

Fachtag zum Thema „Bezahlbarer Wohnraum“



Landkreis
Darmstadt-Dieburg



BAULEITPLANUNG

- Städtebauliche Konzeption
- Flächennutzungsplan
- Bebauungsplan
- Satzungen nach BauGB



INFRASTRUKTURPLANUNG

- Gebietserschließungen
- Verkehrsanlagenplanung
- Verkehrsentwicklungskonzepte
- Freiflächenkonzeptionen

UMWELTPLANUNG

- Landschaftsplanung
- Grün- und Umweltplanung
- Kompensationsplanung
- Umweltverträglichkeitsprüfung



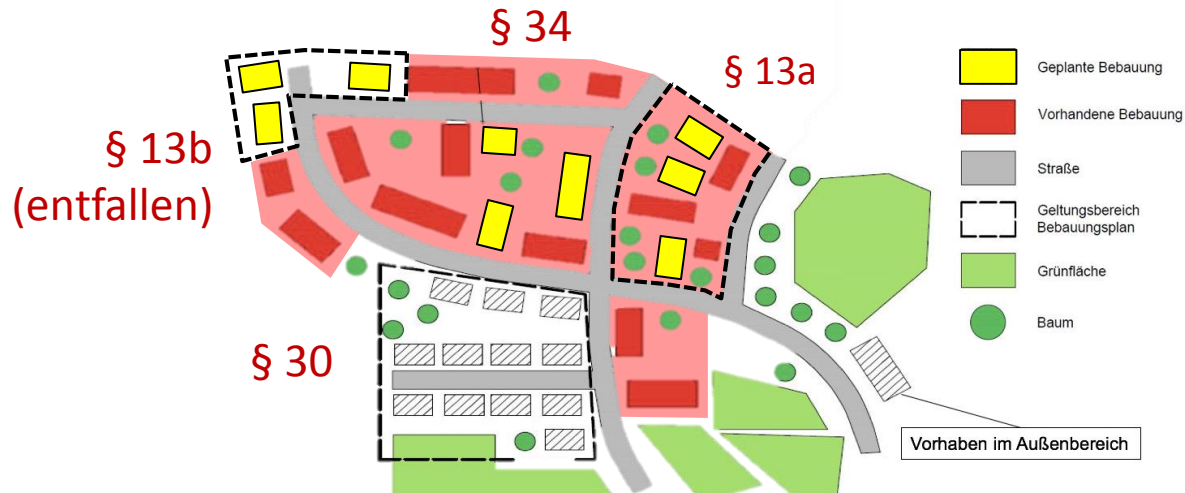
IP-Konzept

Nibelungenstraße 351
64686 Lautertal

Tel.: 06254 – 542 989 0

www.ip-konzept.de

Bauleitplanung – Steuerungsmöglichkeiten für Städte und Gemeinden



■ Vorhaben im Innenbereich

- § 34 innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles (Baulücke)
- § 13a Nachverdichtung / Wiedernutzbarmachung im Zuge der Innenentwicklung

■ „Einbeziehung“ von Flächen des Außenbereichs


- § 13b Abrundung bebauter Ortsteil (entfallen)
- § 30 sonst, zweistufiges Regelverfahren mit Umweltbericht

Bauleitplanung - Steuerungsmöglichkeiten

- **Bauleitplanung** = Baurecht schaffen durch Wahrnehmung der **gemeindlichen Planungshoheit** (= zentrales Steuerungsmittel zur städtebaulichen Entwicklung einer Kommune)

- - Bebauungsplan
 - Satzung
 - Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Durchführungsvertrag
 - Städtebaulicher Vertrag

- **ODER warum nicht auch**

Innenbereich	Außenbereich
§13 / 13a, § 30	(§ 13b), § 30
§ 34 Abs. 4	§ 35 Abs. 6
§ 12 BauGB	§ 12 BauGB
§ 11 BauGB	§ 11 BauGB
§ 34 BauGB 	

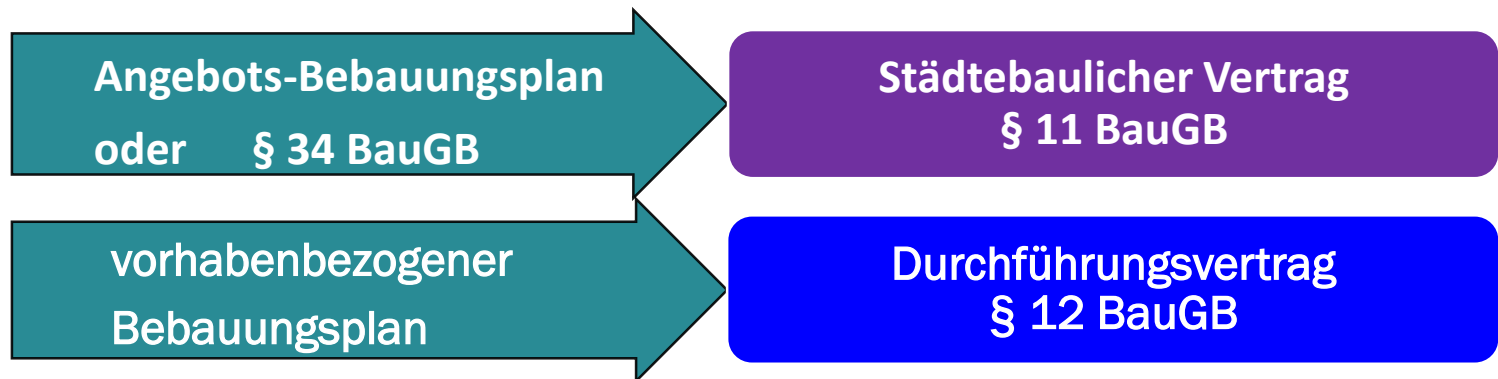
Potenzial

Bauleitplanerische Steuerung

- **Bauleitplanerische Steuerung** durch sogenannte „Angebots-Bebauungspläne“ nur bedingt möglich, da der Festsetzungskatalog des § 9 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) nur eine geringe Ermächtigungsgrundlage anbietet:
 - § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB:
*„Flächen, auf denen ganz oder teilweise nur Wohngebäude, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden **können**, errichtet werden dürfen“*
 - § 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB
„einzelne Flächen, auf denen ganz oder teilweise nur Wohngebäude errichtet werden dürfen, die für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf bestimmt sind“
- Durch die Festsetzungen kann aber **nicht sichergestellt werden**, dass für die Flächen auch tatsächlich eine Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum erfolgt

Bauleitplanerische Steuerung

- **Daher: flankierende vertragliche Regelungen** im Rahmen der Bauleitplanung (bzw. ergänzend) erforderlich über
 - städtebauliche Verträge nach § 11 BauGB
 - durch vorhabenbezogene Bebauungspläne mit Durchführungsvertrag nach § 12 BauGB



- Mittels vertraglicher Regelwerke kann die Gemeinde Einfluss auf die „städtebauliche Entwicklung und Ordnung“ nehmen

■ Städtebauliche Verträge zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum:

Vorsicht geboten für die Kommune als Plangeberin bei den vertraglichen „Gegenleistungen“, zu denen sie sich im städtebaulichen Vertrag verpflichtet:

- die Leistung, zu der sich der Investor verpflichten (muss), darf nur in einem engen sachlichen Zusammenhang mit der Leistung der Kommune stehen (**Kopplungsverbot**)
- die geforderte Leistung muss den gesamten Umständen nach angemessen sein (**Verhältnismäßigkeitsgrundsatz**)

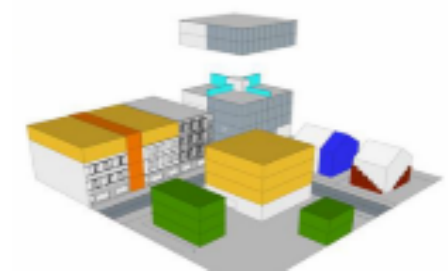
■ Grenzen der vertraglichen Gestaltung:

- Städtebauliche Begründung für die Maßnahme erforderlich
- Angemessenheit der Verpflichtungen

Aktivieren von Innenbereichspotenzialen

■ Potenziale aktivieren („harte Faktoren“)

- Nachverdichtung von Innenentwicklungspotentialen
 - a) in der Fläche z. B. schließen von Baulücken, städtebaulichen Brachen
 - b) in der Höhe z. B. Aufstockung
 - c) Leerstände aktivieren



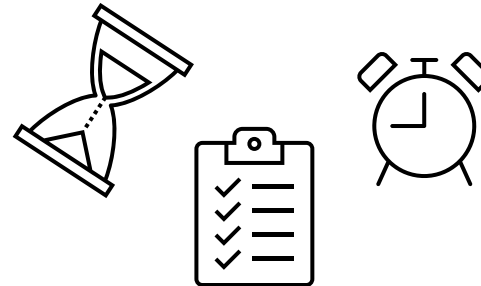
■ Potenziale aktivieren („weiche Faktoren“)

- Umdenken im Wohnflächenbedarf:
Welche Wohnfläche benötige ich in meiner momentanen Lebenssituation tatsächlich (Single – Partnerschaft / DINK – Familie – Senioren)
- Umdenken in Bauformen und Bebauungsdichte:
Ist das freistehende Einzelhaus auf dem 1000 m² Grundstück zeitgerecht?
- Sind unsere Qualitätsansprüche „in Stein gemeiselt“?

Aktivieren von Innenbereichspotenzialen

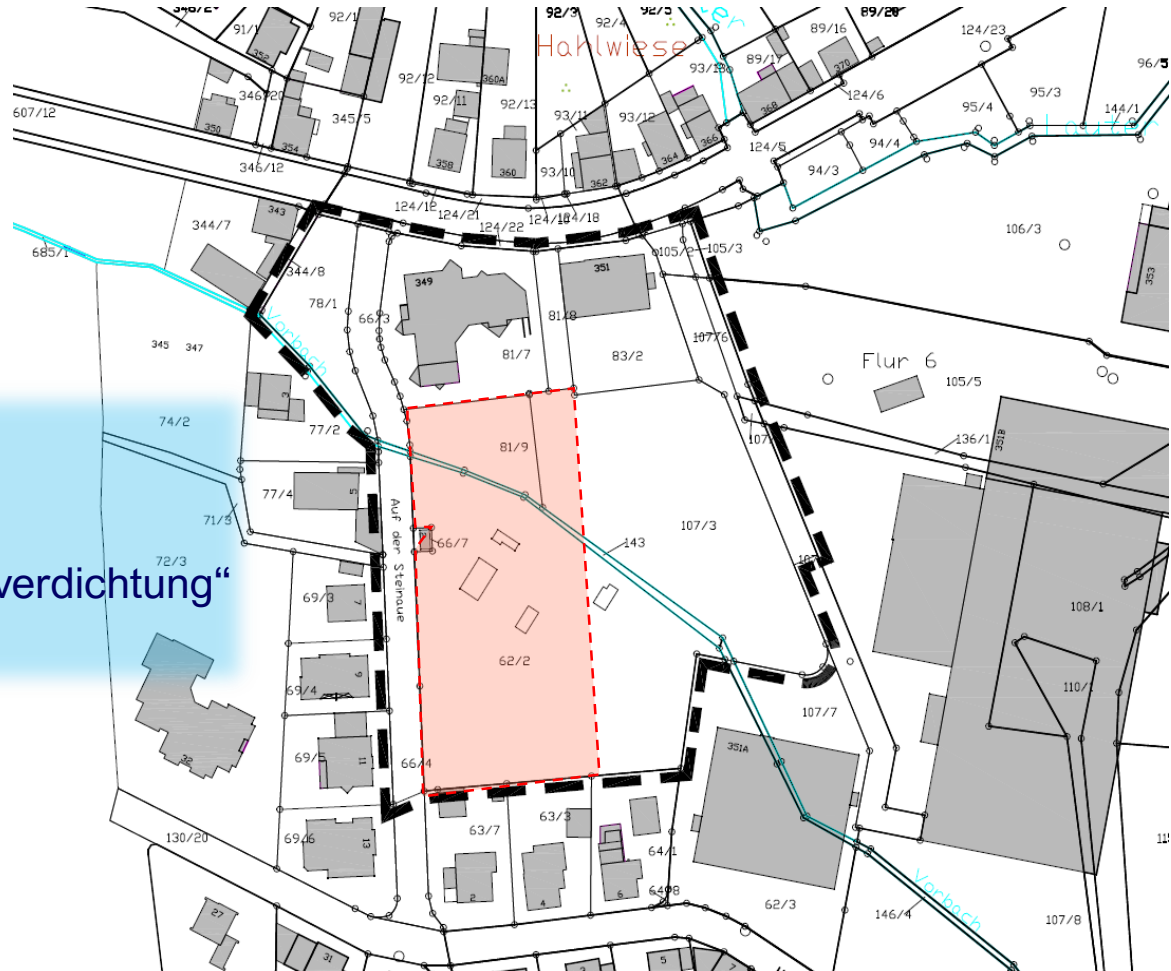
- **entscheidende Kostenfaktoren:**

- Zeit
- Zeit
- Zeit



- **Beispiel aus unserer Praxis zur Absicht eines „Investors“ nach Wohnbaulandschaffung im Innenbereich**

Aktivieren von Innenbereichspotenzialen



Frage 1: Baurecht?

§ 13a BauGB „Innenverdichtung“

§ 34 BauGB

Aktivieren von Innenbereichspotenzialen

Frage 1: Baurecht?

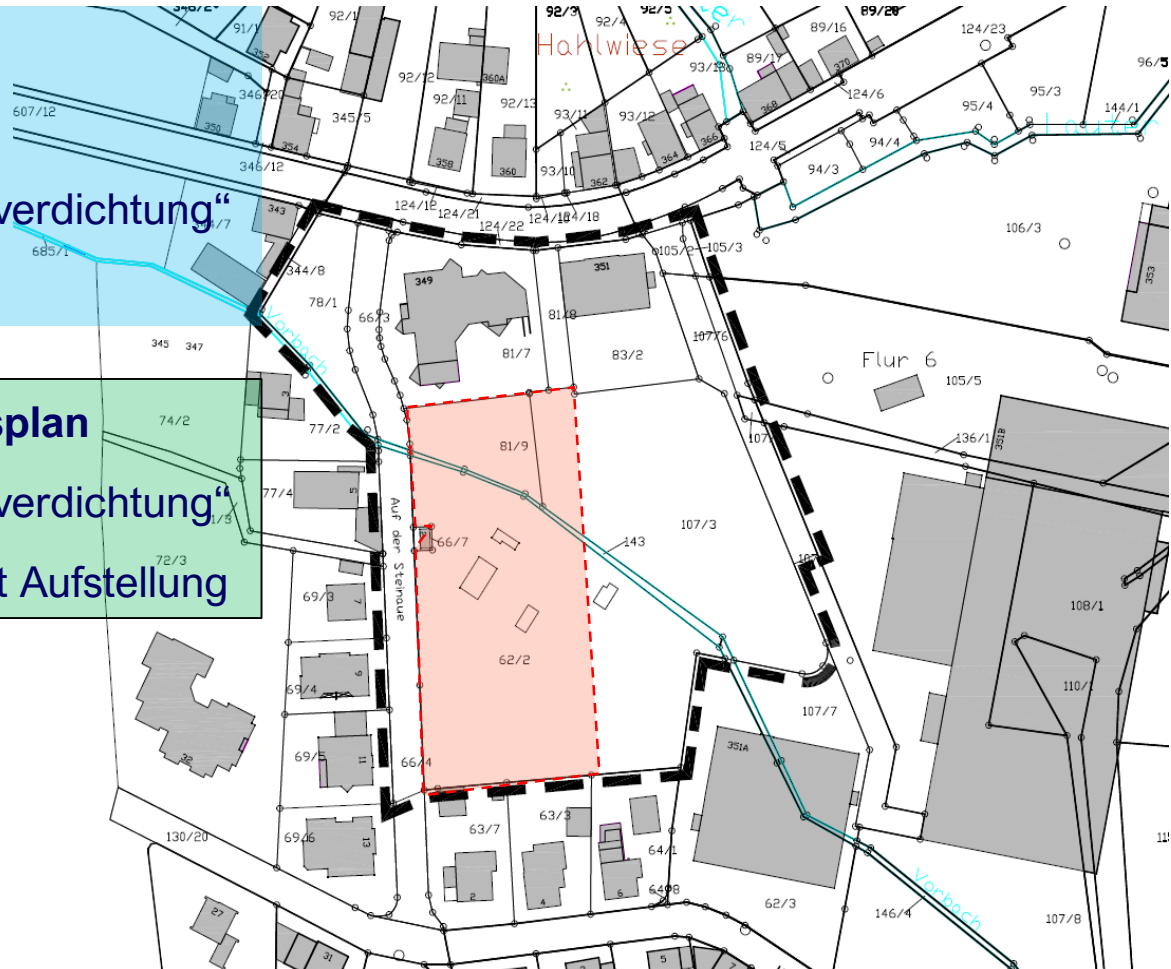
§ 13a BauGB „Innenverdichtung“

§ 34 BauGB

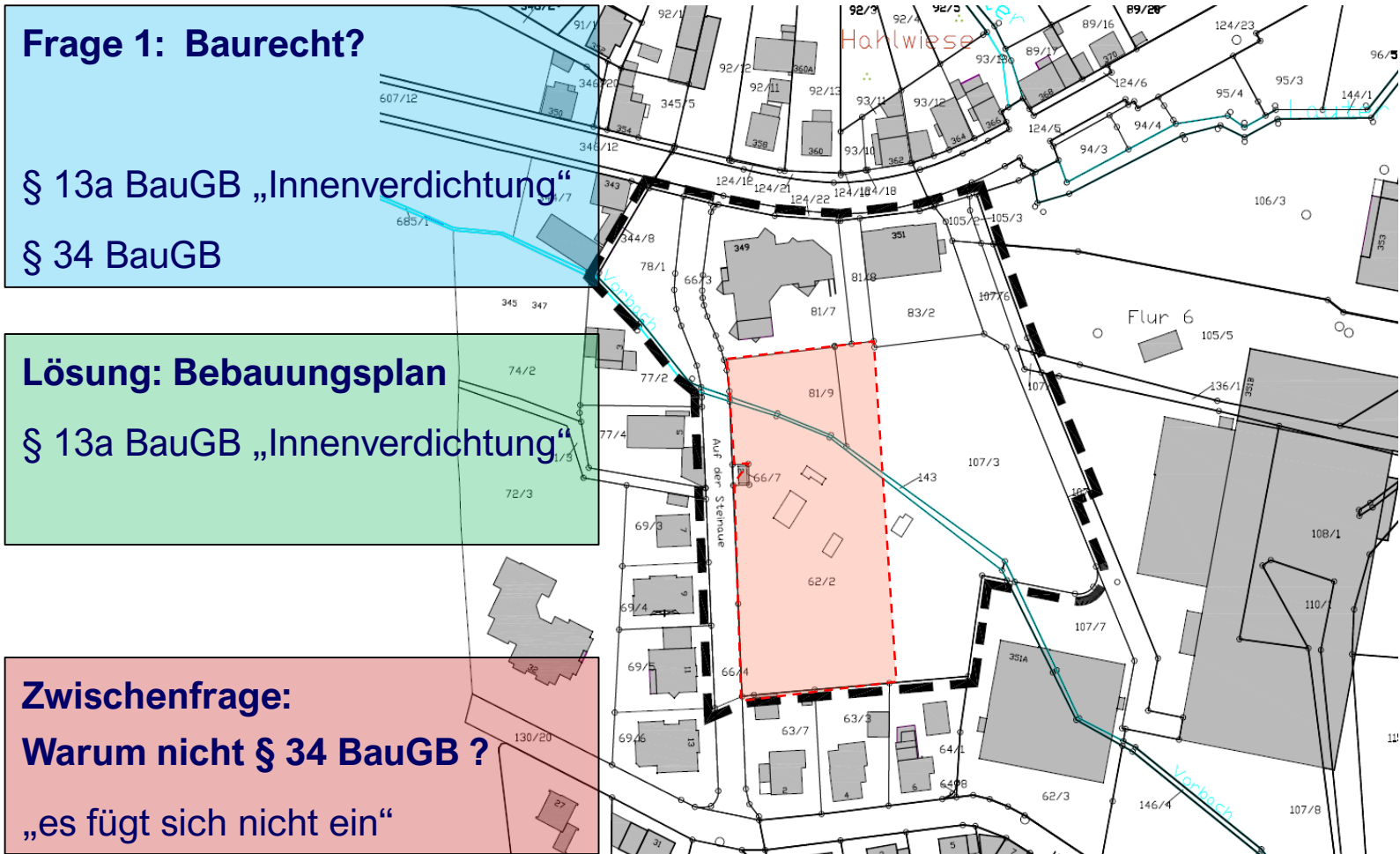
Lösung: Bebauungsplan

§ 13a BauGB „Innenverdichtung“

Gemeinde beschließt Aufstellung



Aktivieren von Innenbereichspotenzialen



Aktivieren von Innenbereichspotenzialen

- **Der Lauf der Dinge....** im beschleunigten (?) Verfahren nach § 13a BauGB
 - **Juni 2019** Aufstellungsbeschluss „Innenverdichtung“
 - **August 2019** Öffentlichkeits-/ Behördenbeteiligung
 - Ende 2019 Abwägung und Satzungsbeschluss

Aktivieren von Innenbereichspotenzialen

■ Der Lauf der Dinge.... im beschleunigten (?) Verfahren nach § 13a BauGB

- **Juni 2019** Aufstellungsbeschluss „Innenverdichtung“
- **August 2019** Öffentlichkeits-/ Behördenbeteiligung

Abwägung und Satzungsbeschluss

„Wunschzettel“ der
Gemeindepolitik

■ Forderung nach städtebaulichem Vertrag

- „Investor soll verdolten Bachlauf öffnen“ (Renaturierungsmaßnahme)
- „Investor soll einen öffentlichen Platz zur Begegnung schaffen“
(Mehrgenerationen)
- „Investor soll Sicherheit gegenüber der Gemeinde leisten“ (Bürgschaft)

Aktivieren von Innenbereichspotenzialen

Der Lauf der Dinge.... im beschleunigten (?) Verfahren nach § 13a BauGB

→ **Juni 2019** Aufstellungsbeschluss „Innenverdichtung“

→ **August 2019** Öffentlichkeits-/ Behördenbeteiligung

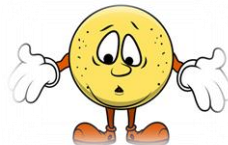
Abwägung und Satzungsbeschluss

„Wunschzettel“ der
Gemeindepolitik

→ **Mai 2021** Gemeindevorstand nimmt TOP
von der Tagesordnung

→ **November 2021** Aufhebung Aufstellungsbeschluss „A“
Beschluss Neuaufstellung Bebauungsplan „B“ – Regelverfahren

→ **10.03.2023**



Corona
Kommunalwahl Hessen
nochmal Corona

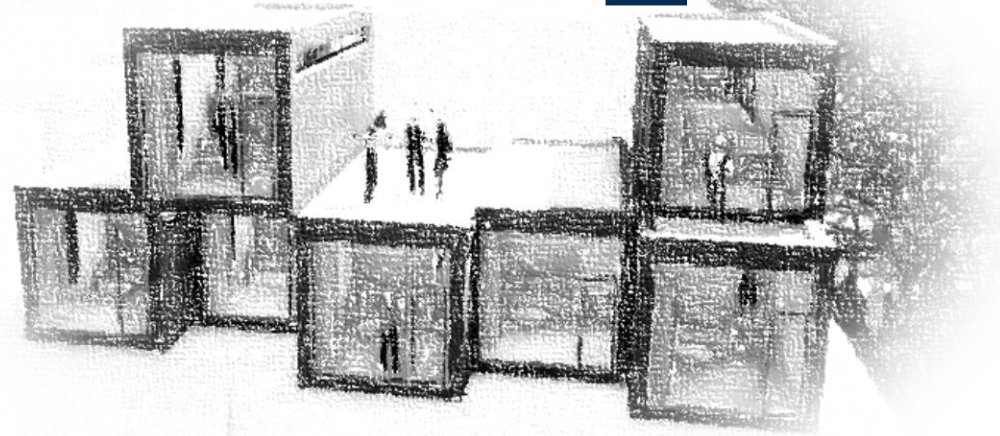
Personalmangel in der
Verwaltung

Kostensteigerung im
Bauwesen



bezahlbarer Wohn(t)raum?

Alternative Wohnformen



- **Modulare Räume schaffen**

- „Wohncubes“
- auch gewerbliche Nutzungen

- **Umdenken erforderlich bei der Definition „Wohnraum“**

- Nichts ist in Stein gemeißelt: nachhaltige Rohstoffe
 - **„cradle to cradle“**: *Gebäude müssen nutzen nicht schaden*
- Flexibilität und modulare Erweiterungskonzepte je nach Lebensstand, Lebensmittelpunkt, Familiensituation, wirtschaftlicher Lage
- Variabel ist die Zukunft: Kompakte Einheiten, modular auf die aktuellen Bedürfnisse zugeschnitten, bedarfsorientierte Raumdimensionen: das Modulhaus zieht mit um und ist wertstabil

Bezahlbarer Wohnraum

■ Kostenfaktor Zeit

- Vorfertigung im Werk – kurze Bauzeiten
- Schlüsselfertige Lieferung, sofort bewohnbar
- Modulare Anpassung an Veränderungen - flexibel nach der jeweiligen Wohn- und Lebenssituation: aufbauen, anbauen, umbauen, abbauen

■ Baukosten und Nachhaltigkeit

- Keine aufwendige Gründung oder Bodenplatte erforderlich
- C2C: Nachwachsende Rohstoffe zur Reduzierung „grauer Energie“ / CO₂
optimierte Energiekonzepte
Gestaltung der Gebäudehülle durch verschiedene Ausbauvarianten
- Mehr Wohnfläche pro m³ Wohnraum durch geringere Wandstärken bei gleichen Dämmeigenschaften

Bezahlbarer Wohnraum

■ Auf das Leben abgestimmt

- Individuelle Nutzungsvielfalt:
Wohnen – Arbeiten – Gewerbe – Selbstständigkeit
- Städtebauliche Vielfältigkeit wird gefördert
„Stadt der kurzen Wege“, angepasste Bebauungsdichte
- Sozialgerechte Bodennutzung
für alle Bevölkerungsgruppen umsetzbar, ob als Einfamilienhaus,
Apartmentkomplex aus mehreren Einheiten, Mehrgenerationenhaus,
Alters- und Student*innenwohnungen, Büro, Friseur, Gesundheitskiosk,
Einzelhandel



■ Welchen Beitrag kann die Kommune leisten?

- Wegbereiter sein auf politischer Ebene

Siedlungsentwicklung „nach innen“

- **es ist (fast) grenzenlos**
 - Nachverdichtung „im Garten“
 - Aktivierung von Brachflächen ohne Flächenbegrenzung
 - Nachverdichtung als Chance für gestalterische, soziale, ökonomische und ökologische Verbesserungen, für Stadtreparatur

- **Bauleitplanerische Steuerung § 13a BauGB oder § 34 BauGB**

- **Der Kommune entstehen keine haushaltswirksamen Kosten**
 - Erschließung ist vorhanden
 - Baurechtschaffung durch den Initiator
 - Gemeinde benötigt keine eigenen Grundstücke

Öffnen für neue Wege - Hemmnisse abbauen

■ Kostenbestimmende Faktoren

- Zeit: Genehmigungs- und Verwaltungsvorgänge auf Kreisebene
politische Entscheidungswege auf Gemeindeebene
- Städtebau: Mut zur Nachverdichtung
- Wohnformen: angepasste und flexible Bebauungskonzepte fördern
zukunftsfähige Nachhaltigkeit - C2C

■ Bauleitplanung kann die planerische Grundlage bilden (Fundament)

- Bebauungspläne der Innenentwicklung - § 13a BauGB
- Städtebauliche Verträge
- Vorhabenbezogene Bebauungspläne mit Durchführungsvertrag

Fachtag zum Thema „Bezahlbarer Wohnraum“



Landkreis
Darmstadt-Dieburg

„machen wir was draus !“

Vielen Dank für Ihre
Aufmerksamkeit

IP-Konzept

Nibelungenstraße 351
64686 Lautertal

Tel.: 06254 – 542 989 0

www.ip-konzept.de