

Antrag

zur Sitzung der Gemeindevertretung am 2.07.2020

Nummer: 60/2020.07 eingereicht am 29.06.2020

**Antragsgegenstand: Städtebaulicher Vertrag zur 1. Änderung des B-Planes
'Nördlich der Darmstädter Straße'**

Beschlussvorschlag:

Der vorliegende Entwurf für einen Städtebaulichen Vertrag zur 1. Änderung des Bebauungsplanes 'Nördlich der Darmstädter Straße' wird an den Gemeindevorstand zurück überwiesen mit dem Auftrag, diesen in folgenden Punkten zu überarbeiten:

1. Die Zahl der auf dem Grundstück des Vorhabenträgers bzw. dessen Rechtsnachfolgers zu bauenden Wohneinheiten wird auf maximal 36 festgelegt.
2. Von diesen 36 Wohneinheiten sind 9 Wohnungen (25%) als Sozialwohnungen (3 WE) und mietpreisreduzierte Wohnungen (6 WE) herzustellen.
Die Dauer der Mietpreisbindung ist auf 20 Jahre auszuhandeln.
Der zu vereinbarende maximale Mietpreis ist auf eine Höhe festzulegen, der dem aktuellen Durchschnitt der Mietpreise in Bickenbach entspricht.
3. Mit dem Vorhabenträger ist eine Ausgleichszahlung für die Wertsteigerung der an ihn veräußerten ehemaligen gemeindeeigenen Flächen (Rose und Teilfläche Burger) durch die im B-Plan vorgesehene GFZ-Anhebung im Vergleich zum durch den Gutachterausschuss ermittelten Wert auf Grundlage einer GFZ von 0,5 zu vereinbaren.
4. Mit dem Vorhabenträger ist die Zahlung eines Infrastruktur-Kostenbeitrags in angemessener Höhe auszuhandeln und vertraglich abzusichern.
5. Der Vorhabenträger soll verpflichtet werden, zu einer angemessenen Zeitspanne vor der Offenlegung des B-Plans 'Nördlich der Darmstädter Straße, 1. Änderung' der Gemeinde auf eigene Kosten ein 3-D-Modell (Massenmodell) seines geplanten Bauvorhabens einschließlich dessen Einbettung in die Umgebungsbebauung herzustellen und der Gemeinde zu überlassen.
6. Alle gemeindlichen Ansprüche an den Vorhabenträger sind soweit möglich grundbuchlich an vorderer Stelle abzusichern.

Vor Beschlussfassung über den so geänderten 'Städtebaulichen Vertrag' ist dieser einschließlich des Massenmodells in einer Bürgerversammlung öffentlich vorzustellen und zu erläutern.

Begründung:

Der vorliegende Entwurf für einen Städtebaulichen Vertrag sichert dem Vorhabenträger durch die Gestattung der Herstellung von 76 Wohneinheiten eine erhebliche Ausnutzung seines Grundstücks in der Bickenbacher Ortsmitte zu. Dies entspricht einer Verdichtung von 126 Wohneinheiten pro Hektar. Das zugesicherte Maß einer Verdichtung übersteigt die im Regionalplan Südhessen 2010 selbst unter Zuordnung unserer Gemeinde zum Einzugsbereich einer S-Bahn -was bisher nicht zutrifft- um mehr als das Doppelte.

Das Verlangen, einen Anteil von 25% als mietpreisgebundenen Wohnraum bzw. als Sozialwohnungen herzustellen, liegt mittlerweile deutlich unter solchen Festsetzungen in den Zentren Südhessens. Eine dahingehende vertragliche Vereinbarung sorgt auch für die notwendige soziale Durchmischung von neuen Wohnbauprojekten. Dauer und Höhe einer Mietpreisbindung sollen sich an der Lebensrealität in unserer Gemeinde orientieren.

Die Gemeinde Bickenbach ist an der sich aus der Änderung der Bauleitplanung in ihrer Ortsmitte für die kürzlich verkauften vormals gemeindeeigenen Flächen ergebenden Wertschöpfung zu beteiligen.

Der Vorhabenträger möchte einen wirtschaftlichen Nutzen aus seinem Projekt erzielen. Aus diesem Zugewinn ist ein angemessener Anteil zur Finanzierung der gemeindlichen Infrastruktur, hier v.a. Maßnahmen zur Kinderbetreuung und der Verkehrslenkung, an die Gemeinde abzutreten. Ein diesbezüglicher Verzicht wäre den Steuerzahler*innen in unserer Gemeinde nicht zu vermitteln.

Die Präsentation eines realistischen 3-D-Planungsmodells ist erforderlich, damit sich die Bürgerschaft ein Bild von der Einbettung des geplanten Projekts machen kann. Dazu reichen Foto-Montagen nicht aus.

Die vorgesehenen Regelungen für eine etwaige Rechtsnachfolge halten wir für nicht ausreichend. Hier sollte wo möglich eine grundbuchlich wirkungsvolle Absicherung herbeigeführt werden. Dies gilt z.B. für die Festlegung einer Mietpreisbindung.

Wir bitten um Beratung im Planungs-, Landwirtschafts- und Umweltausschuss.

Ulrich Friedrich Koch