

08.09.2016

Herrn Oberbürgermeister
Uwe Richrath
Friedrich-Ebert-Platz 1

51373 Leverkusen

Bürgerantrag

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister Richrath,
bitte setzen Sie den nachfolgenden Bürgerantrag auf die Tagesordnung der Sitzung der Bezirksvertretung II am 13.09.2016 und der Ratssitzung am 26.09.2016. Für die Sitzung der Bezirksvertretung II beantrage ich Rederecht:

Änderung VV 2016/2019

Die Verwaltung wird beauftragt, den Bereich „Zur Alten Fabrik/Stauffenbergstraße“ zu Flächen zu entwickeln, auf denen im Sinne von § 9 (1) Nr. 7 BauGB nur Wohngebäude errichtet werden dürfen, die mit Mitteln des sozialen Wohnungsbaus gefördert werden könnten. Der beabsichtigte Ablauf des hierzu erforderlichen Bauleitplanverfahrens soll von der Verwaltung dargestellt werden.

Begründung:

Das in der VV 2016/ 2019 aufgeführte Ziel der Schaffung preiswerten Wohnraums ist im Gegensatz zur Formulierung des § 9 (1) Nr. 7 BauGB ein ergebnisoffener Begriff. Wenn das Ziel nicht ein Bebauungsplan mit Festsetzungen entsprechend § 9 (1) Nr. 7 BauGB ist, so kann der Investor von einer Erhöhung des Bodenwerts seines Grundstücks (Wohnbau- statt Gewerbefläche) profitieren, ohne die Nachteile der Förderfähigkeit mit Mitteln des sozialen Wohnungsbaus (20-jährige Bindungsfrist/ festgesetzte Mietobergrenze) in Kauf nehmen zu müssen.

Wenn in VV 2016/2019 davon die Rede ist, mit dem Eigentümer preiswerten Wohnraum zu entwickeln, so klingt dies zunächst nach einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme gemäß § 165 ff. Baugesetzbuch aufgrund des angegebenen, erheblichen Bedarfs an preiswertem Wohnraum in Leverkusen. Bei einem solchen Verfahren würde der Investor nicht von der Erhöhung des Bodenwertes profitieren. Für diesen Fall wäre aber u.a. eine Entwicklungssatzung erforderlich.

Eine andere Möglichkeit des Ausgleichs zwischen öffentlichem und Investoreninteresse wäre ein entsprechender Städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB in Verbindung mit einem Bauleitplanverfahren. Aber auch hierauf finden sich in der VV 2016/2019 keine Hinweise.

Bevor die Verwaltung endgültig freie Hand zur Einleitung eines Bauleitplanverfahrens bekommt, sollte sie zunächst einmal den vorgesehenen Ablauf darstellen und dabei darlegen,

wie eine unangemessene Begünstigung des Investors vermieden werden soll.

Mit dem aktuell aufgestellten Bebauungsplan Nr. 217/I "Hitdorf-Ost/nördlich Flurstraße" wird bereits vorgelebt, wie auf eine eindeutige Sozialbindung neu geschaffenen Geschößwohnungsbau-Bestandes unter Verzicht auf Festsetzungen nach § 9 (1) Nr. 7 BauGB zugunsten des Projektbetreibers vermieden wird.

Die Lektüre einer aktuellen Ausarbeitung des Bayrischen Städtetages mit dem Titel „Grundbegriffe des sozialen Wohnungsbaus“ ist empfehlenswert, siehe:

<http://www.staedtetage.de/wordpress/wp-content/uploads/2014/04/Grundbegriffe-des-sozialen-Wohnungsbaus-2014.pdf>