

SITZUNGSVORLAGE		BÜRGERMEISTERAMT					
Nr. 053/2019 vom 28.02.2019							
Sitzung des	OR Im	OR Je	OR Mä	OR Wa	TA	GR	
am	12.03.2019	12.03.2019	11.03.2019	11.03.2019	13.03.2019	27.03.2019	
öff. (ö) / nichtöff. (nö)	ö	ö	ö	ö	ö	ö	
Vorberatung (V)	V	V	V	V	V		
Entscheidung (E)						E	

TAGESORDNUNGSPUNKT:

Dorfbereichspläne – weiteres Vorgehen

BESCHLUSSVORSCHLAG:

Die Dorfbereichspläne werden (zusätzlich zum Vorschlag gemäß Sitzungsvorlage 097/2018, siehe Anlage) um folgenden Passus ergänzt:

Erforderliche Grundstücksfläche pro Wohnung:

Für zwei Wohnungen: 225 – 275 qm Grundstücksfläche
 Für jede weitere Wohnung: 130 – 150 qm Grundstücksfläche zusätzlich
 (für die 3. Wohnung also mind. 226 + 130 qm)

Ergebnis der Vorberatung:

1. im Ortschaftsrat
 wie Beschlussvorschlag
 wie Beschlussvorschlag
 mit folgenden Änderungen:

2. im TA / VA
 wie Beschlussvorschlag
 wie Beschlussvorschlag
 mit folgenden Änderungen:

wie Ortschaftsratsbeschluss
 wie Ortschaftsratsbeschluss
 mit folgenden Änderungen:

Darstellung des Sachverhalts:

Ausgangslage:

Die 26 Dorfbereichspläne der Gemeinde Kusterdingen, die einen großen Teil ihrer Siedlungsfläche abdecken, stammen aus den 1990er Jahren. Im Jahr 2013 wurden einige wichtige neue Regelungen eingeführt (Mindestgröße für Gebäude, Koppelung der Zahl der Wohnungen an die Grundstücksfläche), um städtebaulich unerwünschte Bauvorhaben zu verhindern. Der Gemeinderat und alle Ortschaftsräte befassten sich im September 2018 mit einer neuerlichen Überarbeitung der Dorfbereichspläne. Ziel ist dabei eine maßvolle Erhöhung der möglichen Zahl der Wohnungen ohne Verschlechterung der Wohnqualität. Auf die Sitzungsvorlage 097/2018 und 131/2018 wird insoweit verwiesen. Sie sind Anlage 1a und 1b zu dieser Vorlage.

Ende 2018 und Anfang 2019 befassten sich alle Ortschaftsräte in öffentlichen Sitzungen mit diesem Vorschlag und stimmten letztlich den vorgeschlagenen Änderungen zu.

Aktuelles Bauvorhaben an der Wannweiler Straße:

In seiner Sitzung am 05.12.18 behandelte der Technische Ausschuss das Bauvorhaben an der Wannweiler Straße in Kusterdingen. Es handelt sich dabei um fünf Gebäude mit jeweils zwei Doppelhaushälften mit jeweils drei Wohnungen, zusammen also $5 \times 2 \times 3 = 30$ Wohnungen. Das Areal, auf dem das Bauvorhaben realisiert werden soll, hat eine Größe von 3108 qm. Möglich wird diese hohe Zahl an Wohnungen dadurch, dass für jede Doppelhaushälfte ein Grundstück zugeschnitten wird mit knapp über 300 qm. Ab 301 qm Grundstücksfläche lassen unsere Dorfbereichspläne drei Wohnungen zu. Für sechs Wohnungen werden auf diese Weise nur knapp über 600 qm benötigt.

Dieses Maß der Verdichtung soll nach überwiegender Ansicht des Gemeinderats zukünftig verhindert werden. Letztlich wurde die bereits verhängte Veränderungssperre vom Gemeinderat in seiner Sitzung vom 19.02.19 hauptsächlich wegen der drohenden hohen Entschädigungsforderungen des Investors aufgehoben. Von Frau Gemeinderätin Zorn und von Herrn Gemeinderat Brucklacher wurden konkrete Vorschläge gemacht, wie das Ziel der geringeren Verdichtung umgesetzt werden kann, ohne das System unserer Dorfbereichspläne zu durchbrechen (siehe Tabelle, Anlage 2).

Allen Vorschlägen gemein ist, dass für drei Wohnungen künftig nicht mehr nur 301 qm Grundstücksfläche (s.o.) sondern 350 bzw. 400 qm nachgewiesen werden müssen. Ein Doppelhaus mit $2 \times 3 = 6$ Wohnungen würden damit mindestens 700 bzw. 800 qm an Grundstücksfläche benötigen anstelle von knapp über 600 qm wie bisher.

Diese Vorschläge, die ja im Kontext des Bauvorhabens an der Wannweiler Straße gemacht wurden, konnten natürlich noch nicht in den Gremien (einschließlich aller Ortschaftsräte) vorberaten werden. Dies spricht dafür, dies zunächst nachzuholen und Einigkeit über alle Gremien hinweg über ein gemeinsames Modell zu erzielen, bevor konkret in die Änderungsverfahren der 26 Dorfbereichspläne eingestiegen wird.

Andererseits schützt die Gemeinde nur ein Aufstellungsbeschluss für eine Änderung der Bebauungspläne nebst Veränderungssperre vor Einreichung eines städtebaulich unverträglichen, die Bedingungen des jeweiligen Dorfbereichsplans jedoch erfüllenden Bauvorhabens. Dies spricht dafür, diese Aufstellungsbeschlüsse und Veränderungssperren möglichst rasch zu fassen bzw. zu erlassen.

Die Verwaltung schlägt daher vor, zunächst die Aufstellungsbeschlüsse zu fassen (und die Veränderungssperren zu erlassen) und dabei Korridore zu beschließen, die alle gemachten Vorschläge (s.o.) beinhalten. Damit wären zunächst Bauvorhaben analog zu dem an der Wannweiler Straße unmöglich gemacht.

Anschließend sollte dann die Diskussion über die genauen Zahlen geführt werden. Sobald hierüber Einvernehmen in den Gremien (einschl. aller Ortschaftsräte) herbeigeführt wurde, könnten die Änderungsverfahren der Dorfbereichspläne weitergeführt werden.

Die genannten Vorschläge schließen zwar eine Bebauung wie an der Wannweiler Straße aus. Es wären allerdings trotzdem noch Verdichtungen möglich, die dasselbe Maß erreichen oder sogar überschreiten:

Beispiel 1: Doppelhäuser

Ein Gebäude bestehend aus zwei Doppelhaushälften à zwei Wohnungen würde nach wie vor (nur) $2 \times 200 \text{ qm} = 400 \text{ qm}$ Grundstücksfläche benötigen. Von diesen Gebäuden würden auf dem Areal mit 3108 qm sieben ($7 \times 400 \text{ qm} = 2800 \text{ qm}$) Platz finden, mit einem Rest von $3108 \text{ qm} - 2800 \text{ qm} = 308 \text{ qm}$. In diesen sieben Gebäuden könnten dann maximal $7 \times 4 = 28$ Wohnungen realisiert werden. Evtl. könnte mit dem Rest von 308 qm noch eine weitere Doppelhaushälfte mit zwei Wohnungen zu einem Nachbargrundstück geschaffen werden. Das wären zusammen dann wieder 30 Wohnungen. Oder die 308 qm werden zwei der jeweils 200 qm großen Grundstücke (s.o.) zugeschlagen, dann wären 1-2 zusätzliche (über die 28 genannten) Wohnungen möglich, also 29 oder 30 Wohnungen.

Beispiel 2: Reihenhäuser

Ein dreispänniges Reihnhaus würde unverändert 450 qm Grundstücksfläche benötigen, jedes Reihhausteil dürfte zwei Wohnungen beinhalten, zusammen also sechs Wohnungen. Von diesen Gebäuden wären auf dem Areal an der Wannweiler Straße sechs Stück möglich, mal sechs Wohnungen = 36 Wohnungen. Der Rest wäre dann $3108 \text{ qm} - 2700 \text{ qm} = 408 \text{ qm}$ – darauf könnte zusätzlich noch ein Doppelhaus mit $2 \times 2 = 4$ Wohnungen entstehen, zusammen dann also sieben Gebäude mit 40 Wohnungen, was ein deutlich höheres Maß an Verdichtung gegenüber dem Baugesuch von Bauvorhaben an der Wannweiler Straße bedeuten würde.

Die Verwaltung schlägt daher vor, zusätzlich noch eine Mindest-Grundstücksgröße einzuführen, ab der eine zweite Wohnung zulässig ist. Um schnell zu einem Einvernehmen aller befassten Gremien zu kommen, wird auch hier wieder ein Korridor vorgeschlagen, der nach Fassung der Aufstellungsbeschlüsse und Veränderungssperren (und damit Schutz vor übermäßiger Verdichtung) vor den weiteren Verfahrensschritten auf die endgültigen Zahlen eingengt wird.

Der Vorschlag der Verwaltung wäre damit folgender:

Für zwei Wohnungen: 225 – 275 qm Grundstücksfläche mindestens

Für jede weitere Wohnung: 130 – 150 qm Grundstücksfläche zusätzlich

(für die 3. Wohnung also mind. 226 + 130 qm)

(Anmerkung: Bei sehr kleinen Grundstücken im Bestand müsste evtl. dann mit Befreiungen gearbeitet werden.)

Angewendet auf die obigen Beispiele wäre die Folge (bei 250 qm Grundstücksfläche für zwei Wohnungen und 140 qm für jede weitere, also jeweils die Mitte des vorgeschlagenen Korridors):

Beispiel 1: Doppelhäuser:

Für ein Doppelhaus mit zwei Doppelhaushälften à zwei Wohnungen wären dann 2 x 250 qm = 500 qm erforderlich. Davon hätten Platz auf dem besagten Areal sechs Stück, jeweils mit vier Wohnungen = 24 Wohnungen. Dazu käme noch ein Rest von 108 qm

Beispiel 2: Reihenhäuser:

Ein dreispänniges Reihenhaus mit 450 qm Grundstücksfläche (3 x 150 qm) würde demnach nur drei Wohnungen ermöglichen. Ein Reihenhaus wie oben beschrieben mit 2 Wohnungen pro Reihenhausteil bräuchte 3 x 250 qm = 750 qm Grundstücksfläche. Von dieser Art würden auf das Areal vier Stück passen mit 4 x 3 x 2 = 24 Wohnungen.

Bei Bau von Einzelhäusern wären ohne Teilung des Grundstücks folgende Wohnungszahlen möglich:

	„Korridor“	derzeitige Werte
1 Wohnung:	0 – 250 qm	0 – 300 qm
2 Wohnungen:	250 – 390 qm	0 – 300 qm
3 Wohnungen:	391 – 530 qm	301 – 475 qm
4 Wohnungen:	531 – 670 qm	476 – 650 qm
5 Wohnungen:	671 – 810 qm	651 – 825 qm
6 Wohnungen:	811 – 950 qm	826 – 1000 qm
7 Wohnungen:	951 – 1090 qm	1001 – 1175 qm
8 Wohnungen:	1091 – 1230 qm	1176 – 1350 qm
9 Wohnungen:	1231 – 1370 qm	1351 – 1525 qm
10 Wohnungen:	1371 – 1510 qm	1526 – 1700 qm

Dr. Soltau

Finanzierung:

Finanzieller Aufwand der vorgeschlagenen Maßnahme	€
Haushaltsplanansatz	€
Verpflichtungsermächtigung (VE)	€
nachzufinanzieren sind	
- als überplanmäßige / außerplanmäßige Ausgabe	€
- als überplanmäßige / außerplanmäßige VE	€
- Deckung durch	