

Beschlussvorlage
Nr. 214/2023

Federführung	Dezernat III Stadtplanungsamt Steinerstauch, Britta
--------------	---

AZ./Datum:	III/61 bst/11.09.2023/11.09.2023		
Gremium	Behandlung	Sitzungsart	Sitzungsdatum
Bau- und Verkehrsausschuss	zur Vorberatung	öffentlich	12.10.2023
Gemeinderat	zur Beschlussfassung	öffentlich	24.10.2023

Vorhabenbezogener Bebauungsplan und Satzung über örtliche Bauvorschriften 03.02/3 "Äußere Bahnhofstraße" im Planbereich 03.02, Stadtteil Fellbach - Neufassung des Durchführungsvertrages

Bezug:

Vorlage Nr. 024/2021	Vorhabenbezogener Bebauungsplan 03.02/3 „Äußere Bahnhofstraße“, Schaffung von kostengedämpftem und sozialverträglichem Wohnraum (Durchführungsvertrag)
Vorlage Nr. 062/2021	Vorhabenbezogener Bebauungsplan 03.02/3 „Äußere Bahnhofstraße“, Durchführungsvertrag
Vorlage Nr. 063/2021	Vorhabenbezogener Bebauungsplan 03.02/3 „Äußere Bahnhofstraße“, Satzungsbeschluss

Beschlussantrag:

Der Gemeinderat beschließt:

den gemäß § 12 Abs. 1 Baugesetzbuch abzuschließenden Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 03.02/3 „Äußere Bahnhofstraße“ im Stadtteil Fellbach in der von der Vorhabenträgerin unterzeichneten Neufassung vom 11.09.2023.

Sachverhalt/Antragsbegründung:

Die Gemeinde kann durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben bestimmen, wenn die Vorhabenträgerin auf der Grundlage eines mit der Gemeinde abgestimmten Plans zur Durchführung der Vorhaben- und der Erschließungsmaßnahmen (Vorhaben- und Erschließungsplan) bereit und in der Lage ist und sich zur Durchführung innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten ganz oder teilweise vor dem Beschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB (Satzungsbeschluss des Bebauungsplans) durch den Abschluss eines Durchführungsvertrages verpflichtet.

Der zum oben genannten Bebauungsplan Durchführungsvertrag wurde im Jahr 2021 zwischen der Stadt Fellbach, vertreten durch Frau Baubürgermeisterin Soltys und der BONAVA Wohnbau GmbH als Vorhabenträgerin, vertreten durch Herrn Helmut Bayer, erfolgreich geschlossen und ist seit Inkrafttreten des Bebauungsplans am 05. Mai 2021 selbst in Kraft.

In der Realisierungsphase des Bauvorhabens wurde deutlich, dass nicht alle geplanten förderfähigen Wohnungen bei der aktuellen Marktlage auf dem Markt Anklang finden. Es soll daher der Bonava Wohnbau GmbH ermöglicht werden, weitere 2 Wohnungen ohne Sozialbindung zu veräußern. Die vorliegende Neufassung des Durchführungsvertrages enthält damit als einzige Anpassung die Reduzierung der förderfähigen Wohnungen von 10 auf 8. Die Vertragsänderung sehen konkret wie folgt aus:

§ 8 Kostengedämpfter und sozial gerechter Wohnraum

1. [...]
2. Die Vorhabenträgerin erstellt 30 klassische Wohnungen und 30 Business Apartments. **8** Wohnungen werden als förderfähig, familiengerecht und als selbstgenutztes und preiswertes Wohneigentum angeboten: **4x 3-Zimmer** Wohnungen, **4x 4-Zimmer** Wohnungen. In der Summe entspricht dies einem Anteil von **18,46 %** der gesamten Wohnfläche. Bei diesen Wohnungen wird der Verkaufspreis unter 5.000 € pro m² Wohnfläche liegen.
3. [...]
4. Die **8** förderfähigen Eigentumswohnungen entsprechen den Verwaltungsvorschriften des Wirtschaftsministeriums zum Förderprogramm Wohnungsbau BW 2020 / 2021

Die Neufassung unterzeichnet Herr Stefan Zeug als neuer Regionalleiter für die Bonava Wohnbau GmbH.

Alle weiteren Planunterlagen behalten unverändert ihre Gültigkeit.

Finanzielle Auswirkungen:

- keine
- einmalige Kosten von _____ €
einmalige Erträge von _____ €
- lfd. jährliche Kosten von _____ €
lfd. jährliche Erträge von _____ €
- bei Bauinvestitionen ab 350.000 € siehe beil.
Folgekostenberechnung
- Haushaltsmittel bei Produktsachkonto _____ vorhanden
- über-/außerplanmäßige Ausgabe von _____ € notwendig
- Sonstiges

gez.
Beatrice Soltys
Bürgermeisterin

gez.
Gabriele Zull
Oberbürgermeisterin

Anlagen:

Neufassung des Durchführungsvertrags mit Lageplan und Vorhaben- und Erschließungsplan als Anlagen (verkleinert)