

Wohnen, Arbeiten und Erleben in der grünen Stadt Rheda-Wiedenbrück an der Ems weiterentwickeln – Baulandrichtlinie für Rheda-Wiedenbrück

Die Baulandrichtlinie für die Stadt Rheda-Wiedenbrück ist als vorgegebene Richtlinie zu verstehen. Diese Richtlinie ist von einer breiten Mehrheit des Arbeitskreises Wohnen aus Rat und Verwaltung erarbeitet und getragen worden.

Sie soll ein zukunftsfähiges Regelwerk zur effizienten Schaffung von gerechtem, nachhaltigem und günstigem Wohnraum für alle Bedarfsgruppen in Rheda-Wiedenbrück sein. **Ziel ist es, viel Wohnraum in Rheda-Wiedenbrück zu schaffen.**

Folgende Regelungen wurden getroffen:

A) Baulandentwicklung

a. Entwicklung im Außenbereich:

- Um Bauleitplanverfahren im Außenbereich einzuleiten, müssen sich mindestens 75% Prozent des Baulandes in kommunaler Hand befinden. Ziel ist es, den Grundstücksgebern einen Anreiz zu schaffen, die Fläche an die Stadt zu veräußern, bzw. Möglichkeiten zu eröffnen, das erlangte Kapital einzusetzen.
- Um Bauleitplanverfahren im Außenbereich einzuleiten, müssen sich gestaffelt nach Größe der zu entwickelnde Flächen folgende Prozentanteile mindestens in kommunaler Hand befinden:

○ bis 15.000 qm	75%
○ ab 15.001 bis 30.000 qm	85%
○ ab 30.001 qm	90%
- Diese Flächen bzw. Baugrundstücke, welche sich dann in kommunalen Besitz befinden, vergibt die Kommune nach städtischen Vergabekriterien.
- Die Stadt soll als Entwickler der Fläche in der Konvertierung von Ackerland zum Bauland agieren. Anzustreben ist langfristig eine 100%-ige Umsetzung in Händen der Stadtverwaltung. Externe Dienstleister (im Sinne von Investoren, nicht Planungsbüros) sind lediglich im Falle mangelnder eigener Kapazitäten hinzuzuziehen. Damit soll das Ziel erreicht werden, dass die entwickelten Flächen zu Selbstkosten mit einem minimalen Aufschlag stadtseitig veräußert werden können.
- **Unabhängig vom Entwickler, sind die sozialen Quoten für den Wohnungsbau / Vergabekriterien dabei zwingend einzuhalten.**

b. Entwicklung im Innenbereich:

- Für Flächen, insbesondere große Flächen größer 2500 m², die eine Umwidmung durch Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplanes erfahren, gelten die gleichen bezüglich der Anteilsverteilung und der operativen Zuständigkeiten zur Entwicklung der Flächen die Gesetzmäßigkeiten wie in „A) a. Baulandentwicklung im Außenbereich“ geregelt.
- Um Bauleitplanverfahren im Innenbereich für Flächen mit einer Größe kleiner als 2.500 m² einzuleiten, ist kein kommunaler Anteil erforderlich. In einem mit dem jeweiligen Vorhabenträger abschließenden städtebaulichen Vertrag nach § 11 BauGB können städtische Vorstellungen/ Vorgaben ergänzend geregelt werden. Ein weiteres geeignetes Instrument zur zügigen Schaffung von Planungsrecht ist der vorhabenbezogene Bebauungsplan nach § 12 BauGB mit Durchführungsvertrag.
- Bei der Schaffung von neuem Planungsrecht im Innenbereich bzw. bei zukünftig gestellten Bauanfragen im § 34 BauGB mit Planungserfordernis ist diese an drei Bedingungen geknüpft (bereits bestehende Baugebiete und Bauanfragen im § 34 BauGB ohne Planungserfordernis sind von der Regelung ausgenommen):
 1. Bauverpflichtung: Die Schaffung des Planungsrechts ist in der Regel an eine zeitliche Realisierung innerhalb von 3 Jahren geknüpft (d.h. Bauverpflichtung nach Rechtskraft des Bebauungsplanes, Baubeginn als Maßstab sowie konkrete Fristen zur Umsetzung werden in den städtebaulichen Verträgen geregelt.).
 2. Städtebaulicher Vertrag: Im städtebaulichen Vertrag werden weitere wohnungspolitische, ökologische und/ oder soziale Ziele je nach Baugebiet geregelt. Zudem sollen bei Nichteinhaltung Konsequenzen und das Baugebot (die Bauverpflichtung) im städtebaulichen Vertrag geregelt werden (Vertragsstrafen). Die wohnungspolitischen Ziele werden entsprechend dem Einzelbeschlussvorschlag 3 auch für die Innenbereichsflächen im städtebaulichen Vertrag umgesetzt.

3. Für Innenbereichsflächen kann sich, je nach Vorhaben, auch das Instrument des vorhabenbezogenen Bebauungsplans nach § 12 BauGB eignen. Die Umsetzungsregelungen können dann im sog. Durchführungsvertrag geregelt werden. Zudem kann die Geltungsdauer des VEP zeitlich befristet werden für den Fall, dass es nicht zur Umsetzung kommt.

c. Städtische Grundstücksvergabe:

- Die Vergabe der städtischen Baugrundstücke erfolgt auf der Grundlage der Vergaberichtlinien.
- Die Vergaberichtlinien werden bedarfsorientiert weiterentwickelt.
- Ist die Stadt Rheda-Wiedenbrück nicht Eigentümerin von Flächen, kann die Grundstücksvergabe mittels Benennungsrecht erfolgen. Das Benennungsrecht wird dann im eintretenden Fall im städtebaulichen Vertrag verankert.
- Bei Mehrfamilienhäusern/ Sonderformen sollen Konzeptvergaben erfolgen. Mögliche Konzepte können bspw. sein: ökologische Gesichtspunkte beachtet, Mehrgenerationenwohnen, genossenschaftlicher Wohnungsbau, Baugemeinschaften, kinderfreundliche Wohnungen, Grundrisse für Alleinstehende jeden Alters, Grundrisse für Paare, barrierefreie Grundrisse, Tiny Häuser.

B) Quoten für den Wohnungsbau

Bei Neuaufstellungen oder Änderung von Bebauungsplänen (ab 10 Wohneinheiten) im Außenbereich und Innenbereich müssen folgende Quoten eingehalten werden (bezogen auf den Geltungsbereich des jeweiligen Bebauungsplanes):

- 50 % der Wohneinheiten sind im frei finanzierten Wohnungsbau zu errichten,
- 20 % der Wohneinheiten sind im Förderweg A zu errichten,
- 10 % der Wohneinheiten sind im Förderweg B zu errichten,
- 20 % sind flexibel einzusetzen für diverse Wohnformen (z.B. genossenschaftlicher Wohnungsbau, Mehrgenerationenwohnen, Baugemeinschaften...)

Die Umsetzung erfolgt – mit Ausnahme von kommunalen Flächen - über städtebauliche Verträge. Hinweis: Sofern im Plangebiet mehrere Eigentümer vorhanden sind, müssen geeignete Regelungen getroffen werden, um die entsprechenden Sozialquoten im Plangebiet insgesamt zu erreichen. Dabei ist auch das jeweilige städtebauliche Konzept zu beachten.

C) Beteiligung an Planungs- und Folgekosten

- Es gilt das Prinzip „Der Vorhabenträger zahlt“: Bei reinen Investorenplanungen/ vorhabenbezogenen Plänen oder Kooperationsmodellen sollen zur Beteiligung Dritter und zur Refinanzierung von planbedingten Aufwendungen und Folgekosten städtebauliche Verträge zwischen der Stadt Rheda-Wiedenbrück und dem privaten Grundstückseigentümer nach § 11 BauGB geschlossen werden (z.B. über Planungskosten, Erschließungskosten/-maßnahmen, Verpflichtung zum geförderten Wohnungsbau, öffentliche Gemeinbedarfs- und Grünflächen sowie Kinderspielplätze, ökologische Ausgleichsmaßnahmen, soziale Infrastruktur...). Der städtebauliche Vertrag kommt immer bei der Neuaufstellung oder Änderung von Bebauungsplänen zu Tragen.
- Voraussetzung ist, dass die Belastung des Eigentümers bzw. Investors angemessen ist (vgl. § 11 Abs. 2 BauGB).
- Diese Regelung gilt im Außen- wie im Innenbereich.

Ausnahmeregelung:

Der Baulandbeschluss für Rheda-Wiedenbrück ist als vorgegebene Richtlinie zu verstehen. Von den beschlossenen sozialen Quoten kann in begründeten und nachvollziehbaren Einzelfällen zur Verhinderung Härtefällen abgewichen werden, z.B. auf Grund städtebaulicher Gegebenheiten. Die Umsetzung der Quoten für den öffentlich geförderten Wohnungsbau kann im begründeten Einzelfall auch – bei entsprechender Flächenverfügbarkeit - auf anderen planexternen Flächen des Vorhabenträgers realisiert werden. Hierfür bedarf es eines Beschlusses und Zustimmung des zuständigen Fachausschusses im jeweiligen Einzelfall.