

Vorrangige Ertüchtigung des baulichen Bestands; Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen im beschleunigten Verfahren nachschärfen

Der Koalitionsvertrag für die 20. Legislaturperiode enthält das Ziel, 400.000 neue Wohnungen pro Jahr zu bauen, davon 100.000 öffentlich geförderte Wohnungen. Dieses Ziel kann gegen steigende Mieten und Kaufpreise helfen, wenn an den richtigen Standorten für die richtigen Zielgruppen die richtigen Wohnungen gebaut werden. Angesichts gleichzeitig steigender Bau- und Bodenpreise für Neubauten sind die Herausforderungen aber enorm. Neubauziele sollten also nicht nur rein quantitativ verfolgt werden, sondern stärker vorhandene Ressourcen berücksichtigen. Die Lenkung von Fördermitteln auch in die Modernisierung von bestehenden Gebäuden schafft neue preisgünstige Wohnungen und dient dem Klimaschutz.

Eine Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen für den Wohnungsbau unter Nutzung des beschleunigten Verfahrens für Bebauungspläne, durch welche die Zulässigkeit von Wohnraum begründet wird und die weniger als 10 000 Quadratmetern aufweisen sowie an geschlossene Bebauung anschließen, sollte grundsätzlich weiterhin ermöglicht werden, sofern keine ausreichenden Potentiale im Innenbereich zur Wohnraumschaffung zur Verfügung stehen. Auch die Außenbereichsflächen müssen dabei sparsam und effizient genutzt werden. Basierend auf den Erfahrungen mit dem aktuellen § 13b BauGB ist diese Vorschrift daher anhand folgender Kriterien nachzuschärfen:

- Es sind zwingende Maßvorgaben für die bauliche Dichte aufzunehmen, die nicht allein durch die Errichtung von Ein- bzw. Zweifamilienhäusern erfüllt werden können. Es muss sichergestellt werden, dass auch Geschosswohnungsbau entsteht, um den Fokus auf eine effektive Flächennutzung zu legen. Denkbar wären zusätzlich auch noch Vorgaben an die Bauweise (z. B. Hausgruppen, geschlossene Bauweise).
- Die Festsetzung eines Mindestanteils an gefördertem Wohnungsbau, abzusichern über städtebauliche Verträge, trägt zu gemischten Quartieren auch an diesen Standorten bei.
- Die effektive Durchsetzung der Bauleitplanung ist durch eine Bauverpflichtung sicherzustellen. Das kann durch ein vormerkungsgesichertes Ankaufsrecht oder alternativ durch einen städtebaulichen Vertrag umgesetzt werden.
- Es ist eine Beschränkung auf angespannte Wohnungsmärkte festzulegen, um hier nur bei objektiv festgestelltem Bedarf Außenbereichsfläche zu nutzen.