

Auszug aus der Sitzungs-Niederschrift

des Plenums vom 06.10.2017

Betreff: Richtlinie zur Bereitstellung von Flächen für den sozialen Wohnungsbau - Neufassung
- Antrag Nr. 306 der LM-Fraktion, Nr. 1a (Bereitstellung von günstigen Flächen)

Referent: Ltd. Baudirektor Johannes Doll

Von den 45 Mitgliedern waren 34 anwesend.

In öffentlicher Sitzung wurde auf Antrag des Referenten

 einstimmig
mit --- gegen --- Stimmen beschlossen:

1. Vom Bericht des Referenten wird Kenntnis genommen.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, im Zuge der Aufstellung oder Änderung von Bebauungsplänen die „Richtlinie zur Bereitstellung von Flächen für den sozialen Wohnungsbau (Landshuter Modell) - Neufassung 2017“ anzuwenden.

Die Richtlinie vom 06.10.2017 ist Gegenstand dieses Beschlusses.

Sie ist anzuwenden bei allen Bebauungsplanverfahren, für die nach der Entscheidung über die Richtlinie noch ein Grundsatzbeschluss zu fassen ist.

3. Der Antrag Nr. 306 (Nr. 1a) der Landshuter Mitte ist durch die Beschlussfassung behandelt.

Landshut, den 06.10.2017
STADT LANDSHUT

Alexander Putz
Oberbürgermeister

**Richtlinie zur Bereitstellung von Flächen für den sozialen Wohnungsbau
(Landshuter Modell)
Neufassung 2017**

Im Zuge der Aufstellung bzw. Änderung von Bebauungsplänen sind Flächen für den sozialen Wohnungsbau mit folgenden Maßgaben bereitzustellen:

- 1.) Die Regelung tritt erst in Kraft, wenn die in einem Bebauungsplan insgesamt neu bzw. zusätzlich zulässige *Geschossfläche, die der Wohnnutzung dient*, - im weiteren *GFW* - mindestens 3.000m² beträgt und mindestens 20 Wohneinheiten neu oder zusätzlich geschaffen werden können. Sollte es im Zuge der Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplanes zu einer Teilung des Geltungsbereiches kommen, sind für das Inkrafttreten der Regelung stets die *GFW* und die Anzahl der Wohneinheiten im Gesamtumgriff maßgebend. Die Größe der *GFW* ist nach den Maßgaben der Nr. 3 zu ermitteln.
- 2.) Es ist 20% der neu bzw. zusätzlich zulässigen *GFW* für den sozialen Wohnungsbau bereitzustellen. Die Größe der *GFW* ist nach den Maßgaben der Nr. 3 zu ermitteln.
- 3.) Die Größe der *GFW* beträgt:
 - In Kleinsiedlungsgebieten (**WS**), reinen Wohngebieten (**WR**) und allgemeinen Wohngebieten (**WA**): 100% der zulässigen Geschossfläche,
 - in besonderen Wohngebieten (**WB**) und Urbanen Gebieten (**MU**): 100% der zulässigen Geschossfläche, mit Ausnahme der Geschossfläche, für die eine andere Nutzung explizit festgesetzt ist,
 - in Dorfgebieten (**MD**) und Mischgebieten (**MI**): 50% der zulässigen Geschossfläche,
 - in Kerngebieten (**MK**) und sonstigen Sondergebieten (**SO**): diejenige Geschossfläche, für die explizit Wohnnutzung festgesetzt ist,
 - in Gewerbegebieten (**GE**), Industriegebieten (**GI**) und Sondergebieten, die der Erholung dienen (**SO**) sowie auf Flächen für den **Gemeinbedarf**: 0% der zulässigen Geschossfläche.

Bei der Änderung von Bebauungsplänen ist die zusätzlich zulässige *GFW* aus der Differenz der neu zulässigen *GFW* und der bis dahin zulässigen *GFW* zu ermitteln.

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen im Innenbereich nach § 34 BauGB ist die zusätzlich zulässige *GFW* aus der Differenz der neu zulässigen *GFW* und der im Planungsgebiet tatsächlich bereits realisierten *GFW* zu ermitteln. Unbebaute Flächen, für die Baugenehmigungen erteilt wurden, sind wie bereits bebaute Flächen zu behandeln.

- 4.) Die Bereitstellung der Flächen für den sozialen Wohnungsbau ist wie folgt zu sichern:
 - Im Bebauungsplan durch Festsetzungen gem. § 9 (1), Nr. 7 BauGB und
 - durch Vertrag mit den planungsbegünstigten Grundstückseigentümern,
 - o vorzugsweise durch Zwischenerwerb der Flächen innerhalb eines Geltungsbereiches, für die Festsetzungen gem. § 9 (1), Nr. 7 BauGB getroffen wurden, oder wenn dies nicht möglich ist
 - o durch Abschluss eines städtebaulichen Vertrages, der die planungsbegünstigten Grundstückseigentümer unter Androhung einer Vertragsstrafe verpflichtet, für die gem. § 9 (1), Nr. 7 BauGB festgesetzten Flächen Mittel der Wohnraumförderung zu beantragen und eine diesbezügliche Förderzusage anzunehmen. Die Höhe der Vertragsstrafe bemisst sich nach der auf 25 Jahre kapitalisierten Differenz des 1,5-fachen der durchschnittlichen Basisnettomiete für Neubauten gem. aktuellem Mietspiegel der Stadt und der höchstzulässigen Miete im Sinne des Art. 15 Abs. 1 Satz 1 BayWoFG für alle gem. § 9 (1), Nr. 7 BauGB festgesetzten Flächen.

- 5.) Abweichungen von der Richtlinie können durch den Bausenat erteilt werden, soweit durch die Ausweisung von Flächen für den sozialen Wohnungsbau die Schaffung und der Erhalt sozial stabiler Bevölkerungsstrukturen gefährdet wird.

Landshut, 06.10.2017