

Anfrage der Ratsfraktionen von Bündnis 90/DIE GRÜNEN zur Sitzung des Ausschusses für Wohnungswesen und Modernisierung am 04.11.2024

"Planungsgewinne und Kosten bei Angebotsbebauungsplänen"

Die Anfrage wird wie folgt beantwortet:

Frage 1:

Wie kann sichergestellt werden, dass bei derartigen Verfahren der Social Return für die Stadtgesellschaft gesichert ist, insbesondere mit Blick auf die wohnungspolitischen Ziele?

Frage 2:

Welche Instrumente des Baulandmodells sind für derartige Verfahren geeignet, um eine angemessene Quote an bezahlbarem Wohnraum zu erzielen?

Frage 3:

An welcher Stelle müssten weitere Instrumente entwickelt bzw. angewendet werden, um die Ziele des Baulandmodells auch für derartige Verfahren erreichen zu können?

Antwort auf die Fragen 1-3:

Eingangs ist darauf hinzuweisen, dass aufgrund der derzeitigen Situation im Bereich des Bausektors mit deutlich höheren Bau- und Finanzierungskosten als noch vor einigen Jahren die Rahmenbedingungen für die Realisierung von Projekten deutlich schwieriger geworden sind. Dies betrifft nicht nur kleine und mittelständische Investoren, sondern auch finanziell gut situierte Großunternehmen. Die Verhandlungen zu Regelungen im Städtebaulichen Vertrag (SBV) z.B. zu Bürgschaften sind deutlich komplexer geworden.

Angebotsbebauungspläne ohne begleitenden SBV mit einem umsetzungsverantwortlichen Hauptinvestor umfassen in der Regel entweder städtische Flächen oder solche, die Gegenstand eines Umlegungsverfahrens sind. Die aus diesen Planverfahren resultierenden Regelungsbedürfnisse werden einzelfallbezogen entweder über Grundstückskaufverträge oder die Umlegung abgesichert. Die Regelungsmöglichkeiten im Rahmen des Umlegungsverfahrens sind gesetzlich begrenzt sind. Insgesamt laufen bei der Landeshauptstadt Düsseldorf aber nur wenige Bauleitplanverfahren mit begleitender Umlegung.

Die geplante Novellierung des Baugesetzbuches bietet die Möglichkeit, den sozial geförderten Miet-/Wohnungsbau in Bebauungsplänen sowohl in der Verortung als auch die Verpflichtung zum Abschluss einer entsprechenden vertraglichen Vereinbarung festzusetzen. Dies stellt eine deutliche Verbesserung zu den bisherigen Regelungen dar, nach denen nur förderfähige Grundrisse festgesetzt werden können.

Alternativ verbleibt letztlich die Möglichkeit, vor Einleitung des Bebauungsplanverfahrens auch mit mehreren betroffenen Grundstückseigentümern auf freiwilliger Basis Vereinbarungen zu schließen. In diesen verpflichten sich die Grundstückseigentümer, einen angemessenen Beitrag zur Umsetzung der Planungsinhalte zu leisten.

Aufgrund der in der Regel sehr unterschiedliche Parzellengrößen und Lagen und auch Interessen der Einzeleigentümer wäre für die Phase ein längerer Zeitraum einzuplanen, der an der Nichtbereitschaft einzelner letztlich auch Scheitern kann.

Aufgrund der Erfahrungen anderer Kommunen wird empfohlen, dies auf Vorhaben mit maximal 4 Planungsbetroffenen zu begrenzen, um in einem angemessenen Zeitraum eine Lösung zu erzielen und das Bebauungsplanverfahren einigermaßen zeitnah starten bzw. durchführen zu können.