

DAS INSTRUMENT DES SEKTORALEN BEBAUUNGSPLANS ZUR WOHNRAUMVERSORGUNG FÜR DEN BEZAHLBAREN WOHNUNGSNEUBAU IM UNBEPLANTEN INNENBEREICH

Eine Analyse der Potenziale und Herausforderungen in der kommunalen Praxis

von MELISSA MÜNSTER

DOI: 10.17877/DE290R-24499



Inhalt

Working Paper des Fachgebiets Stadtentwicklung
Fachgebiet Stadtentwicklung, Prof. Dr.-Ing. Stefan Siedentop, Technische Universität Dortmund,
Fakultät Raumplanung, D-44221 Dortmund,
Tel ++49 (0) 231/755-5103, ste_rp@tu-dortmund.de, <https://ste.raumplanung.tu-dortmund.de/>

1	HERAUSFORDERUNGEN AUF DEM BODEN- UND WOHNUNGSMARKT	2
2	DAS INSTRUMENT DES SEKTORALEN BEBAUUNGSPLANS ZUR WOHNRAUMVERSORGUNG	4
2.1	Anwendungsvoraussetzungen	4
2.2	Festsetzungsmöglichkeiten	4
2.3	Zielsetzungen	5
3	ANWENDUNG DES INSTRUMENTS IN DER KOMMUNALEN PRAXIS	6
4	STEUERUNG DES WOHNUNGSNEUBAUS IM UNBEPLANTEN INNENBEREICH.....	9
4.1	Potenziale des sektoralen Bebauungsplans zur Wohnraumversorgung	9
4.2	Herausforderungen bei der Anwendung des sektoralen Bebauungsplans zur Wohnraumversorgung	10
5	BEITRAG ZUR SCHAFFUNG VON BEZAHLBAREM WOHNUNGSNEUBAU	12
5.1	Befristung des Instruments	13
5.2	Nutzung flankierender Instrumente zur Förderung des Instruments.....	13
6	ZUSAMMENFASSUNG UND AUSBLICK.....	14
7	LITERATUR	15

Melissa Münster
Technische Universität Dortmund
Fakultät Raumplanung
Fachgebiet Stadtentwicklung
D-44221 Dortmund
Tel ++49 (0) 231 / 755-2472
melissa.muenster@tu-dortmund.de

Titelfoto: Stadtquartier Ost im Kaiserviertel, Dortmund (Uwe Grützner)

Das Instrument des sektoralen Bebauungsplans zur Wohnraumversorgung für den bezahlbaren Wohnungsneubau im unbeplanten Innenbereich. Eine Analyse der Potenziale und Herausforderungen in der kommunalen Praxis

MELISSA MÜNSTER

Zusammenfassung: Der sektorale Bebauungsplan zur Wohnraumversorgung wurde im Jahr 2021 vor dem Hintergrund angespannter Wohnungsmärkte vom Gesetzgeber befristet ins Baugesetzbuch aufgenommen. Dieser erweitert die kommunale Instrumentenvielfalt in Bezug auf die Wohnraumbereitstellung im unbeplanten Innenbereich. Ziel der Forschungsarbeit war es, die Nutzung des Instruments ca. ein Jahr vor Beendigung der Anwendungsfrist mittels einer Kommunalumfrage zu evaluieren sowie im Anschluss Potenziale und Herausforderungen bei der Anwendung zu analysieren. Anhand der Befragung von 112 Groß- und großen Mittelstädten konnte festgestellt werden, dass von den befragten Städten bislang nur die fünf Städte München, Hamburg, Regensburg, Hanau und Trier das Instrument in ihre kommunale Planungspraxis integriert haben. Als Hauptgründe für die zurückhaltende Nutzung wurden insbesondere die rechtlichen Unsicherheiten sowie die fehlenden personellen Ressourcen in den Kommunalverwaltungen angegeben. Die methodische Vorgehensweise beinhaltete zudem eine vertiefende Auseinandersetzung mit der Anwendung des Instruments in den Städten München und Hamburg, welche mit der Durchführung von acht bzw. drei sektoralen Bebauungsplanverfahren das Instrument bereits systematisch nutzen. Die Analyse zeigt, dass das Instrument sowohl für die Festsetzung geförderter Wohneinheiten mit Mietpreis- und Belegungsbindungen als auch für die Baurechtserweiterung im unbeplanten Innenbereich angewendet wird. Das Instrument leistet dadurch einen Beitrag zur Erweiterung der Nachverdichtungspotenziale im unbeplanten Innenbereich sowie zu einer sozialverträglichen Mietpreisgestaltung im Wohnungsneubau. Um die Baulandmobilisierung zur Umsetzung des Vorhabens zu fördern, werden im vorliegenden Beitrag informative, regulative, finanzielle sowie organisatorische Instrumente identifiziert, welche den Einsatz sowie die Zielerfüllung des sektoralen Bebauungsplans zur Wohnraumversorgung stärken.

Summary: Due to the tense situation on the housing markets, the sectoral development plan for housing provision was included in the Building Code by the Building Land Mobilization Act in 2021 to expand the variety of municipal instruments for the supply of housing in unplanned inner areas. The primary objective of this research was to evaluate the utilization of the instrument one year before the end of the application period. Therefore, a municipal survey was conducted to identify cities with sectoral development plans for housing provision, followed by a case study analysis to investigate the potentials and challenges in the application process. Based on the survey of 112 large and medium-sized cities with a population of 50.000 and more inhabitants, it was found that so far only five cities – Munich, Hamburg, Regensburg, Hanau and Trier – have integrated the instrument into their municipal planning practice. The main reasons identified for the restrained utilization are legal uncertainties and a lack of human resources in local administration. The methodological approach also includes an in-depth examination of the application in the cities of Munich and Hamburg, which already use the instrument systematically by carrying out eight and three plan procedures, respectively. The case study analysis shows that the instrument is used for the determination of subsidized housing units with rent and occupancy commitments as well as for the extension of building rights in unplanned inner areas. The instrument thus contributes to the expansion of densification potential and to achieving socially acceptable rental prices in new residential constructions. In order to promote the mobilization of building land, this study identifies informative, regulatory, financial and organizational instruments that strengthen the utilization and target fulfilment of the sectoral development plan for housing provision.

1 Herausforderungen auf dem Boden- und Wohnungsmarkt

Die Wohnungsknappheit in Räumen mit einer angespannten Wohnungsmarktsituation sowie der daraus resultierende Anstieg des Preisniveaus auf dem Wohnungsmarkt führt dazu, dass die Wohnraumversorgung besonders für einkommensschwächere Personen und Haushalte in Deutschland immer problematischer wird (Henger, Ernste 2021, 138). Durch den verstärkten Anstieg von Miet- und Kaufpreisen auf dem Boden- und Wohnungsmarkt rückt die „Neue Wohnungsfrage“ (Schönig 2013; Holm 2014) zunehmend in den Fokus sozialpolitischer Debatten. Der öffentliche Diskurs zu Fragen der Boden- und Wohnungspolitik hat deutlich an gesellschaftlicher Bedeutung zugenommen (Aring et al. 2018, 114; Kitzmann 2023, 312). Damit einher geht die vermehrte Forderung nach einer stärker gemeinwohlorientierten Bodenpolitik und einer sozialgerechten Bodennutzung zur Verbesserung der Wohnraumversorgung für Personen mit besonderen Wohnbedarfen (Deutscher Mieterbund NRW e.V. 2015; Stiftung Trias 2024; Bündnis Bodenwende 2021; Dörr 2019, 92). Insbesondere Personen mit vergleichsweise geringem Einkommen wie Alleinerziehende, RentnerInnen, Studierende sowie EmpfängerInnen von Leistungen der Sozialhilfe haben auf angespannten Wohnungsmärkten Schwierigkeiten, adäquaten Wohnraum zu finden (Statistisches Bundesamt 2021, 225f.; Statistisches Bundesamt 2022).

Vor diesem Hintergrund hat die Bundesregierung mit der „Wohnraumoffensive für Deutschland“ ein jährliches Neubauziel von 400.000 Wohnungen formuliert, wovon 100.000 Wohnungen im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung mit einer Mietpreis- und Belegungsbindung errichtet werden sollen. Die geförderten Wohnungen werden dazu für einen festgelegten Zeitraum ausschließlich an Personen mit Wohnberechtigungsschein vermietet, sodass einkommensschwache Haushalte einen verbesserten Zugang zu preisgünstigem Wohnraum erhalten (Die Bundesregierung 2021, 88).

Für die Wohnraumschaffung hat das BBSR in einer Baulandumfrage 99.000 ha Gesamtbaulandpotenziale durch Innenentwicklung und baureife Baulandreserven mit gesicherter Erschließung identifiziert. Von diesen sind 55 % direkt nutzbar oder kurzfristig mobilisierbar, sodass in naher Zukunft auf diesen Flächen je nach Ausgestaltung ca. 900.000 bis 2.000.000 Wohneinheiten bereitgestellt werden könnten. Innenentwicklungspotenziale machen hierbei über 80 % aller Baulandpotenziale aus und bieten somit die Möglichkeit, einen Großteil des erforderlichen Wohnraums innerhalb des bestehenden Siedlungsgefüge bereitzustellen (Blum et al. 2022, 7). Im Hinblick auf die Flächen- und Klimaziele der Bundesregierung haben diese Flächen eine besondere Bedeutung. Ziel ist es, die Innenentwicklungen zu priorisieren, um den Flächenverbrauch und die Neuinanspruchnahme von bisher nicht baulich genutzten Flächen zu reduzieren und kompakte Siedlungsstrukturen zu schaffen (BMUV 2023).

In Deutschland erfolgen ca. die Hälfte der Bauaktivitäten im unbeplanten Innenbereich auf der Grundlage der Planersatzvorschrift § 34 BauGB (Beirat für Raumentwicklung 2019, 9; Hölscher 2023, 287). Für diese Flächen im Innenbereich einer Stadt besteht auch ohne Vorliegen eines Bebauungsplans Baurecht, da sich die Erteilung einer Baugenehmigung sich allein am Tatbestand des Einfügens des Bauvorhabens nach Art und dem Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise sowie der überbauten Grundstücksfläche in die nähere Umgebungsbebauung stützt (Difu, vhw 2017, 2). Resultierend daraus hat die Kommune bei der Hälfte der Bauvorhaben nur bedingte Handlungsmöglichkeiten im Hinblick auf die konkrete Ausgestaltung des Vorhabens. VorhabenträgerInnen können bspw. nicht zu einer sozialgerechten Bodennutzung zur Schaffung von gefördertem Wohnraum verpflichtet werden, da die Erteilung einer Baugenehmigung durch das Kopplungsverbot nicht von sachfremden Gegenleistungen abhängig gemacht werden darf (Hölscher 2023, 320; Dörr 2019, 94). Als Folge werden Flächen im unbeplanten Innenbereich oftmals mit hohem Inwertsetzungspotenzial von privaten Investoren für höherpreisigen Wohnraum entwickelt (Faller et al. 2021, 44; Dörr 2019, 94) und eine Beteiligung der Vorhabenträger an den Kosten für soziale Infrastruktur oder für andere Belange des Gemeinwohls bleibt aus (Hölscher 2023, 287).

Um den Kommunen mehr Einflussmöglichkeiten und Handlungsspielraum beim Wohnungsneubau im Innenbereich einzuräumen, hat die aktuelle Bundesregierung auf Empfehlung der Baulandkommission (vgl. Baulandkommission 2019, 7) mit dem Baulandmobilisierungsgesetz im Jahr 2021 das Instrument des sektoralen Bebauungsplans zur Wohnraumversorgung eingeführt (BMWSB 2023). Dieses zeitlich befristete Instrument ermöglicht den Kommunen im Rahmen ihrer kommunalen Selbstverwaltung, einen einfachen Bebauungsplan für ein Gebiet im unbeplanten Innenbereich aufzustellen, der lediglich Vorgaben zur Wohnraumversorgung beinhaltet. Ziel ist es, über die Vorgaben der Planersatzvorschrift nach § 34 BauGB hinaus, weitergehende Festsetzungen bezüglich des Wohnungsneubaus zu treffen und dadurch insbesondere preisgünstigen Wohnraum für einkommensschwache Bevölkerungsgruppen zu schaffen (Bunzel et al. 2023, 9). Zusätzlich zu der stärkeren Einforderung von bezahlbaren Wohnungsangeboten ermöglicht die Aufstellung eines sektoralen Bebauungsplans zur Wohnraumförderung die Festsetzung von Wohnnutzungen in Gebieten, die gemäß § 34 BauGB Wohngebäude ausschließen (Mock 2021, 400). Durch die Nutzung des Instruments kann die Kommune folglich weitere Baurechtspotenziale für den Wohnungsbau ermöglichen.

Mit dem Beschluss des Baulandmobilisierungsgesetzes haben die Kommunen nun seit Mai 2021 die Möglichkeit, sektorale Bebauungspläne zur Wohnraumversorgung aufzustellen. Da jedoch keine Übersicht über die Anzahl der aufgestellten oder sich in Aufstellung befindenden sektoralen Bebauungspläne zur Wohnraumversorgung existiert, ist eine Einschätzung über die Verwendung des Instruments in den Kommunen bislang nicht möglich. Zudem existieren zwar bereits einige Kommentare zum Gesetzestext (siehe u.a. Mitschang, Reidt 2022, Rn. 210j-210z; Söfker 2023, Rn. 245h-245k; Spannowsky 2023, Rn. 154a-154x) und erste theoretische Einschätzungen zur Nutzung des Instruments (siehe u.a. Schlotterbeck 2023; Wunderle 2023; DStGB, REDEKER SELLNER DAHS Rechtsanwälte 2022), eine fallstudienbezogene Auseinandersetzung mit den möglichen Herausforderungen und Potenzialen bei der Anwendung des Instruments sowie eine Abschätzung möglicher Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt liegt bislang aber noch nicht vor.

Der vorliegende Beitrag versucht vor diesem Hintergrund mittels einer Kommunalumfrage einen Überblick über die Anwendung des Instruments in der kommunalen Praxis zu geben. Zudem werden durch eine Fallstudienanalyse die Potenziale des Instruments im Hinblick auf die Baulandmobilisierung zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum herausgearbeitet sowie die Herausforderungen bei der Anwendung erörtert. Der Beitrag basiert auf einer Masterarbeit an der TU Dortmund, die im Mai 2024 abgeschlossen wurde.

Im Nachfolgenden werden dazu zunächst die Anwendungsvoraussetzungen, Festsetzungsmöglichkeiten sowie die Zielsetzungen des sektoralen Bebauungsplans zur Wohnraumversorgung dargestellt (Abschnitt 2), bevor im Anschluss die Ergebnisse der Kommunalumfrage (Abschnitt 3) sowie der Fallstudienanalyse (Abschnitt 4) dargestellt und diskutiert werden. Ziel ist es, den Beitrag des Instruments zur Baulandmobilisierung für die Schaffung bezahlbaren Wohnraums im unbeplanten Innenbereich zu untersuchen (Abschnitt 5).

2 Das Instrument des sektoralen Bebauungsplans zur Wohnraumversorgung

Das regulative Instrument des sektoralen Bebauungsplans besteht bereits seit 2007 im BauGB und hat sich bislang auf die Sektoren „zentrale Versorgungsbereiche nach § 9 Abs. 2a BauGB“ (seit 2007), „Vergnügungsstätten nach § 9 Abs. 2b BauGB“ (seit 2013) und „Störfallschutz nach § 9 Abs. 2c BauGB“ (seit 2017) beschränkt (Scheidler 2022, 201 f.). Im Zuge der Diskussionen um die angespannte Wohnraumversorgung in Deutschland und diesbezügliche politische Handlungsmöglichkeiten wurde im Mai 2021 der sektorale B-Plan zur Wohnraumversorgung als vierter sektorale Bebauungsplan ins BauGB aufgenommen (Schlotterbeck 2023, 246).

2.1 Anwendungsvoraussetzungen

Der sektorale B-Plan zur Wohnraumversorgung ist ein einfacher Bebauungsplan, der sich nur auf Aussagen, welche die Wohnraumversorgung betreffen, bezieht und in den Regelungsbereich des § 34 BauGB des unbeplanten Innenbereichs eingreift (Fachkommission Städtebau 2021, 7). Das Instrument kann somit zum einen nur im Innenbereich einer Stadt angewendet werden und zum anderen dort nur für Bereiche aufgestellt werden, für die kein qualifizierter oder vorhabenbezogener Bebauungsplan besteht. Ausnahmen bilden Bereiche mit übergeleitetem altem Planrecht durch sog. Baulinien- und Baustufenpläne, welche als einfache Bebauungspläne behandelt werden (Mitschang 2021, 52). Darüber hinaus hat der Gesetzgeber das Instrument mit einer Befristung ins BauGB eingeführt. Die Aufstellung kann bis spätestens zum 31.12.2024 mit einem Aufstellungsbeschluss förmlich eingeleitet werden und der Satzungsbeschluss muss bis zum 31.12.2026 gefasst werden (Bunzel et al. 2023, 9). Ziel dieser Befristung ist es, das Instrument und dessen Auswirkungen nach Beendigung der Anwendungsfrist dahingehend zu evaluieren, „ob es ein geeignetes Mittel zur Sicherung bzw. Schaffung bezahlbaren Wohnraums sein kann“ (Bundesrat 2020, 15).

2.2 Festsetzungsmöglichkeiten

Mit der Einführung des sektoralen Bebauungsplans zur Wohnraumversorgung hat der Gesetzgeber der Kommune eine zweigeteilte Norm im BauGB bereitgestellt. Zum einen können mit § 9 Abs. 2d S. 1 Nr. 1 bis 3 BauGB Festsetzungen speziell für die Förderung der Wohnraumversorgung getroffen werden und zum anderen durch § 9 Abs. 2d S. 2 BauGB ergänzende Festsetzungen bezüglich der Intensität der baulichen Nutzung, insb. dem Maß der baulichen Nutzung sowie den Abstandsflächen in den Bebauungsplan integriert werden (Hölscher 2023, 323). Bezüglich der wohnraumbezogenen Festsetzungsmöglichkeiten stehen der Kommune mit § 9 Abs. 2d S. 1 Nr. 1 bis 3 BauGB verschiedene Festsetzungsvarianten zur Verfügung. Während mit § 9 Abs. 2d S. 1 Nr. 1 BauGB die Zulässigkeit von Wohngebäuden in zuvor nicht durch Wohnnutzung geprägten Bereichen erreicht werden kann, zielen § 9 Abs. 2d S. 1 Nr. 2 und 3 BauGB auf die Schaffung von förderfähigem und öffentlich gefördertem Wohnungsbau ab (Bunzel et al. 2023, 13). Dazu können zum einen Flächen festgelegt werden, bei denen Wohnungen errichtet werden müssen, welche die baulichen Voraussetzungen und technischen Standards der sozialen Wohnraumförderung erfüllen müssen (§ 9 Abs. 2d S. 1 Nr. 2 BauGB). Diese abstrakte Förderfähigkeit führt dazu, dass die Wohnungen die grundsätzliche Gebäudebeschaffenheit für eine Förderung gemäß den Bestimmungen der Länder vorzuweisen haben,

eine Vermietung gemäß den Förderbedingungen jedoch nicht erfüllt werden muss (Wunderle 2023, 305). Zum anderen können Kommunen Flächen in einem Bebauungsplan ausweisen, auf welchen ganzheitlich oder anteilig Wohnungen mit Miet- und Belegungsbindung errichtet werden müssen. Der Vorhabenträger wird durch § 9 Abs. 2d S. 1 Nr. 3 BauGB verpflichtet, die geltenden Förderbestimmungen der sozialen Wohnraumförderung beim Bau einzuhalten und sicherzustellen (Hölscher 2023, 327). Anders als beim Baurecht durch die Planersatzvorschrift des § 34 BauGB wird das Kopplungsverbot beim sektoralen Bebauungsplan zur Wohnraumversorgung aufgehoben und die Verpflichtung ist Bestandteil des Baurechts bzw. Genehmigungsvoraussetzung (Bunzel et al. 2023, 14; Hölscher 2023, 327).

2.3 Zielsetzungen

Durch die Festsetzungsmöglichkeiten des § 9 Abs. 2d S. 1 Nr. 1 bis 3 BauGB werden verschiedene wohnungspolitische Zielsetzungen verfolgt. Zum einen bietet die Festsetzung von Wohnnutzung in zuvor anders genutzten Bereichen einer Stadt die Möglichkeit, die städtebauliche Qualität dieser Gebiete durch Funktionsumwandlung aufzuwerten und diese städtischen Bereiche umstrukturieren (Wunderle 2023, 303; Mitschang 2021, 30). Eng verbunden damit ist die Zielvorstellung der Innenentwicklung. Durch die räumliche Beschränkung des sektoralen Bebauungsplans zur Wohnraumversorgung auf den unbeplanten Innenbereich können insbesondere Brachflächen oder Baulücken der im Zusammenhang bebauten Ortsteile einer Wohnnutzung zugeführt werden und eine kompakte Siedlungsstruktur geschaffen bzw. erhalten werden (Mitschang 2021, 30). Das Instrument soll zudem einen Beitrag zur Wohnraumversorgung leisten, indem durch die Festsetzungen bezüglich der Intensität der baulichen Nutzung zusätzliche Bebauungsmöglichkeiten für die Errichtung von Wohngebäuden geschaffen werden können (Wunderle 2023, 303). Ein besonderer Fokus des Instruments liegt auf der Steuerung der Ausgestaltung des neuen Wohnraums. Dies beinhaltet zum einen mit § 9 Abs. 2d S. 1 Nr. 3 BauGB den Bau von Sozialwohnungen und zum anderen mit der Festsetzungsmöglichkeit in § 9 Abs. 2d S. 1 Nr. 2 BauGB die Schaffung von barrierefreien und altersgerechten Wohnungen im Sinne des förderfähigen Wohnungsbaus (Schlotterbeck 2023, 219). Insgesamt verspricht sich der Gesetzgeber durch die Kopplung der Baurechtserweiterung an die Schaffung bezahlbarer Wohnungsangebote einen deutlichen Anstieg des Anteils an geförderten Wohnungen im Innenbereich (Bunzel et al. 2023, 8).

Der unbeplante Innenbereich ist tendenziell durch hochpreisigen Wohnungsbau gekennzeichnet, da die Kommune auf die Preisgestaltung der neuen Wohnungen durch das bestehende Baurecht nach § 34 BauGB nur sehr eingeschränkt Einfluss nehmen kann (Städteverband Schleswig-Holstein 2023, 21). Findet folglich eine Verpflichtung zum Bau von sozial geförderten Wohnungen mit Mietpreisbindung durch den Bebauungsplan zur Wohnraumversorgung statt, kann die Kommune bestimmte Mietpreisniveaus im Wohnungsneubau sicherstellen und für den Bindungszeitraum einen positiven Einfluss auf die Mietpreisentwicklung in der Stadt nehmen. Eine weitere kommunale Steuerungsmöglichkeit, die mit dem sektoralen Bebauungsplan zur Wohnraumversorgung ermöglicht wird, ist die Förderung der Durchmischung in Bestandsquartieren (Wunderle 2023, 306). Die Festsetzung von geförderten Wohnungen kann sowohl horizontal in der Fläche als auch vertikal innerhalb eines Gebäudes vorgenommen werden, sodass entweder einzelne Geschosse oder auch einzelne Wohnungen den Standards des Sozialwohnungsbaus darstellen. Ziel der anteiligen Schaffung von geförderten Wohnungen innerhalb eines Gebäudes ist es, unterschiedliche Einkommensschichten räumlich zu vereinen und dadurch Ghettoisierungs- oder Segregationsentwicklungen präventiv zu verhindern (ebd., 312).

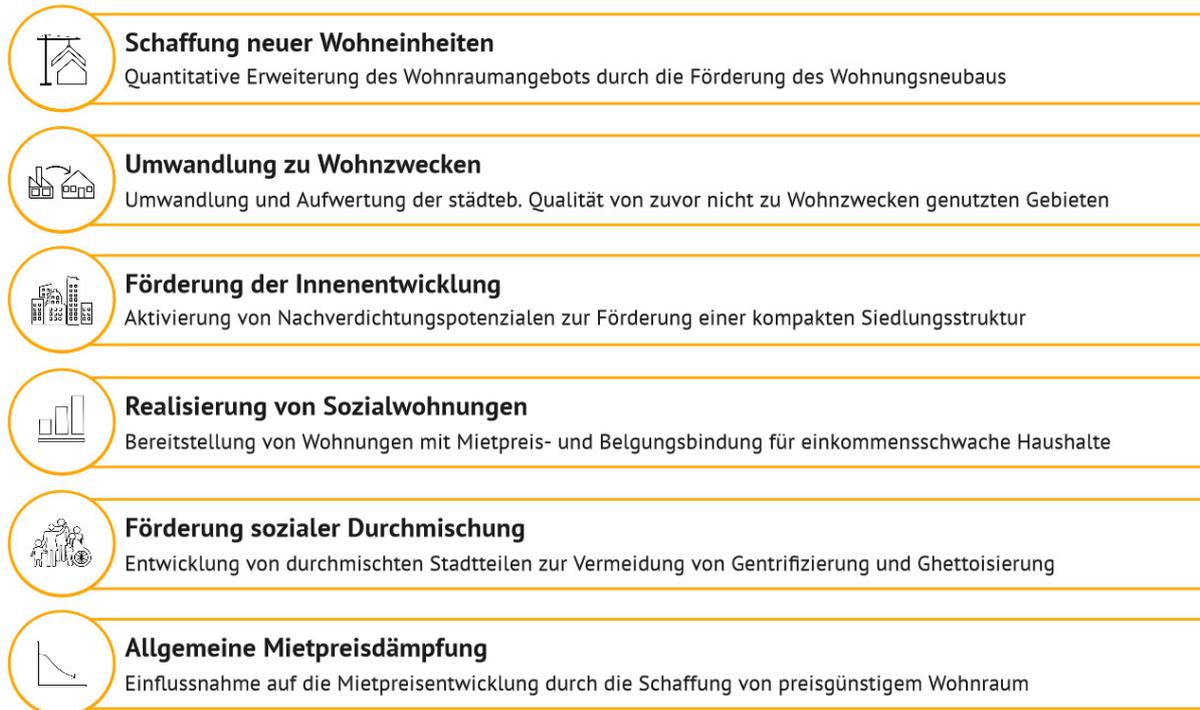


Abb. 1: Ziele des sektoralen Bebauungsplans zur Wohnraumversorgung

Eigene Darstellung

3 Anwendung des Instruments in der kommunalen Praxis

Um die Nutzung des Instruments in den deutschen Kommunen ca. zweieinhalb Jahre nach der Einführung zu evaluieren, wurde im November 2023 eine Kommunalumfrage durchgeführt. Da insbesondere Groß- und große Mittelstädte von einer angespannten Wohnraumsituation betroffen sind, bilden sie den Untersuchungsraum der deutschlandweiten Kommunalumfrage. Gemäß der Einordnung der Stadt- und Gemeindetypen des BBSR (ebd. 2023) richtete sich die Umfrage somit an die 195 Kommunen in Deutschland, welche zum Gebietstand 31.12.2021 eine Bevölkerungsanzahl von mindestens 50.000 EinwohnerInnen aufwiesen (Statistisches Bundesamt 2023).

Nach Beendigung des Umfragezeitraums am 01.12.2023 haben insgesamt 112 Kommunen eine Rückmeldung abgegeben, ob diese in ihrem Gemeindegebiet einen sektoralen B-Plan zur Wohnraumversorgung aufstellen oder sich aktuell in der Planungs- und Vorbereitungsphase für die Aufstellung befinden. Die Kommunalumfrage weist somit eine Rücklaufquote von 59,3 % auf. Elf der 112 Kommunen haben die Kommunalumfrage im Laufe der Beantwortung abgebrochen oder nur per E-Mail eine Rückmeldung zur Nutzung abgegeben. Da die Beantwortung der Frage zur Nutzung des Instruments als Filterfrage entscheidend für die Teilnahme ist, werden diese Kommunen ebenfalls in die Auswertung einbezogen.

Von den 112 Kommunen, die nach der Beendigung des Umfragezeitraums am 01.12.2023 eine Rückmeldung über die Nutzung des Instruments abgegeben haben, gaben fünf Kommunen an, dieses in ihrer kommunalen Planungspraxis implementiert zu haben und mindestens einen Aufstellungsbeschluss eines sektoralen Bebauungsplans zur Wohnraumversorgung erwirkt zu haben. Das Instrument wird in den Städten München, Hamburg, Regensburg, Trier und Hanau genutzt, welche alle der Gemeindeklassifizierung der Großstädte zugeordnet sind. Zudem weisen die Städte alle einen angespannten Wohnungsmarkt auf. Die Stadt München nutzt das Instrument bereits in beachtlichem Umfang und hat im November 2023 bereits acht sektorale Bebauungspläne zur Wohnraumversorgung im Aufstellungsverfahren. Die Abbildung 2 zeigt die an der Kommunalumfrage teilgenommenen Städte und hebt darstellerisch die Städte hervor, die bislang mindestens einen sektoralen Bebauungsplan zur Wohnraumversorgung aufstellen. Es wird deutlich, dass das Instrument in verschiedenen Bundesländern eingesetzt wird.



Abb. 2: Städte mit einer Rückmeldung über die Nutzung sektoraler Bebauungspläne zur Wohnraumversorgung

Eigene Darstellung ohne Maßstab; Grundlage BKG 2024; Städte, die das Instrument nutzen, sind orange dargestellt

Werden die räumlichen Stadtbereiche betrachtet, für die sich ein sektoraler Bebauungsplan in der Aufstellung befindet, wird deutlich, dass das Instrument bislang primär für Bereiche genutzt wird, in denen die Wohnnutzung bereits vorherrschend ist oder wo Wohnnutzungen im Stadtkern erweitert werden sollen. Obwohl das Instrument mit der Festsetzung in § 9 Abs. 2d S.1 Nr.1 BauGB die Möglichkeit einräumt, auch in Gewerbegebieten Wohnnutzungen verträglich zu integrieren, hat bislang keine der befragten Kommunen für diese Stadtbereiche einen sektoralen Bebauungsplan zur Wohnraumversorgung aufgestellt. Eine Umwandlung und Aufwertung bestehender Gewerbequartiere zu Gunsten von Wohnzwecken wird folglich nicht verfolgt. Hauptzielsetzung der befragten Städte bildet die Wohnraumbereitstellung und insbesondere die Realisierung von Sozialwohnungen, welche durch die Festsetzungsoption in § 9 Abs. 2d S.1 Nr. 3 BauGB ermöglicht wird (s. Abb. 3)

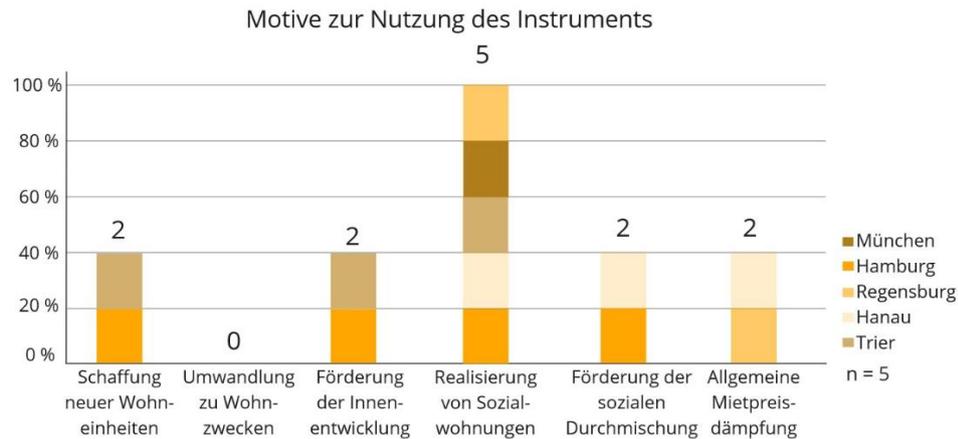


Abb. 3: Motive zur Nutzung des Instruments in den fünf Städten, welche das Instrument bislang anwenden

Eigene Darstellung

Zum Zeitpunkt der Umfrage im November 2023 befanden sich in den befragten Kommunen bis auf einen sektoralen Bebauungsplan zur Wohnraumversorgung in Regensburg alle anderen Pläne noch im Aufstellungsverfahren. Resultierend daraus wird deutlich, dass ca. zweieinhalb Jahre nach der Einführung des Instruments erst ein Satzungsbeschluss verabschiedet werden konnte. Darüber hinaus gaben vier Kommunen an, sich in der Planungs- und Vorbereitungsphase eines sektoralen Bebauungsplans zur Wohnraumversorgung zu befinden. Diese haben zwar das Aufstellungsverfahren noch nicht eingeleitet, diskutieren und prüfen allerdings, ob das Instrument dort in Zukunft angewendet werden kann. Als Hauptgrund, weshalb das Instrument bislang noch nicht genutzt wird, gaben diese Städte an, dass die rechtlichen Herausforderungen und Unsicherheiten hoch sind und personelle Ressourcen in der Verwaltung fehlen.

Rund 93 % der Kommunen, die an der Kommunalumfrage teilgenommen haben, nutzten zum Umfragezeitpunkt weder das Instrument des sektoralen B-Plans zur Wohnraumversorgung noch befanden diese sich in der Planungs- und Vorbereitungsphase eines Aufstellungsbeschlusses. Als Begründung für diese Zurückhaltung geben die Kommunen unterschiedliche Ursachen an (s. Abb. 4). Als Hauptgründe werden insbesondere die rechtlichen Unsicherheiten sowie der Personalmangel in den Verwaltungen identifiziert. Die Kommunalumfrage bestätigt daher die These, dass aufgrund von Rechtsunsicherheiten das Instrument nur sehr zurückhaltend genutzt wird (Hölscher 2023, 248).

Gründe für die Nicht-Nutzung des Instruments

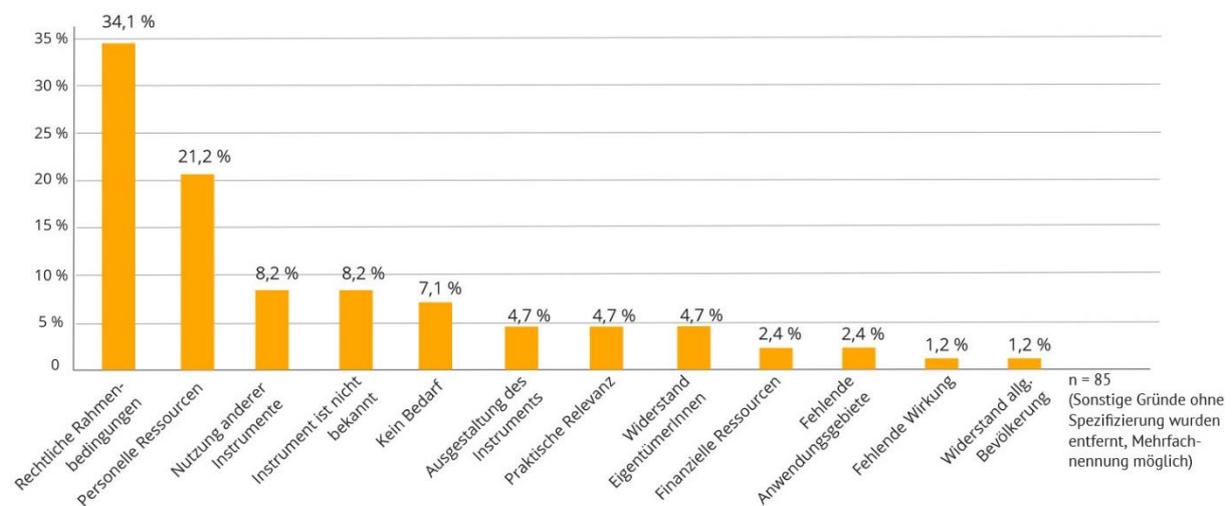


Abb. 4: Gründe für die Nicht-Nutzung des Instruments

Eigene Darstellung

Rechtliche Herausforderungen stellen darüber hinaus auch im Anwendungsprozess die größte Herausforderung dar (s. Abb. 5). Vier der fünf Kommunen gaben dazu an, im Verlauf des Aufstellungsprozesses mit rechtlichen Herausforderungen oder Unsicherheiten konfrontiert gewesen zu sein. Während die Widerstände durch EigentümerInnen bei nur 4,7 Prozent der befragten Kommunen als eine Begründung für die Nicht-Nutzung des Instruments angeführt wird, spielen diese im Aufstellungsprozess eines sektoralen Bebauungsplans jedoch eine größere Rolle. Sowohl in München als auch in Trier stellen Widerstände durch die betroffenen EigentümerInnen eine Herausforderung im Aufstellungsprozess dar.

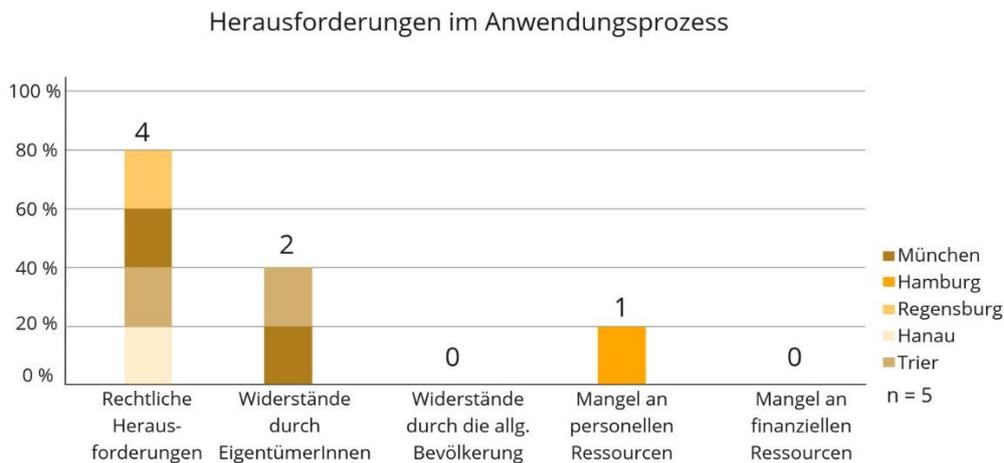


Abb. 5: Herausforderungen im Anwendungsprozess in den fünf Städten, welche das Instrument bislang nutzen

Eigene Darstellung

4 Steuerung des Wohnungsneubaus im unbeplanten Innenbereich

Aufbauend auf der Kommunalumfrage wurde in einem zweiten Schritt anhand einer Fallstudienanalyse die Nutzung des Instruments in der Planungspraxis tiefergehend untersucht. Ziel war es, die in der Kommunalumfrage genannten Potenziale und Herausforderungen des sektoralen B-Plans zur Wohnraumversorgung anhand konkreter Fallstudien zu analysieren und den potenziellen Beitrag des Instruments zur Baulandmobilisierung für die Schaffung bezahlbaren Wohnungsneubaus im unbeplanten Innenbereich zu diskutieren. Dazu wurden als Fallstudienräume die Stadt München sowie die Stadt Hamburg ausgewählt. Die Auswahl begründet sich damit, dass die Stadt München mit der Aufstellung von insgesamt acht sektoralen Bebauungsplänen eine Vorreiterrolle einnimmt und dieses Instrument bereits im großen Maße in die kommunale Praxis integriert hat. Die Stadt Hamburg befindet sich zum Zeitpunkt der Fallstudienanalyse ebenfalls im Aufstellungsverfahren für drei sektorale Bebauungspläne zur Wohnraumversorgung, sodass bei der Betrachtung beider Fallstudienräume Informationen und Erfahrungen aus verschiedenen Verfahren abgeleitet werden können. Zur Analyse des Aufstellungsprozesses wurden jeweils zwei Verfahren in den Fallstudienräumen Hamburg (Jenfeld 30, Eppendorf 3) und München (B-Plan Nr. 2172: Hohenzollernkarree, B-Plan Nr. 2191: Saarstraße) betrachtet.

4.1 Potenziale des sektoralen Bebauungsplans zur Wohnraumversorgung

Da in den Großstädten großflächige Entwicklungspotenziale nur noch in sehr geringem Maße vorhanden sind, streben die Städte in Zukunft vermehrt eine kleinteilige Nachverdichtung im Bestand an. Der Siedlungszusammenhang ist im Regelfall durch eine gute Infrastruktur gekennzeichnet, sodass zur Realisierung neuer Wohneinheiten im unbeplanten Innenbereich oftmals lediglich wohnungsbaubezogene Festsetzungen getroffen werden müssen. In diesen Stadtbereichen ermöglicht die Aufstellung eines sektoralen Bebauungsplans zur Wohnraumversorgung durch das Wegfallen nicht notwendiger Verfahrensschritte eine Verkürzung des Aufstellungsprozesses im Vergleich zum qualifizierten Bebauungsplan (Fachkommission Städtebau 2021, 10; Interview Bezirksamt Wandsbek 2024; Interview Referat für Stadtplanung und Bauordnung München 2024). Zusätzlich dazu lässt die

vorliegende Situation in den Bestandsquartieren oftmals eine Bebauungsplanaufstellung im vereinfachten Verfahren (§ 13 BauGB) oder im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung (§ 13a BauGB) zu. Der sektorale Bebauungsplan zur Wohnraumversorgung kann somit dort angewendet werden, wo kein qualifiziertes Bebauungsplanverfahren erforderlich ist und klassische Wohnfolge- bzw. Infrastrukturnutzungen nicht festgesetzt werden müssen (Interview Referat für Stadtplanung und Bauordnung München 2024).

Im Hinblick auf die Realisierung preisgünstigen Wohnraums im unbeplanten Innenbereich ermöglicht das Instrument erstmalig die Festsetzung von Wohneinheiten, die den aktuellen Förderbestimmungen der sozialen Wohnraumförderung entsprechen. Besonders in Stadtteilen wie Schwabing West in München und Eppendorf in Hamburg, welche durch ein sehr hohes Mietpreisniveau gekennzeichnet sind, eignet sich die Anwendung des sektoralen Bebauungsplans zur Wohnraumversorgung, um den Anteil geförderter Wohneinheiten zu erhöhen und Einfluss auf die Mietpreisgestaltung im Wohnungsneubau zu nehmen. In den zentralen und dicht besiedelten Stadtteilen sind aufgrund der hohen Mietniveaus aktuell sehr große Refinanzierungsmöglichkeiten im Wohnungsneubau möglich, sodass dort vermehrt hochpreisiger, frei finanzierter Wohnungsbau realisiert wird (Städteverband Schleswig-Holstein 2023, 21). In solchen Situationen kann die Kommune nun mit dem Instrument ansetzen und die Schaffung preisgebundenen Wohnraums in § 34er-Gebieten einfordern (Interview Referat für Stadtplanung und Bauordnung München 2024). Das Kopplungsverbot wird somit mit der Nutzung des sektoralen Bebauungsplans ausgesetzt.

Die Analyse ausgewählter Aufstellungsverfahren in München und Hamburg macht zudem deutlich, dass mit der Aufstellung des sektoralen B-Plans in den meisten Fällen auch eine Erweiterung des Baurechts einhergeht. Die Kommune schafft dazu weitere Baurechtspotenziale, welche über die Bebauungsmöglichkeiten des § 34 BauGB sowie des älteren zugrundeliegenden einfachen Planungsrechts hinausgehen. Resultierend daraus soll zum einen eine höhere Auslastung erzielt werden, sodass verfügbare Flächen effizienter für den Wohnungsneubau genutzt werden. Zum anderen können durch die Erhöhung der städtebaulichen Dichte Bodenwertsteigerungen entstehen, sodass die Verpflichtung zur Schaffung von Sozialwohnungen ausgeglichen wird und finanzielle Anreize zur Mobilisierung gegeben werden (Interview Bezirksamt Wandsbek 2024; Interview Bezirksamt Hamburg-Nord 2024). Der sektorale Bebauungsplan zur Wohnraumversorgung hat somit das Potenzial, eine kooperative Baulandmobilisierung für den Wohnungsneubau zu erzielen, in dem sowohl die Stadt als auch der Grundeigentümer oder die Grundeigentümerin Vorteile durch die Aufstellung haben. In den sektoralen Bebauungsplanverfahren Jenfeld 30 in Hamburg sowie im Hohenzollernkarree in München sind die Plangebietsflächen jeweils im Eigentum der städtischen Wohnungsgesellschaft. Während sich in Hamburg die Plangebietsflächen bereits vor Beginn des Verfahrens im städtischen Eigentum befanden, hat die Stadt München in der B-Planaufstellung die Flächen des Hohenzollernkarrees vom privaten Eigentümer erworben. Die Städte hatten folglich auf diesen Flächen bereits erhöhte Handlungs- und Gestaltungsmöglichkeiten im Hinblick auf die Ausgestaltung der Wohnnutzungen. Da die städtische Gesellschaft jedoch nicht ohne weiteres Wohnungen unter dem Mietniveau auf einem privat erworbenen Grundstück anbieten darf, und zusätzlich zur Umsetzung öffentlich geförderter Wohneinheiten auch weitere Flächenentwicklungen vorgenommen werden sollen, ist in beiden Fällen auch für die städtische Tochtergesellschaft eine planungsrechtliche Grundlage im Hinblick die Rechtsverbindlichkeit bodenrechtlicher Regelungen notwendig. Die Aufstellung der sektoralen Bebauungspläne zur Wohnraumversorgung legt dazu die rechtlichen Rahmenbedingungen für die Weiterentwicklung des Bestandes fest und gibt für die Zukunft allen beteiligten Akteuren planungsrechtliche Sicherheit (Interview Bezirksamt Wandsbek 2024).

4.2 Herausforderungen bei der Anwendung des sektoralen Bebauungsplans zur Wohnraumversorgung

In der Kommunalumfrage gaben Kommunen an, dass in deren Gemeindegebiet keine Anwendungsgebiete für die Nutzung des sektoralen Bebauungsplans zur Wohnraumversorgung vorliegen. Da die Anwendungsvoraussetzungen und Festsetzungsmöglichkeiten durch § 9 Abs.2d BauGB rechtlich festgelegt sind, ist das Instrument auf die Anwendung im unbeplanten Innenbereich limitiert und beschränkt sich lediglich auf die Festsetzung von Wohnnutzungen. Resultierend daraus müssen Kommunen vor der Aufstellung zuerst entsprechende innerstädtische Potenzialflächen für die Anwendung eines sektoralen Bebauungsplans zur Wohnraumversorgung identifizieren (Interview Referat für Stadtplanung und Bauordnung München 2024). Die systematische Untersuchung nach Anwendungsgebieten ist mit einem hohen Ermittlungs-, Prüf- und Bewertungsaufwand verbunden,

welcher insbesondere vor dem Hintergrund fehlender personeller Ressourcen in der Kommunalverwaltung und einem Informationsdefizit über die Rahmenbedingungen im Bestand oftmals nur schwer leistbar ist (Referat für Stadtplanung und Bauordnung LHM 2023, 13; Interview Referat für Stadtplanung und Bauordnung München 2024).

Zudem können in einem sektoralen Bebauungsplan zur Wohnraumversorgung keine Wohnfolge- und Infrastrukturnutzungen festgesetzt werden. Dies führt dazu, dass nur Flächen für die Aufstellungen eines sektoralen Bebauungsplans infrage kommen, für die diesbezüglich keine Regelungsbedarfe bestehen (Referat für Stadtplanung und Bauordnung LHM 2023, 5; Interview Bezirksamt Hamburg-Nord 2024). Je komplexer die Siedlungsstruktur im Hinblick auf z.B. die Erschließung oder Freiraum- und Lärmthematik ist, desto schwieriger wird es folglich, Anwendungsfälle für die Nutzung des Instruments zu finden (Interview Bezirksamt Hamburg-Nord 2024). Eine juristische Einordnung, die sich mit der rechtlichen Auslegung des Festsetzungskatalogs auseinandersetzt, hat aufgrund fehlender Praxisfälle noch nicht stattgefunden. Im Hinblick auf die Identifizierung möglicher Anwendungsgebiete erschwert diese Unsicherheit die Nutzung des Instruments.

Eine weitere Unsicherheit für die Kommunen geht mit der zeitlichen Befristung des Instruments im Baugesetzbuch einher. Die Kommunen haben nur noch bis Ende 2024 Zeit, Gebrauch von dem Instrument zu machen. Der Gesetzgeber verspricht sich von der befristeten Einführung die Möglichkeit, die Anwendung und die Effekte des neuen Instruments nach der dreieinhalbjährigen Laufzeit zu evaluieren (Bundesrat 2020, 15). Die Befristung ist aus Sicht der Kommunen jedoch kritisch zu betrachten, da diese die kommunalen Arbeitsweisen und Anforderungen nicht ausreichend berücksichtigt. Die Kommune hat die Verantwortung, im Rahmen ihrer kommunalen Selbstverwaltung mit Weitblick langfristige Planungsentscheidungen zu treffen. Zudem wird von dieser ein rechtssicheres Handeln erwartet, sodass die befristete Einführung des sektoralen Bebauungsplans zur Wohnraumversorgung insgesamt ein gewisses Risiko im Hinblick auf dessen Anwendbarkeit mit sich bringt. Zudem kann es trotz der Beschleunigung oder Vereinfachung des Verfahrens zu nicht vorhersehbaren Verzögerungen im Aufstellungsprozess kommen, welche eine Einhaltung der zeitlichen Fristen des Instruments erschweren oder ggf. sogar unmöglich machen können (Interview Referat für Stadtplanung und Bauordnung München 2024).

Die reine Verfahrensbeschleunigung durch die Wahl des sektoralen Bebauungsplans zur Wohnraumversorgung erzielt keine Wirkung, wenn im Aufstellungsprozess – ähnlich zu anderen Planaufstellungsverfahren – Planinhalte langwierig diskutiert werden und abgeklärt werden müssen (Interview Bezirksamt Hamburg-Nord 2024). Eine wichtige Grundlage für die Anwendung ist es folglich, die Akzeptanz des Vorhabens sicherzustellen und eine kooperative Planaufstellung anzuvizieren. Die große Herausforderung liegt darin, dass die EigentümerInnen die Festsetzung von geförderten Wohneinheiten in einem sektoralen Bebauungsplan oftmals als starken Eingriff in die Eigentumsrechte ansehen könnten. Insbesondere in Stadtteilen mit einem hohen Mietpreisniveau wird der kommunale Zugriff auf die Widmung der Wohnungen als starke Belastung wahrgenommen, da die Renditeerwartungen durch die Festsetzung von Sozialwohnungen mit Mietpreisbindungen reduziert werden. Vor diesem Hintergrund wird es als wichtig erachtet, die Ziele und Legitimation des Instruments, u.a. wie mit dem Grundsatzbeschluss der Stadt München, transparent zu kommunizieren (Interview Referat für Stadtplanung und Bauordnung München 2024).

Darüber hinaus wird durch die Betrachtung der sektoralen Bebauungsplanverfahren in München und Hamburg deutlich, dass im Zuge der Aufstellung auf den Plangebietsflächen fast immer weitere Baurechtspotenziale identifiziert wurden. Diese erweitern das bestehende Baurecht auf den Flächen, sodass planungsbedingte Bodenwertsteigerungen zugunsten der EigentümerInnen ausgelöst werden. Entstehen durch die Aufstellung des sektoralen Bebauungsplans und damit einhergehend der Einforderung von Sozialwohnungen Planungsschäden für die EigentümerInnen, können Entschädigungsansprüche geltend gemacht werden (Mitschang 2021, 56). Die Herausforderung liegt u.a. darin, die prägende Umgebungsbebauung der betreffenden Grundstücke und der Grundstücke selbst im für Entschädigungsansprüchen relevanten Zeitraum auf alle baurechtlich relevanten Baurechtssteigerungen zu prüfen. Ziel ist es, den möglichen Eingriff in die Eigentumsrechte nach Art 14 Abs. 1 GG bzw. deren Wert abschätzen zu können, da sonst das Risiko von Klagemöglichkeiten der EigentümerInnen gegen die Gemeinde als durchaus hoch eingeschätzt werden kann (Interview Referat für Stadtplanung und Bauordnung München 2024). Im Kontext der Neueinführung des Instruments können daher für die Kommunen besonders aufgrund fehlender Erfahrungen im Hinblick auf Risiken möglicher Entschädigungsanforderungen Rechtsunsicherheiten bei der Anwendung entstehen.

Unklar ist zudem, wie ein sektorales Bebauungsplanverfahren ohne die Mitwirkbereitschaft der EigentümerInnen stattfinden kann. Da die Verpflichtung zur Realisierung von geförderten Wohnungen durch die EigentümerInnen sowohl in München als auch in Hamburg vor Satzungsbeschluss vertraglich geredet werden muss, stellt sich die Frage, inwieweit das Verfahren ohne diese Erklärung erfolgreich abgeschlossen werden kann. In dem Kontext schlägt die Stadt Hamburg vor, die Verpflichtung unabhängig von den Eigentümern und EigentümerInnen im Grundbuch zu regeln. Diesbezüglich hat der Gesetzgeber jedoch keine Aussage getroffen, um die Schaffung von Wohnungen, die die geltenden Förderbedingungen der sozialen Wohnraumförderung erfüllen, dinglich abzusichern (Interview Bezirksamt Hamburg-Nord 2024)

Insgesamt wird deutlich, dass die fehlende Erfahrung im Umgang mit dem sektoralen Bebauungsplan zur Wohnraumversorgung zu Unsicherheiten in den Kommunen führt. Die Aufgabe der Kommunalverwaltungen ist es daher, das Instrument für die beteiligten Akteure aus der Politik und Öffentlichkeit in seinen Grundzügen und Potenzialen verständlich zu erläutern (Interview Bezirksamt Wandsbek 2024). Zur Legitimation muss das Instrument daher entsprechend kommuniziert und greifbar gemacht werden.

5 Beitrag zur Schaffung von bezahlbarem Wohnungsneubau

Das Instrument des sektoralen Bebauungsplans zur Wohnraumversorgung wurde primär mit dem Ziel eingeführt, eine Lücke im Planungsrecht zu schließen, sodass die Festsetzung zur verpflichtenden Realisierung geförderter Wohnungen im unbeplanten Innenbereich ermöglicht wird. Folglich können durch das Instrument erstmalig Wohnungen, die mit den Mitteln der sozialen Wohnraumförderung errichtet werden müssen, von VorhabenträgerInnen eingefordert werden. Dies stellt eine deutliche Erweiterung des Planungsrechts dar und sorgt dafür, dass nicht nur freifinanziertes oder förderfähiges Wohnen entsteht, sondern auch Wohnungen gebaut werden, die die konkreten Mietpreis- und Belegungsbindungen erfüllen. Resultierend daraus kann die Kommune durch das Instrument Einfluss auf die Mietpreisgestaltung der neuen Wohnungen nehmen und leistet dadurch einen Beitrag zu mehr bezahlbarem Wohnungsneubau. Wendet die Kommune den sektoralen Bebauungsplan zur Wohnraumversorgung konsequent und großflächig an, kann die Mietpreisentwicklung in der Stadt durch die Mietpreisbindungen positiv beeinflusst werden. Da aktuell allerdings nur wenige Anwendungsgebiete vorliegen, ist eine allgemeinstädtische Mietpreisdämpfung allein durch die Aufstellung von sektoralen Bebauungsplänen nicht erwartbar und es bedarf einer Anwendung weiterer Instrumente zum bezahlbaren Wohnungsneubau.

Die Festsetzung nach § 9 Abs. 2d S. 1 Nr. 3 BauGB ermöglicht den Kommunen die geförderten Wohnungen sowohl horizontal als auch vertikal zu gliedern, sodass entweder einzelne Wohnungen, Geschosse oder ganze Gebäude mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gebaut werden müssen. Für die Kommune hat dies den Vorteil, dass Wohnraum für verschiedene Zielgruppen in einem Gebäude gebündelt werden und somit Segregations- oder Ghettoisierungstendenzen entgegenwirken werden kann. Da die beiden Fallstudienstädte München und Hamburg zudem unterschiedliche Förderschwerpunkte für verschiedene Zielgruppen etabliert haben, wird auch bei einem höheren Anteil geförderter Wohnungen nicht nur Wohnraum für die einkommensschwächsten Haushalte realisiert. Die beiden Städte fördern dazu auch die Wohnraumbereitstellung für Haushalte, welche zwar über den landesspezifisch festgelegten Einkommensgrenzen für Sozialwohnungen liegen, aber dennoch mehr als 30 % ihres Einkommens fürs Wohnen aufwenden müssen.

Die Festsetzungen nach § 9 Abs. 2d S. 1 BauGB allein führen jedoch nicht zu einer Mobilisierung der Flächen zu Wohnbauzwecken. Für die quantitative Schaffung zusätzlicher Wohnungen im unbeplanten Innenbereich bedarf es einer Identifizierung weiterer Baurechtspotenziale. Dazu kann insbesondere das Maß der baulichen Nutzung in Bestandsquartieren vor dem Hintergrund der Nachverdichtung durch die Festsetzungen in § 9 Abs. 2d S. 2 BauGB erhöht werden. Mit dem Instrument können somit planungsrechtliche Voraussetzungen geschaffen werden, welche über das bestehende Planungsrecht nach § 34 BauGB hinausgehen. Anhand der Fallstudienanalyse wird deutlich, dass die Erweiterung des Baurechts zum einen dazu führt, dass die EigentümerInnen über ein höheres Inwertsetzungspotenzial auf ihrem Grundstück verfügen und eine ggf. durch die Schaffung geförderter Wohnungen eintretende Wertminderung ausgleichen können. Zudem wird durch die erhöhten Baurechtsmöglichkeiten die Mitwirkungsbereitschaft der EigentümerInnen gefördert, sodass

mit weniger Verzögerungen durch die EigentümerInnen gerechnet werden kann. Beide Auswirkungen könnten dazu beitragen, dass die Motivation zur Baulandmobilisierung für die Umsetzung des Vorhabens gesteigert wird.

Neben einer Erweiterung des Baurechts kann der sektorale Bebauungsplan zur Wohnraumversorgung genutzt werden, um erstmalig Wohnnutzung in Gebieten zu erlauben, die zuvor nicht durch Wohnnutzung geprägt waren. Sowohl die Kommunalumfrage als die Fallstudienanalyse zeigen jedoch, dass diese Möglichkeit von den Kommunen bislang nicht wahrgenommen wird. Grund dafür ist, dass oftmals die Anwendungsvoraussetzungen für den sektorale Bebauungsplan zur Wohnraumversorgung nicht vorliegen, da weitere Wohnfolge- und Infrastrukturfestsetzungen getroffen werden müssen. Für die Umnutzung und die Aufwertung von Quartieren, die nicht durch Wohnnutzung geprägt sind, leistet der sektorale Bebauungsplan daher vermutlich keinen Beitrag.

5.1 Befristung des Instruments

Der Gesetzgeber hat die befristete Einführung des Instruments mit dem spätesten Satzungsbeschluss bis Ende 2026 dadurch legitimiert, dass die Auswirkungen des Instruments erst evaluiert werden sollen, bevor dieses langfristig ins BauGB integriert wird. Der Deutsche Städtetag hat diesen kurzen Befristungsraum gemeinsam mit dem Deutschen Landkreistag sowie dem Deutschen Städte- und Gemeindebund (ebd. 2020, 5f.) kritisiert, da insbesondere Aussagen über den Mehrwert des Instruments erst nach der Umsetzung getroffen werden können, welche meist mehrere Jahre nach dem Aufstellungsbeschluss erfolgt. Die Kommunen haben durch die Befristung insgesamt nur dreieinhalb Jahre nach dem Inkrafttreten des Baulandmobilisierungsgesetzes die Möglichkeit das Instrument zu nutzen. Vor dem Hintergrund, dass die Einführung neuer Instrumente zuerst Skepsis und Unsicherheit mit sich bringt, reicht dieser Anwendungszeitraum laut Hölscher (ebd. 2023, 331) nicht dazu aus, ausreichend praktische Erfahrungen aus den Anwendungsbeispielen für die Evaluation zu gewinnen. Diese Aussagen können durch die Kommunalumfrage deutlich bestätigt werden, da ein Jahr vor dem Auslaufen des Instruments dieses nur von fünf der 112 befragten Groß- und großen Mittelstädten in der Planungspraxis genutzt wird. Es ist davon auszugehen, dass der konkrete Beitrag des Instruments für die Baulandmobilisierung zu Wohnbauzwecken daher aufgrund von nicht ausreichenden Anwendungsbeispielen auch vom Gesetzgeber nur eingeschränkt beurteilt werden kann.

Zudem ist fraglich, ob bis zum Ablauf der Aufstellungsfrist weitere sektorale Bebauungsplanverfahren eingeleitet werden. Etwa 40 Prozent der befragten Kommunen sprechen sich gegen eine unbefristete Integration des Instruments ins BauGB aus. Diese kritisieren hierbei u.a. die praktische Relevanz des Instruments und fordern stattdessen eine Verschlinkung der Gesetzeslandschaft. Die Festsetzung zur Errichtung geförderter Wohneinheiten soll demnach in den allgemeinen Festsetzungskatalog nach § 9 BauGB eingefügt werden oder das Kopplungsverbot bei Neubauprojekten im unbeplanten Innenbereich abgeschafft werden.

5.2 Nutzung flankierender Instrumente zur Förderung des Instruments

Um die Nutzung des Instruments in der kommunalen Planungspraxis zu fördern, bedarf es einer kombinierten Anwendung des sektorale Bebauungsplans zur Wohnraumversorgung mit anderen Instrumenten zur Baulandmobilisierung.

Zum einen sollten in den Kommunen ausreichend Informationen bezüglich der Nachverdichtungspotenziale im Innenbereich vorliegen, sodass eine fundierte Erfassung, Analyse und Beurteilung potenzieller Anwendungsgebiete für die Aufstellung des sektorale Bebauungsplans vorgenommen werden können. Dies bildet die Grundlage für die Entscheidung, ob die Rahmenbedingungen eine Nutzung des Instruments in Abgrenzung zum qualifizierten Bebauungsplan oder einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan ermöglichen. Aus diesem Grund ist die Nutzung von Baulücken- und Brachflächenkatastern oder die Durchführung von Baulandumfragen zur Identifizierung von potenziellen Anwendungsräumen des sektorale Bebauungsplans zur Wohnraumversorgung sinnvoll.

Darüber hinaus wird anhand der Fallstudienanalyse deutlich, dass Kommunen die Umsetzung der Festsetzungen durch die Nutzung flankierender Rechtsinstrumente deutlich verbessern können. Dies beinhaltet die Verpflichtung zur Realisierung von gefördertem Wohnraum durch eine vertraglich geschlossene Verpflichtungserklärung wie den Durchführungsvertrag oder einen städtebaulichen Vertrag gem. § 12 BauGB. Die Stadt München und die Stadt Hamburg machen zudem von dem

Instrument des vereinfachten und beschleunigten Verfahrens nach § 13 und § 13a BauGB Gebrauch, um das Aufstellungsverfahren zeitlich zusätzlich zu verkürzen. Besonders vor dem Hintergrund, dass in Deutschland in den kommenden Jahren jährlich 400.000 Wohnungen geschaffen werden sollen, kann die Verfahrensbeschleunigung zu einer zügigeren Planaufstellung beitragen.

Bei der Betrachtung der Verfahren in München und Hamburg konnte festgestellt werden, dass die Städte die Umsetzung der Vorhaben über den Einsatz von regulativen Instrumenten hinaus über kooperative Vereinbarungen absichern. Bauverpflichtungen bspw. Baugebote werden aus diesem Grund laut der Kommunalumfrage von keiner der Städte genutzt, die einen sektoralen Bebauungsplan zur Wohnraumversorgung aufstellen. Vielmehr setzen die Kommunen auf die Durchführung eines kooperativen Verfahrens, um die Mitwirkungsbereitschaft und damit auch die Planverwirklichung zu steigern. Die Baulandmobilisierung zu Wohnbauzwecken im Geltungsbereich eines sektoralen Bebauungsplans ist zudem besonders wahrscheinlich, wenn die Kommune mittels eines städtischen Wohnungsunternehmens selbst Eigentümerin der Flächen ist.

Zuletzt ist das Instrument der sozialen Wohnraumförderung als finanzielles Instrument von großer Bedeutung, um die Festsetzung geförderter Wohnungen durch den sektoralen Bebauungsplan zur Wohnraumversorgung durchzusetzen. Die Festsetzung in § 9 Abs. 2d S. 1 Nr.3 BauGB verpflichtet den Vorhabenträger zum Bau von Wohnungen, die mit den Mitteln der sozialen Wohnraumförderung geschaffen werden. Eine Festsetzung im sektoralen Bebauungsplan zur Wohnraumversorgung kann hierbei nur stattfinden, wenn sichergestellt ist, dass ausreichend Fördermittel der sozialen Wohnraumförderung für die Umsetzung der Planinhalte zur Verfügung stehen.

6 Zusammenfassung und Ausblick

In diesem Beitrag wurde der im Jahr 2021 mit dem Baulandmobilisierungsgesetz befristet ins BauGB eingeführte sektorale Bebauungsplan zur Wohnraumversorgung im Hinblick auf den Einsatz in der kommunalen Praxis analysiert und diskutiert. Das Instrument wurde vor dem Hintergrund eingeführt, die Steuerungs- und Handlungsmöglichkeiten der Kommunen bezüglich der Wohnbereitstellung im unbeplanten Innenbereich zu erweitern. Der sektorale Bebauungsplan zur Wohnraumversorgung kann als einfacher B-Plan im Siedlungszusammenhang dort angewendet werden, wo kein qualifiziertes Bebauungsplanverfahren zur Wohnraumbereitstellung erforderlich ist und im Rahmen der Nachverdichtung klassische Wohnfolge- bzw. Infrastrukturnutzungen nicht festgesetzt werden müssen. Der Gesetzgeber hat den Kommunen damit ein Instrument zur Verfügung gestellt, welches den Regelungsbereich zur Wohnraumbereitstellung im unbeplanten Innenbereich erweitert und die planungsrechtliche Lücke zur verpflichtenden Realisierung geförderter Wohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindung füllt.

Da bislang kein fundierter Überblick über die Verwendung des Instruments in der kommunalen Planungspraxis vorliegt, erfolgte im November 2023 eine Befragung der Groß- und großen Mittelstädte in Deutschland im Hinblick auf den kommunalen Einsatz des Instruments. Hierbei konnte festgestellt werden, dass das Instrument etwa zweieinhalb Jahre nach der Einführung bislang nur von fünf Städten genutzt wird. Da sich in diesen Städten ein Großteil der sektoralen Bebauungspläne noch im Aufstellungsverfahren befindet oder diese erst vor kurzem durch einen Satzungsbeschluss rechtlich beschlossen wurden, wird die Umsetzung der Planvorhaben erst in den kommenden Jahren erfolgen. Aus diesem Grund bedarf es nach Ablauf der Frist zum Satzungsbeschluss am 31.12.2026 einer abschließenden Evaluation der Anzahl der aufgestellten sektoralen Bebauungspläne sowie deren Effekte auf den bezahlbaren Wohnungsneubau im ungeplanten Innenbereich.

Die Städte München und Hamburg sind die einzigen Großstädte, die das Instrument seit der Einführung ins BauGB systematisch nutzen, da diese bereits acht (München) bzw. drei (Hamburg) sektorale Aufstellungsverfahren eingeleitet haben. Aus diesem Grund wurden die beiden Städte für eine vertiefende Fallstudienanalyse ausgewählt, um die Potenziale und Herausforderungen bei der Anwendung des Instruments zu untersuchen. Durch die Aufstellung sektoraler Bebauungspläne zur Wohnraumversorgung können die Kommunen mit der Festsetzung nach § 9 Abs. 2d S. 1 Nr. 3 BauGB erstmalig den Bau von Wohnungen einfordern, welche mit den Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden und Mietpreis- und Belegungsbindungen vorweisen. Dies ermöglicht den Kommunen, Einfluss auf die Mietpreisgestaltung im Wohnungsneubau zu nehmen und Wohnraum für einkommensschwache Haushalte sowie für Personen mit Wohnraumversorgungsproblemen bereitzustellen. Inwieweit eine großflächige und konsequente Anwendung des Instruments zu einer aktiven Beeinflussung der Mietpreisentwicklung in der Stadt führen kann, ist aufgrund der geringen

Umsetzungen aktuell nicht abzuschätzen. Abhängig ist dies vor allem davon, ob eine Verlängerung der Aufstellungsfrist über 2024 hinaus vom Gesetzgeber angestrebt wird.

Mit der Aufstellung sektoraler Bebauungspläne zur Wohnraumversorgung geht zudem in den meisten Fällen eine Erweiterung bestehender Baurechte nach § 34 BauGB oder alter Baulinien- und Bau-stufenplänen einher. Grund dafür ist, dass das Anwendungsgebiet des Instruments im unbeplanten Innenbereich liegt, welcher sich durch weitere Nachverdichtungsmöglichkeiten für eine effizientere Flächennutzung zu Wohnzwecken auszeichnet. Insbesondere im Hinblick auf die Zielvorstellung des Bundes zur Förderung der Innenentwicklung kann dadurch die Flächeninanspruchnahme im Außenbereich für den Wohnungsbau reduziert werden und bestehende Infrastrukturen genutzt werden. Insgesamt leistet das Instrument dadurch sowohl einen Beitrag zur Erweiterung der Nachverdichtungspotenziale im unbeplanten Innenbereich als auch zu einer sozialverträglichen Mietpreisgestaltung im Wohnungsneubau.

Zur Mobilisierung dieser Innenentwicklungspotenziale und zur Planverwirklichung ist die Nutzung flankierender Instrumente sinnvoll. Diesbezüglich konnten in dem Beitrag sowohl informative, regulative und finanzielle als auch organisatorische Instrumente identifiziert werden, welche den Einsatz sowie die Zielerfüllung des sektoralen Bebauungsplans stärken können. Neben der Identifizierung möglicher Anwendungsbereiche durch Brachflächen- und Baulückenkataster ist die Sicherstellung finanzieller Fördermittel aus dem Programm der sozialen Wohnraumförderung für den Einsatz des Instruments von Bedeutung. Darüber hinaus streben Städte eine kooperative Planaufstellung mit den EigentümerInnen an, sodass Baugebote mit Umsetzungspflichten nicht zur Planverwirklichung genutzt werden müssen. In der Fallstudienanalyse konnte festgestellt werden, dass in allen sektoralen Bebauungsplanverfahren eine beschleunigte Planaufstellung durch die Kombination mit § 13 oder § 13a BauGB genutzt wurde. Inwieweit die Nutzung dieser verfahrensvereinfachten Instrumente eine Verkürzung des Aufstellungsprozesses hervorruft, kann jedoch erst nach Abschluss der Aufstellungsverfahren beurteilt werden.

Dieser Beitrag hat sich auf die Schaffung bezahlbarer Wohnungsangebote durch § 9 Abs. 2d S. 1 Nr. 2 und Nr.3 BauGB fokussiert, da die befragten Kommunen in der Kommunalumfrage angegeben haben, das Instrument bislang noch nicht zum Zweck der Umnutzung gewerblicher Bereiche zugunsten des Wohnens einzusetzen. In der Fallstudienanalyse konnte diesbezüglich die fehlende Festsetzungsmöglichkeit von Wohnfolgeeinrichtungen und Infrastrukturen als ein möglicher Grund identifiziert werden. Bei der abschließenden Evaluation des Instruments nach Beendigung des Anwendungszeitraums gilt es, die weiteren Gründe für diese Zurückhaltung zu erörtern und ggf. die Rahmenbedingungen zu verbessern. Dazu bedarf es weiterer Forschung im Hinblick auf die Hemmnisse des Instruments im Kontext der Wohnraumschaffung in nicht von Wohnnutzungen geprägten Bereichen des unbeplanten Innenbereichs.

Ausgehend von der zeitlichen Beschränkung der Nutzung des Instruments wird auch dessen perspektivische Relevanz aus kommunaler Sicht dargestellt. Eine geringe Mehrheit der befragten Kommunen spricht sich für eine Verlängerung des Instruments aus, um dieses auch über 2024 hinaus für die Wohnraumbereitstellung nutzen zu können. Um jedoch klassische Wohnfolge- bzw. Infrastrukturnutzungen festsetzen zu können und dadurch die Anwendungsgebiete zu erhöhen, wird eine Integration der Festsetzung zur Realisierung geförderter Wohnungen in den Festsetzungskatalog des § 9 Abs. 1 BauGB gefordert. Im Zuge der Evaluation des Instruments durch den Gesetzgeber bedarf es einer Abwägung, inwieweit eine Verlängerung des Instruments über die Aufstellungsfrist am 31.12.2024 sinnvoll ist oder, ob eine verpflichtende Forderung geförderter Wohneinheiten im qualifizierten B-Plan oder im unbeplanten Innenbereich durch den Wegfall des Kopplungsverbots ermöglicht werden soll.

7 Literatur

Aring, Jürgen; Coulmas, Diana; Rohland, Fabian (2018): Heute, morgen, übermorgen – Boden- und Wohnungspolitik im Aufbruch!? In: Bundesverband Wohnen und Stadtentwicklung (Hrsg.): Forum Wohnen und Stadtentwicklung 3: 114-118.

Baulandkommission (2019): Empfehlungen auf Grundlage der Beratungen in der Kommission für „Nachhaltige Baulandmobilisierung und Bodenpolitik“ (Baulandkommission).

- BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (2023): Stadt- und Gemeindetypen in Deutschland. (<https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/forschung/raumbeobachtung/Raumabgrenzungen/deutschland/gemeinden/StadtGemeindetyp/StadtGemeindetyp.html>, 13.02.2024).
- Beirat für Raumentwicklung (2019): Empfehlung des Beirats für Raumentwicklung. Siedlungsentwicklung - Flächen sparen. Berlin.
- BKG – Bundesamt für Kartographie und Geodäsie (2024): NUTS-Gebiete 1:250 000 - Stand 31.12. (<https://www.govdata.de/suchen/-/details/nuts-gebiete-1-250-000-stand-31-12>, 04.03.2024).
- Blum, Andreas; Atci, Mehmet M.; Roscher, Julia; Henger, Ralph; Schuster, Florian (2022): Bauland- und Innenentwicklungspotenziale in deutschen Städten und Gemeinden. In: BBSR-Online-Publikation 11. Bonn.
- BMUV – Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, nukleare Sicherheit und Verbraucherschutz (2023): Flächenverbrauch – Worum geht es? (<https://www.bmuv.de/themen/nachhaltigkeit/strategie-und-umsetzung/reduzierung-des-flaechenverbrauchs>, 13.03.2024).
- BMWSB – Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (2023): So erleichtert das Baulandmobilisierungsgesetz den Wohnungsbau. <https://www.bmwsb.bund.de/Webs/BMWSB/DE/themen/stadt-wohnen/wohnungswirtschaft/baulandmobilisierung/baulandmobilisierung-artikel.html>, 21.02.2024).
- Bundesrat (2020): Entwurf eines Gesetzes zur Mobilisierung von Bauland (Baulandmobilisierungsgesetz). Drucksache 686/20.
- Bündnis Bodenwende (2021): Bodenwende jetzt! Bodenpolitische Forderungen zur Bundestagswahl 2021.
- Bunzel, Arno; Coulmas, Diana; Frölich von Bodelschwingh, Franciska; Krusenotto, Magnus; Lau, Petra; Strauss Wolf-Christian (2023): Neue Instrumente der Baulandmobilisierung. Handreichung. In: Difu Impulse 2. Berlin.
- Deutscher Mieterbund NRW e.V. (2015): Sozialgerechte Bodennutzung. Beschluss der Delegiertenversammlung NRW, 19. September 2015 in Essen. (<https://www.mieterbund-nrw.de/politik-standpunkte/politische-ziele/beschlusse-detail/sozialgerechte-bodennutzung>, 21.02.2024).
- Deutscher Städtetag, Deutscher Landkreistag, Deutscher Städte- und Gemeindebund (2020): Stellungnahme zum Entwurf eines Gesetzes zur Mobilisierung von Bauland (Baulandmobilisierungsgesetz).
- Die Bundesregierung (2021): Koalitionsvertrag zwischen SPD, Bündnis 90/Die Grünen und FDP.
- Difu – Deutsches Institut für Urbanistik, vhw – Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung e.V. (2017): Bodenpolitische Agenda 2020-2030. Warum wir für eine nachhaltige und sozial gerechte Stadtentwicklungs- und Wohnungspolitik eine andere Bodenpolitik brauchen.
- Dörr, Simon (2019): Pragmatische Stadtentwicklung nach § 34 Baugesetzbuch? Die Realisierung von kommunalen Steuerungsinteressen und Bürgerbeteiligung im unbeplanten Innenbereich. In: Stephan Mitschang (Hrsg.): Berliner Schriften zur Stadt- und Regionalplanung 38. Nomos, Baden-Baden.
- DStGB – Deutscher Städte und Gemeindebund, REDEKER SELLNER DAHS Rechtsanwälte (2022): Das neue Baulandmobilisierungsgesetz. Dokumentation Nr. 167.
- Henger, Ralph; Ernste, Dominik (2021): Das Recht auf urbanes Wohnen – wohnungspolitische und wirtschaftsethische Herausforderungen. In: Jahrbuch für Christliche Sozialwissenschaften 62: 137-169. Aschendorff Verlag, Münster
- Fachkommission Städtebau (2021): Muster-Einführungserlass zum Gesetz zur Mobilisierung von Bauland (Baulandmobilisierungsgesetz) (BauGBÄndG 2021 – Mustererlass).
- Faller, Bernhard; Wilmsmeier, Nora; Beyer, Colin; Steinbach, Franziska; Ritter, Jennifer (2021): Soziale Wohnungspolitik auf kommunaler Ebene. In: vhw-Schriftenreihe 25. Berlin.
- Holm, Andrej (2014): Wiederkehr der Wohnungsfrage. In: Bundeszentrale für politische Bildung (Hrsg.): Aus Politik und Zeitgeschichte 64. Jahrgang: 25- 30. Bonn.
- Hölscher, Maike (2023): Sozialgerechte Bodennutzung durch kooperative Baulandmodelle. In: Berliner Schriften zur Stadt- und Regionalplanung 45. Nomos, Baden-Baden.

- Kitzmann, Robert (2023): Der deutsche Wohnungsmarkt. In: Kulke, Elmar (Hrsg.): Wirtschaftsgeographie Deutschlands. 3. Auflage: 311- 332. Springer, Berlin.
- Mitschang, Stephan (2021): § 9 Abs. 2d BauGB-RegE – neuer sektoraler Bebauungsplan. In: Mitschang, Stephan (Hrsg.): Entwurf eines „Gesetzes zur Mobilisierung von Bauland“ Fach- und Rechtsfragen zum Regierungsentwurf vom 6. November 2020, 1. Auflage: 13- 60. Nomos, Baden-Baden.
- Mitschang, Stephan; Reidt, Olaf (2022): Kommentar. In: Battis, Ulrich; Krautzberger, Michael; Löhr, Rolf-Peter (Hrsg.): Baugesetzbuch Kommentar. 15. Auflage. C. H. Beck. München.
- Mock, Darío (2021): Sektorale Bebauungspläne zur Wohnraumversorgung nach § 9 Abs. 2d BauGB. In: Verwaltungsblätter für Baden-Württemberg, 10: 397- 407.
- Referat für Stadtplanung und Bauordnung LHM (2023): Sektorale Bebauungspläne zur Wohnraumversorgung nach § 9 Abs. 2d Baugesetzbuch (BauGB) – Grundsatzbeschluss zur Anwendungspraxis der Landeshauptstadt München.
- Scheidler, Alfred (2022): Flexibilisierung der Bauleitplanung durch sektorale Bebauungspläne. In: Online-Zeitschrift für Umwelt- und Planungsrecht 6: 201-205.
- Schlotterbeck, Karlheinz (2023): Städtebaurechtliche Perspektiven durch sektorale Bebauungspläne innerhalb der sog. faktischen Bebauungsbereiche einer Gemeinde. In: Kirchberg, Christian; Wilske, Sebastian (Hrsg.): Perspektiven der räumlichen Planung, 1. Auflage: 215- 296. Nomos, Baden-Baden.
- Schönig, Barbara (2013): Die neue Wohnungsfrage. In: Bundesverband Wohnen und Stadtentwicklung (Hrsg.): Forum Wohnen und Stadtentwicklung 4: 195- 197.
- Söfker, Wilhelm (2023): Kommentar zum Bebauungsplan zur Wohnraumversorgung (Absatz 2d) In: Külpmann, Christoph (Hrsg.): Kommentar zum Baugesetzbuch 1. C. H. Beck, München.
- Spannowsky, Willy (2023): Kommentar zu XXXIII. Förderung sozialen Wohnraums im unbeplanten Innenbereich nach 2d. In: Spannowsky; Willy Uechtritz, Michael (Hrsg.): BeckOK BauGB 60. Edition. C. H. Beck, München.
- Statistisches Bundesamt (2021): Datenreport 2021: Ein Sozialbericht für die Bundesrepublik Deutschland. Bonn.
- Statistisches Bundesamt (2022): Pressemitteilung Nr.62 - Ein Fünftel der Bevölkerung in Deutschland hatte 2021 ein Nettoeinkommen von unter 16 300 Euro im Jahr. (https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2022/10/PD22_N062_63.html, 21.02.2024).
- Statistisches Bundesamt (2023): Daten aus dem Gemeindeverzeichnis – Städte in Deutschland nach Fläche, Bevölkerung und Bevölkerungsdichte zum Gebietsstand: 31.12.2022. (<https://www.destatis.de/DE/Themen/Laender-Regionen/Regionales/Gemeindeverzeichnis/Administrativ/05-staedte.html>, 1.12.2023).
- Städteverband Schleswig-Holstein (2023): Kommunale Handlungsmöglichkeiten für zukunftsfähigen und bedarfsgerechten Wohnraum. Handlungsleitaden 2 - Flächenmobilisierung zur Stärkung der kommunalen Handlungsfähigkeit.
- Stiftung Trias (2024): Boden ist kein Spekulationsobjekt! Online unter: <https://www.sbhung-trias.de/themen/boden/>, zuletzt abgerufen am 21.02.2024.
- Wunderle, Simone (2023): Der sektorale Bebauungsplan zur Wohnraumversorgung als wirkungsvolle Antwort auf die (soziale) Wohnraumnot? – Überblick über ein neues Planungsinstrument. In: Dürrschmidt, Jörg; Majer, Christian F.; Noak, Torsten (Hrsg.): Jahrbuch des Instituts für Angewandte Forschung 2022: 295-318. Boorberg, Stuttgart.