



# **Prüfauftrag – Sicherung von bezahlbarem Wohnraum**

**Antrag der SPD vom 16.01.2023**

Antrag der SPD:

Die SPD sieht als öffentliche Aufgabe in neuen Baulandentwicklungen zumindest teilweise bezahlbare Mieten festzusetzen.

Ziel ist es in Baulandentwicklungen mit einer Mindestquote von 20% bezahlbaren Wohnraum in Anlehnung zur sozialgebundenen Wohnraumförderung fest zu setzen. Diese notwendige gesellschaftliche Durchmischung unserer Quartiere ist durch städtebauliche Festsetzung im B-Plan oder städtebaulichen Vertrag jeweils zu sichern.

Verwaltung wird beauftragt Steuerungsinstrumente zu prüfen und der Politik vorzustellen.

# Wohnbaulandentwicklung

Grundsätzlich sind 2 Bereiche zu unterscheiden:

§ 34 BauGB

Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile

§ 30 BauGB

Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans

# Wohnbaulandentwicklung

Grundsätzlich 2 Bereiche:

## § 34 BauGB

Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile

-> keine Steuerungsmöglichkeit,

außer sektoraler Bebauungsplan nach § 9 (2d) BauGB

(Bebauungsplan zur Wohnraumversorgung, befristet bis 31.12.2024)

-> Steuerungsmöglichkeit

## § 30 BauGB

Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans

-> Steuerungsmöglichkeit

Der sektorale Bebauungsplan zur Wohnraumversorgung nach § 9 (2d) BauGB ist ein besonderer Typus des einfachen Bebauungsplanes. Er muss somit nicht die Tiefe eines qualifizierten Bebauungsplanes haben.

# Regelungsmöglichkeiten in einen Bereich nach § 34 BauGB

In einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil können in einem Bebauungsplan zur Wohnraumversorgung festgesetzt werden:

## § 9 (2d) BauGB

1. Flächen, auf denen Wohngebäude errichtet werden dürfen;
2. Flächen, auf denen nur Gebäude errichtet werden dürfen, bei denen einzelne oder alle Wohnungen die baulichen Voraussetzungen für eine Förderung mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung erfüllen, oder
3. Flächen, auf denen nur Gebäude errichtet werden dürfen, bei denen sich ein Vorhabenträger hinsichtlich einzelner oder aller Wohnungen dazu verpflichtet, die zum Zeitpunkt der Verpflichtung geltenden Förderbedingungen der sozialen Wohnraumförderung, insbesondere die Miet- und Belegungsbindung, einzuhalten und die Einhaltung dieser Verpflichtung in geeigneter Weise sichergestellt wird.

# Regelungsmöglichkeiten in einem Bebauungsplan nach § 30 (1) oder (2) BauGB

Im Bebauungsplan können aus städtebaulichen Gründen festgesetzt werden:

§ 9 (1) BauGB

- Nr. 7:

die Flächen, auf denen ganz oder teilweise nur **Wohngebäude**, die mit **Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten**, errichtet werden dürfen

- Nr. 8:

einzelne Flächen, auf denen ganz oder teilweise nur **Wohngebäude** errichtet werden dürfen, die für **Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf** bestimmt sind;

Nr. 7: die Flächen, auf denen ganz oder teilweise nur **Wohngebäude**, die mit **Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten**, errichtet werden dürfen

- Die Festsetzung zielt allein auf die baulichen Voraussetzungen für eine soziale Wohnraumförderung (Zuwendungsvoraussetzung), aber nicht auf den verpflichtenden Bau von Sozialwohnungen.
- Bauliche Voraussetzung ist u.a., dass bestimmte Wohnungsgrößen nicht überschritten werden dürfen.
- Gebäude mit mindestens 3 Wohneinheiten

(Geregelt im Wohnraumförderungsgesetz und in Nds. Wohnraum- u. Wohnquartierfördergesetz in Verb. mit den Wohnraumförderbestimmungen)



Nr. 7: die Flächen, auf denen ganz oder teilweise nur **Wohngebäude**, die mit **Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten**, errichtet werden dürfen

Angewendet werden darf die Festsetzung nach § 9 (1) Nr. 7 BauGB i. Verb. mit § 1 (3) BauGB nur, wenn dies aus städtebaulichen Gründen bzw. für die städtebauliche Ordnung und Entwicklung der Gemeinden erforderlich ist.

Städtebauliche Gründe sind im Fall von § 9 (1) Nr. 7 BauGB sicherlich der nachweisliche Bedarf an sozial gefördertem Wohnraum zur Deckung der örtlichen Nachfrage (vgl. § 1 (6) Nr. 2 und Nr. 3 BauGB).

Nr. 7: die Flächen, auf denen ganz oder teilweise nur **Wohngebäude**, die mit **Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten**, errichtet werden dürfen

Festsetzungsbeispiel:

In dem Baugebiet WA 1 sind gemäß § 9 (1) Nr. 7 BauGB 20 % der Wohneinheiten so zu planen, dass sie mit Mitteln des geförderten Wohnungsbaus gemäß Wohnraumförderungsbestimmungen gefördert werden könnten.

Nr. 8: einzelne Flächen, auf denen ganz oder teilweise nur Wohngebäude errichtet werden dürfen, die für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf bestimmt sind;

- Die Festsetzung kann nicht bedingungslos für die Bereitstellung von sozial gefördertem Wohnungsbau genutzt werden:
  - Zum einen muss für die Anwendung dieser Festsetzung die Personengruppe genau definiert werden z.B. als Senioren, Flüchtlinge, Studenten oder Menschen mit körperlichen oder geistigen Beeinträchtigungen.
  - Zum anderen muss ein besonderer Wohnbedarf der definierten Personengruppe in den baulichen Merkmalen der Wohngebäude zum Ausdruck kommen. Als Beispiel wären hier z.B. kleine Wohneinheiten mit Gemeinschaftsräumen für Studenten oder barrierefreie Wohnungen mit rollstuhlgerechtem Ausbau für ältere Menschen zu nennen.
- Es darf sich nur auf einzelne Flächen beziehen um eine Ghettoisierung zu verhindern.

Nr. 8: einzelne Flächen, auf denen ganz oder teilweise nur Wohngebäude errichtet werden dürfen, die für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf bestimmt sind;

Festsetzungsbeispiel:

In dem Baugebiet WA 1 sind gemäß § 9 (1) Nr. 8 BauGB nur Wohngebäude zulässig, deren Nutzflächen zu mindestens 20 % für das barrierefreie Wohnen von Älteren errichtet werden und die zugehörigen Gemeinschaftseinrichtungen enthalten.

# Wirkung der Festsetzungen

- Die o.g. Festsetzungen schaffen lediglich die notwendigen städtebaulichen und wohnraumbezogenen Voraussetzungen
- Weitergehende Festsetzungen sind im Bebauungsplan nicht möglich, da der Festsetzungskatalog des § 9 (1) BauGB abschließend ist.



**Keine verbindliche Regelung in einem Bebauungsplan möglich**

# Mögliche Zielerreichung

- Klarer Auftrag durch einen Grundsatzbeschluss des Rates, damit die Verwaltung einen klaren Auftrag mit politischer Zielsetzung für die künftige Wohnbauentwicklung in der Stadt Varel erhält.
- Der Grundsatzbeschluss zur Einführung einer Mindestquote für den geförderten Mietwohnungsbau bei der Entwicklung neuer Wohnbauflächen sichert ein einheitliches Vorgehen der Verwaltung.
- Der Grundsatzbeschluss zielt auf Projekte ab, in denen neue Wohnbauflächen im Geschosswohnungsbau über neues Baurecht (Neuaufstellung oder Änderungsverfahren eines Bebauungsplanes) geschaffen werden.

# Mögliche Zielerreichung

- Festsetzung im Bebauungsplan nach § 9 (1) Nr. 7 BauGB

und

- Vertragliche Sicherung

Um eine tatsächliche Verpflichtung zur Inanspruchnahme und Umsetzung der Wohnraumförderung zu sichern, ist es erforderlich, parallel zur Festsetzung im Bebauungsplan zusätzlich einen städtebaulichen Vertrag abzuschließen.

Danke für die Aufmerksamkeit