



<b>Bauleitplanung</b> <b>Bebauungsplan WW-18-02 "St. Paul, 2. Änderung"</b>  <b>- Grundsätzliche Zustimmung zum städtebaulichen Entwurf</b> <b>- Beschluss zur sozialen Mietwohnraumförderung</b>	Fachbereich: Fachbereich II
	Sachbearbeitung: Eldagsen, Thomas Aktenzeichen: II.51122.WW-18-02.eld Vorlagennummer: 2023/046 Datum: 27.02.2023 Berichterstattung: Rm Martin Poth

TOP	Gremium (Beratungsfolge):	Termin:	Topstatus	Beratung
3	Ortsbeirat Wengerohr	07.03.2023	öffentlich	vorberatend
3	Bau- und Verkehrsausschuss	08.03.2023	öffentlich	vorberatend
4	Stadtrat	16.03.2023	öffentlich	beschließend

### **Beschlussvorschlag:**

Vor Beginn der Beratung wird die Anhörung der beauftragten Planer und Sachverständigen gemäß § 35 Abs. 2 GemO beschlossen.

Der Stadtrat stimmt dem vorgestellten städtebaulichen Entwurf als Grundlage für den weiteren Planungsprozess grundsätzlich zu. Die Verwaltung wird beauftragt, auf der Grundlage dieses städtebaulichen Entwurfes die Planung weiter voranzutreiben und die weiteren Schritte zur Entwicklung der Flächen einzuleiten.

Der Stadtrat beschließt die Förderung des sozialen Mietwohnungsbaues im Rahmen der geplanten städtebaulichen Entwicklung. Die Eigentümerin der Flächen verpflichtet sich mindestens 25 % der - im Segment des Geschosswohnungsbaus - geplanten Wohnungen auf der Grundlage der gesetzlichen Vorschriften als „sozialer Mietwohnungsbau“ zu erstellen.

### Begründung/Problembeschreibung:

#### **Städtebauliche Entwicklung:**

Die Fa. PlanImmo Entwicklungsgesellschaft mbH, Kronenweg 11, 54516 Wittlich als Eigentümerin beabsichtigt die ehemaligen landwirtschaftlich genutzten Flächen im Baugebiet St. Paul städtebaulich zu entwickeln. In dem ca. 3,4 ha großen Plangebiet soll ein neues Wohngebiet entstehen. Im Plangebiet befinden sich u.a. auch die für die Entwässerung des Baugebietes „St. Paul“ erforderlichen Retentionsbecken.

Erste Überlegungen zur Entwicklung eines neuen Wohngebietes auf diesem Flächen wurden bereits im Jahr 2020 von der damaligen Eigentümerin, der Immobiliengesellschaft St. Paul GmbH & Co. KG angedacht und dem Bau- und Verkehrsausschuss vorgestellt.

Zur Umsetzung des Vorhabens ist die Schaffung von Baurecht erforderlich. Dazu wären folgende Planungsschritte durchzuführen:

Als erster Schritt wäre zunächst die Prüfung auf der Ebene der Raumordnung mittels vereinfachter raumordnerischer Prüfung gem. § 18 Landesplanungsgesetz (LPIG) bei der Unteren Landesplanung der Kreisverwaltung Bernkastel-Wittlich zu beantragen. Im Falle eines positiven raumordnerischen Entscheides wäre dann als nächstes der Flächennutzungsplan (FNP) und anschließend der Bebauungsplan WW-18-00 „St. Paul“ zu ändern. Die Änderung des FNP und die Änderung des Bebauungsplanes könnten gleichzeitig im „Parallelverfahren“ gem. § 8 Abs. 3 BauGB erfolgen.

Sämtliche für die Schaffung von Baurecht entstehenden Kosten würden von der Grundstückseigentümerin der Fa. PlanImmo Entwicklungsgesellschaft mbH, Kronenweg 11, 54516 Wittlich getragen.

Vor der Einleitung des ersten formalen Planungsschrittes soll zunächst eine grundsätzliche Zustimmung zum städtebaulichen Entwurf erfolgen.

**Soziale Mietwohnraumförderung:**

Im Rahmen der Entwicklung des neuen Wohngebietes soll eine Förderung des sozialen Mietwohnungsbaues umgesetzt werden. Vor diesem Hintergrund verpflichtet sich die Eigentümerin der Flächen mindestens 25 % der - im Segment des Geschosswohnungsbauens - geplanten Wohnungen mittels der „sozialen Mietwohnraumförderung“ zu erstellen. Die Verpflichtung wird im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages zwischen der Stadt Wittlich und der Eigentümerin der Flächen festgelegt.

Diese Förderung soll auf der gesetzlichen Grundlage des Landeswohnraumförderungsgesetzes (LWoFG) sowie der Verwaltungsvorschrift „Soziale Mietwohnraumförderung“ des Ministeriums der Finanzen des Landes Rheinland-Pfalz in Zusammenarbeit mit der ISB umgesetzt werden. Weitere detailliertere Informationen zur Förderung können auf der Homepage des Finanzministeriums entnommen werden:

<https://fm.rlp.de/de/themen/bauen-und-wohnen/wohnraumfoerderung/soziale-wohnraumfoerderung/>

Die Verwaltung empfiehlt, dem vorgestellten städtebaulichen Entwurf als Grundlage für den weiteren Planungsprozess grundsätzlich zuzustimmen. Die Verwaltung wird beauftragt, auf der Grundlage dieses Entwurfes die Planung weiter voranzutreiben und die weiteren Schritte zur Entwicklung der Flächen einzuleiten.

Darüber hinaus empfiehlt die Verwaltung der oben dargelegten Förderung des sozialen Mietwohnungsbaues im Rahmen der Entwicklung des neuen Wohngebietes zu zustimmen.

Bezüglich eines möglichen Sonderinteresses ist folgendes zu beachten:

Liegt ein Ausschließungsgrund nach § 22 GemO vor oder sprechen Tatsachen dafür, dass ein solcher Grund vorliegen könnte, so hat dies das Rats- bzw. Ausschussmitglied dem Bürgermeister vor der Beratung und Entscheidung mitzuteilen, § 22 Abs. 5 GemO.

Joachim Rodenkirch  
Bürgermeister

Anlage: Bebauungsplan WW-18-02 „St. Paul, 2. Änderung“ – städtebaulicher Entwurf