



Kriterien zum geförderten Wohnungsbau bei der Aufstellung von Bebauungsplänen für Dritte

Gremium	Termin	Beratungsfolge	Status
Bau- und Sozialausschuss	20.10.2020	Vorberatung	öffentlich
Gemeinderat	22.10.2020	Entscheidung	öffentlich

Anlagen

Weitere beteiligte Ressorts

Sitzungsvorlage 2019/097

I. Beschlussvorschlag

Der Gemeinderat der Stadt Crailsheim beschließt, dass bei der Aufstellung von Bebauungsplänen mit Geschosswohnungsbau die in der Sitzungsvorlage bezeichneten Verpflichtungen hinsichtlich des geförderten Wohnraumes in einem städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Crailsheim und Dritten aufzunehmen sind. Über Ausnahmen entscheidet der Gemeinderat.

II. Sachverhalt und Begründung

Der Gemeinderat der Stadt Crailsheim hat in seiner Sitzung am 14.03.2019 Vergabekriterien beim Verkauf städtischer Mehrfamilienhausgrundstücke ab einer festgesetzten Mindestzahl von Wohneinheiten beschlossen (SiVo 2019/097). Inhalt dieses Beschlusses sind in erster Linie verpflichtende Voraussetzungen. Bewerber um solche städtischen Flächen müssen ein Mindestmaß an gefördertem Wohnraum schaffen, der in Anzahl, Bindungsdauer und Größe geregelt ist. Die eigentliche Verkaufsentscheidung trifft dann der Gemeinderat. Bewerber können über die Erfüllung zusätzlicher Kriterien Punkte erhalten, die für die Verkaufsentscheidung maßgeblich sind.

Die allgemeinen Vorschriften im Städtebaurecht eröffnen den Gemeinden im § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB, im Zuge der Bauleitplanung Maßnahmen im Rahmen dieses Gesetzes zu ergreifen, die darauf abzielen, die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung mit unterschiedlichen sozialen Voraussetzungen zu berücksichtigen. Im § 1 a Abs. 3 BauGB wird den Gemeinden die Möglichkeit eingeräumt, für mittels Bauleitplanung entwickelte Flächen entsprechende Ausgleichsflächen zu generieren, die im Einklang mit den Zielsetzungen dieses Gesetzes stehen. Das BauGB eröffnet den Gemeinden mit § 11 BauGB „städtebaulicher Vertrag“ das rechtliche Instrument, um Regelungen mit Dritten zu treffen, die diesen Ausgleich vertraglich festlegen. Gemäß der Gemeindeordnung BW müssen die jeweiligen Gemeinderäte diesen Verträgen zustimmen.

Diese Gesetzesregelung eröffnet der Stadt Crailsheim im Rahmen der gängigen Rechtsprechung die Möglichkeit, über die ohnehin gesetzlich vorgegebenen Ausgleichsflächen (Erschließung, Umwelt usw.) auch Ausgleichsflächen im Bereich des geförderten Wohnungsbaus zu verlangen. Wie dargelegt, erfolgt dies bei städtischen Liegenschaften seit 2019 auf Grundlage der beschlossenen Vergabekriterien. In der Praxis werden bereits seit dieser Zeit auch bei der Aufstellung von Bebauungsplänen



für Dritte, bei denen die Stadt Crailsheim keine Fiskalgrundstücke einbringt und entsprechender Geschosswohnungsbau vorliegt, solche städtebaulichen Verträge erarbeitet. Verfahren wird hier so, dass die beschlossenen Mindestkriterien aus der Sitzungsvorlage 2019/097 Gegenstand der vertraglichen Vereinbarung sind.

In Anbetracht der Ziele, die die Stadt Crailsheim hinsichtlich des „sozialen Wohnungsbau“ verfolgt, und auch unter dem Aspekt der Gleichbehandlung aller Investoren schlägt die Verwaltung in Anlehnung an die bereits beschlossenen Vergabekriterien vor, dass auch grundsätzlich bei der Aufstellung von Bebauungsplänen für Dritte, die Geschosswohnungsbau ermöglichen, folgende Vereinbarungen in einem städtebaulichen Vertrag festgelegt werden:

In jedem zu erstellenden Mehrfamilienhaus ab 7 Wohneinheiten (WE) ist eine Sozialmietwohnung mit mindestens 60 m² Wohnfläche und bei Mehrfamilienhäusern ab 12 WE sind zwei Sozialmietwohnungen mit jeweils mind. 60 m² Größe und mit einer Belegungsbindung von 15 Jahren zu errichten. Für jeweils 6 weitere WE ist je eine Sozialmietwohnung mit mind. 60 m² und einer Belegungsbindung von 15 Jahren zu erstellen.

III. Empfehlung und Ziel der Verwaltung

Die Stadt Crailsheim verfolgt mit der Erstellung städtebaulicher Verträge bei der Aufstellung von Bebauungsplänen mit Geschosswohnungsbau neben der Sicherung städtebaulicher Qualitäten im Wesentlichen das Ziel, benötigten und geförderten Mietwohnraum zu schaffen.