

Beauftragte/r für Wohnraum und barrierefreies Bauen
Hartmann, Julia und Burkhardt, Axel Telefon: 07071/204-2736
Gesch. Z.: 71//

Beschlussvorlage

zur Vorberatung im **Ortsbeirat Lustnau**
zur Vorberatung im **Ortsbeirat Nordstadt**
zur Vorberatung im **Ausschuss für Planung, Verkehr und Stadtentwicklung**
zur Behandlung im **Gemeinderat**

Betreff:	Bebauungsplanverfahren zur Wohnraumversorgung: Aufstellungsbeschlüsse zu den Bebauungsplanverfahren a) „Denzenberg“ in Tübingen - Lustnau b) „Gartenstraße – Zwischen Hundskapfweg und Stuttgarter Straße“ in Tübingen - Lustnau c) „Vöchtingstraße-Niethammerstraße-Hofmeisterstraße“ in Tübingen
Bezug:	-
Anlagen:	Anlage 1 Entwurf Geltungsbereich Bebauungsplan "Denzenberg" Anlage 2 Entwurf Geltungsbereich Bebauungsplan "Gartenstraße – Zwischen Hundskapfweg und Stuttgarter Straße" Anlage 3 Entwurf Geltungsbereich Bebauungsplan "Vöchtingstraße- Niethammerstraße-Hofmeisterstraße"

Beschlussantrag:

1. Für den in der Anlage 1 dargestellten Bereich wird nach § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB), § 2 Abs. 1 BauGB und § 13 BauGB der Bebauungsplan „Denzenberg“ im Sinne des § 9 Abs. 2d BauGB aufgestellt.
2. Für den in der Anlage 2 dargestellten Bereich wird nach § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB), § 2 Abs. 1 BauGB und § 13 BauGB der Bebauungsplan „Gartenstraße – Zwischen Hundskapfweg und Stuttgarter Straße“ im Sinne des § 9 Abs. 2d BauGB aufgestellt.

3. Für den in der Anlage 3 dargestellten Bereich wird nach § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB), § 2 Abs. 1 BauGB und § 13 BauGB der Bebauungsplan „Vöchtingstraße-Niethammerstraße-Hofmeisterstraße“ im Sinne des § 9 Abs. 2d BauGB aufgestellt.

Finanzielle Auswirkungen

Die Bearbeitung der Bebauungspläne erfolgt durch die Fachabteilung Stadtplanung in Zusammenarbeit mit den Wohnraumbeauftragten. Es fallen lediglich geringe personelle und sachliche Aufwendungen für die Erarbeitung der Bebauungspläne an.

Begründung:

1. Anlass / Problemstellung

Die Universitätsstadt hat in den vergangenen Jahren erhebliche Anstrengungen unternommen, die angespannte Lage auf dem Wohnungsmarkt zu verbessern. Insbesondere bezahlbarer Wohnraum ist unzureichend verfügbar. Im Rahmen des Handlungsprogrammes „Fairer Wohnen“ existiert unter bestimmten Bedingungen die Verpflichtung, geförderten Wohnraum zu bauen. Vor allem öffentliche Wohnungsbaugesellschaften und andere gemeinwohlorientierte Akteure haben in den vergangenen Jahren eine Vielzahl geförderter Wohnungen neu geschaffen. Auch die Stadt selbst baut wieder geförderten Wohnraum. Dennoch übersteigt die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum das Angebot nach wie vor. Aus diesem Grund hat das Land Baden-Württemberg per Rechtsverordnung nach § 201a Baugesetzbuch (BauGB) den Wohnungsmarkt in Tübingen zuletzt im Juli 2022 als „angespannt“ identifiziert.

Darüber hinaus geben die aktuellen Regeln des Handlungsprogrammes „Fairer Wohnen“ vor, dass auf Wohnungsbaugrundstücken in der Kernstadt, die von der Stadt veräußert werden, mindestens 1/3 des entstehenden Wohnraums gefördert sein muss. Außerdem darf die Miete für den frei finanzierten Wohnraum in der Regel die ortsübliche Vergleichsmiete nicht überschreiten. Eine ähnliche Regel gilt für den Fall, dass die Universitätsstadt für ein konkretes Projekt neues Planungsrecht auf Grundstücken schafft, die ihr nicht selbst gehören: Auch hier muss mindestens 1/3 geförderter Wohnraum entstehen.

Bislang hat die Universitätsstadt Tübingen aber keine Möglichkeit Vorgaben zu machen, wenn Projekte auf nicht städtischen Grundstücken errichtet werden, für welche bereits das notwendige Planungsrecht besteht oder diese Grundstücke im Sinne von im Zusammenhang bebauter Ortsteile nach § 34 BauGB bebaut werden können.

Mit Inkrafttreten des „Gesetzes zur Mobilisierung von Bauland (Baulandmobilisierungsgesetz)“ zum 23. Juni 2021 wurde mit dem sog. „Bebauungsplan zur Wohnraumversorgung“ in § 9 Abs. 2d BauGB ein neuer sektoraler Bebauungsplantyp eingeführt. Mit diesem neuen Instrument soll der bauliche Bestand einschließlich dazu gehöriger, bisher unbebauter Flächen mit einem einfachen Bebauungsplan zugunsten des Wohnungsbaus, insbesondere des sozialen Wohnungsbaus, überplant werden können. Hierdurch besteht nun unter anderem die Möglichkeit, sozial geförderten Wohnraum zur Optimierung der Innenentwicklung zu mobilisieren. Mit der Aufstellung der sektoralen Bebauungspläne nach § 9 Abs. 2d BauGB soll diese rechtliche Möglichkeit für die Planungsgebiete genutzt werden.

1.1 Rechtliche Grundlagen

Der § 9 Abs. 2d BauGB ist eine zeitlich befristete Regelung zur Mobilisierung dringend benötigter Wohnbauflächen für im Zusammenhang bebaute Ortsteile (§ 34 BauGB) im Rahmen des Erlasses des Baulandmobilisierungsgesetzes.

Zeitliche Befristung:

Die förmliche Einleitung des Bebauungsplanverfahrens durch das Fassen eines Aufstellungsbeschlusses muss hierbei bis spätestens zum 31.12.2024 erfolgen. Der Satzungsbeschluss muss bis spätestens zum 31.12.2026 gefasst werden. Die Geltungsdauer des sektoralen Bebauungsplans ist dagegen nicht befristet.

Anwendungsbereich:

Der sektorale Bebauungsplan ist ein einfacher Bebauungsplan nach § 30 Abs. 3 BauGB. Die Aufstellung eines sektoralen Bebauungsplans zur Wohnraumversorgung nach § 9 Abs. 2d BauGB ist für im Zusammenhang bebaute Ortsteile nach § 34 BauGB (unbeplanter Innenbereich) vorgesehen. Darüber hinaus kann dieser Bebauungsplan auch in Gebieten eingesetzt werden, welche im Geltungsbereich übergeleiteter, einfacher Bebauungspläne aus der Zeit vor Inkrafttreten des Bundesbaugesetzes (BBauG) im Jahre 1960 liegen. Das in den Gebieten bereits bestehende Planungsrecht in Form von Ortsbauplänen und sonstigen einfachen Bebauungsplänen sowie das bestehende Baurecht in den im Zusammenhang bebauten Ortsteilen nach § 34 BauGB stehen dem Erlass der sektoralen Bebauungspläne nach § 9 Abs. 2d BauGB nicht entgegen und gelten weiterhin. Nicht vom Anwendungsbereich des sektoralen Bebauungsplans zur Wohnraumversorgung umfasst sind hingegen Flächen im bauplanerischen Außenbereich, Flächen im Geltungsbereich eines qualifizierten oder vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

Festsetzungsmöglichkeiten:

Mit der Einführung des sektoralen Bebauungsplans zur Wohnraumversorgung besteht erstmalig die Möglichkeit, Flächen in einem Bebauungsplan festzusetzen, auf denen nur Gebäude errichtet werden dürfen, bei denen sich ein Vorhabenträger für einzelne oder alle Wohnungen dazu verpflichtet, die geltenden Förderbedingungen der sozialen Wohnraumförderung, insbesondere die Miet- und Belegungsbindung, einzuhalten. Die Einhaltung dieser Verpflichtung wird durch Abschluss einer Verpflichtungserklärung spätestens vor Erteilung der Baugenehmigung sichergestellt. Die sonstigen Bebauungsplaninhalte entsprechend des allgemeinen Festsetzungskatalogs für Bebauungspläne (vgl. § 9 Abs. 1 BauGB) können nicht angewendet und festgesetzt werden.

In den geplanten Gebieten in Tübingen soll der Fokus auf die Mobilisierung von sozial gefördertem (bezahlbarem) Wohnraum zur Optimierung der Innenentwicklung gerichtet werden. Es sollen hierbei keine Festsetzungen zur baulichen Nachverdichtung getroffen werden, da aus Sicht der Verwaltung das bestehende Planungsrecht ausreichende Möglichkeiten für eine bauliche Nachverdichtung bietet. Darüber hinaus sollen die Festsetzungen in den jeweiligen Bebauungsplänen nur in Gebieten getroffen werden, bei welchem die planungsrechtlichen Voraussetzungen zum Erlass der sektoralen Bebauungspläne nach § 9 Abs. 2d BauGB bereits gegeben sind, sodass es in diesen Gebieten kein Aufhebungsverfahren für bestehendes Planungsrecht bedarf. Dabei soll die Verpflichtung zur anteiligen

Schaffung von gefördertem Wohnraum nur für Neubauprojekte in größerem Umfang gelten. Hiervon sind Wohnraumerweiterungen in geringem Umfang nicht betroffen.

Entschädigungsthematik:

Bei der Betrachtung der potenziellen Gebiete für den Erlass eines sektoralen Bebauungsplans zur Wohnraumversorgung ist auch zu hinterfragen, ob womöglich durch den Eingriff eines solchen sektoralen Bebauungsplans in bestehendes Baurecht eine Entschädigungspflicht für die Stadt entstehen könnte. In den Gebieten in Tübingen werden durch die geplanten Festsetzungen der sektoralen Bebauungspläne die tatsächlich ausgeübten baulichen Nutzungen nicht eingeschränkt. Von einer Einschränkung wäre möglicherweise nur die bisher nicht realisierte, aber rechtlich zulässige bauliche Nutzbarkeit betroffen. Eine Entschädigung für Einschränkungen einer solchen Nutzbarkeit kann jedoch gemäß § 42 Abs. 2 und Abs. 3 BauGB nur bis zum Ablauf der sogenannten Plangewährleistungspflicht von 7 Jahren geltend gemacht werden. Da es sich bei den geplanten Gebieten um dynamisch gewachsene Quartiere handelt, geht die Verwaltung zum aktuellen Zeitpunkt nicht davon aus, dass in den geplanten Gebieten durch die Aufstellung der sektoralen Bebauungspläne Entschädigungsansprüche entstehen.

1.2 Kriterien für die Auswahl potenzieller Gebiete in Tübingen

- Räumlicher Anwendungsbereich und rechtliche Rahmenbedingungen
- Gebietsprägung (u. a. Baualter der Gebäude, Generationenwechsel, Bautätigkeit, Nachverdichtungspotenzial)
- Gebietsgröße (keine Einzelgrundstücke)

1.3 Erfordernis für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung (Planungsziele)

a) Plangebiet „Denzenberg“:

Der Geltungsbereich des Gebiets „Denzenberg“ in Tübingen-Lustnau umfasst die Bebauung nördlich der Vogtshaldenstraße sowie der Verlängerung der Denzenbergstraße nach dem Kreuzungsbereich „Vogtshalden-/Denzenbergstraße“. Im Westen beginnt der Geltungsbereich mit dem Gebäude Vogtshaldenstraße 23, den östlichen Abschluss schafft das Gebäude Denzenbergstraße 61. Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplans „Ortsbauplan Vogtshalde“, Plan Nr. 91, genehmigt am 13.10.1955, und ist als Allgemeines Wohngebiet (WA) einzuordnen. Die Gebäudestruktur ist in Bezug auf Errichtungszeitraum und Nutzung sehr homogen. Es finden sich ausschließlich Wohngebäude, die überwiegend aus dem Zeitraum 1945-1974 stammen. Das Gebiet ist historisch von einer lockeren Bebauung aus überwiegend Einfamilien-, Doppel- und Mehrfamilienhäusern geprägt, die überwiegend zwei- bzw. dreigeschossig in Erscheinung treten. Im Geltungsbereich sind in der Wohnbindungskartei derzeit keine Wohneinheiten als sozialer Wohnraum gelistet.

Die Bebauungsmöglichkeiten, die durch den Ortsbauplan eröffnet wurden, sind durch die Bestandsbebauung in den meisten Fällen nicht ausgeschöpft. In den letzten Jahren hat sich der Verwertungsdruck für Grundstücke in Tübingen erhöht. So ist der Bodenrichtwert für unbebaute Grundstücke im Geltungsbereich seit 2015 um 63% gestiegen. Waren zuvor Wintergärten und Balkone Bestandteil der meisten kleineren Genehmigungsverfahren im Gebiet, so überwiegen in den letzten Jahren zunehmend Dachausbauten. Innerhalb der letzten zwanzig Jahre wurden zwei Einfamilienhäuser zurückgebaut und in beiden Fällen durch ein Mehrfamilienhaus mit sechs oder mehr Wohneinheiten ersetzt. Für mindestens ein weiteres Grundstück sind ähnliche Bestrebungen durch Bauvoranfragen bekannt.

Etwa 2/3 der Wohngebäude werden ganz oder teilweise durch ihre Eigentümer*innen bewohnt. Der Anteil der Gebäude mit zwei oder weniger Eigentümer*innen liegt mit ca. 60 % unter dem der anderen beiden Geltungsbereiche. Betrachtet man nur die Gebäude mit bis zu zwei Wohneinheiten, bei denen rechnerisch das größte Nachverdichtungspotential besteht, steigt dieser Anteil auf nahezu 100 %.

Mit Blick auf die Altersstruktur der Eigentümer*innen ist in den kommenden Jahren bei einigen der Gebäude im Geltungsbereich mit einem Generationenwechsel zu rechnen. Bei Berücksichtigung der Bestandsbebauung, der vergangenen Bautätigkeit sowie der Eigentümerstruktur scheinen in den kommenden 10-15 Jahren Baumaßnahmen, bei denen zusätzlicher Wohnraum entsteht, für etwa 2/3 der Grundstücke plausibel oder zumindest möglich. Für etwa 1/3 der Grundstücke ist dies nicht realistisch oder bereits erfolgt.

b) Plangebiet „Gartenstraße – Zwischen Hundskapfweg und Stuttgarter Straße“:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs „Gartenstraße – Zwischen Hundskapfweg und Stuttgarter Straße“ umfasst die Bebauung nördlich der Gartenstraße am Fuß des Österbergs. Nach Westen wird das Gebiet durch den Fußweg „Hundskapfweg“, nach Osten durch die Stuttgarter Straße (L 1208) begrenzt und umfasst den Bereich zwischen den Gebäuden Gartenstraße Nr. 109 und Nr. 181. Das zu überplanende Gebiet für die Aufstellung des sektoralen Bebauungsplans liegt innerhalb des Rahmenplans "Gartenstraße". Der Rahmenplan diene als Grundlage für das mit Aufstellungsbeschluss vom 04.07.2013 begonnene Bebauungsplanverfahren "Gartenstraße – westlich Stuttgarter Straße" (ehemals "Gartenstraße-Hundskapf- östlicher Bereich"), welches seit 2020 aufgrund der Waldabstandsthematik nicht weiter fortgeführt wird. Der Ausschuss für Planung, Verkehr und Stadtentwicklung wurde hierzu im Rahmen der Vorlage 143/2022 informiert. Derzeit gilt der Ortsbauplan Nr. 207 Lu, genehmigt am 21.01.1931, als einfacher Bebauungsplan. Da sich mit dem nun in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan der Zulässigkeitsmaßstab der Bebauung nicht ändert, behindert die Waldabstandsproblematik dieses Verfahren nicht. Das Gebiet ist als reines Wohngebiet einzuordnen. Die historische Bebauung ist geprägt von freistehenden Wohngebäuden in Form von Einfamilienhäusern (und in geringerem Maße Mehrfamilienhäuser), die überwiegend zweigeschossig in Erscheinung treten. Entlang der Gartenstraße wechseln sich in das hängige Gelände eingebettete Garagengebäude mit üppigen Vorgartenzonen ab. In Bezug auf das Gebäudealter teilt sich das Gebiet in zwei homogene Bereiche. Der westliche Abschnitt entstand in den späten 1920er/frühen 1930er Jahren und umfasst etwa 2/3 der Länge des Geltungsbereichs (Gebäude Gartenstraße Nr. 109-155). Der östliche Abschnitt entstand in den späten 1950er/ frühen 1960er Jahren, in denen die Bebauung sukzessiv an die Stuttgarter Straße heranwuchs. Auffällig ist auch die wenig zersplitterte Eigentümerstruktur. Im Geltungsbereich existieren derzeit keine Wohneinheiten, die als gebundener sozialer Wohnraum in der Wohnbindungskartei gelistet sind.

Mehr als 80 % der Grundstücke haben zwei oder weniger Eigentümer*innen; auch werden etwa 2/3 der Wohngebäude im Gebiet ganz oder teilweise von den Eigentümern/Eigentümerinnen selbst bewohnt. Mit Blick auf die Altersstruktur der Eigentümer*innen ist in den kommenden Jahren bei einigen dieser Gebäude mit einem Generationenwechsel zu rechnen. Dass dieser Prozess bereits im Gange ist, lässt sich an den seit Mitte der 2010er Jahre zunehmenden Sanierungs- und Ausbaumaßnahmen im Gebiet ablesen. Für ein Drittel der Gebäude wurden in den vergangenen Jahren Sanierungs- und Neubaumaßnahmen durchgeführt. Mit Blick auf die Gebäudesubstanz und die Eigentümer*innen-Struktur wäre mit solchen Vorhaben in den kommenden Jahren bei der Hälfte der Gebäude im Gebiet zu rechnen. Bei diesem Standort handelt es sich damals wie heute um eine attraktive Wohnlage am Ufer des Neckars. Die Entstehungszeit des Quartiers

bedingt die auffällig großen Grundstückszuschnitte im Gebiet. Im Median sind die Grundstücke $\sim 1.300 \text{ m}^2$ groß. Grundstücke unterhalb von 800 m^2 sind die Ausnahme (für Einfamilienhäuser werden heutzutage typischerweise $400 \text{ m}^2 - 600 \text{ m}^2$ Grundstücksfläche veranschlagt). Hierdurch ergibt sich bereits nach bestehendem Planungsrecht für viele der Grundstücke die Möglichkeit einer intensiveren baulichen Nutzung. Angesichts der in den letzten Jahren gestiegenen Bodenpreise und des zunehmenden Wohnungsmangels hat sich der Verwertungsdruck erhöht: Wurden in den 2010er Jahren im Gebiet vorrangig Sanierungen, Dachausbauten und Gebäudeerweiterungen um ein bis zwei Wohneinheiten beantragt, so scheint sich der Fokus für neue Bauprojekte auf Mehrfamilienhäuser zu verschieben (derzeit befinden sich zwei Mehrfamilienhäuser mit 10 oder mehr Wohneinheiten im Bau bzw. im Genehmigungsverfahren). Es ist damit zu rechnen, dass das Interesse, bestehende Gebäude im Falle eines Abrisses durch Gebäude mit mehr Wohneinheiten zu ersetzen, absehbar weiter steigen wird.

c) Plangebiet „Vöchtingstraße-Niethammerstraße-Hofmeisterstraße“:

Das Gebiet „Vöchtingstraße-Niethammerstraße-Hofmeisterstraße“ wird im Westen von der Straße „Im Schönblick“ und nach Osten von der „Gottlieb-Olpp-Straße“ begrenzt und umfasst die beidseitige Bebauung entlang der Straßenzüge der Niethammer-, Vöchting- und Hofmeisterstraße. Im Norden endet der Geltungsbereich mit der Bebauung nördlich der Hofmeisterstraße. Den südlichen Abschluss schafft die Bebauung im Kurvenbereich der Vöchtingstraße. Vergleichbar mit dem Plangebiet „Denzenberg“ stammt der Gebäudebestand mit wenigen Ausnahmen aus dem Zeitraum 1945-1974. Auch hier überwiegt die Wohnnutzung. Die Gebäudestruktur wird durch einen Mix aus Zeilenbauten (Mehrfamilien- und Reihenhäuser) mit einigen freistehenden Einfamilienhäusern geprägt und tritt überwiegend zweigeschossig in Erscheinung. Insbesondere entlang der Niethammer- und Hofmeisterstraße lässt sich die städtebauliche Gestaltung im Sinne einer aufgelockerten und gegliederten Stadt noch gut ablesen. Dieser Bereich liegt im Geltungsbereich des Ortsbauplans „Untere Viehweide, Teil I“ Plan Nr. 81, genehmigt am 27.02.1956, und ist als allgemeines Wohngebiet einzuordnen. Der südliche Geltungsbereich liegt im unbeplanten Innenbereich. Derzeit finden sich im Gebiet keine Wohneinheiten, die als gebundener sozialer Wohnraum in der Wohnbindungskarte gelistet sind. Durch die Entstehung des Gebiets entsprechend dem Leitbild der aufgelockerten und gegliederten Stadt bestehen aus heutiger Sicht für viele der Grundstücke Nachverdichtungspotentiale. Da Mehrfamilienhäuser von Anfang an Teil des Quartiers waren, ist die Eigentümerschaft einiger Mehrfamilienhäuser auf eine Vielzahl von Personen verteilt. Gleichzeitig befinden sich etwa 70% der Gebäude im Gebiet im Besitz von zwei oder weniger Personen, was die Entscheidungsfindung zum Neu- oder Ausbau in diesen Fällen vereinfachen könnte. Bei Betrachtung der Altersstruktur der Eigentümerschaft kann auch hier bei einigen Gebäuden in den kommenden Jahren mit einem Generationenwechsel gerechnet werden. Nachdem für die 2000er Jahre fast keine Aus-, Neu-, und Umbaumaßnahmen aktenkundig sind, finden solche Maßnahmen seit 2010 vermehrt statt. Seither wurden rund 20% der Gebäude umgebaut, um eine oder mehr Wohneinheiten erweitert oder neu errichtet. Der Neubau eines Mehrfamilienhauses, bei welchem im Vergleich zum Bestandsgebäude vier zusätzliche Wohneinheiten entstehen, befindet sich derzeit in der Umsetzung. Für gut die Hälfte der Wohngebäude im Gebiet sind mit Blick auf die Bestandsbebauung und Eigentümerstruktur in den kommenden Jahren zumindest Baumaßnahmen denkbar oder sehr wahrscheinlich, bei welchen zusätzlicher Wohnraum entstehen könnte. Lediglich für etwa ein Viertel der Gebäude scheinen solche Maßnahmen nicht realistisch.

1.4 Folgende Ziele werden durch die Bebauungspläne angestrebt:

- Mobilisierung von sozial gefördertem (bezahlbarem) Wohnraum zur Optimierung der Innenentwicklung bei neu geschaffener Wohnbaufläche.
- Keine zusätzliche Nachverdichtung über das Maß hinaus, welches das bisherige Planungsrecht bereits ermöglicht.
- Anteilige Sicherung von zugebauten Wohnflächen für bezahlbare Wohnformen bei größeren Neubaumaßnahmen, die im Rahmen des Wandlungsprozesses in den kommenden 10-15 Jahren in den Gebieten absehbar entstehen werden.
- Keine Änderung des bereits bestehenden Planungsrechts.
- Bei Neubauwohnprojekten von größerem Umfang sollen Flächenanteile für geförderten Wohnraum gesichert werden.
- Förderung einer sozialen Mischung im Quartier.
- Keine Verpflichtung zur Schaffung von gefördertem Wohnraum bei Baumaßnahmen in „haushaltsüblichem Umfang“ (z. B. bei Dachausbauten, Errichtung von untergeordneten Anbauten sowie Sanierungsmaßnahmen ohne umfangreiche Wohnflächenerweiterungen etc.).

2. Sachstand

2.1 Verfahren

Die Bebauungspläne werden im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB ohne Durchführung einer formalen Umweltprüfung aufgestellt. Umweltbelange werden in den Abwägungsprozess eingestellt. Das vereinfachte Verfahren ist zulässig, sofern durch die Änderung oder Ergänzung eines Bauleitplans die Grundzüge der Planung nicht berührt werden oder durch die Aufstellung eines Bebauungsplans in einem Gebiet nach § 34 BauGB der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert. Durch die Aufstellung der sektoralen Bebauungspläne sollen die bisher zulässigen Nutzungen in den bestehenden Gebieten nicht ausgeschlossen werden. Es sollen nur zusätzliche Anforderungen an einen Teil des neu geschaffenen Wohnraums gestellt werden. Darüber hinaus handelt es sich um kein umweltverträglichkeitspflichtiges Vorhaben. Es liegen ebenfalls keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura 2000-Gebiet nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB vor.

Von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB wird abgesehen (§ 13 Abs. 2 S. 1 Nr. 1 BauGB).

2.2 Planungsrechtlicher Stand

Eine Aufhebung der bestehenden Planungsrechte ist nicht geplant und auch nicht erforderlich. Die Festsetzungen aus den einfachen sektoralen Bebauungsplänen gelten zusätzlich zu den bestehenden Planungsrechten, welche unter Ziffer Nr. 1.3 erläutert wurden. Darüber hinaus sind die Flächen der Geltungsbereiche der geplanten Bebauungspläne im Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Reutlingen-Tübingen (Stand: 147. Flächennutzungsplanänderung, wirksam ab 15.12.2023) als Wohnbauflächen dargestellt. Die zukünftigen Planungen in diesen Bereichen machen eine FNP-Änderung dort nicht erforderlich.

2.3 Sozialer Wohnungsbau

Das Land Baden-Württemberg bietet eine im Bundesvergleich sehr attraktive Förderung für miet- und belegungsgebundenen Wohnraum an. Angesichts gestiegener Baukosten und Zinsen sind solche Projekte zwar schwieriger als in der Vergangenheit zu finanzieren, dennoch bleibt geförderter Wohnungsbau nach wie vor attraktiv, was an der ungebrochen hohen Zahl von Förderanträgen beim Land sichtbar wird. Um die schwierige Lage auf dem Wohnungsmarkt zu verbessern, ist die weitere Schaffung von gefördertem Wohnraum unerlässlich. Die Kaltmieten aller öffentlichen Angebote liegen im Median inzwischen bei 14,40 Euro pro Quadratmeter. Auch wenn diese Zahl nicht das gesamte Marktgeschehen abbildet (öffentliche Wohnungsbaugesellschaften und andere gemeinwohlorientierten Akteure sind in dieser Betrachtung nicht enthalten, vermieten aber zu deutlich besseren Konditionen) ist unstrittig: Haushalte mit geringem und mittlerem Einkommen sind häufig außerstande, solche Mieten zu finanzieren und sind deshalb auf geförderten Wohnraum angewiesen. Geförderte Wohnungen müssen laufend neu errichtet werden, da die Belegungsbindung stets nur zeitlich befristet ist. Zwar konnten in den vergangenen Jahren viele neue geförderte Wohnungen errichtet werden; diese reichen aber nicht aus, um die Nachfrage zu decken. Die Zahl der jährlich ausgegebenen Wohnberechtigungsscheine übersteigt die Zahl der zur Verfügung stehenden geförderten Wohnungen deutlich. Deshalb ist es erforderlich, dass die Universitätsstadt auch die sich aus dem § 9 Abs. 2d BauGB ergebenden Möglichkeiten nutzt, weitere geförderte Wohnungen zu mobilisieren.

2.4 Weiteres Verfahren

Nach diesen Aufstellungsbeschlüssen folgt die Ausarbeitung der Bebauungsplanentwürfe. Danach würde als nächster Verfahrensschritt der Beschluss über die Veröffentlichung im Internet und zusätzliche öffentliche Auslegung sowie die Beteiligung der Behörden sowie Träger öffentlicher Belange (Auslegungsbeschluss) folgen. Auf dieser Grundlage werden dann die Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB für die Öffentlichkeit und Behörden durchgeführt. Es besteht dann die Möglichkeit, Stellungnahmen zu den Entwürfen der Bebauungspläne abzugeben. Anschließend werden auf deren Grundlagen planerische Abwägungen über das weitere Vorgehen und ggf. den Erlass der Bebauungspläne als Satzungen entschieden (Satzungsbeschlüsse).

3. Vorschlag der Verwaltung

Die Verwaltung empfiehlt, dem Beschlussantrag zu folgen und die Aufstellung der sektoralen Bebauungspläne zur Wohnraumversorgung zu beschließen. Ziel ist die Mobilisierung von sozial gefördertem Wohnraum zur Optimierung der Innenentwicklung. Ab welcher Größenordnung sozialer Wohnraum zu realisieren ist und welcher Anteil an sozialen Wohnraum umgesetzt werden soll, wird im weiteren Verfahren für jedes Baugebiet konkret festgelegt. Eine Grundlage für die Festlegung stellt hierbei die pro Baugrundstück im jeweiligen Baugebiet im Durchschnitt zu erzielende Bruttogeschossfläche für Neubauten dar. Ein möglicher realistischer Schwellenwert könnte eine je Gebäude neu geschaffene Gesamtbruttogeschossfläche für Wohnraum von mindestens 400 qm sein. Als Grundlage für die Festlegung des Anteils für sozialen Wohnraum liegt nahe, sich am Grundsatzprogramm des Städtischen Wohnens mit einem Anteil von 30% zu orientieren.

4. Lösungsvarianten

Bei Verzicht auf die Aufstellung der Bebauungspläne kann die Schaffung von sozial gefördertem Wohnraum in diesen Gebieten nicht planungsrechtlich gesteuert werden. Zu den Inhalten der Bebauungspläne bestehen zahlreiche fachliche Lösungsvarianten.