

Sitzungsvorlage Nr. V/2015/0314/1

Zuständig: Fachbereich Stadtplanung
Verfasser: Walter Fleige



Ahaus, 20.10.2015

Beratungsfolge

Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Verkehr	04.11.2015	TOP: 9	öffentlich
---	-------------------	---------------	-------------------

Beratungsgegenstand

**Aufstellung eines Bebauungsplans;
Anregung nach § 24 GO NRW ohne Datum, Eingang: 22.07.2015**

Beschlussvorschlag

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Verkehr beschließt:

Über die Änderung bzw. Aufstellung von Bebauungsplänen zur Sicherung der Siedlungsstruktur von Einfamilienhausgebieten wird einzelfallbezogen entschieden.

Sachdarstellung

In dem als Anlage beigefügten Schreiben ohne Datum, Eingang: 22. Juli 2015 wird angeregt, für den Bereich zwischen der Stadtlohner Straße (Kreuzung Düwing Dyk/K20/L572) und Stadtlohner Straße (Abzweig Barler Straße/Pineweg) einen Bebauungsplan aufzustellen. Ziel der Planung ist die städtebauliche Weiterentwicklung der vorhandenen Einfamilienhausgebiete vor dem Hintergrund veränderter Rahmenbedingungen.

Der Rat der Stadt hat die Anregung am 19. August 2015 zur weiteren Beratung an den Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Verkehr verwiesen¹.

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, sodass 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 nutzen zu wollen.

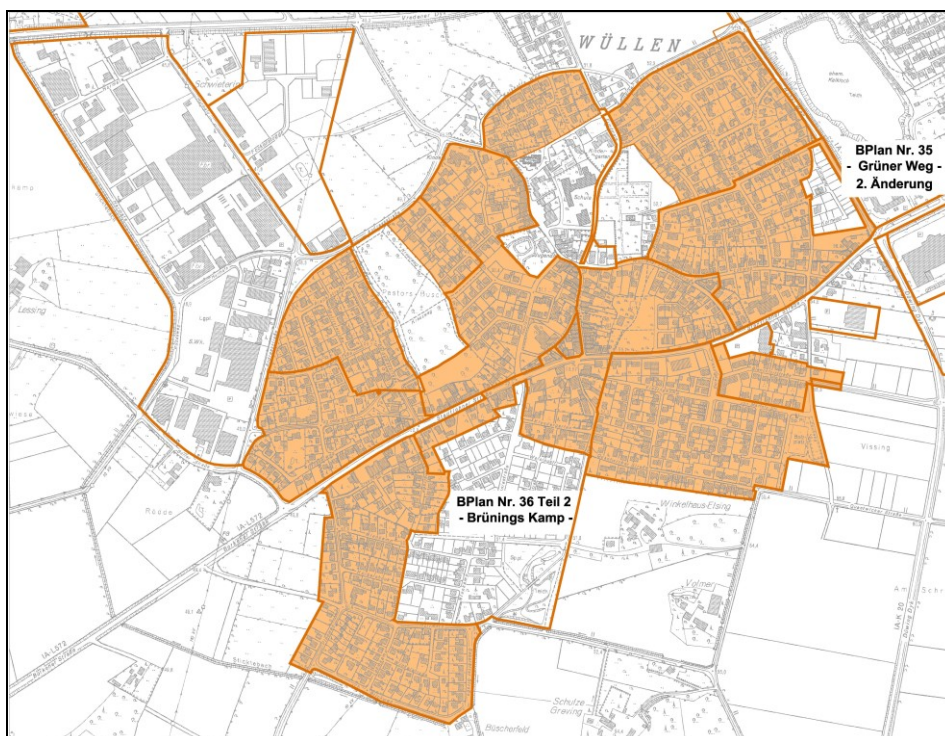
Grundsätzlich entspricht das private Interesse, größere Grundstücke intensiver bebauen zu wollen, dem öffentlichen Interesse, die Innenentwicklung zu fördern. Andererseits kann ein Übermaß an städtebaulicher Verdichtung ohne Rücksicht auf die vorhandene Siedlungsstruktur auf Dauer dazu führen, dass die städtebaulichen Qualitäten eines Einfamilienhausgebietes schrittweise zerstört werden.

¹ siehe Niederschrift zu TOP 7.2 der öffentlichen Ratssitzung am 19.08.2015 (Sitzungsvorlage V/2015/0314)

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 ist seit Anfang der 1990er Jahre Bestandteil sämtlicher Bebauungspläne mit Einfamilienhausbebauung.

In der Ortslage WülLEN bestehen beidseitig der Stadtlohner Straße flächendeckend Bebauungspläne mit Einfamilienhausbebauung. Dabei handelt es sich überwiegend um ältere Bebauungspläne. Lediglich zwei der insgesamt 15 Bebauungspläne enthalten eine entsprechende Beschränkung der Wohnungen in Wohngebäuden nach § 9 (1) Nr. 6 BauGB: Der Bebauungsplan Nr. 35 – Grüner Weg – 2. Änderung und der Bebauungsplan Nr. 36 Teil 2 – Brünings Kamp –.

Abbildung 1: Ältere Bebauungspläne mit Einfamilienhausbebauung in der Ortslage WülLEN



Quelle: Kreis Borken (DGK 5), eigene Darstellung

Unabhängig von der planungsrechtlichen Situation in Wülten beinhaltet der Antrag auch eine Änderung der bisherigen Vorgehensweise: Von der **einzelfallbezogenen Vorgehensweise** hin zu einer **planerischen Vorgehensweise**. Letztere würde darauf hinauslaufen, jeweils anlassbezogen im gesamten Stadtgebiet flächendeckend die planungsrechtliche Situation zu prüfen und, soweit die planungsrechtliche Situation den städtebaulichen Zielen zuwiderläuft, bestehende Bebauungspläne zu ändern bzw. für den bislang unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB) neue Bebauungspläne aufzustellen. So wünschenswert ein solcher Wechsel in der Vorgehensweise wäre, er ist – unter Berücksichtigung der personellen und finanziellen Ressourcen – weder leistbar noch erforderlich. Die Aufstellung bzw. Änderung eines Bebauungsplans kann, wie bislang üblich, auch durch ein konkretes Bauvorhaben ausgelöst werden. Zur Sicherung der Planung ist lediglich ein Aufstellungsbeschluss erforderlich. Der Aufstellungsbeschluss ist Voraussetzung, um eine Veränderungssperre zu erlassen (§ 14 BauGB) bzw. einzelne Baugesuche, die erkennbar den städtebaulichen Zielen zuwiderlaufen, zurückstellen zu können (§ 15 BauGB). Insofern hat der Zeitpunkt der Einreichung der Bauvorlagen keinerlei Einfluss auf die Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens.

Vor diesem Hintergrund soll an der bisherigen, einzelfallbezogenen Änderung bzw. Aufstellung von Bebauungsplänen zur Sicherung der Siedlungsstruktur von Einfamilienhausgebieten festgehalten werden. Die planerische Vorgehensweise bleibt auf solche Fälle beschränkt, in denen eine planerische Steuerung, vor allem aus rechtlichen Erwägungen, zwingend erforderlich erscheint. Aktuelles Beispiel ist die planerische Steuerung von Windenergieanlagen.

Finanzielle Auswirkungen

Ja Nein

Anlagen

Anlage 01 – Anregung nach § 24 GO NRW auf Aufstellung eines Bebauungsplans