

Strukturziele der wohnbaulichen Entwicklung für Kappeln

Arbeitsblatt: Synopse

Es wurden seitens der Politik und der Verwaltung Vorschläge zur wohnbaulichen Entwicklung für Kappeln erarbeitet. Diese werden nun in einer Synopse verglichen, mit dem Ziel ein gemeinsames Ergebnis zu erreichen. Ein Baulandbeschluss (siehe Teil 1) soll Grundlage und Voraussetzung für die Bauleitplanung sein. Er dient als eine mit Politik und Verwaltung abgestimmte Richtlinie für das Verwaltungshandeln. Des Weiteren sollen eine Strategie zur aktiven Bodenbevorratung und Baulandmobilisierung (siehe Teil 2) erarbeitet und abgestimmt, sowie weitere mittel- und langfristige Maßnahmen zur nachhaltigen integrierten Stadtentwicklung (siehe Teil 3) diskutiert werden. Dieses Arbeitsblatt ist als dynamische Diskussionsgrundlage zu verstehen, Standpunkte können revidiert, erweitert und ergänzt werden.

Teil 1: Baulandbeschluss					
1	Strukturziele	CDU, SSW und LWG	Bündnis 90/ Die Grünen und SPD	Verwaltung Stadt Kappeln/ WBA	Fazit
1.1	Mindestwerte für geförderten Wohnraum im Geschosswohnungsbau	Schwerpunkt auf gef. Wohnraum Festlegung einer Quote	Berücksichtigung der Handlungsempfehlungen aus der WBA gemeinsam mit den Vorhabenträgern umsetzen	laut WBA empfohlen: geförderter Wohnraum: 40% frei finanzierter Wohnraum: 60%	Quote ist festzulegen
1.2	Baupflicht/Reihenfolge vereinbaren: erst geförderten Wohnbau umsetzen	erfolgreiche Umsetzung von Maßnahmen zum geförderten Wohnungsbau durch Erschließungsträger als verbindliche Voraussetzung für die Ausweisung weiterer Flächen definieren	im ersten Abschnitt Geschosswohnungsbau schnellstmöglich realisieren	Die erfolgreiche Umsetzung der Maßnahmen zum geförderten Wohnbau sollte als Voraussetzung für die Freigabe weiterer Flächen gelten. Städtebauliche Verträge sichern die Umsetzung der Maßnahmen	Baupflicht vereinbaren
1.3	Fokus auf das Mietsegment		im Austausch mit dem Investor wird dieser über städtebauliche Verträge verpflichtet, kleine Wohnungen im Mietsegment zu bauen um Mietern auch in kleinen Wohneinheiten Lebensqualität bieten zu können, soll auch ein Gemeinschaftsraum bei der Planung berücksichtigt werden	laut WBA empfohlen: Miete: 70% der gesamten WE Eigentum: 30 % der gesamten WE	Quote ist festzulegen

1.4	Wohnungsgrößen Geschosswohnungsbau	Schwerpunkt auf den tatsächlichen Wohnbedarf	Anzahl der Geschosswohnungen dem Bedarf von kleinen Wohnungen anzupassen	laut WBA empfohlen: bis 50m²: mind. 50-60% bis 70m²: höchstens 10-20% bis 100m²: mind. 30-40 %	Wohnungsmisch- verhältnis festlegen
1.5	Geringere Flächeninanspruchnahme für den Wohnungsbau			laut WBA empfohlen: freistehende EFH/DHH und Reihenhäuser: 30 % der WE Mehrfamilienhäuser: 70 % der WE --> aufgrund knapper Flächen und gesunkener Erschwinglichkeit von Neubauimmobilien sollten EFH überwiegend zudem in verdichteter Bauweise realisiert werden (RH und DHH)	Quote ist ggf. festzulegen
1.6	Reduzierung der Umwandlung von Dauerwohnraum zu Ferienwohnungen oder Zweitwohnsitzen	Schwerpunkt auf Dauerwohnen, Zweit- und FeWo weitestgehend ausschließen, Baugrundstücke vorrangig an Käufer, die in Kappeln mit 1. Wohnsitz leben wollen Residenzpflicht von mind. 3 Jahren, kommunales Vergabesystem mit der Möglichkeit der bevorzugten Ansiedlung von Familien außerdem: baurechtliche Maßnahmen zum Schutz von Dauerwohnen		Einheimischen-Modell, Residenzpflicht in Kaufverträgen vereinbaren Festsetzungen zur Sicherung von Dauerwohnen in neuen B-Plänen außerdem Anpassung bestehender B- Pläne, Veränderungssperren auf Grundlage eines Beherbergungskonzeptes	Schwelle für Residenzpflicht festlegen Kriterien für kommunales Vergabesystem festlegen

1.7	Nachhaltige Bauleitplanung/ Klimaanpassung			Verbindliche Planungsgrundsätze (textl. Festsetzungen im B-Plan) regeln eine nachhaltige Bauleitplanung bzgl. Energieversorgung, E-Mobilität und Stadtbegrünung. Zusätzlich soll ein Maßnahmenkatalog zur wassersensiblen Stadtentwicklung (Regenwasserbewirtschaftung und Überflutungsvorsorge) festgelegt werden.	Standardkatalog für klimabezogene textliche Festsetzungen in B-Plänen entwickeln, beschließen und in BLB integrieren. Zusätzlich: Maßnahmenkatalog zur wassersensiblen Stadtentwicklung erarbeiten
1.8	Umsetzung Baulandbeschluss	Die Stadt soll Bauleitverfahren nur unter dem Vorbehalt der Umsetzung der Maßnahmen anstrengen, Erschließungsträger sind über städtebauliche Verträge zu verpflichten (Berücksichtigung von möglichen nachfolgenden Bauträgern für den Hochbau) bereits für laufende Verfahren zur Wohnbauentwicklung mind. ab einer Größe 10 WE/Projekt Anwendung finden		Ein Baulandbeschluss dient als Richtlinie für das Verwaltungshandeln und ist rechtlich nicht bindend. Er wirkt langfristig, gilt nur für den Neubau und hat keinen Einfluss auf die Bebauung nach § 34 BauGB. Bei der Beplanung von Bauland sind Regelungen immer wieder mit den Eigentümer/innen konkret auszuhandeln. Private Investoren verpflichten sich vor dem Auslegungsbeschluss schriftlich zur Anerkennung und Übernahme der Regelungen des Baulandbeschlusses durch Unterzeichnung einer Anwendungszustimmung. Städtebauliche Verträge sichern die Anwendung der Maßnahmen.	Baulandbeschluss aufstellen Vorgehensweise: Aufsichtsratsworkshop (fachlicher Input) Inhalte erarbeiten Inhalte beschließen ggf. rechtliche Prüfung BLB aufstellen Beschluss fassen
1.9	Anwendung Baulandbeschluss	mind. ab einer Größe 10 WE pro Projekt		mind. ab einer Größe 10 WE pro Projekt gültig für private und städtische Projekte	Anwendungsschwelle festlegen

Teil 2: Strategie zur aktiven Bodenbevorratung					
2	Maßnahmen	CDU, SSW und LWG	Bündnis 90 / Die Grünen und SPD	Verwaltung Stadt Kappeln/ WBA	Fazit
2.1	Ankauf von Flächen	Im Haushalt 2025 sollen Voraussetzungen für den Kredit finanzierten kommunalen Ankauf von zukünftigen zu entwickelnden Flächen geschaffen werden	Mittelfristig sollte die Stadt potenzielle Flächen für zukünftigen Wohnungsbau ermitteln und erwerben, um eigenständig über Bau und Verkauf von neuen Grundstücken oder Wohnungen zu entscheiden.	Einheimischenmodelle werden entweder als Vertragsmodelle oder als Zwischenerwerbsmodelle ausgestaltet. Beim Vertragsmodell schließt die Stadt mit dem Eigentümer eine Vereinbarung, in der dieser sich verpflichtet, die Grundstücke (teilweise) nur an „Einheimische“ weiter zu veräußern. Tut er dies nicht, erhält die Kommune ein Ankaufsrecht zu einem Preis unter dem jeweiligen Verkehrswert. Beim Zwischenerwerbsmodell kauft die Stadt eine Teilfläche auf, um diese nach Überplanung an Einheimische weiter veräußern zu können.	Zwischenerwerbsmodell prüfen
2.2	Miteigentumsmodell / Erbpacht	für laufende und zukünftige Bauleitverfahren muss im Rahmen von städteb. Verträgen über das Miteigentumsmodell der Einstieg in eine kommunale Vermarktung von Baugrundstücken gefunden werden	auf städtischen Grundstücken über Erbpacht jungen Kappeler Familien den Bau von Einzel-, Doppel- oder Reihenhäuser zu ermöglichen. Die Baukosten könnten um ca. 1/3 gesenkt werden. Punktesystems zur Vergabe der Grundstücke	Spekulationsverkäufe begrenzen, Sicherung von Dauerwohnen (Erbbaurecht kann weiterverkauft werden): Verkaufspreisbindung und, Rückkaufsrecht innerhalb der ersten 20 Jahre, evt. Vertrag auf 50 Jahre begrenzen	Miteigentumsmodell / Erbpacht für laufende Bauleitverfahren prüfen
2.3	Umsetzung Bodenbevorratungspolitik	mittelfristig soll zukünftiger Wohnraum auch in kommunaler Regie geschaffen werden langfristig sollen Bauleitverfahren vorwiegend nach dem Prinzip der aktiven Bodenvorratspolitik durchgeführt werden		Die kommunale Bodenbevorratung kann dazu beitragen Spekulationen mit Grundstücken einzudämmen und eine bodenpolitische Steuerung ermöglichen, auch bezüglich Infrastrukturprojekten. Mögliche Maßnahmen: Erwerb von Grundstücken, Vorkaufsrecht nutzen, Bodenordnungsverfahren (Zusammenlegung, Neuparzellierung von Grundstücken), Baulandentwicklung	Wohnraumversorgungskonzept erstellen lassen, Strategie zur aktiven Bodenbevorratung erarbeiten

Teil 3: Weitere Maßnahmen zur städtebaulichen Entwicklung					
3	Maßnahmen	CDU, SSW und LWG	Bündnis 90 / Die Grünen und SPD	Verwaltung Stadt Kappeln/ WBA	Fazit
3.1	integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK)	zur Verzahnung von Wohnraumentwicklung, Verkehrsplanung, Gewerbeansiedlung, Förderung des Tourismus, kommunale Infrastruktur wie Wärmenetze, Sportstätten, Schulen oder Kindergärten ist es zwingend notwendig	Sinnvoll wäre Erstellung von städtebaulichen Leitlinien. Zentrale Aufgabe der Stadtentwicklung sollte es sein, die Anzahl der benötigten Wohneinheiten aus der Wohnraumbedarfsanalyse verträglich im Stadtgebiet zu organisieren	Umfassendes dynamisches Planungsinstrument zur nachhaltigen Stadtentwicklung, das viele Handlungsfelder und Interessen ausgewogen berücksichtigt, dient u.a. der Erhöhung der Standortattraktivität, Lebensqualität, sozialen Gerechtigkeit und Zukunftsfähigkeit/ Resilienz.	
3.2	Mobilitätsstudie	Einstieg in ein Verkehrs- und Mobilitätskonzept mit Auftragsvergabe im Jahr 2024		Die Mobilitätsstudie besteht aus Bestandsaufnahme, Bedarfsanalyse, Prognosen und Handlungsempfehlungen. Es ist ein Baustein des ISEK, kann aber auch separat vorrangig erstellt werden.	
3.3	Innenbereichsanalyse		Werkzeug zur Nutzung bereits erschlossener Flächen und Gebäude, vorhandene Infrastruktur effizient nutzen, flächensparsame Stadtentwicklung, Ermittlung von Flächenpotenzialen, Abgleich mit Flächennutzungsplanung.	Eine fundierte Innenbereichsanalyse liefert Entscheidungsgrundlagen für die kommunale Bauleitplanung und ermöglicht die zielgerichtete Steuerung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung unter Nutzung der vorhandenen Potenzialen im Innenbereich. Es sollte im BLB festgelegt werden, dass nur die im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Flächen überplant werden können. Ansonsten muss zunächst eine Innenbereichsanalyse erstellt werden. Kosten hierfür sind vom Investor zu tragen.	

3.4	Wohnraumschutzgesetz (24.5.2024) §10 Zweckentfremdungssatzung			Die Umwidmung von Wohnraum für andere Zwecke als Dauerwohnen wird im Geltungsbereich einer kommunalen Satzung unter ein Verbot mit Genehmigungsvorbehalt gestellt. Gesetzliche Voraussetzung ist, dass die Gemeinden einen Wohnraumangel nachweisen kann. Nur dann ist diese Beschränkung des Eigentumsrechts gerechtfertigt. Die Zweckentfremdungssatzung ist auf 5 Jahre zu befristen. Zweckentfremdung bedeutet: Nutzung von >50% der Wohnfläche für gewerbl. Zwecke, > 84 Tage/Jahr Vermietung als FeWo, Leerstand, Veränderung, Abriss von Wohnraum	
3.5	Beherbergungskonzept			Ein Beherbergungskonzept dient als übergeordnetet städtebauliche Argumentation und rechtssichere Beurteilungsgrundlage zur Regulierung von Beherbergungsbetrieben bzw. Ferienwohnungen im Stadtgebiet. Belange sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen (Abwägungsrelevanz). Durch eine Überführung in die Bauleitplanung werden die Inhalte nach außen hin rechtsverbindlich.	

3.6	Wohnraumversorgungskonzept			Folgt der Wohnraumbedarfsanalyse zur systematischen Planung von Wohnraumversorgung: Formulierung von Zielen zur Sicherstellung einer angemessenen Wohnraumversorgung, z.B. Schaffung von bezahlbarem Wohnraum, Förderung von Neubauten, Sanierung und Modernisierung im Bestand. Konkrete Maßnahmen zur Erreichung der gesetzten Zielen werden erarbeitet z.B. aktive kommunale Bodenbevorratung, Ausweisung von Bauflächen, Anreize für Investoren, Kooperationen mit Wohnungsbaugesellschaften.	
3.7	Klimaanpassungskonzept			Widerstandsfähigkeit der Stadt gegenüber des Klimawandels erhöhen: wassersensible Stadtentwicklung (Schwammstadt), Überflutungsvorsorge bei Starkregen (ortsnahe Versickerung, Verdunstung, Speicherung) und Hitzevorsorge. Ziel ist die Integration von Klimaanpassungsmaßnahmen in die Bauleitplanung (F-Pläne und B-Pläne). Klimaanpassungsgesetz 2024 sieht kommunales Klimaanpassungskonzept vor.	