



Beschlussvorlage

Amt: 61 Dalm	Datum: 25.06.2019	Az.: - 0685 Da	Drucksache Nr.: 180/2019
-----------------	-------------------	----------------	--------------------------

Beratungsfolge	Termin	Beratung	Kennung	Abstimmung
Technischer Ausschuss	10.07.2019	vorberatend	nichtöffentlich	
Gemeinderat	22.07.2019	beschließend	öffentlich	

Beteiligungsvermerke

Amt						
Handzeichen						

Eingangsvermerke

Oberbürgermeister	Erster Bürgermeister	Bürgermeister	Haupt- und Personalamt Abt. 10/101	Kämmerei	Rechts- und Ordnungsamt

Betreff:

Bebauungsplan HEILIGENBREITE-NORD, 5. Änderung
- Städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 Baugesetzbuch (BauGB)

Beschlussvorschlag:

1. Dem Städtebaulichen Vertrag wird zugestimmt.
2. Die Zustimmung gilt auch für eventuell bis zur Vertragsunterzeichnung noch notwendig werdende Änderungen, sofern diese nicht in die wesentlichen Grundzüge der Vertragskonditionen eingreifen.

Anlage(n):

- Städtebaulicher Vertrag
- Lageplan Veränderungssperre vom 23.1.2019
- Lageplan Emely GmbH vom 9.5.2019

BERATUNGSERGEBNIS		Sitzungstag:			Bearbeitungsvermerk	
<input type="checkbox"/> Einstimmig	<input type="checkbox"/> lt. Beschlussvorschlag	<input type="checkbox"/> abweichender Beschluss (s. Anlage)			Datum	Handzeichen
<input type="checkbox"/> mit Stimmenmehrheit	Ja-Stimmen	Nein-Stimmen	Enthalt.			

Sachdarstellung:

Zur Umsetzung der Sozialwohnungsquote und weiterer Planungsziele hat der Gemeinderat am 25.2.2019 für den Bebauungsplan HEILIGENBREITE-NORD, 5. Änderung eine Veränderungssperre erlassen sowie einen Aufstellungsbeschluss in gleicher Sitzung gefasst.

Da der Gemeinderat im Juli 2017 einen Grundsatzbeschluss zur Sozialwohnungsquote gefasst hat (Drucksache Nr. 107/2017), ist der Abschluss eines Städtebaulichen Vertrages zur Sicherung vorzunehmen. Nach dem Grundsatzbeschluss zur Einführung einer Sozialwohnungsquote bei Wohnungsneubau müssen bei Projekten, die nach dem 1. Januar 2018 eingereicht werden und die 10 oder mehr Wohnungen umfassen oder eine Gesamtwohnfläche von über 800 m² aufweisen, mindestens 20 % der Wohnungsfläche als sozialer Mietwohnraum mit mindestens 15-jähriger Preisbindung angeboten werden. Als sozialer Wohnraum gilt, wenn die Förderbedingungen des Landes für preisgebundenen Wohnraum erfüllt sind.

Der beigefügte Entwurf eines Städtebaulichen Vertrages entspricht weitgehend dem Standard-Vertrag, den das Stadtplanungsamt dazu inzwischen entwickelt hat.

Die Grundstückseigentümerinnen möchten die Grundstücke Flst. Nr. 22728, 22728/7, 22732/5, 22732/8, 22732/9 in der Heiligenstraße bebauen bzw. das Bestandsgebäude der ehemaligen St. Johannisdruckerei zu einem Mehrfamilienwohnhaus umnutzen. Letzteres hat die Emely GmbH im Frühjahr 2019 an die „Heiligenstraße 24 GmbH“, Berlin, veräußert.

Bauanträge der Emely GmbH waren bei der Abteilung Bauordnung eingegangen, die eine dritte Offenlage des Bebauungsplanverfahrens HEILIGENBREITE-NORD, 5. Änderung erforderten. Im Mai 2019 sind zum wiederholten Male Bauanträge für vier Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 42 Wohneinheiten eingereicht worden, im Oktober 2018 sind unvollständige Bauantragspläne für das denkmalgeschützte Gebäude mit 38 Wohneinheiten eingereicht worden. Für die Neubauten und für das denkmalgeschützte Gebäude sind Tiefgaragen und oberirdische Stellplätze vorgesehen. Die Anträge werden derzeit geprüft, ob sie auf der Grundlage des bestehenden Bebauungsplans nach § 30 BauGB oder bei Planreife der in Aufstellung befindlichen 5. Änderung nach § 33 BauGB genehmigungsfähig sind.

Eine Genehmigung aller Bauanträge auf der Grundlage von § 30 BauGB dürfte daran scheitern, dass die Bebauung dann dem Gebietscharakter eines Mischgebiets widerspricht, da im Baugebiet nur noch Wohnbebauung vorhanden wäre. Um die materielle Planreife (wieder)herzustellen und damit die Voraussetzung einer Genehmigung nach § 33 BauGB zu schaffen, muss zur Umsetzung der am 25.2.2019 zusätzlich aufgenommenen Planungsziele ein Abwägungsbeschluss des Gemeinderates erfolgen. Es ist beabsichtigt, einen entsprechenden Abwägungsbeschluss nach der Sommerpause herbeizuführen. Der Abschluss des Städtebaulichen Vertrags ist hierfür eine Voraussetzung. Falls sich im Rahmen der Abwägung herausstellt, dass Änderungen am Entwurf des Bebauungsplans erforderlich werden, müsste ggf. eine weitere Offenlage durchgeführt werden.

Die Emely GmbH hat mit Schreiben vom 3.5.2019 bestätigt, dass für das gesamte Vorhaben die Sozialwohnungsquote umgesetzt werden soll. Die Realisierung der Wohnflächen als sozialer Mietwohnraum soll für das gesamte Vorhaben **ausschließlich** im denkmalgeschützten Gebäude erfolgen.

Im Mai 2019 hat die Verwaltung den Entwurf zum Städtebaulichen Vertrag den beiden Eigentümerinnen zugesendet. Der Städtebauliche Vertrag beinhaltet neben den üblichen Regelungen zur Kostentragung u.a. vor allem die Verpflichtung zur Umsetzung der Sozialwohnungsquote. Die Eigentümerin der Flächen für die Neubauten hat am 24.6.2019 Änderungswünsche benannt:

- a) Zu § 1, Absatz 4 wünscht die Eigentümerin, dass dieser ersatzlos gestrichen wird, da bereits geschäftliche Beziehungen mit Fachplanungsbüros bestünden. Die Regelung betrifft die Beauftragung von Fachplanungsbüros, wenn der Bebauungsplan erneut offengelegt werden sollte. Bestehende vorhandene Ingenieurverträge der Eigentümerinnen bleiben davon unberührt. Sollten Fachplanungsbüros für die Erarbeitung einer 3. Offenlage beauftragt werden, dann würde dies in Abstimmung mit den Eigentümerinnen und der Stadt erfolgen. Der Absatz bleibt bestehen.
- b) Zu § 3 Absatz 2 wünscht die Eigentümerin, dass im Vertrag aufgenommen wird, dass der soziale Wohnraum, der für das gesamte Projekt geschaffen werden muss, ausschließlich auf dem Grundstück Flst. Nr. 22728 realisiert werden kann. Diesem Wunsch wurde entsprochen. Weiter wünscht der Eigentümer, dass die Frist von „innerhalb drei Jahren“ für die Schaffung von sozialem Wohnraum nach Erteilung der Baugenehmigung auf vier Jahre verlängert wird. Es handelt sich um einen Standard-Vertrag der Stadt Lahr. Aus Gründen der Gleichbehandlung bleibt die Frist von drei Jahren bestehen.
- c) Zu § 3 Absatz 3 wünscht die Eigentümerin eine Ausnahmeklausel „bei unerwarteten Bauverspätungen mit rechtzeitiger Begründung“. Da eine 30 monatige Frist zum Zurückverlangen der Vertragsstrafe bereits eingebunden ist, soll eine Aufnahme der Ausnahmeklausel nicht erfolgen. Sollte es zu Verzögerungen kommen, die die Eigentümerin nicht zu vertreten hat, dann wird sich die Stadt einer angemessenen Verlängerung nicht verschließen. Sie sieht aber keine Veranlassung, dies heute schon zuzusagen – auch aus Gründen der Gleichbehandlung.
- d) Zu § 3 Nr. 5, die Eigentümerin möchte, dass die Eintragung der persönlichen Dienstbarkeit zur Absicherung der Nutzung entsprechend den Förderbedingungen zur Mietraumförderung ausschließlich zulasten des Grundstücks Flst. Nr. 22728 erfolgt. Dem kann nicht entsprochen werden. Die Absicherung muss für alle betroffenen Grundstücke per Eintragung einer persönlichen Dienstbarkeit erfolgen. Gleiches gilt für § 3 Nr. 6, in dem geregelt wird, dass der Stadt nachzuweisen ist, dass die Dienstbarkeit ranggerecht eingetragen wurde.
- e) Zu § 4, die Eigentümerin wünscht die ersatzlose Streichung des Paragraphen, da sie davon ausgeht, dass es sich bei dem Passus um Rechte gegen die Veränderungssperre handelt. Dies ist nicht der Fall. Hier geht es um die Nebenbestimmungen nach dem Landesverwaltungsverfahrensgesetz. Die Nebenbestimmungen regeln und sichern die Verpflichtung der Bauherren/Eigentümer, dass z.B. die Sozialwohnungsquote uneingeschränkt akzeptiert wird. Der Passus ist notwendig zur Durchsetzung der Sozialwohnungsquote für das Projekt.

Die Verwaltung empfiehlt, dem Entwurf zum Städtebaulichen Vertrag zuzustimmen. Nach Abschluss des Städtebaulichen Vertrages und der darauf aufbauenden Wiederherstellung der materiellen Planreife durch einen Abwägungsbeschluss des Gemeinderates können für die Bauvorhaben (Neubauten und Bestandsgebäude) Ausnahmen von der Veränderungssperre erteilt werden, wenn die Neubebauung sowie die Umnutzung des denkmalgeschützten Gebäudes auf der Grundlage der dann hergestellten Planreife gemäß § 33 Baugesetzbuch (BauGB) genehmigt werden können. Eine Ausnahme von der Veränderungssperre für nur einzelne Bauanträge, die nach dem bestehenden Bebauungsplan genehmigungsfähig sein können, scheidet aus, da die Sozialwohnungsquote für alle Vorhaben gemeinsam in einem Gebäude umgesetzt werden soll.

Tilman Petters

Stefan Löhr

Hinweis:

Die Mitglieder des Gremiums werden gebeten, die Frage der Befangenheit zu den einzelnen Tagesordnungspunkten selbst zu prüfen und dem Vorsitzenden das Ergebnis mitzuteilen. Ein befangenes Mitglied hat sich **in der öffentlichen Sitzung in den Zuhörerbereich zu begeben** und **in der nicht-öffentlichen Sitzung den Beratungsraum zu verlassen**. Einzelheiten sind dem § 18 Abs. 1 – 5 Gemeindeordnung zu entnehmen.