

**Baulandpolitische Grundsätze zur nachhaltigen Steuerung und Erhöhung des
Angebots an preiswertem Wohnraum in Besigheim**

Gremium	Sitzungstermin	Behandlung	Sitzungsart
Gemeinderat	20.07.2021	Beschlussfassung	öffentlich

I. Sachverhalt

Der Entwurf der Baulandpolitischen Grundsätze (BPG) wurde in der nichtöffentlichen Sitzung des Gemeinderats am 20.04.2021 erstmals vorgestellt und vorberaten (Vorlage 064/2021). Mit dieser Richtlinie ist die Verwaltung dem Auftrag des Gemeinderats, Verfahrensgrundsätze zur Erhöhung des Angebots an preiswertem Wohnraum in Besigheim zu etablieren, nachgekommen.

Im Nachgang zur Sitzung hat die Verwaltung die Rechtsanwälte Partnerschaft mbH, Heilshorn, Mock, Edelbluth aus Freiburg mit der rechtlichen Einschätzung des Inhalts der BPG in der Fassung vom 26.03.2021 (Anlage 2 zur Vorlage 064/2021) beauftragt. Die vorgeschlagenen Änderungen und Ergänzungen von Herrn Dr. Mock, Fachanwalt für Verwaltungsrecht, der bereits viele Kommunen bei der rechtssicheren Gestaltung von Baulandpolitischen Grundsätzen unterstützt hat, wurden in die zum Beschluss vorgeschlagene Fassung vom 08.07.2021 eingearbeitet.

Erläuterungen zu der als Anlage 1 beigefügten Fassung der BPG und zum weiterem Vorgehen in Bezug auf die Baulandstrategie für Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan 2020 - 2035 sind unter III. Begründung ausgeführt.

II. Beschlussvorschlag

Die als Anlage 1 beigefügte Richtlinie über die „Baulandpolitische Grundsätze der Stadt Besigheim“ in der Fassung vom 08.07.2021 wird beschlossen.

III. Begründung

1. Anlass und Ziele der Baulandpolitischen Grundsätze (BPG) sowie weiteres Vorgehen

Mit den BPG werden Richtlinien aufgestellt, die den Planungsbegünstigten unter klar definierten Rahmenbedingungen verpflichten, einen Teil der zu bauenden Wohnungen als preisgünstige Mietwohnungen zu errichten. Darüber hinaus sollen die von zusätzlich geschaffenen Baurechten begünstigten Eigentümer an den ursächlich dadurch ausgelösten Kosten und Lasten für Planung und Infrastruktur beteiligt werden. Der Inhalt der Richtlinie bezieht sich daher in erster Linie auf das Ziel, in Besigheim preiswerten Wohnraum für bedürftige Personengruppen zu schaffen und Instrumente zu etablieren, die auch private Investoren dazu bewegen, einen Beitrag zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum zu leisten. Daneben werden unter den Ziff. 6 und 7 Grundsätze definiert, die in Bezug auf den Verkauf städtischer Grundstücke und der Ausübung von Vorkaufsrechten künftig angewendet werden sollen.

Im Rahmen der nichtöffentlichen Vorberatung am 20.04.2021 wurde angemerkt, dass in den BPG eine Regelung zur Baulandstrategie für die Ausweisung von künftigen Wohngebieten im Außenbereich fehle, vor allem für Flächen die im FNPI 2020 - 2035 als Wohnbauflächen weiterverfolgt werden sollen. Daraufhin hat die STEG Stadtentwicklung, Stuttgart, in der nichtöffentlichen Sitzung am 18.05.2021 über die verschiedenen Instrumente der Baulandbereitstellung mit dem Schwerpunkt auf das Ankaufsverfahren referiert (Vorlage 088/2021). Das Gremium war sich darüber einig, dass ein Modell erarbeitet werden soll, welches geeignet ist, im Vorfeld so viele Grundstücke wie möglich in das Eigentum der Stadt zu bekommen.

Die Methode und die Vorgehensweise, wie dieses Ziel weiterverfolgt werden soll, ist nicht Bestandteil der BPG in der zum Beschluss vorgeschlagenen Fassung vom 08.07.2021. Eine Beratung und Entscheidung hierzu soll im Zusammenhang mit dem weiteren Vorgehen im Hinblick auf den Inhalt und die Beauftragung eines städtebaulichen Rahmenkonzepts für die künftigen Wohngebiete im Bereich Schimmelfeld und Seiten getroffen werden.

Hierzu wird auf den in öffentlicher Sitzung am 20.04.2021 gefassten Beschluss verwiesen (Vorlage 068/2021, Gesamtfortschreibung des FNP 2020 – 2035, Wohnbauflächenreduzierung auf Gemarkung Besigheim und Ottmarsheim), der wie folgt lautet:

„Für die Siedlungsfläche Bülzen-Schimmelfeld (mit den Gebieten Seiten, Schimmelfeld a), Schimmelfeld b) sowie mit den Bestandsgebieten Bülzen und Bülzen-Ost) wird für eine geordnete und zukunftsfähige Entwicklung ein städtebauliches Rahmenkonzept erarbeitet, sobald die notwendigen Voraussetzungen für eine Auftragserteilung vorliegen. Diese sind u.a.

- a) Aussagefähige und vergleichbare Angebote leistungsfähiger Büros/Unternehmen.
- b) Die Abdeckung/Finanzierung der dafür entstehenden Aufwendungen im Haushaltsplan 2022.
- c) Das Einverständnis des Verbands Region Stuttgart und anderer Träger öffentlicher Belange im laufenden Flächennutzungsplan-Fortschreibungsverfahren zu den vorgelegten Unterlagen und Berechnungen der Stadt Besigheim.
- d) Konzeptionelle Klarheit/Beschlussfassung des Gemeinderats zur Frage der baulandpolitischen Grundsätze zur Erhöhung des Angebots an Wohnraum in der Stadt, weil erst dann verlässliche Aussagen zur Verdichtung, zur Einwohnerzahl, zur daraus resultierenden Kinderzahl, zur Fahrzeugdichte usw. möglich sind.
- e) Hinreichende Konkretisierungen ggf. in weiteren Teilbereichen vorliegen.
- f) Ziel ist eine Beschlussfassung des Gemeinderates spätestens im Februar 2022 nach Verabschiedung und Veranschlagung der notwendigen Aufwendungen im Haushaltsplan 2022.
- g) Die Verwaltung holt entsprechende Angebote geeigneter Firmen/Unternehmen bis spätestens Herbst 2021 ein.“

2. Erläuterungen zu den geänderten Inhalten der Baulandpolitischen Grundsätze (BPG) in der Fassung vom 08.07.2021

Bei der geänderten Fassung wurden größtenteils Formulierungen rechtssicher angepasst, Regelungen präzisiert und nicht notwendige Ausführungen gestrichen. Inhaltlich angepasst wurden folgende Regelungen:

- Ziff. 3.2 a) Wohnbauförderquote

Ergänzend wurde klargestellt, dass auf die Erfüllung der Wohnbauförderquote von 20 % bei typischen Einfamilien- und Zweifamilienhausgrundstücken verzichtet werden kann.

- Ziff. 3.2 b) Variante 1: geförderter Mietwohnungsbau

Zur Einhaltung der Angemessenheit entfällt die Verpflichtung, dass der Planungsbegünstigte zwingend eine Förderung (Zuschuss oder Darlehen) des Landes Baden-Württemberg in Anspruch nehmen muss. Dennoch muss er die Mietwohnungen nach den Bestimmungen des Landeswohnraumförderungsgesetzes errichten und vermieten.

Damit bleibt dem Planungsbegünstigten freigestellt, ob er eine Förderung in Anspruch nehmen will oder nicht. Die Wahlmöglichkeit in Bezug auf die Bindungsdauer und die Mietabsenkung bleiben erhalten.

- Ziff. 4 a) Angemessenheit

Die Regelung zur Ermittlung von Anfangs- und Endwerten kann entfallen, weil sie nicht bei jedem Vorhaben und nicht mit jedem Planungsbegünstigten zwingend angewendet werden können. Dennoch wird dieses Vorgehen dort zur Anwendung kommen, wo die Voraussetzungen gegeben sind.

- Ziff. 6 Verkauf städtischer Grundstücke

Hier wird die Unterscheidung zwischen dem Verkauf von Grundstücken an einen Planungsbegünstigten und dem Verkauf von städtischen Bauplätzen an den Endnutzer präzisiert.

IV. Relevanz Gesamtstädtisches Entwicklungskonzept

Ortsentwicklung / Siedlungsentwicklung:

Eine nach innen gerichtete Siedlungsentwicklung ist zu verfolgen. Die historisch gewachsenen Siedlungsflächen sind zu erhalten und behutsam weiterzuentwickeln, durch Einpassung von Neubauvorhaben nach Art und Umfang in das Stadtbild sowie Ausbau der Infrastruktur. Die Schließung von Baulücken, die Verminderung von Leerständen durch Modernisierung und die Aktivierung von Flächen mit Funktionsverlusten sind voranzutreiben. Die landschaftlichen Freiräume sind zu erhalten und die Bodenversiegelung ist so gering wie möglich zu gestalten. Eine intelligente und effiziente (Um-) Nutzung der zur Verfügung stehenden Flächen wird angestrebt.

V. Haushaltsrechtliche Auswirkungen

Die Mittel für die Beratungsleistungen der Rechtsanwälte Partnerschaft mbH, Heilshorn, Mock, Edelbluth sind im Ergebnishaushalt unter 5110 (Räumliche Planung und Entwicklung, Stadtentwicklung, Städtebauliche Planung) eingestellt.