



Bauträger | Baufinanzierung
Baubetreuung | Immobilien

Stadt Leverkusen

E-Mail

Herrn Uwe Richrath
- Oberbürgermeister -

22. Sept. 2016 P/le



Bebauungsplan Nr. 217/I „Hltdorf.Ost/nördlich Flurstraße

Sehr geehrter Herr Richrath,

wie bereits telefonisch besprochen, wurde im Bezirk I eine Nutzungsbeschränkung beschlossen, die unserer Meinung nach nicht eindeutig ist. Auch muss die Gesamtwirtschaftlichkeit eines Bauvorhabens gewährleistet sein. Aus diesem Grunde haben wir für die Nutzungsbeschränkung im beiliegenden Aktenvermerk einen überarbeiteten Formulierungsvorschlag erarbeitet mit der Bitte um Prüfung und Vorlage an den Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Planen mit der weiteren Bitte, in der nächsten Ausschusssitzung einen entsprechenden Beschluss zu fassen.

Unser Vorschlag, 40% des geplanten Geschosswohnungsbaues als öffentlich geförderten Mietwohnungsbau zu erstellen und die restlichen 60% als barrierefreie Wohnungen, liegt über der üblichen Forderung von 25% oder 30% öffentl. Wohnungsbau, z. B. bei städtischen Grundstücken. Wir bitten daher um Ihre Zustimmung.

Mit freundlichen Grüßen
Gernot Paeschke

Anlage

Bebauungsplan Nr. 217/I „Hitdorf-Ost/nördlich Flurstraße“

- Aufstellungsbeschluss
- Beschluss über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Durch den Bürger- und Umweltausschuss, den Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Planen sowie die Bezirksvertretung für den Stadtbezirk I wurde entsprechend der Vorlage Nr. 2016/1160 der Stadt Leverkusen der Aufstellungsbeschluss sowie der Beschluss über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gefasst, jedoch mit der Ergänzung, dass im weiteren Verfahren/der frühzeitigen Bürgerbeteiligung anstelle zwei, nunmehr drei Planvarianten vorgelegt werden, und zwar die Planvariante 1, Planvariante 2 sowie Planvariante 2/Alternative 2.

In der Bezirksvertretung für den Stadtbezirk 1 wurde am 12.09.2016 ferner beschlossen, dass bezüglich der baulichen Nutzung im Bebauungsplan bzw. Städtebaulichen Vertrag eine Festlegung erfolgt, und zwar dahingehend, dass für den Geschosswohnungsbau bei allen drei Varianten festgelegt wird:

- 40% der Geschosswohnungen sollen öffentlich gefördert bzw. als sozialer Mietwohnungsbau errichtet werden.
- Weitere 40% des Geschosswohnungsbau sollten für besondere Personengruppen oder barrierefreies Wohnen festgeschrieben werden.

Ein genauer Wortlaut der Nutzungsbeschränkungen wurde in der Bezirksvertretung nicht festgelegt, vielmehr wurde von dem Bezirksvertreter, Herrn Eckloff, ein Textvorschlag Herrn Molitor von der Stadt Leverkusen ausgehändigt mit der Bitte, einen entsprechenden Beschluss zu formulieren mit den Worten, er vertraue auf seinen Formulierungsvorschlag. Der genaue Wortlaut der Nutzungsbeschränkung liegt uns bisher nicht vor.

Die im Stadtbezirk I geforderten Nutzungsbeschränkungen für den Geschosswohnungsbau müssen durch den Stadtentwicklungs-, Bau- und Planungsausschuss ebenfalls beschlossen werden. Dies soll am 04. Oktober 2016 erfolgen.

Die dem Bezirk I vorgetragene Formulierung ist nicht eindeutig und es besteht die Gefahr, dass bei der weiteren Bearbeitung Irritationen oder Probleme auftreten. Ferner muss die Gesamtwirtschaftlichkeit eines Bauvorhabens gewährleistet bleiben. Wir möchten Sie daher bitten, dem Stadtentwicklungs-, Bau- und Planungsausschuss die nachstehend von uns vorformulierte Nutzungsbeschränkung vorzulegen, und zwar bezogen auf alle drei Planvarianten.

- Von dem Geschosswohnungsbau sind zwingend 40% für den „geförderten Wohnungsbau“ nach den Wohnraumförderungsbestimmungen (WFB) des Ministeriums für Bauen und Verkehr vorzusehen, und zwar für den Mietwohnungsbau. Ergänzend hierzu könnte noch vereinbart werden:

Von den vorgenannten 40% sind 20% bis 40% für Kleinwohnungen für 1- bis 2-Personenhaushalte vorzusehen.

- Die verbleibenden 60% des Geschosswohnungsbaus müssen als barrierefreie Wohnungen erstellt werden, und zwar als Miet- oder Eigentumswohnungen.

Die vorgenannten Festlegungen würden wir in einem Städtebaulichen Vertrag festschreiben bzw. vereinbaren.

Die von uns vorformulierte Nutzungsbeschränkung zum öffentlich geförderten Wohnungsbau und den barrierefreien Wohnungen ist wirtschaftlich vertretbar und liegt über den sonst üblichen Forderungen bei vergleichbaren Wohnbau-/Grundstücksentwicklungen.

Langenfeld, den 22. September 2016
P/le

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized 'C' followed by a smaller, more complex scribble.