

Leitlinien für den Umgang mit Vorhaben der Innenentwicklung / Innenverdichtung

Fall A) Wiedernutzbarmachung von brachgefallenen Flächen

(Bsp.: ehem. ARAL-Tankstelle an der Südstraße, ehem. Fabrik am Lönsweg in Krechting, ehem. Spedition Nienhaus an der Lindenstraße, ehem. REWE an der Rheder Straße in Krechting)

Brachflächen lösen i.d.R. aufgrund der weggefallenen Nutzung städtebaulichen Handlungsbedarf aus: Aufstehende Gebäude werden nicht mehr unterhalten und verfallen, Freiflächen werden nicht mehr gepflegt, aus Sicherheitsgründen werden die Flächen oftmals mit Bauzäunen o.ä. abgesperrt. Ein Planungserfordernis gem. § 1 Abs. 3 BauGB lässt sich leicht herleiten: Die (Wieder-) Herstellung einer „städtebaulich geordneten“ Situation zusammen mit der Wiedernutzbarmachung von Bauflächen im Innenbereich ist eine ausreichende Begründung für die Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplanes. Im unbeplanten Innenbereich kommt je nach Umfeld und gewünschter neuer Nutzung alternativ zur Bauleitplanung auch eine Bebauung der Brachfläche nach § 34 BauGB in Betracht.

Vorgehensweise

- ❶ Eingang einer mündlichen oder schriftlichen Anfrage nach Nutzungsmöglichkeiten auf einer brachgefallenen Fläche bei der Verwaltung
- ❷ Prüfung: Liegt die Fläche innerhalb eines Bebauungsplangebietes oder im unbeplanten Innenbereich?

a) Im unbeplanten Innenbereich (kein Bebauungsplan vorhanden)

- Wenn sich die gewünschte neue Nutzung in Art und Maß **in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt**, kommt eine **Genehmigung gem. § 34 BauGB** in Betracht. Eine entsprechende Anfrage wird an den Kreis Borken als zuständige Genehmigungsbehörde gerichtet. Bei Bestätigung der grundsätzlichen Zulässigkeit wird der Vorhabenträger an den zuständigen Mitarbeiter beim Kreis Borken verwiesen. In einem anschließenden Baugenehmigungsverfahren nimmt die Verwaltung aufgrund des vorangegangenen Abstimmungsprozesses i.d.R. positiv zu dem Vorhaben Stellung, ❸ die Genehmigung erfolgt durch den Kreis.
- Wenn sich die gewünschte neue Nutzung **nicht in die Umgebung einfügt**, kommt die **Aufstellung eines Bebauungsplanes** in Betracht; ❸ vom Vorhabenträger wird ein Antrag auf Bebauungsplanaufstellung gestellt, dieser wird der Politik zur Entscheidung vorgelegt. Die Verwaltung gibt in diesen Fällen i.d.R. die Empfehlung ab, dem Antrag zuzustimmen und ein Bauleitplanverfahren einzuleiten. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine sinnvolle städtebauliche Einheit zu bilden (z.B. das Quartier, das mit der Brachfläche in einem städtebaulichen Kontext steht)

b) Im beplanten Bereich (Bebauungsplan vorhanden)

- Wenn das Neubauvorhaben **den Festsetzungen des Bebauungsplanes entspricht**, ❸ schließt sich unmittelbar ein Genehmigungs- oder Freistellungsverfahren an.
- Wenn das Vorhaben den Festsetzungen des Bebauungsplanes **nicht entspricht**, ❸ wird zunächst von der Verwaltung in Abstimmung mit dem Kreis Borken geprüft, ob eine Befreiung von den Bebauungsplanfestsetzungen in Betracht kommt (Voraussetzung hierfür gem. § 31 Abs. 2 BauGB: Die Grundzüge der Planung dürfen nicht berührt werden, und die Abweichung von den Festsetzungen muss auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sein).

- **Befreiung ist möglich**; der Vorhabenträger wird an den zuständigen Mitarbeiter beim Kreis Borken verwiesen, es schließt sich direkt ein Baugenehmigungsverfahren an. Die Verwaltung nimmt aufgrund des vorangegangenen Abstimmungsprozesses i.d.R. positiv zu dem Vorhaben Stellung, ④ die Genehmigung erfolgt durch den Kreis.
- **Befreiung ist nicht möglich**; weitere Vorgehensweise wie in 2.1.2:
 - ④ Vom Vorhabenträger wird ein Antrag auf Bebauungsplanänderung gestellt, dieser wird der Politik zur Entscheidung vorgelegt. Die Verwaltung gibt in diesen Fällen i.d.R. die Empfehlung ab, dem Antrag zuzustimmen und ein Bauleitplanverfahren einzuleiten. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine sinnvolle städtebauliche Einheit zu bilden (z.B. das Quartier, das mit der Brachfläche in einem städtebaulichen Kontext steht).

Fall B) Behutsame Nachverdichtung älterer Wohngebiete durch An- oder Ausbauten

(Bsp.: Überplanung des Quartiers zwischen Wibbeltstraße, Körnerstraße, Weberstraße und Heinestraße, Aufstockung Wohnhäuser an der Fontanestraße, Ausweitung der überbaubaren Flächen für Anbauten am Birkenweg, an der Kleiststraße, Am Forsthaus)

Ältere Wohngebiete im beplanten und unbeplanten Innenbereich weisen in vielen Fällen Nachverdichtungspotenziale auf. In Bebauungsplangebietes stehen häufig nicht mehr zeitgemäße Festsetzungen einer höheren baulichen Ausnutzung der Grundstücke entgegen (Bsp.: zwingende Eingeschossigkeit bei einer Dachneigung von 50°, genereller Ausschluss von Dachgauben, kleine überbaubare Flächen auf großen Grundstücken, niedrige Grundflächenzahl). Bei solchen Bebauungsplänen kann eine Überarbeitung durch die veränderten Anforderungen an zeitgemäße Wohn- und Bauformen bei optimaler Ausnutzung des Grundstücks bzw. des Gebäudes im Sinne der Innenentwicklung begründet werden. Anlass für solche Überarbeitungen ist oftmals der Wunsch der Grundstückseigentümer, im oder am Bestandswohnhaus eine zweite Wohneinheit für eine weitere Generation der eigenen Familie zu schaffen. Zu bedenken ist hierbei, dass bestimmte Formen der Nachverdichtung den ursprünglichen Charakter des Wohngebietes verändern können.

Vorgehensweise

- ① Eingang einer mündlichen oder schriftlichen Anfrage nach An- oder Ausbaumöglichkeiten an Bestandsgebäuden innerhalb eines älteren Wohngebietes bei der Verwaltung
- ② Prüfung: Liegt das Grundstück innerhalb eines Bebauungsplangebietes oder im unbeplanten Innenbereich?

a) Im unbeplanten Innenbereich (kein Bebauungsplan vorhanden)

- Wenn sich das Erweiterungsvorhaben **in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt**, kommt eine **Genehmigung gem. § 34 BauGB** in Betracht. Eine entsprechende Anfrage wird an den Kreis Borken als zuständige Genehmigungsbehörde gerichtet. Bei Bestätigung der grundsätzlichen Zulässigkeit wird der Vorhabenträger an den zuständigen Mitarbeiter beim Kreis Borken verwiesen. In einem anschließenden Baugenehmigungsverfahren nimmt die Verwaltung aufgrund des vorangegangenen Abstimmungsprozesses i.d.R. positiv zu dem Vorhaben Stellung, ③ die Genehmigung erfolgt durch den Kreis. Dies ist der Regelfall, da behutsame Nachverdichtungsmaßnahmen in Form von kleineren Anbauten oder Dachausbauten i.d.R. nach § 34 BauGB genehmigungsfähig sind.
- Wenn sich die gewünschte Erweiterung **nicht in die Umgebung einfügt**, weil sie über die im Umland vorherrschenden Dimensionen hinausgeht, kommt theoretisch die **Aufstellung eines Bebauungsplanes** in Betracht. Dazu kommt es jedoch in aller Regel nicht, weil die Vorhabenträger zumeist ihre Planung so anpassen, dass das Vorhaben sich schließlich doch in die Umgebung einfügt. ③

Die Verwaltung berät die Vorhabenträger dementsprechend, eine Umplanung vorzunehmen, da die Aufstellung eines Bebauungsplanes zur Realisierung geringfügiger Wohnflächenerweiterungen in den meisten Fällen unverhältnismäßig wäre.

b) Im beplanten Bereich (Bebauungsplan vorhanden)

- Wenn das Erweiterungsvorhaben **den Festsetzungen des Bebauungsplanes entspricht**, ③ schließt sich unmittelbar ein Genehmigungs- oder Freistellungsverfahren an.
- Wenn das Vorhaben den Festsetzungen des Bebauungsplanes **nicht entspricht**, ③ wird zunächst von der Verwaltung in Abstimmung mit dem Kreis Borken geprüft, ob eine Befreiung von den Bebauungsplanfestsetzungen in Betracht kommt (Voraussetzung hierfür gem. § 31 Abs. 2 BauGB: Die Grundzüge der Planung dürfen nicht berührt werden, und die Abweichung von den Festsetzungen muss auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sein).
 - **Befreiung ist möglich**; der Vorhabenträger wird an den zuständigen Mitarbeiter beim Kreis Borken verwiesen, es schließt sich direkt ein Baugenehmigungsverfahren an. Die Verwaltung nimmt aufgrund des vorangegangenen Abstimmungsprozesses i.d.R. positiv zu dem Vorhaben Stellung, ④ die Genehmigung erfolgt durch den Kreis.
 - **Befreiung ist nicht möglich**; weitere Vorgehensweise wie in 2.1.2:
 - ④ Vom Vorhabenträger wird ein Antrag auf Bebauungsplanänderung gestellt, dieser wird der Politik zur Entscheidung vorgelegt. Die Verwaltung gibt in diesen Fällen i.d.R. die Empfehlung ab, dem Antrag zuzustimmen und ein Bauleitplanverfahren einzuleiten. Im Idealfall erfolgt eine Änderung des gesamten Bebauungsplanes (im Fall von nicht mehr zeitgemäßen Festsetzungen, die das gesamte Plangebiet betreffen), ansonsten ist für einen kleineren Änderungsbereich eine sinnvolle städtebauliche Einheit zu bilden (z.B. das Quartier oder der Straßenzug, die mit dem Grundstück des Antragstellers in einem städtebaulichen Kontext stehen).

Fall C) Nachverdichtung älterer Wohngebiete durch Hinterlandbebauung mit freistehenden Wohngebäuden

(Bsp.: Burloer Straße / Hülsgarten, Teilfläche des Spielplatzes in Vardingholt-Spöler)

Ältere Wohngebiete, vor allem im unbeplanten Innenbereich, weisen oftmals sehr tiefe Grundstücke auf. Dies rührt noch aus der Zeit, als die Gartengrundstücke u.a. dem Anbau von Obst und Gemüse und somit der eigenen Versorgung dienten. In der heutigen Zeit werden die Gärten nicht mehr für diese Zwecke benötigt und werden aufgrund ihrer Größe und dem damit verbundenen Pflegeaufwand für viele, vor allem ältere Eigentümer zur Belastung. Diese Eigentümer suchen alternative Nutzungsmöglichkeiten für die großen Gartenflächen und streben in den meisten Fällen eine Bebauung an, oft um den eigenen Kindern eine Baumöglichkeit in der Nähe des Elternhauses zu eröffnen.

Für die Nachverdichtung **ganzer Quartiere** lässt sich als Planungsanlass und –erfordernis die gewünschte Innenentwicklung (sparsamer Umgang mit Grund und Boden gem. § 1a Abs. 2 BauGB) anführen. Im Zuge der Bauleitplanung ist ein Erschließungskonzept für das gesamte Quartier zu entwickeln, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten und die Bildung von sogenannten Pfeifenkopfgrundstücken zu vermeiden, die – auch laut der Rechtsprechung - zu städtebaulichen Missständen führen.

Für die Überplanung **eines einzelnen Grundstücks** innerhalb eines solchen Quartiers lässt sich jedoch kein Planungserfordernis im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB herleiten, da die Planung dann einer

städtebaulichen Rechtfertigung entbehren und lediglich den wirtschaftlichen Interessen eines einzelnen Grundstückseigentümers dienen würde.

In jedem Fall stellt eine Nachverdichtung durch Hinterlandbebauung einen erheblichen Eingriff in die gewachsenen Strukturen der Wohngebiete dar und führt zu einer deutlichen Änderung des Gebietscharakters. Der öffentliche Belang der gewünschten Innenentwicklung ist sorgfältig gegen die privaten Belange jener Grundstückseigentümer abzuwägen, die kein Interesse an einer zusätzlichen Bebauung haben und sich durch Hinterlandbebauungen auf Nachbargrundstücken beeinträchtigt fühlen. Ebenfalls in die Abwägung einzustellen sind die Belange des Klimaschutzes: Durch die Innenverdichtung gehen zumeist große zusammenhängende Grünflächen im Inneren der Siedlungen verloren, die als Grüninseln einen Beitrag zu einem gesunden Mikroklima leisten.

Vorgehensweise

- ❶ Eingang einer mündlichen oder schriftlichen Anfrage nach Bebauung des rückwärtigen Grundstücksbereiches mit einem freistehenden Wohngebäude bei der Verwaltung
- ❷ Prüfung: Liegt das Grundstück innerhalb eines Bebauungsplangebietes oder im unbeplanten Innenbereich?

a) Im unbeplanten Innenbereich (kein Bebauungsplan vorhanden)

- Wenn es in der näheren Umgebung bereits „Vorbilder“ für eine Hinterlandbebauung gibt und sich das Vorhaben somit **in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt**, kann theoretisch eine **Genehmigung gem. § 34 BauGB** in Betracht kommen. Eine entsprechende Anfrage würde dann an den Kreis Borken als zuständige Genehmigungsbehörde gerichtet. Bei Bestätigung der grundsätzlichen Zulässigkeit würde der Vorhabenträger an den zuständigen Mitarbeiter beim Kreis Borken verwiesen. In einem anschließenden Baugenehmigungsverfahren würde die Verwaltung aufgrund des vorangegangenen Abstimmungsprozesses i.d.R. positiv zu dem Vorhaben Stellung nehmen, ❸ die Genehmigung würde durch den Kreis erfolgen.
Dies wäre jedoch ein Ausnahmefall, da es zum einen im unbeplanten Innenbereich von Rhede kaum Fälle einer Hinterlandbebauung mit „Vorbildwirkung“ für den Umraum geben dürfte und zum anderen eine Bebauung des Hinterlandes i.d.R. zu bodenrechtlichen Spannungen führt, die nur über die Bauleitplanung zu bewältigen sind. Eine Genehmigung nach § 34 BauGB kommt praktisch nicht vor.
- Das Bauvorhaben fügt sich in der Regel **nicht in die Umgebung ein**, weil die übrigen Grundstücke des zu betrachtenden Umraums zumeist eine Straßenrandbebauung aufweisen und die rückwärtigen Bereiche nicht erschlossen sind. Somit kommt zur Realisierung einer Hinterlandbebauung i.d.R. nur die **Aufstellung eines Bebauungsplanes** in Betracht. ❹ Die Verwaltung prüft, ob das nähere Umfeld des Antragstellergrundstücks ebenfalls Potenziale für eine Hinterlandbebauung / eine Nachverdichtung aufweist. Wenn dies nicht der Fall ist ❹_a empfiehlt die Verwaltung dem Vorhabenträger, von einer Bebauung mit einem freistehenden Wohnhaus abzusehen und stattdessen eine Erweiterung des bestehenden Wohnhauses durch An- oder Ausbau in Erwägung zu ziehen, die keine Bauleitplanung erfordert und nach § 34 BauGB genehmigungsfähig ist; weiteres Verfahren wie bei **Fall B a)**.

Wenn jedoch im Umfeld mehrere Grundstücke bzw. größere Flächen Nachverdichtungspotenziale aufweisen, ❹_b legt die Verwaltung vorläufig einen Bereich fest, der als Geltungsbereich eines aufzustellenden Bebauungsplanes in Frage kommt (sinnvolle städtebauliche Einheit, z.B. das Quartier, das mit dem Grundstück des Antragstellers in einem städtebaulichen Kontext steht) und lädt alle Grundstückseigentümer aus diesem Bereich zu einer Informationsveranstaltung ein, bei der sowohl die Vorteile zusätzlicher Bebauungsmöglichkeiten als auch mögliche negative Auswirkungen vermittelt werden. Die Voraussetzungen für eine entsprechende Bauleitplanung sowie die Anforderungen, die an einen Bebauungsplan zu stellen sind, werden dargestellt. Die Eigentümer melden zurück, wie sie zu einer Überplanung ihres Quartiers zum Zweck einer Nachverdichtung durch Hinterlandbebauung stehen.

- ❺ Vom Vorhabenträger wird - bei Fortbestehen des Bauwunsches - ein Antrag auf

Bebauungsplanaufstellung gestellt, dieser wird der Politik zur Entscheidung vorgelegt. Die Verwaltung gibt abhängig von den Rahmenbedingungen und Ergebnissen der Anliegerversammlung entweder die Empfehlung ab, dem Antrag zuzustimmen und ein Bauleitplanverfahren einzuleiten oder aber den Antrag abzulehnen.

Die Aufstellung eines Bebauungsplanes **wird empfohlen**, wenn:

- Das gesamte Quartier / die abgegrenzte städtebauliche Einheit aufgrund der Strukturen Nachverdichtungspotenziale aufweist,
- mehrere Grundstückseigentümer ein tatsächliches Interesse an einer Nachverdichtung des Quartiers haben,
- eine geordnete städtebauliche Entwicklung möglich ist und ein schlüssiges Erschließungskonzept entwickelt werden kann, das die Entstehung von Pfeifenkopfgrundstücken verhindert und
- die betreffenden Eigentümer bereit sind, Flächenanteile für die erforderlichen Erschließungsanlagen abzugeben und sich an den Erschließungskosten zu beteiligen.

Die Aufstellung eines Bebauungsplanes **wird nicht empfohlen**, wenn:

- nicht das gesamte Quartier / die abgegrenzte städtebauliche Einheit, sondern nur ein einzelnes Grundstück Nachverdichtungspotenziale aufweist,
- nur ein einzelner Grundstückseigentümer ein tatsächliches Interesse an einer Nachverdichtung des Quartiers bzw. seines Grundstücks hat oder
- eine geordnete städtebauliche Entwicklung nicht möglich ist und die Entstehung von Pfeifenkopfgrundstücken zu befürchten ist, z.B. weil die betreffenden Eigentümer nicht bereit sind, Flächenanteile für die erforderlichen Erschließungsanlagen abzugeben oder sich an den Erschließungskosten zu beteiligen

b) Im beplanten Bereich (Bebauungsplan vorhanden)

- Wenn das Erweiterungsvorhaben **den Festsetzungen des Bebauungsplanes entspricht**, ☺ schließt sich unmittelbar ein Genehmigungs- oder Freistellungsverfahren an.
Dies wäre jedoch ein absoluter Ausnahmefall, da die bestehenden Bebauungspläne i.d.R. Baufenster ausweisen, die so bemessen sind, dass keine Wohngebäude „in zweiter Reihe“ möglich sind.
- Wenn das Vorhaben den Festsetzungen des Bebauungsplanes **nicht entspricht**, weitere Vorgehensweise wie in **Fall C a)**: Wenn im Umfeld mehrere Grundstücke bzw. größere Flächen Nachverdichtungspotenziale aufweisen, ☹ legt die Verwaltung vorläufig einen Bereich fest, der als Geltungsbereich für eine Bebauungsplanänderung in Frage kommt (sinnvolle städtebauliche Einheit, z.B. das Quartier, das mit dem Grundstück des Antragstellers in einem städtebaulichen Kontext steht) und lädt alle Grundstückseigentümer aus diesem Bereich zu einer Informationsveranstaltung ein, bei der sowohl die Vorteile zusätzlicher Bebauungsmöglichkeiten als auch mögliche negative Auswirkungen vermittelt werden. Die Voraussetzungen für eine entsprechende Bebauungsplanänderung, werden dargestellt. Die Eigentümer melden zurück, wie sie zu einer Bebauungsplanänderung in ihrem Quartier zum Zweck einer Nachverdichtung durch Hinterlandbebauung stehen.
☹ Vom Vorhabenträger wird - bei Fortbestehen des Bauwunsches - ein Antrag auf Bebauungsplanänderung gestellt, dieser wird der Politik zur Entscheidung vorgelegt. Die Verwaltung gibt abhängig von den Rahmenbedingungen und Ergebnissen der Anliegerversammlung entweder die Empfehlung ab, dem Antrag zuzustimmen und ein Bauleitplanverfahren einzuleiten oder aber den Antrag abzulehnen.

Die Änderung des Bebauungsplanes **wird empfohlen**, wenn:

- das gesamte Quartier / die abgegrenzte städtebauliche Einheit aufgrund der Strukturen Nachverdichtungspotenziale aufweist,
- mehrere Grundstückseigentümer ein tatsächliches Interesse an einer

- Nachverdichtung des Quartiers haben,
eine geordnete städtebauliche Entwicklung möglich ist und ein schlüssiges Erschließungskonzept entwickelt werden kann, das die Entstehung von Pfeifenkopfgrundstücken verhindert und
- die betreffenden Eigentümer bereit sind, Flächenanteile für die erforderlichen Erschließungsanlagen abzugeben und sich an den Erschließungskosten zu beteiligen.

Die Änderung des Bebauungsplanes **wird nicht empfohlen**, wenn:

- nicht das gesamte Quartier / die abgegrenzte städtebauliche Einheit, sondern nur ein einzelnes Grundstück Nachverdichtungspotenziale aufweist,
- nur ein einzelner Grundstückseigentümer ein tatsächliches Interesse an einer Nachverdichtung des Quartiers bzw. seines Grundstücks hat oder
- eine geordnete städtebauliche Entwicklung nicht möglich ist und die Entstehung von Pfeifenkopfgrundstücken zu befürchten ist, z.B. weil die betreffenden Eigentümer nicht bereit sind, Flächenanteile für die erforderlichen Erschließungsanlagen abzugeben oder sich an den Erschließungskosten zu beteiligen