

Vorstellung und Beratung von Baulandpolitischen Grundsätzen für die Stadt Tettnang

Sachverhalt und Zielsetzung

Der Gemeinderat hat sich in mehreren Sitzungen mit dem Thema der Baulandpolitischen Grundsätze befasst. Zuletzt in nichtöffentlicher Klausur am 02.11.2020.

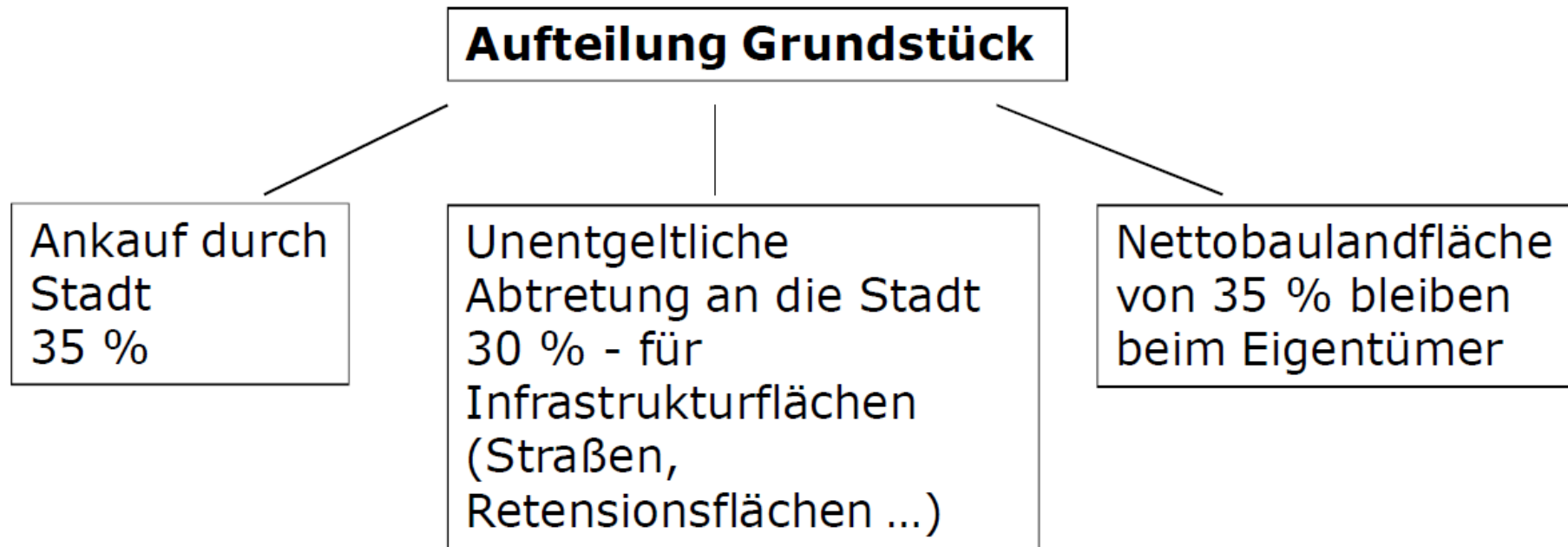
§ 1 Abs. 5 BauGB

„Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen ... in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten.“

Ausgehend von diesen Beratungen hat Herr Dr. Spieß einen **Entwurf „Baulandpolitischer Grundsatzbeschluss der Stadt Tettnang für ein kooperatives Baulandmodell zur Schaffung von Wohnraum“** verfasst.

Das bisherige **Baulandmodell** der Stadt Tettnang soll **überprüft** und **weiterentwickelt** werden, um auf die **veränderten Rahmenbedingungen** auf dem Immobilienmarkt (z.B. steigende Grundstückspreise, veränderte Anforderungen an Wohnformen) reagieren zu können.

Bisheriges Baulandmodell der Stadt Tettnang



Die **Eckdaten** des Baulandmodells werden komplett **über** den **Kaufvertrag** zwischen der Stadt Tettnang und dem Eigentümer des Flurstücks **abgewickelt**.

Entwurf Baulandpolitischer Grundsatzbeschluss

Tettninger Baulandmodell (Zwischenerwerbsmodell)

- 30% öffentliche Bedarfsflächen
- 35% Ankauf Stadt
- 35% Eigentümer

Vertragsmodell

- 30% geförderter Wohnraum
- Mind. 1/3 planungsbedingte Bodenwertsteigerung beim Eigentümer

Entwurf Baulandpolitischer Grundsatzbeschluss

Tettninger Baulandmodell (Zwischenerwerbsmodell)

50% Planungskosten (u.a. Planer, Gutachten, Rechtsberatung)

Ausgleichsflächen/ Ausgleichsmaßnahmen

Folgekosten (Kindergärten)?

Baupflicht

Vertragsmodell

Baupflicht

Gestaltqualität (u.a. Wettbewerbe/ Mehrfachbeauftragungen oder Beratung Gestaltungsbeirat)

Energetische Anforderungen

Stellungnahme Dr. Spieß

Hallo Frau Weber und Frau Henkemann,

vielen Dank für die Beantwortung, leider passt die Antwort nicht zu der eigentlichen Frage die in Richtung eines Grundsatzbeschlusses ging:

... die über die aktuellen gesetzlichen Vorgaben hinausgehen, in einem Grundsatzbeschluss vorzugeben, z.B. KfW40, oder ob es da juristische Vorbehalte gibt. Bitte können Sie das noch mal präzisieren mit Blick auf den Grundsatzbeschluss, wie z.B. für unsere demnächst zu beschließenden wohnbaupolitische Grundsätze? ...

Mit freundlichen Grüßen
Dr. Albert Dick

Sehr geehrter Herr Straub,

haben Sie vielen Dank für Ihren Nachricht Punkt können dazu folgendes mitteilen:

Wir hatten in dem gemeinsamen Workshop mit dem Gemeinderat ausgeführt, dass es grundsätzlich möglich ist, neben wohnbaupolitischen Zielen auch andere städtebauliche Ziele in einen Grundsatzbeschluss aufzunehmen. Die Umsetzung kann dann - soweit für einzelne Maßnahmen eine Festsetzungsgrundlage im BauGB besteht - durch Bebauungsplanfestsetzung oder aber (auch kumulativ) durch vertragliche Verpflichtungen in einem städtebaulichen Vertrag umgesetzt werden. Wichtig ist, dass diese zusätzlichen Energiestandards städtebaulich begründet werden können.

Grundsätzlich möchte ich aber darauf aufmerksam machen, dass die Festlegung ganz konkreter Energiestandards nicht in einem Grundsatzbeschluss, sondern baugebietsbezogen festgelegt werden sollte. Technische Standards ändern sich sehr schnell, ebenso wie die rechtlichen Grundlagen dazu. Der Grundsatzbeschluss soll aber gerade langfristig die wohnungsbaupolitischen Grundsätze der Stadt festlegen. Wir würden daher allenfalls dazu raten, allgemeine Standards festzulegen, mit dem Hinweis, dass diese dann baugebietsbezogen konkretisiert werden.

Für weitere Rückfragen stehe ich Ihnen selbstverständlich gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Dr. Gerhard Spieß
Rechtsanwalt

Beschlussfassungen

Der Ortschaftsrat Kau hat keinen Empfehlungsbeschluss gefasst.

Der Ortschaftsrat Tannau hat keinen Empfehlungsbeschluss gefasst.

Der Ortschaftsrat Langnau hat folgende Empfehlungsbeschlüsse gefasst:

Einstimmig beschlossen bei 11 Ja-Stimmen

1. Das Tettnanger Baulandmodell (35/30/35) wird in seiner ursprünglichen Form grundsätzlich angewendet.

Einstimmig beschlossen bei 11 Ja-Stimmen

2. Die Einleitung des Bauleitplanverfahrens beginnt erst nach vertraglicher Bindung an das Tettnanger Baulandmodell.

Einstimmig beschlossen bei 11 Ja-Stimmen

3. Eine Baupflicht innerhalb eines bestimmten Zeitrahmens wird bei jedem Bauleitplanverfahren bestimmt.

Einstimmig zurückgestellt bei 11 Ja-Stimmen

4. Für langfristigen sozialen Wohnungsbau kann unter der Voraussetzung des Erbbaurechts in Einzelfällen ein städtebaulicher Vertrag angewandt werden. Dies vorbehaltlich der Genehmigung durch den Gemeinderat und ggf. des jeweiligen Ortschaftsrats.

mehrheitlich beschlossen bei 8 Ja-Stimmen und 3 Nein-Stimmen

5. Die noch nicht rechtsgültigen Bebauungsplanverfahren werden hinsichtlich des Tettnanger Modells überprüft und gegebenenfalls korrigiert.

Einstimmig beschlossen bei 11 Ja-Stimmen

6. Eine Evaluierung des Tettnanger Modells erfolgt zum gegebenen Zeitpunkt, wenn sich die gesetzlichen Rahmenbedingungen ändern; dies insbesondere bei der erwarteten Novellierung des BauGB.

Der Technische Ausschuss hat keinen Empfehlungsbeschluss gefasst.

Beschlussvorschlag

Um Beratung und Beschlussfassung wird gebeten.