

<b>BESCHLUSSVORLAGE</b>  <b>V0160/23</b> öffentlich	Referat	Referat VII
	Amt	Stadtplanungsamt
	Kostenstelle (UA)	6100
	Amtsleiter/in	Münster, Philipp
	Telefon	3 05-21 10
	Telefax	3 05-21 49
	E-Mail	stadtplanungsamt@ingolstadt.de
Datum	14.02.2023	

<b>Gremium</b>	<b>Sitzung am</b>	<b>Beschlussqualität</b>	<b>Abstimmungs- ergebnis</b>
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Umwelt und Nachhaltigkeit	16.03.2023	Entscheidung	

### **Beratungsgegenstand**

**Neue bayerische Verordnung zu angespannten Wohnungsmarkt aktiv nutzen  
- Antrag der Ausschussgemeinschaft FDP/JU vom 09.09.2022 (V0724/22) -**

### **Stellungnahme der Verwaltung**

(Referentin: Frau Wittmann-Brand)

### **Antrag:**

1. Die Ausführungen der Verwaltung zum Stadtratsantrag V0724/22 werden zur Kenntnis genommen.
2. Das Nachverdichtungspotenzial zusammen mit Handlungsempfehlungen wird im Rahmen des integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepts (ISEK) geprüft.

gez.

Ulrike Wittmann-Brand  
Stadtbaurätin

**Finanzielle Auswirkungen:**

**Entstehen Kosten:**  ja  nein

wenn ja,

Einmalige Ausgaben	Mittelverfügbarkeit im laufenden Haushalt	
Jährliche Folgekosten	<input type="checkbox"/> im VWH bei HSt: <input type="checkbox"/> im VMH bei HSt:	Euro:
Objektbezogene Einnahmen (Art und Höhe)	<input type="checkbox"/> Deckungsvorschlag von HSt: von HSt:	Euro:
Zu erwartende Erträge (Art und Höhe)	von HSt:  <input type="checkbox"/> Anmeldung zum Haushalt 20	Euro:
<input type="checkbox"/> Die Aufhebung der Haushaltssperre/n in Höhe von                  Euro für die Haushaltsstelle/n (mit Bezeichnung) ist erforderlich, da die Mittel ansonsten nicht ausreichen.		
<input type="checkbox"/> Die zur Deckung herangezogenen Haushaltsmittel der Haushaltsstelle (mit Bezeichnung) in Höhe von                  Euro müssen zum Haushalt 20                  wieder angemeldet werden.		
<input type="checkbox"/> Die zur Deckung angegebenen Mittel werden für ihren Zweck nicht mehr benötigt.		

**Nachhaltigkeitseinschätzung:**

**Wurde eine Nachhaltigkeitseinschätzung durchgeführt:**  ja  nein

Wenn nein, bitte Ausnahme kurz darstellen und begründen

Begründung der Ausnahme

Gemäß Schreiben des Direktoriums / Stabstelle Nachhaltigkeit vom 30.11.22 ist eine Nachhaltigkeitseinschätzung bei Beschlüssen mit städtebaulichen Begründungen nicht nötig.

**Bürgerbeteiligung:**

**Wird eine Bürgerbeteiligung durchgeführt:**  ja  nein

## Kurzvortrag:

### I. Anwendungsbereich der Verordnung für einen angespannten Wohnungsmarkt (§ 201a BauGB)

Die Rechtsverordnung findet Anwendung bei § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 BauGB (Vorkaufsrechtssatzung für brachliegende und unbebaute Grundstücke im Innenbereich), § 31 Abs. 3 BauGB (Befreiung von den Festsetzungen eines Bebauungsplans zugunsten des Wohnungsbaus) sowie § 175 Abs. 2 Satz 2 und § 176 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 BauGB (Baugebot für Wohneinheiten).

#### 1. Besonderes Vorkaufsrecht für brachliegende Grundstücke (§ 25 Abs. 1 S. 1 Nr. 3 BauGB)

Die Gemeinden können nun an unbebauten oder brachliegenden Grundstücken im Geltungsbereich eines Bebauungsplans oder im sogenannten unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB ein Vorkaufsrecht durch Satzung begründen.

Hierfür muss die Stadt städtebauliche Maßnahmen in Betracht ziehen. Eine rein vorsorgliche Bodenbevorratung ist ausgeschlossen. Der Nachweis für die Erforderlichkeit der Satzung ergibt sich zum Beispiel aus den städtebaulichen Entwicklungszielen des Flächennutzungsplans oder aus einer informellen Entwicklungsplanung der Gemeinde. Ob ein Baulückenschließungsprogramm ausreichend ist, ist gerichtlich noch nicht endgültig entschieden.

Das Vorkaufsrecht in einer angespannten Wohnungsmarktlage besteht nur für Grundstücke, die vorwiegend mit Wohngebäuden bebaut werden können. Besonders zu beachten sind hierbei immissionsschutzrechtliche Restriktionen wie beispielsweise Gewerbe- oder Verkehrslärm, die gegebenenfalls eine wohnbauliche Nutzung ausschließen.

Eine Grundvoraussetzung für die Ausübung des Vorkaufsrechts ist, dass das Grundstück verkauft wird. Nur im Verkaufsfall kann die Stadt die Fläche an Stelle des ursprünglichen Käufers zum Verkehrswert erwerben. Das Vorkaufsrecht kann gemäß § 27 BauGB abgewendet werden, wenn das Grundstück entsprechend den Zielen und Zwecken der städtebaulichen Maßnahme genutzt werden wird.

#### 2. Ausnahmen und Befreiungen zugunsten des Wohnungsbaus (§ 31 Abs. 3 BauGB)

Die Befreiung von den Festsetzungen eines Bebauungsplans zugunsten des Wohnungsbaus kann Dank der neuen Verordnung nach § 201a BauGB unter erleichterten Voraussetzungen erteilt werden. Somit kann u.U. eine aufwendige Änderung des Bebauungsplans vermieden werden. Möglich ist dies jedoch nur im Einzelfall, wenn die Befreiung unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. Es darf also nicht um städtebauliche Situationen gehen, die in dem betreffenden Plangebiet nahezu beliebig häufig auftreten können, da dann die Grenze zu einer notwendigen Planänderung überschritten wäre. Ein Anspruch auf eine Befreiung besteht grundsätzlich nicht.

#### 3. Baugebot für Wohneinheiten (§ 175 Abs. 2 S. 2, § 176 Abs. 1 S. 1 Nr. 3 BauGB)

Eigentümer von Grundstücken im Geltungsbereich eines Bebauungsplans können durch ein sogenanntes „Baugebot“ dazu verpflichtet werden, ihr Grundstück mit einer bestimmten Anzahl von Wohneinheiten zu bebauen. Damit sollen Baulücken leichter geschlossen und die Innenentwicklung gestärkt werden.

Auch für das Baugebot gibt es eine Abwendungsmöglichkeit: Zugunsten des engsten Familienkreises bleibt die Entscheidungsbefugnis über die Nutzung des Grundstücks zunächst bis 23.06.2026 für die sogenannten Enkelgrundstücke gewahrt.

Im Unterschied zur Vorkaufsrechtssatzung für brachliegende Grundstücke soll hier der Private dazu verpflichtet werden, Wohnungen in Baulücken zu verwirklichen, nicht die Gemeinde. Die Anordnung kann jedoch dem persönlichen Adressaten des Baugebots „subjektiv“ wirtschaftlich nicht

zumutbar sein. In diesem Fall kann der Eigentümer von der Gemeinde, z.B. zugunsten einer kommunalen Wohnungsbaugesellschaft, die Übernahme des Grundstücks verlangen.

## II. Weiteres Vorgehen

Auf die angespannte Wohnungslage wurde bereits 2010 zum ersten Mal mit dem Ingolstädter Baulandentwicklungsprogramm reagiert. Mit dem Grundkonzept Wohnen (STEP) 2012/13 und dem Hochhauskonzept 2016 wurden weitere planerische Grundlagen erarbeitet, um auf den hohen Bedarf zu reagieren. In beiden Konzepten liegt ein hohes Augenmerk auf dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden durch die Aktivierung von Konversionsflächen und auch Nachverdichtung mit verträglichen Baudichten.

Zum kontinuierlichen Monitoring erfolgte 2018 der Sachstandsbericht zur Wohnraumentwicklung (siehe Sitzungsvorlage V0072/18). Außerdem ist im laufenden Jahr ein STEP-Monitoring-Bericht geplant, welcher die aktuelle Lage schildert und auf statistischen Analysen basierend einen Ausblick bis ins Jahr 2040 gibt. Insgesamt hat sich der Wohnungsmarkt in den letzten zwei Jahren leicht stabilisiert.

Derzeit wird von der Verwaltung das Integrierte Städtebauliche Entwicklungskonzept vorbereitet (V0311/22), in dem die nachhaltige und resiliente Planung Ingolstadts hinsichtlich der quantitativen, qualitativen sowie monetären Bereitstellung von Wohnraum untersucht wird. Wesentlicher Bestandteil wird der Umgang mit bestehenden Stadtstrukturen und deren anhaltender Urbanisierungsprozess sein.

Es wurde unter Ziffer 1) beantragt zu prüfen, wo Aufstockungen und Nachverdichtungen künftig aktiver genutzt werden können und wie Hausbesitzer die neuen Möglichkeiten anwenden können. Wie eingangs beschrieben, bietet die Gebietsverordnung nach § 201a BauGB für Hausbesitzer dafür keine grundsätzlich neuen Handlungsmöglichkeiten, da es sich um von der Kommune anzuwendende Rechtsgrundlagen handelt und bestehendes Baurecht (wie rechtskräftige Bebauungspläne) dadurch nicht außer Kraft gesetzt werden. Im integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept (ISEK, siehe V0311/22) wird stadtweit das Potential für die Innenentwicklung untersucht und besonders geeignete Bereiche innerhalb der Stadt eruiert. Daraus lassen sich je nach individueller städtebaulicher und planungsrechtlicher Situation unterschiedliche Handlungsempfehlungen ableiten, um eine geordnete Entwicklung zu gewährleisten. Dazu können das Ändern von bestehenden oder das Aufstellen von neuen Bebauungsplänen zählen, genauso wie der Erlass von städtebaulichen Satzungen beispielsweise zu Vorkaufsrechten.

Die unter Ziffer 2) beantragte Potentialermittlung zu unbebauten Grundstücken ist darin eingeschlossen, wobei bereits heute darauf hingewiesen wird, dass es nicht möglich sein wird, das Potential für jedes einzelne, unbebaute Grundstück in Ingolstadt zu ermitteln.

Das ISEK wird von einer breiten Bürgerbeteiligung begleitet werden, im Zuge derer auch die Bereitschaft von Eigentümern zur Mitwirkung von Änderungsprozessen abgefragt werden soll.

Da die Anwendbarkeit der Rechtsverordnung über einen angespannten Wohnungsmarkt befristet ist, derzeit bis zum 31.12.2026, und die Ergebnisse des ISEK 40+ voraussichtlich erst 2024 vorliegen, bieten sich insbesondere solche Maßnahmen und Planungen an, die über einen größeren Zeitraum Gültigkeit haben, dauerhaft verfolgt werden und bleibende Wirkung entfalten können. Im ISEK werden langfristige Leitziele und Schritte für eine zukunftsfähige Entwicklung der Gesamtstadt erarbeitet. Wohnen ist einer der Handlungsbereiche dieses Konzepts.