

Planungs- und Bauaufsichtsamt
1978/VIII

Gremium: Planungsausschuss
Sitzung am: 01.12.2022

öffentlich

Wohnungspolitisches Handlungskonzept;
Antrag der SPD-Fraktion vom 08.11.2022, TOP 6.2.1
• Stellungnahme der Stadtverwaltung

Sachverhalt:

Ergänzend zum Wohnungspolitischen Handlungskonzept stellt die SPD-Fraktion folgende Anträge. Die Verwaltung nimmt hierzu wie folgt Stellung.

- 1) *„Eine Arbeitsgruppe aus Vertretern aller Fraktionen (CDU 2, SPD 2, GRÜNE 2, FDP 1, Linke 1, SBU 1) und Vertretern der Verwaltung sichtet alle Bebauungspläne auf bisher ungenutzte Baumöglichkeiten und auf die Möglichkeit und Nutzen einer Aufhebung oder Änderung zur zeitgemäßen Neuaufstellung.“*

Stellungnahme der Verwaltung:

Einschließlich der Änderungspläne gibt es in Siegburg inzwischen über 300 rechtswirksame Bebauungspläne. Um ungenutzte Baumöglichkeiten aufzeigen zu können ist nicht nur die Sichtung der Bebauungspläne, sondern auch die Sichtung von Luftbildern, der Liegenschaftskarte und anderen Unterlagen erforderlich. Die Prüfung aller Pläne, wäre mit einem erheblichen personellen und zeitlichen Aufwand verbunden. Die personellen Ressourcen der Stadtverwaltung sind dafür aktuell nicht ausreichend.

- 2) *„Für Bauprojekte ab 1000 m² wird in neu aufzustellenden Bebauungsplänen eine verbindliche Quote für geförderten Wohnraum auf mindestens 20 bis 30 Prozent festgelegt.“*

Stellungnahme der Verwaltung:

Dem Antrag ist nicht zu entnehmen, auf welche Art von Fläche die 1000 qm bezogen sind.

Die Festlegung einer verbindlichen Quote ist nur bei Vorhabenbezogenen Bebauungsplänen möglich, da es in diesem Fall, ein konkretes Vertragsverhältnis mit einem Vorhabenträger gibt und das Vorhaben genau definiert wird. Ein „normaler“ Bebauungsplan unterliegt dem „Festsetzungskatalog“ des § 9 des Baugesetzbuches (BauGB). Die Festsetzung einer Quote sieht der Paragraph nicht vor. Die unter § 9 Abs. 1 Nr. 7 und Nr. 8 BauGB aufgeführten Bestimmungen, die auf soziale Wohnraumförderung und Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf verweisen, sind nur auf die Festsetzung von Flächen bezogen.

- 3) *„In neuen B-Plänen wird eine Grundflächenzahl (GFZ) von 0,5 bis 0,8 festgeschrieben.“*

Stellungnahme der Verwaltung:

Gem. § 16 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) kann im Bebauungsplan das Maß der baulichen Nutzung u.a. durch Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) bestimmt werden. Gem. § 19 Abs. 1 BauNVO gibt die GRZ an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind.

Nach § 17 BauNVO bestehen bei Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung Orientierungswerte für Obergrenzen (u.a. Obergrenze in reinen und allgemeinen Wohngebieten: 0,4, in Dorf- und Mischgebieten: 0,6, in urbanen Gebieten und Gewerbegebieten: 0,8, in Kerngebieten: 1,0).

Die Höhe des zulässigen GRZ-Wertes ist im Einzelfall, auf die jeweilige städtebauliche Situation bezogen, festzulegen. Die Orientierungswerte können über- und unterschritten werden. Die Höhe des GRZ-Wertes ist hierbei allerdings im Einzelfall, auf die jeweilige städtebauliche Situation bezogen, zu begründen.

Ein Grundsatzbeschluss von 0,5 bis 0,8 muss letztlich, insbesondere in Hinblick auf eine solche Abweichung, von den Orientierungswerten im Einzelfall begründbar sein, damit diese Festsetzung letztlich rechtssicher formuliert werden kann.

So ist in manchen Bereichen eine GRZ von 0,4 möglicherweise erforderlich, um in (bestehenden) Einfamilienhaus-Quartieren eine notwendige Durchgrünung sicherzustellen. In Gewerbegebieten kann demgegenüber in Teilbereichen ein Versiegelungsgrad von über 0,8 im Einzelfall erforderlich sein

4) *„Neubauten sollen mit Photovoltaikanlagen ausgestattet werden, in neu aufzustellenden Bebauungsplänen soll eine Quote von mindestens 65% Bedarfsdeckung aus regenerativer Energie festgelegt werden.“*

Stellungnahme der Verwaltung:

Das Ziel wird zur Kenntnis genommen.

5) *„Die im Gutachten ausgewiesenen Potentialflächen nimmt der Ausschuss zur Kenntnis. Sie sind weit überwiegend aus ökologischen Gründen nicht umsetzbar und deshalb nicht Gegenstand des Beschlusses.“*

Stellungnahme der Verwaltung:

Es wird klarstellend darauf hingewiesen, dass die Potentialflächen nicht unmittelbar einer Bebauung oder einem Bauleitplanverfahren zugeführt werden sollten. Die Intention war, überhaupt noch Flächen im Siegburger Stadtgebiet aufzuzeigen, welche nach weiterer Prüfung und politischem Beschluss einer städtebaulichen Entwicklung zugeführt werden könnten.

Dem Planungsausschuss zur Kenntnisnahme.

Siegburg, 28.11.2022