

Baulandbeschluss Stadt Kappeln (ENTWURF)

05.09.2024 – korrigiert gemäß Empfehlung des Bauausschusses vom 05.09.2024

Ausgangslage

Angesichts der wachsenden Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum sieht sich die Stadt Kappeln in der Verantwortung, die Entwicklung ihrer Flächenressourcen aktiv und nachhaltig zu gestalten.

Die am 15.05.2024 in der Stadtvertretung vorgestellte Wohnraumbedarfsanalyse (WBA) für die Stadt Kappeln ergab, dass Marktmieten für bestimmte Einkommensgruppen nicht mehr bezahlbar sind und dass bereits eine Verdrängung bestimmter Haushalte 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. Eine aktive Liegenschaftspolitik und gezielte Steuerung der einzelnen Wohnungsbauprojekte leisten einen wesentlichen Beitrag dieser Entwicklung entgegenzuwirken.

Dieser Baulandbeschluss dient dazu, die Rahmenbedingungen zu schaffen, um eine städtebaulich sinnvolle, ökologisch verträgliche und bedarfsgerechte wohnbauliche Entwicklung zu ermöglichen.

Zielsetzung

Durch eine gezielte Steuerung der Baulandentwicklung soll maßgeblich zur Verbesserung der Lebensqualität, zur Förderung von wirtschaftlichem Wachstum und zur Sicherstellung von ausreichend und vor allem bedarfsgerechten Wohnraum beigetragen werden.

Bezahlbarer Wohnraum

Dabei ist insbesondere der Bedarf an bezahlbarem (entweder frei finanzierter oder mit öffentlichen Mitteln geförderter) Wohnraum zu berücksichtigen, der einer breiten Bevölkerungsschicht unter dem Aspekt der Finanzierbarkeit zur Verfügung stehen soll.

Nachhaltige Bauleitplanung

Wesentliche ökologische Ziele zum Schutz und nachhaltigen Nutzung der Umwelt sollen im Rahmen der Bauleitplanung oder Konzeptvergaben gesichert werden. Dazu gehören nachhaltige Flächennutzung, Vermeidung von Flächenversiegelung, Klimaschutz, Naturschutz und Biodiversität, Wassermanagement sowie Verkehr und Mobilität.

Planungssicherheit

Die im Baulandbeschluss transparente Darstellung der festgesetzten städtebaulichen Ziele gewährleisten eine langfristige Planungssicherheit für Bauherren und Projektentwicklern.

Anwendung

Geltungsbereich

Die Festsetzungen des Baulandbeschlusses der Stadt Kappeln gelten für alle Wohnbauprojekte, für die Planungsrecht mit kommunaler Bauleitplanung geschaffen oder verändert wird. Private Investoren, Erschließungsträger und Projektentwickler verpflichten sich zu Beginn des Verfahrens durch Unterzeichnung einer Anwendungszustimmung die Regelungen des Baulandbeschlusses anzuerkennen und in Verbindung mit einem städtebaulichen Vertrag abzusichern. Planungsbegünstigte Investoren verpflichten sich außerdem zur Übernahme von Planungskosten.

Auf Flächen im baulichen Innenbereich gemäß §34 BauGB sowie im Geltungsbereich bestehender rechtskräftiger Bebauungspläne gemäß §30 oder §31 BauGB ist eine verbindliche Anwendung des Baulandbeschlusses nicht möglich. Dennoch soll im Rahmen von Verhandlungen mit dem Vorhabenträger auf eine Entwicklung hingewirkt werden, die den Grundsätzen des Baulandbeschlusses entspricht.

Anwendungsschwelle

Die Vorgaben des Baulandbeschlusses gelten grundsätzlich für Wohnbauprojekte ab einer Größe von 10 Wohneinheiten im Einfamilienhausbau (auch Doppelhaus) und 20 Wohneinheiten im Mehrfamilienhausbau (Reihenhaus und Geschosswohnungsbau) bzw. ab 1000 m² Bruttogeschossfläche und werden für jedes Projekt in Form von einzelnen Maßnahmen individuell vertraglich fixiert.

Inhalte

Dauerwohnen

Projekte mit dem Ziel des Wohnungsbaus sollen vorrangig für den Bereich Dauerwohnen ausgewiesen werden. Zweitwohnungen und Ferienwohnungen sind auszuschließen. Baugrundstücke sollen vorrangig an Käufer vergeben werden, die die Hauptwohnung für mind. 5 Jahre in Kappeln anmelden. Ein geeignetes Vergabesystem für Baugrundstücke soll unter Berücksichtigung sozioökonomischer Kriterien die

Ansiedlung von Familien fördern. Bei vorzeitigem Verkauf behält sich die Stadt Kapfen ein Vorkaufsrecht zu gesonderten Konditionen vor.

Bezahlbare Mietwohnungen

Ab einer Projektgröße von 1 ha Grundstücksfläche sind Maßnahmen zur Erstellung von bezahlbaren Mietwohnungen im Bereich Mehrfamilienhaus-/ Geschosswohnungsbaus vorzusehen.

Es sind von der Gesamtbruttogeschossfläche mindestens 50 % im Mehrfamilienhaus-/ Geschosswohnungsbau und maximal 50 % als freistehende EFH /DHH/Reihen Häuser herzustellen.

Im Bereich des Mehrfamilienhaus-/ Geschosswohnungsbaus sind mindestens 80 % der Gesamtbruttogeschossfläche als geförderter Wohnraum herzustellen. Diese Quote gilt nicht für andere Gebäudetypen oder Projektgrößen.

Bezahlbare Baugrundstücke

Als Einstieg in ein kommunales Flächenmanagement zur Bereitstellung bezahlbarer Baugrundstücke soll bei Wohnbauprojekten, für die Planungsrecht mit kommunaler Bauleitplanung geschaffen wird und für die entsprechende Vereinbarungen mit Vorhabenträgern getroffen werden, das Miteigentumsmodell und Möglichkeiten der Erbpacht geprüft werden.

Wohnungsmischverhältnis

Eine bedarfsgerechte Aufteilung der Wohnfläche in Wohnungsgrößen sieht folgendes Wohnungsmischverhältnis der Gesamtwohneinheiten im Geschosswohnungsbau vor:

Wohnungen bis 50 m² Wohnfläche: mind. 50-60%

Wohnungen bis 70 m² Wohnfläche: höchstens 10-20%

Wohnungen bis 100 m² Wohnfläche: mind. 30-40 %

Priorisierung

Es soll eine Baupflicht und eine Reihenfolge zur Realisierung der Maßnahmen vereinbart werden. Die erfolgreiche Umsetzung von Maßnahmen zur Erstellung von bezahlbaren Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern/ Geschosswohnungsbau (primär des geförderten Wohnungsbaus) sollen dabei vorrangig im Bebauungsplan fixiert werden und dies in Form von einzelnen nacheinander folgenden Bauabschnitten sichergestellt werden.