

Vorlage Nr.: 2-BV/202/2021
Status: öffentlich
Geschäftsbereich: Bauverwaltung
Datum: 09.02.2021
Verfasser: Balzer Oliver

Richtlinie der Stadt Garching zur sozialgerechten Bodennutzung und zur Erhebung infrastruktureller Folgekosten, Konkretisierung der Formulierung zur Bagatellgrenze unter Ziff. 6; Empfehlungsbeschluss für den Stadtrat.

Beratungsfolge:

Datum Gremium

02.03.2021 Bau-, Planungs- und Umweltausschuss

I. SACHVORTRAG:

Hinsichtlich der Anwendbarkeit der am 27.06.2019 vom Stadtrat beschlossenen „SoBon-Richtlinie“ gab es im Gremium in der Vergangenheit vereinzelt zur Formulierung der Bagatellgrenze unter Ziff. 6. unterschiedliche Auffassungen. Teils wurde die Regelung in Abs. 3 so ausgelegt, dass die SoBon-Richtlinie nicht anwendbar wäre, wenn diese „mehrere Grundstücke“ (*Anm. Vw: unabhängig von deren Größe*) als innerörtliche Nachverdichtung, Bestandsüberplanung mit Bebauungsplan beträfe.

Aus Sicht der Verwaltung waren die Beweggründe für o.g. Regelung beim Erlass der Satzung, dass kleinere Grundstücke (und deren Eigentümer) bei einer Nachverdichtung mit z.B. 50 m² GF-Zuwachs je Grundstück nicht mit SoBon und InFol belastet werden (z.B. Wasserturmsiedlung). Die Regelung sollte aber nicht dazu dienen, die Eigentümer großer Grundstücke (z.B. Freisinger Landstraße, BPl. 111) mit erheblichem GF-Potential und erheblicher Wertsteigerung von der Bereitstellung einer Sozialquote zu befreien.

So war aus Sicht der Verwaltung auch die bisherige Regelung auszulegen. Um aber in Zukunft eine transparente und eindeutig lesbare Regelung zu gewährleisten, wird die nachfolgende Anpassung empfohlen. Aus Sicht der Verwaltung bietet sich eine Konkretisierung am Ende von Abs. 3 - mit Bezug auf die bereits unter Abs. 1 genannte Bagatellgrenze von 500 m² - an. Diese Grenze wäre dann je Grundstück zu verstehen (s. Anlage). Die Umstellung in Abs. 2 ist rein redaktionell zu besseren Lesbarkeit.

Beispiel:

A) Bebauungsplan für 1 Grundstück
Zuwachs GF 2.500 m²

= SoBon-Richtlinie anwendbar, Sozialquote 30% = 750 m²

Dieser Fall wird gemäß der SoBon-Richtlinie, Ziff. 6. Abs. 1, behandelt. Die Erhebung der Sozialquote erfolgt regelmäßig, wenn die Bagatellgrenze von 500 m² überschritten wird.

Anmerkung: Die Erhebung von Folgekosten wird durch die Bagatellgrenze gem. Abs. 1 nicht berührt.

- B) Bebauungsplan für 5 Grundstücke
Zuwachs GF 2.500 m² je Grundstück = 12.500 m²

= SoBon-Richtlinie ggfs. **nicht anwendbar**, Sozialquote 0 m²

Da das unter B) beispielhaft angeführte Szenario aus Sicht der Verwaltung nicht befürwortet wird, sollte die Klarstellung in Ziff. 6. gemäß Anlage 1 erfolgen. Die Folge wäre, dass ab einer GF-Mehrung von mind. 500 m² je Grundstück die Richtlinie angewandt wird und Folgelasten sowie Sozialquote erhoben werden.

In der Konsequenz heißt dies aber auch, dass bei Zutreffen der Voraussetzungen von Ziff. 6. Abs. 3 die gesamte Richtlinie keine Anwendung findet, d.h. es werden weder Folgelasten noch Sozialquote erhoben. Dies entsprach aber auch der bisher beschlossenen Regelung.

II. BESCHLUSS:

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss nimmt den Sachvortrag zur Kenntnis und beschließt dem Stadtrat die in Anlage 1 formulierte Änderung der SoBon-Richtlinie in Ziff. 6. zu empfehlen.

III. VERTEILER:

BESCHLUSSVORLAGE:

- als Tischvorlage

ANLAGE(N):

- als Tischvorlage

Anlagen:

- 1 Änderung SoBon-Richtlinie



6. Bagatellgrenze

Die Richtlinie zur sozialgerechten Bodennutzung und zur Erhebung Infrastruktureller Folgekosten ist hinsichtlich der sozialgerechten Bodennutzung (= Sozialquote 30 %) bei Änderung oder Neuaufstellung von Bebauungsplänen mit geplanter Wohnnutzung oder gemischter Nutzung mit einer Erhöhung der Gesamtgeschossfläche von weniger als 500 m² nicht anzuwenden.

Neben der geringen Anzahl geförderter Wohnungen würden fördermitteltechnische Anforderungen gelten, (wie z.B. knappe Erschließungsflächen und, Grundrissgestaltungen) gelten, die bei dieser geringen Anzahl wirtschaftlich nicht vertretbar realisiert werden könnten.

Bei Bestandsüberplanungen, insbesondere innerörtliche Nachverdichtungen, in deren Rahmen ein Bebauungsplan für ein bereits bebautes Gebiet mit einer Vielzahl unterschiedlicher Eigentümer und Grundstücke geändert oder neu aufgestellt werden soll, findet die Richtlinie zur sozialgerechten Bodennutzung und zur Erhebung Infrastruktureller Folgekosten grundsätzlich keine Anwendung, wenn je Grundstück weniger als 500 m² Geschossfläche hinzukommen oder neu geschaffen werden.

7. Richtlinien für den geförderten Wohnungsbau

Der geförderte Wohnungsbau wird mit einer Quote von 30 % der neu geschaffenen Wohngeschossfläche festgesetzt. Bei Mischgebieten ist grundsätzlich von einem Anteil der Wohngeschossfläche von 60 % auszugehen. Die Verteilung der Gesamtquote wird im Einzelfall bedarfsgerecht durch den Stadtrat erstellt. Das bedeutet, dass der Stadtrat im Rahmen des Abschlusses der Grundvereinbarung stadtteilbezogen und nach dem jeweils festgestellten Bedarf festlegt, in welcher Form und in welchem Umfang der geförderte Wohnungsbau hergestellt werden soll. Das können insbesondere folgende Fördermöglichkeiten sein:

- Geförderter Mietwohnungsbau nach dem Förderprogramm der Einkommensorientierten Förderung (EOF), unter Berücksichtigung der Einkommensgrenzen des § 9 Abs. 2 WoFG,
- Geförderter Eigentumswohnungsbau unter Berücksichtigung der Einkommensgrenzen des § 9 Abs. 2 WoFG
- Genossenschaftlicher Wohnungsbau
- Klassische Einheimischenmodelle zur Errichtung von Einfamilien- und Zweifamilienhäusern, Reihenhäusern oder im Geschosswohnungsbau, unter