

**Betreff:****Mögliche Vorgaben und Kennzahlen in Bebauungsplänen****Organisationseinheit:**Dezernat III  
61 Fachbereich Stadtplanung und Geoinformation**Datum:**

19.05.2022

**Adressat der Mitteilung:**Ausschuss für Planung und Hochbau (zur Kenntnis)  
Mitteilungen außerhalb von Sitzungen (zur Kenntnis)**Sachverhalt:**

In der Sitzung des Ausschusses für Planung und Hochbau am 16.03.2022 hat die Verwaltung im Zusammenhang mit TOP Ö 3.1 (DS 22-18150) zugesagt, dass den Ausschussmitgliedern in einer Mitteilung außerhalb von Sitzungen eine Übersicht zu möglichen Vorgaben/Kennzahlen in Bebauungsplänen (Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl usw.) gegeben wird.

**Die Verwaltung informiert wie folgt:**

In der verbindlichen Bauleitplanung gibt es verschiedene Parameter, über die das Maß der baulichen Nutzung und damit letztlich auch indirekt die Zahl der realisierbaren Wohneinheiten begrenzt werden kann. Über Festsetzungen in einem Bebauungsplan kann durch Baulinien und/oder Baugrenzen die überbaubare Grundstücksfläche, also konkret die Größe und räumliche Verteilung der bebaubaren Fläche auf den Grundstücken, definiert werden. Zudem kann für Wohngebiete eine Grundflächenzahl (GRZ) oder eine Geschossflächenzahl (GFZ) festgesetzt werden. Diese bestimmen die maximal zulässige Grundfläche bzw. die Geschossfläche in Abhängigkeit von der Größe des jeweiligen Baugrundstückes.

Neben den genannten Parametern können im Bebauungsplan auch die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse sowie maximale Gebäudehöhen festgesetzt werden. Diese Festsetzungen haben städtebaulichen bzw. stadtbildbestimmenden Hintergrund, bestimmen und begrenzen aber auch maßgeblich das maximal zulässige Bauvolumen und damit den Spielraum für die Anzahl der erzielbaren Wohneinheiten.

Generell muss das letztendlich zulässige Maß der baulichen Nutzung situationsspezifisch in Abwägung mit allen anderen Belangen der Bauleitplanung (z. B. Infrastruktur, Verkehr, Grün- und Freiräume, klimatische Aspekte o. ä.) bestimmt werden.

Bezogen auf Wohngebiete ist die Zahl der Wohneinheiten jedoch insbesondere im Geschosswohnungsbau stark abhängig von den Größen der einzelnen Wohnungen, die im Zuge der Realisierung in dem zulässigen Bauvolumen untergebracht werden. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 Baugesetzbuch (BauGB) kann aus städtebaulichen Gründen in Bebauungsplänen auch die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden festgesetzt werden. Da der rechtliche Begriff des Wohngebäudes bei den verschiedenen Gebäudetypen und Grundstückszuschnitten unterschiedlich anzuwenden ist, bietet diese Festsetzung allein weiterhin Spielraum für Bauherren, die planerisch angestrebte bauliche Dichte eigenmächtig zu erweitern. Eine Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten für ein Wohngebiet als absolute Zahl ist mangels Rechtsgrundlage dagegen nicht möglich und lässt sich zudem nur schwer mit der ebenfalls gewünschten planerischen Flexibilität eines Angebotsbebauungsplanes vereinbaren.

Die Anzahl der Wohnungen kann aber auch als Verhältniszahl zur jeweils betrachteten Grundstücksfläche begrenzt werden. Hierbei ist zu beachten, dass bei der Berechnung der Grundstücksfläche nur die Wohnbaufläche herangezogen wird und andere Festsetzungen, wie z. B. private Grünflächen, nicht berücksichtigt werden. Über diese Form der Festsetzung lässt sich die Zahl der Wohnungen jedoch auch nur indirekt steuern. Diese durch höchstrichterliche Rechtsprechung bestätigte Festsetzungsmöglichkeit wurde daher zuletzt auch in Braunschweig angewandt.

Im Hinblick auf die städtebaulichen Rahmenbedingungen ist es planerisches Ziel, neben der Sicherung einer planerischen Flexibilität die Aufteilung des festgesetzten Baurechtes in zu viele Wohnungen zu verhindern, um die zur Verfügung stehende bzw. neu einzuplanende Infrastruktur nicht von Anfang an zu überlasten.

Leuer

**Anlage/n:**

keine