

2. Workshop am 07.03.2016 - Wesentliche Aussagen aus der Diskussion

Teilnehmer:

- 10 Vertreter der Wohnungswirtschaft aus dem „Netzwerk Wohnen“
- 7 Vertreter der Ratsfraktionen: CDU, SPD, FDP, Unabhängige/BIG, Die Linke
- Bürgermeister Breuer, Beigeordneter für Planung, Bau und Verkehr sowie 7 weitere Vertreter der Verwaltung

2. Workshop am 07.03.2016 - Wesentliche Aussagen aus der Diskussion

- Die Bauleitplanung für das Gebiet „Kreuzfeld“ läuft gerade. Angesichts verkehrlicher Erreichbarkeit von Uedesheim, ist mit wenig Verständnis der Bürgerschaft für eine parallele Entwicklung südlich der Rheinfährstraße und Macherscheider Str. zu rechnen. Der in der Stadtteilwerkstatt zum Räumlichen Strukturkonzept formulierte *Uedesheimer Maßstab* ist einzuhalten.
- Eine abschnittsweise Realisierung der Wohngebiete in Uedesheim wird angestrebt. In der Diskussion ist der FNP-Planungszeitraum bis 2030 zu sehen.

2. Workshop am 07.03.2016 - Wesentliche Aussagen aus der Diskussion

- Warum soll der Bereich am Eselspfad künftig entwickelt werden? Hier verläuft die klare Siedlungskante, die nicht überschritten werden soll.
- Eine Siedlungskante könnte auch über den Eselspfad gehen. Der Eselspfad kann als ein „grünes Band“ durch die Stadt gesehen werden und nicht als das Ende des Bebauungszusammenhangs. In diesem Fall könnte eine noch zu definierende bauliche Entwicklung in dem Gebiet zwischen dem Eselspfad und der Autobahn möglich sein. Dabei muss jedoch auf die an diesem Standort speziell zu berücksichtigenden Rahmenbedingungen eingegangen werden. Dies sind die Lärmbelastung in Bereichen, die nicht durch die neuesten Lärmschutzanlagen der BAB 57 geschützt werden, dies sind jedoch auch Fragestellungen der verkehrlichen Erreichbarkeit und der Rentierlichkeit von Erschliessungsmaßnahmen. Eine weitere Besonderheit liegt in der klimatologischen Bedeutung dieses Bereiches für die Durchlüftung und Kühlung der Innenstadt.

2. Workshop am 07.03.2016 - Wesentliche Aussagen aus der Diskussion

- Der Bereich Eselspfad wird als Fortsetzung der Einfamilienhausstruktur des Stadionviertels gesehen. Seniorenwohnungen und preisgünstige Mietwohnungen sind dort aufgrund der schwachen ÖPNV-Ausstattung und der fehlenden fußläufigen Versorgungssituation allerdings unpassend.
- Grundsätzlich ist es richtig, die Wohnbaulandpotenziale südlich Kaarster Straße und am Eselspfad weiter zu analysieren, um zu einer tragfähigen Bewertung dieser als Baulandpotenzial zu kommen.
- Zum Beschluss des räumlichen Strukturkonzeptes war eines der Ziele, die Infrastruktur für rund 150.000 EW vorzuhalten. Inzwischen sind weitere Entwicklungen eingetreten, daher sollten so viele Flächenpotenziale wie möglich vorgehalten werden.

2. Workshop am 07.03.2016 - Wesentliche Aussagen aus der Diskussion

- Es wird mehr Geschosswohnungsbau benötigt. Kreative und qualitative Ideen sind gefragt, wie dies am Ortsrand in Kombination mit Einfamilienhausbebauung gelingen kann.
- Auf den „Workshop-Flächen“ scheinen größere Margen an Geschosswohnungsbau wenig vorstellbar. Zudem wünschen viele „Wechselhaushalte“ aus Einfamilienhäusern auch keine „größeren Siedlungen“. Grundsätzlich geht ein Wechsel vom EFH in eine Etagenwohnung nur, wenn die Fläche für das neue Gebäude vorhanden ist.
- Geschossbau ist – wie mehrheitlich seitens der Wohnungswirtschaft dargelegt – oftmals auch am Ortsrand möglich. In jedem Einzelfall, sollte daher überprüft werden, wie viel und in welcher Ausprägung Geschossbau, als durchmischendes . . .

2. Workshop am 07.03.2016 - Wesentliche Aussagen aus der Diskussion

- . . . städtebauliches Element, in Neubaugebieten integriert werden kann. Dies selbstverständlich unter Beachtung der ortstypischen Maßstäblichkeit der Gebäude.
- Das preisgünstige Wohnungssegment im Neubau ist quantitativ hinreichend nur im Geschosswohnungsbau zu erbringen. Der Aussenbereich bietet hierbei zudem Kostenvorteile bei der Realisierung, gegenüber Innenentwicklungen. Generell ist preisgünstiger Wohnraum (auch als Eigentum, oder Reiheneigenheime) in jedem Baugebiet erforderlich und daher möglich zu machen.
- Sozialträger bestätigen den Bedarf an Seniorenwohnungen in der gesamten Nordstadt.

2. Workshop am 07.03.2016 - Wesentliche Aussagen aus der Diskussion

- Ein aktuelles Papier der Neuss Agenda 21 stellt auf vielfältige Möglichkeiten an Baulandaktivierung im Innenbereich ab. Diese Auffassung wird kritisch hinterfragt, da die Möglichkeiten im Innenbereich oftmals limitiert sind, infolge verschiedener Blockaden. So kann die Frage, ob das Agenda 21–Papier Alternativen zur Freirauminanspruchnahme bietet, nur im Kontext des konkreten Flächenzugriffs der Planung und der Investoren auf die Flächen beantwortet werden. Nichtmitwirkungsbereite Eigentümer oder andere Hemmnisse, beispielsweise Konflikte mit Gewerbebetrieben in der Nachbarschaft können den wünschenswerten Wohnungsneubau deutlich einschränken, wenn nicht gar verhindern. So können Innenentwicklungspotenziale die Freirauminanspruchnahme nur in dem Maße reduzieren, in dem sie für Wohnungsbauinvestitionen tatsächlich aktiviert werden können.

2. Workshop am 07.03.2016 - Wesentliche Aussagen aus der Diskussion

- Innentwicklung bedeutet oftmals viel Kleinarbeit, da die Grundstücke nicht optimal geschnitten sind und daher nicht optimal beplant werden können. Nennenswerte Innenpotenziale werden nicht gesehen.
- Alle Workshop-Flächen sollten weiter betrachtet und nach Möglichkeit in den FNP übernommen werden, weil sie angesichts des Wohnungsbedarfes und des Mangels an Standortalternativen benötigt werden. Die Innenentwicklung wird in keiner Weise ein ausreichendes Volumen an Wohnungen bringen können, daher bleibt Aussenentwicklung notwendig.
- Aus der (Grundstücks-)Not heraus werden Wohnungsbestände abgerissen, um diese Grundstücksflächen intensiver bebauen zu können.

2. Workshop am 07.03.2016 - Wesentliche Aussagen aus der Diskussion

- Stadt hat in den letzten Jahren die Flächenvorratspolitik vernachlässigt.
- Die Nachfrage nach innerstädtischen Flächen ist da, allerdings für Wohnungen mit ausreichend Tiefgaragenstellplätzen, personalisierten Aufzügen, barrierefrei, möglichst Erdwärme und Parkett etc., also mit einer hohen Ausstattung. Hinzu kommt noch die neue EnEV. In der Summe führt das zu hohen Kaufpreisen, so dass das preisgünstige Segment damit gar nicht bedient werden kann.
- Die Beteiligung der Öffentlichkeit zu den Workshop-Flächen wird, nach entsprechender Beschlussfassung in den politischen Gremien, im Rahmen der förmlichen Offenlage des Flächennutzungsplan-Entwurfes erfolgen.