



vertraulich

An alle
Fraktionen sowie Mitglieder
des Stadtrates der Landeshauptstadt Dresden

Landeshauptstadt Dresden
Geschäftsbereich Stadtentwick-
lung, Bau, Verkehr und Liegen-
schaften

GZ: (GB 6) 61 00 39

Datum: 13. DEZ. 2021

Beschlusskontrolle zu A0057/20 (Sitzungsnummer: SR/026/2021)
Neues Wohnen auf städtischen Flächen fördern - Wagenplätze in Dresden ermöglichen

Sehr geehrte Fraktionen und Mitglieder des Stadtrates,

folgende abschließende Information kann zu oben genanntem Beschluss gegeben werden:

„Der Oberbürgermeister wird beauftragt,

1. zu prüfen, wie die baurechtlichen Voraussetzungen für eine dauerhafte Errichtung von Wagenplätzen mit Wohnungsnutzung in Dresden geschaffen werden können. Hierbei sind insbesondere folgende Varianten zu prüfen:
 - a. Bebauungsplan für eine Sondernutzungsfläche auch als Zwischennutzung nach § 9 Abs. 2 BauGB,
 - b. Wohnbebauung im Innenbereich gemäß § 13 a BauGB,
 - c. vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 12 BauGB sowie ein Durchführungsvertrag mit der Stadt nach § 11 BauGB,
 - d. Ausweisung eines Sondernutzungsrechts (SNR) für Wagenplätze oder experimentelles Wohnen nach Wohneigentumsgesetz,“

Bei Wagenplätzen mit Wohnnutzung handelt es sich nach der Art der baulichen Nutzung um bauliche Anlagen mit wohnähnlicher Nutzung, da eine auf Dauer (Rechtsprechung Bundesverwaltungsgericht: längerer Aufenthalt als sieben Monate ist Wohnen) angelegte Häuslichkeit gegeben ist, die die Eigen Gestaltung des Haushaltes ermöglicht und der Aufenthalt dort freiwillig ist. Das Wohnen in Bauwagen oder ähnlichen baulichen Anlagen entspricht nicht der Definition Wohnen, welche den Nutzungskategorien der Baunutzungsverordnung zugrunde gelegt ist.

Die Einordnung eines Baugebietes für einen Wagenplatz könnte entsprechend dem Flächennutzungsplan (FNP) in Bauflächen bei einer Flächengröße unter 2 ha erfolgen, wenn der Bauflächencharakter, der durch die vorhandene FNP-Darstellung ausgedrückt wird, gewahrt bliebe.

Die vorliegende Rechtsprechung geht jedoch davon aus, dass vergleichbare Nutzungen nicht in Baugebieten nach § 2 bis 10 Baunutzungsverordnung (BauNVO) zulässig sind.

Die Möglichkeit, einen Bebauungsplan nach § 8 oder 13 a BauGB aufzustellen, der ein Sondergebiet (§ 11 BauNVO, Sonstiges Baugebiet) mit entsprechender Zweckbestimmung enthält, ist rechtlich unstritten. Selbst wenn man die Ausweisung eines entsprechenden Sondergebietes anstrebt, besteht das Risiko einer Funktionslosigkeit des Bebauungsplanes, da eine bauordnungsrechtliche Genehmigungsfähigkeit solcher Vorhaben nach der derzeitigen Rechtslage nicht gegeben ist.

So unterliegen (Bau-)Wagen, die zum Wohnen genutzt werden, den einschlägigen öffentlich-rechtlichen Anforderungen, die auch von anderen baulichen Anlagen/Gebäuden, die zum Wohnen genutzt werden, einzuhalten sind.

Insbesondere kennt die geltende Sächsische Bauordnung aktuell keine Erleichterungen für „Bauwagen zum Wohnen“. Mithin gelten also die gleichen Anforderungen, die auch an Gebäude (Gebäudeklasse 1), die zum Wohnen genutzt werden, bestehen. Dazu zählen insbesondere: Abstandsflächen (§ 6), Standsicherheit (§ 12), Brandschutz (§ 14), harte Bedachung (§ 32); ebenso notwendige Abstände nach § 30 oder das Vorhandensein eines ersten und zweiten Rettungsweges (§ 33), da es sich beim Wohnen um Aufenthaltsräume handelt. Hinzuweisen ist insofern auch auf die Anforderungen gem. § 47, Aufenthaltsräume (lichte Raumhöhe > 2,40 m), § 48, Wohnungen (§ 48 (1) S. 1: „Jede Wohnung muss eine Küche oder Kochnische haben.“ sowie § 48 (3): „Jede Wohnung muss ein Bad mit Badewanne oder Dusche und eine Toilette haben.“) und § 49, bezüglich der Stellplätze. Darüber hinaus sind natürlich auch die Anforderungen der Energieeinsparverordnung (EnEV) einzuhalten. Die o. g. Aufzählung benennt einige relevante Anforderungen; sie ist jedoch nicht abschließend.

Mit der Herstellung eines Planrechts durch einen verbindlichen Bauleitplan bestünde eine Erschließungspflicht durch die Stadt Dresden. Entsprechende Mittel wären in den Haushalt der Stadt Dresden einzustellen.

Zu der Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes bestehen hinsichtlich der Verfahrensvoraussetzungen (Eigenschaft des Vorhabenträgers, Verpflichtungen im Vertrag und Bürgschaft) Bedenken.

Eine Genehmigungsfähigkeit von solchen Vorhaben im unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB) erscheint neben den genannten (bauordnungsrechtlichen) Belangen nach der aktuellen Rechtsprechung schwerlich begründbar. So wurden solche Vorhaben bis dato im jeweiligen konkreten Fall als mit dem Bauplanungsrecht unvereinbar beurteilt, da sie sich nach der Art der Nutzung nicht in die Eigenart der näheren Umgebung i. S. von § 34 (1) BauGB einfügen. In den konkreten Fällen wurde dies sowohl für überwiegend mit Wohnnutzung geprägte Gebiete, als auch Gemengelage und eher gewerblich geprägte Gebiete so entschieden.

Ein Sondernutzungsrecht nach Wohneigentumsgesetz (WEG) berechtigt zur alleinigen Nutzung bestimmter Flächen und Gebäudeteile des Gemeinschaftseigentums. Voraussetzung für die Einräumung eines Sondernutzungsrechts nach WEG ist somit das Bestehen einer Wohnungseigentümergeinschaft. Wagenplätze unterliegen aber grundsätzlich nicht den Bestimmungen des WEG. Somit ist die Einräumung von Sondernutzungsrechten rechtlich nicht möglich.


2. „städtische Flächen, soweit vorhanden und nicht für Wohnbebauung geeignet, auszuweisen, auf denen Wagenplätze mit einer Mindestlaufzeit von fünf Jahren im Stadtgebiet eingerichtet werden können. Diese Flächen werden öffentlich ausgeschrieben und mittels Konzeptvergabe an Vereine/Träger vermietet.“

Bereits im Jahr 2018 hat die Verwaltung verschiedene städtische und nichtstädtische Flächen hinsichtlich ihrer potenziellen Eignung für das Aufstellen von Bauwagen zu Wohnzwecken geprüft.

Im Ergebnis wurde festgestellt, dass in Frage kommende Flächen der Landeshauptstadt Dresden entweder durch Beschlusslagen (insbesondere Beschlüsse zur Gründung der WiD - Wohnen in Dresden GmbH & Co. KG) gebunden sind oder dass die Nutzung aufgrund öffentlich-rechtlicher Belange (fehlendes Planrecht, ökologische und umweltrechtliche Einschränkungen) ausgeschlossen ist.

Unabhängig davon stünde einer öffentlichen Ausschreibung von Flächen und einer Konzeptvergabe zu diesem Zweck die o. g. aktuell nicht erkennbare baurechtliche Zulässigkeit entgegen.

Mit freundlichen Grüßen


Stephan Kühn
Beigeordneter für Stadtentwicklung, Bau,
Verkehr und Liegenschaften

Kenntnisnahme:


Dirk Hilbert
Oberbürgermeister