



# STADT AHAUS

## DER BÜRGERMEISTER

STADT AHAUS

FACHBEREICH STADTPLANUNG

---

**Begründung**  
**gem. § 9 (8) BauGB**

Bebauungsplan Nr. 55  
- Brookstegge -  
3. Änderung  
der Stadt Ahaus

Verfahrensstand: § 10 (1) BauGB

Datum: Februar 2015

Bearbeitet: Althaus

## Inhaltsverzeichnis

<b>Inhaltsverzeichnis .....</b>	<b>2</b>
<b>A. Grundlagen der Planung .....</b>	<b>3</b>
1. Aufstellungsbeschluss/Verfahrensabwicklung .....	3
2. Rechtsgrundlagen .....	3
3. Erforderlichkeit, Ziele und Zwecke der Planung .....	3
<b>B. Städtebauliche Planung .....</b>	<b>4</b>
<b>C. Erschließung, Wohnfolge- und Versorgungseinrichtungen .....</b>	<b>6</b>
<b>D. Auswirkungen der Planung .....</b>	<b>6</b>
1. Umweltauswirkungen .....	6
2. Auswirkungen auf sonstige Belange .....	6
<b>E. Sicherung, Durchführung und Finanzierung der Planung .....</b>	<b>8</b>
1. Durchführung und Finanzierung der Planung .....	8

## A. Grundlagen der Planung

### 1. Aufstellungsbeschluss/Verfahrensabwicklung

Der Rat der Stadt hat am **13. Mai 2014** beschlossen, die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 55 – Brookstegge – aufzustellen. Grundlage des Änderungsverfahrens ist der Bebauungsplan Nr. 55 – Brookstegge – i. d. F. der 1. Änderung die am 03.03.1987 rechtskräftig geworden ist. Der Geltungsbereich der 2. Änderung ist nicht Bestandteil dieser Änderung.

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB, d. h. von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB wird abgesehen. Die Voraussetzungen für die Anwendung des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB sind aus folgenden Gründen gegeben (§ 13 (1) BauGB):

1. Durch die Änderung des Bebauungsplans werden die Grundzüge der Planung nicht berührt.
2. Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, wird nicht begründet.
3. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht.

Die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 55 – Brookstegge – ist am .....als Satzung beschlossen worden.

### 2. Rechtsgrundlagen

- siehe *Bebauungsplan* -

### 3. Erforderlichkeit, Ziele und Zwecke der Planung

Ziel des Bebauungsplans Nr. 55 – Brookstegge – ist die Bebauung des Plangebietes mit ortstypischen Ein- und Zweifamilienhäusern. **Ortstypisch** für Wohngebiete am Siedlungsrand ist das i.d.R. selbst genutzte **eingeschossige Wohnhaus mit ausgebautem Dachgeschoss** als Einzel- oder Doppelhaus. Dieses Ziel spiegelt sich weitestgehend in den Festsetzungen des Bebauungsplans sowie der tatsächlichen städtebaulichen Struktur des Plangebietes wider.

Im Rahmen der Innenentwicklung rücken die großflächigen Einfamilienhausgebiete aus den 1950er bis 1970er Jahren verstärkt in den Fokus von Investoren. Im Lebenszyklus dieser Einfamilienhausgebiete steht aktuell ein Generationenwechsel bevor, so dass vermehrt entsprechende Einfamilienhausgrundstücke zum Verkauf angeboten werden. Dies gilt vor allem dort, wo die Generation der Kinder aus unterschiedlichen Gründen nicht bereit oder in der Lage ist, die elterliche Immobilie zu übernehmen. Allerdings sind Käufer außerhalb der Familie weniger am selbstgenutzten Eigentum interessiert. Steht ein Einfamilienhausgrundstück zum Verkauf besteht nicht selten die Absicht, das Grundstück intensiver und damit wirtschaftlicher nutzen zu wollen.

Grundsätzlich entspricht das private Interesse, größere Grundstücke intensiver bebauen zu wollen, dem öffentlichen Interesse, die Innenentwicklung zu fördern und dem steigendem Bedarf an qualitätvollen Wohnungen insbesondere für ältere Menschen, Singles oder allein lebende Paare decken zu können. Andererseits kann ein Übermaß an städtebaulicher Verdichtung ohne Rücksicht auf die vorhandene Siedlungsstruktur auf Dauer dazu führen, dass die städtebaulichen Qualitäten eines Einfamilienhausgebietes schrittweise und unumkehrbar zerstört werden.

Die tatsächlichen Grundstücksgrößen, die Festsetzungen des Bebauungsplanes zur überbaubaren Grundstücksfläche sowie zum Maß der baulichen Nutzung lassen im überwiegenden Teil des Plangebietes eine intensivere Bebauung zu. Dies zeigt sich u.a. in einem Antrag zur Errichtung eines Wohnhauses mit 6 Wohneinheiten auf einem bislang unbebauten, ca. 820 m<sup>2</sup> großem Grundstück am Schwalbenweg in Ottenstein im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 55 – Brookstegge -.

Dieses sowie vergleichbare Vorhaben widersprechen dem ursprünglichen Charakter des durch die Bebauung von Ein- und Zweifamilienhäusern geprägten Gebietes und lassen unerwünschte Umstrukturierungen erwarten. Darüber hinaus zieht eine verdichtete Bauweise eine Zunahme von Verkehren nach sich, die bei den auf eine lockere Einfamilienhausbebauung ausgelegten Wohnwegen langfristig zu Problemen führen kann.

Aus städtebaulicher Sicht sollten daher Mehrfamilienhäuser, insbesondere solche mit kleineren Wohnungen, ihren Standort vorzugsweise im Dorfkern finden, wo ausreichend minder genutzte Flächen bzw. Brachflächen für verdichtete Bauweisen zur Verfügung stehen. Vor dem Hintergrund der Tatsa-

che, dass andere Funktionen des Dorfkerns, insbesondere die Einzelhandelsfunktion, wegzubrechen drohen, kann die Stärkung der Wohnfunktion auch dazu beitragen, den Dorfkern langfristig zu stabilisieren.

Daneben nimmt die Zahl der älteren Menschen zu, die alleine oder zu zweit im selbstgenutztem Einfamilienhaus verbleiben; für die ein Verkauf der Immobilie jedoch nicht in Frage kommt, da sie so lange wie möglich in der vertrauten Umgebung wohnen bleiben möchten bzw. die angebotenen, sog. altersgerechten Wohnungen ihnen keinen gleichwertigen Ersatz für das selbst genutzte Einfamilienhaus darstellen. Dies betrifft sowohl

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

Durch die Schaffung planungsrechtlicher Voraussetzungen für die Schaffung kleinerer Mehrfamilienhäuser an geeigneter Stelle im Wohnviertel kann den geänderten Wohnbedürfnissen der ortsansässigen älteren Bevölkerung Rechnung getragen werden.

Um einerseits die Siedlungsstruktur des Einfamilienhausgebietes zu erhalten und andererseits den geänderten Wohnbedürfnissen aus dem Quartier heraus gerecht zu werden, soll der Bebauungsplan Nr. 55 – Brookstegge – durch eine räumliche differenzierte Festsetzung nach § 9 (1) Nr. 6 BauGB ergänzt werden. Hierzu ist eine Änderung des Bebauungsplans erforderlich.

## B. Städtebauliche Planung

Um die Ziele des Bebauungsplans zu verwirklichen sind folgende Änderungen geplant:

### 1. Begrenzung der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

Die Festsetzungen des geltenden Bebauungsplans lassen im überwiegenden Teil des Plangebietes eine verdichtete Bauweise durch Mehrfamilienhausbebauung zu. Um auf der einen Seite dem Bedarf an qualitativollen Wohnungen im Plangebiet zu begegnen und auf der anderen Seite eine Umstrukturierung des vorhandenen Einfamilienhausgebietes zu verhindern sowie die städtebauliche Eigenart des Gebietes zu erhalten wird die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden begrenzt.

Die vorhandene Zahl der Wohnungen bewegt sich im gesamten Plangebiet, bis auf einzelne Ausnahmen, bei ein bis zwei Wohnungen je Wohngebäude.

Die vorhandene städtebauliche Struktur des Plangebietes lässt sich grundsätzlich in zwei Bereiche gliedern:

- Der äußere Bereich des Plangebiets wird im Westen begrenzt von der Kettelerstraße, welche die Funktion einer Sammelstraße übernimmt und zugleich die Ortsdurchfahrt bildet. Im Norden und Westen ist das Plangebiet über die Brookstegge an die Kettelerstraße angebunden.  
  
Die Bebauung der Kettelerstraße und der Brookstegge ist im Wesentlichen geprägt durch das eingeschossige Einfamilienwohnhaus mit ausgebautem Dachgeschoss auf ca. 30 bis 50 m tiefen Grundstücken. Im weiteren Verlauf der Kettelerstraße sowie auf der gegenüberliegenden Seite befinden sich einzelne Mehrfamilienhäuser. Im östlichen Teil der Brookstegge, zwischen den Straßen Am Brookkamp und Kettelerstraße befinden sich einzelne zweigeschossige Wohngebäude mit flach geneigtem Dach.
- Der innere Bereich des Plangebiets einschließlich des südlichen Ortsrandes ist gekennzeichnet durch eine Erschließung mit Wohnwegen bzw. Stichstraßen, die in ihrer Dimensionierung auf eine lockere Einfamilienhausbebauung und ein damit einhergehendes begrenztes Verkehrsaufkommen ausgelegt wurden. Die Bebauung der Wohnwege ist geprägt durch freistehende Einzel- und Doppelhäuser in eingeschossiger Bauweise mit ausgebautem Dachgeschoss.

In Anlehnung an die o.g. städtebauliche Struktur des Plangebiets wird die Festsetzung zur höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden räumlich differenziert festgesetzt:

- a) *Im WA1-Gebiet wird die Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden, die als Einzelhäuser mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden auf zwei, im Übrigen auf eine Wohnung beschränkt.*

Das WA1-Gebiet umfasst den inneren Teil des Plangebietes entlang der Straßen Am Brookkamp, Brambrink, Engelkamp, Fasanenstraße, Meisenstraße, Rüskenkamp und Schwalbenweg sowie der zum Ölbach zugewandte Bereich an der Straße Brookstegge.

Vorhaben in diesem Bereich fügen sich auf Dauer nur ein, wenn die Zahl der Wohnungen im Einzelhaus mit seitlichem Grenzabstand auf zwei, im Übrigen auf eine Wohnung beschränkt ist. Die o.g. Festsetzung sichert damit den Erhalt der städtebaulichen Struktur und verhindert eine Bebauung mit Mehrfamilienhäusern, die der Eigenart des Gebietes widerspricht und einer insbesondere im Bereich des Ortsrandes angestrebten lockeren Wohnbebauung entgegensteht. Die Begrenzung der Wohneinheiten sichert zudem die Leistungsfähigkeit der Erschließungsstraßen.

*Ziel der Festsetzung ist es, die Siedlungsstruktur des Einfamilienhausgebietes zu sichern. Zur Siedlungsstruktur zählt neben dem Einfamilienhaus auch das familiäre Mehrgenerationenhaus. Das für die Siedlungsstruktur typische Mehrgenerationenhaus hat üblicherweise zwei Wohnungen, die von mehreren Generationen einer Familie bewohnt werden. Drei Wohnungen im Familienverbund sind eher untypisch. Um auch solche atypischen Fälle des generationsübergreifenden Wohnens in der Familie zu erfassen, ist in Anlehnung an § 35 (4) Nr. 5 BauGB*

*die Errichtung einer dritten Wohnung in Einfamilienhäusern mit seitlichem Grenzabstand unter folgenden Voraussetzungen ausnahmsweise zulässig:*

*1. die dritte Wohnung wird*

*a. in einem zulässigerweise errichteten Wohngebäude oder*

*b. in Verbindung mit einer Erweiterung eines zulässigerweise errichteten Wohngebäudes*

*errichtet und*

*2. bei der Errichtung einer dritten Wohnung rechtfertigen Tatsachen die Annahme, dass das Gebäude vom bisherigen Eigentümer oder seiner Familie selbst genutzt wird.*

*Entsprechend der Zielsetzung das generationsübergreifende Wohnen in der Familie zu fördern, werden mit dieser Regelung diejenigen begünstigt, die über einen längeren Zeitraum in einem Wohnhaus gelebt haben und damit deutlich gemacht haben, dass dieses Wohnhaus für sie im Familienleben eine bedeutende Rolle spielt.*

*b) Im WA2-Gebiet wird die Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden, die als Einzelhäuser mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden auf vier, im Übrigen auf zwei Wohnungen beschränkt.*

Das WA2-Gebiet erstreckt sich entlang der Straßen Brookstegge und Kettelerstraße. Im weiteren Verlauf der Kettelerstraße und im Bereich der Brookstegge sind bereits einzelne Mehrfamilienhäuser mit drei oder mehr Wohnungen vorhanden. Die Straßen sind darüber hinaus aufgrund ihrer allgemeinen Funktion geeignet, ein höheres Verkehrsaufkommen aufzunehmen.

Um dem wachsenden Bedarf nach Wohnungen in Mehrfamilienhäusern Rechnung zu tragen, wird es als städtebaulich vertretbar angesehen in diesen Randbereichen von den ursprünglichen Zielen des Bebauungsplans abzuweichen und in Einzelhäusern bis zu vier und in Doppelhaushälften bis zu zwei Wohnungen zuzulassen.

Dieser Festsetzung liegt die Überlegung zugrunde, dass in Abhängigkeit von der durchschnittlichen Grundstücksgröße mit ca. 600 bis 700 m<sup>2</sup> und der zulässigen GRZ von 0,3 bzw. 0,4 Gebäude mit einer Grundfläche von etwa 160 bis 200 m<sup>2</sup> realisiert werden können. Wohngebäude mit der o.g. Dimensionierung fügen sich einerseits noch in die vorhandene lockere Bebauung ein und bieten andererseits die Möglichkeit im Erdgeschoss sowie im Obergeschoss bis zu zwei Wohnungen bzw. zwei Doppelhaushälften mit jeweils zwei Wohnungen in angemessener Größe zu realisieren. Bei Mehrfamilienhäusern mit mehr als vier Wohnungen ist davon auszugehen, dass die größere Zahl der Wohnungen durch Kleinstwohnungen oder durch ein größeres Bauvolumen erreicht wird, welches sich nicht mehr in die vorhandene Bebauungsstruktur einfügt.

Darüber hinaus bleibt zu berücksichtigen, dass Mehrfamilienhäuser auch einen entsprechenden Mehrbedarf an Nebeneinrichtungen auf dem Grundstück benötigen. Hierzu zählen insbesondere Stellplätze und Abstellräume. Erfahrungsgemäß ist es bei Mehrfamilienhäusern mit mehr als vier Wohnungen in Verbindung mit den gegebenen Grundstückszuschnitt-

ten i.d.R. erforderlich die notwendigen Nebeneinrichtungen in den rückwärtigen Bereichen des Grundstücks zu platzieren. Die Festsetzungen des Bebauungsplans lassen eine solche Grundstücksnutzung zu. Insgesamt würde dies jedoch zu einer nicht gewünschten Unruhe in den Gartenzonen der benachbarten bzw. angrenzenden Grundstücke sowie auf dem Grundstück selber führen.

Unter Berücksichtigung dieser Überlegungen wird bei der Festsetzung von max. vier Wohnungen im Einzelhaus, bzw. max. zwei Wohnungen in einer Doppelhaushälfte sichergestellt, dass eine Mehrfamilienhausbebauung in diesem Bereich keine nachteilige Auswirkungen auf die gewünschte städtebauliche Struktur sowie die benachbarten Grundstücke nach sich zieht.

Aufgrund der tiefen Grundstücke entlang der Kettelerstraße mit Grundstücksgrößen von z.T. 900 – 1000 m<sup>2</sup> in Verbindung mit den überbaubaren Grundstücksflächen sowie einer zulässigen GRZ von 0,4 sind in diesen Bereichen Wohngebäude mit einer Grundfläche von über 300 m<sup>2</sup> realisierbar. Aufgrund der Funktion und Dimensionierung der Straße wäre es aus verkehrstechnischer Sicht durchaus denkbar in diesem Bereich auch Mehrfamilienhäuser mit mehr als vier Wohnungen zu errichten. Auf der anderen Seite würde eine Bebauung mit derartig massiven Gebäuden die vorhandene städtebauliche Struktur deutlich überformen.

Im Rahmen der Änderung des Bebauungsplans wird daher die Grenze des WA 2 Straßen begleitend in einer Tiefe von 25 m (15 m von der vorderen Baugrenze) gezogen, so dass in diesen Bereichen Einzelhäuser mit bis zu 4 Wohnungen bzw. Doppelhäuser mit bis zu zwei Wohnungen entstehen können. Sofern die Grundstückstiefen es zulassen, besteht weiterhin die Möglichkeit ein zusätzliches Gebäude mit maximal zwei Wohnungen, bzw. ein Doppelhaus mit insgesamt zwei Wohnungen in zweiter Reihe zu errichten. Durch diese räumliche Differenzierung der Festsetzung wird erreicht, dass auf den großen Grundstücken insgesamt bis zu sechs Wohnungen errichtet werden könnten; zugleich wird aber sicher gestellt, dass diese Wohnungen in mind. zwei Gebäuden untergebracht werden, so dass die städtebauliche Struktur im Grundsatz erhalten bleibt.

## **C. Erschließung, Wohnfolge- und Versorgungseinrichtungen**

- entfällt -

## **D. Auswirkungen der Planung**

### **1. Umweltauswirkungen**

Die Änderung des Bebauungsplans ist im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt worden, d. h. von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 (2) Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 (4) BauGB wird abgesehen; § 4c BauGB – das sog. Monitoring - ist nicht anzuwenden (§ 13 (3) Satz 1 BauGB).

### **2. Auswirkungen auf sonstige Belange**

Die Bestandsaufnahme erfolgte im Juni/Juli 2014 anhand örtlicher Erhebungen und vorhandener Unterlagen. Als Ergebnis der Bestandsaufnahme ist festzuhalten:

## 1. Bestandgeschützte Anlagen<sup>1</sup>

- Brambrink 48

Im Bereich des WA2-Gebietes, auf dem Grundstück Brambrink 48 befindet sich ein Mehrfamilienhaus mit insgesamt 6 Wohneinheiten.

Durch die Änderung des Bebauungsplans ist das Wohngebäude aufgrund der Überschreitung der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen unzulässig. Dies hat zur Folge, dass das Gebäude auf den Bestandsschutz beschränkt ist. Erweiterungen und Änderungen<sup>2</sup> am Gebäude bei gleichbleibender Zahl der Wohneinheiten können nicht genehmigt werden.

Unabhängig vom Bestandsschutz können am o.g. Gebäude im Rahmen der bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplans keine Erweiterungen oder Änderungen genehmigt werden, da diese das zulässige Maß der baulichen Nutzung überschreiten würden. Die geänderten Festsetzungen des Bebauungsplans lassen somit keine nachteiligen Auswirkungen auf den genehmigten Bestand erwarten.

Zulässig bleiben Nutzungsänderungen<sup>3</sup> sowie die Erneuerung<sup>4</sup> des Gebäudes, sofern die Zahl der Wohnungen entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplans angepasst werden; in diesem Fall würde dies eine Anpassung der Zahl der Wohnungen von 6 auf max. 4 Wohnungen nach sich ziehen. Die grundsätzlichen Nutzungsmöglichkeiten in Art und Maß der baulichen Nutzung bleiben dabei unberührt.

- Rüskenkamp 29

Im Bereich des WA1-Gebietes, auf dem Grundstück Rüskenkamp 29 befindet sich ein Mehrfamilienhaus mit insgesamt 6 Wohneinheiten.

Durch die Änderung des Bebauungsplans ist das Wohngebäude aufgrund der Überschreitung der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen unzulässig. Dies hat zur Folge, dass das Gebäude auf den Bestandsschutz beschränkt ist. Erweiterungen und Änderungen am Gebäude bei gleichbleibender Zahl der Wohneinheiten können nicht genehmigt werden.

Unabhängig vom Bestandsschutz könnte am o.g. Gebäude im Rahmen der bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplans nur eine Erhöhung der Geschossflächenzahl (GFZ), z.B. durch Änderungen / Ausbauten im bereits ausgebauten Dachgeschoss genehmigt werden, da im Übrigen das zulässige Maß der baulichen Nutzung (GRZ, überbaubare Grundstücksgrenzen) ausgeschöpft wird. Die geänderten Festsetzungen des Bebauungsplans lassen somit keine nachteiligen Auswirkungen auf den genehmigten Bestand erwarten.

Zulässig bleiben Nutzungsänderungen sowie die Erneuerung des Gebäudes, sofern die Zahl der Wohnungen entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplans angepasst werden; in diesem Fall würde dies eine Anpassung der Zahl der Wohnungen von 6 auf max. 2 Wohnungen nach sich ziehen. Die grundsätzlichen Nutzungsmöglichkeiten in Art und Maß der baulichen Nutzung bleiben dabei unberührt.

- Schwalbenweg 21

Im Bereich des WA1-Gebietes, auf dem Grundstück Schwalbenweg 21 befindet sich eine Doppelhaushälfte mit zwei genehmigten Wohneinheiten.

Durch die Änderung des Bebauungsplans ist das Wohngebäude aufgrund der Überschreitung der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen unzulässig. Dies hat zur Folge, dass das Gebäude auf den Bestandsschutz beschränkt ist. Erweiterungen und Änderungen am Gebäude bei gleichbleibender Zahl der Wohneinheiten können nicht genehmigt werden.

---

<sup>1</sup> Zu den bestandgeschützten Anlagen zählen:

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

<sup>2</sup> Erweiterung und Änderung sind bauliche Maßnahmen, die eine Umgestaltung einer baulichen Anlage durch Anbau, Umbau, Ausbau sowie Vergrößerung oder Verkleinerung bewirken.

<sup>3</sup> Nutzungsänderung (mit oder ohne bauliche Maßnahmen) ist eine Änderung von der bisherigen in eine andere Nutzungsart

<sup>4</sup> Erneuerung bedeutet die nach einem Verfall, einer Zerstörung oder einer Beseitigung der vorhandenen Anlage erfolgende Neuerrichtung einer der Altanlage gleichartige Anlage von gleicher Nutzungsart an gleicher Stelle in moderner Form und Ausstattung.

Unabhängig von den geänderten Festsetzungen des Bebauungsplans bieten die bestehenden Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksgrenzen sowie der zulässigen GRZ und GFZ grundsätzlich die Möglichkeit für Erweiterungen oder Änderungen, z.B. durch Anbauten im rückwärtigen Bereich oder einem Ausbau des Dachgeschosses.

Zulässig bleiben Nutzungsänderungen sowie der Bau eines neuen Gebäudes, sofern die Zahl der Wohnungen entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplans angepasst werden; in diesem Fall würde dies eine Anpassung der Zahl der Wohnungen von 2 auf max. 1 Wohnungen nach sich ziehen. Die grundsätzlichen Nutzungsmöglichkeiten in Art und Maß der baulichen Nutzung bleiben dabei unberührt.

## 2. Anlagen die beantragt aber noch nicht genehmigt sind

- Schwalbenweg 23

Mit Schreiben vom 3. April 2014 wurde für das Grundstück Schwalbenweg 23 ein Antrag zur Errichtung eines Wohnhauses mit 6 Wohneinheiten auf einem bislang unbebautem, ca. 820 m<sup>2</sup> großem Grundstück am Ende der Stichstraße Schwalbenweg eingereicht. Da sich ein solches Vorhaben aufgrund der Zahl der Wohneinheiten erfahrungsgemäß auf Dauer nicht in die Struktur des vorhandenen Einfamilienhausgebietes einfügt, war das Vorhaben Anlass für die vorliegende Änderung des Bebauungsplans.

Das Vorhaben ist nach den zukünftigen 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 Einfamilienhausgebietes zu beschränken.

Zwischenzeitlich wurden für das betreffende Grundstück geänderte Planungen vorgelegt, die jedoch weiterhin nicht den geänderten Festsetzungen entsprechen.

# E. Sicherung, Durchführung und Finanzierung der Planung

## 1. Durchführung und Finanzierung der Planung

**Entschädigungsansprüche i. S. des § 39 BauGB** (Vertrauensschäden) sind bislang nicht bekannt geworden.

**Entschädigungsansprüche i. S. des § 42 BauGB** (Bodenwertminderungen) werden durch die Aufhebung bzw. Änderung einer bisher zulässigen Nutzung nicht begründet, da die einmal zuerkannte Nutzungsmöglichkeit wertmäßig nur für 7 Jahre ab Zulässigkeit der Nutzung anerkannt bleibt (§ 42 (3) BauGB). Soweit die mit Inkrafttreten des Bebauungsplans zuerkannte Nutzungsmöglichkeit bislang nicht verwirklicht worden ist, scheidet sie als Wertfaktor aus, d. h. die baurechtliche Zulässigkeit als solche ist nicht mehr geschützter Inhalt und Wertbestandteil des Eigentums am Grundstück. Geschützt ist nach Ablauf der 7-Jahresfrist nur noch die zulässigerweise ausgeübte Nutzung gegen planungsrechtliche Eingriffe.