

planer:in_netzwerk

Bauland mobilisieren- im Spannungsfeld zwischen boden- und baupolitischen Zielen

Thema: Baulandmobilisierung und Wohnraumversorgung
Herausforderungen und Entwicklungen aus kommunaler Perspektive

Impulsgeber: Dipl.-Ing. Michael Isselmann, Raumplaner / Stadtplaner AK NW
1999 – 2019 Leiter des Stadtplanungsamtes Bonn
ehem. Vorsitzender der Fachkommission 'Stadtplanung und
Städtebau' beim Deutschen Städtetag
seit 2019 **S**TADT**P**LANUNG.**I**SSELMANN – KOMMUNALBERATUNG

Das BauGB



Quelle <https://www.bmwsb.bund.de/Webs/BMWSB/DE/ministerium/unsere-geschichte/bauminister-seit-1949/bauminister-ahnengalerie-node.html>
(Stand: 22.05.2023)



Das BauGB



Der Anlass

- Ausrichtung des Städtebaurechts auf die Gegenwarts- und Zukunftsaufgaben
- Zusammenfassung der rechtlichen Grundlagen des Städtebaus
- Einheitliches Gesetzeswerk
- Rechts- und Verwaltungsvereinfachung
- Beschleunigung und Vereinfachung der Verfahren
- Vermeidung von Teil-Novellierungen, statt dessen Gesamtnovellierung

Quelle:

Deutscher Bundestag, 10. Wahlperiode,
Drucksache 10/4630

Quelle <https://www.bmwsb.bund.de/Webs/BMWSB/DE/ministerium/unsere-geschichte/bauminister-seit-1949/bauminister-ahnengalerie-node.html>

(Stand: 22.05.2023)

Das BauGB und seine Novellen



Die Fortentwicklung

- 1990 – Maßnahmegesetz zum Baugesetzbuch**
(Gesetz zur Erleichterung des Wohnungsbaus im Planungs- und Baurecht sowie Änderungen mietrechtlicher Vorschriften)
- 1993 – Investitionserleichterung- und Wohnbaulandgesetz**
(Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland)
- 1997 – BauROG**
(Gesetz zur Änderung des Baugesetzbuches und zur Neuregelung der Raumordnung)
- 2004 – EAG Bau**
(Gesetz zur Anpassung des Baugesetzbuches an EU-Richtlinien)
- 2007 – BauGB-Novelle**
(Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte)

Das BauGB und seine Novellen



Die Fortentwicklung

2007 – BauGB-Novelle

(Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte)

2011 – Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden

2013 – Gesetz zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts

2014 – Gesetz über Maßnahmen im Bauplanungsrecht zur Erleichterung der Unterbringung von Flüchtlingen

2017 – Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt

Empfehlung der `Baulandkommission` zur `Nachhaltigen Baulandmobilisierung und Bodenpolitik` (Stand: 02.07.2019)

Die Empfehlungen der Baulandkommission decken ein breites Spektrum an Maßnahmen ab, die zur Stärkung der Kommunen für eine nachhaltige Liegenschaftspolitik notwendig sind:

- Haushaltsrechtliche Anpassungen
- Eine **aktive Liegenschaftspolitik** in den Kommunen Umsetzungsunterstützung durch die Länder, um öffentliche Grundstücke von Ländern und Kommunen vergünstigt zur Verfügung stellen zu können
- Ausschöpfung baurechtlicher Instrumente (Stärkung des **Wohnens als Allgemeinwohl**, erleichterte Erteilung von Befreiungen, **einfache Wohnungsbaupläne** für innerörtliche Lagen, **Fortentwicklung des gemeindlichen Vorkaufsrechts**, Flexibilisierung der Baunutzungsverordnung für den erleichterten Ausbau von Dachgeschossen, Einführung einer **Experimentierklausel zum Lärmschutz** und Anpassung des Geruchsemissionsschutzes, weiterhin Einbeziehung von Randlagen in das beschleunigte Verfahren gemäß § 13b Baugesetzbuch und die Erleichterung der Genehmigung begünstigter Vorhaben im Außenbereich bei Umnutzung von landwirtschaftlichen Gebäuden in Wohnungen)
- Finanzielle Unterstützungen durch verstärktes finanzielles Engagement des Bundes und der Länder bei der Reaktivierung von Branchen sowie durch **Entlastungen bei der Grunderwerbsteuer**

Referentenentwurf eines `Gesetzes zur Mobilisierung von Bauland` (Stand: 09.06.2020)

Damit die Gemeinden einfacher Bauland mobilisieren können und um die Möglichkeiten des Flächenzugriffs der Gemeinden zu stärken, sieht der Gesetzentwurf überwiegend Änderungen des Baugesetzbuchs vor. Wesentliche Regelungsinhalte sollen sein:

1. die Einführung eines **neuen Bebauungsplantyps für den Wohnungsbau**,
2. die **Erweiterung der Befreiungsmöglichkeiten** und Erleichterungen für das Bauen im Innen- und Außenbereich und
3. die Schaffung einer Grundlage für **Konzepte der Innenentwicklung**, insbesondere zur **leichteren Anwendung von Baugeboten** und die **Erweiterung der Vorkaufsrechte** der Gemeinden.

In der Baunutzungsverordnung sollen die neue Baugebietskategorie „**Dörfliches Wohngebiet**“ eingeführt und die Obergrenzen, die bisher für Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung galten, als Orientierungswerte ausgestaltet werden, um mehr Flexibilität bei der Ausweisung, insbesondere von Flächen für den Wohnungsbau im Hinblick auf die Bebauungsdichte, zu erreichen.

Mit dem Gesetzentwurf sollen außerdem einzelne städtebauliche Anliegen aufgegriffen werden. Dazu gehören auch Klarstellungen, die die Bedeutung grüner Infrastruktur in Städten und Gemeinden, insbesondere für den Klimaschutz und die Klimaanpassung, hervorheben.

‘Gesetz zur Mobilisierung von Bauland’

Exemplarische (Neu-)Regelungen:

- **§ 9 Abs. 2d BauGB – Bebauungsplan der Wohnraumversorgung**
- **§ 13a BauGB – Bebauungsplan der Innenentwicklung**
- **§ 13b BauGB – Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschl. Verfahren**
- **§ 24 BauGB – Stärkung der kommunalen Vorkaufsrechte**
- **§ 31 BauGB – Erweiterung der Befreiungstatbestände**
- **§ 176a BauGB – Städtebauliches Konzept zur Stärkung der Innenentwicklung**
- **§ 201a BauGB – Definition des Gebiets mit angespanntem Wohnungsmarkt**
- **§ 250 BauGB – Umwandlungsverbot von Mietwohnungen**
- **§ 5a BauNVO – Dörfliche Wohngebiete**
- **§ 6a BauNVO – Urbanes Gebiet**
- **§ 17 BauNVO – Orientierungswerte zur Bestimmung des Maßes baulicher Nutzung**

Fachkommission `Stadtplanung und Städtebau´ beim Deutschen Städtetag

Umfrage zu den Praxiserfahrungen der Städte zur Anwendung von Strategien und Instrumenten des Baugesetzbuches

Blitzumfrage zur Anwendung der Neuregelung des Baulandmobilisierungsgesetzes

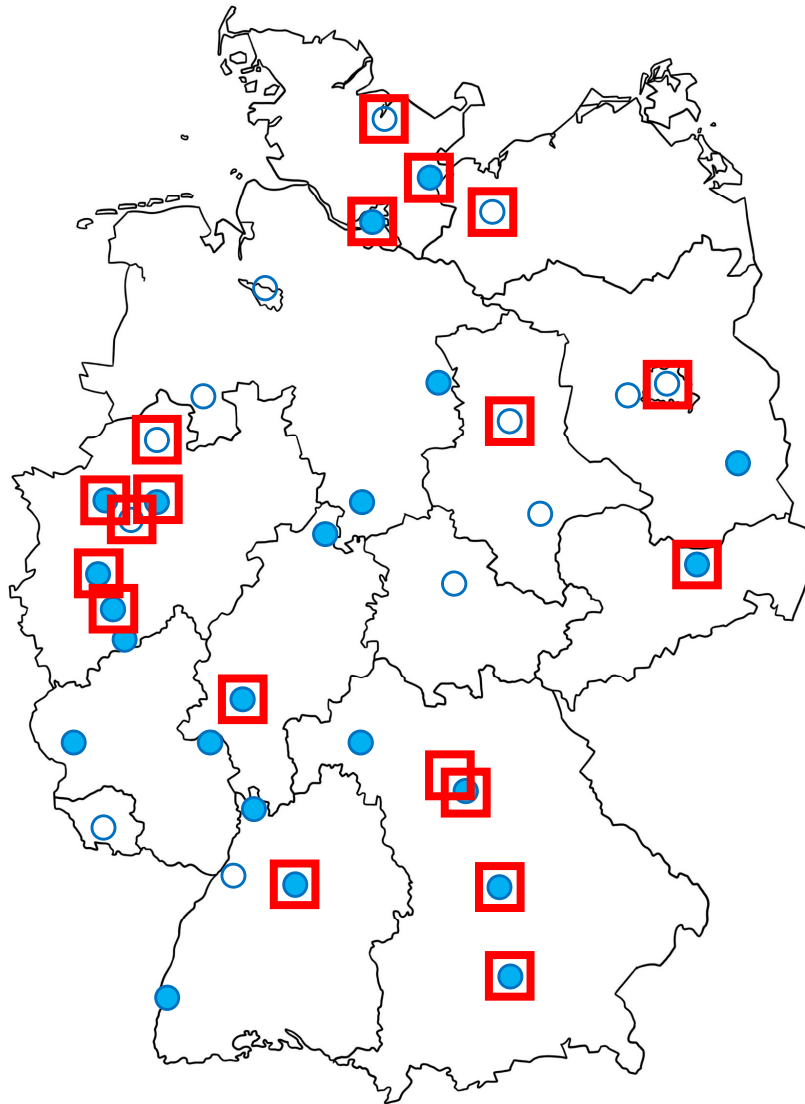
Auswertung – Stand 18.10.2021

Deutsches Institut für Urbanistik



Fachkommission 'Stadtplanung und Städtebau' beim Deutschen Städtetag

DifU- Blitzumfrage zur Anwendung der Neuregelung des Baulandmobilisierungsgesetzes




Berlin	3.769.495
Hamburg	1.899.160
München	1.559.354
Köln	1.091.819
Frankfurt/Main	758.574
Düsseldorf	645.923
Stuttgart	612.543
Dortmund	602.372
Essen	595.803
Bremen	567.559
Dresden	556.780
Nürnberg	535.886
Bochum	365.587
Bonn	332.769
Münster	315.293
Karlsruhe	313.092
Kiel	246.794
Halle/Saale	238.762
Magdeburg	237.565
Freiburg	230.241
Mainz	220.311
Lübeck	216.530
Erfurt	213.981
Kassel	205.481
Saarbrücken	180.374
Potsdam	180.334
Osnabrück	165.251
Heidelberg	160.355
Würzburg	146.160
Ingolstadt	137.950
Wolfsburg	128.156
Göttingen	118.911
Trier	111.534
Cottbus	98.860
Schwerin	95.653

- **35 Städte wurden befragt**
- **Rückmeldungen von 19 liegen vor**

Fachkommission 'Stadtplanung und Städtebau' beim Deutschen Städtetag

DIfU- Blitzumfrage zur Anwendung der Neuregelung des Baulandmobilisierungsgesetzes



Deutsches Institut
für Urbanistik

Blitz-Umfrage zur Anwendung der Neuregelungen des Baulandmobilisierungsgesetzes

Bitte geben Sie für die nachfolgend aufgeführten Regelungen und Instrumente, die durch das Baulandmobilisierungsgesetz neu geschaffen oder verändert wurden, jeweils an, ob

A. die Anwendung der Neuregelung bereits eingeleitet wurde oder
B. Überlegungen zur baldigen Anwendung bestehen.

Erleichterungen bei der Bauleitplanung zur Schaffung von Wohnraum

	A: Anwendung eingeleitet	B: Vorüberlegungen zur Anwendung
• Nutzung der Flexibilisierung der Maßstabgrenzen nach § 17 BauNVO	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
• Dörfliches Wohngebiet gem. § 50 BauNVO	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
• Sektoraler Bekauanastellen zur Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen für Wohnbaukunst und insbesondere für die soziale Wohnraumversorgung gem. § 9 Abs. 2a BauGB	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
• Aufstellung von Bekauungsplänen nach § 13 b BauGB	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
• Erweiterte Zulässigkeit von Vorhaben nach § 35 Abs. 4 BauGB	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Nutzung der Erleichterungen bei der Mobilisierung und Aktivierung von Baurechten

	A: Anwendung eingeleitet	B: Vorüberlegungen zur Anwendung
• Nutzung des Vorkaufsrechts, insbes. in den Erweiterungen durch das Baulandmobilisierungsgesetz:		
• Vorkaufsrecht nach § 24 Abs. 1 Nr. 6 BauGB für unbebaute Grundstücke in Gebieten, die nach den §§ 30, 33 oder 34 Abs. 2 BauGB vorwiegend mit Wohngebäuden bebaut werden können	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
• Vorkaufsrecht gem. § 24 Abs. 1 Nr. 8 BauGB für Gebiete mit städtebaulichem Missstand (§ 136 Abs. 2 Satz 2 i.V.m. Abs. 3 BauGB) oder einem Missstand an kaulischen Anlagen (§ 177 Abs. 2 a BauGB)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
• Satzung nach § 25 Abs. 1 Nr. 2 oder Nr. 3 BauGB für die Mobilisierung von unbebauten oder brachliegenden Grundstücken	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
• Nutzung der verlängerten dreimonatigen Frist zur Ausübung des Vorkaufsrechts nach § 28 Abs. 2 Satz 1 BauGB	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
• Ausübung des Vorkaufs zum Verkehrswert nach § 28 Abs. 3 Satz 1 BauGB	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
• Erleichterungen bei Befehlungen nach § 31 Abs. 3 BauGB (sofern eine Landesverordnung nach § 201 BauGB erlassen wird, die zumindest Teile Ihrer Gemeinde erfasst)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
• Erweiterter Zulässigkeitsrahmen nach § 34 Abs. 3a BauGB	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
• Bauebote nach § 175 Abs. 2 S. 2 BauGB oder nach § 176 Abs. 1 Nr. 3 BauGB (sofern eine Landesverordnung nach § 201a BauGB erlassen wird, die zumindest Teile Ihrer Gemeinde erfasst)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Sind Sie grundsätzlich bereit, potenzielle Anwendungsfälle aus Ihrer Stadt in einer mit Ihnen abgestimmten Form in die geplante Handreichung einzubringen?

ja nein vielleicht, ich benötige dazu noch mehr Informationen

An wen können wir uns bei Nachfragen wenden?

Name:

Dienststelle:

Telefon:

E-Mail:

Herzlichen Dank für die Beantwortung der Fragen!

Themen:

- Erleichterung bei der Bauleitplanung zur Schaffung von Wohnraum
- Nutzung der Erleichterungen bei der Mobilisierung und Aktivierung von Baurechten

Erleichterung bei der Bauleitplanung zur Schaffung von Wohnraum

	Anwendung eingeleitet	Vorüberlegungen zur Anwendung	Keine Nennung
Nutzung der Flexibilisierung der Maßobergrenzen nach § 17 BauNVO	9	7	3
Dörfliches Wohngebiet gem. § 5a BauNVO	-	1	18
Sektoraler Bebauungsplan zur Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen für Wohnbebauung und insbesondere für die soziale Wohnraumversorgung gem. § 9 Abs. 2d BauGB	1	9	9
Aufstellung von Bebauungsplänen nach § 13 b BauGB	4	2	13
Erweiterte Zulässigkeit von Vorhaben nach § 35 Abs. 4 BauGB	1	3	15

Nutzung der Erleichterungen bei der Mobilisierung und Aktivierung von Baurechten

	Anwendung eingeleitet	Vorüberlegungen zur Anwendung	Keine Nennung
Nutzung des Vorkaufsrechts , insbes. in den Erweiterungen durch das Baulandmobilisierungsgesetz:			
• Vorkaufsrecht nach § 24 Abs. 1 Nr. 6 BauGB für unbebaute Grundstücke in Gebieten, die nach den §§ 30, 33 oder 34 Abs. 2 BauGB vorwiegend mit Wohngebäuden bebaut werden können	2	10	7
• Vorkaufsrecht gem. § 24 Abs. 1 Nr. 8 BauGB für Gebiete mit städtebaulichem Missstand (§ 136 Abs. 2 Satz 2 i.V.m. Abs. 3 BauGB) oder einem Missstand an baulichen Anlagen (§ 177 Abs. 2 a BauGB)	2	9	8
• Satzung nach § 25 Abs. 1 Nr. 2 oder Nr. 3 BauGB für die Mobilisierung von unbebauten oder brachliegenden Grundstücken	4	7	8
• Nutzung der verlängerten dreimonatigen Frist zur Ausübung des Vorkaufsrechts nach § 28 Abs. 2 Satz 1 BauGB	10	5	4

Nutzung der Erleichterungen bei der Mobilisierung und Aktivierung von Baurechten

	Anwendung eingeleitet	Vorüberlegungen zur Anwendung	Keine Nennung
Nutzung des Vorkaufsrechts , insbes. in den Erweiterungen durch das Baulandmobilisierungsgesetz:			
<ul style="list-style-type: none"> Ausübung des Vorkaufs zum Verkehrswert nach § 28 Abs. 3 Satz 1 BauGB 	2	8	9
Erleichterungen bei Befreiungen nach § 31 Abs. 3 BauGB (sofern eine Landesverordnung nach § 201 BauGB erlassen wird, die zumindest Teile Ihrer Gemeinde erfasst)	3	8	8
Erweiterter Zulässigkeitsrahmen nach § 34 Abs. 3a BauGB	4	7	8
Baugebote nach § 175 Abs. 2 S. 2 BauGB oder nach § 176 Abs. 1 Nr. 3 BauGB (sofern eine Landesverordnung nach § 201a BauGB erlassen wird, die zumindest Teile Ihrer Gemeinde erfasst)	-	7	12

‘Gesetz zur Mobilisierung von Bauland’

Exemplarische (Neu-)Regelungen:

- **§ 9 Abs. 2d BauGB – Bebauungsplan der Wohnraumversorgung**
- § 13a BauGB – Bebauungsplan der Innenentwicklung
- § 13b BauGB – Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschl. Verfahren
- § 24 BauGB – Stärkung der kommunalen Vorkaufsrechte
- § 31 BauGB – Erweiterung der Befreiungstatbestände
- **§ 176a BauGB – Städtebauliches Konzept zur Stärkung der Innenentwicklung**
- § 201a BauGB – Definition des Gebiets mit angespanntem Wohnungsmarkt
- § 250 BauGB – Umwandlungsverbot von Mietwohnungen
- § 5a BauNVO – Dörfliche Wohngebiete
- § 6a BauNVO – Urbanes Gebiet
- § 17 BauNVO – Orientierungswerte zur Bestimmung des Maßes baulicher Nutzung

‘Gesetz zur Mobilisierung von Bauland’



1. Frage:

Findet der § 9 Abs. 2d BauGB (sektoraler Bebauungsplan der Wohnraumversorgung) bei Ihnen Anwendung?

2. Frage:

Steht das ‘Städtebauliches Konzept zur Stärkung der Innenentwicklung’ (§ 176a BauGB) auf Ihrer Agenda?



Deutsches Institut
für Urbanistik

Difu Impulse
2/2023

Arno Bunzel, Diana Coulmas, Franciska Frölich von Bodelschwingh, Magnus Krusenotto, Petra Lau, Wolf-Christian Strauss

Neue Instrumente der Baulandmobilisierung

Handreichung



Bundesinstitut
für Bau-, Stadt- und
Raumforschung
im Bundesamt für Bauwesen
und Raumordnung



Bundesministerium
für Wohnen, Stadtentwicklung
und Bauwesen



„Mit der Handreichung verbinden wir die Hoffnung, dass sie Impulse für das konkrete Handeln vor Ort gibt. Kleine wie große Kommunen sollen noch besser befähigt werden, die Baulandschaffung und -mobilisierung aktiv und effektiv in Angriff nehmen zu können.“

(aus dem Vorwort)



Deutsches Institut
für Urbanistik

Sonderveröffentlichung



Deutsches Institut für Urbanistik
vhw – Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung

Bauland mobilisieren und schaffen – Strategien und Instrumente für mehr Wohnungsbau



Bundesinstitut
für Bau-, Stadt- und
Raumforschung
im Bundesamt für Bauwesen
und Raumordnung



Bundesministerium
für Wohnen, Stadtentwicklung
und Bauwesen



„Die Beiträge in diesem Sammelband zeigen, wie breit das gesamte Anwendungsspektrum der städtebaulichen Instrumente sein kann und dass den unterschiedlichsten Anforderungen der Baulandentwicklung und Bodenpolitik damit entsprochen werden kann.“

(aus dem Vorwort)

§ 9 Abs. 2d BauGB

‘Gesetz zur Mobilisierung von Bauland’

§ 9 Abs. 2d BauGB:

Für im Zusammenhang bebaute Ortsteile (§ 34) können in einem Bebauungsplan zur Wohnraumversorgung eine oder mehrere der folgenden Festsetzungen getroffen werden:

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.

Ergänzend können eine oder mehrere der folgenden Festsetzungen getroffen werden:

1. das Maß der baulichen Nutzung;
2. die Bauweise, die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen;
3. vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen;
4. Mindestmaße für die Größe, Breite und Tiefe der Baugrundstücke;
5. Höchstmaße für die Größe, Breite und Tiefe der Wohnbaugrundstücke, aus Gründen des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden.

Die Festsetzungen nach den Sätzen 1 und 2 können für Teile des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans getroffen werden. Die Festsetzungen nach den Sätzen 1 bis 3 können für Teile des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans oder für Geschosse, Ebenen oder sonstige Teile baulicher Anlagen unterschiedlich getroffen werden. Das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans nach diesem Absatz kann nur bis zum Ablauf des 31. Dezember 2024 förmlich eingeleitet werden. Der Satzungsbeschluss nach § 10 Absatz 1 ist bis zum Ablauf des 31. Dezember 2026 zu fassen.

‘Muster-Einführungserlass zum Bauland-Mobilisierung-Gesetz’

2.4 Bebauungsplan zur Wohnraumversorgung (§ 9 Absatz 2d)

2.4.1 Aufgabe des Bebauungsplans zur Wohnraumversorgung

Mit dem Bebauungsplan zur Wohnraumversorgung wird mit § 9 Absatz 2d ein neuer Bebauungsplantyp eingeführt. In Anlehnung an die Bebauungspläne nach § 9 Absatz 2a und 2b sollen mit diesem sogenannten sektoralen, d. h. themenbezogenen Bebauungsplan **in einem schlanken Verfahren** Festsetzungen in Bezug auf den Wohnungsbau getroffen werden.

Der bauliche Bestand einschließlich dazu gehöriger, bisher unbebauter Flächen soll mit einem einfachen Bebauungsplan zugunsten des Wohnungsbaus überplant werden können. Dazu ermöglicht § 9 Absatz 2d Satz 1 Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung, die in den Nummern 2 und 3 zusätzlich durch Anforderungen u. a. an die zu errichtenden Gebäude konkretisiert werden. Nach Satz 2 kann u. a. das bislang planungsrechtlich zulässige Maß der baulichen Nutzung verändert werden, insbesondere kann es zur besseren Ausnutzung des Grundstücks im Sinne einer Verdichtung erhöht werden.

Es können Flächen festgesetzt werden, auf denen

- Wohngebäude errichtet werden dürfen,
- nur Gebäude errichtet werden dürfen, bei denen einzelne oder alle Wohnungen die baulichen Voraussetzungen für eine Förderung mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung erfüllen oder
- nur Gebäude errichtet werden dürfen, bei denen sich ein Vorhabenträger dazu verpflichtet, geltende Förderbedingungen der sozialen Wohnraumförderung einzuhalten, insbesondere Miet- und Belegungsbindungen.

Mit den Festsetzungen von Flächen zur Wohnraumversorgung wird aber **kein neuer Baugebietstyp im Sinne der BauNVO** eingeführt.

‘Muster-Einführungserlass zum Bauland-Mobilisierung-Gesetz’

2.4 Bebauungsplan zur Wohnraumversorgung (§ 9 Absatz 2d)

2.4.2 **Voraussetzungen** für einen Bebauungsplan zur Wohnraumversorgung

Die Möglichkeit, einen Bebauungsplan zur Wohnraumversorgung aufzustellen, ist in § 9 Absatz 2d **ausdrücklich für im Zusammenhang bebaute Ortsteile (§ 34) geregelt.**

Nach § 246 Absatz 6 wird die Aufstellung eines Bebauungsplans zur Wohnraumversorgung auch im Bereich von Plänen ermöglicht, die gemäß § 173 Absatz 3 Satz 1 des Bundesbaugesetzes in Verbindung mit § 233 Absatz 3 als Bebauungspläne fortgelten.

Mit den Festsetzungen von Flächen zur Wohnraumversorgung wird aber kein neuer Baugebietstyp im Sinne der BauNVO eingeführt.

‘Muster-Einführungserlass zum Bauland-Mobilisierung-Gesetz’

2.4 Bebauungsplan zur Wohnraumversorgung (§ 9 Absatz 2d)

2.4.5 zeitliche Befristung

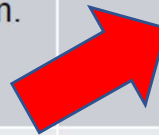
Die Anwendung des Instrumentes ist gemäß § 9 Absatz 2d Satz 5 befristet. Das bedeutet, dass das Verfahren zur Aufstellung bis zum 31. Dezember 2024 förmlich eingeleitet sein muss. Der Satzungsbeschluss nach § 10 Absatz 1 ist bis zum Ablauf des 31. Dezember 2026 zu fassen.

Die Geltungsdauer eines Bebauungsplans zur Wohnraumversorgung ist nicht befristet.

Fachkommission `Stadtplanung und Städtebau´ beim Deutschen Städtetag
 DifU- Blitzumfrage zur Anwendung der Neuregelung des Baulandmobilisierungsgesetzes

Erleichterung bei der Bauleitplanung zur Schaffung von Wohnraum

	Anwendung eingeleitet	Vorüberlegungen zur Anwendung	Keine Nennung
Nutzung der Flexibilisierung der Maßobergrenzen nach § 17 BauNVO	9	7	3
Dörfliches Wohngebiet gem. § 5a BauNVO	-	1	18
Sektoraler Bebauungsplan zur Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen für Wohnbebauung und insbesondere für die soziale Wohnraumversorgung gem. § 9 Abs. 2d BauGB	1	9	9
Aufstellung von Bebauungsplänen nach § 13 b BauGB	4	2	13
Erweiterte Zulässigkeit von Vorhaben nach § 35 Abs. 4 BauGB	1	3	15



Telefon: 233 - 22077
Telefax: 233 - 27888

**Referat für Stadtplanung
und Bauordnung**

PLAN-S1 Recht

BEISPIEL MÜNCHEN

**Baulandmobilisierungsgesetz – Darstellung der
Änderungen des Baugesetzbuches und der
Baunutzungsverordnung durch das
Baulandmobilisierungsgesetz**

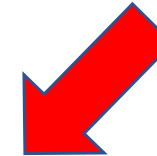
- A) Baulandmobilisierungsgesetz – in Wahrheit ein Bauverhinderungsgesetz!
Antrag Nr. 20-26 / A 00203 von der FDP BAYERNPARTei Stadtratsfraktion vom
02.07.2020**
- B) Baulandmobilisierungsgesetz in der Landeshauptstadt München umsetzen
Antrag Nr. 20-26 / A 01412 von der Stadtratsfraktion DIE LINKE. / Die PARTei
vom 07.05.2021**
- C) Baulandmobilisierungsgesetz rasch umsetzen – Freistaat in die Pflicht nehmen
Antrag Nr. 20-26 / A 01483 von der SPD / Volt - Fraktion, Fraktion Die Grünen -
Rosa Liste vom 20.05.2021**

Sitzungsvorlagen Nr. 20-26 / V 01438

BEISPIEL MÜNCHEN

Bewertung

Nach aktueller Einschätzung der Verwaltung bietet die neue Vorschrift insbesondere mit der neuen Festsetzungsmöglichkeit von gefördertem Wohnraum in ansonsten unbeplantem Innenbereich endlich die Chance, gezielt in diesen Bereichen die Realisierung von gefördertem Wohnraum zu verlangen. Bislang war dies so nicht möglich. Aufgrund von § 246 Abs. 6 BauGB hindert das Vorhandensein von alten Bauliniengefügen in ansonsten unbeplanten Innenbereichen die Anwendbarkeit des sektoralen Bebauungsplanes auch nicht. Das bedeutet: Auch wenn im unbeplanten Innenbereich alte Baulinien vorhanden sind, kann ein sektoraler Bebauungsplan über das Gebiet gelegt werden. Der sektorale Bebauungsplan könnte damit nicht nur zu einer Errichtung von mehr Wohnraum, sondern auch von mehr gefördertem Wohnraum beitragen. Allerdings gibt die neue Vorschrift nur die Möglichkeit, gefördertem Wohnraum – nicht jedoch preisgedämpften Wohnraum ohne Förderung – festzusetzen.



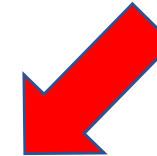
Neues Instrument bietet Chancen für die Landeshauptstadt München zugunsten der Realisierung von mehr gefördertem Wohnraum

BEISPIEL MÜNCHEN

Bewertung

Hierbei dürften voraussichtlich Kriterien wie beispielsweise das noch vorhandene Baurechtspotenzial, die Struktur und der Charakter der Bestandsbebauung (z.B. Geschosswohnungsbau), der Anteil geförderten Wohnraums im Bestand und vorhandene Infrastrukturen sowie rechtliche Rahmenbedingungen eine Rolle spielen. Als ungeeignet dürften sich dabei voraussichtlich die Gartenstädte erweisen, da es sich hier häufig um eine kleinteilige Wohnbebauung mit Einfamilien- und Doppelhausstrukturen handelt und das vorhandene Grün erhalten bleiben soll.

Gleichfalls ist anzumerken, dass in Gebieten, deren städtebauliche Entwicklung und Ordnung den Erlass insbesondere eines qualifizierten Bebauungsplans mit den Festsetzungsmöglichkeiten nach § 9 Abs. 1 BauGB erfordern, kein sektoraler Bebauungsplan aufgestellt werden kann. In derartigen Gebieten finden in den Planungsverfahren in der Regel die „Verfahrensgrundsätze der Sozialgerechten Bodennutzung“ Anwendung, in dessen Rahmen die jeweiligen Planungsbegünstigten Bindungen für den geförderten Wohnungsbau eingehen.



Mögliche Kriterien für die Auswahl geeigneter Gebiete

BEISPIEL MÜNCHEN

Bewertung

Um von der neuen Regelung Gebrauch zu machen, muss die Verwaltung zuerst Gebiete identifizieren, welche sich grundsätzlich für den Erlass eines solchen sektoralen Bebauungsplanes eignen.



Identifizierung von geeigneten Gebieten

BEISPIEL MÜNCHEN

Bewertung

Soweit ein konkretes Gebiet als geeignet identifiziert ist, müsste das Bebauungsplanverfahren eingeleitet werden. Da der Erlass von sektoralen Bebauungsplänen **nur befristet** möglich ist, ist eine **zeitnahe Erprobung** in der Praxis erforderlich.



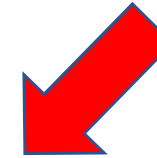
**Zeitnahe Erprobung
wegen Befristung
erforderlich**

BEISPIEL MÜNCHEN

Bewertung

Allerdings ist darauf hinzuweisen, dass in Bezug auf diese neue Vorschrift und ihren Vollzug einige offene Fragen bestehen. Diese können auch anhand der Gesetzesbegründung nicht ohne Weiteres beantwortet werden.

Dies gilt beispielsweise hinsichtlich der Entschädigungsthematik (§§ 42 ff. BauGB). Hierzu finden sich in der Gesetzesbegründung keine Ausführungen, so dass unklar ist, in wie weit von einer Anwendbarkeit dieser Regelung auf die Fälle des sektoralen Bebauungsplans mit entsprechenden Folgeproblemen auszugehen ist, wenn nicht gleichzeitig eine Erhöhung der Baurechtsausweisung erfolgt.



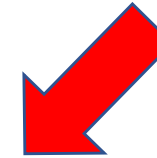
Offene Fragen

BEISPIEL MÜNCHEN

Bewertung

In einem ersten Schritt wird das Referat für Stadtplanung und Bauordnung zeitnah konkrete Gebiete eruieren, die sich grundsätzlich für den Erlass eines solchen Bebauungsplanes eignen könnten. Nach einer vertieften Prüfung dieser Gebiete sollte anschließend zügig das förmliche Bebauungsplanverfahren in dem Fall bzw. in den Fällen eingeleitet werden, in denen das Planungserfordernis zur Aufstellung eines sektoralen Bebauungsplans bejaht werden kann.

Die Verwaltung soll daher beauftragt werden, konkret zu prüfen, wie und wo der Erlass solcher sektoralen Bebauungspläne in Betracht kommt (vgl. Antrag der Referentin in Ziffer 2).

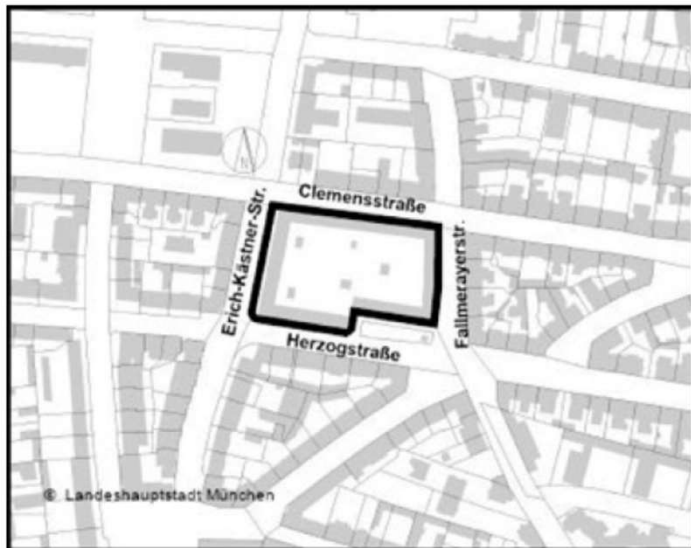


**Prüfauftrag für die
Anwendung des
sektoralen Bebauungs-
plans**

BEISPIEL MÜNCHEN

**Bekanntmachung
Bauleitplanverfahren
hier: Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 des
Baugesetzbuches (BauGB)**

Stadtbezirk 04 Schwabing-West



Sektoraler Bebauungsplan Nr. 2172
Clemensstraße (südlich), Fallmerayerstraße (westlich),
Herzogstraße (nördlich), Erich-Kästner-Straße (östlich)

Der Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung hat am 06.10.2021 beschlossen, für das vorgenannte Gebiet einen sektoralen Bebauungsplan Nr. 2172 aufzustellen.

Zwischen Clemensstraße, Fallmerayerstraße, Herzogstraße und Erich-Kästner-Straße könnte durch Aufstockung der bestehenden Blockrandbebauung bzw. deren Abbruch und einen größeren Neubau an gleicher Stelle im Rahmen des vorhandenen Baurechts zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden. Vor dem Hintergrund des weiter zunehmenden Mangels an bezahlbarem Wohnraum in München sollen alle rechtlichen Möglichkeiten zur Schaffung von geförderten Wohnungen auch im Bestand ausgeschöpft werden. Ziel des sektoralen Bebauungsplans Nr. 2172 ist die Festsetzung eines Anteils an gefördertem Wohnen von 40 % für das vorhandene, bisher aber noch nicht realisierte, erstmals in Anspruch genommene Baurecht nach § 34 Baugesetzbuch.

München, 19. Oktober 2021

Referat für Stadtplanung
und Bauordnung

Quelle: Amtsblatt der Landeshauptstadt München – Nr. 30/2021

<https://stadt.muenchen.de/dam/jcr:c4f8007c-3e6f-4e2b-8c55-d34836e75dd4/30.pdf>

BEISPIEL MÜNCHEN

Telefon: 233 – 22947
233 – 25299
Telefax: 233 – 24213

Referat für Stadtplanung und Bauordnung

Stadtplanung
PLAN HA II/22P
PLAN HA II/22V

Zerstörung des grünen Innenhofs mit Luxuswohnraum verhindern

- A) Antrag Nr. 20-26 / A 01251 der Stadtratsfraktion
DIE LINKE / Die PARTEI vom 26.03.2021

- B) Sektoraler Bebauungsplan Nr. 2172
Clemensstraße (südlich), Fallmerayerstraße (westlich),
Herzogstraße (nördlich), Erich-Kästner-Straße (östlich)
- Aufstellungsbeschluss -

Stadtbezirk 4 Schwabing-West

**Hinweis /
Ergänzung
vom 01.10.2021**

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 04076

Quelle: <https://www.muenchen-transparent.de/dokumente/6820554/datei>

BEISPIEL MÜNCHEN

Seite 6

Mindestanforderungen erfüllt sind und die Wohnbedürfnisse breiter Schichten der Stadtbevölkerung nicht überschritten sind. Familiengerechter Wohnraum darf dabei nur durch ebensolchen ersetzt werden.
Mit diesen Voraussetzungen kann verhindert werden, dass der bereitzustellende Ersatzwohnraum Luxuswohnungen umfasst.

5. Ergebnis

Die Aufstellung eines sektoralen Bebauungsplanes für das Hohenzollernkarree mit dem Ziel, dort Flächen auszuweisen, auf denen ganz oder teilweise geförderter Wohnraum herzustellen ist, erscheint grundsätzlich möglich.

Aus dem Grundgedanken der Münchner Mischung, den Grundsätzen zum 40%-Beschluss und den Regelungen der Sozialgerechten Bodennutzung zum geförderten Wohnungsbau (20 % EOF, 20 % MM-Miete) sollte sich die Quote für den sozialen Wohnungsbau in sektoralen Bebauungsplänen aus Gründen des Gleichklangs und der Angemessenheit daher an diesen 40% orientieren. Im Falle der Errichtung von Gebäuden wären entsprechend 40% der erstmalig entstehenden Wohnungen im geförderten Wohnungsbau zu errichten.

Im Falle einer Aufstockung der viergeschossigen Blockrandbebauung (Bestand), die aufgrund des vorhandenen Baurechts ohne Befreiung möglich wäre und ein Potenzial für etwa 80 zusätzliche Wohnungen beziehungsweise ggf. auch mehr im Falle eines vollständigen Abrisses des Bestands mit Neubau unter voller Ausnutzung des vorhandenen Bauraums bis zur rückwärtigen Baugrenze böte, könnten in den zusätzlichen Stockwerken auf 40 % der zusätzlichen Flächen geforderte Wohnungen entstehen.

Im Hohenzollernkarree könnte durch bauliche Maßnahmen in nennenswertem Umfang zusätzlicher, auch geförderter Wohnraum in einer attraktiven, gut erschlossenen innerstädtischen Lage geschaffen werden. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung empfiehlt deshalb vor dem Hintergrund des weiter zunehmenden Mangels an bezahlbarem Wohnraum die Aufstellung eines sektoralen Bebauungsplanes mit Festsetzung eines geförderten Wohnanteils von 40 % für das bislang nicht realisierte, erstmalig nach § 34 BauGB in Anspruch genommene Baurecht.

B) Aufstellung des sektoralen Bebauungsplanes Nr. 2172

1. Anlass der Planung

Für das sog. Hohenzollernkarree gibt es im unbeplanten Innenbereich weitere Baurechtspotenziale (siehe A 1b)), da die Blockrandbebauung des Gevierts unter den Höhen der näheren Umgebung verbleibt und auch die Tiefe der vorhandenen Bauräume nicht vollständig ausgenutzt wird.
Insgesamt bietet deshalb die Randbebauung Potenzial für ca. 80 zusätzliche Wohnungen im Falle einer Aufstockung oder ggf. auch mehr im Falle von Abriss/Neubau unter voller Ausnutzung des vorhandenen Bauraums bis zur rückwärtigen Baugrenze.
Aufgrund des deutlichen und anhaltenden Mangels an bezahlbarem Wohnraum in

Seite 7

München und dem insbesondere auch in dem vorliegenden Stadtviertel relativ hohen Mietpreinsniveau sollen die rechtlichen Möglichkeiten zur Schaffung geförderter Wohnungen auch im Bestand ausgeschöpft werden, um der Entwicklung einer Stadt im Gleichgewicht Sorge zu tragen

2. Lage im Stadtgebiet, Größe, Eigentumsverhältnisse, vorhandene Nutzungen

Das Planungsgebiet befindet sich im 4. Stadtbezirk Schwabing West. Es wird im Norden von der Clemensstraße, im Osten von der Fallmerayerstraße, im Süden von der Herzogstraße und im Westen von der Erich-Kästner-Straße begrenzt und hat eine Größe von ca. 1 ha.
Innerhalb des Gevierts umfasst der Umgriff des Bebauungsplans ausschließlich das Grundstück Fl.Nr. 445 Gemarkung Schwabing, das sich in privatem Besitz befindet.

3. Planerische und rechtliche Ausgangslage

Das Planungsgebiet ist im geltenden Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung als allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt. Der Bereich ist mit der landschaftsplanerischen Schraffur für Maßnahmen zur Verbesserung der Grünausstattung überlagert.



Quelle: Landeshauptstadt München

Für das Planungsgebiet besteht kein qualifizierter Bebauungsplan, das vorhandene Baurecht beurteilt sich deshalb nach § 34 i. V. m § 30 Abs. 3 BauGB. Das Bauliniengefüge für die Blockrandbebauung besteht aus einer straßenbegleitenden Baulinie und einer rückwärtigen Baugrenze und wurde auf der Grundlage des Baulinienplans Nr. 3773 vom 12.12.1935 von der Regierung von Oberbayern erlassen. Art und Maß der Nutzung leiten sich aus der prägenden Umgebungsbebauung ab.

Im Umgriff des vorgesehenen Bebauungsplanes befinden sich keine eingetragenen Baudenkmäler und kein Ensemble. Östlich des Planungsgebietes ist das Ensemble Nordschwabing (E-1-62-000-42) in die Denkmalliste der Landeshauptstadt München eingetragen.

Seite 8

3.1 Aufstellung eines sektoralen Bebauungsplanes

Die Sicherung eines Anteils an gefördertem Wohnungsbau auf dem Grundstück bei einer Aufstockung des Bestands bzw. bei dessen Abbruch und Neubau – ganz oder auch teilweise – ist nur durch die Aufstellung eines sektoralen Bebauungsplanes gem. § 9 Abs. 2d) BauGB mit entsprechenden Festsetzungen zur Entwicklung geförderter Wohnräume möglich. Damit gelten im Übrigen für den sektoralen Bebauungsplan Nr. 2172 vergleichbare Anforderungen wie an einen einfachen Bebauungsplan nach § 30 Abs. 3 BauGB. Der bestehende, übergeleitete Bebauungsplan in Form eines Bauliniengefüges und das bestehende Baurecht in den im Zusammenhang bebauten Ortsteilen nach § 34 BauGB, wie unter Ziff. 3 oben erläutert, sowie alle weiteren Satzungen und Verordnungen der Landeshauptstadt München, in deren Umgriff das Plangebiet liegt, stehen dem nicht entgegen und sollen weiter gelten.

4. Planungsziel

Ziel der Planung ist die Festsetzung eines Anteils an gefördertem Wohnen von 40 % für das noch nicht realisierte, erstmals in Anspruch genommene Baurecht nach § 34 BauGB im Planungsgebiet. Damit soll auch bei den angespannten Wohnungsmarkbedingungen insbesondere in bebauten Stadtgebieten die Bereitstellung von Wohnraum für weite Bevölkerungskreise gesichert werden.

4.1 Weiteres Vorgehen

Für das Hohenzollernkarree soll ein sektoraler Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB aufgestellt werden. Die Voraussetzungen des § 13 Abs. 1 BauGB zur Durchführung eines vereinfachten Verfahrens sind erfüllt, da durch die Festsetzung eines 40 %igen Anteils an gefördertem Wohnen für erstmals realisiertes Baurecht gem. § 34 BauGB keine Relevanz bezüglich der in § 13 Abs. 1 Nrn. 1 bis 3 BauGB genannten Umweltaspekte ersichtlich ist.

Die Änderung bzw. Anpassung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich.

Begleitend zu einem Bauantrag zur Änderung der Bestandsbebauung bzw. einer kompletten bzw. teilweisen Neubebauung an deren Stelle ist der Abschluss eines städtebaulichen Vertrags erforderlich, in dem der Vorhabenträger die Einhaltung der zum Zeitpunkt der Verpflichtung geltenden Förderbedingungen der sozialen Wohnraumförderung, insbesondere der Miet- und Belegungsbindung, zusichert.

5. Sozialgerechte Bodennutzung

Die Grundsätze der sozialgerechten Bodennutzung finden in diesem Fall keine Anwendung. Das Baurecht für das Hohenzollernkarree richtet sich auch künftig nach § 34 BauGB i.V.m. § 30 Abs. 3 BauGB. Der sektorale Bebauungsplan setzt als einfacher Bebauungsplan lediglich fest, dass 40 % der erstmalig entstehenden Wohnungen im geförderten Wohnungsbau zu errichten sind. Kosten und Lasten entstehen dadurch nicht.

Quelle: <https://www.muenchen-transparent.de/dokumente/6820554/datei>

§ 176a BauGB

‘Gesetz zur Mobilisierung von Bauland’

§ 176a BauGB:

Städtebauliches Entwicklungskonzept zur Stärkung der Innenentwicklung

- (1) Die Gemeinde kann ein städtebauliches Entwicklungskonzept **beschließen**, das Aussagen zum räumlichen Geltungsbereich, zu Zielen und zur Umsetzung von Maßnahmen enthält, die der Stärkung der Innenentwicklung dienen.
- (2) Dieses städtebauliche Entwicklungskonzept nach Abs. 1 soll insbesondere der baulichen Nutzbarmachung auch von im Gemeindegebiet ohne Zusammenhang verteilt liegenden unbebauten oder nur geringfügig bebauten Grundstücken dienen. Es kann insbesondere **zur Begründung von Maßnahmen** zur Deckung eines Wohnbedarfs in der Gemeinde, **einschließlich der Begründung von Baugeboten**, herangezogen werden.
- (3) Die Gemeinde kann ein städtebauliches Entwicklungskonzept nach Absatz 1 zum Bestandteil der Begründung eines Bebauungsplans machen.

‘Muster-Einführungserlass zum Bauland-Mobilisierung-Gesetz’

5.2 Städtebauliches Entwicklungskonzept (§ 176a)

Das Städtebauliche Entwicklungskonzept nach § 176a soll die Entwicklung und bauliche Nutzbarmachung ungenutzter Grundstücke und die Schließung von Baulücken auch bei unzusammenhängend im Gemeindegebiet verteilt liegenden Grundstücken erleichtern. Dies können etwa Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken oder untergenutzte Grundstücke sein. Damit sollen in einer gesamthaften Betrachtung eines Gebietes, auf das sich das Innenentwicklungskonzept bezieht, Flächen leichter einer neuen Entwicklung zur Deckung eines dringenden Wohnbedarfs zugeführt werden.

Bereits nach bisheriger Rechtslage kann die Gemeinde hierzu ein städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne von § 1 Absatz 6 Nummer 11 beschließen, das Aussagen zum räumlichen Geltungsbereich, den Zielen und zur Umsetzung von Maßnahmen zur Innenentwicklung enthält.

Die ausdrückliche Einfügung von § 176a soll die Gemeinden zu einem speziell der Innenentwicklung gewidmeten Entwicklungskonzept ermutigen, das bei der Anwendung einer Reihe von städtebaulichen Instrumenten genutzt werden kann.

Das Innenentwicklungskonzept kann gemäß § 176a Absatz 3 auch zum Bestandteil der Begründung eines Bebauungsplans gemacht werden.

(...)

‘Muster-Einführungserlass zum Bauland-Mobilisierung-Gesetz’

5.2 Städtebauliches Entwicklungskonzept (§ 176a)

(...)

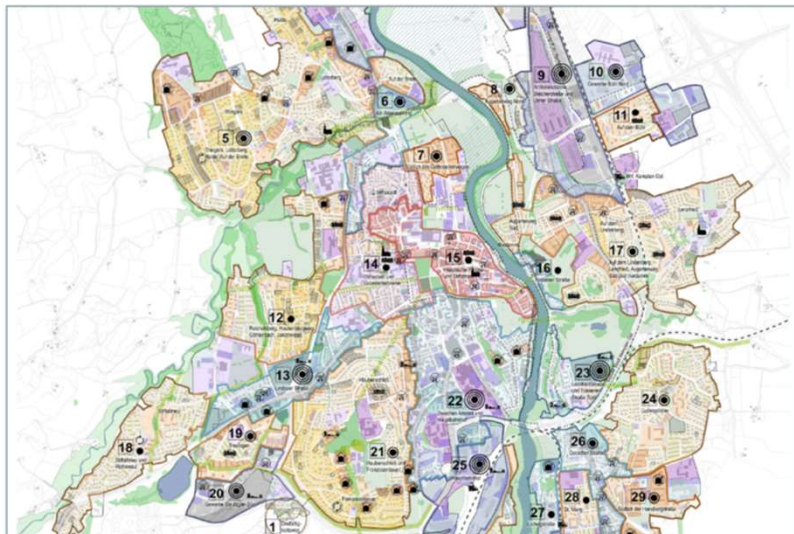
Zur Umsetzung der Maßnahmen zur Innenentwicklung soll die Gemeinde gegebenenfalls auch von den bestehenden Instrumenten des Allgemeinen und Besonderen Städtebaurechts Gebrauch machen können. In diesem Fall kann das **städtebauliche Entwicklungskonzept als Begründungshilfe** für die Erforderlichkeit der jeweils anzuwendenden Maßnahmen herangezogen werden:

- Bei **Abschluss von städtebaulichen Verträgen** mit den betroffenen Grundstückseigentümern;
- Bei der Prüfung, ob zur Verwirklichung der Ziele die **Ausübung von Vorkaufsrechten** in Betracht kommt; In diesem Fall kann das Innenentwicklungskonzept zur Begründung der Vorkaufsrechte herangezogen werden;
- Bei der Prüfung, ob eventuell der **Erllass eines oder mehrerer Baugebote** in Betracht kommt. In diesem Fall kann das Innenentwicklungskonzept zur Begründung der Baugebote herangezogen werden;
- Als Begründung zur Festlegung einer **Gebietskulisse, in der Städtebauförderungsmittel eingesetzt** werden können.

STADT KEMPTEN IM ALLGÄU

INNENENTWICKLUNGSKONZEPT

SEPTEMBER 2020



Quelle:

<https://ratsinfo.kempton.de/bi/vo0050.php?kvonr=6858>

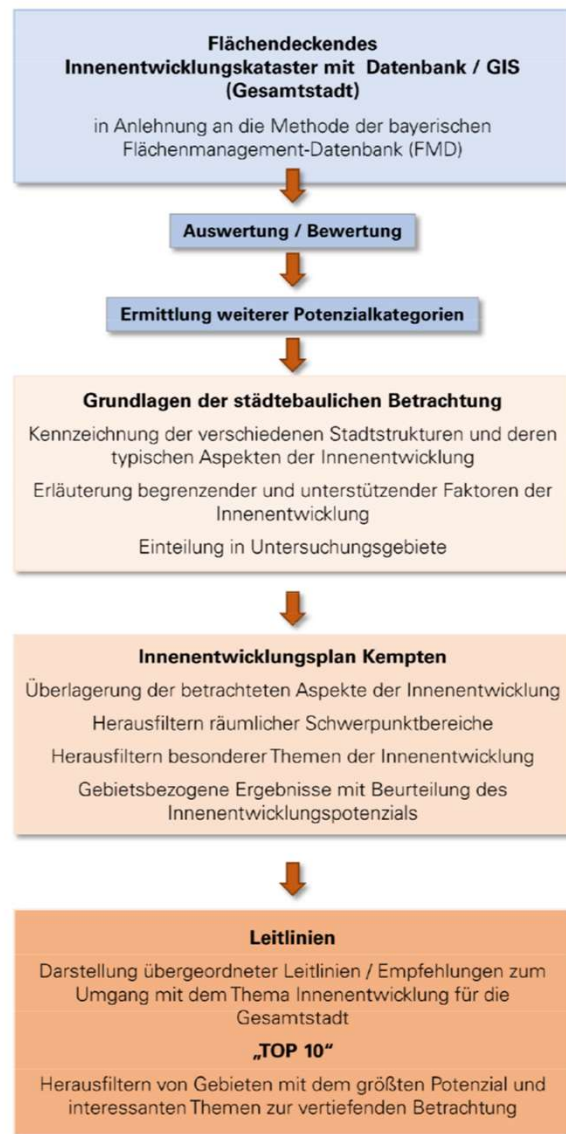


Abb.: Schematische Darstellung der Vorgehensweise

Innenentwicklungskataster

Innenentwicklungsplan

Städtebauliche Leitlinien

1 Innenentwicklung als Chance für eine positive Stadtentwicklung

- Nutzen von Projekten der Innenentwicklung als Beitrag zu einer Verbesserung der bestehenden Situation

2 Passgenaue Innenentwicklungsprojekte

- Künftige städtebauliche Qualität als Prüfkriterium
- Planung individueller Lösungen entsprechend der jeweiligen städtebaulichen Situation
- Festlegen des richtigen Maßes einer Nachverdichtung für bestimmte Bereiche bzw. im Einzelfall
- Keine Nachverdichtung 'mit der Gießkanne'

3 Integrierte Planungsansätze

- Ganzheitliche Betrachtung der Auswirkungen einer Nachverdichtung
- Verknüpfung von Innenentwicklungsprojekten mit Planungen aus den Bereichen Soziales, Wohnungsmarkt, Einzelhandel, Verkehr, Freiraumplanung u.v.m.
- Nutzen von Sanierungsbedarf oder Neuordnung für eine Nachverdichtung
- Durchführung flankierender Maßnahmen wie z.B. Mobilitätskonzepte

4 Grenzen bestimmen

- Festlegen von limitierenden Faktoren (z.B. Grünstrukturen, Stadtbild)
- Betrachtung 'aus der umgekehrten Perspektive' (z.B. Erhebung des Bedarfs an Flächen für Naherholung)
- Prüfen der Maßnahmen auf Folgebedarfe (z.B. Auswirkung auf Betreuungseinrichtungen und Schulen, Auswirkungen auf die technische Infrastruktur und den Verkehr etc.)
- Ggf. Steuerung der Maßnahmen durch rechtliche Planungsinstrumente

5 ‚Qualität verdichten‘

- Reduzierung negativer Auswirkungen durch Kompensationsmaßnahmen

6 Flächenressourcen richtig nutzen

- Sorgfältige Prüfung und Steuerung des Nutzungsspektrums auf den verbleibenden Flächenreserven
- Vorhalten von Flächenreserven für Nutzungen im großen öffentlichen Interesse (z.B. Gemeinbedarf, bezahlbarer Wohnraum) oder für Bedarfe, die zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht ersichtlich sind

7 Die ‚Chance der großen Fläche‘

- Große Flächen nicht ungeprüft parzellieren
- Priorität und Vorhalten von Flächen für notwendige Nutzungen mit großem Flächenbedarf in Abhängigkeit der Eignung der Lage

8 Innenentwicklung als Querschnittsthema

- Einbeziehung des Aspektes von Nachverdichtung bei allen laufenden Planungen

9 Vordenken bei Neuplanungen

- Berücksichtigung von Veränderungsprozessen, z.B. im Bereich Mobilität und Parkierung
- Z.B. erdgeschossige Gewerbebauten: Aufstockungsmöglichkeiten vorsehen, spätere Umnutzung mitdenken
- Z.B. Einfamilienhausgebiete: ‚Haus für alle Lebenslagen‘, flexible Grundrisse, Einliegerwohnungen, Anbaumöglichkeiten

10 Anreize schaffen

- Z.B. Ausweitung des Baurechts in geeigneten Lagen

‚Kemptener Innenentwicklungs-Konzept‘

(...)

Innenentwicklung vor Außenentwicklung stellt ein wichtiges Ziel für die Siedlungsentwicklung dar. Gleichzeitig sind in der Stadtentwicklung vielfältige andere Aspekte zu betrachten und in die Planungen einzubeziehen.

Teilweise zeigen sich Konflikte bzw. sich widersprechende Zielsetzungen, sodass die Frage einer Nachverdichtung im Zusammenhang mit der Stadtentwicklung jeweils genau geprüft und das richtige Maß gefunden werden muss.

Nachverdichtung ist kein Selbstzweck sondern sollte als Beitrag zu einer positiven, gesamtgesellschaftlich betrachteten Stadtentwicklung gesehen werden.

(...)

Kempten^{Allgäu}



öffentliche Sitzungsvorlage

Planungs- und Bauausschuss am 22.07.2021

Amt: 61 Stadtplanungsamt
Verantwortlich: Antje Schlüter, Leiterin Amt 61
Vorlagennummer: 2021/61/039

TOP 2

Städtebauliches Entwicklungskonzept zur Stärkung der Innenentwicklung (gem. § 176 a BauGB) Beschluss

Sachverhalt:

Im Zusammenhang mit der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans ist die Stadt über das Baugesetzbuch verpflichtet, mit Grund und Boden verantwortungsbewusst und sparsam umzugehen und unversiegelte Flächen weitgehend zu schonen. Zur Vorbereitung der Flächennutzungsplanaufstellung und im Sinne einer nachhaltigen Entwicklungsstrategie für die Stadt Kempten beauftragte die Stadtverwaltung daher Anfang 2019 ein externes Büro, das bestehende Baulückenkataster der Stadt zu überarbeiten, zu ergänzen und ein neues Innenentwicklungskonzept für die Stadt Kempten (Allgäu) zu erstellen. Die Erstellung von Innenentwicklungskonzepten wird durch das von der bayerischen Staatsregierung aufgelegte Förderprogramm „Innen statt Außen“ bezuschusst. In Kempten wurde die Konzepterstellung von der Regierung von Schwaben begleitet und gefördert. Für die Dauer eines Jahres ab dem Frühjahr 2019 wurde in enger Abstimmung mit der Stadtverwaltung eine systematische Erhebung aller Innenentwicklungspotenziale durchgeführt und vorhandene Datensätze der Stadt Kempten mit eingearbeitet. Im Sommer 2020 konnte das Konzept fertiggestellt werden. Es wurde am 22.09.2020 mit seinen wesentlichen Inhalten im Planungs- und Bauausschuss vorgestellt. Das von der Baader Konzept GmbH erstellte Innenentwicklungskonzept für die Stadt Kempten (Allgäu), Gunzenhausen, September 2020 wird als Anlage zum Beschluss beigelegt.

Wesentliches Ziel des Konzeptes ist es, für die Stadt Kempten eine detaillierte Ermittlung der Potenziale für eine Innenentwicklung bzw. für eine Weiterentwicklung des Bestands zu erhalten. Unter anderem geht es dabei ganz grundsätzlich um den Erhalt natürlicher Lebensgrundlagen, den Klimaschutz und den Werterhalt des vorhandenen bebauten Bestands sowie die kostengünstige Flächenentwicklung durch Erhalt und Nutzung vorhandener Infrastruktur in den bereits bebauten Bereichen. Anhand der ermittelten Potentiale empfiehlt das Konzept Strategien zur weiteren Innenentwicklung sowie eine Schwerpunktsetzung.

Für den Flächennutzungsplan sind die ermittelten Flächenpotentiale sowie die Verfügbarkeit der Flächen in einer Abwägung zur weiteren städtischen Entwicklung den

‘Kemptener Innenentwicklungs-Konzept’

Beschlussvorschlag:

Das vom Büro Baader Konzept GmbH erstellte Innenentwicklungskonzept (Gunzenhausen, September 2020) wird als städtebauliches Entwicklungskonzept zur Stärkung der Innenentwicklung gemäß §176a BauGB beschlossen.

Das Innenentwicklungskonzept der Stadt Kempten (Allgäu) ist als Entwicklungskonzept der Innenentwicklung bei der Aufstellung oder Änderung von vorbereitenden und verbindlichen Bauleitplänen sowie bei der Genehmigung von Bauvorhaben gemäß § 34 BauGB zu berücksichtigen.

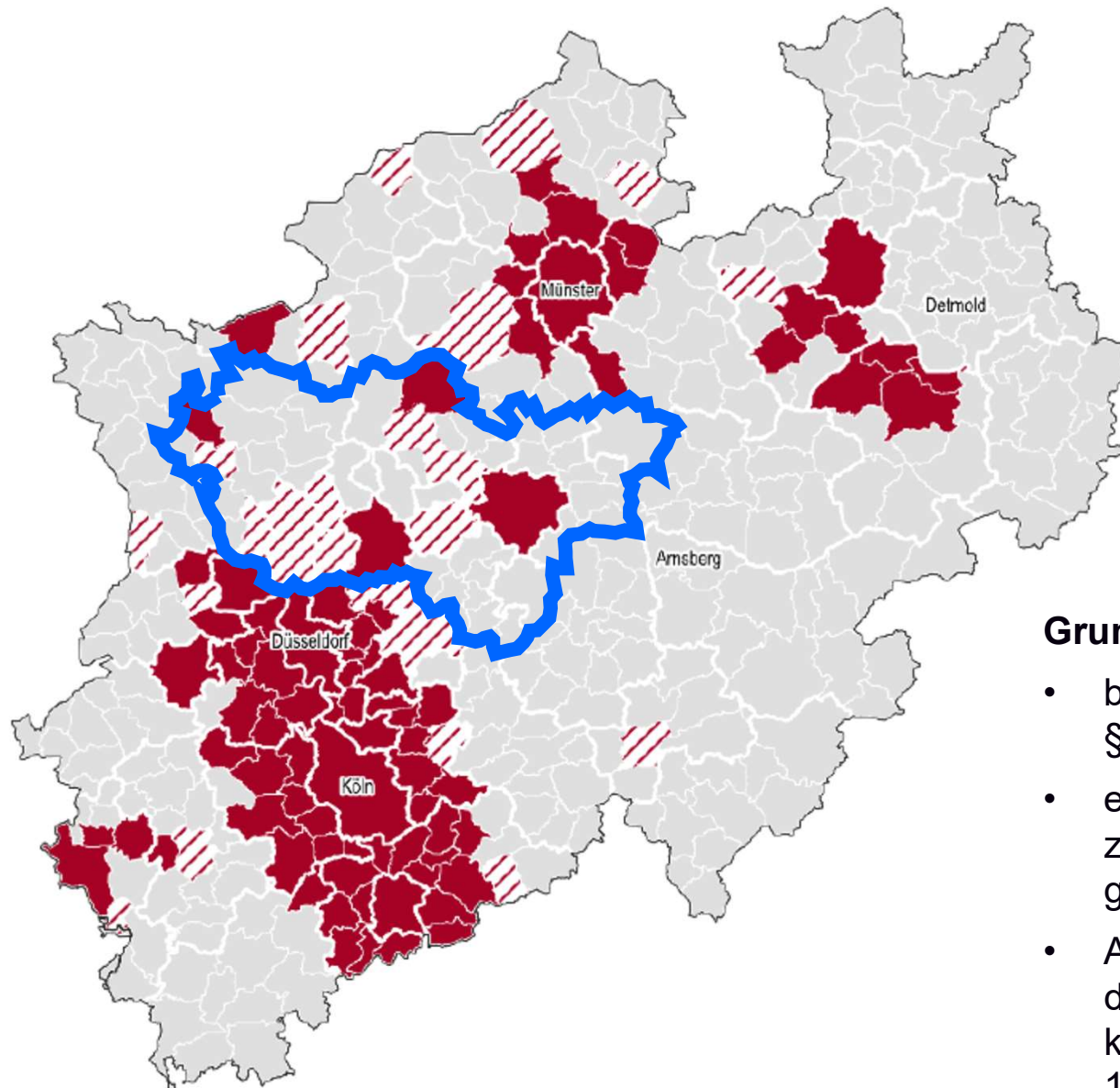
(...)

‘Gesetz zur Mobilisierung von Bauland’

Exemplarische (Neu-)Regelungen:

- § 9 Abs. 2d BauGB – Bebauungsplan der Wohnraumversorgung
- § 13a BauGB – Bebauungsplan der Innenentwicklung
- § 13b BauGB – Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschl. Verfahren
- § 24 BauGB – Stärkung der kommunalen Vorkaufsrechte
- **§ 31 BauGB – Erweiterung der Befreiungstatbestände**
- § 176a BauGB – Städtebauliches Konzept zur Stärkung der Innenentwicklung
- § 201a BauGB – Definition des Gebiets mit angespanntem Wohnungsmarkt
- § 250 BauGB – Umwandlungsverbot von Mietwohnungen
- § 5a BauNVO – Dörfliche Wohngebiete
- § 6a BauNVO – Urbanes Gebiet
- § 17 BauNVO – Orientierungswerte zur Bestimmung des Maßes baulicher Nutzung

Gebiete mit angespanntem Wohnungsmarkt in NRW



Grundlage für

- besonderes Vorkaufsrecht nach § 25 Abs. 1 S. 1 Nr. 3 BauGB
- erweiterte Befreiungstatbestände zugunsten des Wohnungsbaus gem. § 31 Abs. 3 BauGB und
- Anordnung von Baugeboten wegen dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung gem. §§ 175 Abs. 2 S. 2, 176 Abs. 1 S. 1 Nr. 3 BauGB



Frage:

Nutzen Sie die erweiterten Befreiungstatbestände gemäß § 31 Abs. 3 BauGB?

bzw.

würden Sie diese nutzen, stünde Ihnen das Instrument zur Verfügung?

Fachkommission 'Stadtplanung und Städtebau' beim Deutschen Städtetag

Umfrage zu den Praxiserfahrungen der Städte zur Anwendung von Strategien und Instrumenten des Baugesetzbuches

Referenten-Entwurf eines 'Gesetzes zur Mobilisierung von Bauland' – (BauGB-Novelle 2020)

- **Wie schätzen Sie die Regelungen gem. § 9 Abs. 2d BauGB, gem. § 24 Abs. 1, Satz 1, Nr. 8 BauGB, gem. § 24 Abs. 3 BauGB, gem. § 31 Abs. 3 BauGB ein?**
- **Welchen Beitrag kann ein städtebauliches Entwicklungskonzept gem. § 176a BauGB leisten?**

- überwiegend werden die **Regelungen des § 9 (2d) BauGB positiv eingeschätzt** und begrüßt, nur vereinzelt wird ein geringer Nutzen bzw. ein unklarer Anwendungsbereich gesehen.
- auch die Regelungen des § 24 (1), Satz 1 BauGB werden durchweg positiv eingeschätzt, teilweise für zwingend erforderlich, aber auch skeptisch hinsichtlich einer nicht weitreichenden Wirkung erachtet.
- die Neufassung des § 24 (3) BauGB wird als *'notwendige Klarstellung'* durchweg begrüßt. Es wird darauf hingewiesen, dass der *'geförderte Wohnungsbau explizit als Ausübungszweck genannt werden sollte'*.
- **demgegenüber wird die Erweiterung der Befreiungsgründe nach § 31 (3) BauGB ambivalent eingeschätzt. Wird auf der einen Seite z.B. die 'Beförderung in der Umsetzung alter Bebauungspläne' gesehen, wird mehrfach auch die Gefahr einer 'schleichenden/strukturellen städtebaulichen Fehlentwicklung' gesehen .**
- ebenso wird auch die Einführung eines Entwicklungskonzepts im Sinn des **§ 176a BauGB ambivalent gesehen. So wird beispielsweise das 'Zurückbleiben hinter den Überlegungen zur IEM' bedauert** oder festgestellt, dass es *'eher deklaratorisch sei, solange keine besonderen Rechtsinstrumente zur Seite gestellt würden'*. Andere sehen es als sinnvoll an, befürchten aber einen hohen Aufwand oder bezweifeln eine weitreichende Wirkung. Wichtig scheint der Hinweis, dass *'im Zusammenspiel mit § 24 (3), sowie § 1 (6) Nr. 11 und § 200 BauGB mit dem § 176a BauGB Innenentwicklung systematisch angegangen werden könne'*.

Frage:

‘Quo vadis Planungsrecht’





**MEHR
FORTSCHRITT
WAGEN**

BÜNDNIS FÜR
FREIHEIT, GERECHTIGKEIT
UND NACHHALTIGKEIT

KOALITIONSVERTRAG ZWISCHEN
SPD, BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN UND FDP

SPD.DE / GRUENE.DE / FDP.DE

Bauen und Wohnen:

- Wir werden das Bauen und Wohnen der Zukunft bezahlbar, klimaneutral, nachhaltig, barrierearm, innovativ und mit lebendigen öffentlichen Räumen gestalten.
- **Unser Ziel ist der Bau von 400.000 neuen Wohnungen pro Jahr, davon 100.000 öffentlich geförderte Wohnungen.**
- Wir werden das Baugesetzbuch (BauGB) mit dem Ziel novellieren, seine Instrumente noch effektiver und unkomplizierter anwenden zu können, Klimaschutz und -anpassung, Gemeinwohlorientierung und die Innenentwicklung zu stärken sowie zusätzliche Bauflächen zu mobilisieren und weitere Beschleunigungen der Planungs- und Genehmigungsverfahren vorzunehmen.
- Wir werden die entsprechenden Regelungen im Baulandmobilisierungsgesetz entfristen und die rechtlichen Grundlagen für eine vollständige Digitalisierung der Bauleitplanverfahren schaffen.



Städtebau:

- Wir wollen lebenswerte Städte, Gemeinden und ländliche Regionen in ganz Deutschland und orientieren uns an der Neuen Leipzig-Charta.
- Wir sichern die Städtebauförderung dauerhaft und erhöhen sie.
- Die vorhandenen Fördermaßnahmen im Bereich des Städtebaus wollen wir flexibilisieren und entbürokratisieren sowie die Einrichtungen der Baukultur stärken.
- Wir wollen zum Schutz der Gesundheit zukünftig die gesamte Lärmsituation berücksichtigen und werden die Einführung einer Gesamtlärbetrachtung prüfen. Diese könnte zum Beispiel die Belastungen aus Straßen-, Schienen- und Luftverkehr sowie von Industrie- und Gewerbeanlagen zusammenführen. Die **TA Lärm werden wir modernisieren** und an die geänderten Lebensverhältnisse in den Innenstädten anpassen, **um Zielkonflikte zwischen Lärmschutz und heranrückender Wohnbebauung aufzulösen.**



Städtebau:

- Wir machen das Programm “Zukunftsfähige Innenstädte und Zentren” mit der Städtebauförderung kompatibel.
- Wir unterstützen Kommunen bei der Prävention und Bewältigung von Starkregenereignissen und der Anpassung an den Klimawandel.
- Wir werden das Nachhaltigkeitsziel der Bundesrepublik beim Flächenverbrauch mit konkreten Maßnahmen hinterlegen. **Die Regelung des § 13b BauGB wird nicht verlängert.**
- **Wir prüfen die Einführung eines Innenentwicklungsmaßnahmegebietes.**

‘Bündnis bezahlbarer Wohnraum’ – Vorschläge zu ‘Maßnahmen für eine Bau-, Investitions- und Innovationsoffensive’



Quelle

https://www.bmwsb.bund.de/SharedDocs/downloads/Webs/BMWSB/DE/veroeffentlichungen/wohnen/buendnis-wohnraum/20221012-buendnis-massnahmen.pdf?__blob=publicationFile&v=5 (Stand: 22.05.2023)

- **400.000 neue Wohnungen pro Jahr: Bezahlbar, klimagerecht, barrierefrei**
- **Hand in Hand für mehr bezahlbaren Wohnraum**
- **Innovatives Planen und Bauen beschleunigen**
- **Seriell und modulares Bauen ausweiten**
- **Boden mobilisieren – Baukosten begrenzen**
- **Gebäude ressourcenschonender errichten**

Fazit:

- **Das planungsrechtliche Instrumentarium ist kontinuierlich erweitert worden – und wird auch künftig angepasst werden.**
- **Der planungsrechtliche Anspruch und kommunale Realität sind jedoch nicht (immer) identisch.**
- **Die Kreativität im alltäglichen Einsatz der Instrumente `vor Ort´ ist entscheidend.**



Beauftragten mobilisieren - im Spannungsfeld zwischen baupolitischen Zielen

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit

STADTPLANUNG.ISSELMANN

Dipl.-Ing. Michael Isselmann

Raumplaner, Stadtplaner AKNW

Telefon: +49 2224 – 820 339

Mobil: +49 176 – 511 49 244

Telefax: +49 2224 – 820 341

E-Mail: stadtplanung.isselmann@t-online.de