



Sitzungsvorlage
610/450/2017

Amt/Abteilung: Abteilung Stadtplanung und Stadtentwicklung Datum: 27.02.2017	Aktenzeichen: 61_32/610-St 12		
An:	Datum der Beratung	Zuständigkeit	Abstimmungsergeb.
Stadtvorstand	06.03.2017	Vorberatung N	
Bauausschuss	14.03.2017	Vorberatung Ö	
Hauptausschuss	21.03.2017	Vorberatung Ö	
Stadtrat	04.04.2017	Entscheidung Ö	

Betreff:

Bebauungsplan F 7 „Ehemaliger Möbelhof in der Helmbachstraße“, Aufstellungsbeschluss und Abweichung von der Quotierungsrichtlinie für anteiligen sozialen Wohnungsbau

Beschlussvorschlag:

1. Für das in der Anlage umgrenzte Gebiet der Gemarkung Landau wird der Bebauungsplan F 7 „Ehemaliger Möbelhof in der Helmbachstraße“ aufgestellt.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB auf der Grundlage der in dieser Begründung dargestellten Planungsziele vorzunehmen.
3. Der Abweichung von der Richtlinie zur Festsetzung von gefördertem Mietwohnungsbau nach Landeswohnraumförderungsgesetz (LWoFG) im Rahmen der Baulandbereitstellung in der Stadt Landau (Quotierungsrichtlinie) und der in der Begründung beschriebenen Ersatzmaßnahme zum Nachweis der sozialen Verantwortung wird zugestimmt.

Begründung:

Anlass:

Der ehemalige Möbelhof in der Helmbachstraße ist ein innerstädtisches Areal, das jahrzehntelang gewerblich genutzt wurde. Das Areal gliedert sich in großflächige Lagerhallen und Wohngebäude auf. In Laufe der letzten Jahre wurden immer wieder Gespräche zwischen der Stadtverwaltung und den Eigentümern geführt, die es zum Ziel hatten, eine mögliche Umnutzung für die Lagerhallen des Areals zu finden. So wurden beispielsweise die Ansiedlung eines Einkaufsmarktes zur Nahversorgung oder eine wohnbauliche Nutzung thematisiert.

Die Eigentümer beabsichtigen nun, einen Teil der Hallen abreißen zu lassen und wohnbaulich zu entwickeln. Für das südöstliche Areal wurde 2016 ein Bauantrag für ein Mehrfamilienhaus gestellt, der auch auf der Basis des § 34 BauGB genehmigt wurde.

Mitte 2015 wurde der Stadtverwaltung ein Bebauungsentwurf für das nordöstliche Areal vorgelegt. Die Entwicklung soll durch einen Vorhabenträger durchgeführt werden. Um die geplante wohnbauliche Entwicklung mit Doppel- und Reihenhäusern verwirklichen zu können, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans notwendig. Jedoch kam es durch Fehler bei der Realteilung des Grundstücks immer wieder zu Verzögerungen seitens der Eigentümer bzw. des Vorhabenträgers. Erst Ende 2016 war die Grundstückssituation geklärt. Der Verwaltung liegt nun ein Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplans vor. Das Vorhaben umfasst 20 Wohneinheiten (16 Wohneinheiten in Reihenhäusern, 4 in Doppelhaushälften.)

Abgrenzung und Beschreibung des Geltungsbereichs:

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Landau im Stadtgebiet „Horst“ und wird durch die bestehende Wohnbebauung im Norden, die Dresdener Straße im Osten, im Süden durch das zukünftig entstehende Mehrfamilienhaus und im Westen durch das noch bestehende Gewerbe bzw. die Helmbachstraße begrenzt. Der Geltungsbereich umfasst das Flurstück Nr. 4667/457 und hat eine Fläche von ca. 4.460m².

Planungsziele und Zweck der Aufstellung:

Das Areal befindet sich in einer klassischen Gemengelage. Die seinerzeitige Stadterweiterung ist um das bestehende Gewerbe gewachsen, sodass sich die großen Hallen des ehemaligen Möbelhofes inmitten von Wohnbebauung (Einzel- und Doppelhäuser), dem Danziger Platz mit unterschiedlicher Nutzung (öffentlicher Raum, Einzelhandel, etc.), Gewerbe und öffentlichen Einrichtungen befindet. Durch die enge Bebauung wird gerade im Bereich der Dresdener Straße ein beengtes Raumgefühl hervorgerufen. Ein Rückbau der Hallen im nordöstlichen Bereich und eine Umnutzung hin zur Wohnbebauung kann aus städtebaulicher Sicht nur befürwortet werden. Durch das bereits genehmigte Mehrfamilienhaus im Südosten und die Doppel- und Reihenhausbauung im Bereich des geplanten Bebauungsplans wird eine gemischte Baustruktur umgesetzt, die unterschiedliche Nutzergruppen anspricht. Die geplante Doppel- und Reihenhausbauung mit 2 Geschossen plus Dachgeschoss wird vor allem in Hinblick auf die angrenzende Wohnbebauung im Norden verträglicher als Geschosswohnungsbau eingeschätzt. Auch die GRZ von 0,34 stellt eine deutliche Verbesserung des bisher nahezu vollständig überbauten und versiegelten Grundstücks dar.

Bestehendes Planungsrecht und Planerfordernis:

Für das Areal existiert kein Bebauungsplan. Für die geplante kleinteilige Parzellierung des momentan komplett überbauten Areals ist eine neue Erschließung notwendig. Weiterhin wird die bestehende Nutzung (Gewerbe) hin zu einer wohnbaulichen Nutzung geändert. Aus diesen Gründen soll ein Bebauungsplan für das Areal aufgestellt werden. Der Flächennutzungsplan weist das Areal aktuell noch als „gewerbliche Baufläche“ aus. Nach Rechtskraft des Bebauungsplans F 7 ist der Flächennutzungsplan im Zuge der Berichtigung gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB anzupassen.

Planungsverfahren:

Der Bauungsplan kann nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Das Gebiet ist aktuell fast komplett überbaut bzw. versiegelt. Bei einer Wiedernutzbarmachung in Wohnbaufläche wird ein deutlich geringerer Teil überbaut werden, sodass eine Verbesserung der bestehenden Situation erreicht wird. Weiterhin befindet sich das Areal in einer städtebaulich integrierten Lage und ist der Innenentwicklung zuzuordnen. Von einer Umweltprüfung und der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange kann gemäß § 13a BauGB abgesehen werden. Jedoch empfiehlt die Verwaltung, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange durchzuführen, um eine bessere Akzeptanz der Planung zu erreichen.

Der Bebauungsplan wird aufgrund des Antrages des Vorhabenträgers aufgestellt. Im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages wird eine komplette Kostenübernahme der Erstellung des Bebauungsplans durch den Vorhabenträger festgesetzt. Da das zu überplanende Areal groß ist und kein klassisches Nachverdichtungsvorhaben bzw. einen Lückenschluss darstellt, wird kein vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 12 BauGB empfohlen.

Begründung der Abweichung von der Quotierungsrichtlinie und Ersatzmaßnahme Nachweis der sozialen Verantwortung:

Der Vorhabenträger beantragt zum Aufstellungsbeschluss eine Abweichung von der Richtlinie zur Festsetzung von gefördertem Mietwohnungsbau nach Landeswohnraumfördergesetz (LWoFG). Anstelle der geforderten 25% der Wohnfläche im geförderten Mietwohnungsbau nachzuweisen, möchte er seiner sozialen Verantwortung nachkommen, indem er die 25%-Quote im Bereich der Eigentumsbildung nachweist. 5 der insgesamt 20 Häuser sollen an Käufer veräußert werden, welche im Bereich der Einkommensgrenze nach § 13 Abs. 2 LWoFG bzw. bis maximal 60% über der Einkommensgrenze liegen. Diese Voraussetzungen entsprechen dem ISB Förderprogramm zur Bildung von selbstgenutzten Wohneigentum. Im Rahmen der Antragstellung wird von der Stadtverwaltung eine Förderbestätigung ausgestellt, dass das Jahresbruttoeinkommen des

Antragstellers den festgelegten Einkommensgrenzen entspricht. Eine solche Förderbestätigung könnte für mögliche Käufer der Häuser ausgestellt werden, um zu gewährleisten, dass die richtige Personengruppe das Eigentum erwirbt. Der Vorhabenträger würde darüber hinaus in die Kaufverträge eine Weiterverkaufsbeschränkung aufnehmen, um zu verhindern, dass die Häuser zu einem höheren Preis weiterveräußert werden.

Der Vorhabenträger wie auch die Eigentümer sind der Meinung, dass in diesem Fall ein begründeter Einzelfall vorliegt (siehe Anlage 3).

Die Richtlinie zur Festsetzung von gefördertem Mietwohnungsbau nach Landeswohnraumfördergesetz (LWoFG) im Rahmen der Baulandbereitstellung in der Stadt Landau (Quotierungsrichtlinie) beschreibt unter 5. *Ausnahmen und Abweichungen*, in welchen Fällen abgewichen werden kann. 5.1. *Ausnahmen* greift in diesem Fall nicht („*Von den Vorgaben der Quotierungsrichtlinie können solche Ausnahmen zugelassen werden, die hierin ausdrücklich vorgesehen sind.*“). Deshalb würde eine Abweichung vorliegen. Dazu ist in der Richtlinie folgendes formuliert: „*Von den Vorgaben der Quotierungsrichtlinie kann in begründeten Einzelfällen abgewichen werden, wenn die Übernahme der sozialen Verantwortung zur Wohnraumversorgung durch die/ den Planungsbegünstigte/n durch geeignete Ersatzmaßnahmen nachgewiesen wird und die Abweichung städtebaulich vertretbar ist.*“ Die vorgeschlagene Ersatzmaßnahme des Vorhabenträgers erscheint geeignet, die soziale Verantwortung im Bereich des selbstgenutzten Wohneigentums im Rahmen der Einkommensgrenze nachzuweisen. Städtebaulich vertretbar ist die Ersatzmaßnahme ebenso.

Im Falle des ehemaligen Möbelhofes kann deshalb argumentiert werden, dass ein begründeter Einzelfall vorliegt. Folgende Gründe sprechen hierfür:

- Der Vorhabenträger entwickelt Gebiete wohnbaulich, hält aber keine Gebäude im Bestand. Zum damaligen Planbeginn 2015 war diese Tatsache unproblematisch. Da jedoch die neue Quotierungsrichtlinie auf geförderten Mietwohnungsbau ausgerichtet ist, entspricht die Realisierung nicht dem Kerngeschäft des Vorhabenträgers.
- Das Segment der bezahlbaren Eigentümshäuser, vor allem im Reihen- und Doppelhausbereich ist laut dem Wohnraumversorgungskonzept auch ein Bereich, in dem in Landau Nachholbedarf besteht. Aus diesem Gesichtspunkt ist die Alternative dazu geeignet, im gleichen Maße wie in der Bereitstellung von Mietwohnungsbau, soziale Verantwortung zu zeigen.
- Das Projekt des ehemaligen Möbelhofes hat einen langen Werdegang; so wurden schon mehrere Gespräche mit den Eigentümern und dem Vorhabenträger geführt, bevor die Quotierungsrichtlinie erarbeitet wurde. Diesem Umstand sollte Rechnung getragen werden, da eine Entwicklung des Areals aus städtebaulichen Gründen zu befürworten ist.
- Die Doppel- und Reihenhäuser sind aus städtebaulichen Gesichtspunkten verträglicher als eine Bebauung des Areals mit mehreren Geschosswohnungsbauten, das gilt vor allem im Hinblick auf die im Norden angrenzende Wohnbebauung.

Aus den genannten Gründen empfiehlt die Verwaltung, dem Antrag auf Abweichung von der Quotierungsrichtlinie zuzustimmen und die geforderte 25% Quote stattdessen im Bereich der Wohneigentumsbildung im Rahmen der Einkommensgrenzen nach § 13 Abs. 2 LWoFG nachzuweisen.

Die Verpflichtungserklärung zur Quotierungsrichtlinie, welche zum Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans vom Vorhabenträger unterschrieben sein muss, wird aufgrund der Überschneidung der Gremienläufe (Beschluss der Quotierungsrichtlinie am 07.03.2017 im Stadtrat) zum Beschluss im Stadtrat am 04.04.2017 nachgereicht.

Anlagen:

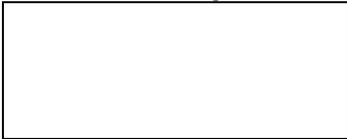
1. Geltungsbereich des Bebauungsplans F 7 „Ehemaliger Möbelhof in der Helmbachstraße“
2. Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplans

3. Begründung der Abweichung von der Quotierungsrichtlinie
4. Planentwurf
5. Ansichten
6. Verpflichtungserklärung (wird zur Sitzung des Stadtrats am 4.04.2017 nachgereicht)

Beteiligte Ämter:

Amt für Recht und öffentliche Ordnung
BGM

Schlusszeichnung:

An empty rectangular box with a black border, intended for a signature or stamp.