



Die Auswirkungen der Städtebaurechtsnovelle 2017 auf die kommunalpolitische Praxis unter Berücksichtigung des sozialen Wohnungsbaus

Erfurt, 27.01.2018

10.00 – 15.30 Uhr

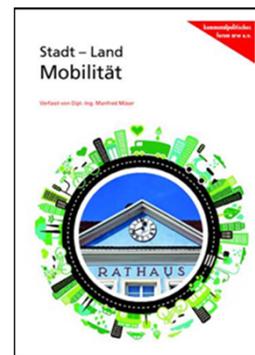
Dozent: Manfred Müser

DIE THÜRINGENGESTALTER

Kommunalpolitisches Forum Thüringen e.V.

Manfred Müser

- Dipl.-Ing. Raumplanung, TU Dortmund
- Fachdienstleiter Bauordnung und Denkmalschutz Stadt Voerde
- Stellv. Fachbereichsleiter Planung und Bauen Stadt Voerde
- Sachkundiger Bürger im Planungs- und Umweltausschuss der Stadt Hamminkeln
- Studieninstitute Niederrhein, Münster, Köln, Niederlausitz und Soest
- Fachdozent für das Kopofor NRW, Kopofor Thüringen und Kommunelinks Hessen
- Publikationen:



DIE THÜRINGENGESTALTER

Kommunalpolitisches Forum Thüringen e.V.

Inhalt des Seminars

1. Abschnitt: Das Bauleitplanverfahren im Internet

- Beteiligung im Bauleitplanverfahren
- Interaktive Beteiligung der Bürger/innen

2. Abschnitt: Das vereinfachte Bauleitplanverfahren

- Bauleitplanverfahren nach § 13 b BauGB
- Beispiele für eine Einbeziehung von Außenbereichsflächen

3. Abschnitt: Das Urbane Gebiet und seine planungsrechtlichen Folgen

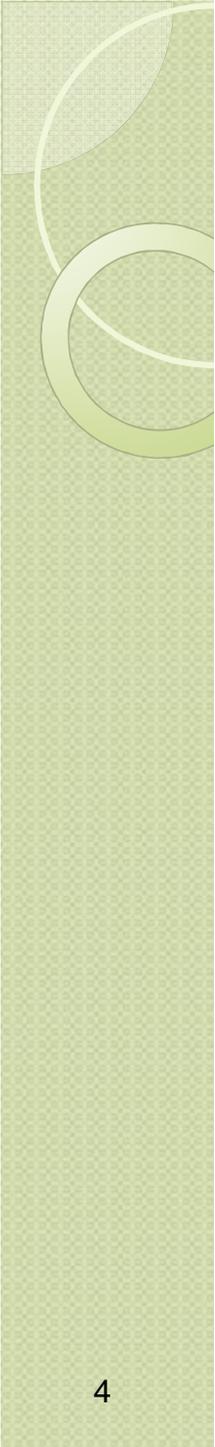
- Baugebietskategorien
- Maß der baulichen Nutzung
- Technische Anleitung Lärm
- Bildung einer Schicksalsgemeinschaft

4. Abschnitt: Planungsrechtliche Grundlage des sozialen Wohnungsbaus

- Verankerung des preiswerten Wohnraums
- Städtebaulicher Vertrag
- Beispiele für sozialen Wohnungsbau

5. Abschnitt: Die Anwendung in der kommunalen Praxis

- Sozialgerechte Bodennutzung in München
- Das Münsteraner Modell



I. Abschnitt

Das Bauleitplanverfahren im Internet

- Beteiligung im Bauleitplanverfahren
- Interaktive Beteiligung der Bürger/innen

Anpassung an EU-Recht

- Gesetz zur Anpassung des Städtebaurechts an Vorgaben der **EU-Richtlinie 2014/52/EU** (Umweltverträglichkeitsprüfung) und zur Stärkung des **neuen Zusammenlebens in der Stadt**.
- Die Richtlinie war bis zum 16. Mai 2017 in nationales Recht umzusetzen.
- Anpassungsbedarf im deutschen Recht besteht damit sowohl im allgemeinen Umweltrecht, hier insbesondere im Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung, als auch im Baugesetzbuch.
- Mit dem vorliegenden Gesetz werden die erforderlichen **Änderungen im Baugesetzbuch** vorgenommen.
- Die weitere Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im **Immissionsschutz** erfolgte in einem gesonderten Gesetz.
- Planspiel mit den Kommunen Köln, Leipzig, Bamberg, Tübingen, Sylt und Zingst im Januar 2017

Ziele der Novelle

- Erleichterung von Planung in verdichteten innerstädtischen Bereichen durch Einführung der neuen Baugebietskategorie „Urbanes Gebiet“ in die Baunutzungsverordnung.
- Parallele Anpassung der TA Lärm
- Überarbeitung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit von Ferienwohnungen und Nebenwohnungen um Rechtsunsicherheiten zu beheben und kommunale Steuerungsmöglichkeiten auszuweiten.
- Aufnahme von flankierenden Regelungen zum Immissionsschutzrecht in das Baugesetzbuch, die es ermöglichen, durch bauplanungsrechtliche Festsetzungen die Folgen von Störfällen in der Nachbarschaft von Störfallbetrieben zu vermeiden.

Das Bauleitplanverfahren im Internet

- Die Gemeinden werden verpflichtet, das Internet stärker zu nutzen.
- Die bisher vorgesehene bloße ergänzende Nutzung elektronischer Kommunikationstechnologien reicht nicht mehr aus.
- Es soll angeordnet werden, dass der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung auch in das Internet einzustellen ist.
- Zudem wird vorgesehen, dass die **öffentlich auszulegenden Unterlagen** zusätzlich im Internet zu veröffentlichen sind.
- Der Verpflichtung zur Einstellung in das Internet genügt, wenn die auszulegenden Unterlagen, etwa über das Internetportal der Gemeinde, für die Öffentlichkeit auffindbar und abrufbar sind.
- Darüber hinaus sind sie über ein zentrales Internetportal des Landes zugänglich zu machen.
- Wirksame Flächennutzungspläne und Bebauungspläne **sind** mit der zusammenfassenden Erklärung in das Internet einzustellen.
- Es wird empfohlen, dies **nicht nur** für die neu aufgestellten Bauleitpläne, sondern auch für bereits zuvor verabschiedete wirksamen Pläne vorzusehen.

Das Bauleitplanverfahren im Internet

- § 4a Absatz 4 wird wie folgt gefasst:
 - Der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 3 Absatz 2 Satz 2 auszulegenden Unterlagen sind zusätzlich in das Internet einzustellen und über ein zentrales Internetportal des Landes zugänglich zu machen. Die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange können durch Mitteilung von Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung und der Internetadresse, unter der der Inhalt der Bekanntmachung und die Unterlagen im Internet eingesehen werden können, eingeholt werden; die Mitteilung kann elektronisch übermittelt werden. In den Fällen des Satzes 2 hat die Gemeinde der Behörde oder einem sonstigen Träger öffentlicher Belange auf Verlangen den Entwurf des Bauleitplans und der Begründung in Papierform zu übermitteln.

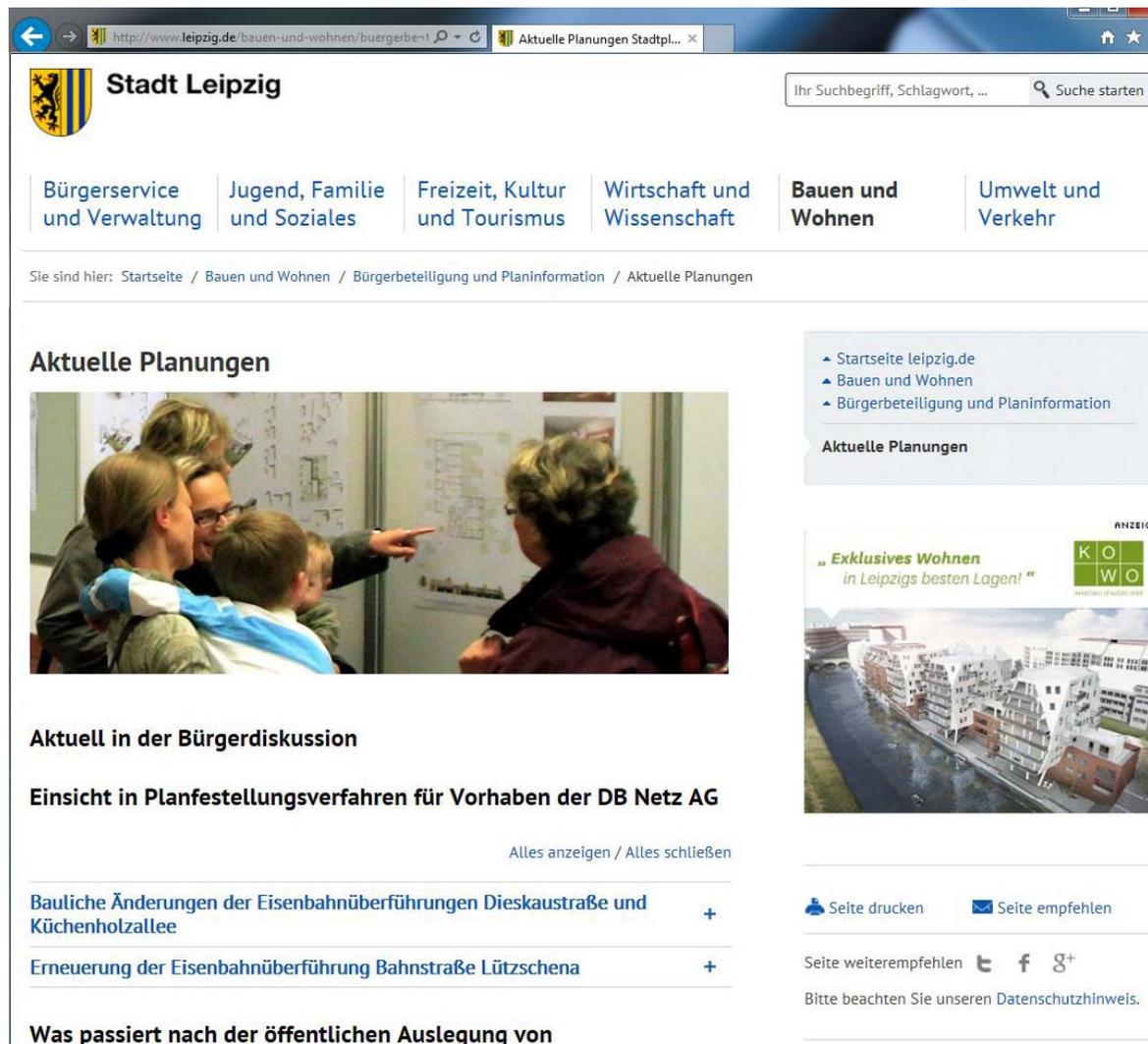
Das Bauleitplanverfahren im Internet

- § 10a Zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan; Einstellen in das Internet
 - (1) Dem in Kraft getretenen Bebauungsplan ist eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und über die Gründe, aus denen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.
 - (2) Der in Kraft getretene Bebauungsplan mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung soll ergänzend auch in das Internet eingestellt und über ein zentrales Internetportal des Landes zugänglich gemacht werden.

Beurteilung der Bauleitplanverfahren im Internet durch Planspielkommunen

- Bei den Planspielkommunen werden bereits Informationen zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in der Bauleitplanung in das Internet (städtische Homepage) eingestellt.
- Durch die Neuregelung ergibt sich die Notwendigkeit, weitere Unterlagen als bisher im Internet zur Verfügung zu stellen, was zu einem leicht erhöhten Arbeitsaufwand führt.
- Arbeitsaufwand ist beschränkt, da sich die Verpflichtungen zur Interneteinstellung allein auf die auszulegenden Unterlagen beziehen.
- Gesetz trifft keine Aussage über den Zeitpunkt und die Dauer des Einstellens und der Zugänglichmachung über ein zentrales Landesinternetportal.
- Es ist Aufgabe des TöB sicherzustellen, dass der technisch geeignete Zugang (E-Mail-Adresse) regelmäßig auf eingehende E-Mails geprüft und die Mitteilung an die richtige Stelle weitergeleitet werde.
- Diese Regelung ergibt sich aus einer entsprechenden Anwendung der Regeln zum realen Posteingang.

Beispiel Leipzig



The screenshot shows the website of the City of Leipzig, specifically the 'Aktuelle Planungen' (Current Plans) section. The page features a navigation menu with categories like 'Bürgerservice und Verwaltung', 'Jugend, Familie und Soziales', 'Freizeit, Kultur und Tourismus', 'Wirtschaft und Wissenschaft', 'Bauen und Wohnen', and 'Umwelt und Verkehr'. The main content area is titled 'Aktuelle Planungen' and includes a photo of a group of people, including a child, looking at a whiteboard with plans. Below the photo, there is a section for 'Aktuell in der Bürgerdiskussion' (Current in Citizen Discussion) with a link to 'Einsicht in Planfestellungsverfahren für Vorhaben der DB Netz AG'. A list of recent updates includes 'Bauliche Änderungen der Eisenbahnüberführungen Dieskastraße und Küchenholzallee' and 'Erneuerung der Eisenbahnüberführung Bahnstraße Lützschena'. On the right side, there is a sidebar with a search bar, a breadcrumb trail, and an advertisement for 'Exklusives Wohnen in Leipzigs besten Lagen!' featuring a modern apartment building.

Stadt Leipzig

Ihr Suchbegriff, Schlagwort, ... Suche starten

Bürgerservice und Verwaltung | Jugend, Familie und Soziales | Freizeit, Kultur und Tourismus | Wirtschaft und Wissenschaft | **Bauen und Wohnen** | Umwelt und Verkehr

Sie sind hier: Startseite / Bauen und Wohnen / Bürgerbeteiligung und Planinformation / Aktuelle Planungen

Aktuelle Planungen



▶ Startseite leipzig.de
▶ Bauen und Wohnen
▶ Bürgerbeteiligung und Planinformation

Aktuelle Planungen

ANZEIGE

„Exklusives Wohnen in Leipzigs besten Lagen!“

Seite drucken | Seite empfehlen

Seite weiterempfehlen | t | f | g+

Bitte beachten Sie unseren Datenschutzhinweis.

Was passiert nach der öffentlichen Auslegung von

Beispiel Tübingen

The screenshot displays the website for Tübingen, Universitätsstadt. The main content area is titled 'Beteiligung bei Bebauungsplänen'. The text explains that a development plan (Bebauungsplan) determines what can be built on individual plots. It states that plans are created when new residential areas or additional building possibilities are needed, or when development and usage goals change. It mentions that four steps are required for a plan to be legally binding, and that the city administration provides a brochure and PDF for the process.

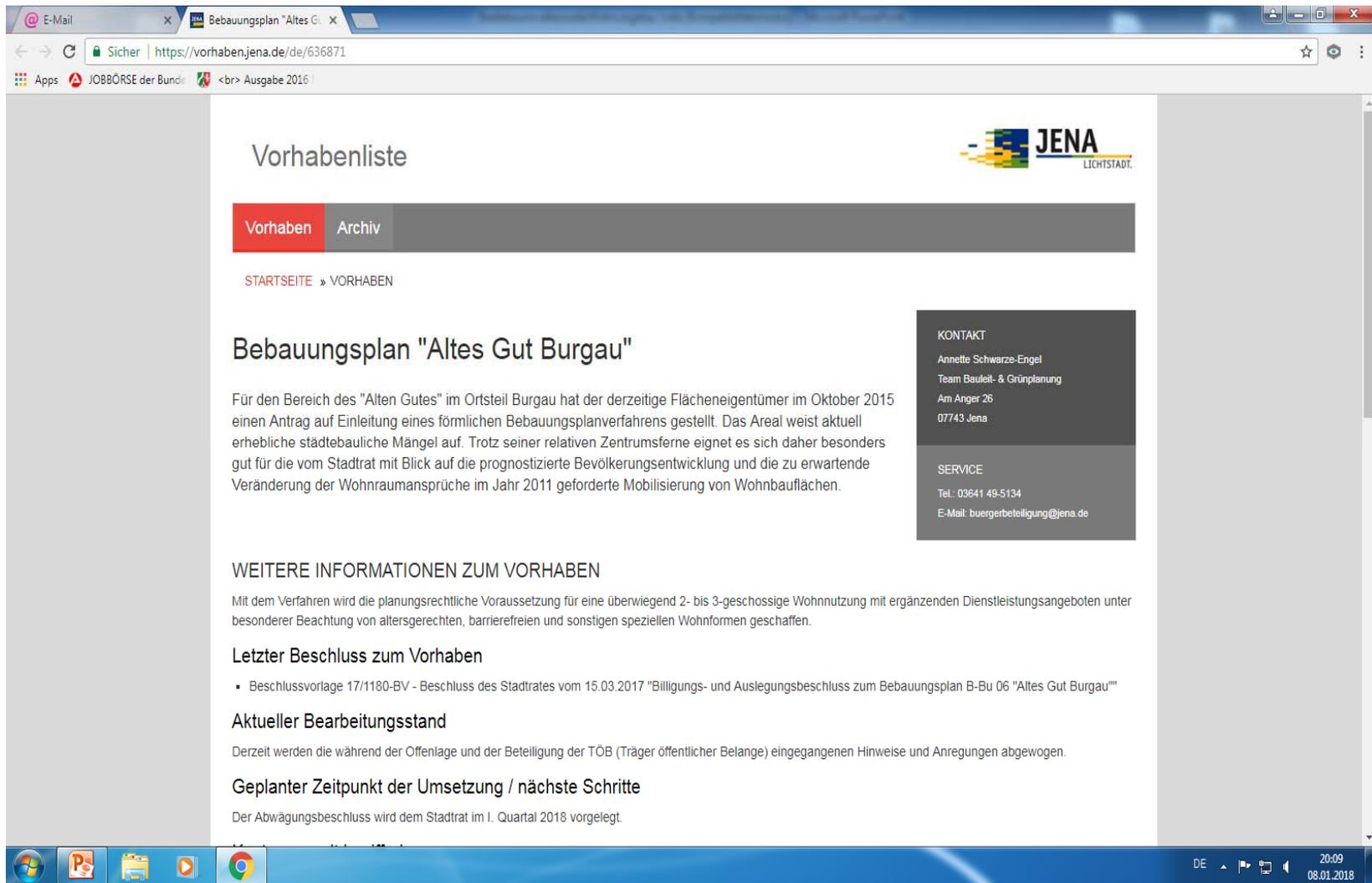
Übrigens: Die Bebauungspläne und den Flächennutzungsplan gibt es jetzt auch [online](#).

Below the text, there are three dropdown menus:

- Das Bebauungsplanverfahren in einer kurzen Übersicht
- Aktuelle Beteiligungsverfahren
- Abgeschlossene Beteiligungsverfahren

The footer contains links for 'Datenschutz', 'Impressum', and 'Amtliche Bekanntmachungen', along with a 'Seitenanfang' button.

Informationen zu Bebauungsplänen Jena



The screenshot shows a web browser window with the URL <https://vorhaben.jena.de/de/636871>. The page title is 'Vorbauungsplan "Altes Gut Burgau"'. The page content includes a navigation bar with 'Vorbauungen' and 'Archiv' tabs, a breadcrumb trail 'STARTSEITE » VORHAUBEN', and a main heading 'Bebauungsplan "Altes Gut Burgau"'. The main text describes the planning process for the 'Altes Gutes' area in Burgau, mentioning an application in October 2015 and the need for mobilization of living space. A 'KONTAKT' sidebar provides contact information for Annette Schwarze-Engel, and a 'SERVICE' sidebar provides a phone number and email address. The page also includes sections for 'WEITERE INFORMATIONEN ZUM VORHAUBEN', 'Letzter Beschluss zum Vorhaben', 'Aktueller Bearbeitungsstand', and 'Geplanter Zeitpunkt der Umsetzung / nächste Schritte'. The browser's taskbar at the bottom shows the Windows logo, several application icons, and the system tray with the date 08.01.2018 and time 20:09.

Vorbauungenliste

Vorbauungen Archiv

STARTSEITE » VORHAUBEN

Bebauungsplan "Altes Gut Burgau"

Für den Bereich des "Alten Gutes" im Ortsteil Burgau hat der derzeitige Flächeneigentümer im Oktober 2015 einen Antrag auf Einleitung eines förmlichen Bebauungsplanverfahrens gestellt. Das Areal weist aktuell erhebliche städtebauliche Mängel auf. Trotz seiner relativen Zentrumsferne eignet es sich daher besonders gut für die vom Stadtrat mit Blick auf die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung und die zu erwartende Veränderung der Wohnraumsprüche im Jahr 2011 geforderte Mobilisierung von Wohnbauflächen.

KONTAKT
Annette Schwarze-Engel
Team Bauleit- & Grünplanung
Am Anger 26
07743 Jena

SERVICE
Tel.: 03641 49-5134
E-Mail: buergerbeteiligung@jena.de

WEITERE INFORMATIONEN ZUM VORHAUBEN

Mit dem Verfahren wird die planungsrechtliche Voraussetzung für eine überwiegend 2- bis 3-geschossige Wohnnutzung mit ergänzenden Dienstleistungsangeboten unter besonderer Beachtung von altersgerechten, barrierefreien und sonstigen speziellen Wohnformen geschaffen.

Letzter Beschluss zum Vorhaben

- Beschlussvorlage 17/1180-BV - Beschluss des Stadtrates vom 15.03.2017 "Billigungs- und Auslegungsbeschluss zum Bebauungsplan B-Bu 06 "Altes Gut Burgau"

Aktueller Bearbeitungsstand

Derzeit werden die während der Offenlage und der Beteiligung der TÖB (Träger öffentlicher Belange) eingegangenen Hinweise und Anregungen abgewogen.

Geplanter Zeitpunkt der Umsetzung / nächste Schritte

Der Abwägungsbeschluss wird dem Stadtrat im I. Quartal 2018 vorgelegt.

Informationen zu Bebauungsplänen Jena

Geplanter Zeitpunkt der Umsetzung / nächste Schritte
Der Abwägungsbeschluss wird dem Stadtrat im I. Quartal 2018 vorgelegt.

Kosten soweit bezifferbar
Die Kosten der Planung werden vom Vorhabenträger getragen.

Betroffenes Gebiet
Burgau

Schwerpunktmäßig betroffene Themen
Bauen / Wohnen
Soziales / Senioren
Stadtentwicklung / Stadtplanung
Wirtschaft / Arbeit

Bürgerbeteiligung
Formell: Ja.
Die Beteiligung erfolgt im Zuge des Planverfahrens gem. BauGB.
Informell: Nein.

Aktualisierungsdatum
08.12.2017

Versionsnummer
1.5

Ihre Hinweise zum Vorhaben
→ [Hinweis einreichen](#)

LINKS
→ [BV - Billigungs- und Auslegungsbeschluss](#)
→ [BV - Einleitungsbeschluss zum Bebauungsplan](#)
→ [BV - Städtebaulicher Vertrag](#)

Informationen zu Bebauungsplänen Jena

The screenshot shows a web browser window with the following elements:

- Browser Tabs:** E-Mail, Ihre Hinweise zum Vorha..., Bebauungsplan "Altes G...
- Address Bar:** https://vorhaben.jena.de/de/hinweise_vorhaben/699315?_id=636871
- Page Title:** Ihre Hinweise zum Vorhaben
- Form Fields:**
 - Titel:** Text input containing "Bebauungsplan 'Altes Gut Burgau'"
 - Vorname:** Text input containing "Vorname"
 - Nachname:** Text input containing "Nachname"
 - E-Mail*:** Text input containing "E-Mail"
 - Nachricht*:** Text area containing "Nachricht"
- Sicherheitsabfrage:** A reCAPTCHA checkbox with the text "Ich bin kein Roboter." and a small reCAPTCHA logo. Below it, the text "Datenschutzerklärung - Nutzungsbedingungen" is visible.
- Buttons:** A "Senden" button with a paper plane icon.
- Taskbar:** Windows taskbar with icons for Start, Internet Explorer, File Explorer, and Chrome. The system tray shows the date "08.01.2018" and time "20:06".

Bauleitplanverfahren im Internet der Stadt Neukirchen-Vluyn

Beteiligungen an Bauleitplanverfahren

www.neukirchen-vluyn.de/de/inhalt/beteiligungen-an-bauleitplanverfahren/&nid1=47870

Suche: [suchen] Kontakt Impressum A A A

STADT UND RATHAUS
FREIZEIT UND TOURISMUS
KULTUR UND BILDUNG
FAMILIE UND GENERATIONEN
PLANEN BAUEN WOHNEN
WIRTSCHAFT
STADTMARKETING & VERANSTALTUNGEN
KLIMASCHUTZ UND UMWELT

■ Beteiligungen an Bauleitplanverfahren **Stadtplanung und Statistik**
Bauen Tiefbau und Grünflächen Abfallentsorgung
Baubetriebshof Aktuelle Pläne Niederberg

Beteiligungen an Bauleitplanverfahren

Für die Aufstellung bzw. Änderung eines Bebauungsplanes (BP) oder des Flächennutzungsplanes (FNP) ist ein Verfahren durchzuführen.

Dieses Bauleitplanverfahren lässt sich für die Öffentlichkeitsbeteiligung in zwei Stufen gliedern. In der frühzeitigen Beteiligung werden die Behörden und die Bürger über die Entwicklungsziele bzw. Planungsabsichten in eher grundsätzlicher Form unterrichtet. Der nächste Verfahrensschritt ist die öffentliche Auslegung. Mit ihr wird der Öffentlichkeit und den Behörden zum zweiten Mal die Gelegenheit gegeben, Anregungen in das Verfahren einzubringen.

Mit dem Beteiligungsformular haben Sie die Möglichkeit, Anregungen und Stellungnahmen zu Bauleitplanverfahren abzugeben.

Bitte beachten Sie hierzu auch die Informationen zum Verfahrensablauf. Ein Diagramm zum **Verfahrensablauf** können Sie sich hier ansehen.

Termine zur Anhörung der Öffentlichkeit siehe Startseite.

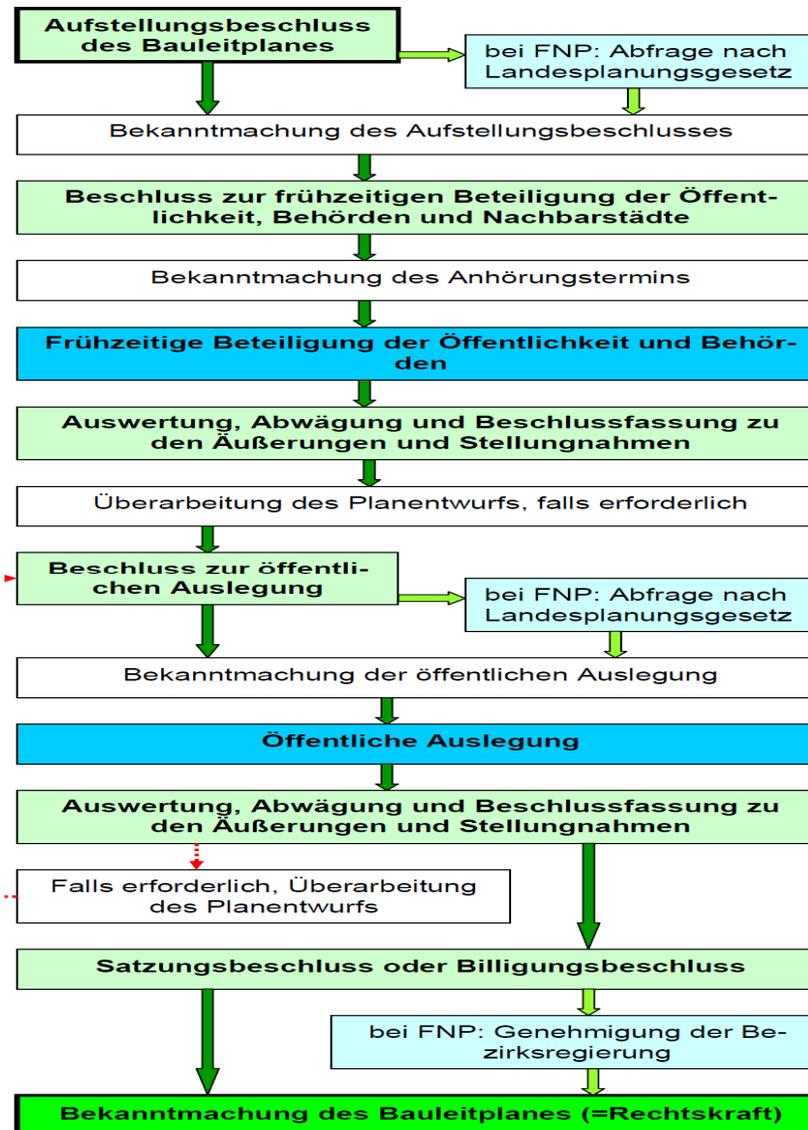
Formulare

- Beteiligungsformular im Bauleitplanverfahren

Aktuelle Beteiligungen
Durchgeführte Beteiligungen
Satzungsbeschlüsse und Genehmigungen der Flächennutzungspläne
Stadtplan

19:31
20.03.2017

Bauleitplanverfahren im Internet der Stadt Neukirchen-Vluyn



Beurteilung der Landesportale durch Planspielkommunen

- Teilweise existieren Landesportale, die aber dem Gesetz derzeit noch nicht entsprechen, was jedoch nach einigen Anpassungen möglich gemacht werden könnte.
 - Landesportal Bürgerbeteiligung Sachsen“
(Link: <https://www.-buergerbeteiligung.sachsen.de/>)
 - Bayern zentrales Internetportal
(Link: <https://www.geoportal.-bayern.de/bauleitplanungauskunft>)
 - In NRW befindet sich ein zentrales Internetportal des Landes unter der Überschrift „Kommunale Geodaten in NRW“ im Aufbau.

2. Abschnitt

Das vereinfachte Bauleitplanverfahren

- Bauleitplanverfahren nach § 13 b BauGB
- Beispiele für eine Einbeziehung von Außenbereichsflächen

Nachverdichtung

- Zur Erleichterung des Wohnungsbaus soll im nicht beplanten Innenbereich bei Nutzungsänderungen baulicher Anlagen zu Wohnzwecken vom Erfordernis des Einfügens abgesehen werden können.
- Diese Regelungen sollen durch ein vereinfachtes Verfahren die städtebauliche Nachverdichtung weiter fördern.
- Befristet bis zum 31.12.2019 sollen Bebauungspläne mit einer Grundfläche von weniger als 10.000 Quadratmetern, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird und die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen, im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden können.
- Der Plan kann sich sowohl an nicht beplante Innenbereiche nach § 34 BauGB als auch im Bebauungsplan ausgewiesene Innenbereiche nach § 30 BauGB anschließen.

Novellierung § 34 (3a) Nr. I BauGB

- Ausdehnung des Anwendungsbereiches
 - Vom Erfordernis des **Einfügens** in die Eigenart der näheren Umgebung nach Absatz 1 Satz 1 **kann im Einzelfall abgewichen werden**, wenn die Abweichung einem der nachfolgend genannten Vorhaben dient:
 1. der Erweiterung, Änderung, Nutzungsänderung oder Erneuerung eines zulässigerweise errichteten Gewerbe- oder Handwerksbetriebs,
 2. der Erweiterung, Änderung oder Erneuerung eines zulässigerweise errichteten, Wohnzwecken dienenden Gebäudes oder
 3. der **Nutzungsänderung** einer zulässigerweise errichteten baulichen Anlage zu Wohnzwecken, **einschließlich einer erforderlichen Änderung oder Erneuerung.**
 - Nutzungsänderungen werden flexibler
 - Einrichtungen des Gemeinbedarfs (z.B. Schulen) können nun auch für Wohnzwecke genutzt werden

Vereinfachtes Verfahren (§ 13 BauGB)

- Voraussetzung:
 - Grundzüge der Planung werden nicht berührt.
- Zeitvorteile:
 - Keine frühzeitige Unterrichtung oder Erörterung
 - Betroffene Öffentlichkeit erhält Gelegenheit zur Stellungnahme in angemessener Frist.
 - Die berührten Träger öffentlicher Belange erhalten Gelegenheit zur Stellungnahme in angemessener Frist.
 - Auf Umweltprüfung wird verzichtet.

Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21.12.2006

- **Bebauungspläne in der Innenentwicklung**
 - Beschleunigtes Planverfahren nach § 13a BauGB für Bebauungspläne:
 - Bei Wiedernutzbarmachung von Flächen
 - Nachverdichtung
 - Bei anderen Maßnahmen der Innenentwicklung
 - Dies gilt auch bei Änderungen bestehender Bebauungspläne.

Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21.12.2006

- Flächenmäßige Schranken des vereinfachten Verfahrens
 - Plangebiet der Innenentwicklung < 20.000 qm Grundfläche, immer vereinfachtes Verfahren
 - Plangebiet der Innenentwicklung 20.000 – 70.000 qm Grundfläche, überschlägige Ermittlung der Umweltauswirkungen, erst dann vereinfachtes Verfahren
 - Die zulässige Grundfläche ergibt sich aus § 19 (2) BauNVO, also ohne Verkehrsflächen.
- Entlastung des Verfahrens
 - Beschleunigung plus Entlastung, da ein vom FNP abweichender Bebauungsplan auch ohne Parallelverfahren Rechtskraft erlangen kann.
 - Der FNP ist im Zuge der Berichtigung nachträglich anzupassen.

Flüchtlingsnovelle November 2014/15

- Gesetz über Maßnahmen im Bauplanungsrecht zur Erleichterung der Unterbringung von Flüchtlingen vom 20.11.2014:
 - Änderung des § 1 (6) Nr. 13 BauGB: Die Belange von Flüchtlingen und ihre Unterkünfte sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen.
 - Änderung des § 31 (2) Nr. 1 BauGB: Die Unterbringung von Flüchtlingen gehört zu den Belangen des Allgemeinwohls, so dass hiermit Befreiungen begründet werden können.
- Befristet bis zum 31.12.2019 gilt:
 - Unterkünfte für Flüchtlinge können im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB auch zugelassen werden, wenn sie sich **nicht** in die nähere Umgebung einfügen (**§ 246 (8) BauGB**).
 - Unterkünfte für Flüchtlinge können im Außenbereich nach § 35 BauGB unter bestimmten Voraussetzungen als begünstigtes Vorhaben zugelassen werden (**§ 246 (9) BauGB**).
 - Mobile Unterkünfte für Flüchtlinge im Außenbereich für längstens 3 Jahre (**§ 246 (13) BauGB**)

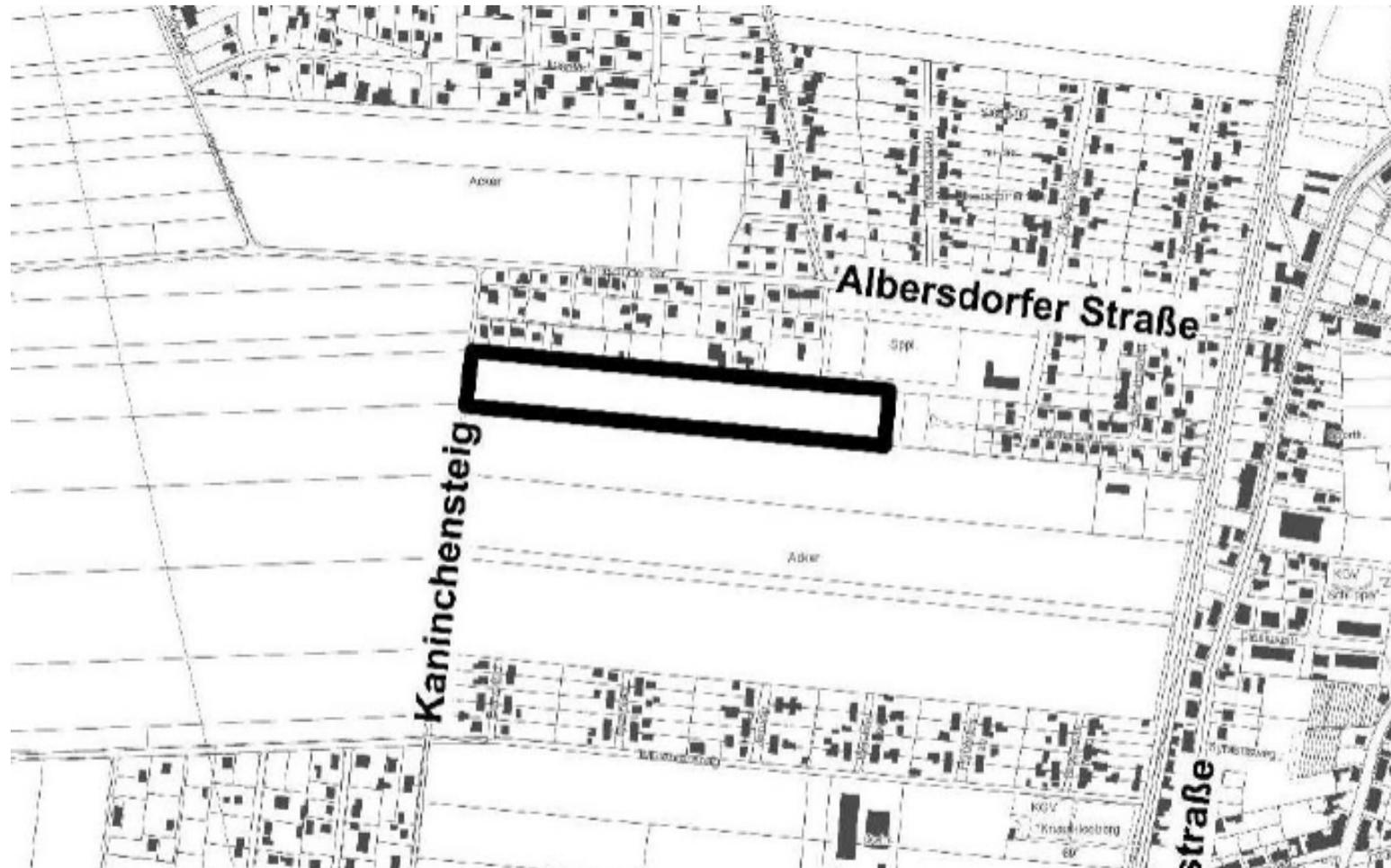
Einbeziehung von Außenbereichsflächen ins vereinfachte Verfahren

- Befristet bis zum 31.12.2019 sollen Bebauungspläne mit einer Grundfläche von weniger als 10.000 qm, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen, im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden können (§ 13b BauGB).
- Unter den genannten Bedingungen sind nun Bebauungspläne im beschleunigten Verfahren zulässig, d.h.
 - ohne Umweltprüfung,
 - ohne Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung und
 - ohne Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.
- Sie können isoliert oder auch im Zusammenhang mit einem Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt werden.
- Fristen:
 - Aufstellungsverfahren für entsprechende Bebauungspläne ist bis zum 31. Dezember 2019 förmlich einzuleiten.
 - Satzungsbeschluss ist bis zum 31. Dezember 2021 zu fassen.

Bewertung der Einbeziehung von Außenbereichsflächen ins vereinfachte Verfahren durch Planspielkommunen

- Die befristete Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren gemäß des geplanten § 13b BauGB wird in ihrer Wirkung kritisch bewertet, da sie im Widerspruch zum grundsätzlichen planerischen Ziel der „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ steht und Ausgleichserfordernisse auch auf Flächen entfallen, auf denen noch nie ein baulicher Eingriff stattgefunden hat.
- Der Anwendungsbereich wird deshalb als zu weitgehend erachtet.
- Es wird nicht deutlich, ob auch mit dem Wohnen im Zusammenhang stehende weitere Nutzungen wie z.B. Kindertagesstätten erfasst sind.
- Die Planspielkommunen gehen von einer geringen Praxisrelevanz aus.
- Je nach politischen Tendenzen und herrschender Planungskultur in den Gemeinden sei eine Schwächung der Innenentwicklung durch § 13 b BauGB nicht auszuschließen.

Beispiel Leipzig



Beispiel Köln



Potentielle Allgemeine Siedlungsbereiche Bochum

ASB -Nr.	Bezeichnung	Flächengröße (ha)		Eigentümer									
		brutto	Brache		Zeit- schiene	Kosten	Umwelt	Restrikt.	öPNV	Infra- struktur	Gewerbe	Gesamt	
2-1	Bahntrasse Günnigfeld	5,7	5,7	Großeigentümer									
2-2	Watermanns Weg	1,9	1,9	Privat (1)									
2-3	Berliner Straße	2,1	2,1	Privat (1)									
2-4	Dr.-Eduard-Schulte-Straße	2,4		Privat (1)									
2-5	Westenfelder Str. (Ost)	6,2		Privat (1)									
2-6	Varenholzstraße	5,5		Privat (1)									
3-1	D.-Benking-Str. (Ost)	4,1		Privat (2)									
3-2	Sodinger Straße	6,7		Stadt/ Großeigentümer									
3-3	Grüner Weg (Ost)	3,3		Stadt									
4-1	Sudbeckenpfad	5,9		Stadt/ Großeigentümer									
4-2	Im Meerland	7,5		Großeigentümer/ Private (10)									
4-3	Umgehung Somborn Ost	7,6		Stadt									
4-4	Bahntrasse Langendreer	3,7	3,7	Großeigentümer									
4-5	Jägerquartier*	2,8		Privat									
4-6	Deponie Weber*	14,8		Privat (5)									
5-1	Baumhofstraße	4,6		Stadt/ Private (3)									
5-2	In der Hei/ Kemnader Str.	3,7		Stadt/ Großeigentümer									
6-1	Karl-Arnold-Straße	4,7		Privat (1)/ Großeigent. (2)									
6-2	Munscheider Str./ In der Rott	2,7		Private (3)									

Munscheider Straße



Munscheider Straße

Bezirk: Südwest/ Wattenscheid		Flächengröße: 2,7 ha / 1,9 ha (brutto / netto)			
Eigentum:	<input type="checkbox"/> Stadt <input type="checkbox"/> Großeigentümer	<input type="checkbox"/> städtische Gesellschaft <input checked="" type="checkbox"/> privat	<input type="checkbox"/> öffentlich Anzahl: 3		
Realnutzung:	<input type="checkbox"/> Brachfläche <input type="checkbox"/> Gebäudebestand	<input type="checkbox"/> Grünfläche <input type="checkbox"/> Kleingärten / Grabeland	<input checked="" type="checkbox"/> Landwirtschaft <input type="checkbox"/> Ausgleichsmaßnahmen		
RFNP:	<input type="checkbox"/> Siedlungsraum (GIB/ASB)	<input checked="" type="checkbox"/> Freiraum (AFAB)	<input type="checkbox"/> Regionale Grünzüge		
Landschaftsplan:	<input type="checkbox"/> Naturschutzgebiet	<input checked="" type="checkbox"/> Landschaftsschutzgebiet (Entwicklungsziele im LP)	<input type="checkbox"/> Naturdenkmal / LB		
ÖPNV-Anschluss:	<input type="checkbox"/> Fern-/Regionalverkehr	<input type="checkbox"/> Stadtbahn	<input checked="" type="checkbox"/> Bus		
Infrastruktur:	<input type="checkbox"/> Einzelhandel	<input checked="" type="checkbox"/> Soziale Infrastruktur			
Restriktionen:	<input type="checkbox"/> Altlasten	<input checked="" type="checkbox"/> Immissionen: Munscheider Damm	Weitere: Altbergbau (?)		
Nutzungskonflikte:	<input type="checkbox"/> mit Gewerbe	<input checked="" type="checkbox"/> mit Freiraum	<input checked="" type="checkbox"/> Klimafunktionen <input checked="" type="checkbox"/> bes. schutzw. Böden		
Mobilisierungsaspekte:	Potenziell mittelfristig verfügbar (5-15 Jahre)		Mittlerer Kostenaufwand		
Pro:	Mögl. Entwicklung im Verbund mit benachbarten Wohnbauf.				
Contra:	Immissionen	Zu klären: Altbergbau			
Teileinschätzungen:	Umweltbelange	Restriktionen	ÖPNV	Infrastruktur	Konflikt mit GE
Gesamteinschätzung:	bedingt geeignet				

Varenholzstraße



Varenholzstraße

Bezirk: Wattenscheid		Flächengröße: 5,5 ha / 3,9 ha (brutto / netto)			
Eigentum:	<input type="checkbox"/> Stadt <input type="checkbox"/> Großeigentümer	<input type="checkbox"/> städtische Gesellschaft <input checked="" type="checkbox"/> privat	<input type="checkbox"/> öffentlich <i>Anzahl: 1</i>		
Realnutzung:	<input type="checkbox"/> Brachfläche <input type="checkbox"/> Gebäudebestand	<input checked="" type="checkbox"/> Grünfläche <input type="checkbox"/> Kleingärten / Grabeland	<input type="checkbox"/> Landwirtschaft <input type="checkbox"/> Ausgleichsmaßnahmen		
RFNP:	<input type="checkbox"/> Siedlungsraum (GIB/ASB)	<input checked="" type="checkbox"/> Freiraum (AFAB)	<input type="checkbox"/> Regionale Grünzüge		
Landschaftsplan:	<input type="checkbox"/> Naturschutzgebiet	<input checked="" type="checkbox"/> Landschaftsschutzgebiet	<input type="checkbox"/> Naturdenkmal / LB		
ÖPNV-Anschluss:	<input type="checkbox"/> Fern-/Regionalverkehr	<input type="checkbox"/> Stadtbahn	<input checked="" type="checkbox"/> Bus		
Infrastruktur:	<input type="checkbox"/> Einzelhandel	<input type="checkbox"/> Soziale Infrastruktur			
Restriktionen:	<input type="checkbox"/> Altlasten	<input checked="" type="checkbox"/> Immissionen: Bolzplatz	<i>Weitere:</i> Angrenz. Siedlungsbereich nicht im Regionalplan Ruhr		
Nutzungskonflikte:	<input type="checkbox"/> mit Gewerbe	<input checked="" type="checkbox"/> mit Freiraum	<input checked="" type="checkbox"/> Klimafunktionen	<input checked="" type="checkbox"/> bes. schutzw. Böden	
Mobilisierungsaspekte:	Potenziell mittelfristig verfügbar (5-15 Jahre)		Eher geringer Kostenaufwand		
Pro:	Vglw. immissionsarmer Standort				
Contra:	Periphere Lage	Angrenz. Siedlungsbereich nicht im Regionalplan Ruhr!			
Teileinschätzungen:	Umweltbelange	Restriktionen	ÖPNV	Infrastruktur	Konflikt mit GE
Gesamteinschätzung:	Bedingt geeignet				

Achtung: Aufnahme von Varenholt in den Regionalplan Ruhr erforderlich (aktuell: keine Aufnahme)

Sodinger Straße



Sodinger Straße

Bezirk: Nord		Flächengröße: 6,7 ha / 4,7 ha (brutto / netto)			
Eigentum:	<input checked="" type="checkbox"/> Stadt <input checked="" type="checkbox"/> Großeigentümer	<input type="checkbox"/> städtische Gesellschaft <input type="checkbox"/> privat	<input type="checkbox"/> öffentlich <i>Anzahl: 2</i>		
Realnutzung:	<input type="checkbox"/> Brachfläche <input type="checkbox"/> Gebäudebestand	<input type="checkbox"/> Grünfläche <input type="checkbox"/> Kleingärten / Grabeland	<input checked="" type="checkbox"/> Landwirtschaft <input type="checkbox"/> Ausgleichsmaßnahmen		
RFNP:	<input type="checkbox"/> Siedlungsraum (GIB/ASB)	<input checked="" type="checkbox"/> Freiraum (AFAB)	<input type="checkbox"/> Regionale Grünzüge		
Landschaftsplan:	<input type="checkbox"/> Naturschutzgebiet	<input checked="" type="checkbox"/> Landschaftsschutzgebiet <i>(temporär)</i>	<input type="checkbox"/> Naturdenkmal / LB		
ÖPNV-Anschluss:	<input type="checkbox"/> Fern-/Regionalverkehr	<input checked="" type="checkbox"/> Stadtbahn	<input checked="" type="checkbox"/> Bus		
Infrastruktur:	<input checked="" type="checkbox"/> Einzelhandel	<input checked="" type="checkbox"/> Soziale Infrastruktur			
Restriktionen:	<input type="checkbox"/> Altlasten	<input checked="" type="checkbox"/> Immissionen: Sportplätze, Schweinezucht (Geruch)		<i>Weitere: Topographie</i>	
Nutzungskonflikte:	<input type="checkbox"/> mit Gewerbe	<input checked="" type="checkbox"/> mit Freiraum	<input checked="" type="checkbox"/> Klimafunktionen	<input checked="" type="checkbox"/> bes. schutzw. Böden	
Mobilisierungsaspekte:	Potenziell mittelfristig verfügbar (5-15 Jahre)		Eher geringer Kostenaufwand		
Pro:	Potenzielle Stärkung des Stadtteilzentrums Gerthe				
Contra:	Topographie tlw. problematisch		Immissionen (insb. Geruch)		
Teileinschätzungen:	Umweltbelange	Restriktionen	ÖPNV	Infrastruktur	Konflikt mit GE
Gesamteinschätzung:	bedingt geeignet				

3. Abschnitt

Das Urbane Gebiet und seine planungsrechtlichen Folgen

- Baugebietskategorien
- Maß der baulichen Nutzung
- Technische Anleitung Lärm
- Bildung einer Schicksalsgemeinschaft

Warum eine neue Baugebietskategorie?

- Das urbane Gebiet entspricht den Vorstellungen der "Leipzig-Charta", also der funktionsgemischten nachhaltigen europäischen Stadt.
- Das neue Gebiet bietet mehr Flexibilität bei der Mischung der einzelnen Nutzungsarten: Es wird ausdrücklich geregelt, dass die Nutzungsmischung nicht gleichgewichtig sein muss.
- Ferner erhalten die Kommunen differenzierte Festsetzungsmöglichkeiten, z. B. hinsichtlich eines Anteils der zulässigen Geschossfläche, der in Gebäuden für Wohnungen oder für gewerbliche Nutzungen zu verwenden ist.
- Schaffung von mehr Wohnraum wird durch höhere Obergrenzen beim Maß der baulichen Nutzung erleichtert, da in urbanen Gebieten auf der gleichen Flächengröße mehr Wohneinheiten als im Mischgebiet geschaffen werden können.
- In geeigneten Fallgestaltungen können Kommunen bestehende Gebiete – ggf. mit einem Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren - in "urbane Gebiete" umplanen, um die Schaffung von mehr Wohneinheiten zu ermöglichen.

Zielsetzung „Urbanes Gebiet“

- Neue Baugebietskategorie soll einen Beitrag leisten, die Flächenneuanspruchnahme (Siedlungs- und Verkehrsflächen) auf 30 ha pro Tag zu reduzieren.
- Die Nachverdichtung gerade von Innenstadtlagen und die Umnutzung ehemaliger Gewerbe- und Industriebereiche begleitet von einer Durchmischung mit Wohnnutzungen birgt ein erhebliches Konfliktpotenzial.
- Hier soll vor allem den planenden Städten ein größerer städtebaulicher Handlungsspielraum gegeben werden, ohne dabei das grundsätzlich hohe Lärmschutzniveau zu vernachlässigen.
- Das Urbane Gebiet ist dabei für die Fortentwicklung eines nutzungsgemischten Bestandes, nicht für Neuplanungen gedacht.
- In innerstädtischen Gebieten soll die Möglichkeit gestärkt werden, durch entsprechende Planungen die nutzungsgemischte Stadt der kurzen Wege zu verwirklichen.

Bisherige Denkweise

- Umnutzung von land- oder forstwirtschaftlichen Flächen ist nachvollziehbar zu begründen.
- Abweichung nur möglich, wenn Begründung vorgelegt wird mit:
 - Ermittlung von Innenentwicklungspotentialen
 - Brachflächen,
 - Gebäudeleerstände
 - Baulücken
 - Nachverdichtungspotentiale auf Grundstücken
 - Einsatz und Pflege von Flächenkatastern
 - Ermittlung des Neubaubedarfs auf Grundlage von Prognosen der Bevölkerung und Wirtschaftsentwicklung

Mischgebiet

- Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben.
- Zulässig sind:
 - Wohngebäude,
 - Geschäfts- und Bürogebäude,
 - Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Beherbergungsbetriebe,
 - sonstige Gewerbebetriebe,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
 - Gartenbaubetriebe,
 - Tankstellen
 - Vergnügungsstätten (bis 100qm Nutzfläche)
- Ausnahmen:
 - Vergnügungsstätten (über 100qm Nutzfläche)

Kerngebiet

- Kerngebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie zentralen Einrichtungen von Wirtschaft, Kultur, Verkehr.
- Zulässig sind:
 - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
 - Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Beherbergungsbetriebe und Vergnügungsstätten,
 - sonstige und nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
 - Tankstellen mit Großgaragen
 - Betriebsleiterwohnungen
 - sonstige Wohnungen nach Maßgabe des BPL
- Ausnahmen:
 - Tankstellen, die nicht unter Nr. 5 fallen
 - Wohnungen, die nicht unter Nr. 6 und 7 fallen

Gewerbegebiet

- Gewerbegebiete dienen der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.
- Zulässig sind:
 - Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
 - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
 - Tankstellen
 - Anlagen für sportliche Zwecke
- Ausnahmen:
 - Betriebsleiterwohnungen
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche Zwecke,
 - Vergnügungsstätten (bis 100 qm)

Neu: Baugebietskategorie „Urbanes Gebiet“

- Das Urbane Gebiet dient nach § 6a BauNVO dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören.
- Zulässig sind:
 - Wohngebäude,
 - Geschäfts- und Bürogebäude,
 - Einzelhandelsbetriebe,
 - Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - sonstige Gewerbebetriebe
 - Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Ausnahmsweise können zugelassen werden:
 - Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur im Kerngebieten allgemein zulässig sind
 - Tankstellen

Neu: Baugebietskategorie „Urbanes Gebiet“

- Für urbane Gebiete oder Teile solcher Gebiete kann festgesetzt werden, dass in Gebäuden:
 - im Erdgeschoss an der Straßenseite eine Wohnnutzung nicht oder nur ausnahmsweise zulässig ist,
 - oberhalb eines im Bebauungsplan bestimmte Geschosses nur Wohnungen zulässig sind,
 - ein im Bebauungsplan bestimmter Anteil der zulässigen Geschossfläche oder eine im Bebauungsplan bestimmte Größe der Geschossfläche für gewerbliche Nutzungen zu verwenden ist
- An der Schnittstelle von Städtebaurecht und Immissionsschutzrecht soll den Kommunen zur Erleichterung des Bauens in stark verdichteten städtischen Gebieten mehr Flexibilität eingeräumt werden, ohne dabei das grundsätzlich hohe Lärmschutzniveau zu verlassen.
- Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein.

Beurteilung der Baugebietskategorie Urbanes Gebiet Planspielkommunen

- Die generelle und nicht nur ausnahmsweise Zulässigkeit von reinen Wohngebäuden und straßenseitigen Erdgeschosswohnungen wird im Zusammenspiel mit den Festsetzungsmöglichkeiten nach Absatz 4 Nr. 1 und 2 als praktikabel bewertet.
- Die Festsetzung eines urbanen Gebiets mit seiner gewünschten Mischung verschiedener, auch lärmempfindlicher Nutzungen gibt Anlass dazu, sich im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung mit der Frage der Aufstellung eines solchen Konzepts auch mit der Festsetzung zusätzlicher **passiver Schallschutzmaßnahmen** auseinander zu setzen.
- Der Nutzungskatalog des urbanen Gebiets entspricht den zentralen Lagen der real existierenden Bedürfnissen der Praxis.
- städtebaulich erwünschte Funktionsunterlagerung der Wohnnutzung wird durch § 6a Abs. 4 BauNVO erleichtert.
- Die Feindifferenzierung nach § 6a Abs. 4 BauNVO ermöglicht den Erhalt oder die Förderung von Wohnnutzung in einem festgesetzten Umfang und trägt damit zum Erhalt der Nutzungsvielfalt.

Tabelle Maß der baulichen Nutzung

	1	2	3	4
	Baugebiet	Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächen- zahl (GFZ)	Baumassenzahl (BMZ)
in	Kleinsiedlungsgebieten (WS)	0,2	0,4	-
in	reinen Wohngebieten (WR) allgem. Wohngebieten (WA) Ferienhausgebieten	0,4	1,2	-
in	besonderen Wohngebieten (WB)	0,6	1,6	-
in	Dorfgebieten (MD) Mischgebieten (MI)	0,6	1,2	-
in	urbanen Gebieten (MU)	0,8	3,0	-
in	Kerngebieten (MK)	1,0	3,0	-
in	Gewerbegebieten (GE) Industriegebieten (GI) sonstigen Sondergebieten	0,8	2,4	10,0
in	Wochenendhausgebieten	0,2	0,2	-

Beispiel Bamberg



- Das Quartier besteht aus einer Mischung aus Nahversorgung, Einzelhandel, Hotel und Wohnen in einem städtebaulich stark verdichteten Gebiet.
- erheblich verdichteter städtischen Raum mit einer hohen Nutzungsmischung.
- GRZ liegt bei 0,86/GFZ von 2,80.
- Werte wären zu hoch für eine Festsetzung als Mischgebiet und Kerngebiet darf nicht wegen der höheren Obergrenzen gemäß § 17 BauNVO (GFZ 3,0) gewählt werden.

Änderung der TA Lärm

- Parallel wurde die TA Lärm geändert:
 - 63 dB(A) tagsüber
 - 45 dB(A) nachts (geplant war: 48 dB(A) nachts)
- Immissionsrichtwerte für urbane Gebiete liegen zwischen denen von Kern-, Dorf- und Mischgebieten einerseits und Gewerbegebieten andererseits.
- Zum Schutz von Wohngebäuden, deren Errichtung und Nutzung urbane Gebiete zu einem erheblichen Teil dienen sollen, werden an die Betreiber immissionsschutzrechtlicher Anlagen also weniger anspruchsvolle Anforderungen gestellt, als in Kern-, Dorf- und Mischgebieten, bei denen der Schutz der Wohnnutzung vor Lärmeinwirkungen bisher am schwächsten ausgeprägt war.
- Gewerbegebiete dienen dagegen nicht dem Wohnen. Daher ergeben sich bei der Festsetzung von urbanen Gebieten im Verhältnis zu Kern-, Dorf- und Mischgebieten keine höheren, sondern geringere Anforderungen an den Lärmschutz.



Bildung einer Schicksalsgemeinschaft

- Zugleich wird mit einer Geschossflächenzahl von 3,0 eine Bebauungsdichte wie im Kerngebiet ermöglicht (§ 17 Abs. 1 BauNVO), die wesentlich über das Mischgebiet mit einer Geschossflächenzahl von 1,2 hinausgeht.
- Das Gebot der nachbarlichen Rücksichtnahme steht auf dem Prüfstand.
- Das neu hinzutretende Wohnen dürfte daher einer erhöhten Duldungslast unterliegen, wie dies traditionell aus Gemengelagen bekannt ist.
- Rücken auf engem Raum unterschiedliche Nutzungen zusammen, so sind die beteiligten Nutzungen mit einem verminderten Einwirkungspotenzial der gewerblichen Nutzungen und einer erhöhten Duldungslast für schutzbedürftige Wohnnutzung in einer **Schicksalsgemeinschaft** verbunden.
- Das Urbane Gebiet wird vor allem für dicht besiedelte Großstädte in städtebaulichen Umbruchsituationen zu einem Begriff werden.
- Kleinere Städte oder ländliche Gemeinden sind mit derartigen Handlungsoptionen weniger angesprochen.

Gebot der Rücksichtnahme

- Schicksalsgemeinschaft verkennt rechtliche Grundlage des §15 BauNVO
 - (1) Die in den §§ 2 bis 14 aufgeführten baulichen und sonstigen Anlagen sind im **Einzelfall unzulässig**, wenn sie nach Anzahl, Lage, Umfang oder Zweckbestimmung der Eigenart des Baugebiets widersprechen. Sie sind auch **unzulässig**, wenn von ihnen **Belästigungen oder Störungen** ausgehen können, die nach der Eigenart des Baugebiets im Baugebiet selbst oder in dessen Umgebung unzumutbar sind, oder wenn sie solchen Belästigungen oder Störungen ausgesetzt werden.
- Hieraus ergeben sich Schutzansprüche durch das zu berücksichtigende Maß der Rücksichtnahme.
- TA Lärm kommt damit mittelbar eine rechtliche Verbindlichkeit zu, was gerade auf Grund der geringen Erfahrungen mit einem Urbanen Gebiet dringend berücksichtigt werden sollte.
- Es fehlt eine weitergehende Anpassung der TA Lärm im Bereich des Verfahrens und der Ermittlung und Beurteilung von Geräuschimmissionen.
- Gerichtliche Entscheidungen sind zu erwarten.

Beurteilung der Schicksalsgemeinschaft durch Planspielkommunen

- Die Einführung des urbanen Gebietes reduziert die immissionsschutzrechtliche Nutzungskonflikte im Zusammenhang mit heranrückenden schutzwürdigen Nutzungen.
- Insbesondere bei vorhandenem Anlagenlärm ist die Ausweisung eines urbanen Quartiers hilfreich, da auch mit erweitertem Bestandsschutz in vielen Fällen nur unzureichend die vorhandenen Emissionen eingeschränkt werden können.
- Vorhandene Lärmbelastungen allein stellen keinen ausreichenden Grund für die Festsetzung eines bestimmten Gebietstypus dar. Im Vordergrund müssen städtebauliche Überlegungen stehen.
- Die differenzierten Festsetzungsmöglichkeiten werden insgesamt positiv bewertet.
- Bei der Planung eines urbanen Gebietes wird es als sinnvoll und erforderlich erachtet, differenzierende Festsetzungen für die Wohnnutzung zu treffen.
- Die Regelung kann der Verhinderung von städtebaulich unerwünschten Umstrukturierungsprozessen (Nutzungsänderungen) dienen.

4. Abschnitt

Planungsrechtliche Grundlage des sozialen Wohnungsbaus

- Verankerung des preiswerten Wohnraums
- Städtebaulicher Vertrag
- Beispiele für sozialen Wohnungsbau

Wo finde ich was?

- Erstes Kapitel: Allgemeines Städtebaurecht
 - Erster Teil: Bauleitplanung
 - 1. Abschnitt: Verbindliche Bauleitplanung (§§ 8-10)
 - 4. Abschnitt: Zusammenarbeit mit Privaten; Verfahren (§§ 11-13b)
 - Dritter Teil: Regelung der baulichen und sonstigen Nutzung
 - 1. Abschnitt: Zulässigkeit von Vorhaben (§§ 29-38)
- Zweites Kapitel : Besonderes Städtebaurecht
 - Erster Teil: Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen
 - **Zweiter Teil: Städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen (§§ 165-171)**
 - Dritter Teil: Stadtumbau
 - Vierter Teil: Soziale Stadt
 - Sechster Teil: Erhaltungssatzung und städtebauliche Gebote

Soziale Stadt Weimar

- Im Jahre 2000 wurde Weimar-West in das Bund-Länder-Programm "Stadtteile mit besonderem Entwicklungsbedarf – Die Soziale Stadt" aufgenommen.
- Im Jahre 2008 folgte die Aufnahme von Schöndorf-Waldstadt in dieses Programm.
- Ziele und Maßnahmen dieses Förderprogramms sind:
 - Verbesserung der Wohnverhältnisse
 - Schaffung und Sicherung der Beschäftigung auf lokaler Ebene
 - Verbesserung der sozialen Infrastruktur
 - Wohnumfeldverbesserung
 - Schaffung von Angeboten der Stadtteilkultur und Freizeitgestaltung

Der Grundsatz der Bauleitplanung

- § 1 BauGB
 - (1) Aufgabe der Bauleitplanung ist es, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde nach Maßgabe dieses Gesetzbuchs vorzubereiten und zu leiten.
 - (3) Die Gemeinden haben die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Auf die Aufstellung von Bauleitplänen und städtebaulichen Satzungen besteht kein Anspruch; ein Anspruch kann auch nicht durch Vertrag begründet werden.
 - (4) Die Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen. => (Konzentrische Entwicklung)

Der Grundsatz der Bauleitplanung

- (5) Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende **sozialgerechte Bodennutzung** gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch **Maßnahmen der Innenentwicklung** erfolgen.

Bodenwertabschöpfung durch Bauträger

- Bisheriger Verfahrensablauf:
 - Grundstückseigentümer einer landwirtschaftlichen Fläche am Siedlungsrand (Wert: 5 €/qm)
 - Flächennutzungsplan weist die Fläche als Wohnbaufläche aus.
Status: Bauerwartungsland (Wert: mind. 50 €/qm)
 - Bauträger erwirbt das Grundstück zu diesem Preis und beantragt die Aufstellung eines Bebauungsplanes oder Vorhaben- und Erschließungsplanes.
 - Die Stadt trägt die Kosten des Verfahrens, z.B. Vermessung, Gutachten, Personal
 - Nach Rechtskraft des Bebauungsplanes ist der Wert des Grundstücks auf mind. 250 €/qm gestiegen, abzüglich der Erschließungsflächen, die die Stadt zum Wert von ca. 25 €/qm erwirbt.
 - Die Stadt trägt nun die Kosten der Erschließung und der sozialen Versorgung.

Verankerung des preiswerten Wohnraums (§ 9 (I) Nr. 7 BauGB)

- (1) Im Bebauungsplan können aus städtebaulichen Gründen festgesetzt werden:
 1. die Art und das Maß der baulichen Nutzung;
 2. die Bauweise, die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen;
 - 2a. vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen;
 3. für die Größe, Breite und Tiefe der Baugrundstücke Mindestmaße und aus Gründen des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden für Wohnbaugrundstücke auch Höchstmaße;
 4. die Flächen für Nebenanlagen, die auf Grund anderer Vorschriften für die Nutzung von Grundstücken erforderlich sind, wie Spiel-, Freizeit- und Erholungsflächen sowie die Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten;
 5. die Flächen für den Gemeinbedarf sowie für Sport- und Spielanlagen;
 6. die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden;
 - 7. die Flächen, auf denen ganz oder teilweise nur Wohngebäude, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten, errichtet werden dürfen**

Städtebaulicher Vertrag (§ 11 BauGB)

- (1) Die Gemeinde kann städtebauliche Verträge schließen. Gegenstände eines städtebaulichen Vertrages können insbesondere sein:
 1. die Vorbereitung oder Durchführung städtebaulicher Maßnahmen durch den Vertragspartner auf eigene Kosten; dazu gehören auch die Neuordnung der Grundstücksverhältnisse, die Bodensanierung und sonstige vorbereitende Maßnahmen, die Erschließung durch nach Bundes- oder nach Landesrecht beitragsfähige sowie nicht beitragsfähige Erschließungsanlagen, die Ausarbeitung der städtebaulichen Planungen sowie erforderlichenfalls des Umweltberichts; die **Verantwortung der Gemeinde für das gesetzlich vorgesehene Planaufstellungsverfahren bleibt unberührt**;

Städtebaulicher Vertrag (§ 11 BauGB)

2. die **Förderung und Sicherung der mit der Bauleitplanung verfolgten Ziele**, insbesondere die Grundstücksnutzung, auch hinsichtlich einer Befristung oder einer Bedingung, die Durchführung des Ausgleichs im Sinne des § 1a Absatz 3, die Berücksichtigung baukultureller Belange, die **Deckung des Wohnbedarfs** von Bevölkerungsgruppen mit besonderen Wohnraumversorgungsproblemen sowie des Wohnbedarfs der ortsansässigen Bevölkerung;

3. die **Übernahme von Kosten** oder sonstigen Aufwendungen, die der Gemeinde für städtebauliche Maßnahmen entstehen oder entstanden sind und die Voraussetzung oder Folge des geplanten Vorhabens sind; dazu gehört auch die Bereitstellung von Grundstücken;

4. entsprechend den mit den städtebaulichen Planungen und Maßnahmen verfolgten Zielen und Zwecken die Errichtung und Nutzung von Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung;

Städtebaulicher Vertrag (§ 11 BauGB)

5. entsprechend den mit den städtebaulichen Planungen und Maßnahmen verfolgten Zielen und Zwecken die Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden.

- (2) **Die vereinbarten Leistungen müssen den gesamten Umständen nach angemessen sein.** Die Vereinbarung einer vom Vertragspartner zu erbringenden Leistung ist unzulässig, wenn er auch ohne sie einen Anspruch auf die Gegenleistung hätte. Trägt oder übernimmt der Vertragspartner Kosten oder sonstige Aufwendungen, ist unbeschadet des Satzes 1 eine Eigenbeteiligung der Gemeinde nicht erforderlich.
- (3) Ein städtebaulicher Vertrag bedarf der Schriftform, soweit nicht durch Rechtsvorschriften eine andere Form vorgeschrieben ist.
- (4) Die Zulässigkeit anderer städtebaulicher Verträge bleibt unberührt.

Entwicklungssatzung (§ 165 BauGB)

- (1) Städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen, deren **einheitliche Vorbereitung und zügige Durchführung im öffentlichen Interesse** liegen, werden nach den Vorschriften dieses Teils vorbereitet und durchgeführt.
- (2) Mit städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen sollen Ortsteile und andere Teile des Gemeindegebiets entsprechend ihrer besonderen Bedeutung für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung der Gemeinde erstmalig entwickelt oder im Rahmen einer städtebaulichen Neuordnung einer neuen Entwicklung zugeführt werden.

Entwicklungssatzung (§ 165 BauGB)

- (3) Die Gemeinde kann einen Bereich, in dem eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme durchgeführt werden soll, durch **Beschluss förmlich als städtebaulichen Entwicklungsbereich festlegen**, wenn
 1. die Maßnahme den Zielen und Zwecken nach Absatz 2 entspricht,
 2. das Wohl der Allgemeinheit die Durchführung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme erfordert, insbesondere zur Deckung eines erhöhten Bedarfs an Wohn- und Arbeitsstätten, zur Errichtung von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen oder zur Wiedernutzung brachliegender Flächen,
 3. die mit der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme angestrebten Ziele und Zwecke durch städtebauliche Verträge nicht erreicht werden können oder Eigentümer der von der Maßnahme betroffenen Grundstücke nicht bereit sind, ihre Grundstücke an die Gemeinde oder den von ihr beauftragten Entwicklungsträger zu dem Wert zu veräußern,

Entwicklungssatzung (§ 166 BauGB)

- (1) Die Entwicklungsmaßnahme wird **von der Gemeinde vorbereitet und durchgeführt**, sofern nicht eine abweichende Regelung getroffen wird. Die Gemeinde hat für den städtebaulichen Entwicklungsbereich **ohne Verzug** Bebauungspläne aufzustellen und alle erforderlichen Maßnahmen zu ergreifen, um die vorgesehene Entwicklung im städtebaulichen Entwicklungsbereich zu verwirklichen.
- (2) Die Gemeinde hat die **Voraussetzungen dafür zu schaffen**, dass ein funktionsfähiger Bereich entsprechend der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung und Ordnung entsteht, der nach seinem wirtschaftlichen Gefüge und der Zusammensetzung seiner Bevölkerung den Zielen und Zwecken der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme entspricht und in dem eine ordnungsgemäße und zweckentsprechende Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen sichergestellt ist.

Entwicklungssatzung (§ 166 BauGB)

- (3) Die Gemeinde **soll** die Grundstücke im städtebaulichen Entwicklungsbereich erwerben. Dabei soll sie feststellen, ob und in welcher Rechtsform die bisherigen Eigentümer einen späteren Erwerb von Grundstücken oder Rechten im Rahmen des § 169 Abs. 6 anstreben. Die Gemeinde soll von dem Erwerb eines Grundstücks absehen, wenn
 1. bei einem baulich genutzten Grundstück die Art und das Maß der baulichen Nutzung bei der Durchführung der Entwicklungsmaßnahme nicht geändert werden sollen oder
 2. der Eigentümer eines Grundstücks, dessen Verwendung nach den Zielen und Zwecken der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme bestimmt oder mit ausreichender Sicherheit bestimmbar ist, in der Lage ist, das Grundstück binnen angemessener Frist dementsprechend zu nutzen, und er sich hierzu verpflichtet.
- Erwirbt die Gemeinde ein Grundstück nicht, ist der Eigentümer verpflichtet, einen Ausgleichsbetrag an die Gemeinde zu entrichten, der der durch die Entwicklungsmaßnahme bedingten Erhöhung des Bodenwerts seines Grundstücks entspricht.

Entwicklungssatzung

- §167 (1) BauGB: Die Gemeinde kann sich zur Erfüllung von Aufgaben eines geeigneten Beauftragten, insbesondere eines Entwicklungsträgers, bedienen.
- § 168 BauGB: Der Eigentümer eines im städtebaulichen Entwicklungsbereich gelegenen Grundstücks kann von der Gemeinde die Übernahme des Grundstücks verlangen, wenn es ihm mit Rücksicht auf die Erklärung zum städtebaulichen Entwicklungsbereich oder den Stand der Entwicklungsmaßnahme wirtschaftlich nicht mehr zuzumuten ist, das Grundstück zu behalten oder in der bisherigen oder einer anderen zulässigen Art zu nutzen.
- § 171 (1) BauGB: Einnahmen, die bei der Vorbereitung und Durchführung der Entwicklungsmaßnahme entstehen, sind zur Finanzierung der Entwicklungsmaßnahme zu verwenden. Ergibt sich nach der Durchführung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme ein Überschuss der bei der Vorbereitung und Durchführung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme erzielten Einnahmen über die hierfür getätigten Ausgaben, so ist dieser Überschuss in entsprechender Anwendung des § 156a BauGB zu verteilen.

Wesel - aus Alt wird Neu



DIE THÜRINGENGESTALTER

Kommunalpolitisches Forum Thüringen e.V.

Sozialer Wohnungsbau in Wesel oder?



DIE THÜRINGENGESTALTER

Kommunalpolitisches Forum Thüringen e.V.

Sozialer Wohnungsbau in Wesel oder?



DIE THÜRINGENGESTALTER

Kommunalpolitisches Forum Thüringen e.V.

Sozialer Wohnungsbau in Wesel oder?



DIE THÜRINGENGESTALTER

Kommunalpolitisches Forum Thüringen e.V.

Zitadellenquartier Wesel



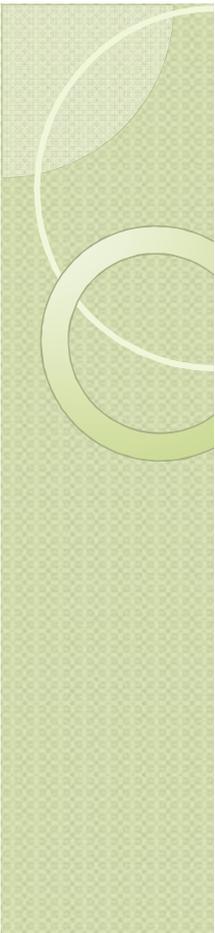
Ziele der Planung

- Zusammenarbeit mit dem Institut für Wohnungswesen, Immobilienwirtschaft, Stadt- und Regionalentwicklung
- Durchführung einer städtebaulichen Analyse für das innerstädtische und ruhige Zitadellenviertel in Wesel.
- Anschließende Modernisierung des Quartiers und des Gebäudebestandes unter Berücksichtigung und Verbesserung der städtebaulichen Qualitäten.
- Vernetzung mit der Umgebung (Zitadelle, Willibrordi-Dom und Lutherhaus)
- Neue Erschließungs- und Parkkonzeption
- Attraktivitätssteigerung der zentralen grünen Anlagen
- Abriss und Neubau von Wohngebäuden unterschiedlicher Wohntypologie zur Belebung des Quartiers.
- Keine Gentrifizierung

Ausgangsplanung Zitadellenquartier



Umsetzung bis 2013



DIE THÜRINGENGESTALTER

Kommunalpolitisches Forum Thüringen e.V.

5. Abschnitt

Die Anwendung in der kommunalen Praxis

- Sozialgerechte Bodennutzung in München
- Das Münsteraner Modell

Chronik der sozialgerechten Bodennutzung München (SoBoN)

- Bereits im Juli 1989 beschließt der Rat der Stadt München, dass 40 % des neu ausgewiesenen Wohnbaulandes für sozialen Wohnungsbau genutzt werden sollen.
 1. SoBoN-Beschluss im März 1994 und damit der Beginn der Verhandlungen mit der Münchener Bau- und Wohnungswirtschaft
 2. SoBoN-Beschluss im Juli 1995 über die Verfahrensgrundsätze
 3. SoBoN-Beschluss im Dezember 1997 Anpassung an die BauGB-Novelle (§ 11 städtebaulicher Vertrag)
 4. SoBoN-Beschluss im Juli 2006 mit Anpassung der Verfahrensgrundsätze

Sozialgerechte Bodennutzung München (SoBoN)

- Was leisten die Planungsbegünstigten?
 - Bereitstellung und Herstellung folgender Flächenansprüche:
 - Erschließungsstraßen
 - Grünflächen
 - Gemeinbedarfsflächen
 - Herstellungskosten für soziale Einrichtungen für Kinder bis 10 Jahre:
 - Finanzielle Ablösung (66,47 €/qm Wohnfläche)
 - Fehlbeträge werden von der Stadt ausgeglichen
 - Herstellungskosten für den naturschutzrechtlichen Ausgleich
 - Planungskosten für Wettbewerbe und Gutachten
- Wozu verpflichten sich die Planungsbegünstigten?
 - Einhaltung der Förderquote, d.h. 20 % geförderter Mietwohnungsbau und 10 % Eigentumsmaßnahmen
 - Einhaltung der festgesetzten Baupflicht
- Ergebnis der SoBoN-Berechnung:
 - Bleibt den Planungsbegünstigten mehr als ein Drittel des Bruttowertzuwachses, wird der Bauleitplan fortgesetzt.

Beispielberechnung

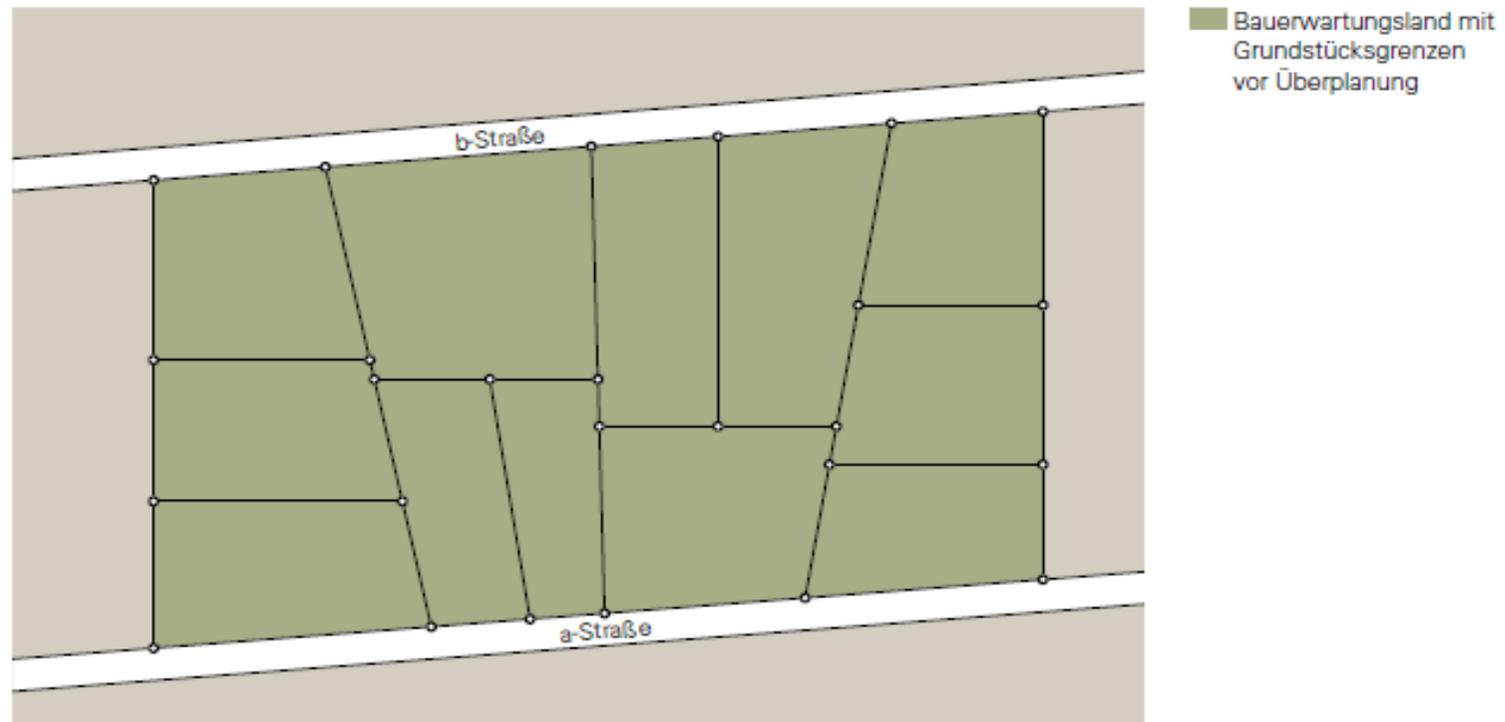
1. Flächen

Bruttobauland		20.000 m²
davon	m²	%
Straßenflächen	1.000	5,0
Grünflächen	2.500	12,5
Infrastrukturflächen	1.500	7,5
Ausgleichsflächen	1.000	5,0
Übrige Flächen	0	0
Summe Sonstige Flächen	6.000	30,0
Nettobauland		14.000 m²

Beispielberechnung

Schematische Darstellung

Situation auf einem Areal vor Aufstellung eines Bebauungsplans



	Fläche in m ²	Euro/m ²	Geschossflächenzahl (GFZ)	Geschossfläche (GF in m ²)	Euro/m ² GF	Wert in Mio. Euro
Bauerwartungsland	20.000	100,-	-	-	-	2,0

DIE THÜRINGENGESTALTER

Kommunalpolitisches Forum Thüringen e.V.

Beispielberechnung

2. Baurecht

Künftiges Baurecht

Summe Geschossfläche 15.000 m² GF

<u>davon</u>	<u>m² GF</u>	<u>%-Wohnanteil</u>
Wohngebiet (WA)	15.000	90
Mischgebiet (MI)	0	0
Kerngebiet (MK)	0	0
Gewerbegebiet (GE)	0	0

Geförderter Wohnungsbau 4.050

errechnet sich aus:

Geschossflächenmehrung Wohnen 13.500 davon 30 %
gefördert

Beispielberechnung

3. Werte

Endwert **12,60 Mio. Euro**

davon	Mio. Euro	Euro / m² GF	Euro / m²
Wohngebiet (WA)	12,00	800	0
Mischgebiet (MI)	0	0	0
Kerngebiet (MK)	0	0	0
Gewerbegebiet (GE)	0	0	0
Sonstige Flächen nach Anfangswert	0,60	0	100

Summe

Nettobauland **12,00 Mio. Euro**

Summe Sonstige Flächen **0,60 Mio. Euro**

DIE THÜRINGENGESTALTER

Kommunalpolitisches Forum Thüringen e.V.

Beispielberechnung

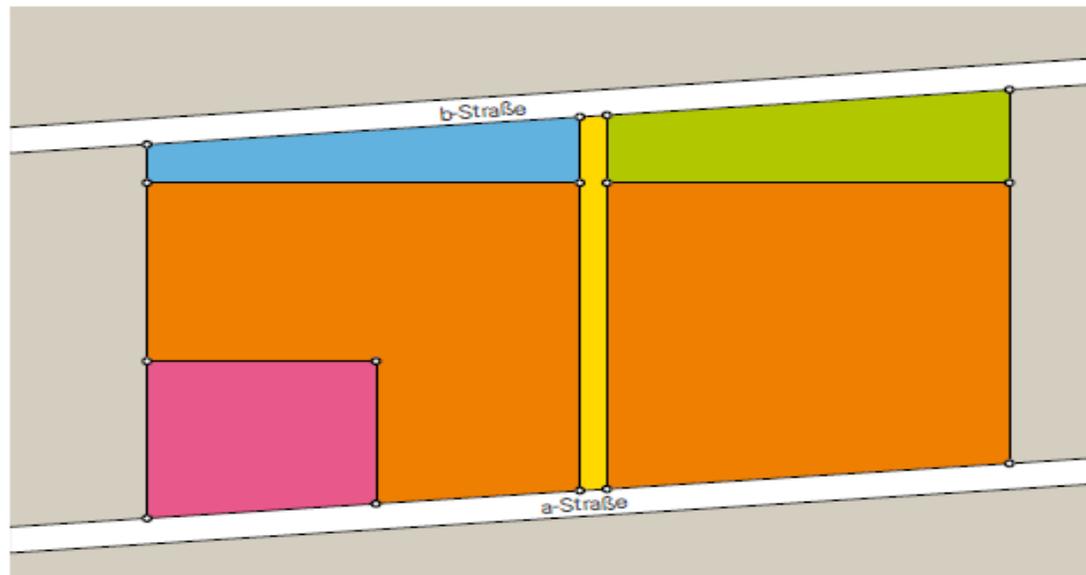
4. Lasten

Gesamtlasten*			3,59 Mio. Euro	
davon			Mio. Euro	
Flächenabtretungen			0,60	
Sonstige Flächen (siehe Nr. 1)	6.000 m ²	0,60		zum jeweiligen Anfangswert
Herstellung der Erschließung			0,33	über Pauschal- kostenansätze
Straßenflächen	1.000 m ²	0,15		150 Euro/m ²
Grünflächen	2.500 m ²	0,15		60 Euro/m ²
Ausgleichsflächen				
– im Umgriff	1000 m ²	0,03		34,70 Euro/m ²
– Ökokonto	0 m ²	0,00		24 Euro/m ²
Herstellung der sozialen Infrastruktur			0,90	Ablösung mit Finanzierungs- beitrag von 66,47 Euro je m ² Geschossflächen- mehrung
Sonstige Kosten			0,00	
Wertminderung geförderter Wohnungsbau			1,76	

Beispielberechnung

Schematische Darstellung

Situation auf einem Areal nach Aufstellung eines Bebauungsplans



- öffentl. Grünfläche
- Ausgleichsfläche für Eingriffe in Natur und Landschaft
- Neue Straßenfläche
- Kindertagesstätte
- Allgemeines Wohngebiet WA

	Fläche in m ²	Euro/m ² *	Geschossflächenzahl (GFZ)	Geschossfläche (GF in m ²)	Euro/m ² GF*	Wert in Mio. Euro
Grünfläche	2.500	100,-	–	–	–	0,25
Ausgleichsfläche	1.000	100,-	–	–	–	0,1
Straßenfläche	1.000	100,-	–	–	–	0,1
Infrastrukturfläche	1.500	100,-	–	–	–	0,15
Allgemeines Wohngebiet	14.000	857,-	1,07	15.000	800,-	12,0
Summe	20.000			15.000		12,6

DIE THÜRINGENGESTALTER

Kommunalpolitisches Forum Thüringen e.V.

Beispielberechnung

5. Bewertung

Wertzuwachs

Brutto	10,60 Mio. Euro	
Netto Soll	3,53 Mio. Euro	33 %
Netto Ist	7,01 Mio. Euro	66 %
Ergebnis	3,48 Mio. Euro	über Soll

Beispielberechnung

Berechnung: Wertminderung geförderter Wohnungsbau

Wohnungsbau	freifinanziert	EOF (Miete)	Eigenwohnraum
Euro/m ² GF*	800,-	281,20	536,85
Anteil in %	70	20	10
Anteil in m ² GF	9.450	2.700	1.350
Wertminderung in m ² GF	-	518,80	263,15
Wertminderung in Euro	-	1.400.760	355.253

Drei Schritte zum Ziel

- **1. Schritt: Die Grundzustimmung**
 - Mit der Grundzustimmung erklären sich die Planungsbegünstigten mit den Verfahrensgrundsätzen der SoBoN einverstanden.
 - Planungskapazitäten werden effektiv eingesetzt, da das neu zu schaffende Baurecht auch umgesetzt wird.
- **2. Schritt: Die Grundvereinbarung**
 - Das Planungsrecht wird soweit vorangetrieben, dass eine Berechnung möglich ist (**Aber:** vor der Offenlage)
 - Die Planungsbegünstigten erklären rechtlich bindend (städtebaulicher Vertrag), welche Leistungen sie im Rahmen SoBoN erbringen werden.
- **3. Schritt: Die Ausführungsverträge**
 - Detaillierung der Leistungen, wie Erschließungsverträge oder Herstellungsverträge zur Kindertagesstätte

Bilanz SoBoN bis 2009

- 105 rechtsverbindliche Bauleitpläne, davon 14 als Vorhaben- und Erschließungsplan

1. Baurechtsschaffung

Innerhalb von Planungsumgriffen von	1.048 ha
Wohnungsbaurechte in Geschossfläche (GF)	2.560.000 m ²
Baurechte für wohnverträgliches Gewerbe in GF	2.754.000 m ²
Baurechte für Industrie in GF	1.531.000 m ²
Wohnungen	31.080
davon geförderte Wohnungen	8.450

2. i.d.R. unentgeltliche Abtretung von Grundstücksflächen bzw. unentgeltliche Einräumung von Nutzungsrechten für

Öffentliche Verkehrsflächen	1.011.000 m ²
Öffentliche Grünflächen und Ausgleichsflächen im Umgriff der Bebauungspläne	2.254.000 m ²
Gemeinbedarfseinrichtungen für die soziale Infrastruktur (freistehend)	318.000 m ²
Geschossflächen von sozialen Infrastruktureinrichtungen in integrierten Lagen	38.000 m ²
Dienstbarkeiten (Fußgänger- und Radwege, Kindergartenflächen u.ä.)	253.000 m ²

DIE THÜRINGENGESTALTER

Kommunalpolitisches Forum Thüringen e.V.

Bilanz SoBoN bis 2009

3. Kostenübernahme durch die Planungsbegünstigten für

Herstellung öffentlicher Verkehrsflächen	202,1 Mio. Euro
Herstellung öffentlicher Grünflächen	82,5 Mio. Euro
anteilige Finanzierungsbeiträge für soz. Infrastruktur	124,3 Mio. Euro
Planungs- und sonstige Kosten	37,3 Mio. Euro

4. Errichtung folgender sozialer Infrastruktur

	Gruppen, Klassen	Plätze
Krippengruppen	131	1.572
Kindergartengruppen	190	4.750
Hortgruppen	43	1.075
<u>Grundschulklassen</u>	<u>44</u>	<u>1.408</u>
		8.805

DIE THÜRINGENGESTALTER

Kommunalpolitisches Forum Thüringen e.V.

Das Flächenproblem

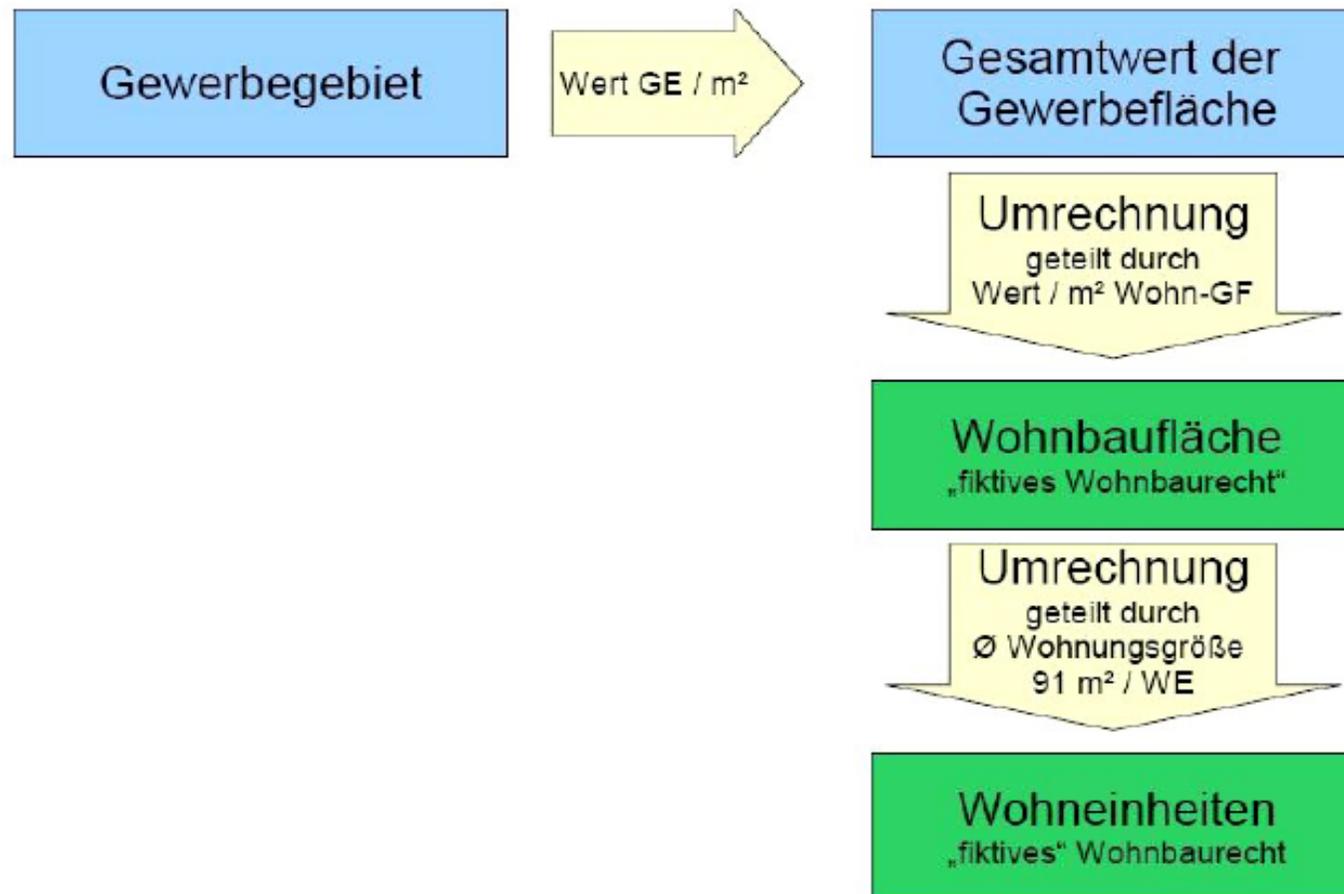
- Vorgesehene Planungen für Wohnbauflächen mit etwa 12.500 Wohneinheiten.
- Nach der gängigen SoBoN-Praxis 30 %, also ca. 3.750 Wohneinheiten, im geförderten/sozial orientierten Wohnungsbau.
- Die Fälle, in denen auf unbebauten Grundstücken Baurecht geschaffen wird, nehmen allerdings wegen der begrenzten Flächenreserven kontinuierlich ab.
- Der Schwerpunkt von Baurechtsschaffungen wird sich deutlich auf die sog. „Umstrukturierungsfälle“ verlagern, also Flächen, für die gewerbliches Baurecht besteht, das bisher nicht realisiert wurde. Hier besteht ein in den letzten Jahren annähernd konstant gebliebener Überhang an nicht realisierten Gewerbe-/Kerngebietsflächen.
- Lösung: Insbesondere in Umstrukturierungsgebieten sollen die Förderquoten durch das Angebot eines Ankaufs von Grundstücken durch die Stadt oder ihre Wohnungsgesellschaften auf bis zu maximal 50 % erhöht werden können. Darüber hinaus sollen aktiv Grundstücke für den geförderten Wohnungsbau durch die Stadt angekauft werden.

Problem der umstrukturierten Flächen

- In Umstrukturierungsfällen entstehen im Rahmen der SoBoN zwar gleichfalls sozial gebundene Wohnungen, allerdings liegt die Quote wegen des sog. „fiktiven Wohnbaurechts“ deutlich niedriger.
- In diesen Fällen wird in der Verwaltungspraxis der Stadt bisher das bestehende Gewerbe-/Kerngebietsbaurecht in ein sog. „fiktives Wohnbaurecht“ umgewandelt und bleibt bei der Ermittlung des Umfangs des geförderten Wohnraums außer Betracht.
- Folge dieser Praxis ist, dass regelmäßig eine z. T. erheblich geringere Quote an sozial gebundenem Wohnraum entsteht als bei Planungen auf der „Grünen Wiese“; statt der angestrebten 30 % liegt die Quote im Durchschnitt knapp unter 20 %; es entsteht ein sog. Förderdelta.
- Durch die Anrechnung werden die Planungsbegünstigten, die vor Planungsbeginn über gewerbliches Baurecht verfügen, ähnlich behandelt wie diejenigen, die zuvor Wohnbaurecht hatten. Es handelt sich um eine Vergünstigung nach üblichen, vorgegebenen Regeln.

Problem der umstrukturierten Flächen

Ermittlung des „fiktiven“ Wohnbaurechts



Problem der umstrukturierten Flächen

Altfälle	Übergangsfälle	Neufälle
<p><i>Behandlung nach bisheriger SoBoN-Praxis</i></p> <p><i>Fiktives Wohnbaurecht wird berücksichtigt</i></p> <p><i>Förderdelta muss in Kauf genommen werden</i></p>	<p><i>Einzelfallbehandlung und -entscheidung durch die Referatsübergreifende Arbeitsgruppe Sozialgerechte Bodennutzung</i></p> <p><i>Auffüllung des Förderdeltas mit sozial orientiertem Wohnraum</i></p>	<p><i>Behandlung nach neuer SoBoN-Praxis</i></p> <p><i>Auffüllung des Förderdeltas mit sozial orientiertem Wohnraum für mittlere Einkommen durch 3. Förderkomponente</i></p>

Das Problem der gestiegenen Bodenpreise

- Als Reaktion auf die gestiegenen Grundstückspreise und Mieten erfolgt eine Zielgruppenerweiterung für mittlere Einkommen auf eine neue Einkommensstufe 7 (anstatt bisher Stufe 5).
- Die nominalen Einkommensgrenzen erhöhen sich dadurch z.B. beim Einpersonenhaushalt von 19.000 € auf 22.800 € jährlich und bei einer Familie mit einem Kind von 41.500 € auf 48.150 € jährlich.

Sozialgerechte Bodennutzung – Das Münsteraner Modell

- Das Modell besteht aus zwei Säulen:
 - Deutliche Verstärkung des öffentlich geförderten Wohnungsbaus
 - Beteiligung der privaten Grundstückseigentümer, auf deren Flächen Wohnbauentwicklungen stattfinden, durch entsprechende Bindungen und Kostenbeiträge an der Erreichung der wohnungs- und sozialpolitischen Ziele
- Das Modell betrifft ausschließlich Wohnbaulandentwicklungen oder Wohnbauprojekte, für die Planungsrecht mit kommunaler Bauleitplanung geschaffen oder verändert wird, die also dem kommunalen Planungserfordernis und der kommunalen Planungshoheit unterliegen.
- Der Rat der Stadt Münster hat am 02.04.2014 die Einführung der sozialgerechten Bodennutzung einstimmig beschlossen.

Sozialgerechte Bodennutzung – Das Münsteraner Modell

- Die sozialgerechte Bodennutzung in Münster soll allen beteiligten Bodenmarktteilnehmern (Eigentümern, Bauträgern, Investoren, Rat und Verwaltung) Klarheit und Sicherheit für Investitionen geben, indem die folgenden drei Grundsätze vorangestellt werden:
 - **Gleichbehandlung:**
Die Kosten und Lasten, die aus der Umsetzung der städtebaulichen Bauplanungen erfolgen, werden im Rahmen der sozialgerechten Bodennutzung genau geregelt; sie sollen in ganz Münster und für alle vom Grundsatzbeschluss betroffenen Wohnbauplanungen gelten. Damit werden alle von der Planung begünstigten Akteure gleichbehandelt.
 - **Transparenz:**
Die sozialgerechte Bodennutzung verschafft Transparenz, indem alle Eckpunkte und Verfahrensregelungen bekannt sind. Jeder Marktteilnehmer weiß, dass er nach den gleichen Grundsätzen behandelt wird.
 - **Investitionssicherheit:**
Die Belastungen sind – auch schon zu einem frühen Zeitpunkt – bei den Projektentwicklungen vorhersehbar und damit für alle Beteiligten kalkulierbar.

Sozialgerechte Bodennutzung – Das Münsteraner Modell

- Die Stadt Münster wird neue städtebauliche Planungen für den Bau neuer Wohnungen einleiten, wenn
 - die Flächen im Eigentum der Stadt Münster stehen oder
 - im **Außenbereich** (§ 35 BauGB) im Wege des kommunalen Zwischenerwerbs vor Schaffung des Planungsrechtes mindestens einen Anteil von 50 % des Bruttobaulandes an die Stadt Münster veräußert wird und sich die Eigentümer und Investoren verbindlich vertraglich verpflichten, sich an den Kosten und Folgekosten, die mit der Schaffung von Bauland entstehen, zu beteiligen, oder

Sozialgerechte Bodennutzung – Das Münsteraner Modell

- im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes oder im **Innenbereich** bei Veränderung des bestehenden Baurechts eine Vereinbarung zu den wohnungsstrukturellen Zielen, mit Eigentümern/Investoren getroffen wird und sich die Eigentümer/Investoren an den Kosten und Folgekosten, die mit der Schaffung der Wohnbauflächen entstehen, beteiligen, oder
- im Geltungsbereich eines **Bebauungsplanes** oder im Innenbereich (§§ 30, 34 BauGB) bei Flächen, für die entweder eine öffentliche Zweckbindung besteht oder die gärtnerisch oder landwirtschaftlich genutzt werden, im Wege des kommunalen Zwischenerwerbs mindestens ein Anteil von 50 % des Bruttobaulandes an die Stadt Münster veräußert wird und sich die Eigentümer/Investoren anteilig an den Kosten und Folgekosten, die mit der Schaffung der Wohnbauflächen entstehen, beteiligen.

Sozialgerechte Bodennutzung – Das Münsteraner Modell

- Für städtische Grundstücke wird für den Bereich der Mehrfamilienhausbebauung ein Zielwert von 60 % der entstehenden Nettowohnfläche zur anteiligen Errichtung von gefördertem Mietwohnraum festgelegt (besondere kommunale Selbstverpflichtung).
- Für private Baulandentwicklungen im Innenbereich wird für die Mehrfamilienhausbebauung ein Zielwert von je 30 % der entstehenden Nettowohnfläche zur anteiligen Errichtung von gefördertem Mietwohnraum sowie von förderfähigem Wohnraum festgelegt.
- Kann eine anteilige Errichtung von gefördertem Wohnraum an der jeweiligen Stelle nicht realisiert werden, so ist vom Baulandentwickler an anderer Stelle der Stadt eine entsprechende Menge von gefördertem Mietwohnraum sowie von förderfähigem Wohnraum beizubringen.

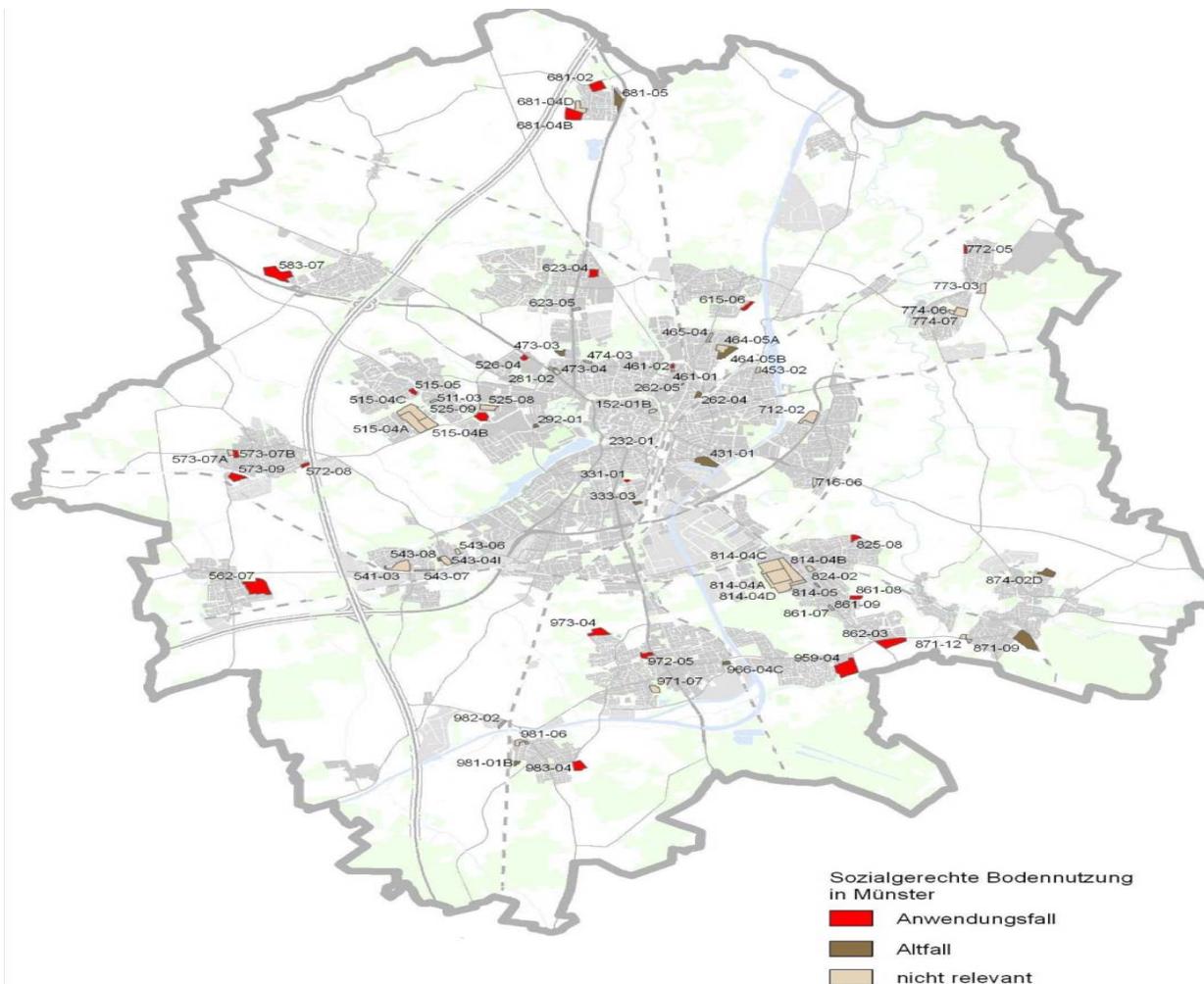
Sozialgerechte Bodennutzung – Das Münsteraner Modell

- Für städtische Einfamilienhausgrundstücke finden ausschließlich die städtischen Vergaberichtlinien Anwendung (besondere kommunale Selbstverpflichtung).
- Bei privaten Baulandentwicklungen im Innenbereich sind im Einfamilienhausbereich 30 % des Nettobaulandes nach Maßgabe der städt. Vergaberichtlinien zu veräußern.
- Die Verwaltung wird beauftragt, einen „revolvierenden Bodenfonds“ im Sinne einer Nebenrechnung zur Haushaltswirtschaft, einzurichten.

Sozialgerechte Bodennutzung – Das Münsteraner Modell

- Der Rat nimmt zur Kenntnis, dass ggf. Mittel zur Umsetzung der Quote des öffentlich geförderten Mietwohnraums bereitgestellt werden müssen, wenn keine ausreichenden Fördermittel des Landes NRW zur Verfügung stehen.
- Die Verwaltung wird Modalitäten für die Ausschreibung und die Vergabe städtischer Grundstücke zur Errichtung von Mehrfamilienhäusern, insbesondere auch unter differenzierten wohnungspolitischen Zielsetzungen entwickeln und dem Rat zur Beschlussfassung vorlegen.
- Der Rat nimmt zur Kenntnis, dass zur Umsetzung der Sozialgerechten Bodennutzung in Münster organisatorische und personelle Maßnahmen erforderlich werden können. Die Verwaltung unterbreitet gegebenenfalls dem Rat zu einem späteren Zeitpunkt nähere Vorschläge.

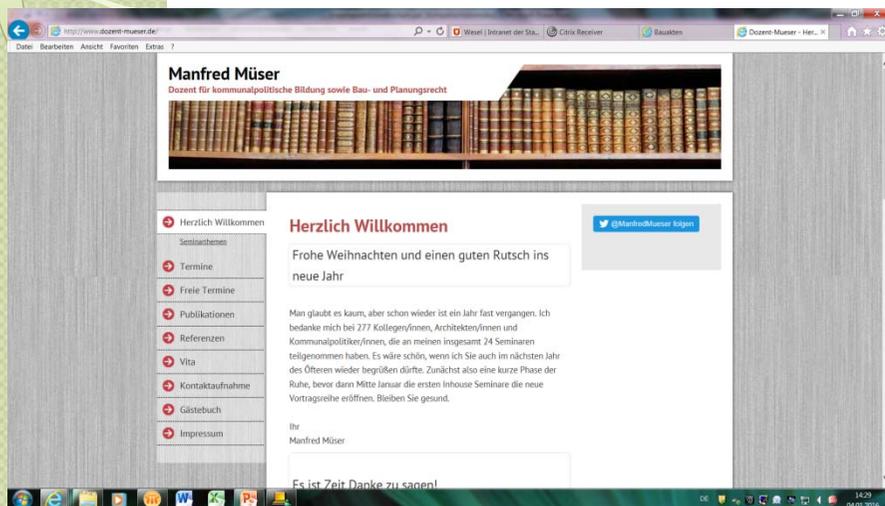
Sozialgerechte Bodennutzung – Das Münsteraner Modell



DIE THÜRINGENGESTALTER

Kommunalpolitisches Forum Thüringen e.V.

Wir bleiben gerne in Kontakt



Manfred.Mueser@voerde.de

MMueser@t-online.de

www.dozent-mueser.de

[Twitter: #dozentmueser](https://twitter.com/ManfredMueser)

Vielen Dank für ihre Aufmerksamkeit !!!