LUDWIGSBURG

BESCHLUSSVORLAGE

Federführung:
FB Liegenschaften
FB Stadtplanung und Vermessung
Geschäftsstelle Gemeinderat
Referat Nachhaltige Stadtentwicklung

VORL.NR. 544/13

Sachbearbeitung:
Datum:
02.12.2013

Beratungsfolge	Sitzungsdatum	Sitzungsart
Gemeinderat	12.12.2013	ÖFFENTLICH

Betreff: Fortsetzung der Wohnbaulandentwicklung
- Abweichender Empfehlungsbeschluss zu Vorl.Nr. 531/13

Bezug SEK: Masterplan 1 - Attraktives Wohnen

Bezug: Vorl.Nr. 531/13

Abweichender Empfehlungsbeschluss:

1. Die Entwicklung neuer Wohnbaugebiete *mit Flächen über 3000 m²* erfolgt künftig nur noch, wenn sämtliche betreffenden Grundstücke im Eigentum der Stadt stehen.

   Sofern eine Einigung mit den Grundstückseigentümern auf einem vertretbaren Preisniveau *und innerhalb einer angemessenen Frist* nicht zustande kommt, wird von einer planerischen Entwicklung der entsprechenden Flächen Abstand genommen.

2. Für die Gebietsentwicklung gelten folgende wesentlichen Verfahrenskriterien:

   a) Im Vorfeld beabsichtigter Gebietsentwicklungen führt die Stadtverwaltung mit allen Grundstückseigentümern Grunderwerbsverhandlungen.

   b) Die Grundstücksverkäufer erhalten ein Ankaufsrecht für Bauland ausschließlich für den Eigenbedarf unter Berücksichtigung der Größe der abgetretenen Grundstücke und des Flächenabzugs für öffentliche Verkehrs-, Grün und ggf. Ausgleichsflächen sowie für öffentliche Infrastruktureinrichtungen; beim Eigenbedarf werden nahe Familienangehörige berücksichtigt.

      Die Veräußerung von Baugrundstücken an Alteigentümer erfolgt zum Wert von erschließungsbeitragsfreiem Bauland; sämtliche Erschließungsbeiträge sollen im Kaufpreis enthalten sein.

   c) Die Stadt behält sich für den Fall einer unüberbauten Weiterveräußerung ein Wiederkaufrecht an allen Grundstücken vor, ausgenommen beim Verkauf von Bauland an Alteigentümer gem. lit. b).

3. Außerhalb der vom Gemeinderat beschlossenen bzw. beabsichtigten Potentialflächen (Anlage 1) kann unter den Voraussetzungen des § 12 BauGB (Kostentragung und Durchführungsverpflichtung) im Ausnahmefall eine Baulandentwicklung von Grundstückseigentümern auf der Grundlage eines städtebaulichen Vertrages mit vorhabenbezogenem Bebauungsplan initiiert werden,

   a) wenn die Einhaltung der Vorschriften des Baugesetzbuches sichergestellt ist,
   b) wenn die städtebauliche und architektonische Qualität sichergestellt ist,
   c) wenn über die für die Stadt kostenneutrale Finanzierung der inneren Infrastruktur hinaus eine angemessene Kostenbeteiligung an der Infrastruktur außerhalb des Plangebiets (Bildungseinrichtungen u.a.) sichergestellt ist,
   d) *wenn von den Gesamtflächen für den Geschosswohnungsbau 10 % bis 20 % der Flächenanteile für preiswerten Mietwohnraum (z.B. Fair Wohnen und Mietwohnungen nach dem Landeswohnraumfördergesetz) an Wohnungsbauunternehmen, Bauträger oder sonstige Bauherren zur Verfügung gestellt werden.*
   e) wenn die Baulandentwicklung einer nachhaltigen Stadtentwicklung dienlich ist.

4. Der Fachbereich Stadtplanung und Vermessung wird beauftragt, bei den Grundstückseigentümern von Baulückengrundstücken mögliche Verwertungsabsichten (Bebauungs- oder Verkaufsbereitschaft) abzufragen, *mit dem Ziel bei möglichst vielen Eigentümern dafür zu werben, diese Grundstücke für eine zügige Bebauung zur Verfügung zu stellen.*

5. Die Verwaltung wird beauftragt, für die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum Kriterien für die Grundstücksvergaben durch den Gemeinderat zu erarbeiten. Die Konzeption soll Aussagen zur Grundstücksvergabe, zur Mietpreishöhe, Mietpreisbindung und zur rechtlichen Absicherung treffen.

   Für preiswerten Mietwohnraum (z.B. Fair Wohnen und Mietwohnungen nach dem Landeswohnraumfördergesetz) werden bei allen künftigen Baugebietsflächen *mind. 10 bis max. 20 %* der *Gesamt*flächen für den Geschosswohnungsbau an *Wohnungsbauunternehmen,* Bauträger *oder sonstige Bauherren* vermarktet.

6. *Bei jeder künftigen Entwicklung von Wohnbaugebieten werden Flächen für die Bebauung durch Baugruppen reserviert und angeboten.*

Beratungsergebnis:

Im Rahmen der Aussprache legen die Fraktionen ihre Positionen und Änderungsvorschläge zu den Beschlussvorschlägen der Vorl.Nr. 531/13 dar. Nachfolgend lässt OBM Spec in der Reihenfolge der Wortbeiträge über die eingebrachten Änderungsanträge abstimmen.

<u>Änderung der Formulierung der Ziffer 1 der Vorl.Nr. 531/13</u>

Aus der Mitte des Gremiums wir die Anpassung der Formulierung des Satzes 1 der Ziffer 1 gewünscht. OBM Spec verliest hierzu nachfolgenden Formulierungsvorschlag, welchen er zur Abstimmung stellt.

Ziffer 1, S. 1: Die Entwicklung neuer Wohnbaugebiete *mit Flächen über 3000 m²* erfolgt künftig nur noch, wenn sämtliche betreffenden Grundstücke im Eigentum der Stadt stehen.

Die Abstimmung erfolgt offen.

Der Beschluss wird mit 13 Ja-Stimmen, 0 Nein-Stimmen und 2 Enthaltungen einstimmig angenommen.

Die Beschlussfassung erfolgt als Empfehlung an den Gemeinderat.

Nicht anwesend: Stadtrat Kemmerle

Stadträtin **Kreiser** beantragt für die CDU-Fraktion die Ergänzung des Satzes 2 der Ziffer 1 um eine Angabe zum Zeitraum, der für die Einigung zwischen Stadtverwaltung und Grundstückseigentümern angesetzt werden solle.

OBM **Spec** verliest den entsprechenden Formulierungsvorschlag und stellt diesen zur Abstimmung.

Ziffer 1, S. 2: Sofern eine Einigung mit den Grundstückseigentümern auf einem vertretbaren Preisniveau ***und innerhalb einer angemessenen Frist*** nicht zustande kommt, wird von einer planerischen Entwicklung der entsprechenden Flächen Abstand genommen.

Die Abstimmung erfolgt offen.

Der Beschluss wird mit 14 Ja-Stimmen, 1 Nein-Stimme und 0 Enthaltungen mehrheitlich angenommen.

Die Beschlussfassung erfolgt als Empfehlung an den Gemeinderat.

Nicht anwesend: Stadtrat Kemmerle

<u>Antrag der CDU-Fraktion zur Ergänzung einer Ziffer 6 der Vorl.Nr. 531/13</u>

Stadträtin **Kreiser** beantragt im Namen der CDU-Fraktion die Ergänzung einer zusätzlichen Ziffer 6, mit der die Vorl.Nrn. 118/07, 248/07, 221/13 ohne Ziffer 2 sowie Vorl.Nr. 414/13 außer Kraft gesetzt würden.

Aus der Mitte des Gremiums wird der Antrag kritisch gesehen, da momentan der inhaltliche Überblick zu den außer Kraft zu setzenden Regelungen fehle. Grundsätzlich werde das Bestreben nach einer einfacheren Handhabbarkeit jedoch unterstützt.

Der Vorschlag von OBM **Spec**, die betreffenden Vorlagen als Anlage dem Gemeinderat zur Verfügung zu stellen und diesen Punkt zunächst in den Fraktionen zu erörtern, stößt auf allgemeine Zustimmung.

<u>Antrag der FW-Fraktion zur Neufassung der Ziffer 2, lit. b) der Vorl.Nr. 531/13</u>

Stadträtin **Schneller** beantragt im Namen der FW-Fraktion die nachfolgende Neufassung der Ziffer 2, lit. b) der Vorl.Nr. 531/13.

Die Grundstücksverkäufer erhalten einen ***Anspruch auf Zuteilung*** von Bauland ausschließlich für den Eigenbedarf, ***welcher auch die Vermietung des Gebäudes über eine Frist von 10 Jahren hinaus umfasst***, unter Berücksichtigung der Größe der abgetretenen Grundstücke und des Flächenabzugs für öffentliche Verkehrs-, Grün- und ggf. Ausgleichsflächen sowie für öffentliche Infrastruktureinrichtungen; beim Eigenbedarf werden nahe Familienangehörige berücksichtigt.

Die Zuteilung bzw. Veräußerung an Alteigentümer erfolgt zum Wert von erschließungsbeitragsfreiem Bauland; sämtliche Erschließungsbeiträge sollen im Kaufpreis enthalten sein.

OBM Spec stellt die beantragte Neufassung zur Abstimmung.

Die Abstimmung erfolgt offen.

Der Beschluss wird mit 1 Ja-Stimme, 9 Nein-Stimmen und 6 Enthaltungen mehrheitlich abgelehnt.

Die Beschlussfassung erfolgt als Empfehlung an den Gemeinderat.

Antrag der FDP-Fraktion und der FW-Fraktion zur Erweiterung des Eigenbedarfsbegriffs

Stadtrat Dr. Heer beantragt im Namen der FDP-Fraktion die Öffnung des Eigenbedarfsbegriffs hinsichtlich einer Möglichkeit zur Vermietung über eine Frist von 10 Jahren hinaus. Stadträtin Schneller beantragt für die FW-Fraktion, den Eigenbedarfsbegriff hinsichtlich der Verwendung zum Zwecke Altersvorsorge zu öffnen.

Nachfolgend stellt OBM Spec die Anträge zur Abstimmung.

Die Abstimmung erfolgt offen.

Der Beschluss wird mit 3 Ja-Stimmen, 11 Nein-Stimmen und 2 Enthaltungen mehrheitlich abgelehnt.

Die Beschlussfassung erfolgt als Empfehlung an den Gemeinderat.

Abstimmung der alternativen Flächenzielvorgaben unter Ziffer 5 der Vorl.Nr. 531/13

Die Anregung der CDU-Fraktion zur Erweiterung des letzten Satzes der Ziffer 5 wird von OBM Spec wie folgt formuliert und alsdann zur Abstimmung gestellt.

Ziffer 5, letzter Satz: … der *Gesamt*flächen für den Geschosswohnungsbau an *Wohnungsbauunternehmen,* Bauträger *oder sonstige Bauherren* vermarktet.

Das Gremium zeigt sich einmütig mit dem Vorschlag einverstanden.

Nachfolgend lässt Herr OBM Spec einzeln über die Alternativen der Flächenzielvorgaben abstimmen.

Abstimmung des lit. d) mind. 30 %

Die Abstimmung erfolgt offen.

Der Beschluss wird mit 7 Ja-Stimmen, 9 Nein-Stimmen und 0 Enthaltungen mehrheitlich abgelehnt.

Die Beschlussfassung erfolgt als Empfehlung an den Gemeinderat.

Abstimmung des in der Beratung modifizierten lit. c) mind. 20 %, *(max. 30 % ist zu streichen)*

Die Abstimmung erfolgt offen.

Der Beschluss wird mit 8 Ja-Stimmen, 8 Nein-Stimmen und 0 Enthaltungen abgelehnt.

Die Beschlussfassung erfolgt als Empfehlung an den Gemeinderat.

Abstimmung des lit. b) mind. 10 bis max. 20 %

Die Abstimmung erfolgt offen.

Der Beschluss wird mit 10 Ja-Stimmen, 4 Nein-Stimmen und 2 Enthaltungen mehrheitlich angenommen.

Die Beschlussfassung erfolgt als Empfehlung an den Gemeinderat.

Antrag der FW-Fraktion zur Ergänzung der Ziffer 2 der Vorl.Nr. 531/13

Stadträtin Schneller teilt mit, dass sie ihren in die Sitzung eingebrachten Antrag zurück ziehe. Sie beziehe sich nunmehr auf den Antrag ihrer Fraktion vom 14.11.2013 mit der Vorl.Nr. 500/13 und die darin aufgeführte Ziffer 2 und beantragt, unterhalb der der Ziffer 2 der Vorl.Nr. 531/13 die nachstehende Formulierung einzufügen.

Ausnahmen davon sind, dass Bauflächen auch von Privatpersonen und Wohnungsbaufirmen auch gemeinsam mit der Stadt entwickelt werden können, wenn die Bebauung durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan bestimmt oder innerhalb von 6 Monaten gemeinderätlichen Gremien ein konsensfähiger Vorschlag unterbreitet wird.

OBM Spec stellt die Erweiterung der Ausnahmen zur Abstimmung.

Die Abstimmung erfolgt offen.

Der Beschluss wird mit 4 Ja-Stimmen, 10 Nein-Stimmen und 2 Enthaltungen mehrheitlich abgelehnt.

Die Beschlussfassung erfolgt als Empfehlung an den Gemeinderat.

Antrag der FW-Fraktion zur Änderung der Ziffer 3 der Vorl.Nr. 531/13

Stadträtin Schneller beantragt im Namen ihrer Fraktion, den Wortlaut der Ziffer 3 der Vorl.Nr. 531/13 durch den Wortlaut der Vorl.Nr. 248/07 wie folgt zu ersetzen:

Die neue Strategie für die Ausweisung von Wohnbaugebieten wird auf alle Flächen angewandt, die

- *erstmalig für eine Wohnnutzung entwickelt werden, es sei denn, die Bebauung wird durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan bestimmt und*
- *größer als 3.000 m² sind.*

OBM Spec stellt den Antrag zur Abstimmung.

Die Abstimmung erfolgt offen.

Der Beschluss wird mit 1 Ja-Stimme, 11 Nein-Stimmen und 4 Enthaltungen mehrheitlich abgelehnt.

Die Beschlussfassung erfolgt als Empfehlung an den Gemeinderat.

Antrag der FW-Fraktion zur Änderung der Ziffer 3., lit. d) der Vorl.Nr. 531/13

Zur diesbezüglichen Anregung von Stadtrat **Weiss** stellt OBM **Spec** den folgenden Formulierungsvorschlag zur Änderung der Ziffer 3, lit. d) zur Abstimmung.

Wenn von den Gesamtflächen für den Geschosswohnungsbau 10 % bis 20 % der Flächenanteile für preiswerten Mietwohnraum (z.B. Fair Wohnen und Mietwohnungen nach dem Landeswohnraumfördergesetz) an Wohnungsbauunternehmen, Bauträger oder sonstige Bauherren zur Verfügung gestellt werden.

Die Abstimmung erfolgt offen.

Der Beschluss wird mit 13 Ja-Stimmen, 2 Nein-Stimmen und 1 Enthaltung mehrheitlich angenommen.

Die Beschlussfassung erfolgt als Empfehlung an den Gemeinderat.

Antrag der Grünen-Fraktion zur Ergänzung der Ziffer 3 der Vorl.Nr. 531/13

Stadtrat **Dr. Vierling** nimmt Bezug auf den Antrag der Grünen-Fraktion mit der Vorl.Nr. 543/13, welcher vorab im Gremium verteilt wurde. Hierzu beantragt er die Ergänzung der Ziffer 3 mit einem zusätzlichen Buchstaben e) und dem im Antrag aufgeführten Inhalt.

OBM **Spec** verliest den nachfolgenden Inhalt der beatragten Ergänzung und stellt diesen zur Abstimmung.

Ziffer 3, lit. e): wenn die Baulandentwicklung einer nachhaltigen Stadtentwicklung dienlich ist.

Die Abstimmung erfolgt offen.

Der Beschluss wird mit 14 Ja-Stimmen, 1 Nein-Stimme und 1 Enthaltung mehrheitlich angenommen.

Die Beschlussfassung erfolgt als Empfehlung an den Gemeinderat.

Antrag der Grünen-Fraktion zur Ergänzung der Ziffer 4 der Vorl.Nr. 531/13

Stadtrat **Dr. Vierling** bezieht sich auf den Antrag der Grünen-Faktion Vorl.Nr. 543/13, welcher vorab im Gremium verteilt wurde, und beantragt die dort unter Punkt 2 aufgeführte Ergänzung der Ziffer 4 der Vorl.Nr. 531/13 hinsichtlich der Zielstellung des Baulückenmanagements.

Im Rahmen der Diskussion erfolgt eine Modifizierung dieses Vorschlags.

OBM **Spec** verliest den nachfolgenden, im Zuge der Diskussion abgewandelten, Formulierungsvorschlag und stellt diesen zur Abstimmung.

4. Der Fachbereich Stadtplanung und Vermessung wird beauftragt, bei den Grundstückseigentümern von Baulückengrundstücken mögliche Verwertungsabsichten (Bebauungs- oder Verkaufsbereitschaft) abzufragen, *mit dem Ziel bei möglichst vielen Eigentümern dafür zu werben, diese Grundstücke für eine zügige Bebauung zur Verfügung zu stellen.*

Die Abstimmung erfolgt offen.

Der Beschluss wird mit 11 Ja-Stimmen, 1 Nein-Stimme und 4 Enthaltungen mehrheitlich angenommen.

Die Beschlussfassung erfolgt als Empfehlung an den Gemeinderat.

Antrag der Grünen-Fraktion zum Anfügen eines neuen Punktes 6 der Vorl.Nr. 531/13

Stadtrat Dr. Vierling bezieht sich auf den Antrag der Grünen-Faktion Vorl.Nr. 543/13, welcher vorab im Gremium verteilt wurde, und beantragt den dort unter Punkt 3 aufgeführten Einschub einer neuen Ziffer 6 in die Vorl.Nr. 531/13.

OBM Spec verliest den nachfolgenden Ergänzungsvorschlag hinsichtlich einer neuen Ziffer 6 und stellt diesen zur Abstimmung.

Ziffer 6: Bei jeder künftigen Entwicklung von Wohnbaugebieten werden Flächen für die Bebauung durch Baugruppen reserviert und angeboten.

Die Abstimmung erfolgt offen.

Der Beschluss wird mit 9 Ja-Stimmen, 7 Nein-Stimmen und 0 Enthaltungen mehrheitlich angenommen.

Die Beschlussfassung erfolgt als Empfehlung an den Gemeinderat.

Abstimmung zur Beibehaltung der verbleibenden Ziffern der Vorl.Nr. 531/13

Abschließend stellt OBM Spec die weiteren, noch offenen Beschlussvorschläge der Vorl.Nr. 531/13 soweit nicht konkrete Einzelbeschlüsse dazu gefasst worden sind zur Abstimmung.

Die Abstimmung erfolgt offen.

Der Beschluss wird mit 15 Ja-Stimmen, 0 Nein-Stimmen und 1 Enthaltung mehrheitlich angenommen.

Die Beschlussfassung erfolgt als Empfehlung an den Gemeinderat

Verteiler: DI, DII, DIII, Büro OBM, RO5, FB 20, FB 48, FB 67, SWLB, GS GR