

Dringlichkeitsantrag zum Bauvorhaben „Dingeldeingelände“ in Schwalheim

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt die Aufstellung eines Bebauungsplans zum geplanten Bauvorhaben auf der Parzelle des ehemaligen Gewerbegrundstücks Dingeldein in Schwalheim nach Baugesetzbuch § 9 Absatz 2 (d), zur Schaffung von gefördertem Wohnraum. Der Magistrat wird beauftragt beim Wetteraukreis eine Zurückstellung der Baugenehmigung nach §15 (1) BauGB zu verlangen. Zur rechtsverbindlichen Sicherstellung des Betriebes der nachbarschaftlichen Sportanlage soll die Fläche des Sportplatzes in den B-Plan miteinbezogen werden. Der Vorhabenträger soll dazu verpflichtet werden, 10% der geplanten Wohnflächen als sozialen, geförderten Wohnungsbau herzustellen. Hierfür ist mit dem Vorhabenträger ein städtebaulicher Vertrag zu schließen. Weil der Bebauungsplan thematisch ("sektoral") auf den Wohnungsbau begrenzt ist, kann seine Aufstellung erleichtert und zeitlich verkürzt werden.

Begründung:

Neue Wohnprojekte entstehen häufig im sogenannten unbeplanten Innenbereich. Hier haben Grundstückseigentümer grundsätzlich bereits Baurecht, also einen Anspruch auf eine Baugenehmigung, wenn sich das Vorhaben in die nähere Umgebung einfügt. Diese Baurechte werden allerdings oft dazu genutzt, hochpreisigen Wohnraum zu schaffen. In Bad Nauheim ist in den letzten Jahren ein erhöhter Wegfall von sozialgebundenen Wohnungen zu verzeichnen obwohl ein entsprechender Bedarf besteht. Um dieser Entwicklung gegenzusteuern und den Kommunen hier bessere Handlungsoptionen zu geben, hat der Gesetzgeber die Einführung eines neuen sektoralen Bebauungsplans vorgesehen. Mit diesem neuen Bebauungsplantyp nach § 9 Abs. 2d BauGB erhalten die Gemeinden ein neues Planungsinstrument. Damit kann im unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB) ein Plan speziell nur für den Wohnungsbau aufgestellt werden. So will die Bundesregierung auch die Entstehung sozial geförderten Wohnraums unterstützen. Aus Sicht der Antragsteller ist das Gelände hierfür grundsätzlich sehr gut geeignet. Für Planungen im „normalen“ B-Planverfahren hat die Stadt Bad Nauheim seit einiger Zeit eine Abgabe beschlossen, die Investoren dazu verpflichtet für 15% der geschaffenen Wohnfläche 700 Euro/m² an die Stadt zu zahlen, damit die Stadt mit diesem Geld in Eigenregie günstigen Wohnraum schaffen kann. Lediglich Verfahrenstechnische Gründe bewirken, dass diese Abgabe bei Vorhaben nach BauGB §34 nicht zum Tragen kommt. Aus Gründen der Gleichbehandlung soll nun der Vorhabenträger, anstatt zu einer finanziellen Abgabe, zur Schaffung von Sozialwohnungen verpflichtet werden. Da es sich bei der Verpflichtung um geförderte Sozialwohnungen und nicht um im üblichen Sinne „günstigen“ Wohnraum handelt, soll der herzustellende Anteil auf 10% reduziert werden. Bei geplanten 28 Wohnungen handelt es sich also lediglich um 3 Wohnungen als überschaubaren Beitrag zum sozialen Gefüge der Stadt.

Um die Baumaßnahme selbst nicht ungebührlich zu behindern, insbesondere um die Abbrucharbeiten durchführen zu können, wird auf den Erlass einer Veränderungssperrensatzung verzichtet. Stattdessen ist die Zurückstellung der Baugenehmigung zu betreiben um den sozialen Wohnungsbau sicherzustellen.