



Beschlussvorlage	Vorlage-Nr: A 61/681/2023
Federführend:	Status: öffentlich
Planungsamt	AZ:
	Datum: 19.10.2023
	Verfasser: Amt 61 Michael Joos

Antrag der SPD-Fraktion im Rat der Stadt Erkelenz vom 31.07.2023: Bebauungsplan zur Wohnraumversorgung gemäß § 9 Abs. 2d BauGB	
Beratungsfolge:	
Datum	Gremium
07.11.2023	Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaftsförderung, Verkehr und Digitalisierung
09.11.2023	Haupt- und Finanzausschuss
13.12.2023	Rat der Stadt Erkelenz

Tatbestand:

Mit Datum vom 31.07.2023 beantragt die SPD-Fraktion im Rat der Stadt Erkelenz:

Die Verwaltung prüft die Möglichkeiten und entwickelt gegebenenfalls einen Vorschlag zur Aufstellung eines sogenannten Bebauungsplanes zur Wohnraumversorgung gemäß § 9 Abs. 2d BauGB. Das Ergebnis der Prüfung sowie gegebenenfalls der Vorschlag werden dem Rat zur Beschlussfassung vorgelegt.

Zur Begründung wird auf den Anhang dieser Vorlage verwiesen.

Entsprechend § 9 Abs. 2d BauGB: „[können] für im Zusammenhang bebaute Ortsteile (§ 34) [...] in einem Bebauungsplan zur Wohnraumversorgung eine oder mehrere der folgenden Festsetzungen getroffen werden:

1. Flächen, auf denen Wohngebäude errichtet werden dürfen;
2. Flächen, auf denen nur Gebäude errichtet werden dürfen, bei denen einzelne oder alle Wohnungen die baulichen Voraussetzungen für eine Förderung mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung erfüllen, oder
3. Flächen, auf denen nur Gebäude errichtet werden dürfen, bei denen sich ein Vorhabenträger hinsichtlich einzelner oder aller Wohnungen dazu verpflichtet, die zum Zeitpunkt der Verpflichtung geltenden Förderbedingungen der sozialen Wohnraumförderung, insbesondere die Miet- und Belegungsbindung, einzuhalten und die Einhaltung dieser Verpflichtung in geeigneter Weise sichergestellt wird. [...]“

Ergänzend können die im Gesetz benannten Festsetzungen getroffen werden. Diese umfassen z.B. die Möglichkeit, Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung zu treffen.

„Das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans nach diesem Absatz kann nur bis zum Ablauf des 31. Dezember 2024 förmlich eingeleitet werden. Der Satzungsbeschluss nach § 10 Absatz 1 [BauGB] ist bis zum Ablauf des 31. Dezember 2026 zu fassen.“

Nach dem Wortlaut in § 9 Abs. 2d BauGB sowie der Kommentierung zum Baugesetzbuch, ist ein sogenannter Bebauungsplan zur Wohnraumversorgung nur im sogenannten Innenbereich nach § 34 BauGB zulässig. Das bedeutet im Umkehrschluss, das Instrument ist ausgeschlossen für Außenbereichsflächen sowie Bereiche, für welche ein Bebauungsplan besteht.

In einem Gebiet eines Bebauungsplanes zur Wohnraumversorgung ist singulär die Nutzungsart Wohnen zulässig. Es sind keine weiteren, dem Wohnen dienenden Nutzungen (z.B. Kita, Festsetzung von Verkehrs- oder Grünflächen) zulässig. Diese müssten über einen regulären Bebauungsplan ermöglicht werden.

Da kein Baugebiet der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt wird, gelten die Maßgaben der BauNVO nicht. Aus diesem Grunde sind Festsetzungen nach Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise, zu überbaubaren Grundstücksflächen und/oder Mindest- und Höchstmaße der Wohngrundstücke möglich.

Die einschlägigen Kommentare sind sehr skeptisch, ob ein Bebauungsplan zur Wohnraumversorgung rechtssicher ausgestaltet werden kann, zumal infolge des Fehlens eines Baugebietstypus aus der BauNVO Abgrenzungsprobleme in Sachen Schallschutz bestehen. Da lediglich die Nutzungsart Wohnen zulässig ist, wird in der Kommentierung davon ausgegangen, dass im Rahmen des Schallschutzes auf ein reines Wohngebiet abzustellen wäre. Die hier anzusetzenden Orientierungswerte von 45 dB(A) tags und 25 dB(A) nachts sind planerisch aufgrund der bestehenden Vorbelastung nicht umsetzbar. Diese Werte können, gerade im Zusammenhang bebauter Ortsteile, nicht eingehalten werden. Entsprechend § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne neben vielen anderen Belangen insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse zu berücksichtigen.

Dies vorausgeschickt erfolgte eine Prüfung möglicher Flächen im Stadtgebiet.

Kernstadt/Erkelenz-Mitte

Nahezu die gesamte Kernstadt ist mit Bebauungsplänen überplant vgl. <https://www.o-sp.de/erke-lenz/karte>. Kleinere Bereiche, welche derzeit nicht mit Bebauungsplänen überplant sind, sind bereits mit Wohngebäuden bebaut, gewerblich oder mit sozialer Infrastruktur genutzt.

Das Instrument scheidet somit in der Kernstadt aus.

Geprüft wurden zusätzlich die größeren Ortsteile, welche im Regionalplan ebenfalls als sogenannte Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB) benannt sind. Die Prüfung wurde auf diese Ortsteile beschränkt, da mit dem Instrument des Bebauungsplanes zur Wohnraumversorgung eine gewisse Dichte (laut Kommentierung zum Baugesetzbuch) beabsichtigt ist und/oder geförderter Wohnungsbau angestrebt wird. Die Nachfrage nach geförderten Wohnungen beschränkt sich in Erkelenz im Wesentlichen auf die Kernstadt.

In den ASB Standorten Gerderath, Lövenich, Kückhoven, (Holweiler geplant) befinden sich weniger Bereiche mit Bebauungsplänen als in der Kernstadt. Es sind nur sehr kleine unbebaute Bereiche vorhanden welche bereits jetzt i.d.R. nach § 34 BauGB bebaubar sind.

Die Aufstellung o.g. Bebauungspläne erbringt somit keinen Mehrwert.

Das Instrument scheidet somit auch für die anderen ASB Standorte aus.

Wie bei den bereits seit längerem bestehenden Möglichkeiten nach § 9 Abs. 1 Nr. 7 und 8 BauGB, wonach in Bebauungsplänen festgesetzt werden kann: „die Flächen, auf denen ganz oder teilweise nur Wohngebäude, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten, errichtet werden dürfen bzw. einzelne Flächen, auf denen ganz oder teilweise nur Wohngebäude

errichtet werden dürfen, die für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf bestimmt sind“, kann mit einem Bebauungsplan zur Wohnraumversorgung die Eigentümerschaft nicht zu einem Bau verpflichtet werden. Durch diese Festsetzung wäre somit nicht gesichert, dass Wohnraum geschaffen würde.

Aus vorgenannten Gründen und unter Berücksichtigung der zuvor beschriebenen Prüfung sieht die Verwaltung keine Möglichkeit, einen Bebauungsplan zur Wohnraumversorgung zu erarbeiten.

Beschlussentwurf (als Empfehlung an Haupt- und Finanzausschuss und Rat):

„...“

Klima-Check:

Trägt der Beschlussentwurf zum Klimaschutz oder zur Klimafolgenanpassung bei?

Ja ☐ Nein ☒

Grundsätzlich könnten mit einem Bebauungsplan zur Wohnraumversorgung Flächen im Außenbereich geschont werden, da dieser nur im Zusammenhang bebauter Ortsteile zulässig ist. Da hier i.d.R. bereits Baurechte bestehen, entstünde dadurch keine Veränderung der möglichen Flächenversiegelung.

Finanzielle Auswirkungen:

keine

Anlage:

Antrag der SPD-Fraktion im Rat der Stadt Erkelenz vom 31.07.2023