

Herrn
Oberbürgermeister
Dieter Reiter
Rathaus

Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 18.09.2024

Öffentliche Sitzung, TOP 3
Wohnungsbauoffensive:
Erleichterungen für den Wohnungsbau und Optimierung Bebauungsplanverfahren

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 14169

Änderungs-/Ergänzungsantrag

Der Antrag der Referentin wird wie folgt ergänzt / geändert:

Punkt 1	Wie Antrag der Referentin
Punkt 2 neu	Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt und alle beteiligten Referate werden gebeten, dem Wohnungsbau in den kommenden Jahren höchste Priorität in der Bearbeitung einzuräumen und alle 30 Maßnahmen grundsätzlich umzusetzen bzw. zu unterstützen (siehe Anlage 8 NEUFASSUNG mit Berücksichtigung der Anpassungen im Änderungsantrag). Insbesondere sollen die Bauleitplanverfahren zur Schaffung von bezahlbarem Wohnungsbau priorisiert werden.
Punkt 3 neu	Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, eine referatsübergreifende Taskforce Wohnungsbau einzurichten und dem Oberbürgermeister hierzu regelmäßig zu berichten. In der Bauleitkommission wird mindestens halbjährlich zum Stand Prioritäten-Liste berichtet, sowie nach Bedarf zu einzelnen Bebauungsplänen. Dafür ist dauerhaft der Punkt „Bericht aus der Taskforce“ aufzunehmen.
Punkte 4-7	Wie Antrag der Referentin
Punkt 8 neu	Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, den derzeitigen Anwendungsbereich für die vom Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung am 29.06.2016 beschlossenen Kriterien (Sitzungsvorlage Nr. 08-14 / V 13593 „Stellplatzschlüssel im Wohnungsbau“), bei denen durch ein Mobilitätskonzept eine Reduzierung des Stellplatzschlüssels erreicht werden kann, schon bei kleineren Bauvorhaben zu eröffnen. Die bisherigen Mindestanzahl von 10 Wohneinheiten bei einem Bauvorhaben wird gestrichen und es ist bei Umbauvorhaben auch möglich eine Reduktion zu beantragen, wenn nicht

	alle Wohnungen im Gebäude berücksichtigt sind oder sich im gleichen Eigentum befinden.
Punkt 9 neu	Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, künftig bei Bauvorhaben, die Änderungen und Nutzungsänderungen von Dachgeschossen zu Wohnzwecken (zusätzlicher Wohnraum) einschließlich die Errichtung von Dachgauben zum Gegenstand haben und die innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile liegen, keine Ablöseverträge anzubieten, wenn die Herstellung der pflichtigen Stellplätze unmöglich ist, nicht mehr als 5 (fünf) Wohneinheiten betroffen sind und das Vorhaben im Freistellungsverfahren möglich ist, auf die Herstellung oder auch Ablöse von Stellplätzen zu verzichten. Die ersten Erfahrungen werden dem Stadtrat in der geplanten Vorlage zur Stellplatzsatzung dargestellt.
Punkt 10	Wie Antrag der Referentin
Punkt 11 neu	Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, sowie das Referat für Klima- und Umweltschutz wird gebeten, beim Immissionsschutz alle rechtlichen Möglichkeiten zur Realisierung gemischt genutzter Quartiere und einfacher Bauweisen zu nutzen und die gesetzlich maßgeblichen Orientierungs- und Grenzwerte für Lärm erforderlichenfalls auszuschöpfen. Es sind gemeinsam Maßnahmen zu entwickeln, wie gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden können. Insbesondere mögliche Festsetzungen zur Lärmreduktion beim Verkehr sollen so frühzeitig erfolgen, dass aufwendige Lärmschutzmaßnahmen an Gebäuden und Freiflächen reduziert werden.
Punkt 12 neu	Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, die vom Stadtrat beschlossenen Orientierungswerte für Grünflächen weiterhin anzuwenden und die Spielräume für erforderliche Kompensationsmaßnahmen projekt- und einzelfallbezogen deutlich flexibler zu nutzen, insbesondere auch für Entsiegelungsmaßnahmen und Baumpflanzungen im direkt angrenzenden Öffentlichen Raum. Der im Kontext der Freiflächenorientierungswerte geltende Schwellenwert zur Unterbaubarkeit privater Freiflächen soll grundsätzlich planerisch weiter gültig bleiben, kann aber im begründeten Einzelfall auf einen unterbauten Flächenanteil der privaten erholungsrelevanten Freiflächen von bis zu 60 % angehoben werden.
Punkt 13	Wie Antrag der Referentin
Punkt 14 neu	Alle Referate werden gebeten, ihre fachlichen Themen für die Bauleitplanverfahren jeweils referatsintern zu bündeln und zentrale Ansprechpartner*innen für die Bebauungsplanung zu benennen und das Referat für Stadtplanung und Bauordnung bei der Verhandlung städtebaulicher Verträge zu beraten. Für die Verhandlung der städtebaulichen Verträge sind durch alle fachlich beteiligten Referate hinreichende fachliche und juristische Ressourcen bereitzustellen oder aufzubauen.
Punkte 4-7	Wie Antrag der Referentin

Fraktion Die Grünen – Rosa Liste

Paul Bickelbacher

Anna Hanusch

Angelika Pilz-Strasser

Sibylle Stöhr
Florian Schönemann
Christian Smolka
Sebastian Weisenburger
Mitglieder des Stadtrates