

Rahmenvorgaben für die Baulandentwicklung

Der Rat der Stadt Osnabrück hat am 26. April 2022 einen Beschluss zu neuen Rahmenvorgaben zur sozialgerechten Bodennutzung gefasst ([VO/2022/0688](#)), die die bisherigen Rahmenvorgaben zum Teil ersetzen.

Sozial- und klimagerechte Bodennutzung

1. Der Rat der Stadt Osnabrück beauftragt die Verwaltung ein Konzept zur „sozialgerechten Bodennutzung“ nach dem Vorbild der Stadt Münster zu erarbeiten und dem Rat zur Beschlussfassung vorzulegen. Die Erreichung folgender sozial- und wohnungspolitischer Ziele wird dadurch befördert:

- ausreichend Bauland für öffentlich gefördertes und förderfähiges Wohnen, aber auch Zugang für breite Kreise der Bevölkerung zum Eigentum,
- angemessene Wohnraumversorgung für Menschen mit Behinderung, Senior:innen und Menschen mit Migrationsvorgeschichte,
- urbane, sozial gemischte Wohnquartiere für verschiedene Ziel- und Einkommensgruppen mit neuen gemeinschaftlichen Wohnformen,
- ökologische Verbesserung durch Verringerung der Pendlerströme und durch energetisch optimiertes Bauen.

2. Die aktivere Rolle der Stadt Osnabrück bei der Baulandentwicklung und dem Wohnbaulandmanagement orientiert sich an folgenden Grundsätzen:

- Grundstückserwerb: Flächen im Außenbereich in bisher nicht für die Bebauung planungsrechtlich dargestellten Bereichen werden planerisch als neues Bauland entwickelt, wenn die Eigentümer:innen mindestens 50% der Fläche zuvor an die Stadt veräußert haben. Im Innenbereich wird abhängig von der Größe, Lage und sonstigen Besonderheiten des Grundstücks eine im Einzelfall angemessene Quote gebildet.
- Grundstücksvergabe: Wenn die Stadt Flächen für Mietwohnungsbau vergibt, erhält nicht derjenige Investor den Zuschlag, der den Höchstpreis bietet, sondern derjenige, der verbindlich die niedrigste Startmiete garantiert oder das beste Konzept liefert. Für Eigenheime werden Grundstücke preisgedämpft vergeben. Die Vergabekriterien werden im Rahmen des Konzepts festgelegt.
- Vertragliche Absicherung: Vor der Einleitung von Bauplanungen im Innenbereich schließt die Stadt mit den Vorhabenträgern verbindliche Verträge zur Umsetzung der wohnungspolitischen Ziele ab. Die Rahmenvorgaben für die Baulandentwicklung werden zur Erreichung oben genannter Ziele weiterentwickelt.

3. Das neue Konzept wird auf alle Flächen angewandt, für die noch kein Planverfahren eingeleitet ist oder in Bereichen, in denen ein Bebauungsplan seit mehr als sieben Jahren nicht vollzogen wurde. Die hier formulierten Grundsätze gelten ab dem Tag des Ratsbeschlusses für die zukünftige Baulandentwicklung.

4. Die Verwaltung wird beauftragt, im Zuge der Erarbeitung des integrierten Stadtentwicklungskonzepts eine Strategie zum Erwerb von wertvollen Grundstücken im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung zu entwerfen und mit den Ratsgremien abzustimmen.

- a. Ziel dieser aktiven Bodenpolitik soll es sein, Rahmenbedingungen für den Grunderwerb und den Ankauf von Immobilien von strategischer Bedeutung zu entwickeln. Diese sollen frühzeitig identifiziert werden, idealerweise bevor sie in die Vermarktung gehen.
- b. Schwerpunkte bei den strategischen Grundstücken sind die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum, Verdichtung von Wohnbauflächen im Innenbereich, die Entwicklung von Gewerbe- und Industrieflächen, Verkehrsflächen für die Mobilitätswende und Flächen für Gewässer- und Klimaschutz sowie Naherholung/Freizeitgestaltung.

5. Die Verwaltung wird beauftragt, eine Aktualisierung des Wohnraumversorgungskonzeptes zu beauftragen.

6. Vor dem Hintergrund der gerade im Außenbereich sehr geringen Flächenpotentiale in der Stadt Osnabrück wird die Verwaltung beauftragt, die Möglichkeit interkommunaler Wohngebiete zur optimierten Bedarfsdeckung zu überprüfen und entsprechende Gespräche mit den Umlandgemeinden aufzunehmen.

Energetische Mindeststandards

Zur Sicherung einer sozial- und umweltgerechten Stadtentwicklung und zum Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen werden von der Stadt Osnabrück erhöhte Energiestandards bei Neubauten im Geltungsbereich neu aufzustellender Bebauungspläne gefordert.

Infrastrukturabgabe

Die Ausweisung neuer Baugebiete zieht Folgeinvestitionen der Stadt Osnabrück nach sich, insbesondere im Bereich des Baus oder der Erweiterung von Kindergärten und Schulen. Damit die Stadt Osnabrück den Verpflichtungen zur Erweiterung der sozialen Infrastruktur nachkommen kann, wird eine Beteiligung von Investoren an den Herstellungskosten gefordert.