

Informelles Konzept „Geschosswohnungsbau“

Die politischen Gremien beschäftigen sich schon seit längerer Zeit mit dem Thema Geschosswohnungsbau. In der Sitzung des Verwaltungsausschusses am 15.01.2019 wurde die aktuelle planungsrechtliche Situation vorgestellt. Es wurde erläutert, auf welchen Flächen aufgrund der Festsetzungen in Bebauungsplänen eine zwei oder mehrgeschossige Nutzung der Grundstücke möglich ist. In der Sitzung am 02.04.2019 wurden dann die rechtlichen Handlungsmöglichkeiten (Erlass von Veränderungssperren, Zurückstellung von Baugesuchen usw.) erläutert. Gleichzeitig wurde festgelegt, dass diese Informationen allen Ratsmitgliedern in Rahmen einer gemeinsamen Fraktionssitzung vorgestellt werden. Diese gemeinsame Fraktionssitzung fand am 06.05.2019 statt. In Anschluss an diese Fraktionssitzung wurde festgelegt, dass eine Arbeitsgruppe sich weiter mit der Thematik beschäftigen soll. Die Sitzungen der Arbeitsgruppe haben am 21.08.2019 und am 23.09.2019 stattgefunden. Im Rahmen dieser Arbeitsgruppensitzungen wurde folgende weitere Vorgehensweise abgestimmt:

1. Es erfolgen derzeit keine Bebauungsplanänderungen und es werden auch keine Veränderungssperren erlassen.
2. Es soll ein Konzept erarbeitet werden, bei welchen Grundstücken die Errichtung von Gebäuden mit zwei oder mehr Vollgeschossen als unproblematisch angesehen wird. Gleichzeitig sollen die Grundstücke herausgearbeitet werden, auf denen keine zwei oder mehrgeschossigen Gebäude entstehen sollen.
3. Das Konzept wird bei Bedarf umgesetzt. Wird für ein betreffendes Grundstück ein entsprechender Bauantrag wird geprüft, ob eine Zurückstellung des Baugesuches erfolgen soll.
4. Bei einer Beantragung einer Zurückstellung des Baugesuches ist dann auch kurzfristig eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich. Seitens der Arbeitsgruppe wird für diesen Fall vorgeschlagen, dass dann eine Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten in Bezug auf die Grundstücksgröße erfolgt.

Neben der Festlegung dieser Vorgehensweise hat die Arbeitsgruppe sich dann alle Flächen angesehen, bei denen eine zwei oder mehrgeschossige Bebauung derzeit zulässig ist. Es wurde festgelegt, dass an allen Hauptverkehrsstraßen und allen Haupteerschließungsstraßen eine zwei oder mehrgeschossige Bebauung als unkritisch angesehen wird. Gleichzeitig wurde festgelegt, dass in den „rückwärtigen“ Siedlungsbereichen keine zwei oder mehrgeschossigen Gebäude entstehen sollen.

Anhand dieser Vorgaben wurden die anliegenden Übersichtskarten erarbeitet. Aufgrund der Größe wurde die Gemeinde in drei Karten (Nord, Mitte, Süd) unterteilt. Beim Öffnen der jeweiligen Karte wird man zunächst nur eine Übersicht erkennen. Es besteht dann aber die Möglichkeit entsprechend zu zoomen und sich damit jedes einzelne Gebiet/Grundstück anzusehen.

Die farblich markierten Grundstücke sind die Grundstücke auf denen derzeit eine zwei oder mehrgeschossige Bebauung zugelassen ist. Bei den Grundstücken die voll mit einer Farbe ausgefüllt sind, hat die Arbeitsgruppe keine Bedenken, dass dort zwei oder mehrgeschossige Gebäude entstehen. Bei den kariert und rot umrandeten Grundstücken wurde festgelegt, dass möglichst keine zwei oder mehrgeschossigen Gebäude entstehen sollen. Würde für ein solches Grundstück ein entsprechender Bauantrag gestellt werden, sollen dann Punkt 3 und 4 nach der oben beschriebenen Vorgehensweise geprüft werden.

Der Rat hat dieses informelle Konzept „Geschosswohnungsbau“ in seiner Sitzung am 18.12.2019 beschlossen und die Verwaltung beauftragt die Baugesuche, die diesem Konzept widersprechen den Ratsgremien vorzulegen mit der Zielsetzung, dass die bauliche Ausnutzung der beantragten Gebäude den Festlegungen des beschlossenen informellen Konzept „Geschosswohnungsbau“ anzupassen sind.