen „Mischung“ beider Ansätze, wird den unterschiedlichen Lagemerkmalen und Modellen der Wohnbaulandentwicklung Rechnung getragen. Nicht jede Lage eignet sich für geförderten Wohnungsbau und nicht jeder Entwickler realisiert Hochbaumaßnahmen und kann den geförderten Wohnungsbau umsetzen.

Welcher Ansatz bei der Baulandentwicklung verfolgt wird, ist vor dem Aufstellungsbeschluss mit dem Vorhabenträger abzustimmen und dem Ausschuss für Stadtentwicklung zusammen mit dem Aufstellungsbeschluss zur Entscheidung vorzulegen. Der Vorhabenträger verpflichtet sich im Rahmen eines städtebaulichen Rahmenvertrages zur Einhaltung der Baulandstrategie.

Bei allen Wohnbaulandentwicklungen sind die Belange des Klimawandels und der Ressourcenschonung zu berücksichtigen und sollen ein besonderes Gewicht bei der Planung einnehmen (energetischen Versorgung, Wärmeversorgung, Freiraumstruktur, Ortsrandeingrünung etc.).