

  


Gartenstadt Haan - Die Bürgermeisterin  
Dezernat III - Amt für Stadtplanung und Vermessung  
Alleestraße 8  
42781 Haan

Essen, 12.06.2024

### **Ablehnung des geförderten Eigenheimbaus im BP 207 "Klappmütze"**

Sehr geehrte Damen und Herren,

unsererseits wurde bereits im April 2023 ein Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens zugunsten der planungsrechtlichen Zulässigkeit für eine arrondierende Bebauung durch einzelne Einfamilienhäuser gestellt. Darin wurde ausgeführt, dass damit eine Wohneigentumsbildung für einzelne Familienmitglieder oder weitere Interessierte ermöglicht werden soll. Das Plangebiet befindet sich in unserem Familienbesitz und wir beabsichtigen, das Planungsrecht zu schaffen und dadurch die Grundstücke baureif zu machen. Hierzu ist u.a. der Ausbau der Erschließung erforderlich. Die Grundstücke können anschließend aufgeteilt und bebaut bzw. ggf. auch veräußert werden.

Im Ausschuss für Stadtentwicklung, Planung und Bau am 04.06.2024 wurde nun beschlossen, dass die Verwaltung uns um Überprüfung bitten soll, ob 50% der geplanten Wohneinheiten als geförderter Wohnungsbau umgesetzt werden können. Bereits in der Sitzung hat Herr Roth vom Planungsbüro ausgeführt, dass es sich bei unserem Vorhaben um Einfamilienhäuser handelt, geförderter Wohnungsbau findet in der Regel Anwendung im Bereich Mehrfamilienhäuser oder verdichteter Einfamilienhäuser (Reihenhäuser). Auch hat Herr Roth bereits auf den Baulandbeschluss der Stadt Haan verwiesen, welcher für das Plangebiet nicht greift.

Aus unserer Sicht ist es sehr zweifelhaft, wie der geförderte Wohnungsbau in diesem Projekt praktisch umgesetzt werden soll. Nach den aktuellen Förderbestimmungen des Landes NRW können auch Mietfamilienhäuser gefördert werden. Unser Ziel ist es jedoch nicht, die Einfamilienhäuser selber zu bauen und diese anschließend zu vermieten. Die Förderbestimmungen des Landes NRW lassen jedoch auch eine Förderung von selbstgenutztem Wohneigentum zu, hier stellt das Land NRW zinsgünstige Darlehen mit einem Tilgungsnachlass zur Verfügung (die Förderung ist abhängig vom Familieneinkommen). Eine Verpflichtung, die Grundstücke nur an solch

begünstigte Erwerber zu verkaufen erscheint uns sehr weitgehend und eingreifend in unsere Eigentumsrechte. Ergänzend ist derzeit nicht absehbar, ob und wie die Förderbestimmungen bei freistehenden Einfamilienhäusern oder Doppelhäusern eingehalten werden können. Aus unserer Sicht besteht daher die Gefahr, dass mit einer solchen Verpflichtung anschließend keine Entwicklung stattfinden kann, da es keine Erwerber für die nicht oder kaum zu erfüllenden Vorgaben gibt.

Wie in dem Ausschuss bereits ausgeführt, greift in dem Plangebiet der Baulandbeschluss der Stadt Haan, beschlossen am 02.07.2019 vom Rat der Stadt Haan nicht. Der Baulandbeschluss und die darin enthaltene Quote von 30 % geförderten Wohnungsbau gilt für Mehrfamilienhäuser ab 10 Wohneinheiten. Nach unserem Verständnis hat die Stadt Haan aus nachvollziehbarem Grund diesen Beschluss einheitlich für Vorhaben im Stadtgebiet gefasst. Es soll damit im Sinne des Gleichbehandlungsgrundsatzes einheitlich verfahren werden. Aus diesem Grunde sehen wir in diesem Fall kein einheitliches Vorgehen und keine Gleichbehandlung, wenn bei Nicht-Erfüllen der Voraussetzungen hier der Baulandbeschluss mit sogar einer noch höheren Quote zur Anwendung kommen kann.

Wir haben Verständnis dafür, dass geförderter Wohnraum in ausreichender Form im Stadtgebiet zur Verfügung gestellt wird. Aus den vorgenannten Gründen ist eine praktische und realistische Umsetzung jedoch in diesem Fall nicht gegeben. Auch erscheint vor dem Hintergrund des Gleichbehandlungsgrundsatzes diese Forderung unangemessen. Wir müssen daher die Anfrage zur Errichtung von gefördertem Wohnraum in dem Plangebiet ablehnen.

Mit freundlichen Grüßen

