

# Die Arbeiten der Baulandkommission der Bundesregierung

Workshop Flächenmanagement in wachsenden  
Wohnungsmarktregionen

Braunschweig, 29.5.2019

**Prof. Dr.-Ing Theo Kötter**

# Wichtige aktuelle Probleme

- Wohnbaulandbedarf
- Flächenbereitstellung insbesondere für preisgünstigen Wohnraum
  - Soziale Umlegung
  - Innenentwicklung
- Kosten der städtebaulichen Entwicklung,
  - Folgekosten
  - Bodenwerte und bezahlbares Wohnen
- Komplexität der Bauleitplanung

# Bereitstellung von Flächen für den erforderlichen Wohnraum einschließlich gefördertem Wohnraum

- Nicht ausschließlich ein Problem größerer Städte und Gemeinden
- Begrenzte Möglichkeiten durch Bauleitplanung, Zugriff auf Fläche durch Vorkaufsrechte
- Zwischenerwerbsmodelle, Konzeptvergabe, Erbbaurechte
- Fortentwicklung des § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB im Hinblick auf die Bereitstellung von gefördertem Wohnraum
- Fortentwicklung § 34 BauGB unbeplanter Innenbereich: z.B. Miet- und Belegungsbindungen, Kostenbeteiligungen, Bauverpflichtung

# Bereitstellung von Flächen für den erforderlichen Wohnraum einschließlich gefördertem Wohnraum

- **Außenbereich (§ 35 BauGB)**
- weitere Öffnung des Außenbereichs für nicht privilegierte Nutzungen, Fortentwicklung des § 35 Abs. 4 BauGB: Wegfall der Beschränkung, bei Umnutzung landwirtschaftlicher Hofstellen max. frei neue WE bei Beibehaltung der Kubatur errichten zu können
- Fortentwicklung der vereinfachten Planung im Außenbereich (§ 13b BauGB) z.B. Entfristung
- Evaluierung in 2019

# Bereitstellung von Flächen für den erforderlichen Wohnraum einschließlich gefördertem Wohnraum

- **Vorschlag Innenentwicklungsmaßnahme**
- **Ansatz:** Weiterentwicklung des Baugebots (§ 176 BauGB) zu einem gebietsbezogenen Ansatz
- **Ziel:** Mobilisierung von Bauland im Bestand zur Deckung eines erheblichen Bedarfs an Wohn- und Arbeitsstätten durch Innenentwicklung
- **Maßnahmen:**
  - Bauverpflichtung für ungenutzte, untergenutzte und fehlgenutzte Grundstücke
  - Durchsetzung: Aktives Ankaufsrecht der Gemeinde ggf. Enteignung
  - Anforderungen: Nachweis insbesondere erheblicher Bedarf an Wohn- und Arbeitsstätten sowie objektive Zumutbarkeit

# Bereitstellung von Flächen für den erforderlichen Wohnraum einschließlich gefördertem Wohnraum

- **Vorschlag: Soziale Umlegung**
- **Ansatz:** Weiterentwicklung der klassischen Baulandumlegung gemäß § 45 ff. BauGB
- **Ziel:** Flächenbereitstellung für **geförderten Wohnungsbau** und für **Gemeinbedarfseinrichtungen** ohne Ersatzflächen
- **Maßnahmen:**
  - Zuteilung der neuen Grundstücke zum Einwurfswert
  - Abschöpfung des Umlegungsvorteils durch Fläche bis zu 50 % der Einwurfsfläche
  - Verzicht auf Geldausgleich
  - Zuteilung der Flächen an Bedarfsträger

# Kosten und Folgelasten

- Modelle der kooperativen Baulandentwicklung durch Bebauungsplan und städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB (z.B. München, Berlin, Münster, Köln)
- Kostenbeteiligung auch bei Innenbereichsvorhaben
- Gleichbehandlung
- Vorschlag: Einführung einer allgemeinen Infrastrukturabgabe als Weiterentwicklung des Erschließungsbeitragsrechts
- Planungswertausgleich

# Bodenwerte und bezahlbares Wohnen

- Miet- und Belegungsbindungen haben einen signifikanten Einfluss auf den Bodenwert
- Die Unterschiede zwischen den Mieten bzw. den Bodenwerten von gebundenem und freifinanziertem Wohnungsbau werden zunehmen
- Methodische Herausforderungen:
  - Schlüssiges finanzmathematisches Modell zur Abbildung der funktionalen Beziehung zwischen Miete und Bodenwert (Wertermittlungsverfahren)
  - Erhöhung der Markttransparenz durch qualifizierte und ausreichende empirische Daten (Datenbasis)

# Komplexität der Bauleitplanung

- Planaufstellungsverfahren: Praxis min. 5 Jahre
- Schaffung neuer Festsetzungsmöglichkeiten
  - „sektoraler Bebauungsplan Wohnen“ § 9 Abs. 2d BauGB
  - Fortentwicklung von § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB im Hinblick auf die tatsächliche Bereitstellung von gefördertem Wohnungsbau
  - Flexibilisierung § 17 BauNVO: Quartiersbezug statt Grundstücksbezug der baulichen Dichte, Obergrenzen als Orientierungswerte
- Generelle Öffnung des Festsetzungskatalogs durch eine Fortentwicklung zu einer nur beispielhaften Aufzählung

# Komplexität der Bauleitplanung

- **Immissionsschutzrecht**
- unterschiedliche Beurteilung von Verkehrslärm und Gewerbelärm gemäß TA-Lärm
- Beeinträchtigung der Innenentwicklung durch Emissionen landwirtschaftlicher Betriebe
- Keine kurzfristige Lösung zu erwarten