

## Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: 2024/112

Datum der Freigabe: 14.05.2024

Amt:	Bauamt/Bauverwaltung	Datum:	29.04.2024
Bearb.:	Elke von Hoff	Wiedervorl.	
Berichterst.	Jana Schulz		

Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Bauausschuss	27.05.2024	öffentlich

### Abzeichnungslauf

#### Betreff

Festlegung von Strukturzielen der wohnbaulichen Entwicklung und Baulandbeschluss für Kappeln auf Grundlage der Ergebnisse der Wohnraumbedarfsanalyse

#### Sach- und Rechtslage:

Die am 15.05.2024 in der Stadtvertretung vorgestellte Wohnraumbedarfsanalyse für die Stadt Kappeln ergab, dass Marktmieten für bestimmte Einkommensgruppen nicht mehr bezahlbar sind und dass bereits eine Verdrängung bestimmter Haushalte aus Teilen der Kommune stattfindet. Aufgrund hoher Bau- und Finanzierungskosten sind Eigentumsobjekte nur für eine kleine Gruppe finanzierbar. Durch diese Entwicklung wird ein fortlaufender Fachkräftemangel bewirkt, zudem droht die Gefahr, dass durch die infrastrukturellen Defizite beizeiten ein sogenannter wirtschaftlicher Kipppunkt erreicht wird.

Um eine städtebaulich sinnvolle, ökologisch verträgliche und bedarfsgerechte wohnbauliche Entwicklung zu ermöglichen sollen folgende Strukturziele vereinbart und beschlossen werden:

- Schaffung von mehr kleinen, bezahlbaren, barrierearmen und -freien sowie familiengerechten Wohnungen
- Fokus auf das Mietsegment
- Geringere Flächeninanspruchnahme für den Wohnungsbau
- Mindestwerte für geförderten Wohnraum im Mehrfamilienhaussegment (Quotierung)
- Reduzierung der Umwandlung von Dauerwohnraum zu Ferienwohnungen oder Zweitwohnsitzen

Der Baulandbeschluss als Grundsatzbeschluss der kommunalen Baulandstrategie stellt eine Willensbekundung bezüglich der zukünftigen Vorgehensweise bei Bauflächenentwicklungen dar. Eine Festlegung auf eine Quote für den öffentlich-geförderten Wohnungsbau ist ein möglicher Lösungsweg, um den Wohnraumbedarfen gerecht zu werden und einer ungewünschten Verdrängung bestimmter Haushalte entgegenzuwirken. Die Quotierung kommt im Bereich der Schaffung von Baurecht (B-Plan) zur Anwendung und bezieht sich auf Bauvorhaben bei denen eine bestimmte (von der Stadt festzulegenden) Anzahl von Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau errichtet werden.

Ein Baulandbeschluss wirkt langfristig und flächendeckend und kann sehr differenziert nach lokalen Erfordernissen aufgestellt werden. Er gilt nur für den Neubau und hat keinen Einfluss auf die Bebauung von Baugrundstücken nach § 34 BauGB. Er dient als Richtlinie für das Verwaltungshandeln und ist rechtlich nicht bindend. Bei der konkreten Beplanung und Bebauung von Bauland sind Regelungen immer wieder mit den Eigentümer\*innen konkret auszuhandeln. Ein inhaltlich gut ausgearbeiteter Baulandbeschluss verdeutlicht jedoch nach innen und außen, dass sich das Verwaltungshandeln an den Zielen einer sozialen Wohnungspolitik orientiert.

## Mögliche Inhalte eines Baulandbeschlusses

Die nachstehenden vorgeschlagenen Werte in Klammern sind als Ergebnisse der aktuellen Wohnraumbedarfsanalyse (WBA) entnommen und sollen der Politik als Diskussionsgrundlage und Entscheidungshilfe dienen. Als Bemessungsgrundlage der jeweiligen Quote kann entweder die Gesamtwohnfläche oder die Anzahl der gesamten Wohneinheiten dienen, was noch festzulegen wäre.

Angestrebte bedarfsgerechte Wohnungsgrößen für den Geschosswohnungsbau:

- Kleine Wohnungen (bis 50m<sup>2</sup>): **xx** % (50-60% gemäß WBA)
- Mittlere Wohnungen (bis 70m<sup>2</sup>): **xx** % (10-20% gemäß WBA)
- Große Wohnungen (bis 100m<sup>2</sup>): **xx** % (30-40% gemäß WBA)

Fokus auf das Mietsegment:

- Miete: **xx** % (70% gemäß WBA)
- Eigentum: **xx** % (30% gemäß WBA)

Geringere Flächeninanspruchnahme für den Wohnungsbau:

- Einfamilienhaus/Doppelhaus: **xx** % (30% gemäß WBA)
- Mehrfamilienhaus/Geschosswg.: **xx** % (70% gemäß WBA)

Mindestwerte für geförderten Wohnraum im Geschosswohnungsbau:

- Geförderter Wohnraum: **xx** % (40% gemäß WBA)
- Frei finanziert Wohnraum: **xx** % (60% gemäß WBA)
- Die erfolgreiche Umsetzung des geförderten Wohnungsbaus sollte Priorität haben und als Voraussetzung für die Freigabe weiterer Flächen gelten. Städtebauliche Verträge (Baupflicht) sichern die Umsetzung der Maßnahmen zum geförderten Wohnungsbau.

Reduzierung der Umwandlung von Dauerwohnraum zu Ferienwohnungen oder Zweitwohnsitzen könnte mit folgenden Maßnahmen umgesetzt werden:

- Neu aufzustellende Bebauungspläne sollen mit entsprechender Festsetzung zur Sicherung der Nutzungsstruktur Dauerwohnen und somit zur Regulierung und Ausschluss von Zweit- und Ferienwohnungen versehen werden.
- Bestehende Bebauungspläne sollen angepasst werden mit dem Ziel vorhandene Siedlungsstrukturen zu erhalten und den (noch) bestehenden Dauerwohnraum zu sichern. Vorläufige Veränderungssperren für Ferienwohnnutzung sollen Nutzungsänderungen verhindern, bis die neuen Bebauungspläne in Kraft treten.
- Einheimischen-Modell: Baugrundstücke sollten vorrangig an Käufer vergeben werden, die in Kappeln mit erstem Wohnsitz leben wollen. Hierzu könnte im Rahmen der rechtlichen Umsetzbarkeit eine Residenzpflicht in den Kaufverträgen vereinbart werden.

### Finanzielle Auswirkungen:

JA  NEIN

### Umweltauswirkungen:

JA  NEIN

Steuerung von künftigen Wohnbauflächen in Bezug auf ökologisch verträgliche und nachhaltige Nutzung.

### Beschlussvorschlag:

Eine Beschlussfassung ist nicht geplant.

### Anlage:

WohnraumbedarfsanalyseKappeln\_2024-04-26