

Baulandpolitischer Grundsatzbeschluss der Stadt Tett nang für ein kooperatives Baulandmodell zur Schaffung von Wohnraum

I. Allgemeines

1. Ausgangslage

In der Stadt Tett nang erfolgt die Baulandausweisung für Wohnbebauung seit langem auf der Grundlage eines Baulandmodells. Dieses sah vor, dass 35 % der Nettobaulandfläche dem Eigentümer verbleiben, 35 % der Nettobaulandfläche durch die Stadt erworben werden. Ebenso erfolgte eine Grundstücksübertragung an die Stadt mit ca. 30 % für Infrastrukturf lächen (Straße, öffentliches Grün etc.).

Steigende Grundstückspreise, geänderte Anforderungen an Wohnformen und geänderte Zielgruppen machten es erforderlich, den Baulandbeschluss der Stadt zu überprüfen und fortzuentwickeln.

2. Grundlagen und Bedarf

Die wohnungswirtschaftliche Studie der Stadt Tett nang (Stand: Ende 2016) hat die Struktur des Wohnungsbestands analysiert und auf dieser Grundlage eine Bedarfsermittlung durchgeführt. Der Wohnungsmarkt der Stadt Tett nang ist durch einen hohen Eigentümeranteil mit überdurchschnittlichem Anteil an Einfamilienhäusern und Zweifamilienhäusern gekennzeichnet. Die Zahl der Einpendler ist in den letzten Jahren deutlich angestiegen. Das Ergebnis hat einen nach wie vor sehr hohen Bedarf zusätzlichen Wohnraums ergeben, der die derzeitige Schaffung von Wohnbauland deutlich überschreitet. Bedarf besteht dabei insbesondere für Geschosswohnungsbau, der u. a. günstige familiengerechte Wohnungen bereithält. Altersgerechte Bauweise (barrierefrei) soll den zunehmenden Bedarf an altersgerechtem Wohnen Rechnung tragen. Für den Bedarf wurde sowohl die Schaffung von Eigentumswohnraum als auch Mietwohnraum ermittelt. Die größte Nachfrage besteht in der Kernstadt, insbesondere wegen des Wunsches nach einer arbeitsplatznahen Wohnstätte.

3. Aufgabe: sozialgerechte Bodennutzung

Die Schaffung ausreichenden Wohnraums ist Aufgabe der Stadt, die sie im Rahmen einer kommunalen Bodenpolitik und der Schaffung von Baurecht über Bebauungspläne umsetzt. Aufgabe der Bauleitplanung ist es dabei, für eine sozialgerechte Bodennutzung zu sorgen. Dies schließt die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum – auch und gerade im Rahmen des geltenden Rechts für die einheimische Bevölkerung – ein.

Die Fortentwicklung des Tettninger Modells soll orientiert am ermittelten Bedarf Transparenz für die betroffenen Grundstückseigentümer, Leitlinie für das Handeln der Verwaltung und politischen Konsens über eine nachhaltige Bodenpolitik gewährleisten. Der baulandpolitische Grundsatzbeschluss der Stadt Tettning für ein kooperatives Baulandmodell zur Schaffung von Wohnraum soll langfristig angewandt werden und damit eine Verlässlichkeitsgrundlage für alle Beteiligten sein.

4. Wohnbaupolitische Zielsetzungen

Aufgrund der wohnungswirtschaftlichen Studie der Stadt Tettning wurde ein hoher Bedarf an Wohnraum erkannt. Das größte Defizit besteht im Angebot an Geschosswohnungen (sowohl Eigentum und Miete). Barrierefreies und altengerechtes Wohnen ist dabei zu berücksichtigen. Der Grundsatzbeschluss hat zum Ziel, flexibel auf die unterschiedlichen städtebaulichen Anforderungen (Topografie, Umgebungsbebauung, Verkehrssituation etc.) reagieren zu können. Vorrangiges Ziel ist es, die Grundlage für die Schaffung bezahlbaren Wohnraums zu schaffen. Ein Anteil von mind. 30 % der festgesetzten Geschossfläche für eine Wohnnutzung soll für bezahlbaren Wohnraum gebunden werden. Dafür stehen unterschiedliche Handlungsinstrumente zur Verfügung, die unter Berücksichtigung der Eigentümerinteressen, des Bedarfs und der städtebaulichen Situation flexibel angewandt werden sollen (staatliche Wohnraumförderung, vertragliche Mietpreisbindungen, genossenschaftliches Wohnen, Einheimischenmodell, Familienmodell seien hier als Beispiele genannt). Bei der Umsetzung ist auf eine soziale Durchmischung und Bedarfsdeckung zu achten, insbesondere durch eine Mischung unterschiedlicher Wohnungstypen.

5. Zwischenerwerb

Vorgenannte städtebauliche Ziele sollen vorrangig durch den Erwerb von Flächen, die einer Überplanung zur Verfügung gestellt werden, umgesetzt werden. Grundlage ist dabei die bisherige Aufteilung: Flächenerwerb der Stadt von 65 % der Bebauungsplanfläche, während 35 % beim Eigentümer bleiben. Soweit im Einzelfall ein Zwischenerwerb nicht möglich ist, sollen die städtebaulichen Ziele durch städtebauliche Verträge mit den Grundstückseigentümern gesichert werden.

Um den Bedarf an Wohnraum zeitnah zu erfüllen und den städtebaulichen Grundsätzen eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und einem flächensparenden Bauen zu gewährleisten, soll für das gesamte Baugebiet grundsätzlich eine Baupflicht festgelegt werden.

6. Ergänzende städtebauliche Zielsetzungen

Die wohnbaupolitischen Zielsetzungen insbesondere zur Schaffung bezahlbaren Wohnraums stehen nicht isoliert. Um eine nachhaltige Stadtentwicklung zu sichern, sind folgende Ziele bei der Baulandausweisung im gesamten Baugebiet und unabhängig von der Frage eines Zwischenerwerbs oder reinen Vertragsmodells zu berücksichtigen. Diese Ziele sollen durch Festsetzungen im Bebauungsplan und/oder durch städtebaulichen Vertrag gesichert werden:

- a) Gestaltqualität:
Sicherung der städtebaulichen Qualität durch Wettbewerbe, Mehrfachbeauftragungen oder die Beratung im Gestaltungsbeirat. Erstellung einer freiraumplanerischen Konzeption.

- b) Energetische Anforderungen:
Entwicklung eines baugebietsbezogenen Energiekonzepts mit mindestens drei Alternativen (dezentrale Versorgung über Wärmenetz, quartiersbezogene Lösungen). Ziel ist es, die Energieversorgung mit den niedrigsten CO₂-Emissionen umzusetzen.

7. Eigentümerbelange

Es ist sicherzustellen, dass dem Eigentümer der Grundstücksflächen ein angemessener Anteil an der planungsbedingten Bodenwertsteigerung verbleibt. Orientiert an zahlreichen anderen kommunalen Baulandmodellen soll mindestens 1/3 der planungsbedingten Bodenwertsteigerung beim Grundstückseigentümer verbleiben. Dies wird in der Regel durch den Verbleib von 35 % der Nettobaulandfläche beim Grundstückseigentümer gesichert.

II. Anwendungsvoraussetzungen

1.

Der Grundsatzbeschluss bezieht sich auf die Bauleitplanung für die Schaffung von Wohnbauland im gesamten Gemeindegebiet. Der Grundsatzbeschluss findet Anwendung bei Neuausweisungen von Baugebieten jeglicher Art im bisherigen Außenbereich, bei Nachverdichtungen im Plan- und/oder Innenbereich.

Auch die im vorliegenden Gesetzentwurf des Baulandmobilisierungsgesetzes vorgesehene Möglichkeit eines einfachen Bebauungsplans für die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum im Innenbereich (§ 9 Abs. 2d S. 1 Nr. 2 und 3 BauGB) soll von diesem Baulandbeschluss erfasst werden.¹

Darüber hinaus soll dieser auch bei der bauleitplanerischen Umwandlung von sog. Konversionsflächen, bei denen eine gewerbliche, industrielle oder sonstige Nutzung aufgegeben und durch eine höherwertige Wohnnutzung ersetzt wird und über der Bagatellgrenze liegt (vgl. unten Ziffer 3), Anwendung finden.

2.

Maßgeblich für Planinhalte und Vertragsgestaltung sind die mit dem konkreten Baugebiet verfolgten städtebaulichen Ziele unter Berücksichtigung der Größe, Lage und besonderen städtebaulichen Rahmenbedingungen des einzelnen Baugebiets. Dies betrifft insbesondere die Wahl der konkreten Umsetzungsform von bezahlbarem Wohnraum.

3.

Aus Gründen der Praktikabilität findet der Grundsatzbeschluss nur Anwendung bei einer im Bebauungsplan festgesetzten zusätzlichen Wohngeschossfläche von 400 m² oder mehr als acht Wohneinheiten.

¹ Vorstehende kursiv gedruckte Regelung soll nur dann Bestandteil des Baulandbeschlusses werden, wenn das Bauland Mobilisierungsgesetz mit der Neuregelung des § 9 Abs. 2d BauGB in Kraft tritt. Diese Regelung lautet auszugsweise wie folgt:

(2d) für im Zusammenhang bebaute Orteile (§34) können in einem Bebauungsplan zur Wohnraumversorgung festgesetzt werden:plan zur Wohnraumversorgung festgesetzt werden:

1.
2. Flächen, auf denen nur Gebäude errichtet werden dürfen, bei denen einzelne oder alle Wohnungen die baulichen Voraussetzungen für eine Förderung mit Mitteln des sozialen Wohnraumförderung erfüllen;
3. Flächen, auf denen nur Gebäude errichtet werden dürfen, bei denen sich ein Vorhabenträger hinsichtlich einzelner oder aller Wohnungen in einem städtebaulichen Vertrag verpflichtet, zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses geltende Förderbedingungen der sozialen Wohnraumförderung, insbesondere die Mietpreisbindung, einzuhalten, insbesondere die Mietpreisbindung, einzuhalten und die Einhaltung dieser Verpflichtung in geeigneter Weise sichergestellt wird;
4.

III. Zwischenerwerb durch die Stadt

1. Zwischenerwerbsmodell

Die Stadt erwirbt grundsätzlich 65 % der Fläche des Baugebiets. Dies bezieht den notwendigen Flächenerwerb für öffentliche Bedarfsflächen (Erschließung, Grünordnung, Infrastruktur) ein.

Der Erwerbspreis wird in der Regel auf der Grundlage eines einzuholenden Gutachtens ermittelt. Dabei ist zu berücksichtigen, dass ca. 30 % der Erwerbsfläche für öffentliche Bedarfsflächen verwendet werden, die in der Regel kostenfrei übertragen werden. Zudem ist zu berücksichtigen, dass der Erwerbsanteil der Stadt dazu dient, im Wesentlichen bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, mithin von einem geminderten Grundstückswert auszugehen ist.

2. Vertragsmodell

Sollte ein Zwischenerwerb nicht möglich sein, werden die städtebaulichen Zielsetzungen über städtebauliche Verträge mit dem Grundstückseigentümer gesichert.

IV. Planungskosten

Der planungsbegünstigte Grundstückseigentümer trägt 50 % der Planungskosten bezogen auf die gesamte überplante Fläche. Dabei wird berücksichtigt, dass der Flächenerwerb von 65 % durch die Stadt bereits die gesamten öffentlichen Bedarfsflächen umfasst, die auch erforderlich sind, um das im Eigentum des Planungsbegünstigten verbleibenden Nettobauland zu erschließen.

Die Kosten der städtebaulichen Planung umfassen insbesondere alle erforderlichen Pläne, Gutachten und Rechtsberatung einschließlich möglicher Wettbewerbsverfahren.

Eine Kostenbeteiligung für Verwaltungskosten erfolgt nicht.

Die Kostentragungspflicht für die Planungskosten ist in der Regel im Grunderwerbsvertrag zu verankern.

V.

Folgekosten für Erschließung und sonstige Infrastruktur

1. Erschließungskosten

Die planungsbegünstigten Grundstückseigentümer übernehmen für ihren Nettobaulandanteil die entstehenden Erschließungskosten. Dabei wird berücksichtigt, dass ihr Erschließungsflächenanteil bereits kostenfrei an die Stadt übertragen wurde. Kosten für Flächenerwerb fallen mithin nicht an. Regelungen zu den Erschließungskosten erfolgen, soweit keine Beitragsabrechnung erfolgt, im gesonderten städtebaulichen Vertrag vor Satzungsbeschluss.

2. Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen

Die planungsbegünstigten Grundstückseigentümer übernehmen für ihren Nettobaulandanteil die notwendigen Ausgleichsflächen und –maßnahmen. Können die Ausgleichsmaßnahmen nicht innerhalb des Plangebiets realisiert werden, bezieht sich dies auch auf den Erwerb notwendiger Flächen.

3. Weitere Folgekosten

Die Stadt behält sich vor, weitere Folgekosten für soziale Infrastruktur (Kinderbetreuung, soweit sie als Sachaufwandsträger zuständig ist) zu erheben. Die Stadt strebt die Umsetzung eines Folgekostengesamtkonzepts für die Entwicklungsflächen eines Planungshorizonts von zehn Jahren an.

VI.

Baupflicht

Die planungsbegünstigten Grundstückseigentümer haben sich in einem städtebaulichen Vertrag vor Satzungsbeschluss für den in ihrem Eigentum verbleibenden Grundstücksanteil zu verpflichten, innerhalb von maximal fünf Jahren die zugelassene Bebauung umzusetzen (Bezugsfertigkeit). Gesichert wird diese Verpflichtung durch ein Ankaufsrecht der Stadt durch Eintragung einer Auflassungsvormerkung ins Grundbuch.

Einzelheiten werden in einem städtebaulichen Vertrag geregelt. In begründeten Ausnahmefällen können Verlängerungen der Baupflicht zugelassen werden.

VII. Vertragliche Ausgestaltung

1. Städtebauliche Grundvereinbarung

Der Flächenerwerb erfolgt vor Einleitung von Planungsschritten durch einen Ankaufsvertrag. Dort werden Verpflichtungen zur Kostentragung und den städtebaulichen Eckdaten festgelegt.

In diesem Vertrag werden auch die Anforderungen an Gestaltungsqualität und energetische Anforderungen geregelt.

In Einzelfällen kann dies in einem gesonderten städtebaulichen Vorvertrag erfolgen.

2. Städtebaulicher Vertrag

In einem weiteren städtebaulichen Vertrag werden vor dem Satzungsbeschluss Regelungen zur Kostentragung für Erschließung, ökologischen Ausgleich und zur Sicherung der Baupflicht festgelegt. Der Vertragsschluss erfolgt spätestens vor Eintritt der Planreife gem. § 33 BauGB. Gegebenenfalls erfolgen weitere konkretisierende vertragliche Regelungen, etwa zur Umsetzung einer Wohnungsbindung, soweit kein Zwischenerwerb durch die Stadt erfolgt ist.

VIII. Zeitlicher Anwendungsbereich

Der Grundsatzbeschluss findet auf alle Bauleitplanungen Anwendung, für die der Gemeinderat ab dem Datum der heutigen Beschlussfassung noch keinen Aufstellungsbeschluss nach § 2 Abs. 1 BauGB gefasst hat und frühere Aufstellungsbeschlüsse auf den zu erwartenden baulandpolitischen Grundsatzbeschluss verwiesen haben.