

KREISSTADT METTMANN Der Bürgermeister		Drucksachennummer
Fraktionsantrag		
Dezernat 3 Planung, Bau, Betrieb	öffentlich	☒
Janseps, Tobias	nicht öffentlich	☐
		099.1/2026

Gremium:	TOP-NR:	Datum:
Ausschuss für Planen, Umwelt und Bauen	4.b	11.03.2026

Antrag der Fraktion Die Grünen und der SPD-Fraktion vom 24.02.2026
 hier: Festlegung eines Anteils an öffentlich gefördertem Wohnungsbau für die geplante Wohnbebauung im Bebauungsplan 159 Auf dem Pfennig / Am Heimsang

Finanzielle Auswirkungen

Kosten (einschließl. MWSt.)

Produkt

Haushaltsjahr

Folgekosten

Mittel stehen im Haushalt zur Verfügung ☐ ja ☐ nein

Deckungsvorschlag

Anmerkung der Stadtkämmerin:

UMWELTBELANGE werden besonders berührt im Bereich:

- | | | |
|---------------------------------|---|--|
| ☐ Abfall | ☐ Wasserhaushalt | ☐ Klima / Auswirkung CO2-Bilanz |
| ☐ Boden | ☐ Natur- und Artenschutz | ☐ Emissionen / Immissionen |

BESCHLUSSVORSCHLAG

Nach dem Ergebnis der Beratung.

<u>Abstimmungsergebnis:</u>			
	Ja	Nein	Enthaltungen
CDU			
FDP			
M.U.T			
Die Grünen			
SPD			
AfD			
Zur Sache!ME			

Verwaltungserläuterung:

1. Ausgangslage und Zielsetzung

Der Antrag greift die rückläufige Zahl öffentlich geförderter Wohnungen in Mettmann auf. Die Sicherung einer sozial ausgewogenen Wohnraumversorgung stellt ein legitimes städtebauliches Ziel im Sinne des § 1 Abs. 5 und 6 BauGB dar. Die Einführung einer Quote für öffentlich geförderten Wohnungsbau ist grundsätzlich geeignet, im Rahmen neuer Bauleitplanung einen Beitrag zur Stabilisierung des Bestandes zu leisten.

2. Rechtlicher Rahmen

Eine Förderquote kann nicht im Bebauungsplan selbst festgesetzt werden, da miet- oder förderrechtliche Bindungen nicht zu den Festsetzungsmöglichkeiten nach § 9 BauGB zählen. Rechtlich zulässig ist eine solche Verpflichtung ausschließlich über den Abschluss eines städtebaulichen Vertrages gemäß § 11 BauGB.

Voraussetzungen hierfür sind insbesondere

- ein hinreichender städtebaulicher Bezug,
- ein sachlicher Zusammenhang zwischen der Schaffung zusätzlichen Baurechts und der vertraglichen Verpflichtung,
- die Wahrung des Kopplungsverbotes,
- die Beachtung des Gleichbehandlungsgrundsatzes (Art. 3 Abs. 1 GG) sowie
- die Angemessenheit und wirtschaftliche Zumutbarkeit der Regelung.

Zur Einführung einer verbindlichen Quote für öffentlich geförderten Wohnungsbaus bedarf es hierfür der politischen Legitimation in Form eines einheitlichen Grundsatzbeschlusses durch den Rat der Stadt Mettmann.

Die Kommune darf planungsbedingte Vorteile teilweise zur Erreichung legitimer städtebaulicher Ziele heranziehen. Eine vollständige Abschöpfung des Planungsvorteils ist jedoch unzulässig.

3. Städtebauliche Abwägung im Sozialraum Metzkausen

Der Ortsteil Metzkausen ist geprägt durch eine überwiegende Einfamilienhausstruktur, vergleichsweise hohe Bodenwerte sowie eine überdurchschnittliche Einkommensstruktur der Bewohnerschaft. Nördlich der Kirchendelle liegt der Anteil von gefördertem Wohnraum unter dem Durchschnitt der Gesamtstadt. Gleichzeitig sind in den vergangenen Jahren deutliche Boden- und

Immobilienpreissteigerungen zu verzeichnen, die für Haushalte mit geringem oder mittlerem Einkommen faktisch eine Marktzugangsschranke darstellen.

Im Rahmen der städtebaulichen Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB darf die Kommune die Sicherung und Entwicklung sozial ausgewogener Bewohnerstrukturen als eigenständigen Belang berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB). Hierzu zählt insbesondere

- die Vermeidung einseitiger sozialer Strukturen,
- die Sicherung von Wohnraumangeboten für unterschiedliche Einkommensgruppen,
- die Stabilisierung sozialer Infrastruktur (Kitas, Schulen, Nahversorgung) sowie
- die Vermeidung mittelbarer Verdrängungseffekte.

In einem Sozialraum wie Metzkauen kann daher städtebaulich begründet werden, dass neu entstehendes Wohnbaurecht nicht ausschließlich dem frei finanzierten Marktsegment zugeführt wird, sondern anteilig auch Haushalten mit Wohnberechtigungsschein zugutekommt.

Eine solche Steuerung stellt keine sozialpolitische Maßnahme ohne Planbezug dar, sondern dient der langfristigen Sicherung einer funktionsfähigen Quartiersstruktur und einer nachhaltigen Stadtentwicklung im Sinne des § 1 Abs. 5 BauGB.

Voraussetzung bleibt auch hier, dass die Verpflichtung verhältnismäßig ausgestaltet ist, sich auf planungsbedingte Mehrwerte stützt und die wirtschaftliche Tragfähigkeit des Projektes gewahrt bleibt. Unter diesen Bedingungen ist eine Lenkung hin zu stärkerer sozialer Durchmischung im Sozialraum Metzkauen im Rahmen der Bauleitplanung rechtlich zulässig und abwägungsfähig.

4. Planungsbedingter Mehrwert

Die rechtliche Grundlage für die Vereinbarung einer Sozialquote ist der sogenannte planungsbedingte Mehrwert. Dieser ergibt sich aus der Differenz zwischen dem Bodenwert nach bisherigem Planungsrecht (Ausgangswert) und dem Bodenwert nach Schaffung neuen oder erweiterten Baurechts (Planwert). Die Ermittlung erfolgt regelmäßig in folgenden Schritten:

- Ausgangswert: Bewertung des Grundstücks auf Grundlage des bisherigen Nutzungsrechts unter Berücksichtigung von Lage, Bodenrichtwert und zulässiger baulicher Nutzung.
- Planwert: Bewertung des Grundstücks unter Zugrundelegung des neuen Bebauungsplans, insbesondere zulässiger Geschossfläche, Anzahl der Wohneinheiten, Dichte, Marktbedingungen und Vergleichswerte.
- Differenz: Ermittlung des planungsbedingten Mehrwerts als Differenz von Planwert und Ausgangswert.

Der planungsbedingte Mehrwert entsteht durch die kommunale Planungshoheit und bildet die Grundlage für vertragliche Regelungen im städtebaulichen Vertrag zur Beteiligung des Begünstigten an sozialen oder infrastrukturellen Folgekosten.

5. Politische Zielquote und projektbezogene Angemessenheitsprüfung

Eine Quote von mindestens 20 Prozent stellt zunächst ein rein politisches Steuerungsziel dar. Sie ergibt sich nicht unmittelbar rechnerisch aus dem planungsbedingten Mehrwert. Rechtlich zulässig ist eine Quote nur dann, wenn sie im konkreten Projekt wirtschaftlich tragfähig ist. Daher bedarf jedes Vorhaben einer individuellen Wirtschaftlichkeitsprüfung. Maßgeblich sind dabei unter anderem Betrachtungen zu

- Bau- und Erschließungskosten,
- Finanzierungskosten,
- Förderkonditionen des Landes,
- Markt- und Vermarktungsannahmen sowie
- Risikozuschlägen.

Die im städtebaulichen Vertrag zu vereinbarende Quote darf den planungsbedingten Mehrwert nicht vollständig abschöpfen und das Vorhaben nicht wirtschaftlich unmöglich machen.

6. Angemessener wirtschaftlicher Gewinn

Nach ständiger Rechtsprechung und anerkannter Praxis darf dem Vorhabenträger ein angemessener wirtschaftlicher Gewinn verbleiben. Im Bereich der Wohnprojektentwicklung werden branchenüblich Projektentwicklermargen von etwa 10–15 % auf das eingesetzte Eigenkapital oder Renditen im marktüblichen Korridor vergleichbarer Wohnbauprojekte als angemessen angesehen. Eine Verpflichtung, die diese wirtschaftlichen Parameter unterschreitet oder zu einer faktischen Unwirtschaftlichkeit führt, ist rechtlich angreifbar.

7. Gleichbehandlungsgrundsatz und Systematik

Eine isolierte Anwendung einer Sozialquote ausschließlich im Bebauungsplan Nr. 159 würde erhebliche Gleichbehandlungsfragen aufwerfen. Um rechtssicher zu handeln, ist eine systematische, transparente und auf vergleichbare Fälle anwendbare Regelung erforderlich. Hierfür bedarf es insbesondere

- eines politischen Grundsatzbeschlusses,
- definierter Anwendungskriterien (z. B. Mindestgröße des Vorhabens),
- einer standardisierten Mehrwert- und Wirtschaftlichkeitsprüfung sowie

- einer konsistenten Anwendung bei allen künftigen Bebauungsplanverfahren mit neu geschaffenem oder erweitertem Wohnbaurecht.

8. Bewertung für den Bebauungsplan Nr. 159

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 159 wird neues Wohnbaurecht geschaffen. Damit entsteht grundsätzlich ein planungsbedingter Mehrwert, der die vertragliche Vereinbarung einer Sozialquote ermöglicht. Eine Zielgröße von mindestens 20 % öffentlich gefördertem Wohnungsbau erscheint städtebaulich vertretbar. Die endgültige Quote kann jedoch erst nach Durchführung einer projektbezogenen Mehrwert- und Wirtschaftlichkeitsprüfung verbindlich festgelegt werden.

8. Gesamteinschätzung

Die Einführung einer Sozialquote ist rechtlich möglich und städtebaulich begründbar. Sie stellt jedoch keinen pauschal festsetzbaren Automatismus dar, sondern ist jeweils an den konkreten planungsbedingten Mehrwert sowie die wirtschaftliche Tragfähigkeit des Projektes zu koppeln.

Zur rechtssicheren Umsetzung empfiehlt die Verwaltung die Erarbeitung eines kommunalen Baulandmodells mit klar definierten Zielquoten, Prüfkriterien und Anwendungsgrundsätzen für alle zukünftigen Bebauungsplanverfahren, welches über städtebauliche Verträge gem. § 11 BauGB zu sichern ist. Mittels dieser Vorgehensweise wird sowohl dem wohnungspolitischen Ziel einer stärkeren sozialen Durchmischung Rechnung getragen als auch die Rechtssicherheit und Verlässlichkeit laufender Planverfahren gewahrt.



Janseps