



Ubstadt-Weiher

Sitzungsvorlage: VÖ/005/2023		Vorlage öffentlich
Verantwortlich: Bau- und Umweltamt, Detlef Rudolf		
Betreff: 7. Änderung des Bebauungsplanes "Häuser" im Ortsteil Ubstadt im vereinfachten Verfahren nach § 13 Baugesetzbuch (BauGB)		
Gremium	Sitzung am	Öffentlichkeitsstatus
Gemeinderat	24.01.2023	öffentlich

Anlagen	Bebauungsplanänderungsentwurf zeichnerischer und schriftlicher Teil Begründung
----------------	--

Beschlussvorschlag

1. Der Gemeinderat beschließt die Einleitung eines Änderungsverfahrens zur 7. Änderung des Bebauungsplanes „Häuser“ im Ortsteil Ubstadt im vereinfachten Verfahren nach § 13 Baugesetzbuch (BauGB).
2. Der Gemeinderat beschließt die Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 in Verbindung mit § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB).
3. Der Gemeinderat beschließt die Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 in Verbindung mit § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB).

Sachverhalt

Das Bebauungsplangebiet „Häuser“ aus dem Jahre 1967 ist mittlerweile nahezu vollständig bebaut. Aufgrund des hohen Bedarfs an Wohnraum sowie der erheblich gestiegenen Preise für Bauland gibt es verstärkt Anfragen von Bauwilligen nach einer sinnvolleren Ausnutzung ihrer Bestandsgebäude.

Im Jahre 1995 wurden im Bebauungsplan zum einen die Zahl der Wohneinheiten auf 4 pro Wohngebäude begrenzt und zum anderen die Bestimmung aufgenommen, dass Aufenthaltsräume in Nichtvollgeschossen (Kellergeschoss und Dachgeschoss) bei der Geschossflächenzahl mit anzurechnen sind. Diese Änderung hat seinerzeit der Gemeinderat als sinnvoll erachtet, um eine große Flut an Mehrfamilienhäusern zu verhindern bzw. dies zu regulieren. Diese Vorgabe erschwert den Bauwilligen allerdings die Modernisierung ihrer Bausubstanz, da Dachgeschosse in diesem Bebauungsplangebiet häufig nicht zu Wohnzwecken genutzt wurden, um eine Überschreitung der zulässigen Geschossflächenzahl zu vermeiden.

Die Verwaltung ist der Auffassung, dass man das Ziel verfolgen sollte, auch ältere Baugebiete an heutige Erfordernisse anzupassen und damit Anreize für eine Modernisierung der Bausubstanz zu schaffen. Hierzu zählt maßgeblich, solche Baugebiete attraktiv zu halten, um eine Nachnutzung zu fördern. Um künftigen Bauwilligen die Möglichkeit zu geben ihr Dachgeschoss nachträglich als Wohnfläche zu nutzen, sollte eine weitere Änderung des Bebauungsplanes erfolgen, um die Vorgaben zur Berechnung der Geschossflächenzahl nochmals anzupassen. Die Möglichkeit zur Schaffung von zusätzlichem Wohnraum soll nur dann zulässig sein, wenn die Flächen in Nichtaufenthaltsräumen (Kellergeschoss oder Dachgeschoss) einer bereits bestehenden Wohneinheit zugeordnet werden.

Die Verwaltung ist bei der vorgesehenen Änderung der Auffassung, dass die Grundsätze der Planung nicht berührt werden, sodass hier das vereinfachte Änderungsverfahren gemäß § 13 Baugesetzbuch (BauGB) vorgeschlagen wird. Als nächste Verfahrensschritte stehen die Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit und die Anhörung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange an.

Umweltverträglichkeitsprüfung/Nachhaltigkeitsprüfung/Leitbild

Erfolgt im Verfahren bei der durchzuführenden Fachbehördenanhörung. Belange des Umwelt- und Naturschutzes werden nicht nachteilig beeinträchtigt, da sich die vorgesehene Änderung lediglich auf Festsetzungen in Bestandsgebäuden bezieht. Dadurch wird auch dem Grundgedanken von sparsamem Umgang mit Grund und Boden Rechnung getragen.

Haushaltsvermerk

Die Kosten für die Bebauungsplanänderung belaufen sich gemäß Kostenschätzung des Stadtplanungsbüros Lars Petri auf 1.950,00 €. Hierfür stehen Haushaltsmittel auf der Haushaltsstelle „Sonstige Bebauungspläne“ zur Verfügung.