

**TOP 13**

<b>Gremium</b>	<b>Termin</b>	<b>Status</b>
Stadtrat	22.03.2021	öffentlich

**Vorlage der Verwaltung**

**Ruchheim Nord-Ost: Geltendes Planungsrecht - Bebauungsplan Nr. 348**

Sachdarstellung zum Bau- und Planungsrecht

Vorlage Nr.: 20213121

**ANTRAG**

Der Stadtrat möge wie folgt beschließen:

Der Stadtrat nimmt die Informationen zum geltenden Bau- und Planungsrecht zur Kenntnis. Die dem Bebauungsplan Nr. 348 zugrundeliegenden städtebaulichen Zielvorstellungen werden bestätigt.

## **BEGRÜNDUNG**

Anlässlich der Diskussionen um das Bauvorhaben der GAG im Baugebiet Ruchheim Nord-Ost soll hier nochmals die planungsrechtliche Grundlage und Ausgangssituation dargelegt werden.

### **1. Ausgangssituation und Vorgeschichte**

Es gilt für das Gebiet der Bebauungsplan Nr. 348 „Ruchheim Nord-Ost“, der seit 1992 rechtskräftig ist. Er basiert auf einem städtebaulichen Konzept, das seinerzeit aus einem städtebaulichen Ideen- und Realisierungswettbewerb hervorgegangen ist. Danach waren im nördlichen Bereich Geschossbauten für den Wohnungsbau mit 3 Vollgeschossen und ausbaufähigem Dach und im südlichen Bereich zweigeschossige Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser vorgesehen. Im nördlichen Bereich wurde explizit geförderter Wohnungsbau vorgesehen und auch im Bebauungsplan eine flankierende Festsetzung aufgenommen.

Um das Ziel der Schaffung geförderten Wohnungsbaus im Norden des Baugebietes umzusetzen wurden im Rahmen des förmlichen Umlegungsverfahrens der GAG die entsprechenden Baufelder zu diesem Zweck zugeteilt. Sie hatte einen der realisierbaren Geschossfläche angepassten höheren Wertausgleich sowie höhere Erschließungsbeiträge zu entrichten als das bei Einfamilienhausgrundstücken der Fall ist.

Im weiteren Verlauf zeichnete sich Ende der 90er Jahre ein starker Rückgang der Wohnungsbautätigkeit ab. Der Markt für Geschosswohnungsbau stagnierte und das Gebiet entwickelte sich nur schleppend – eine Entwicklung, die alle neuen Wohnbaugebiete Ludwigshafens in den folgenden 2 Jahrzehnten betraf. In dieser Zeit wurde die städtebauliche Konzeption für einige der ursprünglich für Geschosswohnungsbau vorgesehenen Baufelder sowohl in den Neubaugebieten Melm und Neubruch als auch in Ruchheim Nord-Ost zugunsten einer Einfamilienhausbebauung geändert und durch entsprechende Bebauungsplanänderungen Baurecht geschaffen. Zeitweise war dies auch für eines der beiden verbliebenen Baufelder der GAG vorgesehen und es wurde im Jahr 2012 ein Aufstellungsbeschluss für eine Änderung des Bebauungsplanes gefasst. Für die angedachte Reihen- und Doppelhausbebauung haben die interessierten Bauträger jedoch keine Endabnehmer gefunden, weshalb eine Realisierung nicht möglich war und die Idee und das Verfahren nicht weiterverfolgt wurden.

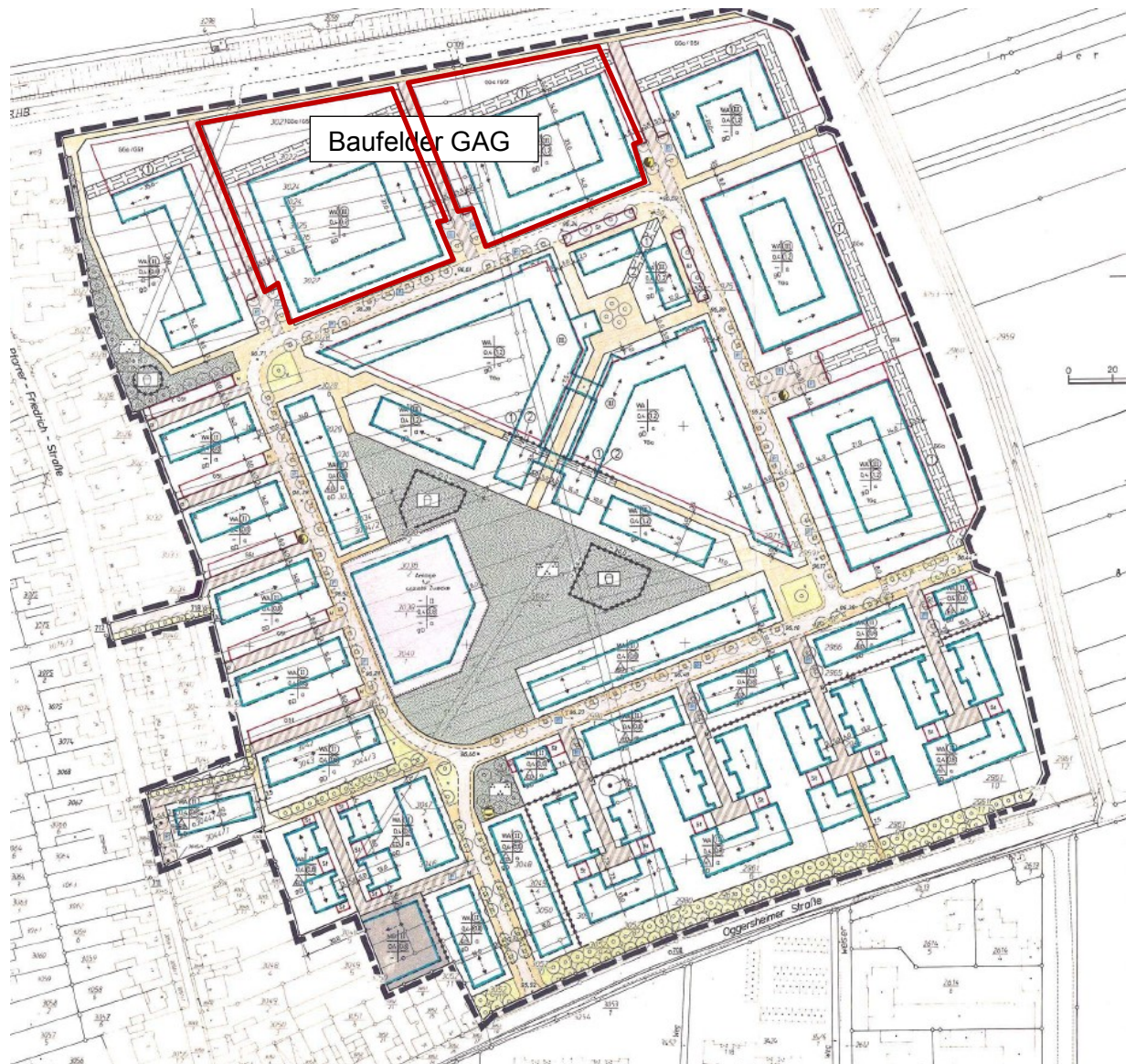
Mittlerweile hat sich bekanntermaßen die Situation auf dem Grundstücks- und Wohnungsmarkt deutlich verändert. Ein Großteil des Baugebietes ist bereits realisiert, auch die langjährige Bauruine wird derzeit fertiggestellt. Die Fläche der noch freien Grundstücke beläuft sich einschließlich der GAG-Baufelder auf ca. 2 ha. Das entspricht ca. 20% des Baugebietes.

Aufgrund des hohen Nachfragedrucks nach bezahlbarem Wohnraum hat die Stadt die Aufgabe, zusammen mit den Wohnungsbaugesellschaften – allen voran die GAG - ein ausgewogenes, sozialverträgliches Wohnraumangebot zu schaffen.

Im September hat der Stadtrat hierzu ein Strategiepapier zu gefördertem Wohnraum beschlossen, wonach in neuen Baugebieten in der Stadt durchschnittlich 25% geförderte Woh-

nungen geschaffen werden sollen. Dies gilt für Baugebiete, für die vor dem Datum des Ratsbeschlusses noch kein Baurecht vorlag. Auf Basis dieses Ratsbeschlusses hat die Stadt Ludwigshafen im Rahmen des ExWoSt-Landesförderprogramms für geförderten Wohnraum mit dem Land eine Kooperationsvereinbarung unterzeichnet, nach der für über 500 geförderte Wohnungen bis Ende 2021 eine Bewilligung der Infrastruktur- und Investitionsbank des Landes RLP (ISB) für geförderten Wohnraum vorliegen soll.

## 2. Baurechtlicher Rahmen Ruchheim Nord-Ost (Baufelder GAG)



Bebauungsplan Nr. 348 „Ruchheim Nord-Ost“

Für die beiden Baugrundstücke der GAG gelten im Wesentlichen die folgenden planungsrechtlichen Voraussetzungen und Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 348:

- Allgemeines Wohngebiet; zulässig sind nur solche Wohngebäude, die mit Mitteln des sozialen Wohnungsbaus gefördert werden könnten
- Zwingend 3 Vollgeschosse
- GRZ 0,4, GFZ 1,2
- Baugrenzen, die den mit Hauptgebäuden überbaubaren Bereich definieren
- Flächen für Stellplätze und Garagen

Die Anzahl der notwendigen Stellplätze im Baugebiet ergibt sich aus §47 Landesbauordnung in Verbindung mit einer konkretisierenden Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Finanzen wonach für Einfamilienhäuser 1 bis 2 Stellplätze und für Mehrfamilienhäuser 1 bis 1,5 Stellplätze zu fordern sind. Gemäß Förderrichtlinien zum Wohnungsbau gilt jedoch eine andere Vorschrift des Landes, wonach für geförderte Wohnungen nur jeweils 1 Stellplatz herzustellen ist. Für sonstige Wohnbauvorhaben, die dieser Ausnahme nicht unterliegen, schöpft die Bauaufsicht den o.g. Rahmen in Ruchheim Nord-Ost grundsätzlich voll aus und fordert 1,5 Stellplätze für Häuser mit mehr als einer Wohnung bzw. 2 Stellplätze für Einfamilienhäuser.

Auf den Baugrundstücken der GAG besteht also - entsprechend der zugrundeliegenden städtebaulichen Konzeption - grundsätzlich Baurecht für 3-geschossige Mehrfamilienhäuser mit förderfähigen Wohnungen mit einem Stellplatz je Wohnung, wenn die entsprechenden Nachweise geführt werden.

### **3. Konsequenzen bei Änderung des Baurechts**

Wollte man für diese Baufelder die städtebauliche Zielsetzung gänzlich ändern und abrücken von der 3-Geschossigkeit hin zu beispielsweise 2-geschossigen Einfamilienhäusern müsste ein Bebauungsplanverfahren durchgeführt werden, um das Baurecht zu ändern.

Die im Rahmen des Wohnungsbauprogramms der GAG eingeplanten Wohnungen für sozialen Wohnungsbau (knapp 150 Stück) würden entfallen. Dies wäre insofern für die Wohnungsbaustrategie schmerzhaft, als dies einer der wenigen Standorte in der Stadt ist, die im Besitz der GAG sind und die bereits entsprechendes Baurecht besitzen. Ein zügiger Neubau ist möglich. Einen annähernden Ersatz dafür wird man derzeit an keiner anderen Stelle im Stadtgebiet in absehbarer Zeit schaffen können, zumal bei Außenentwicklungen die Entwicklungskosten oft sehr hoch sind und die politischen Diskussionen um Akzeptanz von Geschosswohnungsbau ebenso geführt werden müssen. Auch ist die Stadt selten im Besitz von geeigneten Flächen. Im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, wäre eine Umplanung planungsrechtlich schwer zu begründen. Insbesondere bei Flächen mit hervorragendem Zugang zu einem Bahnhofpunkt. Gleiches gilt für nachfolgende Neuplanungen im Außenbereich, wenn anstelle der Nutzung des vorhandenen Potenzials in der aktuellen Bedarfslage am Wohnungsmarkt Flächen neu entwickelt werden.

Ein neues Bebauungsplanverfahren wäre mit einer Verfahrensdauer von mindestens einem Jahr und Kosten für Planung und Verfahrensabwicklung von rund 25.000 EUR verbunden.

Neben Personal- und Verwaltungsaufwand auf Seiten von Stadt und GAG wurden seitens

der GAG für die planerischen Vorbereitungen des Bauvorhabens bereits Planungsmittel in Höhe von rund 750.000 EUR verausgabt. Daneben entstünden nach Aussagen der GAG zudem Verluste durch Wertminderung der Grundstücke infolge einer verminderten Ausnutzbarkeit der Grundstücksfläche. Hinzu kämen weitere notwendige Erschließungsmaßnahmen bei einer Neuaufteilung für die Errichtung von Einfamilienhausbebauung.

Bei einer Bebauung der beiden Grundstücke mit Einfamilienhäusern würden insgesamt weniger Wohneinheiten, realisiert werden können. Zugleich ist der reale Stellplatzbedarf für Einfamilienhäuser höher als im geförderten Wohnungsbau. Die Schlussfolgerung, dass sich mit einer Umplanung der Parkdruck automatisch verringern würde ist darum nicht zwingend. Es könnten maximal 2 Stellplätze je Wohneinheit gefordert werden. Seitens der öffentlichen Hand kann nicht verhindert werden, dass im Haushalt mehr Fahrzeuge vorhanden sind als Stellplätze auf dem Grundstück nachgewiesen werden. Auch das Nutzerverhalten spielt hierbei eine große Rolle, wie sich an den Beispielen anderer Einfamilienhausgebiete erkennen lässt.