

## Sitzungsvorlage Nr. V/2014/0808/1

**Zuständig:** Fachbereich Stadtplanung  
**Verfasser:** Walter Fleige



Ahaus, 13.10.2014

### Beratungsfolge

Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Verkehr	30.10.2014	TOP: 10	öffentlich
<b>Rat</b>	<b>19.11.2014</b>	<b>TOP: 4.4</b>	<b>öffentlich</b>

### Beratungsgegenstand

#### **3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 55 - Brookstegge -; Planentwurfs- und Auslegungsbeschluss**

### Beschlussvorschlag

Der Rat der Stadt beschließt auf Empfehlung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planen und Verkehr:

Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 55 – Brookstegge – wird mit der Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung nach § 3 (2) BauGB bestimmt.

### Sachdarstellung

Der Rat der Stadt hat am 13. Mai 2014<sup>1</sup> auf Empfehlung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planen und Verkehr vom 8. Mai 2014<sup>2</sup> beschlossen, die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 55 – Brookstegge – aufzustellen. Gegenstand der Planung ist eine Festsetzung nach § 9 (1) Nr. 6 BauGB, die die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden regelt.

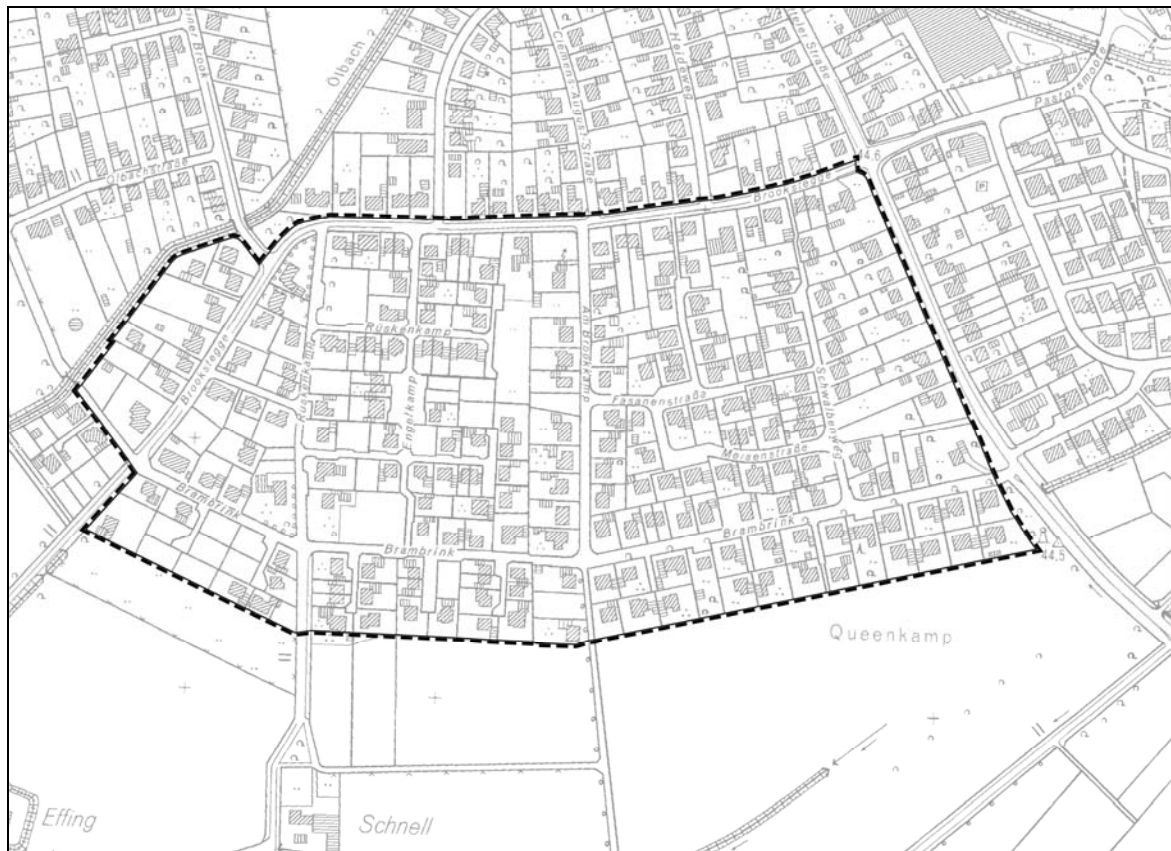
Anlass für den Änderungsbeschluss war ein Antrag auf Errichtung eines Wohnhauses mit 6 Wohneinheiten auf einem bislang unbebauten, ca. 820 m<sup>2</sup> großen Grundstück am Schwalbenweg.

Das Plangebiet liegt am südlichen Siedlungsrand der Ortslage Ottenstein zwischen den Straßen Brookstegge und Ketteler Straße. Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs sind in dem nachfolgenden Lageplan (siehe Abbildung 1) dargestellt.

<sup>1</sup> siehe Niederschrift zu TOP 5.3 der öffentlichen Sitzung des Rates der Stadt am 13.05.2014 (Sitzungsvorlage V/2014/808)

<sup>2</sup> siehe Niederschrift zu TOP 8 der öffentlichen Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planen und Verkehr am 08.05.2014 (Sitzungsvorlage V/2014/808)

Abbildung 1: Lageplan (unmaßstäblich)



Quelle: Kreis Borken (DGK 5), eigene Darstellung



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 (7) BauGB)

Im Zusammenhang mit der Absicht, die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden zu regeln, sind folgende Gesichtspunkte abwägungsrelevant:

- Erfahrungsgemäß fügt sich ein Vorhaben in die Siedlungsstruktur der Einfamilienhausgebiete auf Dauer nur ein, wenn die Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden, die als Einzelhäuser mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden, auf zwei, im Übrigen auf eine Wohnung beschränkt ist. Eine entsprechende Festsetzung nach § 9 (1) Nr. 6 BauGB, die seit Anfang der 1990er Jahre Bestandteil sämtlicher Bebauungspläne mit Einfamilienhausbebauung ist, hat sich bewährt.

Einfamilienhausgebiete sind auf Grund ihrer Siedlungsstruktur als Standorte für Mehrfamilienhäuser eher ungeeignet. Dies gilt insbesondere für Vorhaben, die ganz allgemein dazu bestimmt sind, die aktuelle Nachfrage nach kleineren Wohnungen zu decken. Die anhaltende Kritik an der Mehrfamilienhausbebauung im Wohngebiet Vissings Kamp in Wülten macht deutlich, dass dies auch in weiten Teilen der Öffentlichkeit so gesehen wird. Auch der Rat der Stadt ist bei der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 58 – Börgerdieksweg – der Anregung, auch Mehrfamilienhäuser zuzulassen, nicht gefolgt.

Mehrfamilienhäuser, insbesondere solche mit kleineren Wohnungen, sollen ihren Standort vorzugsweise im Dorfkern finden. Im Dorfkern stehen ausreichend mindergenutzte bzw. Brachflächen für verdichtete Bauweisen zur Verfügung. Vor dem Hintergrund der Tatsache, dass andere Funktionen des Dorfkerns, insbesondere die Einzelhandelsfunktion, wegzubrechen drohen, kann die Stärkung der Wohnfunktion dazu beitragen, den Dorfkern zu stabilisieren.

- Im Rahmen der städtebaulichen Weiterentwicklung von älteren Einfamilienhausgebieten ist auch den sich ändernden **Wohnbedürfnissen** der **ortsansässigen älteren Menschen** Rechnung zu tragen.

Ein Großteil der älteren Menschen, die in den Einfamilienhausgebieten meist schon jahrzehntelang leben, möchte so lange wie möglich in ihrer Wohnung bzw. der ihnen vertrauten Umgebung wohnen bleiben. Trotzdem trägt sich der ein oder andere mit dem Gedanken, seine Wohnsituation im Alter noch einmal selbstbestimmt zu verändern. Allerdings entsprechen viele der angebotenen, sog. altengerechten Wohnungen nicht den Wohnbedürfnissen der ortsansässigen älteren Menschen und werden daher von ihnen nicht angenommen. Die entsprechenden Beispiele sind – auch in Ottenstein – bekannt. Ein Grund ist, dass diese Wohnungen keinen **gleichwertigen Ersatz für das regelmäßig aufgegebene Einfamilienhaus** darstellen. Dies betrifft sowohl

- die Lage der Wohnungen, die regelmäßig außerhalb des angestammten Wohnviertels liegen,
- das Wohngebäude, in dem sich die Wohnungen befinden, i. d. R. eine größere Wohnanlage, als auch
- die Qualität der Wohnungen, die sich nur selten oberhalb der Minimalstandards des sozialen Wohnungsbaus bewegen.

Ein Ansatz, den sich ändernden Wohnbedürfnissen der ortsansässigen älteren Menschen besser Rechnung zu tragen, ist

- an **geeigneter Stelle** im **angestammten Wohnviertel**
- die planungsrechtlichen Voraussetzungen für **kleinere Mehrfamilienhäuser** schaffen.

Zur Sicherung der Zielsetzung sind folgende Festsetzungen geplant (siehe Abbildung 2):

- Im Inneren des Einfamilienhausgebietes sowie zum Ortsrand hin (WA<sup>1</sup>-Gebiet) ist die Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden, die als Einzelhäuser mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden, auf zwei, im Übrigen auf eine Wohnung beschränkt.
- Entlang der Straßen Ketteler Straße und Brookstegge (WA<sup>2</sup>-Gebiet) ist die Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden, die als Einzelhäuser mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden, auf vier, im Übrigen auf zwei Wohnungen beschränkt. Mehrfamilienhäuser mit einer darüber hinausgehenden Zahl an Wohnungen mögen zwar der aktuellen Nachfrage nach kleineren Wohnungen entsprechen,
  - fügen sich aber kaum in die Siedlungsstruktur der Einfamilienhausgebiete ein,
  - entsprechen erfahrungsgemäß nicht den Bedürfnissen der ortsansässigen älteren Menschen und werden daher i. d. R. von ihnen auch nicht angenommen.

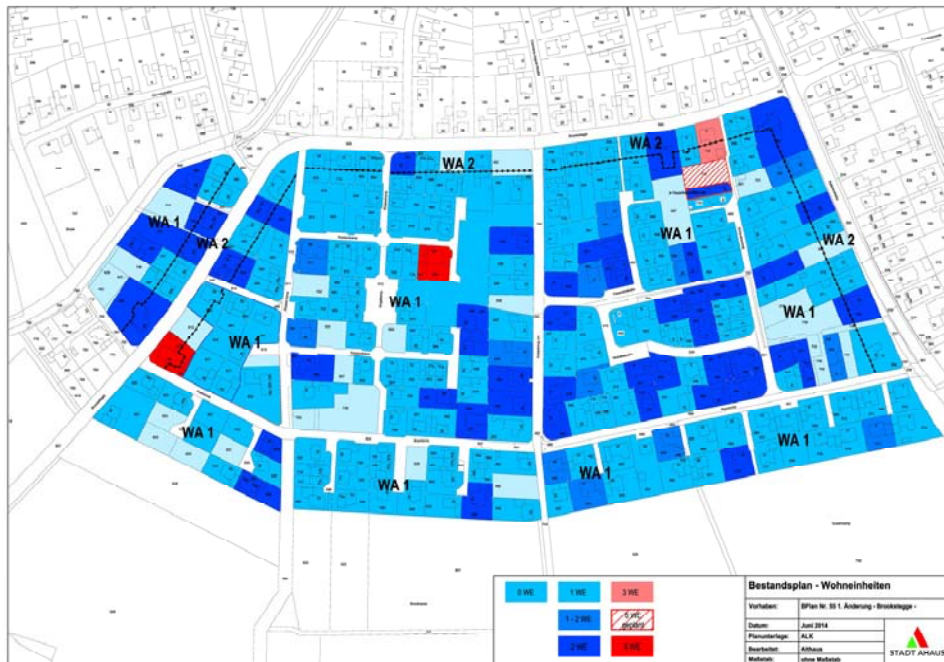
Abbildung 2: Bebauungsplanentwurf – Planzeichnung (unmaßstäblich)



Quelle: Stadt Ahaus, FB Stadtplanung

Um die Auswirkungen des Bebauungsplans auf die privaten Belange abschätzen zu können, ist im Juni/Juli 2014 der Gebäude- und Wohnungsbestand anhand vorhandener Unterlagen und örtlicher Erhebungen flächendeckend erfasst worden. Das Ergebnis der Bestandsaufnahme ist in Abbildung 3 dargestellt.

Abbildung 3: Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden



Quelle: Stadt Ahaus, FB Stadtplanung

Als Ergebnis der Bestandsaufnahme ist Folgendes festzuhalten:

1. Bestandsgeschützte Anlagen<sup>3</sup>

Im Plangebiet sind lediglich 3 Wohngebäude vorhanden, deren Anzahl der Wohnungen nicht den künftigen Festsetzungen des Bebauungsplans entspricht. Der Widerspruch hat zur Folge, dass die bauliche Nutzung dieser Grundstücke, bezogen auf die höchstzulässige Zahl an Wohnungen in Wohngebäuden, auf den Bestandsschutz beschränkt ist. Die Beschränkung lässt in der Praxis keine nachteiligen Auswirkungen erwarten.

2. Anlagen, die beantragt aber noch nicht genehmigt sind

Mit Schreiben vom 3. April 2014 wurde für das bislang unbebaute Grundstück Schwalbenweg 23 die Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit 6 Wohnungen beantragt. Dieses Vorhaben ist nach den künftigen Festsetzungen des Bebauungsplans nicht zulässig. Dem Interesse des Antragstellers, am vorgesehenen Standort ein entsprechendes Mehrfamilienhaus zu errichten, steht als öffentlicher Belang das Interesse der Stadt gegenüber, zur dauerhaften Sicherung der Siedlungsstruktur die Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden im Inneren des Einfamilienhausgebiets zu beschränken.

Der Entwurf des Bebauungsplans ist als Anlage 1, der Entwurf der Begründung als Anlage 2 beigefügt.

Der Bebauungsplan wird in der Sitzung vorgestellt und erläutert.

### **Finanzielle Auswirkungen**

Ja

Nein

### **Anlagen**

Anlage 01 - Bebauungsplan (\*)

Anlage 02 - Begründung (\*)

(\*) Die Anlagen liegen zusätzlich im Fachbereich Stadtplanung während der allgemeinen Öffnungszeiten des Rathauses zur Einsichtnahme bereit.

---

<sup>3</sup> Zu den bestandsgeschützten Anlagen zählen:

- Anlagen, die zulässigerweise (formell und materiell legal) errichtet worden sind,
- Anlagen, die noch nicht errichtet aber genehmigt sind.