



vertraulich

An alle
Fraktionen sowie Mitglieder
des Stadtrates der Landeshauptstadt Dresden

Landeshauptstadt Dresden
Geschäftsbereich Stadtentwick-
lung, Bau, Verkehr und Liegen-
schaften

GZ: (GB 6) 61 00 39

Datum: 30. DEZ. 2020

Beschlusskontrolle zu V2804/18 (Sitzungsnummer: SR/066/2019)
Richtlinie „Kooperatives Baulandmodell Dresden“

Sehr geehrte Fraktionen und Mitglieder des Stadtrates,

folgender Zwischenstand kann zu oben genanntem Beschluss gegeben werden:

1. „Der Stadtrat beschließt die Richtlinie „Kooperatives Baulandmodell Dresden“ in der Fassung vom 10. Mai 2019 (Anlage zur Beschlussausfertigung), die im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung beim Abschluss städtebaulicher Verträge nach § 11 Baugesetzbuch (BauGB) und Durchführungsverträgen nach § 12 BauGB anzuwenden ist, mit folgenden Änderungen:
 - Anhebung der Bagatellgrenze auf 20 Wohneinheiten,
 - Flexible Möglichkeit zur Anrechnung von Wohneinheiten aus Bauvorhaben nach § 34 BauGB.
2. Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen ist grundsätzlich durch städtebauliche Verträge nach § 11 BauGB bzw. Durchführungsverträge nach § 12 BauGB sicherzustellen, dass 30 Prozent der Geschossfläche, die für Wohnen im Plangebiet vorgesehen ist, als geförderter mietpreis- und belegungsgebundener Wohnungsbau entsprechend der jeweils geltenden Förderrichtlinie des Freistaates Sachsen errichtet wird.“

Die Richtlinie „Kooperatives Baulandmodell Dresden“ wurde seit dem Beschluss am 6. Juni 2019 bzgl. der ergänzend beschlossenen Bagatellgrenze und flexiblen Anrechnungsmöglichkeiten von Wohneinheiten in Bauvorhaben nach § 34 BauGB angepasst und am 15. Juli 2019 im Dresdner Amtsblatt veröffentlicht und für neue Planverfahren angewandt. Seit dem Beschluss wurden drei Bebauungsplanverfahren neu aufgestellt.

Am 17. September 2020 wurde von mehreren Bauträgern eine Klageschrift beim Verwaltungsgericht Dresden eingereicht. Die Stadt wurde daraufhin vom Verwaltungsgericht zur Stellungnahme aufgefordert. Aktuell erfolgt die Erarbeitung der Stellungnahme durch das Rechtsamt in Zusammenarbeit mit dem Stadtplanungsamt, wobei insbesondere die formale Zulässigkeit und die inhaltliche Begründetheit betrachtet wird.

Am 15. Oktober 2020 beschloss der Stadtrat zur Vorlage V0541/20 „Ausnahme zur Richtlinie Kooperatives Baulandmodell Dresden“ eine generelle Senkung der Quote für den geförderten mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungsbau auf 15 Prozent der Geschossfläche Wohnen. Diesem Beschluss des Stadtrats wurde durch den Oberbürgermeister wegen der formellen Rechtswidrigkeit widersprochen, da er gegen die Ladungs- und Beschlussvorschriften der SächsGemO verstößt. Daraufhin brachte der Oberbürgermeister die Vorlage V0662/20 „1. Aktualisierung des Wohnkonzeptes und der Richtlinie Kooperatives Baulandmodell Dresden“ zur Beschlussfassung im Stadtrat ein. Die Vorlage wird aktuell in den Gremien beraten.

- 3. „Für alle bereits laufenden Bebauungsplanverfahren, bei denen die Beschlussvorlage zur ersten öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB noch nicht in den Stadtrat bzw. den zuständigen Ausschuss eingebracht wurde, ist grundsätzlich durch städtebauliche Verträge nach § 11 BauGB bzw. Durchführungsverträge nach § 12 BauGB sicherzustellen, dass 15 Prozent der Geschossfläche, die für Wohnen vorgesehen ist, als geförderter mietpreis- und belegungsgebundener Wohnungsbau entsprechend der jeweils geltenden Förderrichtlinie des Freistaates Sachsen errichtet wird. Hinzukommen muss in diesem Fall allerdings, dass der betreffende städtebauliche Vertrag bis spätestens zum 31. Dezember 2020 unterzeichnet wird, für danach unterzeichnete Verträge gilt die Quote nach Beschlusspunkt 2.“**

Dieser Beschlusspunkt betrifft als Übergangsregelung die bereits vor dem Baulandbeschluss am 6. Juni 2019 laufenden Planverfahren, die aus Gründen des Vertrauensschutzes einen Anteil von 15 Prozent der Wohnfläche als geförderten mietpreis- und belegungsgebundener Wohnungsbau sicherstellen müssen.

Zur Würdigung von Verzögerungen im Planungs- und Verfahrensprozess (insbesondere der Auswirkung der aktuellen Corona-Pandemie) wurde am 10. November 2020 mit der Vorlage V0541/20 eine Fristverlängerung im Stadtrat beschlossen. Die Frist zum Abschluss der städtebaulichen Verträge wurde von ursprünglich 31. Dezember 2020 auf den 30. Juni 2022 verlängert. Zusätzlich zum Abschluss des städtebaulichen Vertrages muss nun auch der Satzungsbeschluss einschließlich vorheriger i. d. R. mehrmonatiger Gremienbehandlung bis zum Fristende erfolgen.

Ferner wurde am 10. November 2020 im Stadtrat eine weitere Ergänzung beschlossen, die die Übergangsregelung zudem auf geplante Bauvorhaben erweitert, „[...] bei denen in der vorlaufenden 12-Monats-Frist zum Beschluss städtebauliche Vorverträge zu vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahren abgeschlossen wurden [...]“. Unter Berücksichtigung der Frist zum Satzungsbeschluss bis zum 30. Juni 2022 wird eingeschätzt, dass damit der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 6042 (Wohnbebauung Hermannstraße) nun zusätzlich der Übergangsregelung zum Beschlusspunkt Nr. 3 entsprechen kann.

4. „Die Inhalte des Kooperativen Baulandmodells Dresden sind regelmäßig durch den Oberbürgermeister zu überprüfen und, falls erforderlich, anzupassen. Eine Evaluierung des Kooperativen Baulandmodells Dresden ist nach vier Jahren durchzuführen.“


Wie zu Beschlusspunkt 1 ausgeführt, wird das Kooperative Baulandmodell Dresden in den neu aufgestellten Planverfahren angewandt. Angesichts der mehrjährigen Verfahrensdauer von der Aufstellung, frühzeitiger Beteiligung, Billigung und Offenlage des Entwurfes bis hin zum Satzungsbeschluss konnten seit dem Beschluss vom 6. Juni 2019 noch keine Planverfahren zum Abschluss gebracht werden (Satzungsbeschluss mit städtebaulichem Vertrag). Seit dem 6. Juni 2019 wurden nunmehr drei Bebauungsplanverfahren mit dem Aufstellungsbeschluss eingeleitet. Diese Verfahren befinden sich derzeit in der Bearbeitung des Entwurfes.

Angesichts der mehrjährigen und noch nicht abgeschlossenen Planverfahren im Anwendungsbereich des Kooperativen Baulandmodells ist eine vollständige Überprüfung zum derzeitigen Zeitpunkt nicht möglich. Einzelne rechtliche Aspekte werden derzeit im Rahmen der Stellungnahme zur Klage einzelner Bauträger seitens der Stadt geprüft (siehe Ausführungen zum Beschlusspunkt 1).

Die Evaluierung wird gemäß dem Beschluss im Jahr 2023 durchgeführt.

Nächste Beschlusskontrolle: 30. November 2021

Mit freundlichen Grüßen


Stephan Kühn
Beigeordneter für Stadtentwicklung, Bau,
Verkehr und Liegenschaften

Kenntnisnahme:


Dirk Hilbert
Oberbürgermeister


Detlef Sittel
Erster Bürgermeister