



**Zeit zum Reden!**

Bürgerdialog der Stadt Herne



**„Bauen ohne Bebauungsplan“**



**Stadt Herne**

Mit Grün. Mit Wasser. Mittendrin.

# Über den Bürgerdialog

## Der Bürgerdialog **kann und möchte ...**

- ... Sie über unterschiedliche Themen und Projekte aus den Bereichen Planen, Bauen und Umwelt in Herne informieren.
- ... Ihnen eine niederschwellige Plattform zur Beteiligung und Diskussion mit der Verwaltung bieten.
- ... die Gesprächskultur und das gegenseitige Verständnis zwischen Öffentlichkeit und Verwaltung fördern.

# Über den Bürgerdialog

## Der Bürgerdialog **kann und möchte nicht ...**

... gesetzlich erforderliche Formen und Verfahren ersetzen.

... verbindliche Entscheidungen produzieren.

... feste Rollen und Verantwortlichkeiten auflösen.



Zwei unterschiedliche Kontexte im Planungsrecht mit unterschiedlichen Kernfragen

1. Wenn ein Bebauungsplan aufgestellt wird:

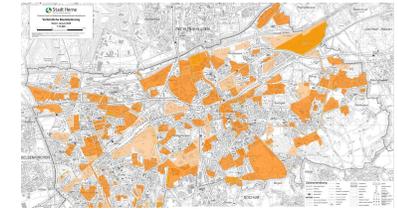
Was will die Gemeinde wo, wie und warum im Stadtgebiet und lässt sich das unterm Strich rechtfertigen? (gestaltende politische Entscheidung mit Abwägung).

2. Wenn ein Bauantrag gestellt wird:

Ist das konkrete Bauvorhaben so zulässig oder nicht? (gebundene Verwaltungsentscheidung ohne Abwägung)

# Bauen ohne Bebauungsplan - Grundlagen

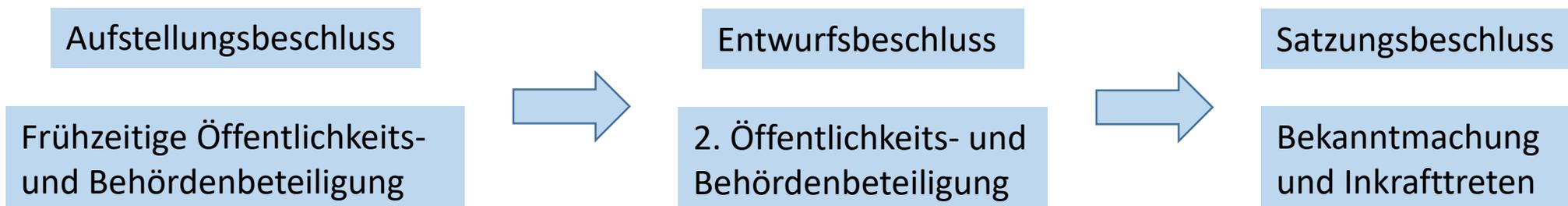
Planungsrechtlich gibt es genau 3 Gebietskategorien

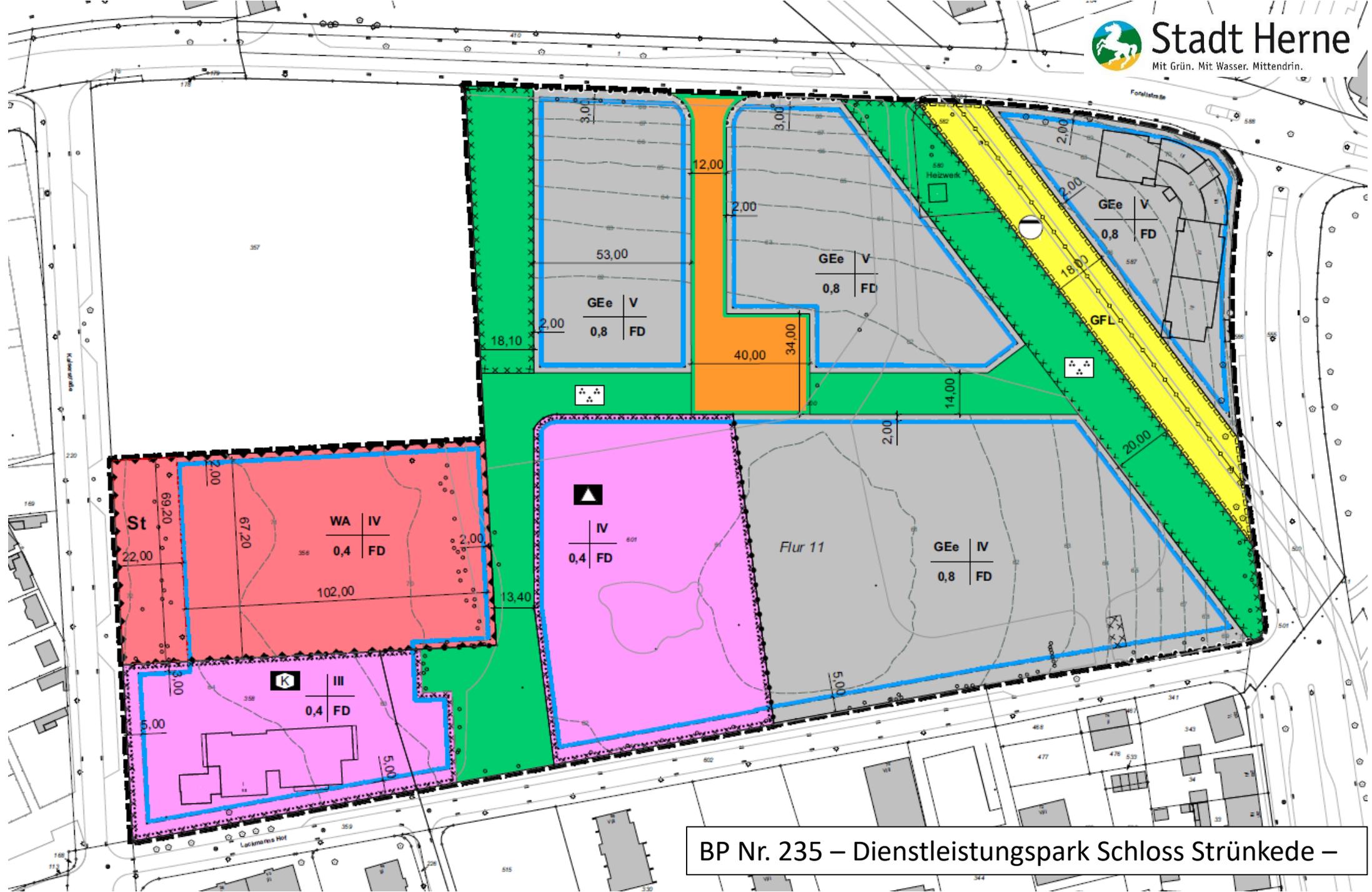


- a) Gebiete mit Bebauungsplänen (§ 30 BauGB). Hier darf grundsätzlich innerhalb der Vorgaben des jeweiligen Bebauungsplans gebaut werden.
- b) Im Zusammenhang bebaute Ortsteile (§ 34 BauGB, sog. „Innenbereich“). Hier darf grundsätzlich gebaut werden, wenn sich ein Bauvorhaben unter bestimmten Kriterien in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und seine Erschließung gesichert ist.
- c) Den Außenbereich (§ 35 BauGB). Hier darf grundsätzlich nicht gebaut werden. Es gibt dabei aber mehrere konkrete Ausnahmen und weitere Ausnahmemöglichkeiten.

## Gebiete mit Bebauungsplänen (§ 30 BauGB)

- a) Aufstellung von Bebauungsplänen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist
- b) Durch Bebauungspläne wird die - meist bauliche - Nutzung von Grundstücken in Teilbereichen der Stadt rechtsverbindlich festgesetzt
- c) Gesetzliche Grundlagen der Bebauungspläne sind das Baugesetzbuch, die Baunutzungsverordnung und die Planzeichenverordnung
- d) Ablauf des Bebauungsplanverfahrens:





BP Nr. 235 – Dienstleistungspark Schloss Strünkede –

# Bauen ohne Bebauungsplan - Grundlagen

## Hinweis

Für den folgenden Bereich des Herner Stadtgebietes gelten Bebauungspläne. Da der Bereich zur Veranschaulichung jedoch sehr gut geeignet ist, wird zu diesem Zweck hier fiktiv unterstellt, dass diese Bebauungspläne nicht existieren würden.

# Abgrenzung zwischen Innen- und Außenbereich



# Abgrenzung zwischen Innen- und Außenbereich



Innenbereich (§ 34 BauGB)

Außenbereich (§ 35 BauGB)

## Innenbereich (§ 34 BauGB) - Einfügekriterien

„Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach

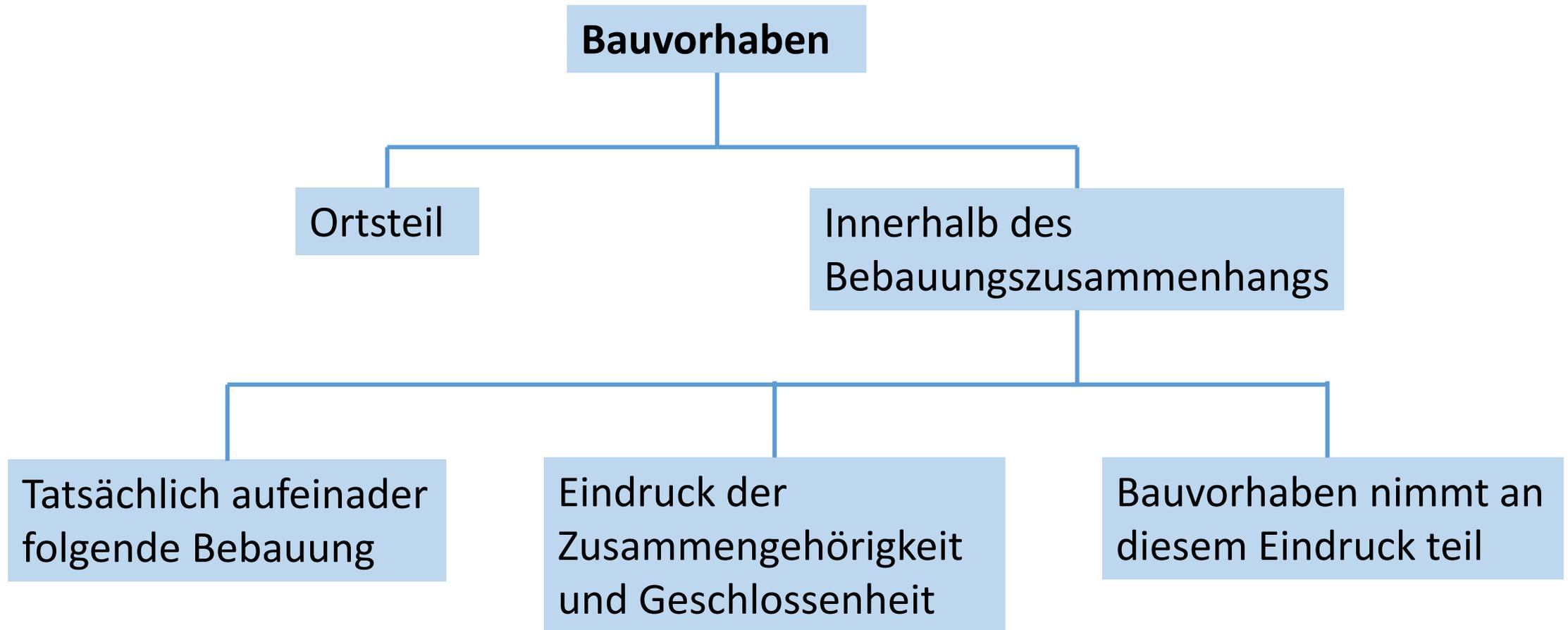
- Art und
- Maß der baulichen Nutzung,
- der Bauweise und
- der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll,

**in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt** und die Erschließung gesichert ist.

Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.“

(§ 34 Abs. 1 BauGB; eigene Darstellungsart)c

# Abgrenzung zwischen Innen- und Außenbereich



# Abgrenzung zwischen Innen- und Außenbereich

- Innenbereich (Bebauungszusammenhang) endet grundsätzlich hinter dem letzten tatsächlich vorhandenen Hauptgebäude
- Die aufeinanderfolgende Bebauung muss den Eindruck der Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit vermitteln und die Fläche selbst muss diesem noch angehören
- Maßstabbildend sind die tatsächlichen örtlichen Gegebenheiten
- Straßen oder Wege können einen Bebauungszusammenhang herstellen oder trennende Funktion zwischen Innen- und Außenbereich haben
- Die Berücksichtigung solcher äußerlich erkennbarer Umstände kann dazu führen, dass dem Bebauungszusammenhang im Einzelfall noch ein oder auch mehrere unbebaute Grundstücke bis zu einer sich aus der örtlichen Situation ergebenden natürlichen Grenze zuzuordnen sind

## Innenbereich (§ 34 BauGB) - Einfügekriterien

„Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach

- **Art** und
- **Maß** der baulichen Nutzung,
- der **Bauweise** und
- der **Grundstücksfläche, die überbaut werden soll,**

in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.“

(§ 34 Abs. 1 BauGB; eigene Darstellungsart)c

# Innenbereich (§ 34 BauGB) - Einfügekriterien

## Art der baulichen Nutzung

Bauflächen Allgemeine Art der baulichen Nutzung	Baugebiete Besondere Art der baulichen Nutzung		Gebietszweck
<b>W</b> Wohnbauflächen § 1 (1) Nr. 1 BauNVO	<b>WS</b>	Kleinsiedlungsgebiete (§ 2 BauNVO)	Dienen vorwiegend der Unterbringung von Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäuden mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen sowie den Einrichtungen zur Versorgung des Gebiets.
	<b>WR</b>	Reine Wohngebiete (§ 3 BauNVO)	Dienen dem Wohnen. Andere Nutzungen sind nur ausnahmsweise zulässig.
	<b>WA</b>	Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)	Dienen vorwiegend dem Wohnen einschließlich der Einrichtungen zur Versorgung des Gebiets wie Läden, Gaststätten, Handwerksbetriebe, soziale Einrichtungen usw. Andere Nutzungen sind nur ausnahmsweise zulässig, wenn sie sich mit dem Wohnen vereinbaren lassen.
	<b>WB</b>	Besondere Wohngebiete (§ 4a BauNVO)	Sind in erster Linie Altbaugebiete mit vielfältigen Nutzungen, die aber vorwiegend dem Wohnen dienen sollen.
<b>M</b> Gemischte Bauflächen § 1 (1) Nr. 2 BauNVO	<b>MD</b>	Dorfgebiete (§ 5 BauNVO)	Dienen vorrangig der Unterbringung land- und forstwirtschaftlicher Betriebe sowie grundsätzlich der ganzen, in kleinen Orten anzutreffenden Nutzungsmischung.
	<b>MDW</b>	Dörfliche Wohngebiete (§ 5a BauNVO)	Dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von land- und forstwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen und nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben.
	<b>MI</b>	Mischgebiete (§ 6 BauNVO)	Dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben und anderen Einrichtungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören.
	<b>MU</b>	Urbane Gebiete (§ 6a BauNVO)	Dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören.
	<b>MK</b>	Kerngebiete (§ 7 BauNVO)	Dienen vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie den zentralen Einrichtungen des städtischen Lebens.

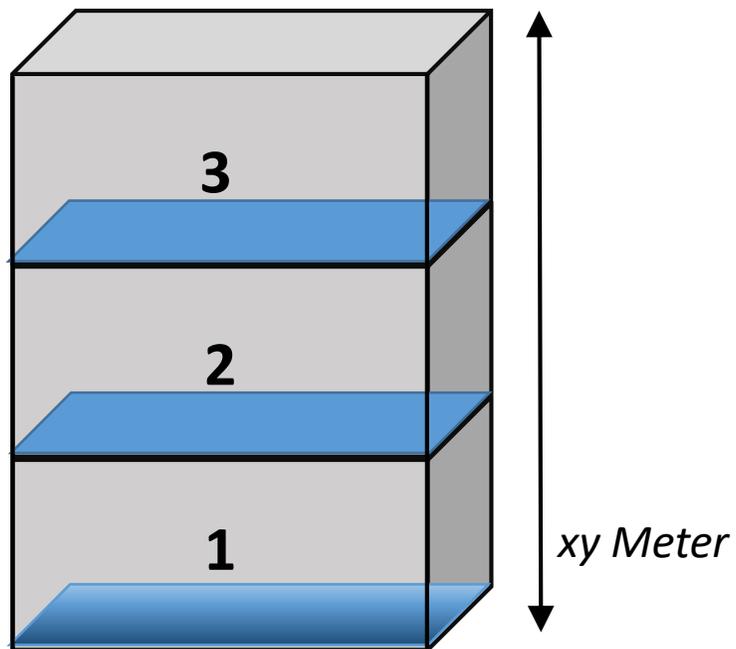
Bauflächen Allgemeine Art der baulichen Nutzung	Baugebiete Besondere Art der baulichen Nutzung		Gebietszweck
<b>G</b> Gewerbliche Bauflächen § 1 (1) Nr. 3 BauNVO	<b>GE</b>	Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)	Dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblichen belästigenden Gewerbebetrieben.
	<b>GI</b>	Industriegebiete (§ 9 BauNVO)	Dienen ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben, und zwar vorwiegend solchen, die in anderen Baugebieten unzulässig sind.
<b>S</b> Sonderbauflächen § 1 (1) Nr. 4 BauNVO	<b>SO</b>	Sondergebiete, die der Erholung dienen (§ 10 BauNVO)	Das sind vor allem Wochenend- und Ferienhausgebiete sowie Campingplatzgebiete.
	<b>SO</b>	Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO)	Sind all die Gebiete, die sich durch dominierende Nutzungen von allen anderen Gebieten unterscheiden, wie zum Beispiel große Einkaufszentren, Hafengebiete, Hochschulgebiete, Klinikgebiete.

Entspricht die Eigenart keinem der Baugebiete, handelt es sich um eine sogenannte **Gemengelage**

# Innenbereich (§ 34 BauGB) - Einfügekriterien

Maß der baulichen Nutzung

Grundfläche, **Geschossfläche**, **Geschosszahl** und *Höhe*





# Innenbereich (§ 34 BauGB) - Einfügekriterien

Grundstücksfläche, die überbaut werden soll (Beispiel Hauptnutzungen)



## Außenbereich (§ 35 BauGB)

(1) Im Außenbereich ist ein Vorhaben nur zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen, die ausreichende Erschließung gesichert ist und wenn es...

- Privilegierten Vorhaben (§ 35 Abs. 1 BauGB), z.B.: land- oder forstwirtschaftliche Betriebe, Betriebe der gartenbaulichen Erzeugung, Nutzung solarer Strahlungsenergie, öffentliche Versorgung mit Elektrizität, Gas, Telekommunikationsdienstleistungen etc. → *nur zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen, die ausreichende Erschließung gesichert*
- Sonstigen Vorhaben (§ 35 Abs. 2 BauGB): hierunter fallen erstmal alle nicht privilegierten Vorhaben → *können im Einzelfall zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert*
- Begünstigten Vorhaben (§ 35 Abs. 4 BauGB), z.B.: Neuerrichtung eines gleichartigen Wohngebäudes an gleicher Stelle, Erweiterung eines Wohngebäudes auf bis zu höchstens zwei Wohnungen, alsbaldige Neuerrichtung eines zulässigerweise errichteten, durch Brand, Naturereignisse oder andere außergewöhnliche Ereignisse zerstörten, gleichartigen Gebäudes an gleicher Stelle → *können im Einzelfall zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt (Ausnahmen vorgesehen) und die Erschließung gesichert*

# Abgrenzung zwischen Innen- und Außenbereich



Innenbereich (§ 34 BauGB)

Außenbereich (§ 35 BauGB)

???

???

???

# Innenbereich (§ 34 BauGB) - „Änderung“



# Innenbereich (§ 34 BauGB) - „Nutzungsänderung“



**Wohnen? Spielhalle?**



**Wohnen?**



**Steuerberatungsbüro?**



**Friseur im EG?**



**Lager-/ Logistikbetrieb?**



und nun: Zeit zum Reden!

# Fragen zu konkreten Bauvorhaben?

## Bauberatung der Stadt Herne

Fachbereich 54 - Bauordnung  
Langekampstraße 36  
44652 Herne  
E-Mail: [bauordnung@herne.de](mailto:bauordnung@herne.de)

### **Telefonische Auskünfte**

Montag bis Donnerstag von 8.30 bis 12 Uhr unter der Service-Nummer **0 23 23 / 16 - 30 39**.

Die Bauberatung findet immer am Dienstag im Technischen Rathaus, Langekampstraße 36 mit Termin statt. Alternativ kann die Beratung auch telefonisch erfolgen.

Bitte vereinbaren Sie unter der Telefonnummer **0 23 23 / 16 - 30 54** oder **0 23 23 / 16 - 30 39** einen Beratungstermin.

## Für planungsrechtliche Fragestellungen in den einzelnen Stadtbezirken

Wanne: Simon Siebers: 02323 16 3043 oder [simon.siebers@herne.de](mailto:simon.siebers@herne.de)

Eickel: Dr. Sabine Hentschel: 02323 16 3010 oder [sabine.hentschel@herne.de](mailto:sabine.hentschel@herne.de)

Herne-Mitte: Thomas Lökenhoff: 02323 16 3009 oder [thomas.loekenhoff@herne.de](mailto:thomas.loekenhoff@herne.de)

Sodingen: Maike Sammetinger: 02323 16 3016 oder [maike.sammetinger@herne.de](mailto:maike.sammetinger@herne.de)