



## Sitzungsvorlage 610/773/2024

Amt/Abteilung: Abteilung Stadtplanung und Stadtentwicklung Datum: 07.02.2024	Aktenzeichen: 61_21/610-St 5		
An:	Datum der Beratung	Zuständigkeit	Abstimmungsergeb.
Stadtvorstand	19.02.2024	Vorberatung N	
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen	27.02.2024	Vorberatung Ö	
Stadtrat	19.03.2024	Entscheidung Ö	

### Betreff:

**Anwendung der Richtlinie zur Festsetzung von gefördertem Mietwohnungsbau nach Landeswohnraumförderungsgesetz (Quotierungsrichtlinie) bei zwei privaten Bauvorhaben im Westen der Stadt Landau**

### Beschlussvorschlag:

Die Verpflichtung zur anteiligen Schaffung von sozial gefördertem Wohnraum gemäß der Quotierungsrichtlinie der Stadt Landau gilt für jedes von der Richtlinie erfasste Bauvorhaben individuell und kann nicht zwischen mehreren räumlich getrennten Bauvorhaben desselben Vorhabenträgers in Austausch gebracht werden.

### Begründung:

Ein Bauträger plant die bauliche Nachverdichtung des Grundstückes Spitalmühlweg 2 c. Es handelt sich hierbei um die Flurstücke 2737/19 und 2738/3 mit einer Gesamtgröße von 3.304 m<sup>2</sup> (Anlage 2). Das Areal soll mit zwei Mehrfamilienhäusern mit je 5 Wohneinheiten am Spitalmühlweg sowie zwei weiteren Mehrfamilienhäusern (je 3 Wohneinheiten) und einem Einfamilienhaus im rückwertigen Bereich bebaut werden. Mit Zufahrt von der Straße „Am Lohgraben“ ist ein weiteres Einfamilienhaus vorgesehen. Insgesamt sieht die Planung somit die Neuerrichtung von 18 Wohneinheiten vor. Dies entspricht einer Nettobaudichte von 54 WE/ha. Die Grundstücke sind aktuell mit einem eingeschossigen Einfamilienhaus sowie einigen Nebengebäuden bebaut, die restliche Fläche ist als Brachland einzustufen.

Der Bereich ist dem unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB zuzuordnen. Für die Realisierung des Vorhabens wird nach Ansicht der Verwaltung ein Planungserfordernis ausgelöst, wenngleich diese Innentwicklung grundsätzlich positiv bewertet werden kann. Auf die Aufstellung eines Bebauungsplans kann verzichtet werden, wenn wesentliche Planungsaspekte (z.B. Erschließung, Hochwasserschutz) hinreichend gelöst werden und sich der Vorhabenträger zur Einhaltung der Vorgaben aus der Quotierungsrichtlinie verpflichtet. Gemäß aktueller Richtlinie ist für das Vorhaben ein Anteil von 33 % geförderter Wohnraum nachzuweisen.

Der Bauherr hat für das beschriebene Vorhaben einen Antrag auf Abweichung von den Vorgaben der Quotierungsrichtlinie eingereicht (Anlage 3): er bittet um Prüfung, ob auf die Errichtung von geförderten Wohnungen an dieser Stelle verzichtet werden kann und dafür an anderer Stelle im Stadtgebiet, und zwar auf Grundstücken an der

Zweibrücker Straße (Anlagen 1 und 2) im selben Zeitraum geförderter Wohnraum errichtet wird. Als Grund für die vorgeschlagene „Paketlösung“ wird ausgeführt, dass am Spitalmühlweg eine Komplettvermarktung an einen Investor geplant ist, die nicht möglich sei, wenn in der Wohnanlage ein Teil der Wohnungen den Förderbedingungen der sozialen Wohnraumförderung unterliegt.

Die Quotierungsrichtlinie ermöglicht in begründeten Fällen Abweichungen von der Richtlinie, „wenn die Übernahme der sozialen Verantwortung zur Wohnraumversorgung durch die/den Planungsbegünstigten durch geeignete Ersatzmaßnahmen nachgewiesen wird und die Abweichung städtebaulich vertretbar ist. [...] Über Abweichungsanträge entscheidet der Stadtrat per Beschluss (vgl. Richtlinie, Kap. 5.2 und 5.3).

Aus Sicht der Verwaltung ergibt sich im vorliegenden Fall für eine Abweichung von der Quotierungsrichtlinie keine ausreichende städtebauliche Begründung. Die Erteilung einer Ausnahme würde dem übergeordneten Ziel einer sozial ausgewogenen und stabilen Bevölkerungsstruktur im Stadtgebiet entgegenstehen und dem wohnungspolitischen Anspruch, in allen Quartieren der Stadt nach Möglichkeit einen Wohnungsmix für unterschiedliche Bevölkerungsgruppen zu fördern, nicht gerecht. Im Wohnungsbau sollte eine Durchmischung hinsichtlich Preissegment und Bautypologie angestrebt werden, eine Konzentration einzelner Typologien in einem Quartier sollte insbesondere, wenn es sich um staatlich geförderte Wohnsegmente handelt – im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung vermieden werden. Auch dem Aspekt der erschwerten Vermarktung von gemischt genutzten Objekten kann in der momentanen Zeit, in der aufgrund der hohen Zinsen und der hohen Baukosten der frei finanzierte Wohnungsbau in vielen Städten vollständig zum Erliegen kommt, nicht gefolgt werden – im Gegenteil: die soziale Wohnraumförderung mit den niedrigen Zinsen und den erweiterten Tilgungszuschüssen ist immer häufiger der Schlüssel zur Finanzierung von Bauvorhaben, bei denen soziale Verantwortung und Wirtschaftlichkeit zu einem guten Ausgleich gebracht werden können.

**Nachhaltigkeitseinschätzung:**

Die Nachhaltigkeitseinschätzung ist in der Anlage beigefügt: Nein  
Begründung: Eine Nachhaltigkeitseinschätzung kann im Zuge des weiteren Verfahrens vorgelegt werden, sofern weitere Beschlüsse erforderlich sind.

**Anlagen:**

- Anlage 1: Übersichtsplan
- Anlage 2: Lagepläne
- Anlage 3:Antragsschreiben

**Beteiligtes Amt/Ämter:**

Schlusszeichnung:

