

## Sitzungsvorlage Nr. V/2016/0408

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



Ahaus, 10.02.2016

### Beratungsfolge

Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Verkehr	17.03.2016	TOP: 6	öffentlich
<b>Rat (Kenntnisnahme)</b>	<b>03.05.2016</b>	<b>TOP: 5.4</b>	<b>öffentlich</b>

### Beratungsgegenstand

#### **Konzeptionelle Überlegungen zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung in älteren Einfamilienhausgebieten**

### Beschlussvorschlag

Der Rat nimmt folgenden Beschluss des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planen und Verkehr vom 17.03.2016 zur Kenntnis:

Zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung in älteren Einfamilienhausgebieten ist die Zulässigkeit von Wohngebäuden an folgenden Grundsätzen auszurichten:

1. Zur Sicherung der Siedlungsstruktur in älteren Einfamilienhausgebieten ist die Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden, die als Einzelhäuser mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden, ist auf zwei, im Übrigen auf eine Wohnung beschränkt.
2. Zur behutsamen städtebaulichen Weiterentwicklung der Siedlungsstruktur in älteren Einfamilienhausgebieten - insbesondere auch unter Berücksichtigung der sich ändernden Wohnbedürfnisse der ortsansässigen älteren Menschen – können entlang der Haupterschließungsstraßen auch kleinere Mehrfamilienhäuser zugelassen werden, wenn die Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden, die als Einzelhäuser mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden, auf vier, im Übrigen auf zwei Wohnungen beschränkt ist.

Bei Vorhaben, die von diesen Grundsätzen abweichen, ist dem Ausschuss Gelegenheit zu geben, über die Aufstellung bzw. Änderung eines Bebauungsplans zu entscheiden.

### Sachdarstellung

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 Kauf 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 Einfamilienhaus zum Verkauf droht nicht selten der Abriss verbunden mit der 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 mit der Folge, dass die Bewohner, die es sich leisten können, das Gebiet verlassen. Eine derartige Entwicklung, wie sie ansatzweise an verschiedenen Stellen im Stadtgebiet bereits zu beobachten ist, berührt letztlich auch die auf Langfristigkeit angelegte Rentabilität des im Wohnungsbau investierten Kapitals.

Die **Begrenzung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden** kann dazu beitragen, die Siedlungsstruktur älterer Einfamilienhausgebiete zu sichern und ggf. behutsam weiterzuentwickeln:

➤ **Sicherung der Siedlungsstruktur in älteren Einfamilienhausgebieten**

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. Bebauungsplänen für ältere Einfamilienhausgebiete fehlt es i. d. R. an einer entsprechenden Festsetzung.

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.

Mehrfamilienhäuser, insbesondere solche mit kleineren Wohnungen, sollen ihren Standort vorzugsweise in den zentralen Lagen finden. Gerade in den Dorfkernen stehen ausreichend mindergenutzte bzw. Brachflächen für verdichtete Bauweisen zur Verfügung. Vor dem Hintergrund der Tatsache, dass andere Funktionen der Dorfkerne, insbesondere die Einzelhandelsfunktion, wegzubrechen drohen bzw. bereits weggebrochen sind, kann die Stärkung der Wohnfunktion dazu beitragen, die Dorfkerne zu stabilisieren.

➤ **Behutsame Weiterentwicklung der Siedlungsstruktur in älteren Einfamilienhausgebieten**

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. 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 Mindeststandards 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.

Kleinere Mehrfamilienhäuser fügen sich insbesondere dann in die Siedlungsstruktur älterer Einfamilienhausgebiete ein, wenn

- sie an den Haupteinfahrstraßen liegen und
- die Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden, die als Einzelhäuser mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden, auf vier, im Übrigen auf zwei Wohnungen beschränkt ist.

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 und
- entsprechen erfahrungsgemäß nicht den Bedürfnissen der ortsansässigen älteren Menschen und werden daher i. d. R. von ihnen auch nicht angenommen.

## Umsetzungsstrategien

Bezüglich der Umsetzung kommen folgende Strategien in Betracht:

### ➤ **Einzelfallbezogene Vorgehensweise**

Die Aufstellung bzw. Änderung eines Bebauungsplans kann, wie bislang üblich, 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 des Bauantrags bzw. des Antrags auf Vorbescheid keinerlei Einfluss auf die Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens.

### ➤ **Planerische Vorgehensweise**

Die planerische Vorgehensweise würde darauf hinauslaufen, 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 – nicht leistbar. Die Einschätzung basiert auf den Erfahrungen im Zusammenhang mit der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 55 – Brookstegge -. 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<sup>1</sup>. Auf Grund des Aufwandes bleibt die planerische Vorgehensweise auf solche Fälle beschränkt, in denen eine planerische Steuerung zwingend erforderlich erscheint. Diese Vorgehensweise hat der Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Verkehr am 4.11.2015 anlässlich eines konkreten Antrags noch einmal bestätigt.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> siehe im Einzelnen Sitzungsvorlage V/2014/0808/1

<sup>2</sup> siehe Niederschrift zu TOP 9 der öffentlichen Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planen und Verkehr am 04.11.2015 (Sitzungsvorlage V/2015/0314/1)

➤ **Einzelfallbezogene Vorgehensweise unter Berücksichtigung konkreter städtebaulicher Ziele**

Diese Vorgehensweise entspricht der bisherigen einzelfallbezogenen Vorgehensweise, konkretisiert allerdings den unbestimmten Rechtsbegriff der städtebaulichen Ziele in Anlehnung an die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 55 – Brookstegge - wie folgt:

1. Zur Sicherung der Siedlungsstruktur in älteren Einfamilienhausgebieten ist die Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden, die als Einzelhäuser mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden, auf zwei, im Übrigen auf eine Wohnung beschränkt.
2. Zur behutsamen städtebaulichen Weiterentwicklung der Siedlungsstruktur in älteren Einfamilienhausgebieten - insbesondere auch unter Berücksichtigung der sich ändernden Wohnbedürfnisse der ortsansässigen älteren Menschen – können entlang der Haupterschließungsstraßen auch kleinere Mehrfamilienhäuser zugelassen werden, wenn die Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden, die als Einzelhäuser mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden, auf vier, im Übrigen auf zwei Wohnungen beschränkt ist.

Im Zusammenhang mit der gewählten Formulierung wird auf Folgendes hingewiesen: Die allgemeine Zulässigkeit von Mehrfamilienhäusern ist nach Lage und Anzahl der Wohnungen nicht nur an bestimmte Bedingungen geknüpft, sondern darüber hinaus als "Kann"-Vorschrift ausgestaltet, d. h. ein Mehrfamilienhaus ist nicht automatisch zulässig, wenn die v. g. Bedingungen erfüllt sind, sondern bei der Entscheidung über die Zulässigkeit eines entsprechenden Vorhabens sind etwa entgegenstehende öffentliche Belange und nachbarliche Interessen mit den Belangen des Bauherrn abzuwägen.

Bei Vorhaben, die von diesen Grundsätzen abweichen, ist dem Ausschuss Gelegenheit zu geben, über die Aufstellung bzw. Änderung eines Bebauungsplans zu entscheiden.

### **Zusammenfassung**

Unter Berücksichtigung

- der Notwendigkeit, die Siedlungsstruktur in Einfamilienhausgebieten zu sichern bzw. behutsam weiterzuentwickeln einerseits, sowie
- der bestehenden baurechtlichen, personellen, finanziellen Rahmenbedingungen andererseits

soll die bislang praktizierte, einzelfallbezogene Vorgehensweise um die v. g. konkretisierten städtebaulichen Ziele ergänzt werden.

### **Finanzielle Auswirkungen**

Ja

Nein

### **Anlagen**

keine