



SITZUNGSVORLAGE

Nr. 080/2019 vom 05.04.2019

BÜRGERMEISTERAMT

Sitzung des	GR	OR Im	OR Je	OR Mä	OR Wa	
am	10.04.2019	10.04.2019	10.04.2019	10.04.2019	10.04.2019	
öff. (ö) / nichtöff. (nö)	ö	ö	ö	ö	ö	
Vorberatung (V)						
Entscheidung (E)	E	E	E	E	E	

TAGESORDNUNGSPUNKT:

Dorfbereichspläne – weiteres Vorgehen

BESCHLUSSVORSCHLAG:

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

Erforderliche Grundstücksfläche pro Wohnung:

Für zwei Wohnungen: 251 qm

Für jede weitere Wohnung: 150 qm

(für die 3. Wohnung also mind. 251 + 150 = 401 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:

Sachverhalt:

Auf die Vorlage 053/2019 wird Bezug genommen. Darin wurde insbesondere die Notwendigkeit erläutert, schnell die Aufstellungsbeschlüsse für die 26 Dorfbereichspläne nebst Veränderungssperren zu fassen, um weitere Bauvorhaben analog zu dem an der Wannweiler Straße ohne Entschädigungspflicht der Gemeinde abwenden zu können.

Bei der Behandlung dieser Vorlage in den Ortschaftsräten, im Technischen Ausschuss sowie im Gemeinderat wurde deutlich, dass teilweise weiterer Änderungsbedarf an den Dorfbereichsplänen gesehen wird. Genannt wurden u.a. die Möglichkeit von unterschiedlichen Maßen der Verdichtung in den fünf Orten, die Einführung einer Grundflächen- und/oder Geschossflächenzahl (von unserem Planer Herr Künster ausdrücklich nicht empfohlen, da die für Bestandsgebäude erhebliche Nachteile begründet), die Einführung eines generellen Vorkaufsrechts der Gemeinde und die Fassung einer Gestaltungssatzung.

Erfahrungsgemäß werden diese speziellen Themen recht unterschiedlich bewertet bzw. sind rechtlich nicht einfach umsetzbar. Sie bedürfen daher einer weiteren umfassenden Diskussion in den Gremien ggfs. einer nochmaligen gemeinsamen Informationsveranstaltung. In der Zwischenzeit bis zum Aufstellungsbeschluss gelten die Dorfbereichspläne in der jetzigen Fassung weiter, mit dem „Doppelhaus“- und dem „Reihenhausschlupfloch“ (vgl. Vorlage 053/2019). Der Unterzeichner empfiehlt in Abstimmung mit den Ortsvorstehern, diese Diskussion zunächst zurückzustellen und die rudimentären Änderungen der Dorfbereichspläne, die ja bereits von den meisten Gremien genehmigt waren, um den jetzt erarbeiteten Beschlussvorschlag zu ergänzen – damit Aufstellungsbeschlüsse für die Dorfbereichspläne nebst Veränderungssperren zu fassen und so die Möglichkeit zu schaffen, Bauvorhaben analog zu dem an der Wannweiler Straße möglichst prozesssicher zu verhindern. Die Veränderungssperren haben eine Geltungsdauer von zwei Jahren, mit der Möglichkeit, sie um ein Jahr zu verlängern. Dieser Zeitraum sollte dann genutzt werden, um die o.g. in den Sitzungen genannten Ideen zu diskutieren, zu präzisieren und in die neuen Dorfbereichspläne einfließen zu lassen

Der Gedanke des Unterzeichners, für die Aufstellungsbeschlüsse einen Korridor für das Maß der Verdichtung zu definieren, fand wenig Widerhall in den Gremien. Zur Vereinfachung des Regelwerks wird deshalb ebenfalls in Abstimmung mit den Ortsvorstehern vorgeschlagen, ergänzend zu den Grundstücksflächen je Gebäude / Haus **exakte Zahlen** für die erforderliche Grundstücksfläche je Wohnung / Wohneinheit vorzusehen:

- für zwei Wohnungen 251 qm und
- für jede weitere Wohnung 150 qm.

Die Zahl von 150 qm für jede weitere Wohnung war ja bereits Vorschlag in der Vorlage 097/2018, die ja von allen Ortschaftsräten gebilligt wurde. Insofern scheint auf dieser Basis ein rascher Konsens möglich.

Die Regelungen der erforderlichen Grundstücksflächen für ein Einzelhaus (350 qm), eine Doppelhaushälfte (200 qm) und für ein Reihenhaus (150 qm) sind davon unberührt und bleiben erhalten!

Angewendet auf das bekannte Areal an der Wannweiler Straße mit seinen 3108 qm ergäben sich damit beispielhaft folgende Situationen:

Beispiel 1: Doppelhäuser:

Für eine Doppelhaushälfte mit drei Wohnungen würden nunmehr 401 qm benötigt (statt bisher 301 qm). Ein Gebäude bestehend aus zwei Doppelhaushälften benötigt 802 qm (statt bisher 602 qm). Auf dem Areal an der Wannweiler Straße hätten also drei solche Doppelhäuser à $2 \times 3 = 6$ Wohnungen Platz (statt bisher fünf), mit einem Rest von 702 qm, auf dem (z.B.) ein weiteres Doppelhaus Platz hätte, dann aber nur mit jeweils zwei Wohnungen (also $2 \times 2 = 4$ Wohnungen – Bedarf 502 qm). Zusammen also $18 + 4 = 22$ Wohnungen (statt bisher 30). Oder ein Einzelhaus mit 5 Wohnungen (Bedarf 701 qm) zusammen $18 + 5 = 23$ Wohnungen

Beispiel 2: Reihenhäuser:

Für ein Reihenhausteil mit zwei Wohnungen würden neu 251 qm benötigt (bisher: 150 qm). Für ein dreispänniges Reihenhaus wären es somit $3 \times 251 \text{ qm} = 753 \text{ qm}$. Von diesem Gebäudetyp würden vier (statt bisher sechs) auf dem Areal Platz finden, bei einem Rest von knapp 100 qm. Die Wohnungsanzahl läge dann bei $4 \times 3 \times 2 = 24$ Wohnungen (statt bisher bis zu 40).

Selbstverständlich wären auch diese Werte der Verdichtung der Diskussion in den Gremien zugänglich, nachdem die Aufstellungsbeschlüsse gefasst und die Veränderungssperren erlassen wurden.

kumulativer Bedarf									
150	aktuelle DB-Pläne	geänderte DB-Pläne		je Einzelhaus	350	je Doppelhaus	200	je Reihenhaus	150
WE	nötige Σ qm	nötige Σ qm		+ für 2 WE	251	+ für 2 WE	251	+ für 2 WE	251
	je angefangene 300	je angefangene 300		jede weitere WE	+150	jede weitere WE	+150	jede weitere WE	+150
2				für 2 WE	350	für 2 WE	251	für 2 WE	251
3	301	301		für 3 WE	401	für 3 WE	401	für 3 WE	401
4	175 476	150 451		für 4 WE	551	aufgrund Baukubatur sind kaum mehr WE realisierbar			
5	175 651	150 601		für 5 WE	701				
6	175 826	150 751		für 6 WE	851				
7	175 1001	150 901		für 7 WE	1001				
8	175 1176	150 1051		für 8 WE	1151				
9	175 1351	150 1201		für 9 WE	1301				

NA.

Dr. Soltau