

Beratungsvorlage

Beratungsfolge:

Gemeinderat	17.05.2022	öffentlich	Beschlussfassung

TOP 4

Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Bremmengässle III"

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat stimmt dem Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Bremmengässle III" mit der G + L Wohnkonzepte GmbH laut Anlage zu.

Sachverhalt:

Die G + L Wohnkonzepte GmbH hat die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans für ihr Vorhaben zur Bebauung des Grundstücks Flst.Nr. 7156/1, Anne-Frank-Str. 13, bei der Stadt beantragt. Hierfür soll der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Bremmengässle III“ mit Vorhaben- und Erschließungsplan aufgestellt werden. Auf den nachfolgenden Tagesordnungspunkt wird verwiesen. Die Vorhabenträgerin plant dort den Bau von drei Wohngebäuden auf einer gemeinsamen Tiefgarage mit insgesamt 15 Wohneinheiten. Hierzu ist die Vereinbarung eines Durchführungsvertrags erforderlich, der vor Inkrafttreten des Bebauungsplans abgeschlossen werden soll.

Die Verwaltung begrüßt die Bebauung im Zuge der innerstädtischen Nachverdichtung angesichts des Wohnraummangels grundsätzlich. Es sollen dabei aber sowohl städtebauliche Aspekte, die über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan geregelt werden, als auch soziale Aspekte berücksichtigt werden.

Zu letzterem Punkt schlägt die Verwaltung vor, im Durchführungsvertrag Regelungen zu preisgünstigem Wohnraum zu vereinbaren. So soll die Vorhabenträgerin verpflichtet werden, drei Wohnungen mit insgesamt mindestens 190 m² Wohnfläche so zu planen und zu errichten, dass die wohnungsbezogenen Anforderungen an Größe und Aufteilung dem jeweils gültigen Landeswohnraumförderungsprogramm entsprechen und diese Wohnungen nicht zum Zwecke der Eigennutzung verkauft werden dürfen, sondern vom Eigentümer nur an Mieter mit einem Wohnberechtigungsschein vermietet werden dürfen. Die monatliche Miete bei Erstvermietung darf hierbei maximal 8,04 €/m² (Nettokaltmiete) zuzüglich Stellplatzmiete in Höhe von max. 60,- € je Tiefgaragen-Stellplatz betragen.

Spätere Änderungen der Miethöhe oder Anpassungen der Miethöhe bei Neuvermietung sind nur als Indexmiete zulässig; maximal darf die Nettokaltmiete aber um 5 % alle 2 Jahre, beginnend ab dem Erstbezug der jeweiligen Wohnung, erhöht werden.

Die drei preisgünstigen Wohnungen entsprechen 20 % der Anzahl der Wohnungen bei diesem Vorhaben. Beim letzten städtebaulichen Vertrag „Nördlich Lindenplatz“ wurden 30 % der Wohnfläche einer entsprechenden Sozialbindung unterworfen. Dazu ist jedoch anzumerken, dass das Vorhabengrundstück in der Anne-Frank-Straße im Gegensatz zum Bauvorhaben „Nördlich Lindenplatz“ nach dem geltenden Bebauungsplan („Bremmengässle I“) schon heute Wohnbauland ist, welches keiner Sozialbindung unterliegt. Bezogen auf die durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Bremmengässle III“ neu zugelassene Wohnfläche erfüllen die drei angegebenen Wohnungen das 30 %-Kriterium deutlich.

Mit dem vorliegenden Durchführungsvertrag sollen außerdem die Kostentragung hinsichtlich der Planung und Erschließung und weitere Verpflichtungen der Vorhabenträgerin geregelt werden.

Anlagen:

- Entwurf des Durchführungsvertrags zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Bremmengässle III"
- Lageplan/ Grundrisse mit den gebundenen Wohnungen
- Hinsichtlich der Anlagen 1 (Vorhaben- und Erschließungsplan) und 2 (Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Bremmengässle III“) zum Durchführungsvertrag wird auf den nachfolgenden Tagesordnungspunkt verwiesen

gez.
Christoph Zachow
Bürgermeister

gez.
Späth, Georg
Sachbearbeiter/in