



Beschlussvorlage 2017/353	Referat	Baureferat
	Abteilung	Abt. 32, Stadtplanung/Hochbau
	Verfasser(in)	

Gremium	Termin	Vorlagenstatus
Planungs- und Umweltausschuss	09.11.2017	öffentlich

Grundsatzdiskussion über die Art und Weise der Festsetzungen der Zahl der Wohneinheiten in Bebauungsplänen

Beschlussvorschlag:

Nach Diskussion

anwesend:	für den Beschluss:	gegen den Beschluss:
-----------	--------------------	----------------------



Sachverhalt:

In der Sitzung des Planungs- und Umweltausschusses am 15.12.2016 wurde im Rahmen des Änderungsentwurfs des Bebauungsplanes Nr. 13 Am Stefananger über die darin seitens der Verwaltung vorgeschlagene Zahl der Wohneinheiten (WE) diskutiert. Der Erste Bürgermeister regte dabei an, zu diesem Thema eine eigene Grundsatzdiskussion zu führen.

Im Detail ging es bei der Diskussion darum, dass seitens der Verwaltung vorgeschlagen wurde, je Einzelhaus 2 WE und je Doppelhaushälfte 1 WE festzusetzen. Teile des Ausschusses waren dafür auch je Doppelhaushälfte 2 WE zuzulassen. Aus Sicht der Verwaltung birgt dies verschiedene Schwierigkeiten und Folgen deren man sich bewusst sein muss.

Wird für ein Grundstück eine Doppelhaus-Bebauung als möglich erachtet, so wird in der Regel festgesetzt, dass Einzel- oder Doppelhäuser zulässig sind. Die Zahl der WE bliebe wie im obigen Beispiel auf diesem Grundstück immer bei 2 WE begrenzt. Würde man in den Doppelhaushälften jeweils 2 WE zulassen, entstünde ein faktisches 4-Familienhaus mit Grundstücksgrenze. Folgt man dieser Konsequenz könnte man ebenso gut Mehrfamilienhäuser mit max. 4 WE zulassen. Städtebaulich hätte dies keine anderen Konsequenzen. Städtebaulich wird man eine solche Bau- und Wohndichte meist nicht wünschen, wenn die Bebauungsplanung eine Doppelhausbebauung im Sinn hat.

Ähnliche Situationen bestehen im Stadtgebiet durchaus:

In Friedberg-West nördlich der B 300 sowie südlich der Bahnlinie entstanden Mitte der 1990er Jahre jeweils Mehrfamilienhäuser mit zahlreichen WE. Unter anderem um diese Wohndichte zu verhindern wurden damals Bebauungspläne aufgestellt, die die Zahl der WE je Gebäude auf 3 beschränken. Tatsächlich gibt es trotzdem Beispiele, bei denen die Verwaltung über die Errichtung von 6-Familienhäusern zu diskutieren hatte, da zwei auf dem Grundstück aneinandergebaute Gebäude mit eigenständigen Treppenhäusern etc. als Doppelhaus mit je 3 WE zulässig sind und auch zugelassen wurden. Auch dies war wohl nicht im ursprünglichen Sinne der Bebauungsplanung, jedoch aufgrund der Festsetzungen nicht zu verhindern.

Ein weiteres Problem ist die Stellplatzfrage. Nach der Stellplatzsatzung sind für Einfamilienhäuser und Doppelhaushälften je 2 Stellplätze nachzuweisen. Ein Doppelhaus käme somit auf 4 Stellplätze. Ein 4-Familienhaus oder 2 Doppelhaushälften mit je 2 WE würden ebenfalls nur 4 Stellplätze benötigen. Dies wird den Bedarf in der Regel jedoch nicht decken, wie die Erfahrungen bei regelmäßigen Mehrfamilienhäusern zeigen.

Neben dem städtebaulichen Aspekt entstehen bei 2 Doppelhaushälften mit je 2 WE anstatt eines 4-Familienhauses auch baurechtlich fragwürdige Unterscheidungen. Ab 3 WE ist die Barrierefreiheit zu beachten, ist ein Spielplatz zu errichten, sind Abstellplätze für die Wohnungen bereits zu stellen und ein erhöhter Brandschutz zu beachten. Bei 2 Doppelhaushälften mit je 2 WE könnten diese Vorgaben unter der gleichen maximalen Ausnutzung umgangen werden, was einerseits vielleicht als Erleichterung betrachtet werden könnte, andererseits jedoch eine Ungleichbehandlung darstellt.

Aus Sicht der Verwaltung wäre es klarer und ehrlicher, die Bereiche in denen Mehrfamilienhäuser denkbar und realisierbar sein sollen in den Bebauungsplänen auch eindeutig als solche zu deklarieren und dies nicht unter dem Deckmantel von Doppelhäusern versteckt zuzulassen. Spannungen vor Ort zwischen zukünftigen Bauherren, Eigentümern und auch Bauträgern sind damit von vornherein vermeidbar.