



Anfrage

Für das Gremium:	Gemeindevertretung Stahnsdorf
-------------------------	--------------------------------------

Einreicher	Freigabedatum	Drucksachen-Nummer
Fraktion Bündnisgrüne/Linke		A-21/013

Behandlung: öffentlich

Beratungsfolge:

Termin	Gremium
30.11.2021	Ausschuss für Bau, Verkehr und Umwelt
13.01.2022	Ausschuss für Bau, Verkehr und Umwelt

Betreff:

Anfrage zu sektoralen Bebauungsplänen

Anfrage
Mit dem Baulandmobilisierungsgesetz vom 14. Juni 2021, das am 22. Juni im Bundesgesetzblatt verkündet und am Tag darauf in Kraft getreten ist, ist u.a. ein neuer sektoraler Bebauungsplantyp für den Wohnungsbau eingeführt worden. Sektoraler Bebauungspläne an sich sind zwar nicht neu, die bereits zur Sicherung zentraler Versorgungsbereiche (§ 9 Abs. 2a BauGB) und zur Steuerung von Vergnügungsstätten (§ 9 Abs. 2b BauGB) existieren. Neu ist jedoch, dass nun auch sektorale Bebauungspläne ermöglicht werden, die sich thematisch auf Festsetzungen für den Wohnungsbau beschränken (§ 9 Abs. 2d BauGB). Der neue Typus des sektoralen Bebauungsplans verfolgt das Ziel, auch in Innenstädten mehr bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, da neue Wohnungen häufig im unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB) entstehen, wo Grundstückseigentümer grundsätzlich bereits Baurecht haben. Mit dem neuen Bebauungsplantyp soll folglich die Ausgestaltung des Bedürfnisses nach Wohnungsbau, insbesondere nach sozialem Wohnungsbau, unterstützt werden. Für im Zusammenhang bebaute Ortsteile nach § 34 BauGB (sowie für gemäß § 246 Abs. 6 BauGB übergeleitete Bebauungspläne) können in einem Bebauungsplan zur Wohnraumversorgung Festsetzungen über die Errichtung von Wohngebäuden getroffen werden, insbesondere solche, die die baulichen Voraussetzungen für eine Förderung mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung erfüllen oder die Vorhabenträger im Rahmen städtebaulicher Verträge dazu verpflichten, die Förderbedingungen der sozialen Wohnraumförderung, vor allem die Mietpreisbindung, einzuhalten. 1. Soll von diesem Instrument in absehbarer Zeit Gebrauch gemacht werden? 2. Für welche ggf. auch im INSEK ausgewiesenen unbebauten Flächen im ungeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB käme dieses Instrument in Stahnsdorf und den Ortsteilen grundsätzlich (!) in Betracht (Bitte um Auflistung)? Wo wäre eine Implementierung aus Verwaltungssicht sinnvoll?

Antwort

1. Soll von diesem Instrument in absehbarer Zeit Gebrauch gemacht werden?

Die Gemeinde plant derzeit nicht, sektorale Bebauungspläne aufzustellen. Schließt dies aber für die Zukunft nicht aus.

2. Für welche ggf. auch im INSEK ausgewiesenen unbebauten Flächen im ungeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB käme dieses Instrument in Stahnsdorf und den Ortsteilen grundsätzlich (!) in Betracht (Bitte um Auflistung)? Wo wäre eine Implementierung aus Verwaltungssicht sinnvoll?

- a) Bei den im INSEK dargestellten potentiellen Erweiterungsflächen handelt es sich ausnahmslos um Flächen gemäß § 35 BauGB (Außenbereichsflächen) bzw. bereits mit einem Bebauungsplan belegte Flächen. Eine Anwendung kommt somit für diese Flächen nicht in Betracht.
- b) Nach Einschätzung der Verwaltung bestehen derzeit keine klar erkennbaren, ausreichend großen Innenbereichsflächen, auf denen größere Mehrfamilienhäuser bzw. Geschosswohnungsbau realisiert werden könnte.

Grundsätzlich ist es möglich, dass Investoren mehrere kleinere, ggf. auch bebaute Grundstücke erwerben, diese bei Bedarf freilegen und anschließend zu einem einzelnen großen Grundstück zusammenführen, um dort eine entsprechende Bebauung umzusetzen. Diese Vorgänge bleiben der Verwaltung jedoch in der Regel weitgehend verborgen, da es sich um privatrechtliche Vorgänge handelt.

Eine mögliche Reaktion auf diese privatrechtlichen Aktivitäten wäre, präventiv auf größeren Flächen in Stahnsdorf sowie seinen Ortsteilen entsprechende sektorale Bebauungspläne aufzustellen, um potentiellen Flächen abzudecken.

Voraussetzung hierfür ist jedoch zum einen, dass diese Bebauungspläne städtebaulich erforderlich sind, vgl. § 1 Abs. 3 BauGB. Bei diesen großflächigen sektoralen Bebauungsplänen ohne konkreten Anlass wäre eine städtebauliche Erforderlichkeit jedoch fraglich. Eine derartige bloße „Verhinderungsplanung“ könnte rechtswidrig sein; sie würde das Merkmal der städtebaulichen Erforderlichkeit im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB nicht erfüllen. Zum anderen muss der Plan zur Wohnraumversorgung dienen.

Somit bestehen in Stahnsdorf und den Ortsteilen derzeit keine Bereiche, in denen die Aufstellung sektoraler Bebauungspläne sinnvoll und/oder zulässig wäre.

Stand 05.01.2022

Unterschrift Anfragsteller