



An die Vorsitzende der Gemeindevertretung
Frau Beate Reul-Friedrich
Gemeinde Hammersbach
– Rathaus –
Köbler Weg 44
63546 Hammersbach

Hammersbach, 18. August 2026

Sehr geehrte Frau Gemeindevertretervorsitzende Reul-Friedrich,
sehr geehrte Damen und Herren,

die Fraktionen von CDU und BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN bringen folgenden Antrag zur Beratung und Beschlussfassung in die Gemeindevertretung ein. Wir bitten den Antrag auf die Tagesordnung der nächsten Gemeindevertreterversammlung zu setzen.

Antrag - Wohnraum im Bestand schaffen – vorhandene Potenziale besser nutzen

Die Gemeindevertretung möge beschließen:

Der Gemeindevorstand wird gebeten zu prüfen, wie in Hammersbach zusätzlicher Wohnraum durch eine bessere Nutzung bestehender Gebäude sowie bereits bebauter, erschlossener, versiegelter oder baulich vorgeprägter Flächen erleichtert werden kann.

Dabei soll insbesondere betrachtet werden,

- bei welchen bestehenden Bebauungsplänen sich aus den bisherigen Erfahrungen mit Befreiungen und Abweichungen wiederkehrende Probleme ergeben und ob einzelne Festsetzungen deshalb aus heutiger Sicht angepasst werden sollten,
- bei welchen Bebauungsplänen mit überschaubarem Aufwand sinnvolle Änderungen möglich wären, um zusätzlichen Wohnraum im Bestand zu erleichtern,



- welche Möglichkeiten die aktuellen gesetzlichen Erleichterungen der Hessischen Bauordnung und des Baugesetzbuches für das Bauen im Bestand und die Schaffung zusätzlichen Wohnraums in Hammersbach bieten,
- ob gemeindliche Regelungen, insbesondere die Stellplatzsatzung, bei der Schaffung zusätzlichen Wohnraums im Bestand in ihrer derzeitigen Ausgestaltung angemessen sind oder ob einzelne Regelungen sinnvoll angepasst werden sollten,
- welche Möglichkeiten insbesondere durch Dachgeschossausbau, Aufstockung, Wohnungsteilung, Umnutzung, Ersatzneubauten sowie die Umnutzung ehemals landwirtschaftlich genutzter Gebäude und Hofreiten bestehen und
- wie solche Vorhaben von der Gemeinde möglichst frühzeitig und verlässlich begleitet werden können.

Die Prüfung soll auf Grundlage der vorhandenen Erfahrungen und Unterlagen und mit vertretbarem Verwaltungsaufwand erfolgen. Sie soll nicht sämtliche Bebauungspläne der Gemeinde gleichzeitig umfassen, sondern sich zunächst auf diejenigen Bereiche konzentrieren, in denen nach den bisherigen Erfahrungen der Verwaltung konkrete Wohnraumpotenziale bestehen oder wiederkehrende Fragestellungen bei der Umsetzung von Vorhaben auftreten.

Dabei soll auch eine Abstimmung mit der Bauaufsicht des Main-Kinzig-Kreises erfolgen. Ziel ist es, bestehende rechtliche Spielräume sinnvoll zu nutzen und für typische Vorhaben im Bestand möglichst klare und verlässliche Rahmenbedingungen zu schaffen.

Bei der Innenentwicklung sollen das Ortsbild, nachbarschaftliche Belange sowie wertvolle innerörtliche Grün- und Freiflächen berücksichtigt werden. Ziel ist eine maßvolle und ortsverträgliche Entwicklung.

Die Ergebnisse sollen der Gemeindevertretung zur weiteren Beratung vorgelegt werden. Besonders erfolgversprechende Bebauungspläne oder Bereiche können auch schrittweise behandelt werden, damit sinnvolle Verbesserungen nicht bis zum Abschluss der gesamten Prüfung zurückgestellt werden müssen.

Eine Änderung von Bebauungsplänen oder gemeindlichen Satzungen sowie andere konkrete Umsetzungsmaßnahmen bleiben einer gesonderten Beratung und Beschlussfassung vorbehalten.

Bis zum Abschluss des Prüfauftrags ist in jeder Sitzung des Ausschusses für Bau und Planung kurz über den jeweiligen Sachstand zu berichten.

Begründung



Auch in Hammersbach ist die Schaffung von Wohnraum eine wichtige Aufgabe. Dabei sollte nicht ausschließlich die Ausweisung neuer Baugebiete betrachtet werden. Zusätzlicher Wohnraum kann auch entstehen, wenn vorhandene Gebäude besser genutzt und bereits bebaute oder baulich geprägte Flächen sinnvoll weiterentwickelt werden.

Gerade im Bestand bestehen unterschiedliche Möglichkeiten. Dachgeschosse können ausgebaut, Gebäude aufgestockt, größere Wohnungen geteilt oder vorhandene Gebäude umgenutzt werden.

Auch Hofreiten und ehemals landwirtschaftlich genutzte Gebäude, wie sie die gewachsenen Ortslagen Hammersbachs prägen, können Potenziale bieten.

Der Gesetzgeber hat die Möglichkeiten für das Bauen im Bestand zuletzt erweitert. Diese Spielräume sollten auch in Hammersbach praktisch nutzbar sein.

Gleichzeitig stammen einzelne Bebauungspläne aus einer Zeit, in der andere Anforderungen an Gebäude und Grundstücke bestanden. Wenn sich bei bestimmten Festsetzungen in der Praxis immer wieder ähnliche Probleme oder die Notwendigkeit von Befreiungen und Abweichungen ergeben, sollte geprüft werden, ob eine Anpassung der jeweiligen Regelungen der klarere und verlässlichere Weg ist.

Dabei soll auch die Hammersbacher Stellplatzsatzung in den Blick genommen werden. Gerade bei der Schaffung zusätzlicher Wohnungen in bestehenden Gebäuden können kommunale Stellplatzanforderungen eine wichtige Rolle spielen. Deshalb soll ergebnisoffen geprüft werden, ob die bestehenden Regelungen auch für typische Vorhaben im Bestand weiterhin angemessen sind. Es geht ausdrücklich nicht um eine pauschale Lockerung von Bebauungsplänen oder um eine möglichst starke Verdichtung der Ortslagen. Ziel ist vielmehr eine pragmatische Innenentwicklung: zusätzlichen Wohnraum dort erleichtern, wo geeignete Potenziale bestehen, Bauwilligen verlässliche Rahmenbedingungen geben und gleichzeitig darauf achten, dass sich die Entwicklung in Hammersbach einfügt.

Mit freundlichen Grüßen

Sandra Gerbert
Fraktionsvorsitzende
BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN
Hammersbach

Alexander Kovacsek
Fraktionsvorsitzender
CDU Hammersbach

