



Unterlage zur Sitzung im öffentlichen Teil

Gremium	am	TOP
Stadtentwicklungsausschuss	18.03.2010	
Ausschuss Soziales und Senioren	24.06.2010	

Anlass:

Mitteilung der Verwaltung

Beantwortung von Anfragen
aus früheren Sitzungen

Beantwortung einer Anfrage
nach § 4 der Geschäftsordnung

Stellungnahme zu einem
Antrag nach § 3 der Geschäftsordnung

Festsetzungsmöglichkeit für öffentlich geförderten Wohnungsbau

Im Rahmen der Diskussion um die Mobilisierung von Wohnbau land wurde im Stadtentwicklungsausschuss verschiedentlich um Auskunft gebeten, ob es Möglichkeiten gibt, für öffentlich geförderten Wohnungsbau planungsrechtliche Vorgaben zu treffen. Hierzu wurde von der Verwaltung in der Vergangenheit immer ausgeführt, dass es nicht möglich ist, private Bauherren zu zwingen, öffentlich geförderte Wohnungen zu bauen. Im Baugesetzbuch (BauGB) besteht allerdings die Möglichkeit, entsprechende Festsetzungen in Bebauungsplänen zu treffen.

In Bebauungsplänen können aus städtebaulichen Gründen nach § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB "die Flächen, auf denen ganz oder teilweise nur Wohngebäude, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten, errichtet werden dürfen" festgesetzt werden. Die durch die BauGB-Novelle 1976 eingeführte Vorschrift soll die Festsetzung von Flächen ermöglichen, auf denen Vorhaben von ihrer Ausstattung so zu errichten sind, dass ihre Förderung mit Mitteln des sozialen Wohnungsbaus möglich ist. Sie müssen somit die Voraussetzungen für die soziale Wohnraumförderung erfüllen.

Überlegungen, die Festsetzung Nr. 7 in der Weise auszugestalten, dass damit zugleich auch auf den betreffenden Flächen Wohngebäude im Rahmen der Förderung des sozialen Wohnungsbaus errichtet werden dürfen, sind vom Gesetzgeber allerdings nicht übernommen worden (vgl. Ernst - Zinkahn - Bielenberg, BauGB-Kommentar, § 9 Rdn. 75 mit Hinweis auf Bundestagsdrucksachen 7/4793 und 7/2496). Dies hat dazu geführt, dass von

der Festsetzungsmöglichkeit der Nr. 7 bisher kein Gebrauch gemacht wurde. Dabei wurde auch die Tatsache in die Erwägungen einbezogen, dass Bindungen nach Wohnungsbauförderungsgesetz nur dann eintreten, wenn Fördermittel in Anspruch genommen werden. Die damit nur sehr beschränkte Wirkung einer Festsetzung nach Nr. 7 wird im Folgenden noch einmal ausgeführt:

Die Festsetzung nach Nr. 7 bezieht sich auf Wohngebäude. Diese müssen mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden können. Dies bedeutet, dass die Wohngebäude die Voraussetzungen erfüllen, die nach den einschlägigen Vorschriften der sozialen Wohnraumförderung verlangt werden. Die Festsetzung kann sich auch auf die teilweise Errichtung von Wohngebäuden beziehen. Dabei ist es möglich, bestimmte Gebäude zu bezeichnen oder einen Anteil der Wohngebäude oder Wohnungen an der Gesamtzahl der Wohnungen auf der bestimmten Fläche prozentual anzugeben, für die die Festsetzung nach Nr. 7 gelten soll (vgl. Ernst - Zinkahn - Bielenberg, BauGB-Kommentar, §§ 9 Rdn. 76 f).

Mit der Festsetzung wird die Nutzung der Grundstücke auf solche Wohngebäude beschränkt, welche wegen ihrer Art, Größe und Ausstattung der Wohnungen und im Hinblick auf die städtebaulichen Anforderungen die Voraussetzungen für eine öffentliche Förderung mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung erfüllen. Nicht entscheidend ist, ob eine Förderung mit Mitteln des sozialen Wohnungsbaus auch erfolgt. Demnach sind auf den betreffenden Flächen auch solche Wohngebäude zulässig, die ohne Inanspruchnahme von Mitteln des Wohnungsbaus frei finanziert werden. Es besteht nach § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB nicht die Verpflichtung des Grundstückseigentümers, Mittel der sozialen Wohnraumförderung in Anspruch zu nehmen, auch nicht, ein Angebot auf Förderung durch die für die soziale Wohnraumförderung zuständige Stelle anzunehmen. Wohngebäude, die auf Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB errichtet werden, unterliegen im Übrigen den Bindungen nach Wohnungsbauförderungsgesetz nur, wenn Fördermittel der sozialen Wohnraumförderung in Anspruch genommen werden (vgl. Ernst - Zinkahn - Bielenberg, § 9 Rdn. 79; Kohlhammer Kommentar zum BauGB § 9 Rdn. 174).

Abgesehen von der Festsetzungsmöglichkeit nach § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB bleibt die Möglichkeit von Verpflichtungen auf der Grundlage von städtebaulichen Verträgen nach § 11 BauGB. Vereinbart werden können darin bestimmte Nutzungszwecke und Nutzungsbindungen. Dazu gehört auch die vertragliche Festschreibung eines bestimmten Anteils von Wohneinheiten eines neuen Baugebiets für den sozialen Wohnungsbau (Belegungs-, Benennungs-, Besetzungsrechte u. Ä.) (vgl. Gelzer, Bracher, Reidt, Bauplanungsrecht, 6. Auflage, Rdn. 1040). Als Beispiel für die Praxis in anderen Städten kann hier München angeführt werden. Dort werden keine Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB getroffen. Stattdessen werden auf der Grundlage des vom Rat der Stadt München beschlossenen Konzepts "Sozialgerechte Bodennutzung" vertragliche Regelungen geschlossen.