

# Sitzungsvorlage

Gemeinderat



## **Potentialuntersuchung zur Nachverdichtung und Untersuchung von älteren Bebauungsplänen hinsichtlich deren Überarbeitung - Beratung der weiteren Vorgehensweise**

Datum: 23.03.2021  
Status: öffentlich  
Erstellt.: Andreas  
Hermann  
Az: 621.21  
Nr.:

### **Sachverhalt:**

In der Januarsitzung wurde im Rahmen der Beratung zu einem Bauvorhaben im Baugebiet „Brühl I“ über eine evtl. Überarbeitung / Nachverdichtung des Baugebietes gesprochen. Viele Gemeinderäte waren sich einig, dass das Gebiet geeignet wäre. Man war sich nur noch nicht einig über die Herangehensweise, ob also zuerst die Bebauungspläne auf deren Potential zur Nachverdichtung hin untersucht und dann priorisiert werden sollen, oder man gleich mit einem konkreten Bebauungsplan startet.

Wie in der Sitzung zugesagt, hat die Verwaltung mit dem Büro Sieber Consulting Kontakt aufgenommen. Dieses hat Erfahrung mit dem Thema. Ein Vertreter wird in der Sitzung anwesend sein, über die Erfahrungen berichten und eine mögliche Vorgehensweise darstellen.

Für die weitere Vorgehensweise bedeutet dies:

Der Gemeinderat kann eine Potentialuntersuchung und einen daraus resultierenden Handlungsleitfaden beauftragen. Dann ist bekannt, in welchem Gebiet man welches Nachverdichtungspotential sieht. Alternativ kann der Gemeinderat ohne Untersuchung eine Reihenfolge festlegen oder aber, wenn sich die Mehrheit jetzt schon einig sein sollte, einen konkreten Bebauungsplan festlegen, welcher als erstes überarbeitet werden soll.

Aus Sicht der Verwaltung wäre, wie auch von einigen Gemeinderäten in der Januarsitzung geäußert, das Wohngebiet Brühl I für eine Nachverdichtung durchaus geeignet. Wichtig ist jedoch, dass der Gemeinderat dann konkret die Ziele vor Einstieg in ein Änderungsverfahren vorgibt, um zielgerichtet ein Änderungsverfahren durchführen zu können.

Der Bebauungsplan Brühl I umfasst auch einen kleinen Teil des „Dreisplitzes“ an der Einmündung Tulpenstraße / Bodnegger Straße. Mit einer Überplanung des Gebietes „Brühlacker“ muss der Bebauungsplan Brühl I evtl. sowieso in diesem Bereich geändert / angepasst werden.

Da beide Gebiete direkt aneinander angrenzen, könnten hier verfahrenstechnisch und auch in Bezug auf die Kosten Synergien genutzt werden, in dem die Verfahren möglichst parallel zueinander durchgeführt werden.

Im Rahmen seiner Planungshoheit sollte der Gemeinderat nun darüber beraten, ob

- Zuerst eine Potentialuntersuchung zur Ermittlung des Potentials zur Nachverdichtung für bestehende Bebauungspläne erarbeitet werden soll und auf dieser Grundlage dann ein konkretes Handlungskonzept / Reihenfolge erstellt wird, oder
- Der Gemeinderat zunächst ohne Potentialuntersuchung selbst über eine Reihenfolge beraten und diese festlegen möchte, oder

- gleich ein konkreter Bebauungsplan zur Änderung in Angriff genommen werden sollte und
- Für den Fall der Änderung des Bebauungsplanes „Brühl I“: ob dieses verfahrenstechnisch möglichst zusammen mit dem geplanten Baugebiet „Brühlacker“ erfolgen soll.

Sollte bereits in der Sitzung Klarheit erzielt werden können, sind mögliche Beschlussvorschläge aufgeführt.

Der Vorteil einer Potentialuntersuchung ist sicherlich die intensive Auseinandersetzung mit den einzelnen Baugebieten in der Gemeinde und ein transparenter, akzeptierter Entwicklungsprozess zur Erstellung eines Handlungsleitfadens. Allerdings wird dieses zeitintensiv sein und auch Kosten verursachen.

Zur Information: Im Seniorenkonzept „Alternativen fürs Alter“ lautet die Handlungsempfehlung 7 (mit Priorität 2) wie folgt:

## Priorität 2

### 7. Grundsätze zu Wohnungsbau entwickeln

Die Gemeinde entwickelt Grundsätze zur Wohnungsbauentwicklung mit insbesondere folgenden Zielen:

- › In der Gemeinde unterschiedliche Wohnungsgrößen und Wohnformen ermöglichen
- › möglichst viel barrierefreien Wohnraum schaffen
- › in möglichst jedem Wohngebiet auch barrierefreie Geschosswohnungen und kleinere barrierefreie Wohnungen ermöglichen
- › preiswerten und kommunalen Wohnraum schaffen.

12

Vorrangig sollen dabei die Bebauungspläne für die Gebiete „Buchenstraße“, „Weiherhalde III., 2. Abschnitt“ und „Ortsmitte“ dahingehend untersucht werden.

Die Gemeinde setzt sich dafür ein, das Baurecht so zu ändern, dass in bestehenden Gebäuden im Außenbereich zusätzliche Wohnungen für pflegende Familienangehörige eingebaut werden dürfen.

Der Bebauungsplan „Brühl I“ wurde im Seniorenkonzept nicht als „vorrangig“ zu untersuchen genannt.

Da der Bebauungsplan „Brühl I“ aus dem Jahr 1967 stammt, offenkundig Nachverdichtungspotential vorhanden ist und auch die Festsetzungen nach über 50 Jahren auf einen zeitgemäßen Stand gebracht werden können, wäre es aus Sicht der Verwaltung durchaus denkbar, sich auch ohne Erstellung einer Potentialerhebung auf den Weg zur Änderung dieses Bebauungsplanes zu machen. Sinnvoll wäre, dieses parallel mit der Entwicklung des Baugebietes „Brühlacker“. Dies bedeutet jedoch, dass hierzu bis dato noch kein Zeitpunkt genannt werden kann, da die weitere Verfahrensweise mit dem Baugebiet „Brühlacker“ der Gemeinderat erst noch beraten und entscheiden muss.

GR 7/72

GR 7

GR 8

GR 7

GR 8

0 100 m

12.10.1967

BEBAUUNGSPLAN GARMISCH-Partenkirchen, GR 7/72

FÜR DEN EINTRITT INS LÖSCHKOMMANDO  
TÜR UND STEIGERHÖHEN  
STRECKENLÄNGE, HÖHEN UND  
BEDECKTE O. OFFENLICHE BEFÄHIGTE  
STRECKEN FÜR KEMMELSTRECKEN  
TÜR KEMMELSTRECKEN  
LÖSCHKOMMANDO  
FÜR DEN STÄDTBAUPLAN  
ARBEITSPLANBEZUGSTRAFFER  
PÄRZENTEN

FÜR DEN LÖSCHKOMMANDO  
ARBEITSPLANBEZUGSTRAFFER  
PÄRZENTEN

PROFESSOR WALTER RÖDER  
STÄDTBAUPLANBEZUGSTRAFFER  
GR 7/72

Anerkennung:  
Prof.

Das Büro Sieber Consulting wird den zu erwartenden Aufwand einer Potentialuntersuchung und Überarbeitung des Bebauungsplans Brühl I in der Sitzung nennen.

1. Die Verwaltung wird beauftragt, zusammen mit dem Büro Sieber, die Grundlagen für eine Beauftragung der Potentialuntersuchung oder der Überarbeitung des Bebauungsplans Brühl I zu erarbeiten.

2. Der Gemeinderat spricht sich grundsätzlich dafür aus, den Bebauungsplan Brühl I zur innerörtlichen Nachverdichtung und zur Aktualisierung der Festsetzungen auf einen zeitgemäßen Stand zu ändern.
3. Dieses soll verfahrenstechnisch möglichst zusammen mit der Überplanung des Gebietes „Brühlacker“ erfolgen.