

### Anfrage 3

<b>Gremium</b>	<b>Termin</b>	<b>Status</b>
Stadtrat	09.03.2020	öffentlich

#### **Anfrage der Linksfraktion Ludwigshafen; Sozialquote in Neubaugebiet am Luitpoldhafen Süd**

Vorlage Nr.: 20201324

#### **Stellungnahme der Verwaltung**

##### **Stellungnahme des Bereichs Stadtplanung, 4-12:**

Bei dem Bebauungsplan Nr. 644 „Luitpoldhafen Süd“ handelt es sich um einen Angebots- und Steuerungsbebauungsplan, mit dem für den Geltungsbereich die städtebauliche Entwicklung auf der Parkinsel zu einem verträglichen Nebeneinander von Gewerbe und Wohnnutzung gesteuert werden soll.

Mit einem Bebauungsplan alleine, lässt sich eine Sozialquote (geförderter sozialer Wohnungsbau) nicht rechtsverbindlich fest- und durchsetzen, da das Baugesetzbuch hierfür keine Ermächtigung vorsieht. Ein Bebauungsplan setzt mit seinem städtebaulichen Konzept und seinen Festsetzungen die Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau.

Zur Durchsetzung einer Sozialquote (geförderter sozialer Wohnungsbau) sind die Instrumente eines städtebaulichen Vertrages, eines Durchführungsvertrages oder eines Grundstückskaufvertrages flankierend anzuwenden.

##### 1. Grundstückskaufvertrag

Immer wenn die Stadt als Eigentümerin ein für geförderten sozialen Wohnungsbau geeignetes Grundstück veräußert, und mit dem Käufer die Umsetzung einer Sozialquote (geförderter sozialer Wohnungsbau) zuvor einvernehmlich ausverhandelt hat, kann sie die Realisierung von gefördertem Wohnungsbau über den Grundstückskaufvertrag festschreiben.

Im Fall des Bebauungsplanes Nr. 644 „Luitpoldhafen Süd“ ist jedoch die Stadt nicht Grundstückseigentümerin.

##### 2. Durchführungsvertrag

Sobald ein Vorhabenträger der Stadt anbietet für ein Wohnungsbaugrundstück mittels eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Baurecht zu schaffen und das Vorhaben zu realisieren, kann die Stadt mit dem Vorhabenträger vor Einleitung eines entsprechenden Bebau-

ungsplanverfahrens, die Umsetzung einer Sozialquote (geförderter sozialer Wohnungsbau) einvernehmlich ausverhandeln und die Realisierung in einem Durchführungsvertrag fest-schreiben.

Im Fall des Bebauungsplanes Nr. 644 „Luitpoldhafen Süd“ gibt es allerdings keinen Vorhaben-träger, da die Grundstückseigentümerin (noch) kein Wohnungsbauprojekt zur Umsetzung anbietet.

### 3. Städtebaulicher Vertrag

Wenn ein Investor für sein Wohnungsbauprojekt zur Schaffung von Baurecht, die Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplanes benötigt, kann die Stadt mit dem Investor vor Einlei-tung eines entsprechenden Bebauungsplanverfahrens, die Umsetzung einer Sozialquote (geförderter sozialer Wohnungsbau) einvernehmlich ausverhandeln und die Realisierung in einem städtebaulichen Vertrag fest-schreiben.

Im Fall des Bebauungsplanes Nr. 644 „Luitpoldhafen Süd“ gibt es allerdings keinen Investor, da die Grundstückseigentümerin (noch) kein Wohnungsbauprojekt zur Umsetzung anstrebt.

Die Anwendung vorbeschriebenen flankierenden Instrumente und die zu realisierende So-zialquote (geförderter sozialer Wohnungsbau) sollte grundsätzlich immer vor der Einleitung von Verkaufs- und Planungsverfahren einvernehmlich ausverhandelt werden. Im Fall Bebau-ungsplan Nr. 644 „Luitpoldhafen Süd“, der seit dem Jahr 2014 als Angebots- und Steue-rungsbebauungsplan aufgestellt wurde, ist aufgrund der beschriebenen Rahmenbedingun-gen der Einsatz der flankierenden Sicherungsinstrumente Grundstückskaufvertrag, Durch-führungsvertrag und städtebaulicher Vertrag nicht möglich. Ziel der Stadt ist es aber weiter-hin, auf der Parkinsel aktiv Einfluss auf die Realisierung des urbanen Gebietes nehmen zu können. Außerdem hat z.B. die GAG im Jahr 2018 ein klassisches Erwerbsangebot und al-ternativ ein Angebot zur Bestellung von Erbbaurechten unterbreitet.

#### **Stellungnahme des Bereichs 1-16:**

Der Bebauungsplan Nr. 644 geht zudem zurück auf einen im Jahr 2010 vom Stadtrat be-schlossenen Rahmenplan für die Parkinsel, der als Ziel die Schaffung einer hochwertigen Ein- und Zweifamilienhausbebauung in offener Bauweise formuliert. Der Bebauungsplan Nr. 644 selbst ist seit dem Aufstellungsbeschluss aus dem Jahr 2014 im Verfahren.

Daher kann der gerade jüngst im September 2019 beschlossene flexible Förderanteil von geförderten Wohnraum bei diesem Planvorhaben nicht angewendet werden, da der Bebau-ungsplan Nr. 644 bereits viel zu lang im Verfahren ist und von Beginn an eine andere Ziel-richtung beschlossen war.