



Vorlage an

Gemeinderat

zur Beschlussfassung
- öffentlich -

**Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften Nr. 238 A "Kirchäcker,
1.Änderung" zur Schaffung neuen Wohnraums durch Aufstockung
-Aufstellungsbeschluss**

Anlagen:

Anlage 1: Abgrenzungsplan
Anlage 2: Präsentation

Beschlussantrag:

1. Dem Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften Nr. 238 A "Kirchäcker, 1.Änderung" zur Schaffung neuen Wohnraums durch Aufstockung wird zugestimmt.
2. Es ist eine frühzeitige Bürger- und Behördenbeteiligung durchzuführen.

Sachverhalt und Antragsbegründung:

Das Thema Nachverdichtung wird für die Stadtentwicklung zukünftig als notwendige Maßnahme betrachtet, um dem massiven Wohnungsdruck in Schwäbisch Gmünd entgegenzuwirken. Es gibt eine deutlich höhere Nachfrage nach Wohnraum als Angebote vorhanden sind. Das Bauen auf der grünen Wiese kann auch nur noch zu einem Teil dem Wohnraumdruck entgegenwirken, da Flächen für den Wohnungsbau immer rarer werden. Ein umweltfreundlicher Umgang mit bestehenden Flächen ist daher von großer Bedeutung und birgt zudem Potenziale, die bisher nur in Einzelfällen ausgeschöpft wurden.

Insbesondere viele Wohngebäude aus den 1970er und 80er Jahren bieten Potenzial für Aufstockungen, um neuen Wohnraum mit großzügigen Grundrissen zu schaffen, da sie oft großzügige Grundflächen aufweisen, die bereits auf einer Ebene genug Wohnraum



für eine mehrköpfige Familie bieten können. Eigentümer zeigen Interesse am Potenzial der Nachverdichtung und auch am Mehrgenerationenwohnen, was eine nachhaltige und zukunftsorientierte Lösung darstellt. Durch die Nachverdichtung können neue Wohnungen entstehen, die es ermöglichen, dass Großeltern oder Alleinstehende in kleinere Einheiten im eigenen Haus ziehen, während Familien mit Kindern die größeren Flächen nutzen können. Dies fördert eine flexible Wohnsituation, in der auch Platz für pflegebedürftige Angehörige geschaffen werden kann.

Wohngebiet „Kirchäcker“ in Unterbettringen:

Auf Anfrage mehrerer Eigentümer aus dem Wohngebiet „Kirchäcker“ in Unterbettringen und den oben genannten Gesichtspunkten, möchte sich die Stadt nun verstärkt dem Thema Nachverdichtung und im Speziellen Aufstockungen annehmen.

Das Wohngebiet hat sich aus dem Bebauungsplan „Kirchäcker“ mit Rechtskraft vom 29.12.1977 entwickelt. Gemäß einer Auswertung der Altersstruktur einzelner Baublöcke des Wohngebiets hat sich ergeben, dass ein großer Anteil von Bewohnern zwischen 41 und 65 Jahre alt ist und der Kinderanteil zwischen 0 bis 9 Jahren verhältnismäßig gering. Daraus wird abgeleitet, dass die Wohnhäuser aus den Ende 1970er und 80er Jahren bislang zum Großteil von älteren Bewohnern belegt und deren Kinder bereits ausgezogen sind und selbst möglicherweise schon Familie haben. Vor dem Hintergrund der schwierigen Grundstückskauf- und Bausituation bieten Gebiete wie das „Kirchäcker“ aufgrund ihrer für die 1980er Jahre typischen großzügigen Grundflächen ein Potenzial, den Bestand zu verdichten und mit Aufstockungen großzügige neue Wohnungen zu schaffen.

Die Festsetzungen des aktuell geltenden Bebauungsplans schließen diese Möglichkeit aus, da für die überwiegenden Wohngebäude im Gebiet maximal ein Vollgeschoss und ein Satteldach bzw. Flachdach zulässig sind. Die Änderung des Bebauungsplans sieht also vor, die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung dahingehend anzupassen, dass zukünftig zwei Vollgeschosse plus ein Satteldach oder Flachdach zulässig sind und entsprechend die Trauf- und Firsthöhen angepasst werden (siehe Anlage 2).

Grundsätzlich wird mit dieser Änderung das Ziel verfolgt, neuen Wohnraum zu schaffen und Mehrgenerationenwohnen zu fördern. Das Ziel soll nicht nur sein, bestehende Wohneinheiten räumlich zu vergrößern. Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die Änderung des Bebauungsplans keine Verpflichtung gegenüber den Eigentümern darstellt, ihre Wohnhäuser aufstocken zu müssen. Die Änderung ist dafür da, eine Aufstockung baurechtlich zu ermöglichen, sofern ein Eigentümer diese bauliche Veränderung in Betracht zieht.

Wir regen damit aktiv auch die Sanierung von Bestandsgebäuden an, deren Sanierungsquote in Deutschland mit circa 0,7/a deutlich gesteigert werden muss, um die Klimaziele zu erreichen. Mit dieser Initiative wollen wir auch einen Beitrag zur Ressourceneffizienz und das serielle Bauen anregen, da Aufstockungen inklusive Fassadenerneuerungen sinnvoller Weise in Holzfertigteilbauweise erfolgen können sowie vorhandene Dachstuhlteile wiederverwendet werden können. Das Gebiet könnte auch ein Testfall für das



Einfache Bauen im Rahmen der „neuen Umbaukultur“ werden. Im Sinne des kommenden Gebäudetyps E wollen wir einen neuen Beitrag zur Emissionseffizienz leisten und die bisherige Einengung der Perspektive auf die Energieeffizienz aufweiten. Diese innovativen Ansätze werden wir mit Informationsveranstaltungen und Unterstützung modellhafter Lösungen aktiv fördern und begleiten. Also in mehrfacher Hinsicht ein sichtbarer Beitrag zum Klimaschutz.

Von den Änderungen unberührt bleiben die Reihenhäuser und die südlich gelegenen Einzelhäuser im Bebauungsplangebiet.

Weiteres Verfahren:

Es wird eine frühzeitige Bürger- und Behördenbeteiligung nach § 3 (1) Baugesetzbuch durchgeführt.

Hinweis:

Bitte § 18 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg über den Ausschluss wegen Befangenheit beachten.