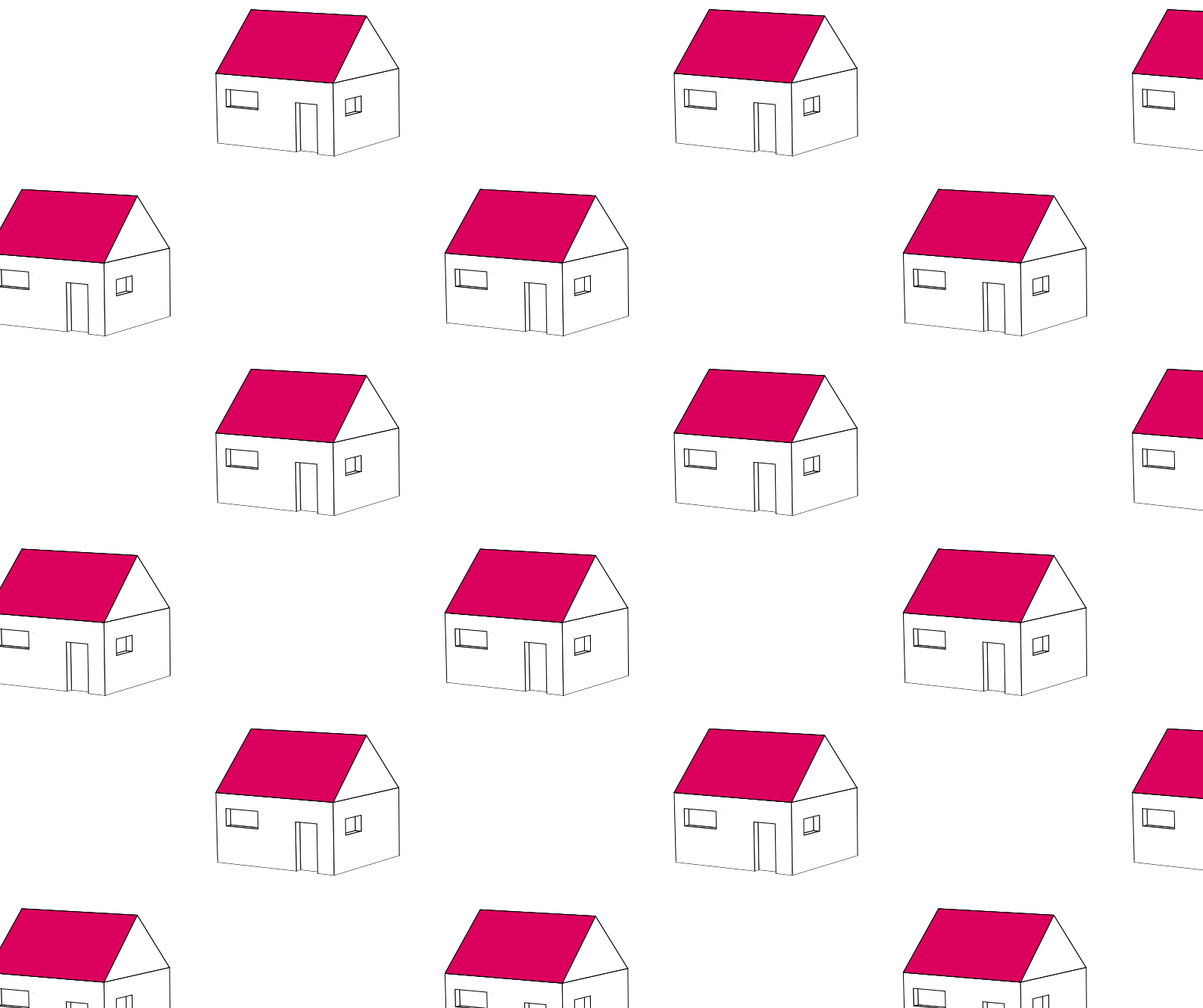


# WEITERENTWICKLUNG VON EINFAMILIENHAUSGEBIETEN

Chancen und Hindernisse der formellen Steuerung auf  
Bebauungsplanebene





## **Weiterentwicklung von Einfamilienhausgebieten auf Bebauungsplanebene**

Chancen und Hindernisse der formellen Steuerung am Beispiel  
suburbaner Mittelzentren

### **Masterthesis**

Betreut durch: Prof. Dr. Monika Grubbauer

Zweitprüfer: Prof. Dr. Martin Wickel, LL. M.

HafenCity Universität Hamburg | Sommersemester 2024 | Masterthesis

Camilla Sina Carstens | M. Sc. Stadtplanung | 6079877

# Zusammenfassung

Die im Rahmen dieser Masterarbeit durchgeführte Forschung untersucht die Chancen und Hindernisse des Bebauungsplans für die Weiterentwicklung bestehender Einfamilienhausgebiete am Beispiel suburbanen Mittelzentren im südlichen Schleswig-Holstein. Methodisch wurde neben einer umfassenden Literaturanalyse eine qualitative Forschung durchgeführt. Mithilfe leitfadengestützter Interviews wurden unterschiedliche Akteur:innen der kommunalen Planung befragt. Basierend auf der literaturbasierten Analyse werden zunächst Erkenntnisse zur historischen Entwicklung des Einfamilienhauses, seiner Beziehung zur Suburbanisierung und zur Charakterisierung auf Gebiets- und Gebäudeebene präsentiert. Als Weiterentwicklungsstrategien werden Schwerpunkte im Bereich der Nachverdichtung, Diversifizierung und Identitätsbildung identifiziert und anschließend als Grundlage für die Bewertung des Bebauungsplans als Instrument zur Weiterentwicklung herangezogen.

Die durchgeführte Forschung zeigt, dass der Bebauungsplan durch seine Festsetzungsmöglichkeiten umfassendes Potenzial zur Weiterentwicklung bietet. Insbesondere die Möglichkeit zur Diversifizierung und der Nachverdichtung werden als vielversprechende Ansätze betrachtet. Jedoch werden unter Achtung der Rechtsverbindlichkeit und der Gültigkeitsdauer eines Bebauungsplans zugleich Hindernisse durch Festsetzungen z. B. zum Art und Maß der baulichen Nutzung aufgedeckt. Insgesamt wird festgestellt, dass trotz Nachverdichtungsbestrebungen weitestgehend eine „Bestandskonservierung“ erfolgt, die vor dem Hintergrund der zuvor erarbeiteten Weiterentwicklungsschwerpunkte diskutiert wird. Insbesondere wird die Bedarfs- und Zukunftsgerechtigkeit in Frage gestellt, da die Gebiete nach wie vor bevorzugt auf Haushaltskonstellationen (und Alltagspraktiken) der heteronormalen Kleinfamilie ausgerichtet zu sein scheinen. Darüber hinaus werden konkurrierende Ansprüche der Gegenwart und Zukunft als Hindernis herausgearbeitet, die in Form unterschiedlicher Festsetzungen sichtbar werden. Zudem stellt sich der Themenkomplex „Mobilität“ als erhebliches Hindernis dar, das durch seine Abhängigkeiten zu Bebauungsplaninhalten (z. B. Stellplätze) die Weiterentwicklung erschwert. Im Hinblick auf das Akteur:innenfeld wird die Rolle der Eigentümer:innen als entscheidend erachtet, da ihre Interessen, Widerstände und individualisierten Handlungsmuster die Aufstellung der Bebauungspläne und ihre Umsetzung beeinflussen. So wird deutlich, dass die identifizierten Hindernisse nicht nur aus dem Bebauungsplan selbst resultieren, sondern auch durch die komplexen Eigentumsstrukturen und individuellen Ansprüche in den Bestandsgebieten geprägt sind. Die Forschung schließt mit dem Appell für eine vertiefte Diskussion über die Zukunft von Einfamilienhausgebieten ab und hebt die Notwendigkeit hervor, über traditionelle Raumstrukturen hinauszudenken. Es wird betont, dass ein Umdenken in Bezug auf Besitzansprüche und Gemeinschaftsorientierung erforderlich ist, um eine nachhaltige und bedarfsgerechte Weiterentwicklung von Einfamilienhausgebieten voranzutreiben.

# Abstract

The research conducted within this master's thesis examines the opportunities and obstacles of the zoning plan as a formal regulatory tool for the development of existing single-family residential areas, using suburban medium-sized centers in the south of Schleswig-Holstein as a case study. Methodologically, alongside an extensive literature review, qualitative research was conducted. Various actors in municipal planning, involved in land-use planning within the municipalities of the selected study area, were interviewed using semi-structured interviews. Based on the literature-based analysis, insights into the historical evolution of the single-family home, its relationship with suburbanization, and its characterization at the area and building levels are presented. Prioritizing strategies for further development, emphasis is placed on densification, diversification, and identity formation, which are subsequently used as a basis for evaluating the zoning plan as a tool for development.

The research conducted demonstrates that the zoning plan offers comprehensive potential for the sustainable development of existing single-family residential areas. Particularly, the potential for diversification of use and densification are considered promising approaches. However, while respecting the legal binding nature and validity period of a zoning plan, obstacles arise simultaneously due to stipulations such as the type and extent of construction or the number of housing units. Overall, despite efforts towards densification, there is mostly a tendency towards „preservation of existing structures,“ which is critically discussed in light of the previously identified development priorities. Furthermore, the adequacy and future suitability of the examined zoning plans are questioned, as the areas still seem to primarily cater to household configurations (and corresponding everyday practices) of a heteronormative family. Additionally, competing present and future demands are highlighted as obstacles, manifesting through various stipulations (e.g., restrictions on the spectrum of use). Furthermore, the challenging task mobility emerges as a significant obstacle, complicating development due to its dependencies on zoning plan elements (e.g., parking spaces). Regarding the field of actors, particular emphasis is placed on the role of property owners in existing areas, as their interests, resistance, and individualized behavioral patterns influence the establishment and implementation of zoning plans. It becomes evident that the identified obstacles do not solely result from the zoning plan itself but are also shaped by the complex property structures and individual demands within the existing areas. The research concludes with a call for a deeper discussion on the future of single-family residential areas, emphasizing the need to think beyond traditional spatial structures. It is emphasized that a reconsideration of ownership claims and community orientation is necessary to advance sustainable and demand-oriented development of single-family residential areas.

# Begriffe

Um einer uneinheitlichen und unscharfen Definition vorzubeugen, werden für diese Arbeit folgende Begriffe vorab definiert. Eine umfassendere Auseinandersetzung mit den einzelnen Bebauungsformen erfolgt in Kapitel 4.1.

## **Einfamilienhaus**

Beim Einfamilienhaus handelt es sich planungsrechtlich um ein Gebäude, das lediglich über eine Wohneinheit verfügt. Im ursprünglichen Sinne wird das EFH von einer heteronormalen Familie bewohnt, die sich aus Mutter, Vater und Kind(ern) zusammensetzt (Wüstenrot Stiftung 2021: 26). Ein Einfamilienhaus ist nicht zwingend freistehend.

## **Zweifamilienhaus**

Als Zweifamilienhaus wird entsprechend ein Wohngebäude mit zwei Wohneinheiten verstanden.

## **Eigenheim**

Unter einem Eigenheim wird ein Gebäude bzw. eine Wohneinheit verstanden, das von der Eigentümer:in genutzt wird. Dies muss nicht zwingend ein Einfamilienhaus sein, auch wenn der Begriff oft in diesem Zusammenhang verwendet wird.

## **Doppelhaushälfte**

Unter der Doppelhaushälfte werden zwei aneinander gebaute Einfamilienhäuser verstanden.

## **Reihenhaus**

Als Reihenhaus gilt eine Reihe von aneinander gebauten Wohnhäusern (auch als Hausgruppe bezeichnet). Die Zahl der Wohneinheiten pro Gebäude ist dabei nicht näher definiert.

# Abkürzungsverzeichnis

<b>Abb.</b>	Abbildung
<b>BauGB</b>	Baugesetzbuch
<b>BauNVO</b>	Baunutzungsverordnung
<b>BP</b>	Bebauungsplan (nur in Überschriften abgekürzt)
<b>bspw.</b>	beispielsweise
<b>DDR</b>	Deutsche Demokratische Republik
<b>DH</b>	Doppelhaus
<b>EFH</b>	Einfamilienhaus (nur in Überschriften abgekürzt)
<b>GRZ</b>	Grundflächenzahl
<b>GFZ</b>	Geschossflächenzahl
<b>FHH</b>	Freie und Hansestadt Hamburg
<b>Kap.</b>	Kapitel
<b>LBauO</b>	Landesbauordnung
<b>MIV</b>	motorisierter Individualverkehr
<b>MU</b>	Urbanes Gebiet
<b>ÖPNV</b>	Öffentlicher Personennahverkehr
<b>PKW</b>	Personenkraftwagen
<b>RH</b>	Reihenhaus
<b>UVP</b>	Umweltverträglichkeitsprüfung
<b>UVPG</b>	Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung
<b>vgl.</b>	vergleiche
<b>WA</b>	Allgemeines Wohngebiet
<b>WE</b>	Wohneinheiten
<b>WR</b>	Reines Wohngebiet
<b>z. B.</b>	zum Beispiel

# Gliederung

<b>1.</b>	<b>Einleitung</b>	<b>12</b>
1.1	Problemstellung	13
1.2	Forschungsinteresse	14
1.3	Aufbau der Arbeit	17
1.4	Aktueller Forschungsstand	17
<b>2.</b>	<b>Forschungsaufbau und Methodik</b>	<b>26</b>
2.1	Auswahl des Untersuchungsraums	27
2.2	Methodisches Vorgehen	28
<b>3.</b>	<b>Historische und räumliche Einordnung</b>	<b>34</b>
3.1	Wie das Einfamilienhaus zum „Erfolgsmodell“ wurde	35
3.2	Das Einfamilienhaus als Teil der Suburbanisierung	38
<b>4.</b>	<b>Eigenschaften und Problemlagen</b>	<b>42</b>
4.1	Was das Einfamilienhaus ausmacht	43
4.2	Vom „Erfolgsmodell“ zum Problemfall?	49
4.2.1	Demographische Anforderungen	49
4.2.2	Wohnbedürfnisse und Haushaltskonstellationen	50
4.2.3	Flächeninanspruchnahme und ökologische Belange	51
4.2.4	Baukultur und Ortsbild	52
<b>5.</b>	<b>Strategische Ansätze zur Weiterentwicklung von EFH-Gebieten</b>	<b>54</b>
5.1	Nachverdichtung	55
5.2	Diversifizierung von Nutzungs- und Raumstrukturen	58
5.3	Identitäts- und Adressenbildung	59



5.4	Qualifizierung des Gebäudebestands	60
5.5	Umsetzung der Ansätze auf unterschiedlichen Handlungsebenen	61
<b>6.</b>	<b>Umsetzung von Strategien der Weiterentwicklung af Ebene des BP</b>	<b>64</b>
6.1	Einordnung des BP als Instrument	65
6.1.1	Ziele, Verfahrensbestandteile und Verfahrensvarianten	65
6.1.2	Planungserfordernis in bestehenden EFH-Gebieten	67
6.2	Festsetzungsmöglichkeiten zur Weiterentwicklung von EFH-Gebieten	68
6.2.1	Art der baulichen Nutzung	69
6.2.2	Maß der baulichen Nutzung	70
6.2.3	Sonstige Festsetzungen	72
6.3	Planerische Sonderthemen in bestehenden EFH-Gebieten	75
<b>7.</b>	<b>Zwischenfazit</b>	<b>80</b>
<b>8.</b>	<b>Blick in die Praxis: Vorstellung der fünf untersuchten BP-Verfahren</b>	<b>82</b>
8.1	BP Nr. 80 B der Stadt Ahrensburg (laufendes Verfahren)	84
8.2	BP Nr. 161 der Stadt Pinneberg (2024 abgeschlossen)	90
8.3	BP Nr. XII / 12 der Stadt Geesthacht (2016 abgeschlossen)	96
8.4	BP Nr. 250 der Stadt Norderstedt (laufendes Verfahren)	102
8.5	BP Nr. 100 a-r der Stadt Wedel (2006 abgeschlossen)	107
<b>9.</b>	<b>Bewertung des BP als Instrument zur Weiterentwicklung von EFH-Gebieten</b>	<b>110</b>
9.1	Weiterentwicklung von EFH-Gebieten als dynamisches Handlungsfeld: Zunehmende Relevanz der Bestandsentwicklung	111

9.2	Auswahl der Plangebiete für ein BP-Verfahren: Eine Frage des Handlungsbedarfs und der Eignung	112
9.3	Chancen und Hindernisse durch Festsetzungen eines BP für die Weiterentwicklung bestehender EFH-Gebiete	115
9.4	Ärgernis Mobilitätswende: Wie der Themenkomplex Verkehr die Weiterentwicklung hemmt	120
9.5	Realitätscheck zu den Sonderthemen Lärm, Entwässerung und Artenschutz: Einstufung als Standardaufgabe und überwindbares Hindernis	122
9.6	Beteiligte Akteur:innen im Fokus: Bewohner:innen als erheblicher Einflussfaktor, Kommunen im Spannungsfeld zwischen Innenentwicklungszielen und Kompromissfindung	125
9.7	Zeitliche Dimensionen bei der Weiterentwicklung von EFH-Gebieten: Konkurrierende Ansprüche von Gegenwart und Zukunft sowie Herausforderungen einer antizipierenden Planung	131
9.8	(Un-)Gerechtigkeit in bestehenden EFH-Gebieten: Grundlegender Diskussionsbedarf zur Bedarfsgerechtigkeit, Umweltgerechtigkeit und Verteilungsfragen	133
<b>10.</b>	<b>Kritische Reflexion der eigenen Arbeit</b>	<b>138</b>
<b>11.</b>	<b>Fazit</b>	<b>142</b>
<b>12.</b>	<b>Verzeichnisse</b>	<b>148</b>
	Literaturverzeichnis	149
	Abbildungsverzeichnis	162
	Tabellenverzeichnis	164
	Anhang	166



01

# Einleitung

Das gegenständliche Kapitel gibt einen Überblick über die vorliegende Masterarbeit mit dem Titel „Weiterentwicklung von Einfamilienhausgebieten auf Bebauungsplanebene am Beispiel suburbaner Mittelzentren“.

Das Unterkapitel 1.1 führt in das Thema der Arbeit ein und zeigt dessen Relevanz auf. In Unterkapitel 1.2 werden die der Arbeit zugrunde liegenden Forschungsfragen formuliert. Zudem wird die Zielsetzung der Arbeit dargelegt. In Unterkapitel 1.3 wird der Aufbau der Arbeit skizziert.

## 1.1. Problemstellung

**Nichts in der Geschichte des Lebens ist beständiger als der Wandel.**

**- Charles Darwin -**

Das Einfamilienhaus gilt seit Jahrzehnten als Symbol für Familienidyll, Privatheit und Wohlstand und verkörpert als Wohnform den Lebensentwurf der gutbürgerlichen Kleinfamilie wie keine andere (Höger 2018: 35f.; Pfeifer und Brauneck 2010: 6). Zugleich ist das Einfamilienhaus aus den räumlichen Strukturen, die wir derzeit insbesondere in ländlichen und suburbanen Gebieten vorfinden, nicht wegzudenken: Der Anteil von Einfamilienhausgebieten am Siedlungskörper vieler Gemeinden ist immens (BMVBS 2013: 9). Diese Feststellung darf jedoch nicht mit der Annahme verwechselt werden, dass bereits bestehende räumliche Strukturen vor Wandel, Umbruch und Weiterentwicklung gefeit wären. Im Gegenteil:

Ganz im Sinne des Glaubenssatzes „Stadt ist nie fertig“ werden bestehende Einfamilienhausgebiete zunehmend von unterschiedlichen Dynamiken erfasst, die für die Stadtplanung und -entwicklung neue Handlungsfelder, Chancen und Herausforderungen eröffnen.

Die Ursachen hierfür sind vielfältig: Einfamilienhäuser geraten als Bebauungs- und Wohnform aus unterschiedlichen Gründen zunehmend in die Kritik. Die Zersiedelung der Landschaft, ein hoher Erschließungsaufwand, unverhältnismäßig viel Wohnfläche pro Kopf und hohe energetische Kosten sind die einschlägigen Argumente, die in der Diskussion um Einfamilienhausgebiete angeführt werden (Simon-Philipp und Korbel 2017: 106f.). Vor dem Hintergrund demografischer und sozialer Dynamiken – Stichworte Generationenwechsel, Remanenzeffekt und Diversifizierung von Haushaltskonstellationen – sowie ökologischer Problemlagen ist deshalb zu diskutieren, welche Rolle Einfamilienhausgebieten im Rahmen einer zukunftsgerichteten Stadtentwicklung zukommen kann.

Grundsätzlich ist zu bedenken, dass je nach Region und der Bevölkerungsentwicklung die Handlungsbedarfe in Einfamilienhausgebieten unterschiedlich gelagert sind. Während in schrumpfenden Regionen vermehrt das Thema Leerstand aufkommt, steht für Regionen mit wachsender Bevölkerung und geringen Flächenverfügbarkeiten das Thema Nutzbarmachung von Boden und Wohnfläche im Fokus (Vogel 2017: 157f.). Unabhängig von den Rahmenbedingungen besteht im stadtplanerischen Kontext jedoch Einigkeit darüber, dass es für Einfamilienhausgebiete strategischer Ansätze bedarf, um voraus-

schauend auf bereits präsente und sich anbahnende Herausforderungen reagieren zu können (vgl. Kap. 1.4).

In der öffentlich geführten Debatte rund um das Einfamilienhaus geht es meist um die Frage, ob weiterhin Einfamilienhausgebiete ausgewiesen und somit neue Einfamilienhäuser gebaut werden sollten (Haus und Weilbacher 2023: 163f.). In diesem Zusammenhang ist zu beobachten, dass die Debatte von einem hohen Grad an Emotionalität geprägt ist, weshalb die Auseinandersetzung um das Einfamilienhaus mitunter als „Kulturkampf“ betitelt wird (Deutschlandfunk 2022). Unübersehbar ist die enge Verstrickung stadtplanerischer Fragestellungen mit persönlichen Belangen und dem privaten Wirkungsraum des „Eigenheims“, weshalb im Umgang mit dem Themenkomplex ein hohes Maß an Sensibilität gefordert ist. Gleichzeitig täuscht die öffentlich geführte Debatte darüber hinweg, dass das Thema Einfamilienhaus nicht nur den Neubau, sondern insbesondere zahlreiche Bestandsbauten und -gebiete betrifft. Da diese den Neubau quantitativ um ein Vielfaches übersteigen, ist das Weiterentwicklungspotenzial von Einfamilienhausgebieten im Bestand als hoch einzustufen. Ziel der Arbeit ist es deshalb, dieser unterschätzten planerischen Herausforderung einer bedarfsgerechten Reorganisation des Bestands mehr Bedeutung beizumessen.

### 1.2. Forschungsinteresse

Insgesamt gilt, dass sich der Weiterentwicklung von Einfamilienhausgebieten auf sehr unterschiedliche Art und Wei-

se genähert werden kann. An dieser Stelle ist vorwegzunehmen, dass - wie so oft - nur eine Kombination unterschiedlicher Ansätze, Strategien und Instrumente für die Transformation von Einfamilienhausgebieten als zielführend eingestuft wird (ARL 2018a: 19; Simon-Philipp und Korbel 2017: 110). In Bezug auf eine Um- oder Weiternutzung eines Einfamilienhauses betreffen viele Fragestellungen jedoch die persönliche Sphäre der Bewohner:innen, beispielsweise hinsichtlich folgender Entscheidungsprozesse: Möchte ich in meinem Haus (auch ohne Kinder) wohnen bleiben? Möchte ich mein Haus untervermieten bzw. etwas anbauen? Kann ich mir vorstellen, mein Haus gegen eine Wohnung zu tauschen, die mehr meinen Bedürfnissen entspricht? In der wissenschaftlichen Debatte wurde bereits von einigen Autor:innen die Bereitschaft von Bewohner:innen beleuchtet, Veränderungen an den von ihnen bewohnten baulichen Strukturen vorzunehmen (z. B. durch Anbau oder Teilung des Hauses, s. hierzu u. a. Fischer und Stieß 2019; Statistisches Amt Kanton Zürich 2014). Diese Herangehensweise stößt jedoch an unterschiedliche Grenzen. Zum einen betreffen viele Ansätze die Gebäudeebene, weshalb vor allem architektonische Lösungsansätze zu entwickeln sind. Zum anderen kann von hoheitlicher Seite lediglich begrenzt auf die persönlichen Entscheidungsprozesse Einfluss genommen werden. Gleichwohl besteht über Förderprogramme, Dialog und Teilnehmende Partizipation die Möglichkeit, Anreize zu schaffen und ggf. die Eigeninitiative von Eigentümer:innen aufzugreifen. Dies bietet sich jedoch vor allem für kleinteilige Veränderungen an, die im besten Fall mit den städtebaulichen und sozialen Zielen einer Kommu-

ne verknüpft werden (ARL 2018a: 18f.). Geht es hingegen um eine Transformation, die über die Gebäudeebene hinaus geht und mit Veränderungen eines Stadtraums in Verbindung steht, ist die Aushandlung auf individueller Ebene nicht ausreichend. Vielmehr ist die Initiative einer Kommune gefragt, auf unterschiedliche Instrumente zurückzugreifen, die im Zusammenhang mit der Transformation von Einfamilienhausgebieten erprobt werden können. Auf formeller Seite ist unter Berücksichtigung der kommunalen Selbstverwaltung nach Art. 28 Grundgesetz (GG) insbesondere der Bebauungsplan ein relevantes hoheitliches Steuerungsinstrument zu nennen (ARL 2018a: 20; Höger 2018: 305), das als inhaltlicher Dreh- und Angelpunkt dieser Arbeit dienen soll. Zentraler Ausgangspunkt für die Schwerpunktsetzung ist die Annahme, dass die planungsrechtlichen Bedingungen in Einfamilienhausgebieten gleichermaßen als Hemmnis und Katalysator für Transformationsprozesse eingestuft werden (Höger 2018: 306; Bosshard et al. 2014: 126; Haus und Weilbacher 2023: 168). Ein Bebauungsplan kommt in der Regel zur Anwendung, wenn sich die vorgesehene Bebauung nicht aus dem geltenden Planrecht entwickeln lässt. Im Innenbereich ist dies der Fall, wenn eine Veränderung der baulichen Strukturen nicht auf Grundlage von § 34 BauGB, also der Zulässigkeit von Vorhaben der im Zusammenhang bebauten Ortsteile, erfolgen kann. Geht es also beispielsweise um umfangreiche Verdichtungsmaßnahmen in Form einer Aufstockung um mehrere Geschosse oder um die vollständige Überformung eines Gebiets, müssen mithilfe eines Bebauungsplans zunächst die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden.

Mithin steht der Bebauungsplan als städtebaulich-funktionelles Instrument auch zur Bestandsüberplanung und zur Entwicklung und Erhaltung von Bestandsstrukturen zur Verfügung (Spannowsky 2014: Rn. 749). Im gleichen Zuge dient ein Bebauungsplanverfahren der Konfliktbewältigung und der Abwägung unterschiedlicher öffentlicher und privater Belange, die durch ein Vorhaben berührt werden. Entsprechend handelt es sich beim Bebauungsplan bekanntermaßen um überaus umfangreiche, komplexe Verfahren, die einen hohen Zeit- und Ressourcenaufwand erfordern. Durch die gesetzlich vorgeschriebenen Beteiligungsverfahren von Öffentlichkeit und Trägern öffentlicher Belange nach §§ 3 und 4 BauGB kann es sich zudem um einen konflikträchtigen Aushandlungsprozess handeln, in den eine Vielzahl an Akteur:innen eingebunden ist (vgl. Kap. 6.1).

In den letzten Jahrzehnten haben die Kommunen insbesondere in ländlichen und suburbanen Regionen vom Instrument des Bebauungsplans Gebrauch gemacht, um neue Einfamilienhausgebiete auszuweisen oder bestehende Gebiete zu sichern. Gleichzeitig sind vielerorts Einfamilienhausgebiete aus den 1950er bis 1960er Jahren ohne die Aufstellung eines Bebauungsplans errichtet worden, sodass sich die Bebauung heute nach § 34 BauGB richtet (Simon-Philipp und Korbel 2016: 72f.). Unter Bezugnahme auf die zuvor benannten Problemstellungen stellt sich deshalb folgende Frage: Wie verhält es sich mit der Aufstellung oder Änderung von Bebauungsplänen, die der Weiterentwicklung von Einfamilienhäusern im Bestand dienen? Ziel dieser Arbeit ist es, diesbezüglich anhand von Praxis-

beispielen einen Beitrag zur Debatte um die Weiterentwicklung von Einfamilienhausgebieten zu leisten. Hierbei wird sich auf fünf Mittelzentren im suburbanen Raum Schleswig-Holsteins im direkten Einzugsgebiet der Freien und Hansestadt Hamburg konzentriert, für die jeweils ein Bevölkerungszuwachs prognostiziert wird (zur methodischen Auswahl des Untersuchungsraums s. Kap. 2.1).

Konkret soll im Rahmen dieser Arbeit analysiert werden, inwiefern der Bebauungsplan in suburbanen Räumen Handlungsspielräume eröffnet, in der Planungspraxis der jeweiligen Kommunen Anwendung findet und insgesamt als Instrument zu bewerten ist. Unter Berücksichtigung der besonderen Bedeutungszuschreibung und der gesellschaftlichen Dimensionen von Einfamilienhäusern (vgl. Kap. 4.1) soll ein besonderes Augenmerk auf den Aushandlungsprozessen liegen, die im Rahmen von Bebauungsplanverfahren zwischen unterschiedlichen Akteur:innen zu erwarten sind. In Form eines Zweischritts sollen zunächst die theoretischen Steuerungs- und Regelungsmöglichkeiten des Bebauungsplans aufgezeigt werden, um anschließend die praktische Anwendung untersuchen und bewerten zu können. In Anlehnung an das Erkenntnisinteresse dieser Arbeit wird folgende Forschungsfrage formuliert:

**Welche Chancen und Hindernisse bietet der Bebauungsplan als formelles Steuerungsinstrument für die Weiterentwicklung bestehender Einfamilienhausgebiete am Beispiel suburbaner Mittelzentren?**

Dabei sind folgende Unterfragen von gesteigertem Interesse, die im Laufe der Arbeit beantwortet werden sollen:

- Welche Strategien können verfolgt werden, um Einfamilienhausgebiete im Bestand zukunftsgerecht weiterzuentwickeln?
- Welche Regelungsinhalte des Bebauungsplans stehen zur Verfügung, um Strategien der Weiterentwicklung umzusetzen?
- Inwieweit machen die Kommunen aktuell im Untersuchungsraum bereits von Bebauungsplänen zur Weiterentwicklung von Einfamilienhausgebieten Gebrauch? Welche Strategien werden dabei verfolgt?
- Welche (planungsrechtlichen) Schwierigkeiten werden identifiziert?
- Welche Aushandlungsprozesse finden statt?
- Welche Konflikte treten auf?
- Wie unterscheiden sich die gewonnenen Erkenntnisse zwischen den Kommunen im Untersuchungsraum?

Methodisch wird neben einer umfassenden Literaturanalyse eine qualitative Forschung durchgeführt. Mithilfe leitfadengestützter Interviews werden unterschiedliche Akteur:innen der kommunalen Planung befragt, die in den Gemeinden des gewählten Untersuchungsraums in der Bauleitplanung tätig sind. Eine detaillierte Auseinandersetzung mit der gewählten Methodik und des Forschungsaufbaus erfolgt in Kapitel 2.



### 1.3. Aufbau der Arbeit

Um sich der Beantwortung der Forschungsfrage nähern zu können, erfolgt zunächst eine literaturbasierte Auseinandersetzung mit dem Einfamilienhaus als Interessensgegenstand der Stadtentwicklung, um ein fundiertes Verständnis für die Siedlungs- und Wohnform zu entwickeln. Hierfür wird der aktuelle Forschungsstand zur Weiterentwicklung von bestehenden Einfamilienhausgebieten aufgearbeitet. Im Anschluss wird das methodische Vorgehen dieser Arbeit vorgestellt, um den gewählten Untersuchungsraum (Mittelzentren in Schleswig-Holstein innerhalb der Hamburger Metropolregion) abzugrenzen und die für das zuvor beschriebene Forschungsinteresse ausgewählten Methoden zu erläutern.

Mit den nachfolgenden Kapiteln zur Einordnung und Charakterisierung des Einfamilienhauses wird zum einen das Ziel verfolgt, die gesellschaftlichen und politischen Rahmenbedingungen aufzuzeigen, unter denen sich das Einfamilienhaus als Bebauungsform etablieren konnte. Zum anderen soll herausgearbeitet werden, welche räumlichen Entwicklungen und Strukturen auf unterschiedlichen Maßstabsebenen mit der Verbreitung des Einfamilienhauses im suburbanen Raum einhergingen. Aufbauend auf diesen Erkenntnissen werden anschließend die mehrdimensionalen Problemlagen dargelegt, die mit dem Einfamilienhaus in Verbindung stehen. Diese bieten wiederum den inhaltlichen Anknüpfungspunkt für die Auseinandersetzung mit strategischen Ansätzen zur Weiterentwicklung von Einfamilienhausgebieten, die in Kapitel fünf herausge-

arbeitet werden. Darauf aufbauend soll in Kapitel sechs aufgezeigt werden, wie diese Ansätze auf Ebene eines Bebauungsplans umgesetzt werden können. Hierfür erfolgt eine Auseinandersetzung mit konkreten Festsetzungsmöglichkeiten und möglichen Konfliktfeldern, die auf Basis der literaturgestützten Recherche ermittelt werden.

Kapitel sechs bildet den Abschluss der literaturbasierten Theoriebildung, bevor in Kapitel sieben auf die als Praxisbeispiele untersuchten Bebauungsplanverfahren aus dem gewählten Untersuchungsraum eingegangen wird. Indem die literaturgestützte Analyse und die Ergebnisse der durchgeführten Forschung zusammengeführt werden, erfolgt in Kapitel acht eine umfassende Bewertung des Bebauungsplans als Instrument für die Weiterentwicklung von Einfamilienhausgebieten. Mithin handelt es sich um das zentrale Kapitel zur Beantwortung der Forschungsfrage, da theoriegestützte Kenntnisse und die erlangten Forschungsergebnisse in Beziehung gesetzt und diskutiert werden.

Abschließend erfolgt eine kritische Reflexion des methodischen Vorgehens und der erlangten Erkenntnisse, bevor mithilfe eines Fazits der Abschluss dieser Arbeit erfolgt.

### 1.4. Aktueller Forschungsstand

Nachfolgend wird der aktuelle Forschungsstand zur Weiterentwicklung von bestehenden Einfamilienhausgebieten im deutschsprachigen Raum mit besonderem Fokus auf suburbanen Strukturen abgebildet. Hierfür werden in chrono-

logischer Reihenfolge unterschiedliche Werke seit dem Jahr 2000 vorgestellt. Es wird kein Anspruch auf Vollständigkeit erhoben. Vielmehr dient die Aufarbeitung des aktuellen Forschungsstands zur Einordnung der Debatte sowie zur Begründung des gewählten Forschungsinteresses.

Zu Beginn der 2000er Jahre widmeten sich unterschiedliche Autor:innen der historischen Entwicklung und Genese von Einfamilienhausgebieten im suburbanen Raum. Während Tilman Harlander (Hrsg.) in seinem Werk „Villa und Eigenheim – Suburbaner Städtebau“ (2001) den Fokus auf die Entwicklung von Einfamilienhäusern und Eigentum seit dem preußischen Kaiserreich legt, arbeitet Christina Simon in der Arbeit „Suburbane Wohngebiete“ (2001) darüber hinaus die Wirkung von Qualifizierungskonzepten für Klein- und Einfamilienhaussiedlungen (1949 bis 1999) in den alten Bundesländern heraus.

Im Jahr 2005 veröffentlichte Nicole de Temple die empirische Fallstudie „Einfamilienhaussiedlungen im Wandel“ (2005), in der die Auswirkungen sozialer und demografischer Entwicklungen auf Einfamilienhaussiedlungen unterschiedlicher Bauphasen am Beispiel der Stadt Dortmund untersucht werden. Erklärtes Ziel der Fallstudie war es, die Zukunft des Einfamilienhauses als Interessensgegenstand der Stadtentwicklung stärker in den Fokus zu rücken. Die Autorin identifiziert als Ergebnis vier unterschiedliche Formen des Wandels, zu denen sie einen engen Zusammenhang mit dem jeweiligen Wohnumfeld und den Erweiterungsmöglichkeiten der Wohnfläche herstellt (de Temple 2005: 102ff.). Hieraus ergebe sich laut der Autorin ein stark differenziertes Bild des

Wandels, woraus ein kleinräumiger und präziser Beobachtungsbedarf für die Steuerung durch die Kommune entstehe (de Temple 2005: 154ff.).

Marcus Menzl veröffentlichte im Jahr 2007 die Sozialstudie „Leben in Suburbia – Raumstrukturen und Alltagspraktiken am Rand von Hamburg“ (2007), in der das Leben im suburbanen Einfamilienhaus aus soziologischer Perspektive beleuchtet wird. Am Beispiel einer Gemeinde nördlich von Hamburg und beruhend auf 45 problemorientierten Interviews untersucht der Autor, wie das suburbane Wohn- und Lebensmodell Einfamilienhaus von ihren Bewohner:innen wahrgenommen und beurteilt wird. Menzl arbeitet heraus, dass die Alltagsrealitäten der Bewohner:innen durch gesellschaftliche Veränderungen wie flexibler Erwerbsarbeit, Patchwork-Familien und veränderter Geschlechterrollen zunehmend mit dem Modell Einfamilienhaus in Konflikt stehen (Menzl 2007: 370ff.). In diesem Zuge stellt er die Herausforderung für suburbane Kommunen dar, Wohnungsangebote für inzwischen stark heterogene Haushaltskonstellationen und Lebensentwürfe und die in Verbindung stehenden Alltagspraktiken zu schaffen (ebd.: 389ff.).

2008 wurde im Rahmen des von Olaf Schnur herausgegebenen Sammelband „Quartiersforschung“ ein Beitrag von Sara Krause (geb. Nierhoff) veröffentlicht, der auf ihrer 2006 erschienenen Untersuchung „Alternde Einfamilienhausquartiere“ (2006) basiert. In der damaligen vergleichenden Untersuchung befasst sich die Autorin mit zwei Einfamilienhausgebieten in der Stadt Kiel, um Wirkungsfaktoren des Wandels von Einfamilienhaussiedlungen zu identifizieren. Der Beitrag „Entwicklungs-

perspektiven von alternden Einfamilienhausgebieten“ (2008) arbeitet jene Wirkungsfaktoren erneut heraus, wobei zwischen baulichen, räumlichen, ökonomischen und sozialen Indikatoren unterschieden wird (Krause 2008: 381ff.). Darauf aufbauend entwickelt die Autorin unterschiedliche Handlungsstrategien, die zu einer nachfragegerechten und nachhaltigen Bestandsanpassung von Einfamilienhausquartieren beitragen sollen. In diesem Zuge wird die Bauleitplanung als entscheidendes Instrument aufgeführt, um Bestandsanpassungen planungsrechtlich zu steuern (ebd.: 386).

Die Wüstenrot Stiftung veröffentlichte im Jahr 2012 die umfangreiche Studie „Die Zukunft von Einfamilienhausgebieten aus den 1950er bis 1970er Jahren“ (2012), die neben zahlreichen empirischen Fallstudien auch die Entwicklung von Handlungsfeldern sowie konkrete Ansätze für kommunale Qualifizierungsstrategien umfasst. Die Studie kommt zu dem Ergebnis, dass insbesondere Einfamilienhausgebiete in peripheren Lagen von Nachnutzungsproblemen und damit einhergehenden Problemen wie Leerstand oder sozialen Spannungen betroffen sind und sein werden. Gleichzeitig seien die jeweiligen Problemlagen von einer Vielzahl unterschiedlicher Faktoren abhängig, weshalb eine differenzierte Betrachtung auf kommunaler Ebene erforderlich sei (Wüstenrot Stiftung 2012: 290ff.). Darüber hinaus zeigen die Autor:innen auf, dass auf kommunaler Ebene ein sehr unterschiedliches Problembewusstsein vorhanden sei. Zudem bestehe hinsichtlich des personellen und finanziellen Ressourceneinsatzes einer Kommune eine ständige Konkurrenz mit anderen

Stadtentwicklungsbelangen (z. B. Revitalisierung der Innenstadt), weshalb die Steuerungsmöglichkeiten sowie präventives Handeln durch die Kommunen als eingeschränkt zu bewerten seien. Der Bebauungsplan wird als verbindliche Grundlage der Bestandsentwicklung als unverzichtbares Instrument bewertet, das jedoch durch die meist kleinteiligen Eigentümer:innenstrukturen in Einfamilienhausgebieten als begrenzt wirksam eingestuft wird (ebd.: 226).

Jürgen Aring setzt in seinem Beitrag „Einfamilienhäuser der 1950er bis 1970er Jahre in Westdeutschland: Eine neue Herausforderung der Stadtentwicklung“ (2012) einen ähnlichen Schwerpunkt. Der Beitrag erschien 2012 im Sammelband „Umbau mit Bestand“, der von Alexander Eichenlaub und Thomas Pristl herausgegeben wurde. Aring bewertet zunächst auf unterschiedlichen räumlichen Ebenen das Risiko von Nachnutzungsproblemen und des möglichen Verfalls von bestehenden Einfamilienhäusern aus den 1950er bis 1970er Jahren (Aring 2012: 75ff.). Anschließend zeigt er planerische Handlungsansätze auf, die je nach Bevölkerungsprognosen und Nachfrage- bzw. Angebotsüberhängen von Wohnungsbestand sehr unterschiedlich ausfallen. Für Wachstumsregionen mit Nachfrageüberhang stellt er die kommunale Herausforderung in den Vordergrund, Überformungs- und Nachnutzungsprozesse von Einfamilienhausgebieten ortsverträglich zu steuern und zu moderieren (ebd.: 79ff.).

Im gleichen Sammelband wurde der Beitrag „Zur Perspektive alternder Eigenheimgebiete: Altersgerecht Wohnen als Chance?“ (2012) von Uwe Höger veröffentlicht. Höger diskutiert vor dem

Hintergrund demografischer Prozesse in Deutschland unterschiedlicher Wohnwünsche im Alter, Konzepte und Maßnahmen zum im Quartier Wohnen blieben sowie Umbruchprozesse in alternden Eigenheimgebieten. Er legt dar, dass kommunale Handlungsstrategien zur Steuerung von Umbruchprozessen bislang nur geringfügig vorhanden sind (Höger 2012: 98). Weiterführend promovierte Höger unter dem Titel „Alternde Einfamilienhausgebiete: Standortanalyse und Entwicklungspotenziale“ (2018) zu dem gleichen Themenschwerpunkt, sodass zuvor gewonnene Erkenntnisse weiter ausgeführt werden konnten. Im Rahmen seiner Dissertation schlägt er statt der Konservierung bestehender Einfamilienhausgebiete neue Wohnformen und Verdichtungsmaßnahmen vor, um der Größe und Zeitorganisation heutiger Haushalte gerecht werden zu können (Höger 2018: 9).

2014 erschien von Max Bosshard et al. das Werk „Zukunft Einfamilienhaus“ (2014), das unter Bezugnahme auf die Schweiz das Spannungsfeld zwischen dem Wohnideal Einfamilienhaus und der Zersiedelung bzw. den Flächenverbrauch durch die beliebte Wohnform beleuchtet. Die Autor:innen stellen mit ihrer Arbeit darauf ab, die Diskussion um die Zukunft bestehender Siedlungen anzuregen, bisherige Denkmuster in Frage zu stellen und Entwicklungspotenziale aufzuzeigen. Aufbauend auf einer mehrdimensionalen Analyse von Einfamilienhausgebieten werden in diesem Sinne unterschiedliche Szenarien zur Zukunft der Siedlungsform entwickelt. Beispielsweise setzen sich Bosshard et al. mit einer erhöhten Dichte in Einfamilienhausgebieten sowie eher unkonventionellen Ansätzen wie

sog. Trailerhomes auseinander, die als vorübergehende Wohnform konzipiert werden (Bosshard et al. 2014: 96ff.). Insgesamt kommen die Autor:innen zu dem Ergebnis, dass aufgrund der individuellen Rahmenbedingungen in Einfamilienhausgebieten vielfältige und ortsspezifische Handlungsstrategien erforderlich seien. Zudem weisen sie auf die hemmende Wirkung der planungsrechtlichen Vorschriften hin, die die Umsetzung innovativer städtebauliche Lösungen erschweren würden (ebd.: 178).

2016 veröffentlichten Christina Simon-Philipp und Josefine Korbel im Auftrag der Wüstenrot Stiftung (Hrsg.) den Endbericht zum Forschungsprojekt „Einfamilienhäuser 50/60/70: Stadtentwicklung und Revitalisierung“ (2016). Hierbei handelt es sich um einen konsekutiven Beitrag, die in engem Zusammenhang mit der zuvor beschriebene Studie der Wüstenrot Stiftung aus dem Jahr 2012 steht. Allerdings legen die Autor:innen den Fokus auf bereits umgesetzte Vorhaben, indem sie eine Vielzahl an Fallbeispielen und Referenzprojekten für Handlungsoptionen im Zusammenhang mit Einfamilienhausgebieten aufzeigen. Darauf aufbauend werden unterschiedliche Handlungsfelder und Instrumente identifiziert, die der Entwicklung ortsspezifischer Strategien dienlich sein sollen (Simon-Philipp und Korbel 2016: 71ff.). Der Bebauungsplan wird unter den formellen Instrumenten als aufwendiges aber städtebaulich sinnvolles Mittel eingestuft, um Einfamilienhausgebiete ganzheitlich weiterzuentwickeln (ebd.: 73). Aus den dargestellten Anwendungsbeispielen geht hervor, dass fehlende Akzeptanz und Proteste von Seiten der Bewohner:innen die größte Hürde für Planverfahren dar-

stellen können (ebd.: 72f., 149, 178). Simon-Philipp und Korbel veröffentlichten zudem im Jahr 2017 den Zeitschriftenartikel „Einfamilienhausgebiete als Gegenstand der Stadtentwicklung und Stadtforschung“ (2017). Der Artikel zielt darauf ab, eine Einordnung des Themenkomplexes Einfamilienhaus in aktuelle Stadtentwicklungsdebatten vorzunehmen. Neben einem Überblick über bereits in Deutschland durchgeführte Forschungs- und Praxisprojekte werden die Ergebnisse aus dem zuvor beschriebenen Forschungsprojekt „Einfamilienhäuser 50/60/70: Stadtentwicklung und Revitalisierung“ aufgeführt und abstrahiert. Die Autor:innen betonen, dass zur Weiterentwicklung von Einfamilienhausgebieten ein Instrumenten- und Methodenmix erfolgsversprechend sei (Simon-Philipp und Korbel 2017: 110). Darüber hinaus werden begleitende Maßnahmen der Kommunikation, Information und Bewusstseinsbildung als essentiell bewertet, um Bewohner:innen von Beginn an in Veränderungsprozesse einzubeziehen (ebd.: 110f.). Gleichwohl weisen die Autor:innen darauf hin, dass hinsichtlich der Erfolgsfaktoren für die Umsetzung von Entwicklungsstrategien für Einfamilienhäuser weiterer Forschungsbedarf besteht (ebd.: 112).

2017 veröffentlichten Julia Lindenthal und Gabriele Mraz mit Bezugnahme auf den österreichischen Raum den Bericht zum Forschungsprojekt ReHABITAT - Neues Wohnen im alten Haus (2017), das vom österreichischen Ökologie-Institut (Hrsg.) beauftragt wurde. Ziel des Projektes war es, Sanierungsoptionen aufzuzeigen, die die Umwandlung von Einfamilienhäusern in Mehrpersonenhäuser vorsehen. In diesem Zuge zeigt der Bericht Varianten für vier Hausty-

pen (Siedlungshaus, Bungalow, Landhaus, Zweifamilienhaus) auf, bei deren Umbau in besonderem Maße die Alters- und Gendergerechtigkeit berücksichtigt wurde. Hierbei lag der Fokus auf der Entwicklung baulicher, technischer und sozialer Lösungsansätze, die in Grundrisse für die jeweiligen Haustypen überführt wurden. Hinsichtlich der planungsrechtlichen Dimension weisen die Autor:innen darauf hin, dass die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten oder die in einem Gebiet zulässigen Nutzungen Umbau- und Umnutzungsprozesse verhindern oder erschweren können (Lindenthal und Mraz 2017: 87). Darüber hinaus wird die Herausforderung benannt, für Mehrpersonenhäuser funktionale Organisationsformen des Eigentums bzw. des (Ver-)Mietens zu finden (ebd.: 89). Gabu Heindl eröffnet im Zeitschriftenartikel „Mehr als ein Familienhaus - mehr Kontext, Stadt, Politik“ (2017) einen weiteren Blickwinkel auf das Thema Einfamilienhaus, indem sie die soziale Gerechtigkeit und die Verteilung von Boden durch die Typologie kritisch hinterfragt. Die Autorin betont zudem, dass in das Einfamilienhaus politische und ökonomische Machtverhältnisse eingeschrieben seien, die auf einem stark konservativ geprägten Familienbild beruhen würden (Heindl 2017: 160f.). So merkt Heindl an, dass das Einfamilienhaus auf die Lebensweise einer heterosexuellen Kleinfamilie mit Privat-Pkw zugeschnitten sei, was jedoch nicht repräsentativ für die heutige Gesellschaft sei (ebd.). Entsprechend plädiert sie für eine Revitalisierung von Einfamilienhäusern, die sich an den Bedürfnissen der Gesellschaft orientiert und kollektive (Frei-)Räume stärker in den Fokus nimmt (ebd.).

Im Jahr 2018 veröffentlichte die Akademie für Raumforschung und Landesplanung (ARL) das Positionspapier „Ältere Einfamilienhausgebiete im Umbruch – Eine unterschätzte planerische Herausforderung“ (2018). Mit Bezugnahme auf das Bundesland Nordrhein-Westfalen wird die Umbruchsituation in Einfamilienhausgebieten der 1950er bis 1970er Jahre aufgezeigt. In Abhängigkeit zu den demografischen Rahmenbedingungen werden unterschiedliche kommunale Handlungsbedarfe identifiziert, die von Nachverdichtungsmaßnahmen bis zu Rückbaustrategien reichen. Zur Umsetzung der jeweiligen Strategien werden unterschiedliche informelle und formelle Instrumente aufgeführt und auf ihre Wirksamkeit geprüft. In diesem Zuge wird der Bebauungsplan insbesondere für angespannte Wohnungsmärkte in Ballungsräumen als entscheidendes Instrument bewertet, um die Verträglichkeit von Nachverdichtungsmaßnahmen sicherzustellen (ARL 2018a: 20). Insgesamt betonen die Autor:innen, dass Einfamilienhausgebieten im Umbruch bislang zu wenig Aufmerksamkeit in der öffentlichen und fachlichen Auseinandersetzung zuteilwird (ebd.: 26). Entsprechend groß wird der Handlungsbedarf für Kommunen eingestuft, frühzeitig auf bereits stattfindende und bevorstehende demografische Entwicklungen zu reagieren (ebd.).

Im Jahr 2020 veröffentlichte Stefan Hartmann das Buch „(K)ein Idyll: Das Einfamilienhaus: Eine Wohnform in der Sackgasse“ (2020). Das Werk bezieht sich vornehmlich auf die Schweiz, trifft jedoch auch für den deutschen Raum Aussagen zur Genese von Einfamilienhausgebieten unter verschiedenen politischen Rahmenbedingungen. Hinzu-

kommend wird die Rolle von Mobilität bei der Entwicklung von Einfamilienhausgebieten näher beleuchtet, indem die Verflechtung zwischen MIV, Straßenbau und Siedlungsentwicklung aufgezeigt wird (Hartmann 2020: 112ff.). Darüber hinaus zeigt Hartmann in Bezug auf Einfamilienhausgebiete unterschiedliche städtebauliche Problemstellungen auf, die er durch damalige und heutige Narrative sowie emotionale Aspekte kontextualisiert (ebd.: 108). Aufbauend auf den zuvor herausgearbeiteten Erkenntnissen erörtert der Autor Chancen und Hindernisse für die Weiterentwicklung von Bestandsquartieren, wobei ein besonderer Fokus auf der Strategie Nachverdichtung liegt (ebd.: 124ff.).

Als dritte Publikation der Wüstenrot Stiftung ist die Dokumentation zum Gestaltungspreis „Das zukunftsfähige Einfamilienhaus? Lösungen aus Deutschland, Österreich und der Schweiz“ (2023) zu nennen. Neben Angaben zur Historie des Einfamilienhauses, die in gesellschaftliche und wirtschaftliche Rahmenbedingungen eingebettet wird, steht die Dokumentation im Zeichen kreativer und innovativer Ansätze auf architektonischer Ebene. Der Fokus des Gestaltungspreises wurde auf die Weiterentwicklung von bereits bestehenden Einfamilienhäusern gelegt, die von den Teilnehmer:innen auf unterschiedliche Weise interpretiert wurde. So beinhaltet die Dokumentation ein breites Spektrum an Ideen zum Umbau, Anbau, Umgang mit Ressourcen und flexiblen Nutzungsmodellen von Einfamilienhäusern.

Abschließend ist der Zeitschriftenartikel „Einfamilienhäuser in Hamburg – ein blinder Fleck der Wohnungspolitik“ aus dem Jahr 2023 von Arthur Haus und Linus Weilbacher zu nennen. Die Autoren

befassen sich mit der Fragestellung, welche Rolle Einfamilienhäuser in der Hamburger Wohnungspolitik, Planung und beim tatsächlichen Baugeschehen zukommt. Haus und Weilbacher kommen zu dem Ergebnis, dass in Hamburg ein hoher Bestand an Einfamilienhäusern vorhanden ist und stetig zusätzliche Einfamilienhäuser gebaut werden. Darüber hinaus wird deutlich, dass der Nachverdichtung von Einfamilienhausgebieten und der Weiterentwicklung von Bestandsbauten im Rahmen der Hamburger Wohnungspolitik lediglich ein geringes Maß an Aufmerksamkeit zuteilwird (Haus und Weilbacher 2023: 164f.). Im gleichen Zuge weisen die Autoren auf unterschiedliche Hürden - unter anderem die bau- und planungsrechtlichen Rahmenbedingungen - hin, die die Weiterentwicklung und effektive Nutzung von Einfamilienhausgebieten in Hamburg erschweren (ebd.: 168f.).

### Schlussfolgerungen

Aus dem abgebildeten Forschungsstand geht hervor, dass die wissenschaftliche Auseinandersetzung mit bestehenden Einfamilienhausgebieten seit den 2000er Jahren fortlaufend an Dynamik und normativem Charakter gewonnen hat. Zahlreiche Autor:innen identifizieren die Notwendigkeit, in Anbetracht demografischer und gesellschaftlicher Rahmenbedingungen und entsprechend veränderter Anforderungen an den Wohnungsbestand Strategien für den Umgang mit bestehenden Einfamilienhausgebieten zu entwickeln. Als räumlicher Bezugsrahmen werden im Regelfall suburbane oder ländliche Siedlungsbereiche gewählt. Zudem ist ein besonderer Fokus auf den Bestandsbauten aus den 1950er bis 1970er Jahren erkennbar, der unter anderem

auf dessen quantitativen Anteil am Gesamtbestand von Einfamilienhäusern in Deutschland zurückgeführt werden kann (vgl. Kap. 3.1). Auch die aus einer alternden Gesellschaft resultierenden Herausforderungen (z. B. Barrierefreiheit) werden vielfach thematisiert. In Anlehnung an die vom ARL (2018) vorgenommene Auflistung kann hinsichtlich des bestehenden Forschungsstandes zwischen folgenden Kategorien unterschieden werden:

- Annahmen zum möglichen Niedergang bzw. zur Widerstandsfähigkeit von Einfamilienhausgebieten unter Berücksichtigung regionaler Betroffenheit
- Singuläre empirische Fallstudien, vorwiegend mit lokalem Bezugsrahmen
- Ideensammlungen zu Handlungsfeldern und -ansätzen und Bewertung des bestehenden Instrumentenkanons (ARL 2018a: 6).

Je nach Fachdisziplin und gewählter „Linse“ der Autor:innen wird der Fokus auf städtebauliche Aspekte (z. B. in Form von Entwürfen im Werk „Zukunft Einfamilienhaus?“) oder die Bewohner:innen bzw. soziale Dimensionen (z. B. in „Leben in Suburbia“ mit Fokus auf Alltagspraktiken) gerichtet. Die Bandbreite an unterschiedlichen Perspektiven verdeutlicht die Vielschichtigkeit des Handlungsfeldes. Gleichzeitig vermittelt der dargestellte Forschungsstand einen fragmentierten Eindruck, weshalb die vorliegenden Publikationen als überschaubar und inadäquat gegenüber der Bedeutung des Themenkomplexes Einfamilienhaus für die Stadtentwicklung bewertet werden (ARL 2018a: 6; Höger 2018: 13f.).

Im Umgang mit Einfamilienhausgebie-

ten betonen unterschiedliche Autor:innen die Notwendigkeit individueller Strategien und die Kombination unterschiedlicher Instrumente und Methoden, da sich durch kleinteilige Eigentümer:innenstrukturen und lokalspezifische Gegebenheiten kein allgemeingültiger Lösungsansatz benennen lässt. Gleichwohl wird die Bebauungsplanung übereinstimmend als unverzichtbares, wenn auch konfliktträchtiges Instrument eingestuft, um Transformationsprozesse zu steuern und planungsrechtlich abzusichern. Eine detaillierte Auseinandersetzung mit den konkreten Aushandlungsgegenständen und -prozessen bleibt jedoch aus, weshalb in diesem Bereich weiterer Forschungsbedarf und der Anknüpfungspunkt für diese Arbeit identifiziert wird (vgl. Kap. 1.2).





02

# Forschungs- aufbau und Methodik

Das folgende Kapitel befasst sich mit dem Forschungsaufbau und dem Forschungsvorgehen. Ziel der Ausführungen zur Auswahl des Untersuchungsraums sowie der gewählten Forschungsmethode ist die Gewährleistung eines angemessenen Maßes an Transparenz, um im Sinne der intersubjektiven Nachvollziehbarkeit ein wichtiges Gütekriterium der qualitativen Sozialforschung zu erfüllen (Kaiser 2014: 6).

## 2.1 Auswahl des Untersuchungsraums

Der Forschungsaufbau dieser Arbeit sieht vor, den räumlichen Fokus auf das suburbane Umfeld der wachsenden Metropole und Verflechtungsregion Hamburg zu legen. Um den Untersuchungsraum weiter einzugrenzen und eine gewisse Vergleichbarkeit zwischen den untersuchten Bebauungsplanverfahren herzustellen, sollen lediglich die Mittelzentren in Schleswig-Holstein in einem Radius von ca. 30 km Luftlinie zum Hamburger Hauptbahnhof betrachtet werden (vgl. Abb. 01).

Der Blick nach Schleswig-Holstein bietet sich an, um unter den genannten Kriterien mit den fünf Städten Wedel, Pinneberg, Norderstedt, Ahrensburg und Geesthacht einen beherrschbaren Rahmen für die in Rede stehende Arbeit zu schaffen. Für die Auswahl des Untersuchungsraums sind folgende Annahmen zentral:

Im suburbanen Umfeld Hamburgs ist von einer hohen Inanspruchnahme von Flächen durch Einfamilienhausgebiete auszugehen (vgl. BMVBS 2013: 9ff.; vgl. Haus und Weilbacher 2023: 167f.; Simon-Philipp und Korbel 2016: 33f.). Entsprechend besteht in Hinblick auf die bestehenden Bebauungsstrukturen Spielraum für die Weiterentwicklung von Einfamilienhausgebieten.

Für alle fünf Kommunen wird in der jeweiligen kleinräumigen Bevölkerungsprognose bis 2030 eine steigende Bevölkerungszahl prognostiziert\* und die enge Verflechtung mit der ebenfalls wachsenden Metropole Hamburg hervorgehoben (Gutsche Rümenapp 2017a, 2017b, 2018a, 2018b; Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein 2021; Simon-Philipp und Korbel 2016: 39). Darüber hinaus wird in den Handlungsempfehlungen der Prognosen betont, dass die Anzahl der Privathaushalte stärker als die Einwohnerzahl ansteigen wird. Im gleichen Zuge wird prognostiziert, dass die Anzahl kleinerer und älterer Haushalte zunehmen wird (ebd.). Zusammenfassend geht aus den demografischen Prognosen hervor, dass alle Kommunen perspektivisch für zusätzliche Wohneinheiten sorgen müssen, die zudem an die Bedürfnisse der beschriebenen Haushaltskonstellationen angepasst sein sollten. Entsprechend stehen die ausgewählten Kommunen vor der Herausforderung, zusätzlichen und gleichermaßen sozial verträglichen Wohnraum zu schaffen. Allerdings stehen hierfür nur noch eingeschränkt Flächen (im Außenbereich)

---

\* Zum Verfassungsdatum der jeweiligen Bevölkerungsprognosen dürften aktuelle Entwicklungen der Migration durch zusätzliches Kriegsgeschehen u. a. in der Ukraine noch nicht in die Berechnungen eingeflossen sein. Gleichwohl stellt die Unterbringung von Geflüchteten eine weitere kommunale Herausforderung dar, die die Wohnungssituation in den Kommunen zusätzlich verschärft (Schleswig-Holsteinischer Landtag 2023).

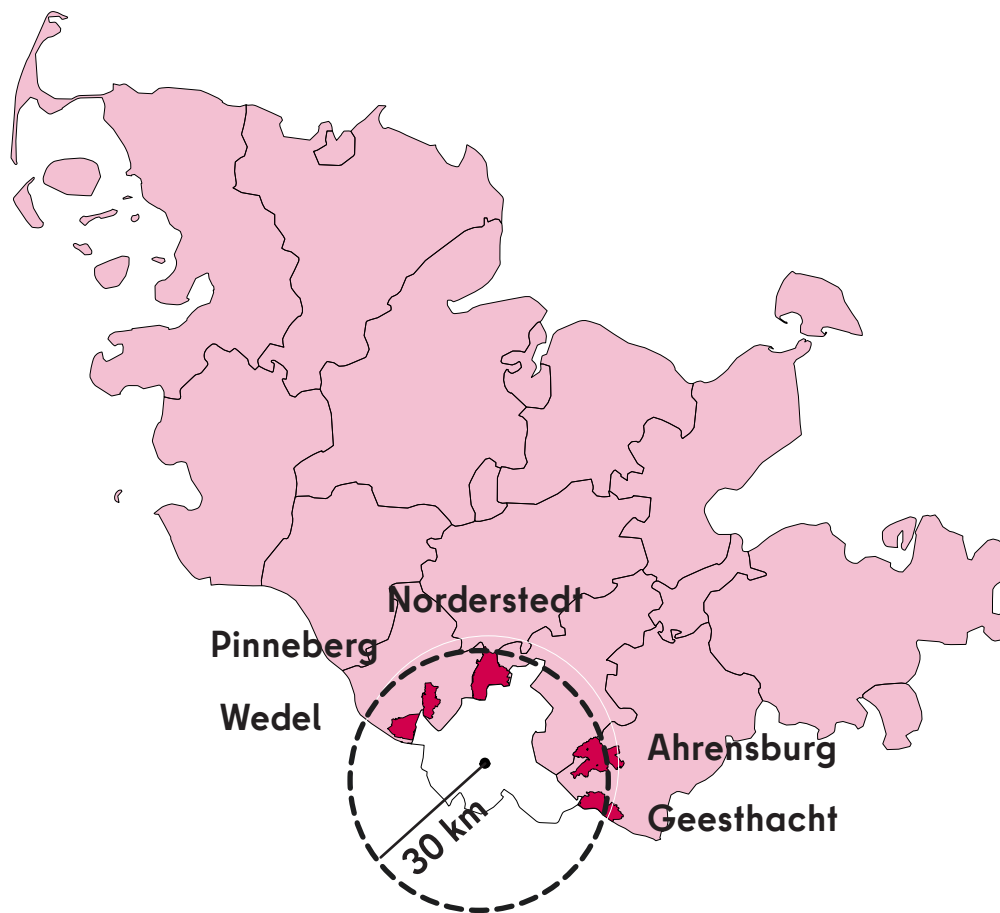


Abbildung 01: Der Untersuchungsraum im Überblick

zur Verfügung. Folglich steigt - auch vor dem Hintergrund ökologischer Gesichtspunkte - der Handlungsdruck, im bereits bestehenden Siedlungsgefüge aktiv zu werden. Hiervon sind allein aufgrund des zuvor beschriebenen quantitativen Anteils an den Siedlungsstrukturen auch bestehende Einfamilienhausgebiete betroffen (vgl. Bosshard et al. 2014: 96). Wie bereits in Kapitel 1.1 (Problemstellung) angedeutet, steht für Einfamilienhausgebiete in Bereichen mit steigender Bevölkerungsprognose die Nutzbarmachung von Boden und Wohnfläche im Vordergrund (Vogel 2017: 157f.). Unter Achtung der kommunalen

Planungshoheit ist davon auszugehen, dass sich entsprechende Bestrebungen der jeweiligen Kommunen u. a. auf Bebauungsplanebene niederschlagen.

## 2.2 Methodisches Vorgehen

### Literaturrecherche

Wie Kapitel 1.4 bereits aufgezeigt hat, legt eine ausführliche Literaturrecherche den Grundstein für eine fundierte Forschungsarbeit (Fischer 2019: 49). Die Literaturrecherche folgt zum einen einem systematischen Vorgehen,

indem im Zeitraum zwischen August 2023 und Januar 2024 gezielt Literatur zu den Begriffen Einfamilienhaus und Weiterentwicklung bzw. Transformation ermittelt wurde. Gleichzeitig wurde ein „Schneeballsystem“ angewandt, um einen bestmöglichen Überblick über den allgemeinen Forschungsstand und verwandte Themengebiete zu generieren (ebd.: 61). Ergänzend wird Literatur zu Aspekten der Nachverdichtung, des Bestandsumbaus und der Bebauungsplanung herangezogen, die sich jedoch nicht zwingend auf die Bebauungsform des Einfamilienhauses bezieht.

### **Erhebungsmethode: Das leitfadengestützte Experteninterview**

In dieser Arbeit liegt das Augenmerk neben den literaturbasierten Erkenntnissen - auf dem inhaltlich-qualitativen Bestandteil der Aussagen einiger spezifischer Akteur:innen zur Bewertung des Bebauungsplans als Instrument für die Weiterentwicklung von Einfamilienhausgebieten. Entsprechend wird die Verwendung einer qualitativen Forschungsmethode einer quantitativen Methode vorgezogen. Die Ergebnisse der qualitativen Forschungsmethode werden gemeinsam mit den zuvor erarbeiteten literaturbasierten Erkenntnissen entlang der Leitfrage dieser Arbeit ausgewertet.

Um möglichst umfassend die Chancen und Hindernisse des Bebauungsplans für die Weiterentwicklung von Einfamilienhausgebieten bewerten zu können, sollen theoriegeleitete Überlegungen durch praxisnahe Erfahrungswerte komplementiert werden. So kann personen gebundenes Wissen erlangt werden, das auf anderem Wege gar nicht oder nur schwer zugänglich wäre. Entsprechend wird sich dem leitfadengestütz-

ten Experteninterview bedient, das eine umfassende und systematisierte Analyse des vorliegenden Sachverhaltes ermöglicht.

Je nach der zweckdienlichen Ausrichtung eines Forschungsvorhabens kann ein Expert:inneninterview explorativ oder systematisiert (auch: leitfadengestützt) gestaltet werden (Bogner et al. 2014: 24f.). Für diese Forschung fällt die Wahl auf Letztere, um primär die systematische Informationsgewinnung zu verfolgen und im weiteren Forschungsverlauf das Analyseverfahren einer qualitativen Inhaltsanalyse anwenden zu können (s. o.). Für das vorliegende Forschungsvorhaben wird eine teilstrukturierte Interviewform gewählt, die sich an einem im Vorweg festgelegten Leitfaden orientiert. Diese Vorgabe ermöglicht eine organisierte und strukturierte Gesprächssituation, in der gleichzeitig zusätzliche Fragen gestellt werden können. Von einer standardisierten Interviewform wird abgesehen, um das Spektrum potenziell relevanter Inhalte vollständig auszuschöpfen und die Aussagen der Expert:innen nicht durch statische Antwortkategorien einzuschränken (Prüfer und Stiegler 2002: 2).

### **Entwicklung des Interviewleitfadens**

Der Interviewleitfaden hat den Anspruch, das Forschungsproblem und zugrundeliegende theoretische Annahmen zu operationalisieren und in konkrete Interviewfragen zu überführen, sodass anschließend die empirischen Erkenntnisse auf den theoretischen Kontext zurückgeführt werden können (Kaiser 2014: 4f.). Die Entwicklung des Interviewleitfadens ist dabei an literaturgestützte Empfehlungen (z.B. Bogner

et al.) angelehnt. Bedient wird sich den Angaben zum strukturellen Aufbau, um den Gesprächsfluss der Interviews gemäß dem Prinzip der Offenheit zu gestalten. Der Leitfaden umfasst fünf thematische Abschnitte, zu denen jeweils verschiedene Kernfragen hinterlegt sind.

Im ersten Themenblock gilt es, einen Einstieg in den Themenkomplex zu finden und die individuellen Berührungspunkte mit der Weiterentwicklung von Einfamilienhausgebieten auf Bebauungsplanebene zu Grunde zu legen. Weiterhin soll ermittelt werden, welchen Stellenwert das Planungsfeld in der Bebauungsplanung einnimmt. Der zweite Themenblock zielt auf eine Auseinandersetzung mit den konkreten Planinhalten und Festsetzungen ab, die je nach Kommune unterschiedlich ausfallen können. Im dritten Themenblock sollen Erkenntnisse zu abwägungsrelevanten

Stellungnahmen Aufschluss über die Inhalte der Beteiligung der Öffentlichkeit und Träger öffentlicher Belange geben, um ein Gefühl für die berührten Belange und hervorgebrachten Anmerkungen zu entwickeln. Im vierten Themenblock sollen aufbauend auf den Abwägungsinhalten mögliche Konflikte und Kontroversen erörtert werden. Hierbei soll der Blick auf unterschiedliche relevante Akteur:innen wie Anwohner:innen oder die kommunale Politik gerichtet werden. Im fünften Themenkomplex soll das Gespräch abgerundet werden, indem die Expert:innen einen kurzen Einblick in ihre potenziellen Lerneffekte und die Bewertung zukünftiger Verfahren gewähren.

### Auswahl der Expert:innen (Sampling)

Als Expert:in wird in der Fachliteratur eine Person bezeichnet, die aufgrund ihrer fachlichen Qualifikationen und ei-

Verwaltungsstelle	Datum	Format
Stadt Ahrensburg Stadtplanung und Bauaufsicht	11.01.2024	Telefongespräch
Stadt Geesthacht Stadtplanung	17.01.2024	Telefongespräch
Stadt Norderstedt Stadtplanung Garstedt- Süd	22.01.2024	Videokonferenz
Stadt Wedel Stadt- und Land- schaftsplanung	31.01.2024	Gespräch vor Ort
Stadt Pinneberg Stadt- und Land- schaftsplanung	06.02.2024	Videokonferenz

Tabelle 01: Übersicht über die befragten Interviewpartner:innen (anonymisiert)

nem unmittelbaren Bezug zum Untersuchungsgegenstand über fundiertes Wissen von exklusivem Charakter verfügt (Bogner et al. 2014: 11). Die geplante Forschung erfordert zweierlei Expertise, da ein spezifischer Teilbereich der Bebauungsplanung untersucht werden soll. Als entsprechende Akteure rücken Verwaltungsvertreter:innen in den Fokus, die sich in der entsprechenden Zweigstelle unmittelbar mit der Erstellung von Bebauungsplänen auseinandersetzen. Zusätzlich sind bereits vorhandene Berührungspunkte mit der Weiterentwicklung von Einfamilienhausgebieten äußerst hilfreich, um Kenntnis über anwendungsbezogene Erfahrungswerte zu erlangen. Ausgehend von der Auswahl des Untersuchungsraums (vgl. Kap. 2.1) kamen fünf Stadtplanungsämter in Frage, die für ein Interview angefragt wurden. Entsprechend fanden Gespräche mit fünf Expert:innen statt, über die Tabelle 1 einen Überblick verschafft.

### **Auswertungsmethode: Die qualitative Inhaltsanalyse**

Um die Interviews mithilfe der qualitativen Inhaltsanalyse auswerten zu können, werden die einzelnen Gespräche zunächst transkribiert. Die vorliegende Forschungsfrage und das erkenntnisleitende Interesse richten den Fokus auf den inhaltlich-qualitativen Teil der Gespräche, weshalb ein simples Regelsystem der Transkription nach Dresing und Pehl als geeignet eingestuft wird (Dresing und Pehl 2013: 20).

Anschließend wird auf Basis der Richtlinien von Kuckartz 2014 und mithilfe des Software-Tools MAXQDA eine qualitative Inhaltsanalyse vorgenommen, um das Datenmaterial zielorientiert analysieren und auswerten zu können. Mithil-

fe verschiedener Verfahrensschritte verfolgt diese Analysemethode das Ziel, die Gesprächsinhalte inhaltlich zu strukturieren und für die weitere Verwendung aufzubereiten. Die Bildung der Kategorien erfolgt zunächst in Form einer deduktiven Herangehensweise, indem sich an der Struktur des Interviewleitfadens orientiert wurde. Im weiteren Verlauf werden zusätzlich induktive Subkategorien entwickelt, die sich aus der Analyse des Gesprächsmaterials ergeben (vgl. Anhang). Abbildung 2 zeigt, aus welchen Verfahrensschritten sich die qualitative Inhaltsanalyse zusammensetzt.

### **Gütekriterien**

Um in der qualitativen Sozialforschung dem wissenschaftlichen Anspruch gerecht zu werden, sind verschiedene Gütekriterien zu beachten (Bogner et al. 2014: 92). Als zentral werden die intersubjektive Nachvollziehbarkeit, eine theoriegeleitete Vorgehensweise sowie die Neutralität und Offenheit des Forschenden identifiziert (Kaiser 2014: 6ff.). Um diesen Ansprüchen gerecht zu werden, ist die transparente Gestaltung des Erhebungs- und Auswertungsprozesses entscheidend. Weiterhin wird nicht nur der Leitfaden auf Grundlage von theoriegeleiteten Vorgehensweisen entwickelt, sondern auch der Auswertungsprozess an theoretische Konzeptionen angelehnt (vgl. Kap. 9). Auch die Reflexion der eigenen Forschung in Kapitel 10 trägt zur Validierung der Forschung bei, indem Schwächen und Beschränkungen des gewählten Ansatzes offen adressiert werden.

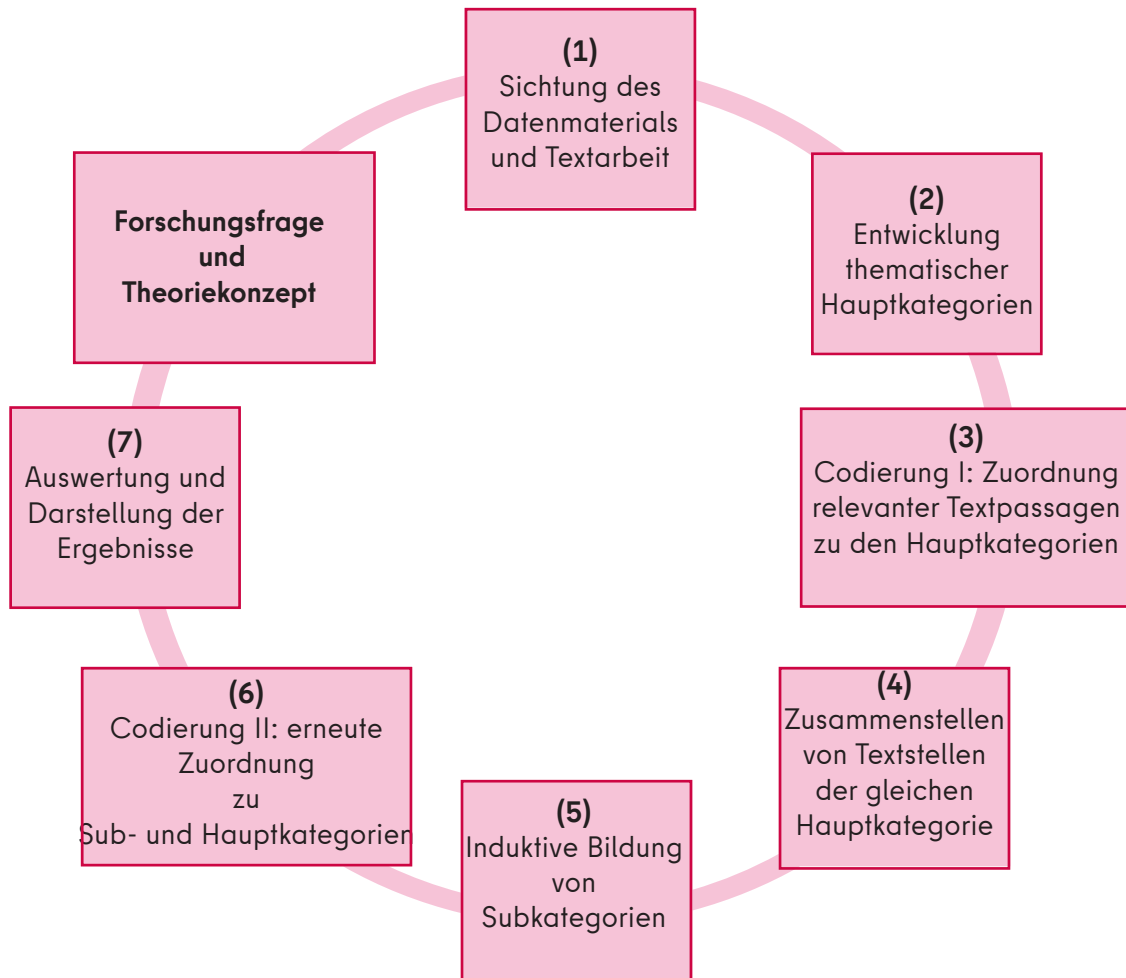


Abbildung 02: Verfahrensschritte der inhaltlich strukturierenden Inhaltsanalyse





03

# Historische und räumliche Einordnung

Um das Einfamilienhaus als Bebauungsform einordnen zu können, soll zunächst seine Entstehungsgeschichte näher betrachtet werden. Hierbei sind die gesellschaftlichen und politischen Rahmenbedingungen sowie die planerischen Leitbilder von gesteigertem Interesse. Im Anschluss wird das Einfamilienhaus mit der Suburbanisierung in Beziehung gesetzt, um eine räumliche Einordnung auf großmaßstäblicher Ebene vorzunehmen.

### 3.1 Wie das Einfamilienhaus zum „Erfolgsmodell“ wurde

Die Ursprünge für die heutige Vorstellung vom Einfamilienhaus gehen bis ins 19. Jahrhundert zurück. Mit fortschreitender Industrialisierung, die mit höchst prekären Wohnverhältnissen und einer zunehmenden Verelendung großer Bevölkerungsteile einherging, wurde die Wohnungsfrage immer dringlicher (Hartmann 2020: 17; Kohl 2018). Als Lösungsansatz rückte unter anderem das (freistehende) Einfamilienhaus mit Garten in den Fokus, das neben der Wohnqualität auch die Boden- und Wohneigentumsbildung fördern sollte (ebd.).

Unter Einfluss der Gartenstadtbewegung („Luft, Licht und Sonne“) sowie in Abgrenzung zur städtischen Mietskaserne manifestierte sich eine neue Vorstellung des Wohnens. Neben einer klaren Trennung von Wohn- und Arbeitsstätte sah diese eine Begrenzung der Personenanzahl vor, sodass eine Wohneinheit lediglich von einer Kleinfamilie bewohnt wurde. Diese Begrenzung ging mit dem Wunsch nach Intimität und Privatheit

einher, die durch die Abgrenzung der Wohneinheiten von der Öffentlichkeit hergestellt wurde (Hannemann 2014: 38ff.). Durch die räumlichen Abgrenzungsprozesse wurde ein Gegenentwurf zur hierarchisch geprägten Fabrikarbeit geschaffen, der ein selbstbestimmtes Walten und Entscheiden im eigenen „Hoheitsgebiet“ versprach (Hartmann 2020: 50).

Gleichzeitig diente die Verlagerung des Lebensmittelpunkts und des Freizeitaufenthalts ins Eigenheim als sozialpolitisches Instrument, um die arbeitende Bevölkerung zu „domestizieren“ und politisch motivierte Zusammenkünfte und Revolten zu unterbinden (Hartmann 2020: 52). Auch die Abgrenzung vom kollektiven Wohnungsbau der Deutschen Demokratischen Republik (DDR) spielte eine entscheidende Rolle, um einen Gegenpol zum sozialistischen System zu schaffen (Spittler 2022). Zudem wurde die Wohnform als am besten geeigneter „Nährboden“ für die Entwicklung und das Leben als idealtypische Kleinfamilie bestehend aus Mutter, Vater und Kindern beworben, die als Sinnbild des Kleinbürgertums galt. Hiermit gingen eindeutige Rollenbilder einher, die den Mann als Erwerbstätigen bzw. Versorger und die Frau als Zuständige für jegliche Care-Arbeiten im häuslichen Umfeld vorsahen (Hartmann 2020: 25; Spittler 2022).

Als bauliches Vorbild für die Kubatur und Fassaden der Einfamilienhäuser dienten großbürgerliche Villen (z. B. Adels- und Landsitze), die jedoch hinsichtlich der Grundstücksgröße und Grundrisse auf die weniger wohlhabende Bevölkerung ausgerichtet wurden (Fehl 2001: 42f.). In räumlicher Hinsicht entwickelten sich in Deutschland Einfamilienhäuser in der

Zeit vor dem Zweiten Weltkrieg vor allem in ländlichen Siedlungen mit niedrigen Bodenpreisen, die sich außerhalb der städtischen Ballungszentren befanden (Kohl 2018). Mithin konkurrierten bereits zur damaligen Zeit verschiedene Vorstellungen von Wohn- und Lebensweisen, die Häußermann und Siebel (2004) wie folgt zusammenfassen:

„Die von der Verstädterung erzwungene urbane Lebensweise wurde also von Beginn an von der Vorstellung einer suburbanen Lebensweise herausgefordert, die die äußeren Nachteile der dichten Stadt und die unklaren Verhältnisse der städtischen Massenkultur abstreifen konnte.“ (Häußermann und Siebel 2004: 73)

In weiten Teilen der Bevölkerung konnte sich das Modell Einfamilienhaus jedoch erst nach dem Zweiten Weltkrieg durchsetzen. Die umfassenden Zerstörungen hatten zur Folge, dass im Rahmen des Wiederaufbaus in Kombination mit dem ökonomischen Aufschwung ab den späten 1950er Jahren ein Großteil des heutigen europäischen Wohnungsbestands zwischen 1945 und 1975 entstand (Hartmann 2020: 64). In diesem Zeitraum erfuhr das Einfamilienhaus in Deutschland einen deutlichen Aufschwung, der in engem Zusammenhang mit der deutlichen politischen Befürwortung sowie staatlichen Fördermaßnahmen stand (Kohl 2018). Teil dessen war u. a. das 1921 erstmalig von der Bausparkasse Wüstenrot eingeführte Bau-sparsystem, das eine Vielzahl von Bürger:innen zum Sparen anhielt, um nach Erreichen einer bestimmten Summe mit dem Bau des Eigenheims beginnen zu können. Zusätzliche Fördermaßnahmen wie Wohnungsbauprämien lösten einen regelrechten Bauboom aus, der sich

zu einem zentralen Wirtschaftsfaktor in Deutschland entwickelte (Hartmann 2020: 66). Von politischer Seite wurde die Entwicklung bspw. vom damaligen Bundeskanzler Konrad Adenauer 1953 wie folgt flankiert:

„Die Schaffung von Eigenheimen muß als sozial wertvollster und am meisten förderungswürdiger Zweck staatlicher Wohnungsbau und Familienpolitik anerkannt werden. Das Eigenheim soll und darf kein Reservat kleinerer Schichten sein, im Gegenteil soll gerade der Besitzlose durch Sparen, Selbsthilfe und öffentliche Förderungsmittel zum Eigenheim gelangen und so der Proletarisierung und der Vermassung entrissen werden. Das Familienheim mit Garten ist nach jeder Richtung hin als die glücklichste Verwirklichung des Familiengedankens anzusehen.“ (zitiert in Kohl 2018)

Die Aussage Konrad Adenauers verdeutlicht erneut den engen Zusammenhang zwischen Einfamilienhaus und der beabsichtigten Eigentumsbildung einer breiten Bevölkerungsschicht, die mit der damaligen Vorstellung des idealtypischen Familienlebens einhergehen sollte. Das II. WoBauG (Familien- und Wohnbaugesetz) vom 27.06.1956 verankerte diese Ziele endgültig auf rechtlicher Ebene und markierte den Beginn einer Vielzahl an wohnungspolitischen Instrumenten, die der Eigenheimförderung dienen sollten (Höger 2018: 31f.). Auch über Werbekampagnen für Bau-sparverträge, Informationsveranstaltungen oder die Wiedergabe in Musik, Film und Funk wurde das Bild des „privaten Familienglücks“ und des „bürgerlichen Anstands“ angepriesen und stetig reproduziert (Hartmann 2020: 66). Die entstehenden Siedlungsstrukturen ent-

sprachen zudem dem damals verfolgten Leitbild der gegliederten und aufgelockerten Stadt, welches die Trennung von Wohn- und Arbeitsstätten (Funktionstrennung) sowie eine zunehmende Bedeutung des Individualverkehrs vorsah (ARL 2018b: 1400ff.). Folglich verwundert es nicht, dass in den 1950er bis 1970er Jahren eine Vielzahl an Ein- und Zweifamilienhäusern entstanden, die ca. 37 % des heutigen Bestandes an Wohngebäuden in Deutschland ausmachen (Simon-Philipp und Korbel 2016: 10f., vgl. Kap. 4.1).

Als Wohnmodell gesellschaftlich und politisch weiterhin etabliert und befürwortet, wurde die Entwicklung des Einfamilienhausbestandes ab 1980 Jahren verstärkt von externen Faktoren beeinflusst: So ging die Neubauzahl von Ein- und Zweifamilienhäusern in den 1980er Jahren aufgrund verschlechterter ökonomischer Rahmenbedingungen spürbar zurück, bevor sie in den mittleren 1990er Jahren bis in die 2000er Jahre in Folge der Wiedervereinigung und der Nachfrage durch die geburtenstarken Jahrgänge 1957 bis 1967 erneut anstieg. Nach Einbrüchen durch die Finanzkrise im Jahr 2007 gewannen die Neubauzahlen ab dem Jahr 2011 erneut an Dynamik (Ehmer 2004: 17, 33; Höger 2018: 29ff.). Der Anteil am gesamten Wohnbestand hat sich im Vergleich zum Jahr 1994 mit einem Anteil der Einfamilienhäuser von 61,7 % zu einem Anteil von 66,8 % im Jahr 2021 sogar noch gesteigert (Destatis 2023).

Seit den 1950er Jahren wurden von staatlicher Seite verschiedene Förderungsmaßnahmen zur Verfügung gestellt, von denen insbesondere bei der Errichtung von Ein- und Zweifamilienhäusern profitiert wurde (BBR 2004: 47ff.). Hier-

zu zählen Bausparförderungen, zinsverbilligte Darlehen, Steuererleichterungen, Abschreibungsmöglichkeiten von Baukosten und die Subjektförderung (z. B. in Form des Baukindergelds) (Höger 2018: 32). Auch zum heutigen Zeitpunkt existieren neben Subventionsmaßnahmen des Bundes über die KfW-Bank verschiedene länderspezifische Programme, die zur Eigentumbildung durch den Bau von Ein- und Zweifamilienhäusern beitragen sollen (Haus und Weilbacher 2023: 170f.). Allerdings hat sich der Erwerb von Eigentum in den vergangenen Jahrzehnten deutlich verteuert, weshalb sich viele (junge) Haushalte beim Hauskauf mit höheren finanziellen Hürden konfrontiert sehen (Planinsek 2013: 7).

Zusammenfassend wird deutlich, dass das Einfamilienhaus von Beginn an als Projektionsfläche für bürgerliche Werte und eine konkrete Vorstellung vom Familienleben diente. Hiervon machten Akteur:innen der Politik und Wirtschaft im Laufe der Zeit und unter unterschiedlichen Rahmenbedingungen Gebrauch - offensichtlich mit Erfolg. Der insgesamt stetig anhaltende Neubau von Ein- und Zweifamilienhäusern seit den 1950er Jahren zeugt in Deutschland von einer ungebrochenen Beliebtheit der Wohnform, die vielerorts das Siedlungsbild von Kommunen prägt (Simon-Philipp 2017: 155). Welche konkreten räumlichen Implikationen mit der Verbreitung des Einfamilienhauses einhergingen, soll im nächsten Teilkapitel beschrieben werden.

### 3.2 Das Einfamilienhaus als Teil der Suburbanisierung

Wie bereits angedeutet, befinden sich Einfamilienhausgebiete vorzugsweise – wenn auch lange nicht ausschließlich – in ländlichen und suburbanen Regionen (BMVBS 2013: 9). Da der gewählte Untersuchungsraum dieser Arbeit jedoch ausschließlich dem suburbanen Bereich zuzurechnen ist, wird sich im folgenden Abschnitt auf den Prozess der Suburbanisierung sowie die Beziehung zwischen Suburbanisierung und Einfamilienhaus konzentriert.

Unter Suburbanisierung wird grundsätzlich die Entlastung der Kernstädte und eine Übernahme ihrer Überschüsse durch das Umland verstanden (Mölders et al. 2016: 41; BMVBS 2013: 9). Zur Abgrenzung suburbaner Räume können sowohl administrative als auch baulich-siedlungsstrukturelle Grenzen herangezogen werden (BMVBS 2013: 10). Obgleich es sich bei der Suburbanisierung um einen breit erforschten und kontrovers diskutierten Gegenstand der Stadtplanung und -entwicklung handelt, ist der Begriff keineswegs abgrenzungsscharf, da er für eine Vielzahl an unterschiedlichen Prozessen, Phänomenen und Raumproduktionen verwendet wird (Mölders et al. 2016: 40). Festzuhalten ist, dass die Suburbanisierung durch Wanderungsbewegungen von den Kernstädten ins Umland zur Entstehung hybrider Räume zwischen Stadt und Land führt. Als Teil des so genannten Urbanisierungszyklus nach Leo van den Berg (1982) handelt es sich hierbei um Prozesse, die gegenläufig und/oder parallel zur Reurbanisierung (Ertüchtigung der Kernstädte und Erhöhung der

Dichte) und zur Desurbanisierung (Siedlungsprozesse über den engeren Stadt-Umland-Bereich hinaus) ablaufen (ebd.: 41). Dabei kommt es in Abhängigkeit zu baulichen, siedlungsstrukturellen, ökonomischen und soziodemografischen Merkmalen zur Entwicklung vielfältiger Räume (BMVBS 2013: 8). Auch die Verflechtungen, Interaktionen und hierarchischen Verhältnisse mit den Kernstädten können stark variieren, weshalb sich die komplexen Stadt-Umland-Beziehungen mitunter klassischen Ordnungsvorstellungen der Stadtplanung entziehen und differenziert zu betrachten sind (ARL 2018c: 2630f.).

Korrespondierend zu den in Kapitel 3.1 beschriebenen Entwicklungen ist die Suburbanisierung ein zentrales Element der Stadtentwicklung des 20. Jahrhunderts, die sich in beinahe allen industrialisierten Ländern vollzog (BMVBS 2013: 11). Mit Bezugnahme auf den Urbanisierungszyklus folgte nach der industrialisierten Verstädterung als Auslöser für zentralisierende und konzentrierende Kräfte eine umfassende Suburbanisierungsphase, die von dezentralisierenden und dezentrierenden Einflüssen geprägt war (ebd.: 11f.). Hierbei spielten verschiedene raumbedeutsame Faktoren eine entscheidende Rolle: Der wirtschaftliche Aufschwung nach dem Zweiten Weltkrieg ermöglichte auf infrastruktureller Ebene den massiven Ausbau von (überörtlichen) Straßennetzen. Gleichzeitig entwickelte sich der private PKW zu einem für die breite Bevölkerung erschwinglichen Massengut, wodurch die Mobilität des Einzelnen drastisch zunahm (Hartmann 2020: 110). Als Folge entstanden zahlreiche Wohnsiedlungen außerhalb bereits bestehender Siedlungsbereiche und in er-

heblicher Entfernung zum Arbeitsort, die ohne die Steigerung der individuellen Mobilität nicht zu erschließen gewesen wären. Hiermit gingen jedoch verschiedene räumliche Begleiterscheinungen einher: Neben der Zersiedelung der Landschaft kam es zu umfangreichen Mobilitäts- und Pendlerströmen, die in Folge der sich vergrößernden Distanzen zwischen Wohnen, Arbeiten, Einkaufen und sozialen Aktivitäten ausgelöst wurden (ebd.). Für die Baugebiete, Verkehrsstrassen und Versorgungsinfrastrukturen mussten zudem weitreichende Flächen in Anspruch genommen werden, die in einem rasanten Anstieg der Flächenversiegelung resultierten (BMVBS 2013: 51). Von Seiten der planerischen Disziplin wird in diesem Zusammenhang die unzureichende Intervention durch die Raumplanung kritisiert, die bereits zu einem früheren Zeitpunkt in der Lage gewesen wäre, Zersiedelungsprozesse zu verhindern oder einzudämmen (Hartmann 2020: 117ff.). So seien Siedlungs- und Wohnbereiche rückblickend zu großzügig ausgewiesen worden, was zu einem verschwenderischen Umgang mit der Ressource Boden geführt habe (ebd.: 119; ARL 2018: 5).

In Deutschland setzten sich diese in den 1950er bis 1960er beginnenden Entwicklungen im Laufe des 20. Jahrhunderts - wenn auch mit Verzögerungen in den neuen Bundesländern - mehr oder weniger stetig fort. Eine quantitative Darstellung der Suburbanisierung fällt aufgrund unzureichender Datengrundlagen schwer, da die Raumkategorie als solche statistisch nicht abgebildet wird

und sich ihre Abgrenzung als schwierig erweist (ARL 2018c: 2632). Verschiedene Autor:innen weisen jedoch darauf hin, dass es seit Ende der 1990er Jahre zu einer Abschwächung von Suburbanisierungsprozessen kommt und in den vergangenen Jahren eine Phase der Reurbanisierung eingetreten sein könnte (BMVBS 2013: 12; ARL 2018c: 2637; Mölders et al. 2016: 45ff.).\* Festzuhalten ist, dass auch suburbane Räume zunehmend von veränderten gesellschaftlichen, ökonomischen und ökologischen Rahmenbedingungen betroffen sind, weshalb die Entwicklung von konstruktiven Perspektiven für die Zukunft von Suburbia dringend erforderlich ist (BMVBS 2013: 2f.; ARL 2018c: 2637). Eine besondere Herausforderung stellt hierbei das Spannungsfeld aus den Eigeninteressen der Umlandgemeinden, der Kernstädte sowie der gesamten Stadtregion dar, da suburbaner Raum „nicht nur städtebaulich, sondern auch institutionell und strategisch ein Zwischenraum ist“ (ARL 2018c: 2637).

Ogleich von Seiten der Raum- und Stadtplanung früh Kritik an der Entwicklung suburbaner Raumstrukturen geübt wurde, entwickelte sich das städtische Umland zum Gegenstand individueller und kollektiver Projektionen (ARL 2018c: 2635). Beflügelt von der Vorstellung, sich von den Zwängen und Unzulänglichkeiten des städtischen Raums befreien zu können, avancierte der Rückzug ins Grüne zum Sehnsuchtsort ganzer Generationen (BMVBS 2013: 24). Das (freistehende) Einfamilienhaus mit Garten manifestierte diese Wunsch-

---

\* Überlegungen zu aktuellen Phasen des Urbanitätszyklus eröffnen überaus vielschichtige gedankliche Stoßrichtungen, die durch kurzfristige Trends der „Stadtflucht“ in Folge der Covid-19-Pandemie an zusätzlicher Bedeutung gewonnen haben. Diese würden jedoch den Rahmen dieser Arbeit übersteigen. Im weiteren Verlauf des Kapitels wird stattdessen auf die Veränderungen und Herausforderungen hingewiesen, denen der suburbane Raum in Folge veränderter Rahmenbedingungen unterliegt.

vorstellung auf baulicher Ebene, die jedoch innerhalb bestehender, dichter Siedlungsstrukturen nicht realisiert werden konnte. Entsprechend wurde ein bedeutender Anteil der Suburbanisierung durch die Entstehung von Einfamilienhausgebieten initiiert, indem sich Wohnstandorte aus der Kernstadt verlagerten und heute die baulich-siedlungsstrukturelle Gestalt von suburbanen Räumen in Deutschland maßgeblich prägen (Simon 2001: 91; BMVBS 2013: 9ff.). Dabei wurden die älteren Baugebiete aus den 1950er bis 1970er Jahren meist im Anschluss an die kleinen Ortskerne errichtet. Später erbaute Wohnbereiche entstanden (und entstehen) hingegen in zunehmend weiter Entfernung zum Ortskern, wodurch die Siedlungsbereiche in ihrer Ausdehnung erheblich verändert wurden (Höger 2018: 31).

Mithin besteht sowohl auf räumlicher als auch auf ideologischer Ebene eine überaus enge Verknüpfung zwischen Suburbanisierung und Einfamilienhaus. Diese miteinander gleichzusetzen, wäre jedoch unzureichend: Typischerweise können suburbane Räume neben Ein- und Zweifamilienhäusern auch Geschosswohnungsbau, Punkthochhäuser, großmaßstäbliche Industrie- und Gewerbegebiete, Freizeitzentren sowie Standorte des großflächigen Einzelhandels umfassen (BMVBS 2013: 9; Mölders et al. 2016: 41f.). Hinzukommend prägen Verkehrsstrassen, technische Infrastruktureinrichtungen sowie Restflächen von Landwirtschaft- und Freiraum

das räumliche Erscheinungsbild. Als Gesamtheit wird der suburbane Raum deshalb auch als „scheinbar regello- ses Patchwork“ beschrieben, das wie „ein Mosaik aus städtebaulichen Fragmenten und urbanen Inseln“ wahrgenommen werde (Mutschler 2007: 330). Kurzum: Suburbia ist mehr als nur das Einfamilienhaus. Um jedoch die Weiterentwicklung von Einfamilienhausgebieten kontextualisieren zu können, sind Kenntnisse über die Genese, baulich-strukturelle Gegebenheiten, Deutungsmuster und Problemstellungen im suburbanen Raum unabdingbar.

Seit den 1990er Jahren hat sich der Suburbanisierungsdiskurs aufbauend auf dem von Thomas Sieverts (1997) formulierten Konzept der Zwischenstadt\*\* insofern verschoben, dass ausschließlich kritische Perspektiven um differenzierte Betrachtungsweisen und inhaltliche Aspekte (z. B. Wandlungsmotivstudien und Verhaltensanalysen der Bewohner:innen) erweitert wurden (BMVBS 2013: 13). Ähnliches gilt für die Debatte um das Einfamilienhaus, die insbesondere in den letzten Jahren an Quantität und Konstruktivismus gewonnen hat (vgl. Kap. 1.4). Diese Verschiebung ist dringend erforderlich: Der bloße Narrativ vom Niedergang suburbaner Räume und vom Einfamilienhaus als Auslaufmodell unterschätzt nicht nur die Wandlungsfähigkeit von Strukturen, sondern ignoriert auch eine nicht zu leugnende Realität bestehender Strukturen, mit denen ein zukunftsgerechter Umgang erforderlich

---

\*\* Unter der Zwischenstadt versteht Sieverts die verstädterte und heterogene Stadtlandschaft, die sich als Folge der Suburbanisierung räumlich manifestiert(e) (Vicenzotti 2017, S. 127ff.). Inhaltlich beleuchtete er kritisch, wie unterschiedliche Rahmenbedingungen der Stadtentwicklung zwar die ursprüngliche, klar strukturierte Gestalt der europäischen Stadt gefährden, gleichzeitig jedoch neue Handlungsoptionen für die gesamtstädtische Stadtentwicklung eröffnen würden. Er appelliert daran, die Aufmerksamkeit verstärkt auf Bereiche außerhalb der Kernstadt zu lenken und sich für eine qualitätsvolle Entwicklung der Zwischenstadt einzusetzen (ebd.). Jener Aufruf bildete einen Konterpart zum damaligen Augenmerk der planerischen Disziplin, am Leitbild der europäischen Stadt festzuhalten und Bereiche, die diesem nicht entsprachen, zu ignorieren (ebd.).



ist (ARL 2018c: 2635; BMVBS 2013: 13). Das wachsende Bewusstsein für den Handlungsbedarf im Umland und in Einfamilienhausgebieten ist zudem auf die Erkenntnis zurückzuführen, dass die Grenzen von Stadt und Umland zunehmend verschwimmen, wodurch ähnliche Fragestellungen und Herausforderungen wie in den Kernstädten aufgeworfen werden (Mölders et al. 2016: 40; BMVBS 2013: 13). Nachverdichtungsbestrebungen, Flächennutzungskonflikte oder wachsende Verkehrsbelastungen konfrontieren Bewohner:innen von Suburbia mit eben jenen Herausforderungen und Konflikten, denen man einst bewusst entfliehen wollte (ARL 2018c: 2636). Allerdings ist davon auszugehen, dass sich das Akteur:innenspektrum - z. B. durch lang ansässige Altbürger:innen - im Umland anders zusammensetzt, weshalb von Aushandlungsprozessen und Handlungslogiken abweichend von den Kernstädten ausgegangen werden muss (ARL 2018c: 2635). Einfamilienhausgebiete bieten deshalb einen von mehreren Schauplätzen, an dem die Weiterentwicklung suburbaner Räume ausgetragen wird. Welche konkreten Problemstellungen mit der Bebauungsform in Verbindung stehen, soll in Vorbereitung auf die konkreten Strategien zur Weiterentwicklung im nächsten Kapitel herausgearbeitet werden.

04

# Eigenschaften und Problemlagen

Während im vorigen Abschnitt die zeitliche und räumliche Einordnung des Einfamilienhauses im Vordergrund stand, soll das folgende Kapitel das Einfamilienhaus auf kleinmaßstäblicher Ebene charakterisieren. Anschließend werden die Problemlagen und Herausforderungen beschrieben, die mit Einfamilienhäusern in Verbindung stehen.

### 4.1 Was das Einfamilienhaus ausmacht

#### Begrifflichkeiten

Allem voran ist eine Auseinandersetzung mit dem Begriff „Einfamilienhaus“ erforderlich, der in der Literatur zum Teil unterschiedlich oder unscharf verwendet wird. Im planungsrechtlichen Sinne handelt es sich beim Einfamilienhaus um ein Gebäude, das lediglich über eine Wohneinheit verfügt. Diese Wohneinheit wird nach ursprünglichem Verständnis von einer heteronormalen Familie bewohnt, die sich aus Mutter, Vater und Kind(ern), also zwei Generationen, zusammensetzt (Wüstenrot Stiftung 2012: 26). Der Begriff Einfamilienhaus impliziert entgegen der verbreiteten Assoziation jedoch nicht, dass es sich zwingend um ein freistehendes Gebäude handelt. So sind beispielsweise auch Reihenhäusern aneinandergereihte Einfamilienhäuser, sofern die einzelnen Häuser nur über eine Wohneinheit verfügen. Auch eine Doppelhaushälfte ist nach dieser Definition die Aneinanderreihung von zwei selbstständigen Einfamilienhäusern, die eine bauliche Einheit bilden (Busse et al. 2021). Befinden sich innerhalb eines Gebäudes zwei Wohneinheiten, handelt es sich hingegen um

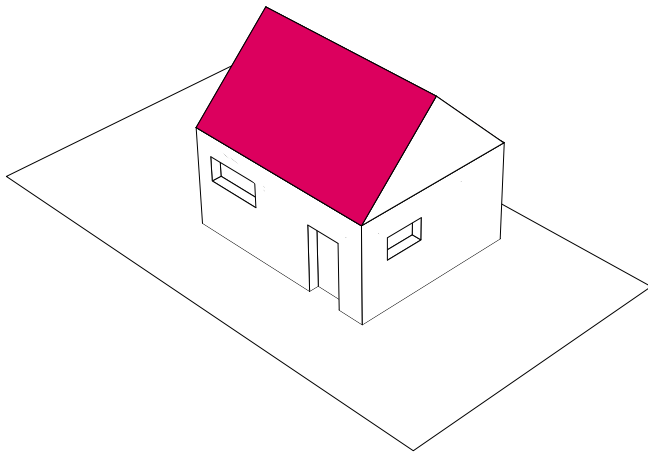
ein Zweifamilienhaus. Werden mindestens drei Gebäude aneinandergelagert, die in der Zahl der Vollgeschosse oder der Gebäudetiefe nicht wesentlich voneinander abweichen, handelt es sich um eine Hausgruppe. Hierfür sind Reihenhäuser ein typisches Beispiel (ebd.; vgl. Abb. 03).

Spricht man von einem Einzelhaus, handelt es sich zunächst um eine Angabe zur Bauweise eines Gebäudes. Einzelhäuser kennzeichnen sich durch ihre Errichtung in offener Bauweise, die eine Einhaltung der seitlichen Grenzabstände zum benachbarten Grundstück erfordert. Die Grenzabstände bestimmen sich nach der gültigen Landesbauordnung zum Zeitpunkt der erteilten Baugenehmigung (Busse et al. 2021). Mithin handelt es sich bspw. beim freistehenden Einfamilienhaus um ein Einzelhaus.

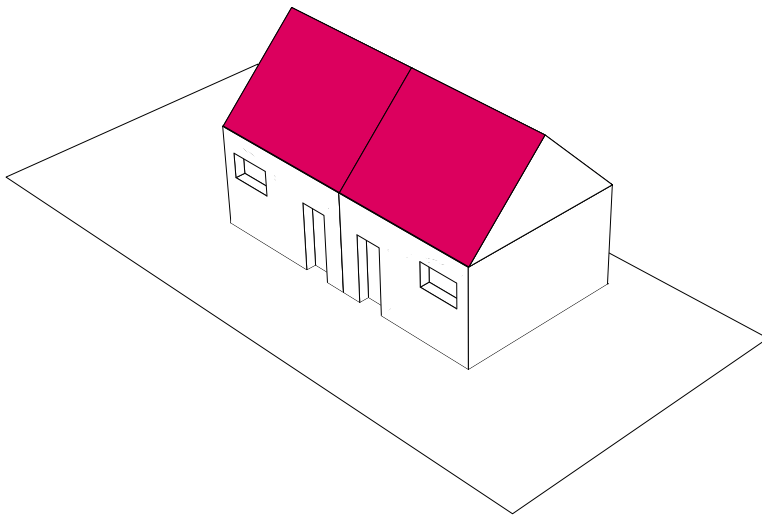
Grundsätzlich ist darauf hinzuweisen, dass es sich bei Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern um Gebäudeformen handelt, die sich in ihrer Nutzung stark ähneln und entsprechend vergleichbare städtebaulichen Wirkungen entfalten (Haus und Weilbacher 2023: 163). Darüber hinaus befinden sie sich innerhalb vergleichbarer Siedlungsformen und -gebiete, weshalb eventuelle Unschärfen in der Literatur zum Teil vernachlässigt werden können. Nichtsdestotrotz wird insbesondere im Rahmen der Auseinandersetzung mit den Praxisbeispielen ab Kapitel acht auf eine möglichst präzise Benennung der jeweiligen Bebauungsformen Wert gelegt, um auf Unterschiede (z. B. durch die besondere Bedeutung des freistehenden Charakters vieler Einfamilienhäuser) eingehen zu können.

Über allen Begriffen schwebt zudem

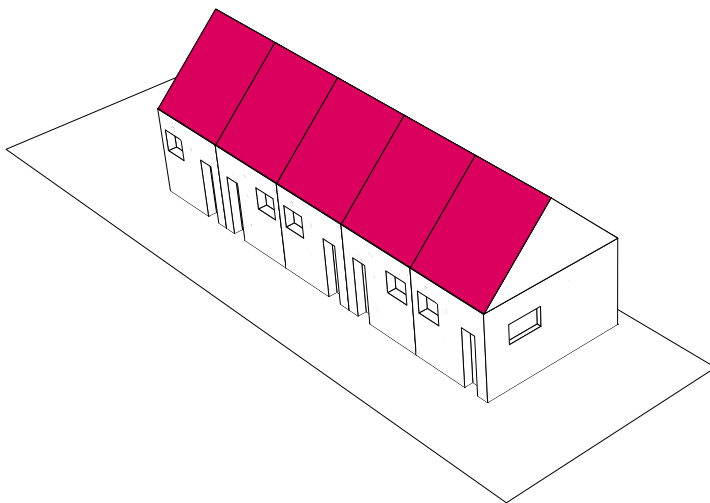
## Eigenschaften und Problemlagen



**freistehendes  
Einfamilienhaus**



**Doppelhaus**



**Reihenhäuser**

**Abbildung 03: Beispiele für verschiedene Typen von Einfamilienhäusern**

der Begriff des Eigenheims, der jedoch per se nicht zwingend an eine Bebauungsform geknüpft sein muss. Vielmehr wird unter dem Eigenheim ein Gebäude bzw. eine Wohneinheit verstanden, die von den jeweiligen Eigentümer:innen als Wohnstätte genutzt wird. Im engeren Sinne wird dieser Begriff zumindest im deutschsprachigen Kontext meist mit dem Einfamilienhaus in Verbindung gebracht. Da das Eigenheim eng mit der Idee von Stabilität, Unabhängigkeit und sozialer Stellung vor Ort verknüpft ist, handelt es sich um einen emotional stark aufgeladenen, wenn auch uneindeutigen Begriff (Vogel 2017: 156ff.).

### Quantitäten

Die quantitative Charakterisierung des Einfamilienhauses verdeutlicht die große Bedeutung der Bebauungsform für die Wohnraumversorgung in Deutschland. Im Jahr 2022 waren von den insgesamt etwa 19,5 Millionen Wohngebäuden in Deutschland etwa 16,2 Millionen Einfamilienhäuser (Statistisches Bundesamt 2024a; Statistisches Bundesamt 2024b). Aus den Statistiken geht zudem hervor, dass sich die absolute Anzahl der Einfamilienhäuser auch innerhalb der letzten 20 Jahre kontinuierlich gesteigert hat (Statistisches Bundesamt 2024a). Gleichwohl zeichnet sich seit 2015 ab, dass der Anteil neu gebauter Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern im Gegensatz zu Mehrfamilienhäusern abnimmt (Die ZEIT, 25.02.2021). In Kombination mit der dennoch verbleibenden Dominanz des Bestands verdeutlicht dies die Notwendigkeit, den Fokus auf bereits bestehende Ein- und Zweifamilienhäuser zu richten (vgl. Kap. 1.2).

Darüber hinaus ist erkennbar, dass ein

erheblicher Anteil der Ein- und Zweifamilienhäuser in den Jahren zwischen 1950 und 1979 entstanden ist, was auf die regen Bautätigkeiten in der Nachkriegszeit zurückzuführen ist (vgl. Kap. 3.1). Im Jahr 2014 belief sich der Bestand an Ein- und Zweifamilienhäusern aus den Jahren 1950 bis 1979 auf etwa 5,7 Millionen, was 37 % am damaligen Gesamtbestand von Ein- und Zweifamilienhäusern ausmachte (Simon-Philipp und Kordel 2016: 28f.). Hinsichtlich der räumlichen Verteilung innerhalb des Bundesgebiets ist erkennbar, dass Ein- und Zweifamilienhäuser aus besagter Zeitspanne insbesondere in Klein- und Mittelstädten eine übergeordnete Rolle spielen.

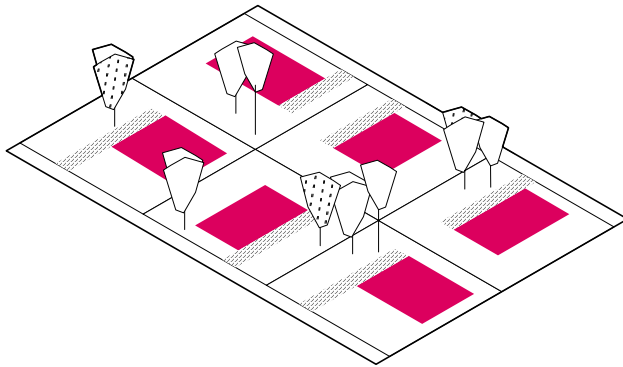
An dieser Stelle sei darauf hingewiesen, dass zwischen Ost- und Westdeutschland z. B. hinsichtlich der Anteile der Baualtersklassen erhebliche Unterschiede bestehen (ebd.: 30f.), die jedoch nicht näher ausgeführt werden sollen.

### Gebiets- und Gebäudecharakter

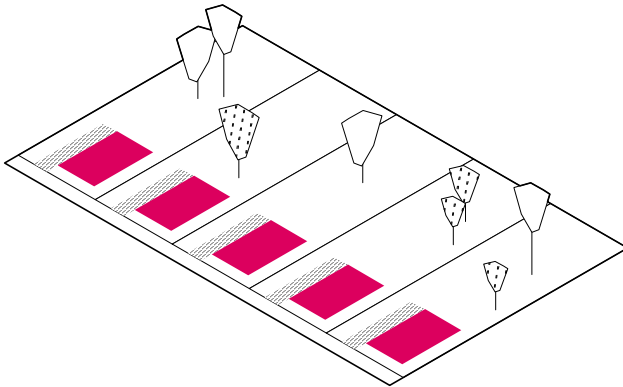
Unstrittig ist, dass Einfamilienhäuser und -gebiete im ursprünglichen Sinne ausschließlich der Wohnnutzung dienen und entsprechend monofunktional ausgerichtet sind (vgl. Kap. 3.1). Hinsichtlich ihrer Struktur und ihrer städtebaulichen Erscheinung können sie sich hingegen erheblich voneinander unterscheiden. Simon-Philipp und Korbel (2016) benennen für die Charakterisierung von Einfamilienhausgebieten der 1950er bis 1970er Jahre folgende Merkmale, die jedoch auch für später entstandene Gebiete dienlich sein dürften:

- Lage im Stadtgebiet (z. B. Randlage)
- bauliche Dichte

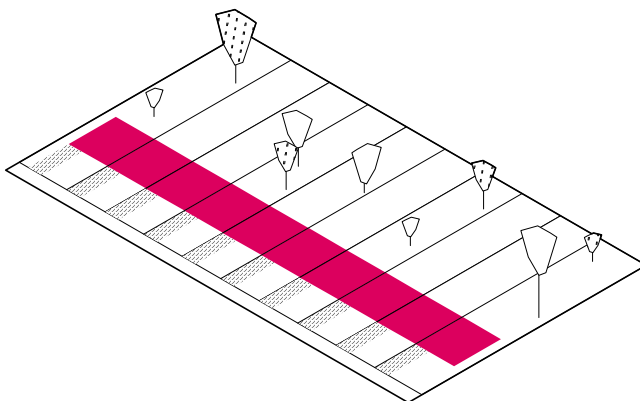
## Eigenschaften und Problemlagen



**sukzessiv aufgesiedelte,  
traditionelle Siedlungs-  
struktur**



**Kleinsiedlungsstruktur  
mit großen Gärten**



**einheitlich aufgesiedelte  
Reihenhausstruktur**

Abbildung 04: Beispiele für verschiedene Typen von Einfamilienhausgebieten (ohne Maßstab)

- Topografie und Erschließung
- Einbindung/räumliche Nähe zu sozialer Infrastruktur und Versorgungseinrichtungen
- Prozess der Aufsiedelung
- (demografische) Zusammensetzung der Bewohner:innen (Simon-Philipp und Korbel 2016: 25).

In Abhängigkeit zum Entstehungsprozess sind die Gebiete von einem unterschiedlichen Grad an Homogenität gekennzeichnet. Während sich sukzessiv und durch individuelle Bauherr:innen errichtete Bereiche heterogener präsentieren, kann die Konzeption durch Bauträger / Wohnungsbaugesellschaften oder die Durchführung eines städtebaulichen Entwurfs ein einheitlicheres Erscheinungsbild zur Folge haben (Wüstenrot Stiftung 2012: 36; vgl. Abb. 04). Beeinflusst durch die jeweiligen ökonomischen Rahmenbedingungen fallen zudem die Größen der Wohnflächen und der Grundstückszuschnitte unterschiedlich aus, was sich bspw. in Häusern mit größeren Grundflächen zu Zeiten des wirtschaftlichen Aufschwungs in den 1960er Jahren widerspiegelt (Wüstenrot Stiftung 2012: 35; Stadt Ahrensburg 2021: 10). Neben der Einordnung auf Gebietsebene gibt es eine Vielzahl an Entscheidungsmerkmalen auf Gebäude- bzw. Grundstücksebene, die in Anlehnung an die Auflistung der Wüstenrot Stiftung (2012) in Abbildung 05 zusammengefasst werden. Die aufgeführten Gebiets- und Gebäudemerkmalen werden in Kapitel 8 erneut herangezogen, um die Plangebiete der untersuchten Bebauungsplanverfahren zu charakterisieren.

### Zuschreibungen und Deutungsmuster

Neben städtebaulichen Merkmalen wird das Einfamilienhaus über Zuschreibungen und Deutungsmuster charakterisiert. Trotz der in dieser Arbeit eingenommenen kritischen Perspektive darf nicht unerwähnt bleiben, dass das Einfamilienhaus - tatsächliche oder vermeintliche - Qualitäten und Vorzüge bietet, die Erklärungsansätze für die ungebrochene Beliebtheit der Wohnform bieten:

- Die in der Regel umfangreiche Verfügbarkeit von Wohnfläche wird insbesondere für das Leben mit Kindern geschätzt. Je nach Haustypus kann sowohl der Grundriss und die Ausstattung des Hauses individuell gestaltet werden. Zudem spielt der (abgeschlossene) Garten eine entscheidende Rolle, der den ungestörten Aufenthalt im Freien als Ausdehnung des geschützten Wohnraums ermöglicht. Das Maß an Privatheit, individueller Gestaltungsfreiheit und Selbstverwirklichung ist demnach überaus hoch (Höger 2018: 35f.; Pfeifer und Brauneck 2010: 6).
- Die Erzählung vom „Wohnen im Grünen“ betont die Naturnähe und den Landschaftsbezug als Standortfaktor, von dem sich in Umlandlagen eine höhere Lebensqualität versprochen wird (Jessen 2001: 327).
- Über Haus und Garten besteht im Eigentumsfall vollständige Dispositionsgewalt, die (trotz Kreditlasten) ein Gefühl von ökonomischer Unabhängigkeit zu vermitteln scheint. Das Einfamilienhaus wird zudem oft als Altersvorsorge und wertbeständige Anlage von Kapital angesehen (Pfeifer und Brauneck 2010: 9; Häußermann und Petrowsky 1990: 102ff.). Hierbei ist zudem zu beden-

## Eigenschaften und Problemlagen

<b>Gebietsmerkmale</b>	
<b>Entstehungszeit</b>	1950er bis 1970er Jahre, seit 1980
<b>Aufsiedlungsprozess</b>	sukzessive über Jahre, in einem „Guss“
<b>Topographie</b>	Ebene, Hanglage, Ausrichtung
<b>Lage</b>	zentral, Stadtrandlage, nicht-integriert
<b>Fläche</b>	Größe der Gebietseinheit
<b>öffentlicher Raum</b>	Umfang, Ausstattung, Qualitäten
<b>Nutzungen</b>	reine Wohnnutzung oder Zusatznutzungen
<b>Infrastruktur</b>	z. B. KiTa, Schulen, Nahversorgung
<b>Verkehrsanbindung</b>	ÖPNV-Angebot, Straßen- und Wegenetze
<b>Erschließung</b>	Ver- und Entsorgung, Auslastung, Zustand
<b>Bewohner:innen</b>	Stadium Generationswechsel, soziale Netzwerke, Nachbarschaftsgefüge
<b>baurechtliche Grundlagen</b>	Bebauungsplan, Satzungen, unbeplanter Innenbereich

<b>Gebäudemerkmale</b>	
<b>Bautyp</b>	freistehend, Doppelhaus, Reihenhaus
<b>Architektur</b>	Geschossigkeit, Baustil
<b>bauliche Veränderungen</b>	Anbauten, Umbau, Sanierungen
<b>Parkierung</b>	direkt am Haus, Garage, öffentlicher Raum
<b>Grundstück</b>	Größe, Zuschnitt, Form, Erschließung, Garten-nutzung, Orientierung
<b>Überbaute Fläche</b>	Baufenster, Abstandsflächen
<b>Dichte</b>	Maß der baulichen Nutzung, Potential zur Nachverdichtung

Abbildung 05: Gebiets- und Gebäudemerkmale von Einfamilienhäusern



ken, dass über das Eigenheim ein erheblicher Teil des privaten Vermögens in Deutschland gebunden wird (ARL 2018: 6).

- Das Einfamilienhaus dient als Statussymbol, Ausdruck von Wohlstand und Lebensentwurf (Simon-Philipp und Korbel 2016: 28; Moser et al. 2002: 63).

Die mehrdimensionale Charakterisierung verdeutlicht, dass der Begriff „Einfamilienhaus“ eine Vielzahl an räumlichen Ausprägungen umfasst, die in Deutschland aus quantitativer und ideeller Perspektive eine bedeutende Rolle spielen. Allerdings hat die Wohnform ihren Preis: Mit dem Einfamilienhaus gehen unterschiedliche Problemlagen und Herausforderungen einher, die im folgenden Teilkapitel beleuchtet werden sollen.

## 4.2 Vom „Erfolgsmodell“ zum Problemfall?

### 4.2.1 Demografische Anforderungen

Disclaimer: Die multiple Krise (Klimakrise, Covid-19-Pandemie, neue Kriegsherde, Fluchtbewegungen, etc.) verringert die Belastbarkeit von demografischen Prognosen. Folglich muss die Planung von erheblichen Unsicherheiten ausgehen, weshalb Aussagen zu zukünftigen Bevölkerungsverteilungen mit Vorsicht zu genießen sind.

Um den Handlungsbedarf hinsichtlich bestehender Einfamilienhausgebiete einordnen zu können, ist die Auseinandersetzung mit demografischen Entwicklungen in Deutschland dennoch

unabdingbar. In den Entstehungszeiten wurde das Einfamilienhaus vorrangig von der traditionellen Kleinfamilie nachgefragt, die sich in der Familiengründungsphase befand oder bereits (kleine) Kinder umfasste (Wüstenrot 2012: 7, 36). Je nach Entstehungszeit vollzieht sich in den Einfamilienhausgebieten mitunter ein Generationenwechsel, wodurch bestehende Häuser an jüngere Generationen übertragen werden (z. B. durch Verkauf oder Erbfolgen). Mit einem Generationswechsel gehen oftmals Auswirkungen auf die Zusammensetzung der Sozialstrukturen, der Eigentumsverhältnisse und der nachbarlichen Beziehungen einher (Wüstenrot 2012: 36f.). Darüber hinaus können städtebauliche und infrastrukturelle Veränderungen ausgelöst werden, die sich aus den veränderten Bedürfnissen der Bewohner:innen ergeben (BMVBS 2013: 9ff.). Je nach Entstehungszeit, Zeitraum der Aufsiedelung, Altershomogenität und Umzugsverhalten der Bewohner:innen kann sich der Generationswechsel simultan oder zeitlich gestaffelt vollziehen (Wüstenrot Stiftung 2012: 36). Derzeit werden vorrangig die Bestände aus den 1950er bis 1970er Jahren von derartigen Dynamiken erfasst. Höger (2018) betont jedoch, dass es sich beim Generationenumbruch um ein Dauerthema handele, da perspektivisch auch die jüngeren Bestandsgebäude von Veränderungsprozessen erfasst werden würden (Höger 2018: 30).

Hinzukommend wird eine Vielzahl an Einfamilienhäusern derzeit von älteren, alleinstehenden Menschen bewohnt, die mit ihrem Haus gealtert sind. Durch den Auszug der Kinder kommt es zu einem hohen „inneren“ oder auch „unsichtbaren“ Leerstand, da die Bewohner:innen

trotz verringerter Flächenbedarfe in ihrem Haus verbleiben („Aging in place“). Hierzu tragen neben der emotionalen Bindung an das Eigenheim auch ökonomische Barrieren und Unsicherheiten bei, die den Wechsel in eine bedarfsgerechtere Wohneinheit erschweren (ARL 2018: 12; Behring und Helbrecht 2002: 171). Dieses Phänomen wird auch als Remanenzeffekt bezeichnet (Simon-Philipp und Korbel 2017: 106; Wüstenrot 2012: 242f.). Vor dem Hintergrund einer insgesamt alternden Gesellschaft gewinnt in diesem Zusammenhang auch die altersgerechte Gestaltung von Gebäude- und Siedlungsstrukturen an Bedeutung (Höger 2018: 9). Insgesamt ergeben sich aus den demografischen Entwicklungen neue Handlungsbedarfe für Kommunen, Umbruchprozesse zu erkennen und zu steuern (Simon-Philipp und Korbel 2017: 107).

### 4.2.2 Wohnbedürfnisse und Haushaltskonstellationen

Ein weiterer entscheidender Faktor sind veränderte Wohnbedürfnisse und Haushaltskonstellationen, die zu einer neuartigen Nachfragestruktur nach Wohnraum führen. Einfamilienhäuser können demzufolge nicht schlichtweg „nachbesetzt“ werden (Simon-Philipp und Korbel 2017: 106f.). Grund hierfür ist zum einen die Nachfrage nach großzügigen Wohnflächen, die im Laufe der letzten Jahrzehnte deutlich gestiegen ist (Deschermeier und Henger 2015: 24). Diese als Kohorteneffekt bezeichnete Entwicklung schlägt sich deutlich in der Wohnfläche pro Kopf nieder: Während 1968 lediglich 23,8 m<sup>2</sup> Wohnfläche pro Kopf in Anspruch genommen wurden, waren es 2021 bereits 47,7 m<sup>2</sup> (Simon-Philipp und Korbel 2016: 46; Umweltbundesamt 2022a). Auch wenn das Einfami-

lienhaus durchschnittlich mehr Wohnfläche zur Verfügung stellt als z. B. eine Mietwohnung, entsprechen insbesondere ältere Bestandshäuser in Größe und Raumzuschnitt nicht mehr den heutigen Wohnraumsprüchen junger Familien (ARL 2018: 7). Als Folge mehren sich die Befürchtungen hinsichtlich Leerstand, baulichem Verfall und sozialer Instabilität in Einfamilienhausgebieten, die durch einen Angebotsüberschuss gering nachgefragter Bestandsbauten entstehen könnte (ARL 2018: 8f.; Aring 2012: 70f.). Hierbei sei jedoch darauf hingewiesen, dass je nach Bevölkerungsdynamik die Handlungsbedarfe sehr unterschiedlich ausfallen können. Während in schrumpfenden Regionen Themen wie Leerstandsmanagement, Rückbau oder Abriss in den Vordergrund rücken, stehen für wachsende Regionen Revitalisierungsstrategien und die Entwicklung bedarfsangepasster Strukturen im Vordergrund (ebd.; Vogel 2017: 156f.; vgl. Kap. 5).

Zum anderen spielt die Singularisierung bzw. die Individualisierung der Bevölkerung eine entscheidende Rolle. So nimmt die Anzahl der Haushalte, die in der traditionellen Kleinfamilie zusammenleben, stetig ab. Alternative Haushaltskonstellationen (z. B. Patchwork-Familien, Alleinerziehende oder nichteheliche Lebensgemeinschaften) und Single-Haushalte gewinnen hingegen immer mehr an Bedeutung, wodurch (bezahlbare) Wohneinheiten mit geringerer Fläche vonnöten sind (Aring 2012: 70). In enger Verbindung hierzu stehen veränderte Lebensstile, die sich von „familienorientierte-bodenständig“ vermehrt in Richtung „urban-flexibel“ verschieben. Dies äußert sich z. B. in Form von mehr beruflicher Mobilität,

flexibleren Arbeitsmodellen oder mehr Multilokalität (ebd.). In räumlicher Hinsicht führen diese Dynamiken zu veränderten Lebens- und Aktionsräumen, die sich von den Lebensrealitäten zum Entstehungszeitpunkt vieler Einfamilienhäuser deutlich unterscheiden (Mölders 2016: 51f.). Insgesamt ist eine Regionalisierung der Alltagswelten erkennbar, da sich in Kombination mit der individuellen Mobilität Aktions- und Beziehungsnetze weit über den suburbanen Raum hinaus erstrecken können (ebd.: 44). Gleichzeitig wird deutlich, dass sich die Bedürfnissen der Bewohner:innen zunehmend vom lokalen Wohnumfeld entfernen, was sich z. B. aus feministischer Perspektive verdeutlichen lässt. So führen Abweichungen von traditionellen Geschlechterrollen und Erwerbsstrukturen zu erweiterten Aktionsräumen der Frau, für die monostrukturierte Einfamilienhausgebiete nicht konzipiert wurden. Als Konsequenz sind Frauen u. a. mit langen Wegen, einem erschwerten Zugang zum Arbeitsmarkt oder zu Betreuungs- und Versorgungseinrichtungen konfrontiert, die eine „unkonventionelle“ Alltagsorganisation erschweren (Mölders et al. 2016: 44; Menzl 2007: 370ff.). Auch ältere Bewohner:innen stehen der Herausforderung gegenüber, unter zunehmenden Gesundheits- und Mobilitätseinschränkungen weite Wege und soziale Distanzen überbrücken zu müssen (Höger 2018: 71f.). Kurzum: Personen mit Alltagsrealitäten, die nicht dem Lebensentwurf „Frau umsorgt Kleinfamilie im Eigenheim, erwerbstätiger Mann sichert die ökonomische Grundlage“ (Wüstenrot Stiftung 2012: 7) folgen, dürften in Einfamilienhausgebieten wenig bedarfsgerechte und bezahlbare Strukturen vorfinden. Abmildernd begünstigen die Bestandsstruk-

turen all diejenigen, die aufgrund einer hohen individuellen Mobilität räumliche und soziale Barrieren zu überwinden wissen (Saunders 2014: 21). Ausgehend von diesen Problemlagen ergibt sich die Herausforderung, Bestandsgebiete bedarfsgerecht weiterzuentwickeln, um heterogenisierten Wohnbedürfnissen und einhergehenden Ansprüchen an die Infrastrukturausstattung gerecht werden zu können (Simon-Philipp 2017: 155).

### 4.2.3 Flächeninanspruchnahme und ökologische Belange

Im Hinblick auf ökologische Krisen ist das Einfamilienhaus aus unterschiedlichen Gründen problematisch. Zum einen handelt es sich um eine überaus flächenintensive Wohnform, die in Abhängigkeit zum Haustyp zu umfangreichen Flächeninanspruchnahmen führt. Insbesondere das freistehende Einfamilienhaus hat zur Folge, dass für die Realisierung lediglich einer Wohneinheit umfangreiche (private) Flächenbedarfe entstehen (vgl. Statistikamt Nord 2022a: 9; Statistikamt Nord 2022b: 9). Je nach Umfang der Nebenanlagen (z. B. Terrassen oder Gartenhäuser) ergibt sich entsprechend ein hoher Versiegelungsgrad (Blum et al. 2017: 276). Darüber hinaus ist zu bedenken, dass für die Erschließung von Einfamilienhäusern umfangreiche Straßen- und Wegeführungen erforderlich sind, die neben ökologischen Problemlagen auch hohe Infrastruktur-Folgekosten für die Kommunen verursachen (ebd.). In Betracht der räumlichen Entwicklungsmuster im Rahmen der Suburbanisierung wurden (und werden) in diesem Zuge meist ökologisch wertvolle Flächen im Außenbereich in Anspruch genommen, wodurch sich die Siedlungs- und Verkehrsflächen in Deutschland in den letzten 60 Jahren signifikant

erhöht haben. Infolgedessen hat sich die derzeitige Bundesregierung zum Ziel gesetzt, die Neuinanspruchnahme von Flächen für Siedlungen und Verkehr bis 2030 auf 30 Hektar pro Tag zu verringern (Umweltbundesamt 2022b). Derzeit ist jedoch nicht erkennbar, dass der Zielwert bis zum Jahr 2030 erreicht wird, da nach wie vor ca. 55 Hektar pro Tag versiegelt werden (BMUV 2021: 29ff.). Dieser hohe Versiegelungsgrad verstärkt eine weitere Krise, die in der öffentlichen Debatte oftmals unterrepräsentiert bleibt: Die weltweit abnehmende Biodiversität stellt eine immense ökologische Herausforderung dar, die dringend bewältigt werden muss (CBD 2022).

Des Weiteren ist für die Errichtung von Einfamilienhäusern sowie für ihre Erschließung ein hoher Materialaufwand erforderlich. Im Vergleich zu Mehrfamilienhäusern fällt der Materialaufwand pro Einwohner:in für Gebäude und dazugehörige technische Infrastruktur nahezu doppelt so hoch aus (Blum et al. 2017: 277). Dies gilt auch für den energetischen Aufwand, da je nach Verhältnis der Außenwände zur Wohnfläche von einer sich verschlechternden Energiebilanz auszugehen ist. Entsprechend weist das freistehende Einfamilienhaus eine schlechtere Energiebilanz als das Reihenhaus auf, da aufgrund der umfangreichen „Hülle“ eines freistehenden Gebäudes mehr Wärme verloren geht. Hinzukommend besteht in vielen Einfamilienhausgebieten ein erheblicher Sanierungsstau, da die erforderlichen Maßnahmen durch die (alternden) Eigentümer:innen aus finanziellen Gründen oder organisatorischer Überforderung vernachlässigt werden (Behring und Helbrecht 2002: 171). Insbeson-

dere die älteren Bestandsgebäude aus den 1950er bis 1970er Jahren kennzeichnen sich im unsanierten Zustand durch ungünstige energetische Eigenschaften, die zu einem erhöhten Heizbedarf (und CO<sub>2</sub> - Ausstoß) führen (Simon 2014: 39ff.).

Als mittelbare ökologische Auswirkung sind zudem die ausgelösten Verkehrsströme zu betonen. Hartmann (2020) beschreibt mit Bezugnahme auf die Schweiz den Verkehr als „heimlichen Raumplaner“, der die „epidemische Ausbreitung des Einfamilienhauses“ in die Landschaft überhaupt erst möglich machte (Hartmann 2020: 110, vgl. Kap. 3.2). Die Abhängigkeit vom motorisierten Individualverkehr in Form von einem (oder mehr) PKW wirkt ebenfalls auf die Ressourcen- und Klimabilanz ein, weshalb das Einfamilienhaus vor dem Hintergrund des Klimaschutzes kritisch zu bewerten ist. Insgesamt ist die Bebauungsform Einfamilienhaus eines von vielen Problemfeldern, die den Bausektor zu einem beträchtlichen Energiekonsumenten und Emittenten klimaschädlicher Gase machen (Deutschlandfunk 2022).

#### 4.2.4 Baukultur und Ortsbild

Hinsichtlich Baukultur und Ortsbild sind Einfamilienhäuser ein plakatives Beispiel für die Pfadabhängigkeiten und zeitlichen Dimensionen der Raum- und Siedlungsentwicklung. Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass ein erheblicher Teil der Gebäudebestände aus quantitativen Gründen und aufgrund der ungebrochenen Popularität des Einfamilienhauses auf absehbare Zeit Teil der Siedlungslandschaft bleiben wird (Simon-Philipp 2017: 155; Wüstenrot 2012: 7). Hinzu kommt, dass es sich bei

der Einfamilienhausbebauung in Folge kleinteiliger Eigentumsstrukturen und Parzellierungen um eine der am wenigsten umkehrbaren Siedlungsformen handelt (Werschnig 2017: 166). Aufgabe der Stadtplanung und -entwicklung ist es deshalb, Wege für den Umgang mit dem unter anderen gesellschaftlichen Rahmenbedingungen entstandenen Wohnungsbauerbe zu entwickeln (Simon-Philipp 2017: 155).

Gleichwohl schwebt über der Weiterentwicklung die Frage, inwieweit durch Neugestaltung und Umbau in bestehende Gebietscharaktere eingegriffen werden kann und soll. Hierbei ist zu bedenken, dass insbesondere in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt Investor:innen als zusätzliche Akteur:innen in den Weiterentwicklungsprozess eintreten können. Indem ältere Einfamilienhäuser aufgekauft und durch Neubauten mit mehreren Wohneinheiten (Doppelhäuser, Mehrfamilienhäuser) ersetzt werden, kann es zu Verdrängungsprozessen, Konflikten sowie städtebaulichen und sozialen Brüchen kommen (ARL 2018: 13). Für Einfamilienhausgebiete, die einst als Demonstrativvorhaben mit speziellen Bau- und Wohnkonzepten in vielen Städten auf Grundlage von Wettbewerben errichtet wurden, stellt sich zudem die Frage nach dem Erhalt baukulturell bedeutender Strukturen (Wüstenrot Stiftung 2012: 252). Ob diese „städtebaulich herausragenden Einfamilienhaussiedlungen“ (ebd.) als baukulturelles Zeugnis erhaltenswert sind, sollte dennoch zur Diskussion gestellt werden.

Insgesamt stellen Baukultur und Ortsbild eine Problemlage dar, da mit dem Einfamilienhaus umfassende, historisch gewachsene Siedlungs- und Verkehrs-

strukturen einhergehen, die unter Bestandserhaltung nur bedingt veränderbar und reversibel sind. Hier ergibt sich ein Spannungsfeld zwischen „Bewahren“ und „Überformen“, das erwartungsgemäß mit Konflikten einhergeht. Diese sollen an dieser Stelle lediglich ange-rissen und im Laufe dieser Arbeit erneut thematisiert werden (vgl. Kap. 9).

05

**Strategische  
Ansätze zur  
Weiterentwick-  
lung von  
EFH-Gebieten**

Im folgenden Kapitel soll unter Bezugnahme auf die zuvor beschriebenen Problemlagen dargelegt werden, welche Strategien zur Weiterentwicklung von Einfamilienhausgebieten angewandt werden können. Hierbei liegt unter Berufung auf den gewählten Untersuchungsraum (vgl. Kap. 2.1) der Schwerpunkt auf Handlungsansätzen für Gebiete mit wachsender Bevölkerungsprognose und einem Bedarf an zusätzlichem Wohnraum. Im zweiten Teil des Kapitels werden die beschriebenen Ansätze in Beziehung mit unterschiedlichen planerischen Handlungsebenen gesetzt, um den Bebauungsplan als Steuerungsinstrument einordnen zu können.

Aus Kapitel 4.1 geht hervor, dass für Einfamilienhausgebiete in Kommunen mit Nachfrageüberhang Revitalisierungsstrategien und die Entwicklung bedarfsangepasster Strukturen im Vordergrund stehen (Vogel 2017: 156f.). Im Zuge dessen ist die Nachverdichtung bestehender Gebiete ein zentrales Handlungsfeld, um die Auslastung bereits erschlossener Flächen zu erhöhen und die Inanspruchnahme zusätzlicher Flächen zu verringern (Bosshard et al. 2014: 96, vgl. Kap. 4.2). Allerdings gilt es, neben der Erhöhung der baulichen Dichte weitere Dimensionen der Weiterentwicklung zu berücksichtigen. Auf Basis der literaturbasierten Erkenntnisse werden deshalb deduktiv die Kategorien „Nachverdichtung“, „Diversifizierung“, „Identitäts- und Adressenbildung“ und

„Qualifizierung des Gebäudebestands“ benannt, um die Weiterentwicklungsansätze thematisch zu strukturieren und zu bündeln.

## 5.1 Nachverdichtung

Unter der baulichen Dichte\* wird das bauliche Volumen je Flächeneinheit (z. B. ein Grundstück) verstanden, das sich nach der Grundfläche eines Gebäudes, der Anzahl der Gebäudegeschosse und Größe der Flächeneinheit bestimmt. Die Nachverdichtung bezeichnet die Erhöhung der baulichen Dichte, die jedoch mit einer Steigerung weiterer Dichtedimensionen (z. B. der Nutzung oder der Einwohner:innen) einhergehen kann (Roskamm 2011: 225; Amt für Raumentwicklung Kanton Zürich 2014: 9). Mithin handelt es sich beim Dichtebegriff um eine komplexe Verhältnisangabe, die kontextuell zu betrachten ist (Roskamm 2011: 10).

Für eine Nachverdichtung in Einfamilienhausgebieten stehen grundsätzlich verschiedene, unterschiedlich aufwendige und zum Teil miteinander kombinierbare Optionen zur Verfügung (Amt für Raumentwicklung Kanton Zürich 2014: 9; Bosshard et al. 2014: 103ff.):

- Anbau von Gebäudeteilen
- Ausbau des Dachgeschosses\*\* und (Teil-)Aufstockung durch zusätzliche

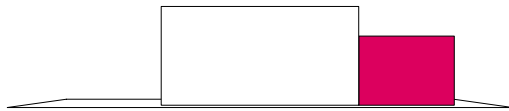
---

\* Beim baulichen Dichtebegriff handelt es sich um eine Angabe, die erst durch das „aufeinander bezogen sein“ aussagekräftig wird. Zudem handelt es sich um einen Begriff, der im Hinblick auf Stadtentwicklungsprozesse und unterschiedliche städtebauliche Leitbilder (z. B. die Gartenstadt) umfangreich diskutiert wurde (und wird). Für diese Arbeit ist festzuhalten, dass es sich bei der baulichen Dichte um einen Begriff handelt, der u. a. gesellschaftlich konstruiert ist (Roskamm 2011: 10, 226ff.).

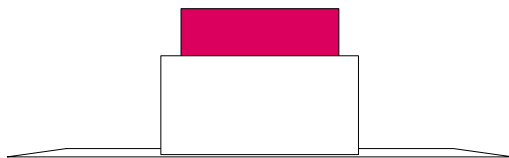
\*\* Durch einen Dachgeschossausbau kommt es zu einer Nutzungsänderung sowie einer Erhöhung der wohnbaulich genutzten Fläche, weshalb verschiedene planungsrechtliche Vorgaben (z. B. zum Brandschutz, § 33 LBauO SH) zu beachten sind.



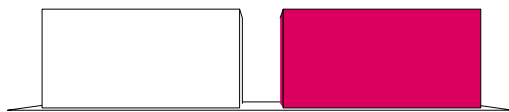
**Ausgangssituation**



**Anbau**



**Aufstockung**



**Zusatzbau**



**Abriss und Neubau**

**Abbildung 06: Ansätze der baulichen Nachverdichtung**

- Geschosse
- Ergänzende Bebauung
  - Abriss von Bestandsgebäuden und Neubau
  - (gebäudeübergreifend: Verbindung von Gebäuden)

In Abbildung 06 werden unterschiedliche Nachverdichtungsoptionen auf Gebäudeebene schematisch aufgezeigt.

Grundsätzlich ist zu bedenken, dass das bauliche Nachverdichtungspotential in Abhängigkeit zu den jeweiligen Gebiets- und Gebäudemerkmalen (vgl. Abb. 04) deutlich variieren kann. So



sind im Gemeindegebiet zentral gelegene, bereits gut erschlossene Gebiete für Nachverdichtungsmaßnahmen zu bevorzugen, um von bestehenden Infrastrukturen profitieren zu können und Versorgungsdefizite zu vermeiden (Krause 2014: 381). Auch hinsichtlich der Gebäudemerkmale ergeben sich Unterschiede: Während sich tiefe Parzellenzuschnitte vorrangig für eine ergänzende Bebauung im rückwärtigen Grundstücksteil anbieten (vgl. Abb. 04), kann für bereits weitgehend überbaute Grundstücke eine Aufstockung oder die Verbindung von Einzelhäusern zielführender sein. Dabei bieten freistehende Einfamilienhäuser in der Regel umfassendere Gestaltungsspielräume als Reihenhäuser, da nicht in einen baulichen Verbund eingegriffen werden muss. In diesem Zusammenhang ist erneut auf das fehlende „Patentrezept“ (vgl. Kap. 1.2) hinzuweisen, da je nach ortsspezifischen Gegebenheiten individuelle bauliche Nachverdichtungsansätze zu entwickeln sind.

Insgesamt sollte die Nachverdichtung in Einfamilienhausgebieten darauf abzielen, nicht (nur) die Wohnfläche zu erhöhen, sondern auch die Anzahl der Wohneinheiten. So kann z. B. der Anbau eines Gebäudeteils zum Ziel haben, eine Einliegerwohnung in einem bestehenden Einfamilienhaus herzustellen. Entsprechende Maßnahmen bieten Ansätze für eine verbesserte Flächenauslastung, die Verringerung verdeckter Leerstände und die Schaffung von bedarfsgerechterem Wohnraum (z. B. für Ein-Personen-Haushalte) (Wüstenrot Stiftung 2012: 250ff.).

Grundsätzlich ist zu bedenken, dass bauliche Nachverdichtungsmaßnahmen nicht ohne eine Anpassung der be-

gleitenden Strukturen zu denken sind. So ist sicherzustellen, dass die Erschließung z. B. in Form von Zuwegungen trotz der Zunahme an Wohnfläche und Wohneinheiten weiterhin gesichert ist. Auch hinsichtlich von Versorgungsinfrastruktur wie Kindertagesstätten oder Nahversorgungseinrichtungen ist zu berücksichtigen, dass Interventionen im Bestand zusätzliche Bedarfe auslösen (Ulrich 2022: 15ff.). Diese qualitätssichernden Maßnahmen sind vor dem Hintergrund, dass Nachverdichtungsmaßnahmen erfahrungsgemäß bei den betroffenen Bewohner:innen Widerstand und „Abwehrreflexe“ auslösen, besonders stark zu gewichten (Hartmann 2020: 125; Ulrich 2022: 279f.). Bestenfalls gehen mit Bestandserweiterungen positive Effekte für die Bevölkerung einher, indem z. B. durch die Aufwertung von Verkehrsstrukturen nutzbare Vorteile geschaffen werden (ARL 2018: 15). In Bezug auf Einfamilienhausgebiete sind in diesem Zusammenhang insbesondere infrastrukturelle Anpassungen z. B. hinsichtlich der ÖPNV-Anbindung oder der Nahversorgung zu nennen, die gleichzeitig die Abhängigkeit vom MIV verringern und die Vernetzung innerhalb der Kommune verbessern (ebd.: 16). Grundsätzlich ist die Herstellung einer nachfragegerechten und zugleich umweltverträglichen Mobilität als zentrale (kommunale) Herausforderung für die Weiterentwicklung von Einfamilienhausgebieten zu nennen (Wüstenrot Stiftung 2012: 254).

### 5.2 Diversifizierung von Nutzungs- und Raumstrukturen

Lediglich auf bauliche Veränderungen abzustellen, wäre hinsichtlich der erörterten Problemlagen jedoch unzureichend. Vielmehr bedarf es einer kritischen Auseinandersetzung mit der Nutzungsstruktur in Einfamilienhausgebieten, die sich oftmals durch einen monofunktionalen Charakter auszeichnet. Unter Berücksichtigung veränderter Arbeitsmodelle (z. B. Home-Office), der Zunahme mobilitätseingeschränkter Personen und dem vielfach propagierten Leitbild der Stadt der kurzen Wege und der sog. 15-Minuten-Stadt\*\*\* ist auch für Einfamilienhausgebiete eine kleinteiligere Nutzungsmischung zu diskutieren (ARL 2018: 15f.). So kann die Aufweitung des Nutzungsspektrums um gewerbliche Nutzungen (z. B. ein Büro im Erdgeschoss) oder kleinteilige Versorgungsstrukturen erheblich zur Zukunftssicherung von Einfamilienhausgebieten beitragen (ebd.). Ziel von Bestrebungen der Diversifizierung ist es, Einfamilienhausgebiete zu multifunktionalen Lebens- und Aktionsräume weiterzuentwickeln, die über die ursprüngliche Wohnfunktion hinausgehen und zusätzliche Bedürfnisse der Bewohner:innen erfüllen können (ebd.). Um erneut die in Kapitel 4.2 angeführte feministische Perspektive aufzugreifen: Verringerte Distanzen bei der Alltagsbewältigung erleichtern z. B. die Vereinbarkeit von Care-Arbeit und Berufsalltag (unabhängig davon, wer diese in

welchen Anteilen verrichtet). Zusätzlich kann es von Vorteil sein, eine Mischung mit anderen Wohnformen (z. B. kleinere Wohnungen) zuzulassen, um die Gebiete zu stabilisieren und zu integrativen Stadtquartieren zu entwickeln (ebd.). Von kommunaler Seite ist zu bedenken, dass derartige Maßnahmen eine Veränderung des Gebietscharakters zur Folge haben, die soziale Konflikte zwischen alteingesessenen Bewohnern und Neuzugezogenen hervorrufen können (ebd.). Zudem ist zu bedenken, dass sich durch veränderte Wohnmodelle und Bewohner:innenstrukturen die Ansprüche an Frei- und Grünräume verändern. In Folge des steigenden Bedarfs nach barrierefreien Freiflächen bei abnehmender Bereitschaft, umfassende Gartenflächen zu pflegen, ist eine Neubewertung privat genutzter Flächen erforderlich (Palinsek 2013: 8). Dem gegenüber stehen zusätzliche Ansprüche an öffentlich zugängliche Frei- und Grünflächen, die mit veränderten Wohn- und Nutzungsstrukturen einhergehen können. Da in Einfamilienhausgebieten im Regelfall allen Bewohner:innen zugängliche und beispielbare Flächen (z. B. ein Quartiersplatz) lediglich geringfügig vorhanden sind, ergeben sich grundsätzliche Fragestellungen hinsichtlich der Raumkonfiguration von öffentlichen und privaten Flächen. Hierbei spielt auch der Aspekt der Begegnung und des Austausches eine bedeutende Rolle, der für Alleinstehende oder ältere Menschen eine wichtige soziale Ressource darstellen kann (ebd.: 12). Kurzum: Die Diversifizierung von Einfamilienhausgebieten

---

\*\*\* Die 15-Minuten-Stadt ist derzeit eines der Buzz-Wörter in der Stadtplanung. Das Konzept der 15-Minuten-Stadt definiert eine Stadt, in der sämtliche täglichen Wege innerhalb von weniger als 15 Minuten zurückgelegt werden können. Dabei wird angestrebt, nachhaltige Verkehrsmittel wie das Gehen, Fahrradfahren oder die Nutzung des öffentlichen Nahverkehrs zu bevorzugen. Um dieses Ziel zu erreichen, ist eine gleichmäßige Verteilung der alltäglichen Einrichtungen und Dienstleistungen über das gesamte Stadtgebiet erforderlich (Bayrischer Rundfunk 2023).

bietet eine große Chance zur Stabilisierung und Revitalisierung der Gebiete, wirft jedoch gleichzeitig neue Herausforderungen und Fragestellungen auf.

### 5.3 Identitäts- und Adressenbildung

Anschließend an die Ausführungen zu veränderten Wohn- und Nutzungsstrukturen ist in Frage zu stellen, welche Zuschreibungen und Raumdeutungen für die Weiterentwicklung von Einfamilienhausgebieten erforderlich sind. Diesem Aspekt liegt die Annahme zu Grunde, dass sich das Wohnen im Einfamilienhaus im suburbanen Raum nicht allein auf die materielle Lebensweise reduziert (BMVBS 2013: 133; vgl. Kap. 4.1):

„In dieser Wohnform [Einfamilienhaus] manifestiert sich eine komplexe soziale Praxis, die Raum auch als Projektionsfläche für individuelle Deutungen, für soziale Konstruktionen, für Identifikationsprozesse, für das Entstehen von Nachbarschaft oder Community versteht. Eine solche, auf die Lebenswelt gestützte Perspektive dürfte auch bei der Revitalisierung von Suburbia eine wichtige Rolle spielen.“ (BVMBS 2013: 133).

Folglich wird erneut deutlich, dass ein alleiniges Abstellen auf bauliche Veränderungen in Einfamilienhausgebieten der planerischen Herausforderung der Weiterentwicklung nicht gerecht wird. Vielmehr benötigt es einen Gegenentwurf bzw. ein ergänzendes Image zum traditionellen Einfamilienhausgebiet, um die Weiterentwicklung von Bestandsstrukturen auch auf der Deutungsebene

zu manifestieren. Dabei ist von großer Relevanz, unterschiedliche soziale Dynamiken und Veränderungsprozesse zusammen zu denken und teils konträre Alltagsrealitäten und Lebensentwürfe anzuerkennen. Während nach wie vor der Wunsch nach Individualität und Privatheit präsent ist, verstärkt sich zugleich der Einfluss urbaner Programmatik (z. B. durch Erhöhung der baulichen Dichte oder sozialer Diversifizierung). Ergebnis dessen können neben Konflikten und Kritik an Entwicklungsstrategien auch ein verstärktes lokales Engagement der Bewohner:innen sein, sodass soziale Teilhabe und Nachbarschaftsverhältnisse neu verhandelt werden (BVMBS 2013: 133f.; Schnur 2016: 81).

In diesem Zusammenhang eröffnet sich die Chance, Bewohner:innen zu aktivieren und zu ertüchtigen, um z. B. Verbesserungen des räumlichen Umfelds als kollektive Selbstorganisation zu fördern. Voraussetzung hierfür ist die Etablierung des Wohnstandorts „Einfamilienhausgebiet“ als ganzheitlichen Sozialraum, der eine Raumwahrnehmung der Bewohner:innen über das eigene Grundstück hinaus erfordert (BVMBS 2013: 134; ARL 2018: 16). Hierbei können u. a. die zuvor erwähnten öffentlich zugänglichen Frei- und Grünräume einen entscheidenden Beitrag leisten, um die Nutzbarkeit des öffentlichen Raums zu erhöhen und neue Räume für soziale Interaktionen zu schaffen (BVMBS 2013: 14).

Gleichzeitig ist von Bedeutung, die Identitätsentwicklung in Einfamilienhausgebieten zu bedenken, um die Raumzuschreibungen trotz Veränderungen am Gebietscharakter positiv zu besetzen und Einfamilienhausgebieten eine neue „Adresse“ zu verleihen. Hier-

zu kann der Generationenwechsel einen Anlass und günstigen Zeitpunkt darstellen, um neue Qualitäten zu entwickeln und Impulse für die Identitätsbildung zu setzen (Schnur 2016: 78ff.; BVMBS 2013: 134f.). Hierbei ist zu bedenken, dass gleichermaßen für „Bleibende, Nachnutzer, Neuankömmlinge“ entsprechende Anknüpfungspunkte geschaffen werden sollten. Auf kommunaler Ebene können derartige Prozesse z. B. durch informelle Gebietsentwicklungsstrategien unterstützt werden (BMVBS 2013: 134f.). Dabei kann jedoch nur begrenzt auf Erfahrungswerte aus vergleichbaren Prozessen aus der Kernstadt (z. B. zur Nachverdichtung) zurückgegriffen werden, da sich die Voraussetzungen in suburbanen Räumen hinsichtlich beteiligter Akteur:innen und räumlicher Muster deutlich unterscheiden (ebd.). Zugegebenermaßen bleiben die Ansätze zur Umsetzung dieser Anforderungen bislang vage, weshalb für dieses Handlungsfeld praxisnahe Erfahrungsberichte erforderlich sind.

### 5.4 Qualifizierung des Gebäudebestands

Ein weiterer zentraler Aspekt der Weiterentwicklung von Einfamilienhausgebieten ist die Qualifizierung des Gebäudebestands. Hierbei stehen Sanierungsmaßnahmen im Vordergrund, die die Energieeffizienz und mithin auch die CO<sub>2</sub>-Bilanz der Gebäude erheblich verbessern können. Da zum Zeitpunkt der Errichtung von Einfamilienhäusern insbesondere aus den 1950er bis 1970er Jahren Energieeffizienz und Heizkosten keine nennenswerte Be-

achtung fanden, bestehen u. a. bei der Dämmung der Außenwände, der Verglasung oder der Heizkörper erhebliche Defizite (Ahring 2012: 73f.). Neben der energetischen Ertüchtigung können zudem Modernisierungsbedarfe hinsichtlich der Raumzuschnitte, der technischen Ausstattung (z. B. in Bädern und Küchen) oder optischer Gestaltungsmerkmale bestehen, um Bestandsimmobilien an heutige Wohnbedürfnisse und -wünsche anzupassen (ebd.: 74).

In Anbetracht der demografischen Entwicklungen (vgl. Kap. 4.2) kommt ebenso dem altersgerechten Umbau von Bestandsgebäuden eine zunehmende Bedeutung zu. Barrierefreier bzw. barrierearmer Wohnraum ermöglicht eine längere, selbständige Lebensführung der Bewohner:innen, indem die Erreichbarkeit und Nutzbarkeit baulicher Anlagen trotz motorischer oder sensorischer Beeinträchtigungen sichergestellt wird (Höger 2018: 301; Ulrich 2022: 87).

Insgesamt handelt es sich bei der Sanierung um ein kostspieliges Unterfangen, das Eigentümer:innen und Neuerwerb:innen von Bestandsimmobilien vor große finanzielle Herausforderungen stellt. In einigen Fällen kann es aus ökonomischen Gründen sinnvoll sein, Bestandsgebäude abzureißen und durch einen Neubau zu ersetzen. Da dies aus ökologischer Perspektive jedoch stets einen erheblichen Mehraufwand an Immissionen und Material bedeutet, stellt der Neubau keine Generallösung dar (Ahring 2012: 74). Da die Qualifizierung des Gebäudebestands nicht auf Ebene des Bebauungsplans ausgetragen wird, wird dieser strategische Ansatz im weiteren Verlauf der Arbeit nur geringfügig thematisiert.

## 5.5 Umsetzung der Ansätze auf unterschiedlichen Handlungsebenen

Grundsätzlich ist voranzustellen, dass es für Umsetzung der beschriebenen Ansätze weder ein „Patentrezept“ noch „die eine“ planerische Herangehensweise gibt (ARL 2018a: 19, Simon-Philipp und Korbel 2017: 110). Vielmehr ist eine Kombination von informellen und formellen Ansätzen auf unterschiedlichen planerischen Handlungsebenen erforderlich. Hierbei ist zu bedenken, dass sich die Weiterentwicklung des Bestands auf unterschiedlichen räumlichen Skalen abspielt:

- Auf Bundes- und Landesebene sind die Weichen für Gesetze oder Förderprogramme zu stellen, die auf kommunaler Ebene die Lenkung in den Bestand erleichtern, indem z. B. eine Differenzierung der Grunderwerbssteuer zugunsten von Bestandsimmobilien vorgenommen wird oder Sanierungs- und Stadterneuerungsmaßnahmen in Einfamilienhausgebieten gefördert werden (Simon-Philipp und Korbel 2017: 109).\*\*\*\*
- Auf interkommunaler Ebene benötigt es eine intensive Zusammenarbeit, um Konkurrenzdenken um Einwohner:innen durch neu ausgewiesene

Einfamilienhausgebiete zu vermeiden und gemeinsam die Innenentwicklung voranzutreiben (ARL 2018: 15).

- Auf kommunaler Ebene stehen die Handlungsmöglichkeiten im Zeichen der kommunalen Selbstverwaltung nach Art. 28 GG. Hier ist der Bebauungsplan als entscheidendes Instrument zu nennen, um im Sinne der Planungshoheit die räumliche Entwicklung im Gemeindegebiet eigenständig steuern zu können (ARL 2018d: 174).
- Auf Gebäudeebene sind architektonische Lösungen gefragt, um z. B. den Einbau einer Einliegerwohnung oder die Teilung eines Einfamilienhauses in zwei Wohneinheiten zu ermöglichen. Hierzu liegen bereits vielfältige Konzepte vor, die innovative Grundrisskonfigurationen und bauliche Gestaltungsoptionen beinhalten (vgl. Wüstenrot Stiftung 2023; Bosshard et al. 2014, Beyeler 2017).

Darüber hinaus geht aus den vorigen Kapiteln hervor, dass es sich bei Einfamilienhausgebieten durch kleinteilige Bewohner:innen- und Eigentumsstrukturen um komplexe Gemengelagen handelt. Entsprechend wird dialog-, beteiligungs- und prozessorientierten Instrumenten eine hohe Bedeutung beigemessen, um betroffene Akteur:innen

---

\*\*\*\* Der 2017 eingeführte und zeitlich beschränkte „§ 13b BauGB: Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“ ist ein Konterbeispiel für die gesetzliche Lenkung in den Bestand. Der umstrittene Paragraf wurde aufgenommen, um die Schaffung von Wohnraum zu erleichtern. Analog zum § 13a BauGB („Bebauungspläne zur Innenentwicklung“) konnte über § 13b BauGB unter bestimmten Voraussetzungen ein Bebauungsplan ohne Umweltverträglichkeitsprüfung und frühzeitige Beteiligung nach §§ 3 und 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt werden – jedoch im Außenbereich („auf Flächen, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen“) (Külpmann 2022: Rn. 86). § 13b BauGB konterkarierte folglich die Bestrebungen zur Innenentwicklung und zum Flächensparen, indem den Kommunen ein Instrument zur erleichterten Flächeninanspruchnahme außerhalb bestehender Siedlungsbereiche an die Hand gegeben wurde. Hiervon wurde insbesondere in Schleswig-Holstein vielfach (für Einfamilienhäuser) Gebrauch gemacht (BUND o. J.). Besonders brisant: § 13b BauGB wurde vom Bundesverwaltungsgericht als unvereinbar mit dem Unionsrecht erklärt, sodass noch laufende Bebauungsplanverfahren nun in ein Regelverfahren überführt werden müssen (BUND 2023).

## Strategische Ansätze

intensiv und frühzeitig in Weiterentwicklungsprozesse einbeziehen zu können (ARL 2018: 20; Simon-Philipp und Korbel 2017: 111). Während formelle Instrumente Beteiligungsschritte nur in begrenztem Umfang vorsehen, bestehen über informelle Planwerke und Entwicklungskonzepte weitreichendere

Möglichkeiten für Kommunikation, Sensibilisierung und Bewusstseinsbildung (Simon-Philipp und Korbel 2016: 95f.). Zudem kann durch informelle Instrumente auf unterschiedliche Teilaspekte ohne zwingenden städtebaulichen Bezug (z. B. der Tausch von Wohnraum) abgestellt werden, wodurch differenzierte und an

<b>Instrument</b>	<b>Ziel</b>	<b>adressierte Problemlage</b>	<b>Ort</b>
Stadtentwicklungskonzept	Nachverdichtung von Einfamilienhausgebieten	Flächenverbrauch, Erschließungsaufwand und kosten	Stadt Bocholt, Nordrhein-Westfalen
Kommunales Förderprogramm „Wohnlotsen“	Aktivierung von Wohnungsbeständen im Ein- und Zweifamilienhaussegment für unterschiedliche Zielgruppen	Unsichtbarer Leerstand, fehlende Verfügbarkeit von bedarfsgerechtem Wohnraum	Stadt Cuxhaven, Niedersachsen
Impulsprojekt Musterhaus (gefördert vom Bundesministerium für Familie, Senioren, Frauen)	Bewusstseinsbildung durch ein Musterhaus zum altengerechten Bauen	Sanierungsbedarf, Barrierefreiheit, fehlende Verfügbarkeit von bedarfsgerechtem Wohnraum	Osterholz-Scharmbeck, Niedersachsen
Modellvorhaben „Revitalisierung von Einfamilienhausgebieten“	Entwicklung von bedarfsorientierten Einzelmaßnahmen zur Bestandsaufwertung	Flächenverbrauch, Erschließungsaufwand und kosten, unsichtbarer Leerstand	Marktrodach-Am Steig, Bayern
Räumliches Leitbild „Eimsbüttel 2040“	Gesamtheitliches Leitbild unter besonderer Berücksichtigung von Nachverdichtungsstrategien	Flächenverbrauch, Monofunktionalität	Bezirk Eimsbüttel, Hamburg
Kommunales Förderprogramm „Junge Menschen kaufen alte Häuser“	Kommunale Unterstützung junger Familien beim Erwerb von Bestandsimmobilien	Flächenverbrauch, unsichtbarer Leerstand, Infrastruktur-Folgekosten	Hiddensen, Nordrhein-Westfalen

**Tabelle 02: Beispiele für informelle Konzepte und Planwerke**

die jeweiligen Rahmenbedingungen angepasste Herangehensweisen möglich sind. Hierfür gibt es bereits zahlreiche Anwendungsfälle, in denen die Kommunen flankierend zu ihrer Planungshoheit als Beraterin, Initiatorin und fördernde Kraft auftreten (ebd.). Einzelne Beispiele werden in Tabelle 02 aufgelistet.

Deutlich wird auch, dass nicht alle Problemlagen auf der gleichen Ebene adressiert werden können und die Interessen und Handlungsmöglichkeiten der Akteur:innen stark voneinander abweichen können. So ist z. B. für Sanierungsmaßnahmen auf Gebäudeebene ein hohes Engagement der Bewohner:innen gefragt, während hinsichtlich übergeordneter Entwicklungsziele die Kommune als handelnde Akteurin auftritt. Grundsätzlich ist im Hinblick auf die Akteur:innenkulisse in Einfamilienhausgebieten zwischen drei zentralen Gruppen zu unterscheiden: Bewohner:innen, Kommune und Immobilienwirtschaft. Die jeweiligen strategischen Handlungsoptionen und die verfolgten Individualinteressen können in den kleinteiligen Eigentümer:innenstrukturen komplexe Entscheidungsprozesse zur Folge haben (BMVBS 2013: 17).

Unter diesen Voraussetzungen ist der Bebauungsplan zunächst nur eines von vielen Instrumenten, das keinesfalls im Alleingang die Weiterentwicklung von Einfamilienhäusern zu bewältigen vermag. Welche Handlungsansätze dennoch auf Bebauungsplanebene überführt werden können, soll im nächsten Kapitel herausgearbeitet werden.

06

# Umsetzung von Strategien der Weiterentwick- lung auf Ebene des BP



Das folgende Kapitel dient dazu, die planungsrechtlichen Steuerungsmöglichkeiten für die Weiterentwicklung von Einfamilienhausgebieten auf Bebauungsplanebene aufzuzeigen. Hierfür erfolgt neben der Auseinandersetzung mit der Verfahrensweise eine tiefergehende Analyse der Festsetzungsmöglichkeiten, die für die Weiterentwicklung besonders relevant sind.

Grundsätzlich ist zu bedenken, dass geltenden Gesetzen des Städtebaurechts umfassende Debatten und städtebauliche Diskurse vorausgegangen sind. Die tatsächliche Verfestigung und Formalisierung eines Diskursinhalts zum Gesetz ist folglich als Ergebnis eines politischen Aushandlungsprozesses zu verstehen (vgl. Roskamm 2011: 226). Diese Erkenntnis dient als wichtiges Hintergrundwissen für die folgende Auseinandersetzung, um Planungsrecht nicht als „gegeben“ hinzunehmen, sondern zeitlich und gesellschaftlich zu kontextualisieren.

## 6.1 Einordnung des BP als Instrument

### 6.1.1 Ziele, Verfahrensbestandteile und Verfahrensvarianten

Der Bebauungsplan (verbindlicher Bauleitplan) ist für die städtebauliche Entwicklung einer Gemeinde das zentrale Instrument, um die bauliche und sonstige Nutzung von Grundstücken im Gemeindegebiet festzulegen. Ein Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan (vorbereitender Bauleitplan) zu entwickeln (§ 8 Abs. 2 BauGB). Gem. § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne

„eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen“ (§ 1 Abs. 5 BauGB).

Folglich ist neben zahlreichen weiteren Zielen die Wohnraumversorgung sowie der Leitsatz der „Innen- vor Außenentwicklung“ explizit rechtlich verankert.

Die Aufstellung eines Bebauungsplans kann erfolgen, „sobald und soweit dies für die städtebauliche Ordnung erforderlich ist“ (§ 1 Abs. 3 BauGB). Ein Bebauungsplan enthält rechtsverbindliche Festsetzungen für einen Teil des Gemeindegebiets, die der städtebaulichen Ordnung dienen (§ 8 Abs. 1 BauGB). Die jeweiligen Festsetzungen sind auf den Festsetzungskatalog nach § 9 Abs. 1 Nr. 1-26 BauGB zu stützen (z. B. Art und Maß der baulichen Nutzung oder Bauweise) und müssen städtebaulich begründet sein. Ein Bebauungsplan wird von einer Gemeinde als Satzung beschlossen und ist zeitlich unbegrenzt wirksam, sofern er nicht geändert oder aufgehoben wird (§ 8 Abs. 3 BauGB). Ein

Bebauungsplan umfasst in der Regel einen zeichnerischen Teil (Planzeichnung) und einen textlichen Teil (Begründung) (ARL 2018d: 177).

Je nach Verfahrensvariante sind unterschiedliche Beteiligungsschritte durchzuführen, um die Öffentlichkeit und die Träger öffentlicher Belange in das Verfahren einzubeziehen (§§ 3 und 4 Abs. 1 und 2 BauGB).

Grundsätzlich ist zwischen unterschiedlichen Varianten des Bebauungsplans zu unterscheiden:

- Der qualifizierte Bebauungsplan nach § 30 Abs. 1 BauGB muss mindestens Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubare Fläche und die Verkehrsflächen enthalten. Im Rahmen des Verfahrens ist eine Umweltprüfung durchzuführen und der Begründung beizufügen (ARL 2018d: 179).
- Der einfache Bebauungsplan erfordert keine Mindestfestsetzungen, sodass sich die Zulässigkeit von Vorhaben abgesehen von den getroffenen Festsetzungen nach § 34 (unbeplanter Innenbereich) oder § 35 (Außenbereich) richtet (§ 30 Abs. 1 und 3 BauGB).
- Dem vorhabenbezogene Bebauungsplan nach § Abs. 1 S. 1 BauGB liegt ein Vorhaben- und Erschließungsplan zu Grunde, der die Verpflichtung eines Vertragspartners der Gemeinde zur Durchführung eines Vorhabens vorsieht (projektbezogener Bebauungsplan) (ARL 2018d: 175f.). Im Zusammenhang mit Einfamilienhausgebieten dürfte diese Variante aufgrund der kleinteiligen Eigentumsstrukturen der Bestandsbauten von untergeordneter Rolle sein.
- Der Bebauungsplan der Innentwicklung nach § 13a BauGB sieht ein beschleunigtes Verfahren vor, indem auf die Umweltprüfung und auf die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB verzichtet wird. Hierfür sind jedoch die Voraussetzungen nach § 13a Abs. 1 BauGB z. B. hinsichtlich der Größe des Plangebiets zu erfüllen.
- Für Bebauungspläne mit geringer Komplexität, die die Grundzüge der Planung nicht berühren, ermöglicht § 13 BauGB ein vereinfachtes Verfahren, das den Verzicht auf bestimmte Verfahrensschritte zulässt, die im Regelverfahren vorgeschrieben sind (Land Brandenburg 2022: 595).

Eins haben alle Verfahrensvarianten jedoch gemein: Jeder Bebauungsplan hat die Aufgabe, unter Wahrung des Planungsziels einen sachgerechten Ausgleich zwischen divergierenden Interessen zu schaffen (Stürer und Schröder 2000: 257). In diesem Sinne hat die Gemeinde gem. § 1 Abs. 7 BauGB bei der Aufstellung eines Bebauungsplans öffentliche und private Belange angemessen zu berücksichtigen und gerecht gegeneinander sowie untereinander abzuwägen (Abwägungsgebot). Darüber hinaus besteht die Pflicht, alle einem Bebauungsplan zuzurechnenden Konflikte im Rahmen des Verfahrens zu bewältigen oder zumindest sicherzustellen, dass ein Konflikt auf anderer Ebene (z. B. im Baugenehmigungsverfahren)

gelöst werden kann (Konfliktbewältigung). Je nach Planungsziel und planerischen Rahmenbedingungen können die Konflikte von immissionsschutzrechtlichen Gemengelagen über Eingriffe in Natur und Landschaft bis zu nachbarschaftlichen Auseinandersetzungen reichen (ebd.). Sowohl das Abwägungsgebot als auch die Konfliktbewältigung legen nahe, dass dem Bebauungsplan widerstreitende Interessen und Konflikte immanent sind, die von der Kommune zu identifizieren und zu bewältigen sind (ebd.: 259).

### 6.1.2 Planungserfordernis in bestehenden EFH-Gebieten

Für die Weiterentwicklung von Einfamilienhausgebieten wird der Bebauungsplan grundsätzlich als relevantes hoheitliches Steuerungsinstrument eingestuft (ARL 2018a: 20; Höger 2018: 305). Zentraler Ausgangspunkt hierfür ist die Annahme, dass die planungsrechtlichen Voraussetzungen in Einfamilienhausgebieten gleichermaßen Hemmnis und Katalysator für Weiterentwicklungsprozesse sind (Höger 2018: 306; Bosshard et al. 2014: 126; Haus und Weilbacher 2023: 175). In diesem Zusammenhang sind unterschiedliche Ausgangssituationen denkbar:

Für ein Einfamilienhausgebiet liegt bislang kein gültiger Bebauungsplan vor. Folglich richtet sich die Bebauung nach § 34 BauGB (unbeplanter Innenbereich). Wird eine bauliche Entwicklung angestrebt, die das Einfügungsgebot nach § 34 BauGB übersteigt oder für die die Erschließung nicht gesichert werden kann, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Hierbei kann zudem eine gesamtheitliche städtebauliche Entwicklungsstrategie für

das Gebiet verfolgt werden, die in den Bebauungsplan überführt wird (Simon-Philipp und Korbel 2016: 72f.).

Insbesondere in Gebieten mit hoher Wohnraumnachfrage steigt die Wahrscheinlichkeit, dass durch Investor:innen Veränderungen am Gebäudebestand bzw. am Ortsbild vorgenommen werden, indem Einfamilienhäuser abgerissen und durch Neubauten ersetzt werden. Hier kann die Aufstellung bzw. Änderung eines Bebauungsplans sinnvoll sein, um die Gebietsentwicklung zu steuern und städtebauliche Fehlentwicklungen zu vermeiden (ARL 2018: 20).

Für ein Einfamilienhausgebiet liegt ein gültiger Bebauungsplan vor, der jedoch aufgrund seiner Festsetzungen (z. B. zum Maß der baulichen Nutzung) aktuellen Ansprüchen an das Gebiet nicht mehr entspricht und Weiterentwicklungsmaßnahmen verhindert. Entsprechend kann eine Änderung des Bebauungsplans nach § 8 Abs. 3 BauGB erforderlich sein.

### EXKURS: Befreiungen von Festsetzungen eines Bebauungsplans

Die Gemeinde kann auf Grundlage von § 31 BauGB von Befreiungen von Festsetzungen eines Bebauungsplans Gebrauch machen, um nicht vorhersehbaren Sonderfällen Rechnung tragen zu können (Land Brandenburg 2022: 509). Im Gegensatz zur Ausnahme (planimmanenten Institut) handelt es sich um ein planexternes Institut, da die Möglichkeit zur Befreiung nicht vom Plangeber bei der Aufstellung des Bebauungsplans eingeräumt werden kann (Reidt 2022: Rn. 23). Dies bedeutet jedoch auch, dass die Befreiung nicht für jede:n klar ersichtlich und berechenbar ist (ebd.).

Für eine Befreiung ist ein dreigliedriger Tatbestand zu erfüllen: Durch eine Befreiung dürfen gem. § 31 Abs. 2 BauGB die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

Ferner muss die Abweichung unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sein und eine der Voraussetzung nach § 31 Abs. 2 S. 1-3 BauGB erfüllt sein (z. B. städtebauliche Vertretbarkeit, § 31 Abs. 2 S. 2 BauGB).

Infolgedessen ist fraglich, inwieweit über Befreiungen Weiterentwicklungsmaßnahmen in bestehenden Einfamilienhausgebieten verfolgt werden können. Denn: Die Notwendigkeit einer Planänderung darf nicht durch einen umfassenden Gebrauch von Befreiungsmöglichkeiten unterlaufen werden. Besteht eine Vielzahl gleichgelagerter Fälle oder liegen mehrere Grundstücke vor, die von einer bestimmten Festsetzung betroffen sind, würde eine Befreiung nicht den Zweck einer Sonderfallregelung erfüllen (Reidt 2022: Rn. 25). Mithin ist der Beitrag der Befreiung gem. § 31 Abs. 2 BauGB zu Weiterentwicklungsmaßnahmen begrenzt.

In diesem Zusammenhang wird von Befürworter:innen der Innenentwicklung kritisch beurteilt, dass selbst für kleinteilige Nachverdichtungsmaßnahmen oder Abweichungen vom festgesetzten Maß der baulichen Nutzung die Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplans erforderlich sei, was aufwendige und langjährige Verfahren nach sich ziehen würde (Faller 2023: 41). Gleichzeitig ist zu bedenken, dass über verschiedene Befreiungen zur schrittweisen Nachverdichtung Wirkungen auf z. B. den Verkehr nicht berücksichtigt werden

würden, sodass eine gesamtheitliche, qualitätsvolle Quartiersentwicklung in Frage zu stellen ist (ebd.: 42).

## 6.2 Festsetzungsmöglichkeiten zur Weiterentwicklung von EFH-Gebieten

Nachfolgend soll erläutert werden, wie die zuvor beschriebenen strategischen Ansätze auf Bebauungsplanebene überführt werden können. Hierfür stehen auf Grundlage von § 9 BauGB verschiedene Festsetzungsmöglichkeiten zur Verfügung, die der Weiterentwicklung von Einfamilienhausgebieten dienlich sein können. In diesem Sinne werden aus dem Festsetzungskatalog nach § 9 BauGB die Regelungsgegenstände hervorgehoben, die für die Weiterentwicklung als unabdingbar bewertet werden. Dies bedeutet jedoch nicht, dass von weiteren Festsetzungsmöglichkeiten (z. B. zu öffentlichen Grünflächen, § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) nicht genauso Gebrauch gemacht werden kann.

Insgesamt ist zu bedenken, dass ein Bebauungsplan zunächst für die „Ewigkeit“ aufgestellt wird und stets im Spannungsfeld zwischen kurzfristigen Planungszielen, potenziellen in der Zukunft liegenden Entwicklungsansprüchen sowie planerischen Unsicherheiten steht. Entsprechend muss die plangebende Kommune abschätzen, welche Festsetzungen zur Erreichung des jeweiligen Planungsziels erforderlich sind, während gleichzeitig ein angemessenes Maß an Flexibilität gewahrt wird (vgl. ARL 2018: 15).

### 6.2.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB)

Die Art der baulichen Nutzung richtet sich nach den in der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgelegten Gebietstypen nach §§ 2 bis 11 BauNVO\* Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung sind insbesondere für die Abkehr von monofunktionalen Siedlungsstrukturen von Bedeutung. Gerade in Gebieten aus den 19060er bis 1970er Jahren wurden – sofern ein Bebauungsplan aufgestellt wurde – vielfach reine Wohngebiete (WR) gem. § 3 BauNVO oder Kleinsiedlungsgebiete (WS) gem. § 2 BauNVO festgesetzt (Simon-Philipp und Korbel 2016: 72f.). In reinen Wohngebieten (WR) beschränkt sich die zulässige Nutzung auf Wohngebäude und Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen, § 3 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BauNVO. Ausnahmsweise können Läden, nicht störende Handwerksbetriebe und sonstige Anlagen für soziale Zwecke zugelassen werden, § 3 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO. Da reine Wohngebiete jedoch ausdrücklich dem Wohnen dienen, sind Bestrebungen zur Entwicklung multifunktionaler Gebietsstrukturen deutliche Grenzen gesetzt. Ähnliches gilt für Kleinsiedlungsgebiete (KS), die der Unterbringung von Wohngebäuden mit Nutzgärten und landwirtschaftlichen Nebenstellen dienen, § 2 Abs. 1 BauNVO. Diese in der Nachkriegszeit entstandene Kombination aus Wohnen und Selbstversorgung wird heutzutage nur noch im Einzelfall praktiziert. Zudem sind im Kleinsiedlungsgebiet ausnahmsweise zulässige Nutzun-

gen gem. § 2 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO auf Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen beschränkt, wodurch die Bebauung lediglich Ein- und Zweifamilienhäuser (und keine Mehrfamilienhäuser) umfassen kann (vgl. Anzahl der Wohneinheiten). Entsprechend wird die Umwidmung von reinen Wohngebieten bzw. Kleinsiedlungsgebieten zu allgemeinen Wohngebieten (WA) gem. § 4 BauNVO empfohlen, um das Spektrum allgemein zulässiger Nutzungen zu erweitern (Wüstenrot Stiftung 2012: 270; Simon-Philipp und Korbel 2016: 73). Innerhalb eines allgemeinen Wohngebiets sind planungsrechtlich kleinere Dienstleistungsbetriebe, Arztpraxen, nicht störende Handwerksbetriebe und Läden, die der Versorgung des Gebiets dienen, allgemein zulässig, § 4 Abs. 2 BauNVO. Ausnahmsweise können auch sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen und Betriebe des Beherbergungsgewerbes zugelassen werden, sofern von diesen keine negativen Auswirkungen auf die Wohnnutzung zu erwarten sind, § 4 Abs. 3 BauNVO. Das allgemeine Wohngebiet ermöglicht somit eine gewisse Form der Funktionsmischung (unter Wahrung der Hauptnutzung „Wohnen“), die auf zukünftige Bedarfe an Wohnergänzungen reagieren kann. Mit einer Umwidmung wird zugleich das Ziel verfolgt, über eine wohngebietsverträgliche Nutzungsmischung den Gebietscharakter zu stabilisieren (vgl. Kap. 5.2). Die Festsetzung allgemeiner Wohngebiete schließt zudem nicht aus, dass einzelne Räume in Wohnungen gewerblich bzw. freiberuflich genutzt

\* Das Bundesbaugesetz, das die kommunale Bauleitplanung einheitlich regelt, trat im Jahr 1960 in Kraft, die BauNVO im Jahr 1962. In den 1950er Jahren und davor wurden mehrfach Bauflichtenpläne oder Aufbaupläne erlassen, um in geringer Regeldichte eine Grundlage für neu entstehende Wohngebiete zu schaffen (Wüstenrot Stiftung 2012: 269).

werden. Folglich kann der wachsenden Bedeutung von Dienstleistungen und flexiblen Arbeitsmodellen (Home-Office) Rechnung getragen werden, die im Zusammenhang mit einer Wohnnutzung ausgeübt werden können. Zudem kann durch untergeordnete gewerbliche oder freiberufliche Nutzungen in Wohnungen eine kleinteilige Funktionsmischung gefördert werden, die zu einer verkehrssparsamen Lebens- und Siedlungsform beiträgt.

Auch bei der Neuaufstellung von Bebauungsplänen ist die Art der baulichen Nutzung eine entscheidende Steuerungsgröße für die Weiterentwicklung des Gebietscharakters. Neben der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets (WA) kann unter bestimmten Voraussetzungen auch das urbane Gebiet (MU) als Gebietstyp nach § 6a BauNVO in Betracht gezogen werden. Sind im Bestand bereits über das Wohnen hinausgehende Nutzungen wie Arztpraxen, Büros oder weitere Dienstleistungsbetriebe vorhanden, kann eine entsprechende Ausweisung zur Stabilisierung und Weiterentwicklung entsprechender Strukturen beitragen (Stadt Ahrensburg 2021: 20). Im Gegensatz zum Mischgebiet nach § 6 BauNVO bietet das urbane Gebiet den Vorteil, dass die Nutzungsmischung aus Wohnen und nicht störendem Gewerbe nicht gleichgewichtig sein muss, § 6a Abs. 1 BauNVO. Mithin bestehen für die Entwicklung eines Gebiets deutlich flexiblere Entwicklungsmöglichkeiten z. B. hinsichtlich der Kombination von Wohnen und Arbeiten, ohne dass die Wahrung des Gebietscharakters gefährdet wird. Vorausset-

zung ist allerdings, dass gewerbliche Nutzungen bereits eindeutig den Gebietscharakter prägen (Blechsmidt 2023: Rn. 14), was in vielen bestehenden Einfamilienhausgebieten nicht der Fall sein dürfte.

### 6.2.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB)

Die aus dem Maß der baulichen Nutzung resultierende bauliche Dichte prägt erheblich das städtebauliche Erscheinungsbild (Ulrich 2022: 192). Entsprechend ist das Maß der baulichen Nutzung eine entscheidende Kenngröße, die insbesondere vor dem Hintergrund der Nachverdichtung und des Gebäudeumbaus Bedeutung erlangt. Das Maß der baulichen Nutzung wird im Gebiet eines Bebauungsplans durch folgende Festsetzungen bestimmt (Handsuhmacher 2014: 195):

- Grundflächenzahl (GRZ) oder die Größe der Grundfläche baulicher Anlagen
- Geschossflächenzahl (GFZ)
- Baumassenzahl (BMZ) oder die Baumasse\*\*
- Zahl der Vollgeschosse
- Höhe baulicher Anlagen

Die GRZ gem. § 19 BauNVO legt den Anteil der Grundstücksfläche fest, die mit baulichen Anlagen (Gebäude und einzurechnende Nebenanlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO) überdeckt werden darf. Folglich handelt es sich um eine Verhältnisangabe, die als Dezimalzahl (z. B. GRZ = 0,4) angegeben wird. Aus der

---

\*\* Die Festsetzung einer Baumassenzahl wird vorzugsweise in Gewerbe- und Industriegebieten sowie sonstigen Sondergebieten verwendet (Ulrich 2022: 193), weshalb sie im Rahmen dieser Arbeit nicht näher definiert wird.

Multiplikation von GRZ und der als Bauland festgesetzten Grundstücksfläche berechnet sich die maximal überbaubare Grundstücksfläche (in m<sup>2</sup>) (Ulrich 2022: 193). Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO und die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen dürfen die zulässige GRZ (GRZ I) um maximal 50 % überschreiten (GRZ II), gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO jedoch maximal bis zur absoluten Kappungsgrenze von 0,8. Eine GRZ (einschl. GRZ II) höher als 0,8 ist nur zulässig, wenn der Bebauungsplan ein Kerngebiet festsetzt oder abweichende Bestimmungen trifft, § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO (Land Brandenburg 2021: 194).

Die GFZ nach § 20 Abs. 2 BauNVO bezeichnet die maximal zulässige Nutzfläche eines Geschosses im Verhältnis zur Grundstücksgröße, die ebenfalls als Dezimalzahl angegeben wird (z. B. GFZ = 2,8). Die Bezugsgröße für das Ausmaß eines Gebäudes sind alle Vollgeschosse, § 20 Abs. 3 BauNVO (Handschuhmacher 2014: 196). Aus der Multiplikation von GFZ und der als Bauland festgesetzten Grundstücksfläche berechnet sich die maximal zu errichtende Geschossfläche (in m<sup>2</sup>) (Ulrich 2022: 193).

Die Zahl der Vollgeschosse gibt an, wie viele Regelgeschosse für ein Gebäude zulässig sind (z. B. III). Wie ein Vollgeschoss definiert ist, richtet sich nach der jeweiligen zum Zeitpunkt der Planaufstellung gültigen Landesbauordnung, § 20 Abs. 1 BauNVO. Nach der Landesbauordnung des Landes Schleswig-Holstein (LBO SH) handelt es sich bei einem Vollgeschoss um oberirdische Geschosse, die über eine Höhe von mindestens 2,30 m verfügen. Das oberste Geschoss und Geschosse im Dachraum sind Voll-

geschosse, wenn sie diese Höhe über mindestens drei Viertel der Geschossfläche des darunterliegenden Geschosses haben, § 2 Abs. 7 LBO SH. Nach § 18 BauNVO kann zusätzlich zur Geschossigkeit oder auch ausschließlich die Höhe baulicher Anlagen festgesetzt werden. Die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen hat den entscheidenden Vorteil, dass die Gesamthöhe eines Baukörpers eindeutig bestimmt werden kann, um z. B. Beeinträchtigungen des Ortsbilds zu verhindern (Eichholz und Schoppengerd 2022: 40f.).

In der Regel werden Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung als Höchstmaß getroffen, das nicht überschritten werden darf. Gem. § 16 Abs. 4 S. 1 BauNVO ist jedoch auch die Festsetzung eines Mindestmaßes möglich. Darüber hinaus kann die Zahl der Vollgeschosse und die Höhe baulicher Anlagen als zwingend festgesetzt werden, § 16 Abs. 4 S. 2 BauNVO.

§ 17 BauNVO enthält Obergrenzen zur GRZ und GFZ (und BMZ), die differenziert nach Baugebieten festgelegt sind (vgl. Tab. 03). Seit dem Änderungsgesetz aus dem Jahr 2021 (BGBl. I. S. 18019) sind die Obergrenzen jedoch nicht mehr rechtlich bindend, sondern erfüllen lediglich eine Orientierungsfunktion. Ziel der Änderung war es, eine Flexibilisierung der Vorgaben herbeizuführen und eine auf Verdichtung ausgerichtete Bauleitplanung zu unterstützen (Söfker 2023: Rn. 8c). Folglich besteht hinsichtlich der Abweichung von den Orientierungswerten ein gewisser Spielraum, der sich nach der jeweiligen städtebaulichen Situation bemisst. In jedem Fall ist bei einer Abweichung die Auseinandersetzung mit möglichen Folgewirkungen (z. B. auf gesunde Wohn- und

Baugebiet	GRZ	GFZ
Kleinsiedlungsgebiet (WS)	0,2	0,4
Reines Wohngebiet (WR)	0,4	1,2
Allgemeines Wohngebiet (WA)	0,4	1,2
Mischgebiet (MI)	0,6	1,2
Urbanes Gebiet (MU)	0,8	3,0

Tabelle 03: Orientierungswerte der GRZ und GFZ nach § 17 BauNVO

Arbeitsverhältnisse) und eine Begründung der Unter- oder Überschreitung erforderlich (ebd.: Rn. 14a).

Hinsichtlich der Weiterentwicklung von Einfamilienhausgebieten ist je nach Ausgangsbedingungen und Planungsziel die Abänderung (oder erstmalige Festsetzung) unterschiedlicher Kenngrößen zum Maß der baulichen Nutzung erforderlich. Oftmals ist im Vergleich zur Bestandssituation eine Erhöhung der GRZ erforderlich, um eine höhere Ausnutzung der Grundstücke für einen Anbau oder einen Ergänzungsbau zu ermöglichen (vgl. Abbildung ANBAU). Gerade bei freistehenden Einfamilienhäusern und großzügigen Grundstückszuschnitten kann die GRZ bzw. die durch bauliche Anlagen überdeckte Fläche bislang sehr gering ausfallen (vgl. Problemlage „Flächeninanspruchnahme“). Geht es hingegen vermehrt um die vertikale Ausdehnung von Gebäudekörpern z. B. durch Aufstockungen, sind Abänderungen der zulässigen Geschossigkeit und / oder der Höhe baulicher Anlagen erforderlich. Insgesamt ist anhand von Tabelle 2 erkennbar, dass sich die Orientierungswerte von GRZ und GFZ für die unterschiedlichen Baugebiete zum Teil erheblich voneinander unterscheiden. Entsprechend ist bei der Festsetzung

der Art der baulichen Nutzung zu bedenken, dass z. B. für ein urbanes Gebiet (MU) eine deutlich höhere bauliche Dichte vorgesehen ist.

### 6.2.3 Sonstige Festsetzungen

#### Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V.m. § 22 BauNVO)

§ 22 Abs. 1 BauNVO eröffnet der Plangeberin die Möglichkeit, eine offene oder geschlossene Bauweise festzusetzen. In der offenen Bauweise werden Gebäude mit Abstand zur seitlichen Grundstücksgrenze als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet (vgl. Kap. 4.1). Dabei darf die Länge der Gebäude höchstens 50 m betragen, § 22 Abs. 2 BauNVO. In der geschlossenen Bauweise werden die Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand errichtet, § 22 Abs. 3 BauNVO. Allerdings sind diese Festsetzungsoptionen für einige Bebauungsziele zu unspezifisch, weshalb § 22 Abs. 4 BauNVO die Festsetzung einer abweichenden Bauweise vorsieht (Land Brandenburg 2022: 199). Dabei kann festgesetzt werden, inwieweit an die vorderen, rückwärtigen und seitlichen Grundstücksgrenzen herangebaut werden darf oder muss, § 22 Abs. 4 S. 2 BauNVO. Ausgehend von § 22 Abs. 4 BauNVO kann unter Achtung der Ge-



staltungsfreiheit der Eigentümer:innen nahezu jede Bauweise normiert werden, die mithilfe einer textlichen Festsetzung hinreichend zu bestimmen ist (ebd.: 199f.). Wird keine Bauweise festgesetzt, sind lediglich die bauordnungsrechtlichen Anforderungen (z. B. Einhaltung der Abstandsflächen) zu erfüllen.

Wie bereits angedeutet, kann neben der Bauweise auch die Bebauungsart festgesetzt werden, § 22 Abs. 2 S. 1 BauNVO. Konkret kann festgesetzt werden, ob in einem Gebiet nur Einzelhäuser (EH), nur Hausgruppen (H) oder nur Einzel- und Doppelhäuser (ED) zulässig sind. Folglich tragen Festsetzungen zur Bauweise erheblich dazu bei, inwieweit der bestehende Gebietscharakter beibehalten wird.

### **EXKURS: Bestandsschutz und Planungsschäden**

Bei der Bestandsüberplanung stellt sich die grundsätzliche Frage, zu welchen Auswirkungen Festsetzungen in einem Bebauungsplan führen, die nicht bestandskonform sind. Grundsätzlich gilt in Anlehnung an Art. 14 Abs. 1 S. 1 GG (Gewährleistung des Eigentums) der Bestandsschutz. Dieser sichert die legale Existenz oder Nutzung einer baulichen Anlage gegenüber neuen, entgegenstehenden rechtlichen Bestimmungen. Der Bestandsschutz setzt sich gegen Änderungen jeglicher Art von Rechtssätzen durch, zu denen auch Bebauungspläne oder die Änderung eines Bebauungsplans zählen (Deutsches Architektenblatt 2022). Für die Bestandsüberplanung in Einfamilienhausgebieten bedeutet dies, dass trotz vom Bestand abweichender Festsetzungen die vorhandenen Gebäude bestehen bleiben dürfen, sofern sie legal entstanden sind und keine Ge-

fahr für Leben oder Gesundheit besteht (z. B. durch brandschutzrechtliche Mängel) (ebd.).

Gleichwohl können durch vom Bestand abweichende Festsetzungen Planungsschäden und daraus hervorgehende Entschädigungsansprüche entstehen, die in § 42 BauGB geregelt sind. Grundsätzlich ist zu bedenken, dass es sich bei § 42 BauGB um einen Auffangtatbestand handelt, der nicht greift, wenn die Voraussetzungen der §§ 40 und 41 Abs. 1 vorliegen (Runkel 2023: Rn. 53). Diese wären z. B. dann erfüllt, wenn in einem Bebauungsplan auf privatem Grund eine Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt wird und die Privatnützigkeit nicht mehr gegeben wäre, § 40 Abs. 1 Nr. 1 BauGB.

Wird hingegen die zulässige Nutzung eines Grundstücks aufgehoben oder geändert und tritt dadurch eine nicht nur unwesentliche Wertminderung des Grundstücks ein, kann der Eigentümer nach Maßgabe der Absätze zwei bis neun eine angemessene Entschädigung in Geld verlangen, § 42 Abs. 1 BauGB. Führt also eine Festsetzung zu einer Änderung der planungsrechtlich zugelassenen baulichen und sonstigen Nutzungsmöglichkeiten auf einem Grundstück, kann unter bestimmten Voraussetzungen ein Entschädigungsanspruch bestehen (Runkel 2023: Rn. 53). Dies wäre z. B. dann der Fall, wenn für ein Wohngebiet durch die Aufstellung eines Bebauungsplans lediglich ein Vollgeschoss zulässig ist, bestehende Gebäude jedoch über zwei Vollgeschosse verfügen. Allerdings besteht innerhalb der Tatbestände des § 42 BauGB eine eigentumsrechtliche Abstufung, weshalb die beschriebene Abänderung des Maßes der baulichen Nutzung lediglich

eine rechtsvermindernde Einschränkung der bisherigen Nutzung bedeuten würde (ebd.: Rn. 7). Diese Einschränkung kann die Gemeinde bewusst in Kauf nehmen, um z. B. die Wahrung des Ortsbildes planungsrechtlich zu sichern. Dies kann in Einfamilienhausgebieten der Fall sein, wenn lediglich einzelne Gebäude als „Ausreißer“ nicht zu einer pauschalen Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung führen sollen (vgl. Stadt Reinbek 2023: 14).

### **Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche nach § 23 BauNVO legen fest, welcher Teil eines Grundstücks bebaut werden darf. Hierfür kann auf Baulinien und Baugrenzen zurückgegriffen werden, § 23 Abs. 1 BauNVO. Während eine Baulinie festlegt, dass die Gebäudegrenze exakt auf der festgesetzten Baulinie errichtet werden muss, wird mithilfe von Baugrenzen ein Bereich festgelegt, dessen Grenzen durch die Bebauung nicht überschritten werden dürfen (Handschuhmacher 2014: 197). Entsprechend kann der Plangeber die Bebauungsoptionen mehr oder weniger flexibel gestalten, wobei zu bedenken ist, dass die Festsetzung von Baulinien mit einer erheblichen Einschränkung der Bauherr:innen einhergeht. Gleichwohl können über Baulinien z. B. einheitliche Raumkanten sichergestellt werden, die für das Ortsbild von erheblicher Bedeutung sein können (vgl. Stadt Ahrensburg 2021: 30).

Für die Weiterentwicklung von Einfamilienhausgebieten kann eine Aufweitung

der Baufenster erforderlich sein, um Umbaumaßnahmen oder eine rückwärtige Bebauung zu ermöglichen. Je nach Ausdehnung und Platzierung der überbaubaren Grundstücksflächen werden potenziellen Bauherr:innen unterschiedliche Gestaltungsspielräume eröffnet, die eng mit dem festgesetzten Maß der baulichen Nutzung (z. B. der GRZ) korrespondieren.

### **Anzahl der Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**

§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB eröffnet der Gemeinde die Möglichkeit, die Anzahl der Wohneinheiten<sup>\*\*\*</sup> je Wohngebäude zu begrenzen. Insbesondere in Einfamilienhausgebieten bietet die Begrenzung die Möglichkeit, unerwünschten Umstrukturierungsprozessen entgegenzuwirken und die städtebauliche Eigenart eines Gebietes zu wahren. Zugleich kann über § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB in Teilen die Wohn- und Besiedlungsdichte gesteuert werden (Söfker 2023: Rn. 69). Dabei ist zu bedenken, dass mit einer Steigerung der Anzahl an Wohneinheiten erhöhte Bedarfe hinsichtlich Infrastruktur und Erschließung einhergehen, die von den Gemeinden zu berücksichtigen sind (Land Brandenburg 2022: 241).

Demgegenüber steht in Einfamilienhausgebieten hervorgehend aus den Problemlagen „Demografie“ und „Haushaltskonstellationen“ der Bedarf nach Wohnraum für kleinere Haushalte und die Gefahr des verdeckten Leerstands (vgl. Kap. 4.2). Entsprechend kommt der Steigerung der Anzahl der Wohneinheiten je Wohngebäude eine

---

<sup>\*\*\*</sup> Eine Wohneinheit ist als solche nur dann vollständig, wenn sie als Gesamtheit von Räumen zur Führung eines selbstständigen Haushalts bestimmt ist. Die hierfür notwendigen Nebeneinrichtungen wie z. B. eine Küche oder KÖchgelegenheit muss zwingend vorhanden sein (Söfker 2023: Rn. 69).

wachsende Bedeutung zu, die jedoch durch bestehende planungsrechtliche Bestimmungen gehemmt sein kann. Setzt ein Bebauungsplan auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB fest, dass lediglich eine Wohneinheit in einem Wohngebäude zulässig ist, darf eine Einliegerwohnung (z. B. für eine Pflegekraft oder das Zusammenleben mehrerer Generationen) nicht hergestellt werden (Land Brandenburg 2022: 241). Auch die Errichtung von Mehrfamilienhäusern im Falle eines Gebäudeneubaus ist nicht möglich, sofern lediglich eine oder zwei Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig sind. Entsprechend ist bei der Änderung oder Neuaufstellung eines Bebauungsplans zu hinterfragen, ob Festsetzungen hinsichtlich der Anzahl der Wohneinheiten getroffen werden sollen. Hierbei stehen der Gemeinde differenzierte Festsetzungsmöglichkeiten zur Verfügung. Zum einen kann eine Abhängigkeit zwischen der Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude und dem zulässigem Maß der baulichen Nutzung hergestellt werden (Beispiel: „Im allgemeinen Wohngebiet sind je Wohngebäude mit einer zulässigen Grundfläche von weniger als 200 m<sup>2</sup> höchstens zwei Wohnungen zulässig. In allen übrigen Wohngebäuden sind höchstens drei Wohnungen zulässig.“) (ebd.). Zum anderen bestehen Möglichkeiten für Ausnahmeregelungen (Beispiel: „Im allgemeinen Wohngebiet ist höchstens eine Wohnung je Wohngebäude zulässig. Ausnahmsweise kann eine zweite Wohnung zugelassen werden, wenn sie höchstens ein Drittel der Geschossfläche einnimmt“) (ebd.).

### 6.3 Planerische Sonderthemen in bestehenden EFH-Gebieten

In Bebauungsplanverfahren zur Weiterentwicklung von Einfamilienhausgebieten ist davon auszugehen, dass eine Auseinandersetzung mit den Themenfeldern „Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse“, „Ruhender Verkehr“, „Artenschutz“ und „Örtliche Bauvorschriften“ erforderlich ist. Auch hier gilt, dass je nach Ausgangslage und Planungsziel weitere Belange von Bedeutung sein können.

#### Gewährleistung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen, § 1 Abs. 6 Nr. 1 S. 1 BauGB. Zu beachten sind deshalb u. a. die

- Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohnungen und Arbeitsstätten
- die Zugänglichkeit der Grundstücke, die Auswirkungen einer vorhandenen Mischung von Wohn- und Arbeitsstätten
- die Einwirkungen, die von Grundstücken, Betrieben, Einrichtungen oder Verkehrsanlagen ausgehen, insbesondere durch Lärm, Verunreinigungen und Erschütterungen und
- die vorhandene Erschließung (Söfker und Runkel 2023: Rn. 116).

In Bezug auf die Weiterentwicklung von Einfamilienhausgebieten ist insbesondere unter Bestrebungen zur Nachverdichtung sicherzustellen, dass die

Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse - und bei erhöhter Nutzungsmischung auch gesunde Arbeitsverhältnisse - weiterhin erfüllt werden. Konkret bedeutet dies, dass z. B. nachteilige Verschattungssituationen oder unzureichende Sozialabstände durch höhere Bebauung zu vermeiden sind und der Brandschutz trotz enger aneinander heranrückender Bebauung zu gewährleisten ist (Ulrich 2022: 178; Söfker und Runkel 2023: Rn. 119). Hierbei spielt das Abstandsflächenrecht eine entscheidende Rolle, das in Schleswig-Holstein durch § 6 LBO SH geregelt ist. § 6 gibt an, welche Abstandsflächen auf dem eigenen Grundstück nachzuweisen sind und wie diese zu bemessen sind. Gem. § 6 Abs. 5 LBO SH beträgt die Tiefe der Abstandsflächen  $0,4 H^{****}$ , mindestens jedoch 3 Meter. In besonderen Fällen kann der Plangeber von der Ermächtigungsgrundlage nach § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB Gebrauch machen, um aus städtebaulichen Gründen ein vom Bauordnungsrecht abweichendes Maß der Abstandsflächentiefe festzusetzen (Land Brandenburg 2022: 215). Da die Festsetzung von geringen Abstandsflächen jedoch eine Einzelfallprüfung erfordert und nicht generalisiert für ein größeres Gebiet getroffen werden darf, handelt es sich um eine Ausnahmeregelung für besondere städtebauliche Situationen (z. B. einen städtebaulichen Hochpunkt) (ebd.).

Bosshard et al. (2014) bemängeln, dass die genauen Vorgaben und die starke

Fokussierung des Planungsrechts auf die einzelnen Parzellen zu starr seien, um innovative Lösungen zur Weiterentwicklung von Einfamilienhausgebieten realisieren zu können (Bosshard et al. 2014: 178). Auch Hartmann (2020) plädiert für eine flexiblere Handhabung der Grenzabstände, um eine „sanfte Verdichtung“ zu erleichtern. Zudem seien die Vorgaben ein Ergebnis der Kriegszeit, um mögliche Bombeneinschläge zu verhindern, was mitunter stark überholt sei (Hartmann 2020: 125).<sup>\*\*\*\*\*</sup> Wie das Thema Abstandsflächenrecht von Seiten der planerischen Praxis aufgefasst wird, soll in Kapitel 9 näher beleuchtet werden.

### Unterbringung des ruhenden Verkehrs

Die Zahl notwendiger Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Fahrräder wird ebenfalls von der jeweiligen Landesbauordnung vorgegeben, um die ordnungsgemäße Nutzung einer baulichen Anlage (z. B. eines Wohngebäudes) zu sichern (Ulrich 2022: 163). Allerdings verfügen Gemeinden auf Grundlage von § 86 Abs. 1 Nr. 5 LBO SH über die Ermächtigung, für ihr Gemeindegebiet abweichend von den landesrechtlichen Vorgaben eine sog. Stellplatzsatzung zu erlassen. Folglich kann die Anzahl der herzurichtenden Stellplätze nach Gemeinden variieren, ist jedoch an landesrechtliche oder kommunale Vorgaben gebunden.

Im Hinblick auf die Weiterentwicklung von Einfamilienhausgebieten ist zu be-

---

\*\*\*\* H ist das sich aus der Wandhöhe eines Gebäudes ergebende Maß, von der die erforderliche Tiefe der jeweiligen Abstandsflächen abgeleitet wird, § 6 Abs. 4 LBO SH. Beispiel: Beträgt die Wandhöhe einer Gebäudefassade 9m, wird eine Abstandsfläche von 3,6 Metern geworfen.

\*\*\*\*\* Sowohl Bosshard et al. (2014) als auch Hartmann (2020) beziehen sich auf die Schweiz. Der mindestens auf dem eigenen Grundstück einzuhaltende Grenzabstand beträgt jedoch 4 Meter (also 8 Meter zwischen zwei Häusern), sodass ein zu Deutschland vergleichbarer Wert in Rede steht (Hartmann 2020: 125).

denken, dass mit der Erweiterung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen ein veränderter Stellplatzbedarf einher geht. Entsprechend ist bei einer Nachverdichtung der Mehrbedarf durch den ruhenden Verkehr nicht zu unterschätzen, da Stellplätze eine entsprechende Flächenverfügbarkeit erfordern (Ulrich 2022: 164). Zudem haben Stellplätze einen Einfluss auf die Bodenverdichtung im Plangebiet: Gem. § 19 Abs. 4 BauNVO sind Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bei der Ermittlung der GRZ zu berücksichtigen (vgl. Kap. 6.2.1). Die Herstellung von weiteren Stellplätzen geht entsprechend mit einem höheren Versiegelungsgrad einher, der in Bezug auf Umwelt- und Klimabelange zu hinterfragen ist.

Grundsätzlich ist zu bedenken, dass in Einfamilienhaussiedlungen, die zur Aufsiedlungszeit mit einem geringen Stellplatzschlüssel entstanden sind, oft akuter Stellplatzmangel herrscht (Wüstenrot Stiftung 2012: 254). Eine Verlagerung der Stellplätze in den öffentlichen Raum und die Minderung der Attraktivität des Wohnstandorts können für zusätzliches Konfliktpotential sorgen (ebd.). Fragestellungen zum ruhenden Verkehr zeigen auf, dass die Herstellung einer nachfragegerechten, umweltverträglichen Mobilität in Einfamilienhausgebieten eine zentrale Herausforderung darstellt (ebd.), die im Laufe der Arbeit erneut aufgegriffen werden soll.

### Lärmbelastung

Auch der Schutz vor Lärmbeeinträchtigungen ist hinsichtlich gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse von Bedeutung (Söfker und Runkel 2023: Rn. 118). Im Rahmen von Innenentwicklungsmaß-

nahmen ist damit zu rechnen, dass eine Auseinandersetzung mit Immissionskonflikten durch Lärmbelastungen, vornehmlich Verkehrslärm, erforderlich wird (Eichholz und Schoppengerd 2022: 8). Dies ist darauf zurückzuführen, dass zusätzliche (Wohn-)Nutzungen an bereits vorhandene Lärmquellen (z. B. Straßen- oder Schienenwege) herandrücken. In Bezug auf die Weiterentwicklung von Einfamilienhausgebieten kann je nach Ausgangslage die Berücksichtigung unterschiedlicher bzw. mehrerer Lärmquellen von Bedeutung sein (z. B. Gewerbelärm von Nutzungen innerhalb und außerhalb des Plangeltungsbereichs oder Verkehrslärm durch umliegende Straßen oder Schienen). Darüber hinaus ist der planinduzierte Zusatzverkehr zu berücksichtigen, der in Folge von Nachverdichtungsmaßnahmen entstehen kann. Für Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplans kann in diesem Zuge eine gutachterliche Beurteilung erforderlich sein, in der in der Regel die jeweilige DIN-Norm als Beurteilungsmaßstab herangezogen wird (vgl. LAIRM Consult GmbH 2020; Söfker und Runkel 2023: Rn. 117).

Zur Bewältigung des Konflikts stehen auf Ebene des Bebauungsplans auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB unterschiedliche Festsetzungsmöglichkeiten zur Verfügung. So können Lärmschutzmaßnahmen gegen Immissionen festgesetzt werden, die auf das Plangebiet aktuell einwirken oder bereits vorhanden sind und / oder in Folge der Neuplanung entstehen (Eichholz und Schoppengerd 2022: 49). Hinsichtlich der Maßnahmen kann zwischen folgenden Ansätzen unterschieden werden:

- Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz im Sinne

des BImSchG, z. B. zur Errichtung einer Lärmschutzwand, die allerdings in Verdichtungslagen aufgrund unzureichender Flächenverfügbarkeiten und optischen Auswirkungen auf das Ortsbild eher selten zum Einsatz kommt (ebd.: 49f.)

- bauliche und technische Vorkehrungen
- freizuhaltende Schutzflächen und ihre Nutzung.

Des Weiteren kann zwischen aktivem und passivem Lärmschutz unterschieden werden. Aktive Lärmschutzmaßnahmen sind in der Abwägung eines Bebauungsplans zuerst zu prüfen und abzuhandeln. Diese zielen darauf ab, die Verbreitung von Emissionen ausgehend vom Emissionsort zu verringern. Passive Lärmschutzmaßnahmen umfassen hingegen Maßnahmen am zu schützenden Gebäude, um die Immissionen auf lärmsensible Nutzungen zu mindern (Eichholz und Schoppengerd 2022: 49ff.).

Die Auswahl der im Plangebiet erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen hängt wesentlich von der festgelegten Art der baulichen Nutzung im Plangebiet gemäß §§ 2-11 BauNVO ab. Die Beurteilung der auf schutzwürdige Nutzungen, insbesondere Wohnen, einwirkenden Immissionen erfolgt in Abhängigkeit von der Art der Lärmquelle nach unterschiedlichen Regelwerken (z. B. die TA Lärm für Gewerbe- und Industrielärm) (Eichholz und Schoppengerd 2022: 50f.).

### **Belange des Artenschutzes**

Auch das Thema Artenschutz kann bei der Weiterentwicklung von Einfamilien-

hausgebieten zum Tragen kommen, da im Rahmen von Nachverdichtungsmaßnahmen die Innenentwicklung und Belange des Naturschutzes in Konflikt geraten können (Spannowsky 2019: Rn. 754). Neben der Beeinträchtigung von Flora und Fauna z. B. durch Baumfällungen sind durch zusätzliche Bodenversiegelungen die stadtklimatischen Verhältnisse und der lokale Wasserhaushalt (Versickerung) zu berücksichtigen. Lokal betrachtet kann eine hohe Bebauungs- und Nutzungsdichte zu ökologischen Wertminderungen (z. B. der Biodiversität) führen. Allerdings ist in die Abwägung einzustellen, dass durch den Vorrang der Innenentwicklung die Inanspruchnahme zusätzlicher und in der Regel ökologisch wertvoller Flächen im Außenbereich begrenzt wird (Bosshard et al. 2014: 119).

Darüber hinaus stehen dem Plangeber verschiedene Festsetzungsmöglichkeiten zur Verfügung, um trotz Nachverdichtung ökologische Qualitäten im Plangebiet zu erhalten. Auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB (Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft) können beispielsweise Maßnahmen zur Sicherung, Optimierung oder Neuschaffung von Lebensstätten relevanter Tier- und Pflanzenarten festgesetzt werden (Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau 2019: 36). Auch die Festsetzung einer wasser- und luftdurchlässigen Bauweise von Zufahrten, Gehwegen oder nicht überdachten Stellplätzen kann auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB erfolgen, um die Versickerungsfähigkeit der Böden bestmöglich zu erhalten. Hinzukommend kann auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB (Anpflanz-

gebote oder Pflanzbindungen) z. B. das Tötungsrisiko von baumbewohnenden Arten verringert werden (ebd.).

Bei Bebauungsplanverfahren, die im vereinfachten (§ 13 BauGB) oder beschleunigten Verfahren der Innenentwicklung (§ 13a BauGB) aufgestellt werden, entfällt zwar die Pflicht zur Durchführung der förmlichen Umweltprüfung. Die Vorschriften des Artenschutzrechts und die allgemeinen Anforderungen an die bauleitplanerische Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind dennoch einzuhalten (Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau 2019: 66).

### Örtliche Bauvorschriften

Bei der Weiterentwicklung von Einfamilienhausgebieten kann es von Bedeutung sein, die Veränderungen eines ehemals homogenen Ortsbilds gestalterisch zu steuern. In diesem Sinne kann eine Gemeinde auf Grundlage von § 86 LBO SH in einem räumlich begrenzten Geltungsbereich durch den Einsatz von örtlichen Bauvorschriften dazu beitragen, die Qualitäten eines Ortsbilds zu bewahren und gezielt zu modifizieren (Wüstenrot Stiftung 2012: 253). Hierzu zählen u. a. äußere Gestaltungsmerkmale baulicher Anlagen (z. B. Dachformen oder zu verwendende Materialien), § 86 Abs. 1 Nr. 1 LBO SH oder die Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen, § 86 Abs. 1 Nr. 6 LBO SH. Örtliche Bauvorschriften können im Rahmen einer Bebauungsplanaufstellung oder, soweit das Baugesetzbuch dies vorsieht, durch andere Satzungen nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs erlassen werden, § 86 Abs. 2 S. 1 LBO SH. Folglich eröffnet der Bebauungsplan in Kombination mit gestalterischen Vorgaben weitreichen-

de Handlungsspielräume, um das optische Erscheinungsbild eines Gebiets zu steuern (Spannowsky 2019: Rn. 748). Insbesondere in Gebieten, in denen eine steigende Nachfrage und eine Beteiligung der Immobilienwirtschaft zu erwarten sind (vgl. Kap. 4.2), besteht diesbezüglich ein spezieller Bedarf an planerischer Steuerung, um städtebauliche Fehlentwicklungen zu verhindern (ARL 2018: 20).

# Zwischenfazit

Die vorausgegangenen Kapitel haben aufgezeigt, dass es sich beim Einfamilienhaus um eine gesellschaftlich aufgeladene Wohnform handelt, die eng mit der räumlichen Entwicklung suburbaner Räume in Deutschland verknüpft ist (Kapitel drei und vier). Gleichzeitig wurde aufgezeigt, dass für den Umgang mit der Bestandsbebauung strategische Ansätze erforderlich sind, um bestehende Strukturen an aktuelle und zukünftige Bedürfnisse anzupassen. Darüber hinaus ist deutlich geworden, dass der Bebauungsplan als eines von vielen Instrumenten über eine Vielzahl von Festsetzungsmöglichkeiten verfügt, die im Sinne einer Weiterentwicklung eingesetzt werden können (Kapitel fünf und sechs). Die beschriebenen Erkenntnisse bieten den theoretischen Unterbau, auf der die folgende praxisorientierte Untersuchung aufbaut. Hierzu folgt in Kapitel acht zunächst die Einordnung und Vorstellung der gewählten Praxisbeispiele, bevor in Kapitel neun die Bewertung des Bebauungsplans als Instrument vorgenommen wird.





08

**Blick in die  
Praxis:  
Vorstellung der  
fünf unter-  
suchten BP-  
Verfahren**

# AHRENSBURG

## Bebauungsplan Nr. 80B



Das folgende Kapitel stellt die untersuchten Praxisbeispiele vor, die in den Kommunen Ahrensburg, Pinneberg, Wedel, Norderstedt und Geesthacht herangezogen wurden. Das Kapitel gliedert sich in eine Beschreibung der allgemeinen Rahmenbedingungen in der jeweiligen Gemeinde sowie in eine detaillierte Beschreibung der einzelnen Bebauungsplanverfahren. Hierfür werden sowohl die jeweiligen Gebiets- und Gebäudemerkmale der Plangebiete als auch die gewählten Festsetzungen und Weiterentwicklungsstrategien beleuchtet. Hierfür wird in Teilen auf die Erkenntnisse aus den Gesprächen mit den jeweiligen Interviewpartner:innen zurückgegriffen.

### 8.1 BP Nr. 80 B der Stadt Ahrensburg (laufendes Verfahren)

#### Rahmenbedingungen

Die Stadt Ahrensburg befindet sich im Südosten des Landes Schleswig-Holstein im Kreis Storman und grenzt unmittelbar an die Freie und Hansestadt Hamburg an (Volksdorf). Die jüngere Stadtgeschichte zeichnet sich durch ein erhebliches Bevölkerungswachstum nach dem zweiten Weltkrieg aus, sodass mitunter mehr als 34.000 Einwohner:innen in Ahrensburg leben (Stadt Ahrensburg o. J.). Aufgrund der engen Verflechtung mit der Metropole Hamburg, die derzeit über den Ausbau der S-Bahn-Anbindung (S4) zusätzlich vereinfacht werden soll, wird der Stadt eine hohe Anziehungskraft innerhalb der Me-

tropolregion zugesagt (ebd.). Die wohnraumbezogene Bebauungsplanung der Gemeinde, die in den letzten 20 Jahren erfolgt ist, ist unter Berücksichtigung der Stadtgenese der Stadt Ahrensburg einzuordnen. Da das Stadtgebiet zahlreiche Einfamilienhausgebiete aus den 1930er Jahren umfasst, liegen für umfangreiche Gebiete keine Bebauungspläne vor (Bebauung richtet sich nach § 34 BauGB) (Interview Ahrensburg 2024: 1f.). Darüber hinaus sind zahlreiche Bebauungspläne, die der Ausweisung von Einfamilienhausgebieten dienen, in den 1970er Jahren aufgestellt worden (z. B. Bebauungsplan Nr. 23/42 aus dem Jahr 1978)\*. Ahrensburg verfügt zudem über einen historischen, gründerzeitlichen Villenbestand, weshalb jüngere Bebauungspläne z.T. mit dem Ziel der Bestandserhaltung aufgestellt wurden (z. B. Bebauungsplan Nr. 77 aus dem Jahr 2011) (Digitaler Atlas Nord 2023). Nichtsdestotrotz gab es auch in den letzten Jahren Neuausweisungen von Einfamilienhausgebieten: So wurde 2012 mit dem Bebauungsplan Nr. 92 „Erlenhof Süd“ ein Neubauquartier planungsrechtlich vorbereitet, das neben 112 Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern auch 116 Wohneinheiten in Doppel- und Reihenhäusern sowie 121 Wohneinheiten in Einzelhäusern vorsieht (Stadt Ahrensburg 2012: 28). Allerdings ist im Vergleich zu anderen Gemeinden darauf hinzuweisen, dass ein erheblicher Anteil der derzeit bestehenden Einfamilienhausgebiete in Ahrensburg überdurchschnittlich früh entstanden ist.

#### Praxisbeispiel

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans

---

\* Bei dieser Jahresangabe handelt es sich jeweils um den Zeitpunkt, zu dem der Bebauungsplan Rechtskraft erlangt hat.

Nr. 80B der Stadt Ahrensburg wird das Ziel verfolgt, Festsetzungen zu Nachverdichtungsmöglichkeiten im zentralen Stadtkernbereich der Stadt Ahrensburg zu treffen (Stadt Ahrensburg 2021: 4). Hiermit soll der Lagegunst des Plangebiets im zentralen Stadtbereich Rechnung getragen werden, das bislang durch eine geringe bauliche Dichte gekennzeichnet wird. Das Verfahren ist den Bestrebungen der Stadt Ahrensburg zuzuordnen, verstärkt Maßnahmen der Innenentwicklung zu realisieren (ebd.).

Der Aufstellungsbeschluss für das Bebauungsplanverfahren wurde am 21.02.2011 gefasst. Zum Zeitpunkt der Verfassung dieser Arbeit hat das Bebauungsplanverfahren die frühzeitige Beteiligung gem. §§ 3 und 4 Abs. 1 BauGB durchlaufen. Das Verfahren wird aufgrund der Größe des Plangebiets als Vollverfahren mit Umweltbericht durch-

geführt. Verfahrensbegleitend wurden bislang ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag und ein Lärmschutzgutachten durchgeführt.

### Festsetzungen und Weiterentwicklungsstrategien

Der wesentliche Teil des Plangebiets wird durch eine eingeschossige Einzelhausbebauung geprägt. In Teilen ist das Plangebiet bereits durch dichtere Bauungsstrukturen (Mehrfamilienhäuser) überformt. Die Wohnnutzungen im Plangebiet werden durch einige gewerbliche Nutzungen (z. B. Arztpraxen) ergänzt (Stadt Ahrensburg 2021: 5). Abbildung 09 gibt einen Überblick über weitere Gebiets- und Gebäudemerkmale des Plangebiets.

Über die Art der baulichen Nutzung wird vorgesehen, dass das zulässige Nutzungsspektrum im Plangebiet über eine



Abbildung 08: Planzeichnung BP Nr. 80 B (Verfahrensstand: Vorentwurf)

Wohnnutzung hinausgehen kann bzw. muss. Über die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets (WA) im Norden des Plangebiets kann auf Grundlage von § 4 Abs. 2 BauNVO die Wohnnutzung um bestimmte gewerbliche Nutzungen erweitert werden (vgl. Kap. 5.2). Im Süden und Osten des Plangebiets ist ein urbanes Gebiet (MU) und mithin ein gemischt genutzter Bereich vorgesehen, um eine Zwischenzone zwischen den naheliegenden Kernbereichen der Stadt und den wohnbaulich genutzten Siedlungsbereichen herzustellen (Stadt Ahrensburg 2021: 20). Da sich in diesen Bereichen bereits Praxen und Dienstleistungsbetriebe befinden, sollen die vorhandenen gewerblichen Strukturen gestärkt und ihre Weiterentwicklung ermöglicht werden.

Hinsichtlich der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und den überbaubaren Grundstücksflächen wurden mehrere Planungsvarianten ermittelt, die ein unterschiedliches Maß an Flexibilität hinsichtlich der Bebauung sowie einen unterschiedlichen Versiegelungsgrad in den einzelnen Baugebieten zulassen. Insgesamt soll das Maß der baulichen Nutzung über die Festsetzung einer GRZ (0,4-0,5 im WA; 0,6-0,8 im MU) sowie die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse in Kombination mit einer Begrenzung der Firsthöhen geregelt werden. Hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksflächen wird sowohl von Baugrenzen als auch von Baulinien Gebrauch gemacht, um die Vorgartenzonen sowie angemessene Raumkanten in städtebaulich prägnanten Bereichen zu sichern. Die vorgesehenen Festsetzungen sollen sowohl Anbauten an die Bestandsgebäude, Neubauten im rückwärtigen Bereich einzelner Grundstü-

cke sowie Geschosswohnungsbau mit maximal drei Geschossen in den Randbereichen des Plangebiets ermöglichen (Stadt Ahrensburg 2022: 23ff.).

Des Weiteren werden Festsetzungen zur Bauweise getroffen. Während überwiegend eine offene Bauweise festgesetzt wird, ist im östlichen Teil des Plangebiets im Übergangsbereich zur Innenstadt eine geschlossene Bauweise vorgesehen. Im Norden des Plangebiets wird die offene Bauweise in den allgemeinen Wohngebieten auf Einzelhäuser beschränkt.

Die in Nord-Süd-Richtung verlaufende Wegverbindung soll als Straßenverkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung („Fußweg“) festgesetzt werden. Erhaltenswerte Baumreihen und Einzelbäume sollen auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB mithilfe von Erhaltungsgeboten gesichert werden (Stadt Ahrensburg 2022: 31f.). Weiterführende Festsetzungen (z. B. zum Immissionsschutz) liegen aufgrund des Verfahrensstands noch nicht vor.

Abbildung 08 zeigt den aktuell verfügbaren Stand der Planzeichnung zum Bebauungsplan Nr. 80B der Stadt Ahrensburg.

<b>Gebietsmerkmale</b>	
<b>Entstehungszeit</b>	Hauptentwicklung und Erschließung in den 1950er bis 1980er Jahren
<b>Aufsiedelungsprozess</b>	sukzessive über mehrere Jahrzehnte hinweg, bereits teilweise durch Neubauten überformt
<b>Topographie</b>	keine nennenswerten Höhenlagen
<b>Lage</b>	zentrale Lage durch unmittelbare Nähe zum Stadtkern
<b>Fläche</b>	ca. 6,1 ha
<b>öffentlicher Raum</b>	öffentlicher Bolz- und Sportplatz südlich des Plangebiets, Baumreihe an nördlicher Erschließungsstraße, öffentliche Wegeverbindung in Nord - Süd - Richtung, öffentliche Parkfläche
<b>Nutzungen</b>	Wohnnutzung in Kombination mit gewerblichen Nutzungen (Tankstelle, Arztpraxen, Dienstleister)
<b>Infrastruktur</b>	umfangreiche Infrastrukturangebote (Nahversorgung, KiTa, Schulen) in unmittelbarer Nähe
<b>Verkehrsanbindung</b>	Bus- und Bahnstation fußläufig erreichbar, umfassendes Straßennetz, Fußweg zur Nord-Süd-Querung
<b>Erschließung</b>	verkehrliche und technische Erschließung umfassend vorhanden
<b>Bewohner:innen</b>	keine Angabe
<b>baurechtliche Grundlagen</b>	überwiegend unbepanter Innenbereich nach § 34 BauGB, Teilaufhebung zwei bestehender BP (Nr. 80A, Nr. 11)

Abbildung 09: Gebiets- und Gebäudemerkmale Plangebiet BP Nr. 80B, Stadt Ahrensburg

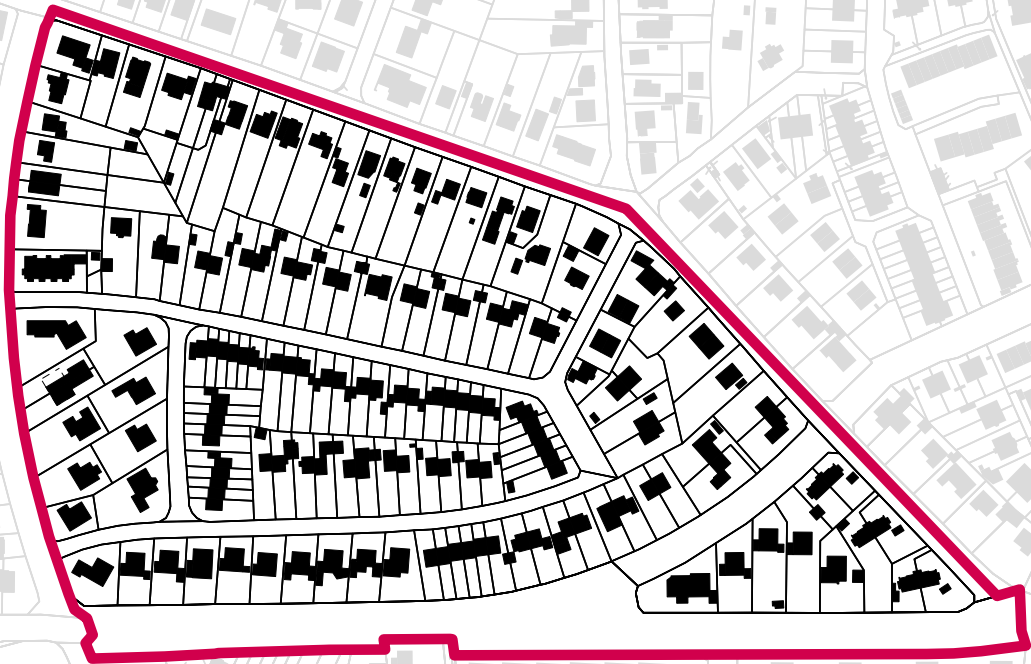
<b>Gebäudemerkmale</b>	
<b>Bautyp</b>	vorwiegend freistehende Einfamilienhäuser in Kombination mit Geschosswohnungsbau in den Randbereichen des Plangebiets
<b>Architektur</b>	überwiegend ein Vollgeschoss (zuzüglich Dachgeschossnutzung) mit vereinzelt zwei- und dreigeschossigen Neubauten aus den 2000er Jahren an den Plangebietsrändern, überwiegend steile Satteldächer (giebelständig zur Erschließungsstraße) sowie vereinzelt Walm- und Flachdächer, uneinheitliches Erscheinungsbild der Fassaden
<b>bauliche Veränderungen</b>	Neubauten (Einzelhäuser, Geschosswohnungsbau) nach Abriss baulicher Anlagen, vereinzelt rückwärtige Bebauung, vereinzelt ein- bis zweigeschossige Anbauten vorrangig an den Gebäuderückseiten
<b>Parkierung</b>	Parkierung vorwiegend unmittelbar am Haus (Carports, offene Stellplätze)
<b>Grundstück</b>	tiefe, schmale Grundstücke mit einheitlichen Vorgartenzonen und großzügigen Gartenbereichen
<b>Überbaute Fläche</b>	Abstandsflächen werden eingehalten, Begrenzung seitlicher Anbauten durch geringe Abstände in Folge der Grundstückszerschnitte
<b>Dichte</b>	teils sehr geringe und nicht der zentralen Lage entsprechende bauliche Dichte (GRZ = 0,1), deutlich erhöhte Dichte im Bereich von Überformungen / Neubauten

Abbildung 09: Gebiets- und Gebäudemerkmale Plangebiet BP Nr. 80B, Stadt Ahrensburg



# PINNEBERG

## Bebauungsplan Nr. 161



## 8.2 BP Nr. 161 der Stadt Pinneberg (2024 abgeschlossen)

### Rahmenbedingungen

Die Stadt Pinneberg befindet sich nordwestlich der Freien und Hansestadt Hamburg im Süden Schleswig-Holsteins (Kreis Pinneberg). Die Anzahl der Bewohner:innen der Gemeinde hat sich nach dem Zweiten Weltkrieg stark erhöht und steigt seitdem konstant weiter an. Heute verfügt Pinneberg über ca. 46.500 Einwohner:innen. Die Gemeinde ist über verschiedene Regionalbahnlinien sowie einen S-Bahn-Anschluss (S3) angebunden und ist der Metropolregion Hamburg zuzuordnen (Stadt Pinneberg o. J.).

Die wohnraumbezogene Bebauungsplanung der Gemeinde der letzten 20 Jahre zeichnet sich durch unterschiedliche Aktivitäten aus. So wurden einerseits Bebauungspläne mit dem Ziel der Sicherung bestehender Einfamilienhausstrukturen aufgestellt (z. B. Bebauungsplan Nr. 79 „Hirtengeweg“ aus dem Jahr 2011). Andererseits sind inzwischen mehrere Bebauungspläne rechtskräftig, die der Nachverdichtung im bestehenden Siedlungskörper (Einzel- und Doppelhausbebauung) dienen (z. B. Bebauungsplan Nr. 140 „Wedeler Weg“ aus dem Jahr 2013 oder Bebauungsplan Nr. 148 „Mühlenstraße“ aus dem Jahr 2021). Auch im Bereich von bestehenden Mehrfamilienhäusern wurde vereinzelt eine Nachverdichtung angestrebt (z. B. Bebauungsplan Nr. 151 „Dr.-Theodor-Haubach-Straße“ aus

dem Jahr 2017). Gleichwohl sind weiterhin Neuausweisungen von Wohnflächen für Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser erkennbar, wie im Jahr 2006 über den Bebauungsplan Nr. 107 „Im Rosenfeld“. Kürzlich fertiggestellte Großprojekte setzen sich jedoch vermehrt aus Geschosswohnungsbau zusammen (z. B. Bebauungsplan Nr. 149 „Mühlenauquartier“ aus dem Jahr 2018) (Geoportals Kreis Pinneberg o. J.).

### Praxisbeispiel

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 161 „Gerhart-Hauptmann-Straße“ der Stadt Pinneberg wird das Ziel verfolgt, die bestehende Bebauungsplanung rechtlich zu steuern, eine zusätzliche Nachverdichtung zu ermöglichen und die Regelung von Maßnahmen des passiven Lärmschutzes vorzunehmen (Stadt Pinneberg 2021: 3). Gleichzeitig soll der grüingeprägte Charakter des Plangebiets erhalten werden. Das Plangebiet befindet sich in ca. 2 km Entfernung zur Pinneberger Innenstadt und in ca. 1 km Entfernung zum Pinneberger Bahnhof und wird derzeit nahezu ausschließlich wohnbaulich genutzt (ebd.: 4). Weitere Gebiets- und Gebäude Merkmale werden in Abbildung 12 dargestellt.

Das Planverfahren wurde am 27.08.2019 eingeleitet. Das Verfahren wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB ohne Umweltbericht\* durchgeführt. Zudem wurden verfahrensbegleitend eine artenschutzrechtliche Prüfung sowie eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Zum Zeitpunkt der Befragung

---

\* Aufgrund der im Bebauungsplan vorgesehenen zulässigen Grundfläche von mehr als 20.000 m<sup>2</sup> war zur Bestätigung der Verfahrenswahl eine Vorprüfung des Einzelfalls zur Feststellung der UVP-Pflicht nach UVP-G erforderlich. Die Verfahrensart konnte bestätigt werden, da keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt im Sinne des UVP-G erwartet wurden (Stadt Pinneberg 2021b: 17).

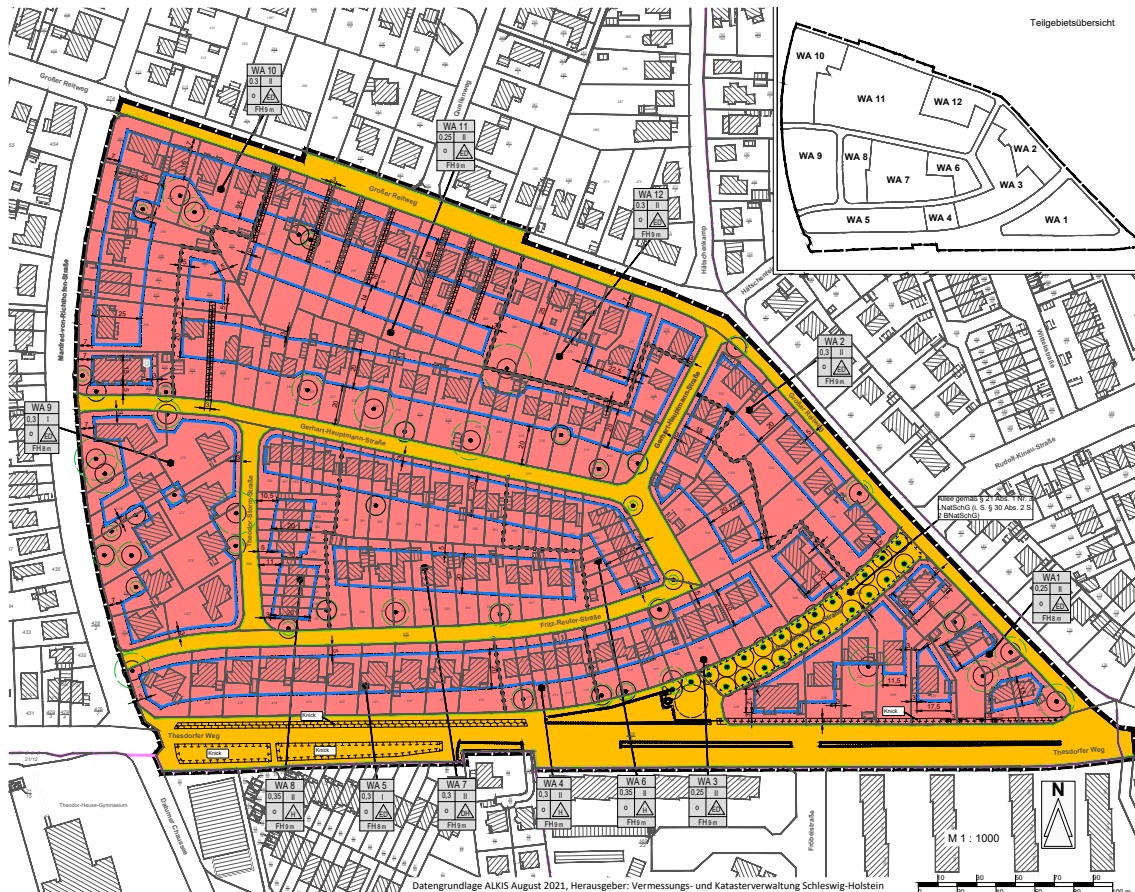


Abbildung 11: Planzeichnung BP Nr. 161 (Verfahrensstand: Entwurf)

wurde der Bebauungsplan Nr. 161 bereits als Satzung beschlossen, aber noch nicht öffentlich bekannt gemacht.

### Festsetzungen und Weiterentwicklungsstrategien

Für das gesamte Plangebiet wird als Art der baulichen Nutzung für zehn Teilbaugebiete ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt, um neben einer Wohnnutzung auch nicht störende handwerkliche und gewerbliche Nutzungen zuzulassen (Stadt Pinneberg 2021a: 12).

In Bezug auf das Maß der baulichen Nutzung und die überbaubaren Grundstücksflächen wurde ebenfalls mit unterschiedlichen Varianten gearbeitet, die in die frühzeitige Beteiligung und die

anschließende Weiterentwicklung der Planunterlagen eingeflossen sind. Die Varianten unterschieden sich insbesondere hinsichtlich der Zulässigkeit einer rückwärtigen Bebauung im Norden des Plangebiets. Insgesamt soll das Maß der baulichen Nutzung über die Festsetzung der GRZ gesteuert werden, die sich an der aufgelockerten Bebauung am Bestand orientiert (0,25 - 0,35). Zudem werden Festsetzungen zur maximal zulässigen Anzahl der Vollgeschosse in Kombination mit einer Begrenzung der Firsthöhen getroffen, die zum Teil eine Aufstockung der Bestandsgebäude zulassen würde. Ergänzend werden Festsetzungen zur Zulässigkeit von Staffelgeschossen und Dachgeschossen in Abhängigkeit zur zulässigen Geschos-

sigkeit getroffen (Stadt Pinneberg 2021a: 12f.).

Hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksflächen wird von Baugrenzen Gebrauch gemacht, die moderate Erweiterungsmöglichkeiten der Bestandsgebäude durch Anbaumaßnahmen eröffnen. Zudem wird in einem kleinen Teilbereich des Plangebiets eine rückwärtige Bebauung ermöglicht.

Für alle Baugebiete soll eine offene

Bauweise festgesetzt werden. Zudem wird in Anlehnung an die Bestandsbebauung eine Festsetzung zur Bebauungsart getroffen, indem im überwiegenden Teil des Plangebiets lediglich Einzel- und Doppelhäuser zugelassen werden sollen.

Darüber hinaus werden Festsetzungen zur maximal zulässigen Anzahl der Wohneinheiten nach Bebauungsart getroffen, um den Bedarf an technischer

<b>Gebietsmerkmale</b>	
<b>Entstehungszeit</b>	Hauptentwicklung und Erschließung in den 1950er und 1960er Jahren
<b>Aufsiedlungsprozess</b>	sukzessive über zwei Jahrzehnte hinweg
<b>Topographie</b>	keine nennenswerten Höhenlagen
<b>Lage</b>	integrierte Lage in mittelbarer Nähe zum Stadtkern (ca. 2 km Entfernung)
<b>Fläche</b>	ca. 11,6 ha
<b>öffentlicher Raum</b>	teilweise alleeartiger Baumbestand sowie Knickstrukturen entlang der Erschließungsstraßen
<b>Nutzungen</b>	ausschließlich Wohnnutzungen
<b>Infrastruktur</b>	Infrastrukturangebote (Nahversorgung, KiTa, Schulen) in erreichbarer Nähe
<b>Verkehrsanbindung</b>	Bus- und Bahnstationen (S-Bahn-Station Thesdorf) in erreichbarer Nähe, umfassendes Straßennetz mit separaten Fußwegen
<b>Erschließung</b>	verkehrliche und technische Erschließung umfassend vorhanden
<b>Bewohner:innen</b>	keine Angabe
<b>baurechtliche Grundlagen</b>	unbeplanter Innenbereich nach § 34 BauGB

Abbildung 12: Gebiets- und Gebäudemerkmale Plangebiet BP Nr. 161, Stadt Pinneberg

<b>Gebäudemerkmale</b>	
<b>Bautyp</b>	freistehende Einzelhäuser im Norden und Westen des Gebiets, Doppel- und Reihenhäuser im Osten, vereinzelt Mehrfamilienhäuser im westlichen Teilbereich
<b>Architektur</b>	vorwiegend ein- bis zweigeschossige Häuser sowie vereinzelt mehrgeschossige Wohngebäude, variierende Ausrichtung zur Erschließungsstraße (giebelständig im Norden, traufständig im Süden des Plangebiets), überwiegend Satteldächer, heterogenes Erscheinungsbild (Fassaden, Dachbeläge)
<b>bauliche Veränderungen</b>	bislang keine rückwärtige Bebauung der Grundstücke oder bauliche Überformungen (z. B. durch Mehrfamilienhäuser) vorhanden
<b>Parkierung</b>	Parkierung vorwiegend unmittelbar am Haus, zahlreiche Carporte vorhanden, Parkfläche im öffentlichen Raum im Osten des Gebiets
<b>Grundstück</b>	große, zum Teil sehr tiefe Grundstückszuschnitte mit zusammenhängenden Grünbereichen (private Gärten)
<b>Überbaute Fläche</b>	Seitliche Abstandsflächen werden eingehalten
<b>Dichte</b>	ca. GRZ = 0,2 im Bestand

**Abbildung 12: Gebiets- und Gebäudemerkmale Plangebiet BP Nr. 161, Stadt Pinneberg**

und sozialer Infrastruktur zu steuern. So sollen je Einzelhaus maximal zwei und je Doppelhaushälfte oder Hausgruppenteil je eine Wohneinheit zulässig sein. Im verkehrlich besser erschlossenen nordwestlichen Teil des Plangebiets sollen hingegen vier Wohneinheiten je Grundstück zulässig sein (Stadt Pinneberg 2021a: 13).

Im Rahmen der durchgeführten schalltechnischen Untersuchung wurden unterschiedliche Bereiche innerhalb des Plangebiets identifiziert, in denen insbesondere zur Nachtzeit gesundheitsgefährdende Lärmpegel nachgewiesen wurden. Um dennoch gesunde Wohnverhältnisse wahren zu können, werden im Bebauungsplan Nr. 161 unterschiedliche passive Lärmschutzmaßnahmen

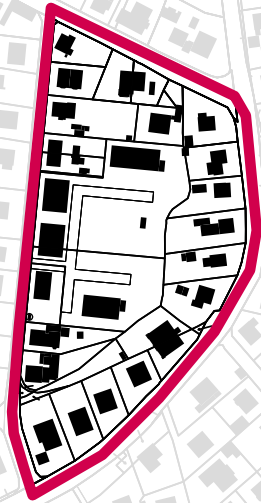
(z. B. zur Orientierung von Aufenthaltsräumen) getroffen (vgl. Kap. 6.3; Stadt Pinneberg 2021a: 18).

Ortsbildprägende und andere zum Erhalt bestimmte Einzelbäume sollen mithilfe von Erhaltungsgeböten gesichert werden (Stadt Pinneberg 2021a: 15). Des Weiteren werden u.a. Festsetzungen zu Einfriedungen, Dachbegrünung, wasserdurchlässigen Bodenbelegen und der Gestaltung von Baukörpern (örtliche Bauvorschriften) getroffen (ebd.: 15ff.).

Abbildung 11 zeigt den aktuell verfügbaren Stand der Planzeichnung zum Bebauungsplan Nr. 161 der Stadt Pinneberg.

# GEESTHACHT

## Bebauungsplan Nr. XII / 12



### 8.3 BP Nr. XII / 12 der Stadt Geesthacht (2016 abgeschlossen)

#### Rahmenbedingungen

Die Stadt Geesthacht liegt im äußersten Südosten des Landes Schleswig-Holstein im Kreis Herzogtum Lauenburg und grenzt unmittelbar an die Elbe an. Mit etwa 32.500 Einwohner:innen ist Geesthacht die zehntgrößte Stadt Schleswig-Holsteins, die insbesondere in den letzten Jahren deutlich an Bevölkerung gewonnen hat (Schulz 2023).

Die wohnungsbauorientierte Bebauungsplanung der Gemeinde war in den letzten 20 Jahren von der (umfangreichen) Neuausweisung von Flächen für Einzel- und Doppelhäuser geprägt (z. B. Bebauungsplan „Finkenweg-Ost“ aus dem Jahr 2002 oder „Gewerbegebiet auf dem Berg“ aus dem Jahr 2005). 2012 hatte die Änderung eines Bebauungsplans zum Ziel, ein reines Wohngebiet mit Reihenhausbebauung herzustellen, wo zuvor Geschosswohnungsbau vorgesehen war (Bebauungsplan „Südlich Wilhelm Mittendorf-Stieg“) (Stadt Geesthacht o. J.). Dass das bestehende Planungsrecht mangels Investor:innen und Interessierten nicht realisiert wurde, weist auf die beständig hohe Nachfrage nach Einfamilienhäusern im Gemeindegebiet hin (Stadt Geesthacht 2012: 3). 2020 wurden weitere Flächen für Einzel- und Doppelhäuser in Kombination mit Reihenhäusern, Geschosswohnungsbau und Nutzungen des Gemeinbedarfs ausgewiesen (Bebauungsplan „Finkenweg Nord“) (Stadt Geesthacht o. J.).

Parallel verfolgt die Gemeinde Geesthacht auch auf Bebauungsplanebene

vermehrt Nachverdichtungsstrategien im bestehenden Siedlungskörper. Ein Beispiel hierfür ist der Bebauungsplan „Am Haferberg“ aus dem Jahr 2017, der die Aufstockung und Erweiterung von bestehendem Geschosswohnungsbau vorsieht. Darüber hinaus wird mit Großprojekten wie der Hafencity (Westhafen) am Elbufer vermehrt Geschosswohnungsbau zur Deckung der Wohnbedarfe verfolgt und auf Bebauungsplanebene gesichert (Stadt Geesthacht o. J.; Schulze 2013).

#### Praxisbeispiel

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. XII / 12 „Grünhof Heineweg“ wurde das Ziel verfolgt, die rückwärtige Bebauung von Grundstücken im Heineweg sowie eine gebietsverträgliche Nachverdichtung im Bereich bestehender Wohnhäuser planungsrechtlich zu ermöglichen. Initiator war die städtische Wohnbaugesellschaft „Wohnraumentwicklung Geesthacht GmbH & Co KG“, die mit ihren Entwicklungsabsichten an die Stadt Geesthacht herangetreten ist (Stadt Geesthacht 2016: 4). Über den Prozess des Grundstückserwerbs durch die „Wohnraumentwicklung Geesthacht GmbH & Co KG“ liegen keine Informationen vor. Abbildung 15 gibt einen Überblick über die Gebiets- und Gebäudemerkmale des Plangebiets.

Der Aufstellungsbeschluss für das Verfahren, das als beschleunigtes Verfahren der Innenentwicklung nach § 13a BauGB durchgeführt wurde, wurde am 09.09.2014 gefasst. Verfahrensbegleitend wurde ein Lärmgutachten, ein Entwässerungsgutachten und eine verkehrstechnische Untersuchung durchgeführt (Stadt Geesthacht 2016: 9ff.). Der Bebauungsplan Nr. XII/ 12 „Grünhof



Heineweg“ wurde am 11.10.2016 vom Ausschuss für Planung und Umwelt als Satzung beschlossen (ebd.: 3).

### Festsetzungen und Weiterentwicklungsstrategien

Für das gesamte Plangebiet wird als Art der baulichen Nutzung ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt, in dem Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Anlagen für Verwaltung, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe ausgeschlossen werden (Stadt Geesthacht 2016: 6).

Hinsichtlich des Maßes der baulichen

Nutzung ist zwischen unterschiedlichen Bereichen im Plangebiet zu unterscheiden. Während im westlichen Teilbereich die Bebauung mit Mehrfamilienhäusern und entsprechend ein höheres Maß der baulichen Nutzung ermöglicht wird (GRZ = 0,8, zwei Vollgeschosse), wird für den übrigen Teil des Plangebiets ein geringeres Maß der baulichen Nutzung festgesetzt (GRZ = 0,4, ein Vollgeschoss). Ergänzend wird jeweils die maximal zulässige Firsthöhe festgesetzt (Stadt Geesthacht 2016: 6f.).

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festlegung von Baugrenzen definiert. So werden im rück-

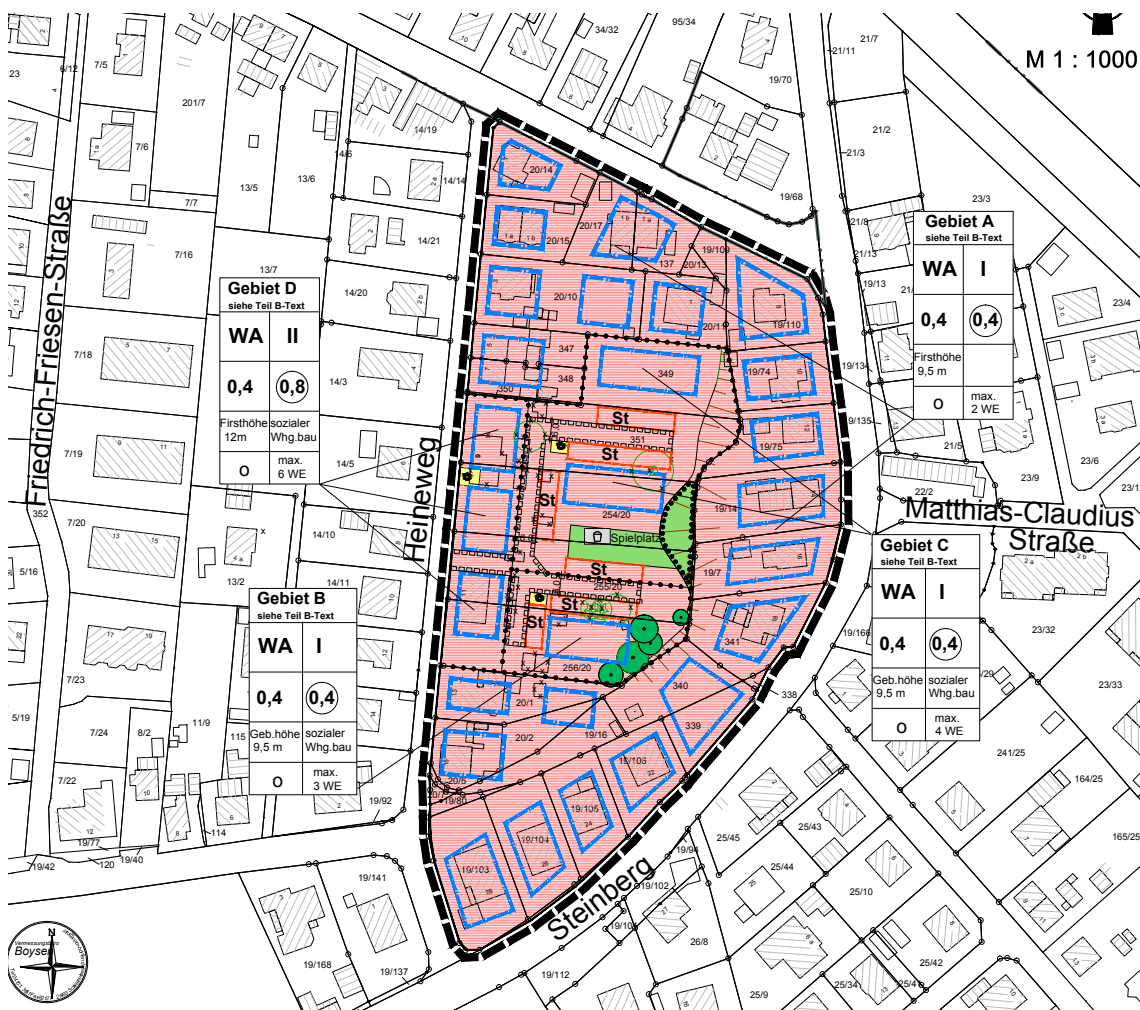


Abbildung 14: Planzeichnung BP Nr. XII / 12 (Verfahrensstand: Beschlussfassung)

wärtigen Bereich einzelner Grundstücke die Voraussetzungen für die Errichtung zusätzlicher Baukörper geschaffen. Hinsichtlich der Bestandsgebäude erlauben die festgesetzten Baufenster moderate bauliche Erweiterungen oder nach Abriss eines bestehenden Hauses den Neubau eines größeren Wohnhauses. Es wird eine offene Bauweise fest-

gesetzt, um den Charakter einer kleinteiligen Bebauung zu erhalten (Stadt Geesthacht 2016: 7).

Darüber hinaus trifft der Bebauungsplan Festsetzungen zur Anzahl der zulässigen Wohneinheiten, um Missstände hinsichtlich der verkehrlichen Situation und des Ortsbilds (z. B. durch Parken im

<b>Gebietsmerkmale</b>	
<b>Entstehungszeit</b>	Entwicklung über mehrere Jahrzehnte, Neu- baumaßnahmen ab 2016
<b>Aufsiedelungsprozess</b>	sukzessive Entstehung
<b>Topographie</b>	leichte Höhenunterschiede
<b>Lage</b>	Lage außerhalb des zentralen Siedlungs- körpers, ca. 6,6 km Entfernung zum Stadt- zentrum
<b>Fläche</b>	ca. 1,9 ha
<b>öffentlicher Raum</b>	Verkehrsstraßen mit Fuß- und Radwegen, öffentliche Grünfläche (Spielplatz) im zen- tralen Teil des Plangebiets
<b>Nutzungen</b>	nur Wohnnutzung
<b>Infrastruktur</b>	Infrastrukturangebote (Nahversorgung, KiTa, Schulen) in mittelbarer Entfernung (vgl. Lage)
<b>Verkehrsanbindung</b>	Busstationen in erreichbarer Nähe, gesteigerte Bedeutung der MIV-Wege durch Lage des Plangebiets
<b>Erschließung</b>	verkehrliche und technische Erschließung umfassend vorhanden
<b>Bewohner:innen</b>	keine Angabe
<b>baurechtliche Grundlagen</b>	unbeplanter Innenbereich nach § 34 BauGB

Abbildung 15 (Teil 1): Gebiets- und Gebäudemerkmale Plangebiet BP Nr. XII / 12, Stadt Geesthacht

<b>Gebäudemerkmale</b>	
<b>Bautyp</b>	Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise, Bebauung im vorderen Grundstücksbereich, Mehrfamilienhäuser im Westteil des Plangebiets
<b>Architektur</b>	überwiegend eingeschossige Bebauung mit Ausnahme mehrgeschossiger Wohnhäuser im Westen, vorwiegend giebelständige Anordnung zur Erschließungsstraße, Prägung durch Satteldächer, heterogenes Erscheinungsbild durch Dachbeläge und Fassaden
<b>bauliche Veränderungen</b>	einzelne Anbauten vorhanden, rückwärtige Bebauung erst nach Schaffung von Planungsrecht erfolgt
<b>Parkierung</b>	auf dem eigenen Grundstück, vielfach über Carports oder Garagen und / oder offene Stellplätze im vorderen Grundstücksbereich
<b>Grundstück</b>	durchschnittlich große Zuschnitte
<b>Überbaute Fläche</b>	seitliche Grenzabstände werden eingehalten
<b>Dichte</b>	ca. GRZ von 0,1 bis 0,4 (nach Neubau)

**Abbildung 16 (Teil 2): Gebiets- und Gebäudemerkmale Plangebiet BP Nr. X II/ 12, Stadt Geesthacht**

öffentlichen Raum) zu vermeiden. Die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten unterscheidet sich je nach Teilgebiet (z. B. zwei Wohneinheiten in Einfamilienhäusern, sechs Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern) (Stadt Geesthacht 2016: 8).

Um ausreichend Wohnraum für Personen zu schaffen, die ihren Wohnbedarf nicht am freien Wohnungsmarkt decken können, werden in mehreren Teilgebieten auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB Flächen festgesetzt, auf de-

nen Gebäude mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung errichtet werden können. Der Anteil der zu errichtenden Geschossfläche für sozialen Wohnraum wird mit mindestens 25 % festgesetzt (Stadt Geesthacht: 8f.).

Ergänzend trifft der Bebauungsplan Festsetzungen zur Dachgestaltung (z. B. in Teilbereichen nur Flachdächer aus Entwässerungsgründen zulässig), Dachbegrünung, einer öffentlichen Grünfläche (Zweckbestimmung Spielplatz) sowie Bindungsgeboten für die Erhal-

tung von Bäumen. Zudem werden für die Grundstücke im rückwärtigen Bereich auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB Flächen für Stellplätze festgesetzt. Darüber hinaus werden zur Bewältigung des anfallenden Verkehrslärms mehrere Festsetzungen zum passiven Schallschutz getroffen (z. B. zur Grundrissanordnung) (vgl. Kap. 5.3; Stadt Geesthacht 2016: 7ff.).

Abbildung 14 zeigt die Planzeichnung zum Bebauungsplan Nr. XII / 12 der Stadt Geesthacht.

# NORDERSTEDT

## Bebauungsplan Nr. 250



## 8.4 BP Nr. 250 der Stadt Norderstedt (laufendes Verfahren)

### Rahmenbedingungen

Die Stadt Norderstedt ist eine der größten Städte in Schleswig-Holstein und liegt im Süden Schleswig-Holstein unmittelbar nördlich von der Freien und Hansestadt Hamburg (Fuhlsbüttel und Langenhorn). Die Gemeinde verfügt über ca. 84.100 Einwohner:innen und hat sich seit 1970 in Bezug auf die Bevölkerung fast verdoppelt. Die Gemeinde ist über die U1 unmittelbar an die Metropolregion angeschlossen (Stadt Norderstedt o. J. a).

Entsprechend des hohen Bevölkerungswachstums umfasst die wohnraumbezogene Bebauungsplanung der Gemeinde der letzten 20 Jahre umfangreiche Aktivitäten, die sich aus der Neuausweisung zusätzlicher Wohnbauflächen sowie der Nachverdichtung im bestehenden Siedlungskörper zusammensetzen. Die Neuausweisungen beziehen sich zum einen auf den Neubau von Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern (z. B. Bebauungsplan Nr. 161, 3. Änderung „Siedlung Zwickmöhlen“ aus dem Jahr 2007, Bebauungsplan Nr. 162, 3. Änderung „Achter de Dannen“ aus dem Jahr 2010 oder der Bebauungsplan Nr. 326 „Westlich Kringelkrugweg“ aus dem Jahr 2020). Zum anderen erfolgten Neuausweisungen von Flächen für Geschosswohnungsbau zur Arrondierung und Erweiterung des bestehenden Siedlungsgebiets (z. B. Bebauungsplan Nr. 23, 9. Änderung „Meyertwiete / Ecke Friedrichsgaber Weg“ aus dem Jahr 2004, Bebauungsplan Nr. 154

„Wohnbebauung am Knick“ aus dem Jahr 2006 oder Bebauungsplan Nr. 291 „Wohnen am Moorbekpark“ aus dem Jahr 2018). Darüber hinaus wurden bereits mehrere Bebauungspläne aufgestellt, die der planungsrechtlichen Ermöglichung rückwärtiger Bebauung oder weiterer Nachverdichtungsmaßnahmen in Einfamilienhausgebieten dienen (z. B. Bebauungsplan Nr. 222 „Siedlung Harkshörn“ aus dem Jahr 2007, Bebauungsplan Nr. 145, 1. Änderung „Nachverdichtung Poppenbütteler Straße Ost“ aus dem Jahr 2011 oder Bebauungsplan Nr. 146, 5. Änderung aus dem Jahr 2014) (Stadt Norderstedt o. J. b).

### Praxisbeispiel

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 250 „Zwischen Weg am Denkmal und Glashütter Weg“ der Stadt Norderstedt wird das Ziel verfolgt, die vorhandene Bebauungsstruktur nachzuverdichten, während die Gartenstrukturen in angemessener Größe erhalten bleiben sollen. Als weitere Planungsziele werden die Sicherung schätzenswerter Bäume sowie die Unterbringung des ruhenden Verkehrs und die allgemeine Erschließung des Gebiets benannt (Stadt Norderstedt 2014: 1f.). Abbildung 18 stellt die Gebiets- und Gebäudemerkmale des Plangebiets dar. Der Aufstellungsbeschluss für das Verfahren, das als Vollverfahren mit Umweltbericht durchgeführt wird, wurde am 04.03.2010 gefasst. Zum Zeitpunkt des Gesprächs stand der Bebauungsplan kurz vor der Auslegung und förmlichen Beteiligung nach §§ 3 und 4 Abs. 2 BauGB. Verfahrensbegleitend wurde bislang eine lärmtechnische Untersuchung und eine faunistische Potenzialanalyse durchgeführt.



Abbildung 17: Planzeichnung BP Nr. 250 (Verfahrensstand: Vorentwurf)

### Festsetzungen und Weiterentwicklungsstrategien

Als Grundlage für die Entwicklung des Vorentwurfs dienten drei Skizzenvarianten, die die Vor- und Nachteile verschiedener Nachverdichtungsvarianten aufzeigen sollten. Variante A1 und A2 sahen eine Nachverdichtung durch Hinzufügen einer 2. Baureihe im rückwärtigen Gartenbereich vor. Dabei wurde in der Art der Erschließung unterschieden, wobei Variante A1 von gemeinsamen Zufahrten zweier benachbarter Grundstücke ausging („Pfeifenstiel“) und Variante A2 eine Zufahrt für jeweils vier aneinandergrenzende Grundstücke vorsah. Variante B stellte eine Nachverdichtung in Form einer höheren baulichen Ausnutzung entlang der Erschließungsstraßen dar, mit der eine Weiterentwicklung der Bestandsgebäude angestrebt werden würde. Basierend auf den Ergebnissen

der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurde sich für Weiterentwicklung der Variante A1 entschieden (Stadt Norderstedt 2014: 2f.).

Abzüglich eines Teilbereichs gegenüber der Haupterschließungsstraße, der als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt wird, werden im Plangebiet reine Wohngebiete (WR) ausgewiesen. Innerhalb der reinen Wohngebiete (WR) werden die nach § 3 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Läden und nicht störenden Handwerksbetriebe ausgeschlossen. Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Tankstellen, Gartenbaubetriebe und Anlagen für Verwaltungen unzulässig (Stadt Norderstedt 2023: 13f.).

In den überwiegenden WR-Gebieten sowie in Teilen der WA-Gebiete wird die

Größe der Grundfläche der baulichen Anlagen durch die Festsetzung absoluter Werte (GR-zulässige Grundfläche) geregelt. Die Höhe der GR-Werte lässt neben der Sicherung der Bestandsstrukturen eine moderate Nachverdichtung zu. In den übrigen WA-Gebieten erfolgt eine Festsetzung der Grundfläche durch die GRZ mit Werten von 0,25 bis 0,29. Hinsichtlich der Geschossigkeit werden überwiegend ein Vollgeschoss und ver-

einzelt zwei Vollgeschosse festgesetzt. Ergänzend wird jeweils die maximal zulässige Firsthöhe festgesetzt (Stadt Norderstedt 2023: 18).

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festlegung von Baugrenzen definiert. In umfassenden Teilen des Plangebiets sollen so die Voraussetzungen für die Errichtung einer rückwärtigen Bebauung geschaffen werden.

<b>Gebietsmerkmale</b>	
<b>Entstehungszeit</b>	vornehmlich in den 1950er und 1960er Jahren
<b>Aufsiedelungsprozess</b>	sukzessiv
<b>Topographie</b>	keine nennenswerten Höhenlagen
<b>Lage</b>	integrierte Lage in mittelbarer Entfernung zum Stadtzentrum (ca. 1,5 km)
<b>Fläche</b>	ca. 12,6 ha
<b>öffentlicher Raum</b>	Verkehrsstraßen mit Fuß- und Radwegen, Stadtpark in fußläufiger Entfernung
<b>Nutzungen</b>	überwiegend Wohnnutzung, vereinzelt freiberufliche Tätigkeiten
<b>Infrastruktur</b>	Einrichtungen der Nahversorgung, Kita und Grundschule sowie Erholungsgebiet (Stadtpark) in fußläufiger Entfernung
<b>Verkehrsanbindung</b>	gute ÖPNV-Anbindung (Bus, U-Bahn), Straßennetz mit übergeordneter Verbindungsfunktion in unmittelbarer Nähe
<b>Erschließung</b>	verkehrliche und technische Erschließung umfassend vorhanden
<b>Bewohner:innen</b>	keine Angabe
<b>baurechtliche Grundlagen</b>	unbeplanter Innenbereich nach § 34 BauGB

Abbildung 18 (Teil 1): Gebiets- und Gebäudemerkmale Plangebiet BP Nr. 250, Stadt Norderstedt



<b>Gebäudemerkmale</b>	
<b>Bautyp</b>	straßenbegleitend freistehende Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise
<b>Architektur</b>	überwiegend eingeschossige Bebauung, zum Teil zweigeschossige Bebauung bzw. ausgebauter Dachgeschoss, vorwiegend Satteldächer und giebelständige Ausrichtung, überwiegend helle Fassadengestaltung
<b>bauliche Veränderungen</b>	teilweise bereits Bebauung in zweiter Reihe vorhanden, vereinzelt Anbauten
<b>Parkierung</b>	auf dem eigenen Grundstück, überwiegend über Carports oder Garagen und / oder offene Stellplätze im vorderen Grundstücksbereich
<b>Grundstück</b>	Grundstücken mit vergleichbarer Grundstücksbreite und -tiefe, mehrheitlich schmale, tiefe Grundstückszuschnitte
<b>Überbaute Fläche</b>	seitliche Grenzabstände werden eingehalten
<b>Dichte</b>	ca. GRZ von 0,1 bis 0,2

**Abbildung 18 (Teil 2): Gebiets- und Gebäudemerkmale Plangebiet BP Nr.250, Stadt Norderstedt**

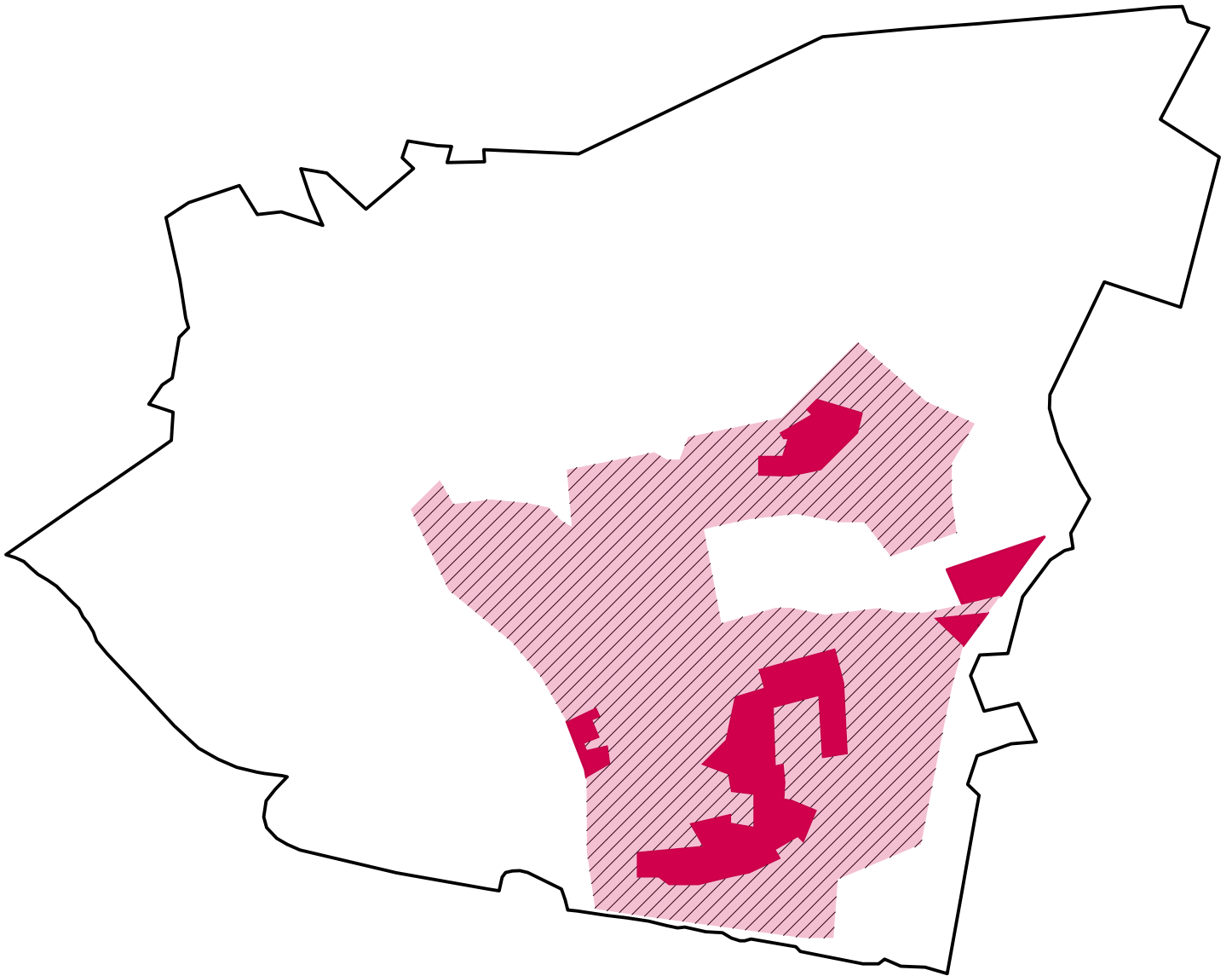
Hinsichtlich der Bestandsgebäude erlauben die festgesetzten Baufenster geringfügige bauliche Erweiterungen. Der Bebauungsplan setzt übergreifend eine offene Bauweise fest, um die bestehende Siedlungsstruktur zu wahren. Darüber hinaus wird die Bauform auf Einzelhäuser und zum Teil auf Einzel- und Doppelhäuser festgelegt (Stadt Norderstedt 2023: 19f.).

Zusätzlich lässt der Bebauungsplan in den rückwärtigen Bereichen lediglich eine Wohneinheit zu, um Missstände durch Lärmemissionen in Folge zusätz-

licher Parkverkehre zu vermeiden. Darüber hinaus werden Festsetzungen zu Nebenanlagen, Entwässerung, Anpflanzungs- und Erhaltungsbindungen von Bäumen und Sträuchern, Immissionschutz (passive Schallschutzmaßnahmen) sowie gestalterischen Maßnahmen getroffen (Stadt Norderstedt 2023: 25ff.). Abbildung 17 zeigt den aktuell verfügbaren Stand der Planzeichnung zum Bebauungsplan Nr. 250 der Stadt Norderstedt.

# WEDEL

## Bebauungspläne Nr. 100a-r



## 8.5 BP Nr. 100 a-r der Stadt Wedel (2006 abgeschlossen)

### Rahmenbedingungen

Die Stadt Wedel befindet sich an der südwestlichen Grenze Schleswig-Holsteins und liegt direkt an der Elbe. Die Gemeinde verfügt über ca. 34.100 Einwohner:innen und ist ebenfalls der Metropolregion Hamburg zuzurechnen. Über die S1 besteht eine direkte Verbindung zur Freien und Hansestadt Hamburg (Stadt Wedel o. J. a).

In Bezug auf die wohnraumbezogene Bebauungsplanung der Stadt Wedel wird deutlich, dass ein erheblicher Teil des Gemeindegebiets bereits mit einem Bebauungsplan überplant ist. Auch in den letzten 20 Jahren wurden weitere Bebauungspläne aufgestellt, die hauptsächlich der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung für die Errichtung weiterer Einzel- und Doppelhäuser dienen (z. B. Bebauungsplan Nr. 68, 1. Änderung „Wieden aus dem Jahr 2005, Bebauungsplan Nr. 44a, 1. Änderung „Lülanden Nord“ aus dem Jahr 2006 oder Bebauungsplan Nr. 44d „Aastwiete“ aus dem Jahr 2011). Kürzlich wurden jedoch auch Bebauungspläne aufgestellt, um zusätzlichen Geschosswohnungsbau realisieren zu können (z. B. vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 37, 4. Änderung „Am Redner“). Darüber hinaus wurden für einen Großteil der bestehenden Einfamilienhausgebiete die Bebauungspläne 100a-r zur Bestandsüberplanung aufgestellt, die nachfolgend genauer beschrieben werden sollen (Stadt Wedel o. J. b).

### Praxisbeispiele

In der Stadt Wedel gibt es derzeit kein laufendes oder kürzlich abgeschlossenes Bebauungsplanverfahren, das die Bestandsüberplanung eines Einfamilienhausgebiets verfolgt. Aus diesem Grund wurden bereits gültige Bebauungspläne der Stadt Wedel zur Weiterentwicklung von Einfamilienhausgebieten herangezogen, die zwischen 2003 und 2006 aufgestellt wurden. Die Verfahren unterscheiden sich aus weiteren Gründen von den übrigen untersuchten Verfahren: Insgesamt handelt es sich um 16 Planverfahren (Bebauungsplan Nr. 100a-r), die als einfache Bebauungspläne nach § 30 Abs. 3 BauGB aufgestellt wurden. Hierbei handelt es sich um erhebliche Flächen des Gemeindegebiets, die über die gesamte Stadt Wedel verteilt sind. Aufgrund des Umfangs der Plangebiete bleibt die Darstellung der Gebiets- und Gebäudemerkmale in Abbildung 20 im Vergleich zu den anderen Praxisbeispielen eher vage.

### Festsetzungen und Weiterentwicklungsstrategien

Mit den 16 Bebauungspläne der Stadt Wedel wird gleichermaßen das Ziel verfolgt, unter bestimmten Voraussetzungen die rückwärtige Bebauung in bestehenden Einfamilienhausgebieten planungsrechtlich zu steuern. Aufgrund der Art der Bebauungsplanverfahren (einfache Bebauungspläne) wird in allen Bebauungsplänen jedoch keine Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung und lediglich geringfügige Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung getroffen (vgl. Stadt Wedel 2003: 1). Vielmehr werden unterschiedliche Bedingungen vorgegeben, unter denen eine rückwärtige Bebauung erfolgen darf. Hierzu

- zählen Festsetzungen zur
- Bebauungsart (Einzel- und Doppelhäuser)
  - Geschossigkeit (überwiegend maximal ein Vollgeschoss)
  - Mindestgrundstücksgröße (variierend nach Plangebiet)
  - Anzahl der Wohneinheiten (eine je Einzelhaus oder Doppelhaushälfte)
  - Zulässige Firsthöhe und Dachneigung
  - Genehmigungsbedürftigkeit bei Teilung eines Grundstücks durch die Gemeinde (vgl. Stadt Wedel 2003:1)

<b>Gebietsmerkmale</b>	
<b>Entstehungszeit</b>	nach Plangebiet variierend
<b>Aufsiedelungsprozess</b>	nach Plangebiet variierend
<b>Topographie</b>	keine nennenswerten Höhenlagen
<b>Lage</b>	Verteilung der Gebiete innerhalb des gesamten Stadtgebiets, sowohl Randlagen als auch zentrale bzw. integrierte Lagen in unmittelbarer Nähe zum Stadtzentrum
<b>Fläche</b>	keine Angabe
<b>öffentlicher Raum</b>	vorwiegend durch Straßen- und Wegenetze geprägt, vereinzelt öffentliche Grün- und Spielflächen vorhanden
<b>Nutzungen</b>	fast ausschließlich Wohnnutzungen
<b>Infrastruktur</b>	je nach Gebietslage unterschiedliche Nähe zu Einrichtungen der Nahversorgung sowie sozialer Infrastruktur
<b>Verkehrsanbindung</b>	je nach Gebietslage unterschiedlich gute ÖPNV-Anbindung (Bus, S-Bahn) und Anbindung an das Straßen- und Wegenetz
<b>Erschließung</b>	verkehrliche und technische Erschließung umfassend vorhanden
<b>Bewohner:innen</b>	keine Angabe
<b>baurechtliche Grundlagen</b>	beplanter Innenbereich

Abbildung 20 (Teil 1): Gebiets- und Gebäudemerkmale Plangebiete Nr. 100 a-r, Stadt Wedel

<b>Gebäudemerkmale</b>	
<b>Bautyp</b>	vorwiegend freistehende Einzel- und Doppelhäuser in unterschiedlicher Aufsiedlungsart mit variierenden Anteilen von Reihenhäusern und Mehrfamilienhäusern, z. T. einheitliche Anordnung der Gebäudekörper
<b>Architektur</b>	überwiegend eingeschossige und vereinzelt zweigeschossiger Bebauung, sowohl traufständige als auch giebelständige Bebauung vorhanden, variierend nach Gebieten unterschiedlich einheitliches Erscheinungsbild
<b>bauliche Veränderungen</b>	z. T. Ausnutzung des geschaffenen Planungsrechtes durch rückwärtige Bebauung
<b>Parkierung</b>	Parkierung variierend in Abhängigkeit zum Grundstückszuschnitt: überwiegend Parkierung direkt am Haus, z. T. in Form von Carports, z. T. Parkierung im öffentlichen Raum
<b>Grundstück</b>	variierende Grundstückszuschnitte: mehrheitlich schmale und tiefe Grundstücken ergänzt durch unregelmäßige, quadratische Grundstückszuschnitte
<b>Überbaute Fläche</b>	seitliche Abstandsflächen werden eingehalten
<b>Dichte</b>	variierende bauliche Dichte: z. T sehr geringe Dichte (z. B. nördlicher Siedlungsrand) durch geringfügig bebauete, großzügige Grundstücke, höhere Dichte in zentraleren Lagen durch rückwärtige Bebauungen

Abbildung 20 (Teil 2): Gebiets- und Gebäudemerkmale Plangebiete Nr. 100 a-r, Stadt Wedel

Die Festsetzungen orientieren sich an der bereits bestehenden Bebauung, um die städtebauliche Struktur und Eigenart in den jeweiligen Plangebieten zu sichern (Stadt Wedel 2003: 1).

09

# **Bewertung des BP als Instru- ment zur Wei- terentwicklung von EFH- Gebieten**

Nachdem im vorigen Kapitel die individuelle Beschreibung der Praxisbeispiele im Vordergrund stand, steht das folgende Kapitel im Zeichen der Verknüpfung. Ziel des Kapitels ist es, anhand unterschiedlicher Kategorien eine ganzheitliche Bewertung des Bebauungsplans als Instrument vorzunehmen, indem die untersuchten Praxisbeispiele miteinander in Beziehung gesetzt werden. Darüber hinaus erfolgt eine Verknüpfung des theoretischen Unterbaus mit den erlangten Forschungsergebnissen, um Chancen und Hindernisse des Bebauungsplans dezidiert herausarbeiten zu können. Aufbauend auf der Auswertung der Forschungsergebnisse gliedert sich das Kapitel in Anlehnung an Kapitel sechs in die folgenden deduktiv abgeleiteten thematischen Abschnitte:

- Weiterentwicklung von bestehenden Einfamilienhausgebieten als dynamisches Handlungsfeld: Zunehmende Relevanz der Bestandsentwicklung
  - Auswahl der Plangebiete für ein Bebauungsplanverfahren: Eine Frage des Handlungsbedarfs und der Eignung
  - Chancen und Hindernisse durch Festsetzungen eines Bebauungsplans für die Weiterentwicklung bestehender Einfamilienhausgebiete
  - Ärgernis Mobilitätswende: Wie der Themenkomplex Verkehr die Weiterentwicklung hemmt
  - Realitätscheck zu den Sonderthemen Lärm, Entwässerung und Artenschutz: Einstufung als Standardaufgaben und überwindbare Hindernisse
- Beteiligte Akteur:innen im Fokus: Eigentümer:innen als erheblicher Einflussfaktor, Kommunen im Spannungsfeld zwischen Innenentwicklungszielen und Kompromissfindung
  - Zeitliche Dimensionen bei der Weiterentwicklung von Einfamilienhausgebieten: Konkurrierende Ansprüche von Gegenwart und Zukunft sowie Herausforderungen einer antizipierenden Planung
  - (Un-)Gerechtigkeit in bestehenden Einfamilienhausgebieten: Grundlegender Diskussionsbedarf zur Bedarfsgerechtigkeit, Umweltgerechtigkeit und Verteilungsfragen

### **9.1 Weiterentwicklung von EFH-Gebieten als dynamisches Handlungsfeld: Zunehmende Relevanz der Bestandsentwicklung**

Um die Weiterentwicklung von Einfamilienhausgebieten als Handlungsfeld der kommunalen Praxis einordnen zu können, wird zunächst auf aktuelle Dynamiken hinsichtlich der Bestandsentwicklung auf Bebauungsplanebene eingegangen. Aus der Beschreibung der Rahmenbedingungen in den jeweiligen Gemeinden (vgl. Kap. 8) geht hervor, dass die Bestandsüberplanung von Einfamilienhausgebieten bislang unterschiedlich umfangreich erfolgt ist. Während bspw. in Norderstedt bereits mehrere Bebauungspläne mit dem Ziel der Nachverdichtung in bestehenden Einfamilienhausgebieten aufgestellt wurden, handelt es sich beim untersuchten Bebauungsplanverfahren der Stadt

Geesthacht um den ersten Plan dieser Art (Interview Stadt Geesthacht: 1).

Gleichwohl besteht Einigkeit darüber, dass es sich bei der Weiterentwicklung von Einfamilienhausgebieten um ein dynamisches Planungsfeld handele, das zunehmend in das kommunale Bewusstsein rücke (Interview Stadt Ahrensburg 2024: 2; Interview Stadt Geesthacht 2024: 2; Interview Stadt Norderstedt 2024: 1f.; Interview Stadt Pinneberg 2024: 2ff.). Hierfür werden unterschiedliche Gründe angeführt: Grundsätzlich wird deutlich, dass sich die Stadtentwicklung zunehmend in das bestehende Siedlungsgebiet richten müsse. Dies erfasse jedoch nicht nur Einfamilienhausgebiete, sondern sei eine allgemeine Vorgabe der Siedlungsentwicklung. Neben der Endlichkeit verfügbarer Wohnbauflächen (z. B. durch einzuhaltende Waldabstände in der Stadt Geesthacht (Interview Stadt Geesthacht 2024: 2)) Sorge ein erhöhter Druck durch die Kommunalpolitik für einen verstärkten Fokus auf der Innenentwicklung (Interview Stadt Geesthacht 2024: 2; Interview Stadt Ahrensburg 2024: 13; Interview Stadt Norderstedt 2024: 3). Zudem wird auf übergeordnete Planwerke wie den Regionalplan des Landes Schleswig-Holstein verwiesen, dessen Neuaufstellung explizit Innenentwicklungsmaßnahmen fordere (Interview Stadt Geesthacht 2024: 2f.). Darüber hinaus bestehe ein Zusammenhang zwischen erhöhten Zinsen, Rohstoff- und Energiepreisen und der Ausrichtung der kommunalen Bauleitplanung. So setze die Verschiebung am Wohnungsmarkt (z. B. durch den Wegfall von Projekten, die von Investor:innen initiiert werden) Kapazitäten innerhalb der Verwaltung frei, die vermehrt auf die Bestandsentwick-

lung gerichtet werden könnten (Interview Stadt Norderstedt 2024: 3).

Auf Gebietsebene wird der sich verstärkt vollziehende Generationswechsel (vgl. Kap. 4.2) als Auslöser für einen erhöhten kommunalen Handlungsbedarf in bestehenden Einfamilienhausgebieten benannt (Interview Stadt Ahrensburg 2024: 2; Interview Stadt Pinneberg 2024: 2). Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass für viele Einfamilienhausgebiete Bebauungspläne aus den 1960er bis 1980er Jahren gelten würden, die den heutigen Anforderungen der Siedlungsentwicklung nicht mehr gerecht werden könnten (Interview Stadt Ahrensburg 2024: 3f.; Interview Stadt Pinneberg 2024: 10).

In Hinblick auf die zukünftige Entwicklung des Planungsfelds wird prognostiziert, dass die Weiterentwicklung von bestehenden Einfamilienhausgebieten auf Bebauungsplanebene zusätzlich an Bedeutung gewinnen werde (Interview Stadt Geesthacht 2024: 15f; Interview Stadt Ahrensburg 2024: 2). Damit decken sich die Erkenntnisse zur Einordnung des Handlungsfelds mit der zu Beginn getroffenen Annahme, dass die Reorganisation des Einfamilienhausbestandes auch auf Bebauungsplanebene zunehmend Beachtung finden wird (vgl. Kap. 1.2 / 4.2.).

## 9.2 Auswahl der Plangebiete für ein BP-Verfahren: Eine Frage des Handlungsbedarfs und der Eignung

Anschließend an die Entwicklung des Handlungsfelds ist von Interesse, nach



welchen Kriterien ein Plangebiet für die Weiterentwicklung eines bestehenden Einfamilienhausgebietes ausgewählt wird. Grundsätzlich ist festzuhalten, dass hierfür von kommunaler Seite Überlegungen zum Handlungsbedarf und zur Eignung zentral sind. Erstere knüpfen an die vorigen Erkenntnisse zum Generationswechsel an, die oft mit neuen Ansprüchen an ein Bestandsgebiet einhergehen. Je nach Ausgangssituation können die planungsrechtlichen Voraussetzungen einer Bestandsentwicklung entgegen stehen (vgl. Kap. 6.1.2), wenn zum Beispiel Befreiungen von (veralteten) Bebauungsplänen nicht mehr auskömmlich seien (Interview Stadt Ahrensburg 2024: 2, vgl. Exkurs Befreiungen). Entsprechend sei von kommunaler Seite die Entscheidung zu treffen, ob eine Weiterentwicklung im Rahmen einer Änderung - oder im ungeplanten Innenbereich im Rahmen einer Aufstellung - eines Bebauungsplans erfolgen solle. Hierbei würden Anfragen von Seiten der Einwohner:innen (z. B. zu einer rückwärtigen Bebauung) als Impuls eine Rolle spielen (vgl. Stadt Pinneberg 2021: 4; Interview Stadt Pinneberg 2024: 3f.). Entsprechende Anfragen würden zudem Anhaltspunkte für die Realisierungschancen vorgesehener Baurechte liefern. Da ein Bebauungsplanverfahren für eine Kommune mit erheblichem Aufwand verbunden sei, sei die anzunehmende Umsetzung bei der Entscheidung für ein Plangebiet ebenfalls von Bedeutung (Interview Stadt Ahrensburg 2024: 2f.). Werde hingegen z. B. durch eine vorgelagerte Interessensabfrage deutlich, dass von Seiten der Eigentümer:innen jegliche Entwicklungsmaßnahmen abgelehnt werden würden oder eine hohe Abhängigkeit gegenüber Dritten (z. B. einer Baugemeinschaft) bestehen

würde, werde von der Aufstellung eines Bebauungsplans eher abgesehen (Interview Stadt Ahrensburg 2024: 4).

Zugleich wird die kommunale Aufgabe benannt, anhand verschiedener Faktoren die Eignung eines Bereichs für eine Weiterentwicklung zu bestimmen (Interview Stadt Pinneberg 2024: 5). Insbesondere die infrastrukturelle Ausstattung und die bereits vorhandene Erschließung eines Plangebiets seien wichtige Voraussetzungen, um eine qualitätsvolle Weiterentwicklung sicherstellen zu können (Interview Stadt Pinneberg 2024: 4; Interview Stadt Ahrensburg 2024: 3; vgl. Kap. 5.1). Diese Einschätzung deckt sich mit der Beschreibung der jeweiligen Gebietsmerkmale in Kapitel 8, die allen Plangebietern die Einbindung in vorhandene Erschließungs- und Versorgungsstrukturen bescheinigt. Darüber hinaus wird die Lage innerhalb des Stadtgebiets als entscheidender Faktor aufgeführt: Je nach Umgebung müsse evaluiert werden, welche Weiterentwicklungsmaßnahmen verträglich seien und wie sich ein Gebiet insgesamt entwickeln solle (Interview Stadt Pinneberg: 5). Je innenstadtnaher ein Plangebiet gelegen sei, desto eher handele es sich bei einer Einfamilienhausbebauung um eine „qualitative Unternutzung“, die in dichter und höher bebauten Lagen eher atypisch wirke (Interview Stadt Ahrensburg 2024: 3). Hingegen komme in weniger zentralen Lagen eher eine behutsame Bestandsergänzung in Frage, um das bestehende Siedlungsgefüge nicht überzustrapazieren (Interview Stadt Pinneberg 2024: 11).

Neben den stets erforderlichen Überlegungen zum Handlungsbedarf und zur Eignung können weitere Faktoren eine Rolle spielen, die jedoch nicht generali-

sierend angeführt werden können. So ist bspw. das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 250 der Stadt Norderstedt auf Basis eines Nachverdichtungskonzeptes ausgewählt worden, das Jahre zuvor für das gesamte Gemeindegebiet erstellt wurde (Interview Stadt Norderstedt 2024: 1f.). Für die Auswahl des Plangebiets des Bebauungsplans Nr. XII / 12 der Stadt Geesthacht seien hingegen die Entwicklungsabsichten einer städtischen Wohnbaugesellschaft maßgeblich gewesen, die im entsprechenden Bereich Grundstücke erworben habe (Interview Stadt Geesthacht 2024: 3).

In der Stadt Wedel wurden all jene Einfamilienhausgebiete für eine Bebauungsplanung ausgewählt, für die unerwünschte Entwicklungen im unbeplanten Innenbereich (z. B. Reihenhausbebauung in zweiter Reihe) verhindert werden sollten (Interview Stadt Wedel 2024: 2f.). In Folge bürgerlichen Aufbegehrens gegen Nachverdichtungsbestrebungen habe die Politik die flächendeckende Aufstellung einfacher Bebauungspläne beschlossen, um den bestehenden Gebietscharakter zu sichern (Interview Stadt Wedel 2024: 2f.). Die Auswahl dieser Plangebiete unterscheidet sich insofern von den übrigen Fallbeispielen, da nicht gezielte Entwicklungsabsichten im Vordergrund standen, sondern vielmehr bauliche unerwünschte Entwicklungen verhindert werden sollten.

Nach der Auswahl eines Plangebiets ist grundsätzlich ein städtebauliches Konzept zu entwickeln, das anschließend als Grundlage für die Regelungsinhalte eines Bebauungsplans dient. Hinsicht-

lich bestehender Einfamilienhausgebiete ist in diesem Zusammenhang die Entscheidung zu treffen, welche Entwicklung für ein Gebiet vorgesehen wird. In Bezug auf die untersuchten Praxisbeispiele wird deutlich, dass mehrfach verschiedene Planungsvarianten für die Entscheidungsfindung herangezogen wurden. Hierbei unterschieden sich insbesondere das Maß der baulichen Nutzung, die Anordnung der überbaubaren Flächen sowie die Erschließung, falls eine rückwärtige Bebauung vorgesehen wurde (vgl. Kap. 8). Die Planungsvarianten hätten als Grundlage gedient, um verwaltungsintern und mit der kommunalen Politik verschiedene Herangehensweisen diskutieren und qualifizieren zu können (Interview Stadt Ahrensburg 2024: 5; Interview Stadt Norderstedt 2024: 7; Interview Stadt Pinneberg 2024: 9). Zudem wurden die Planungsvarianten in die frühzeitige Beteiligung nach §§ 3 und 4 Abs. 1 BauGB eingebracht, um verschiedene Optionen der Weiterentwicklung aufzuzeigen.\* Unter Berücksichtigung der eingegangenen Anmerkungen und Stellungnahmen sei im Anschluss der Entwurfsstand für die förmliche Beteiligung nach §§ 3 und 4 Abs. 2 BauGB erarbeitet worden (Interview Stadt Pinneberg 2024: 5; Interview Stadt Norderstedt 2024: 7f.). Der genaue Verlauf sowie die Inhalte der Beteiligungsprozesse werden im weiteren Verlauf des Kapitels näher thematisiert und eingeordnet.

---

\* Für den Vorentwurfsstand eines Bebauungsplans verschiedene Planungsvarianten einzubringen, ist gemeinhin üblich und durchaus vom Gesetzgeber gewünscht, um zu einem frühen Zeitpunkt im Verfahren die Ergebnisoffenheit und Diskussionsfähigkeit eines Vorhabens zu demonstrieren (Schrödter 2019: Rn. 1).

### 9.3 Chancen und Hindernisse durch Festsetzungen eines BP für die Weiterentwicklung bestehender EFH-Gebiete

#### Art der baulichen Nutzung

Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung wird deutlich, dass überwiegend ein allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt wird. Allerdings wird mehrfach von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO auszuschließen, um den Charakter „ruhiger Wohngebiete“ zu erhalten (vgl. Stadt Geesthacht 2016: 6). Mit entsprechenden Festsetzungen werden die Möglichkeiten zur Diversifizierung eingeschränkt, die insbesondere hinsichtlich der im allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen nicht störenden Gewerbebetriebe nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO relevant sein dürften. Hier zeigt sich ein Spannungsfeld zwischen dem Wahren des vorhandenen Gebietscharakters und dem Ermöglichen weiterer Nutzungen, die die Monofunktionalität eines Gebietes verringern könnten (vgl. Strategie „Diversifizierung“). Besonders deutlich wird dieses Spannungsfeld am Beispiel Norderstedt: Hier wird nahezu im gesamten Plangebiet ein reines Wohngebiet (WR) festgesetzt, von dem in der theoretischen Auseinandersetzung aufgrund seines engen Nutzungsspektrums explizit abgeraten wird (Simon-Philipp und Korbel 2016: 72f.). Allerdings sei von den Bewohner:innen aus Angst vor Störungen durch Verkehre oder Lärm eine entsprechende Einschränkung gewünscht worden, weshalb das allgemeine Wohngebiet (WA) als Gebietstyp vorerst verworfen worden sei (Interview

Stadt Norderstedt 2024: 9). In diesem Zusammenhang wird von der Stadt Norderstedt die zeitliche Dimension einer Festsetzung aufgeworfen:

**„Man muss sich halt fragen, ob das [die Festsetzung eines WR] zukunftsfähig ist. [...] Und dann muss man überlegen: Wird jetzt ein Planer, der nach mir kommt oder in 30 Jahren, sich auch fragen, warum haben wir denn zu der Zeit noch das festgesetzt?“ (Interview Stadt Norderstedt 2024: 9)**

An dieser Stelle zeigt sich ein grundlegendes Hindernis des Bebauungsplans, das nicht nur in Hinblick auf die Art der baulichen Nutzung zu diskutieren ist: Durch seine Rechtswirkung schafft ein Bebauungsplan einen verbindlichen Rahmen, der zunächst für unbestimmte Zeit gilt. Hierbei können jedoch Interessen der Gegenwart von Interessen der nahen bzw. fernen Zukunft erheblich abweichen, sodass gewissermaßen eine „Altlast“ für zukünftige Entwicklungen geschaffen wird. Sind bspw. in einigen Jahren nicht störende gewerbliche Nutzungen im Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 250 der Stadt Norderstedt gewünscht, müsste der Bebauungsplan erst geändert (oder aufgehoben) werden. Einer heterogeneren Zusammensetzung des Plangebiets wird somit ein deutlicher Riegel vorgeschoben, dessen Beseitigung mit einem erheblichen Aufwand verbunden wäre. Hierfür finden sich weitere Festsetzungsbeispiele, die im Abschnitt Zeitlichkeit näher thematisiert werden.

Als Ausnahme der Art der baulichen Nutzung wird in Teilen des Plangebiets des Bebauungsplans Nr. 80B der Stadt Ahrensburg ein urbanes Gebiet vorgesehen. Hiermit wird auf Stabilisierung

und Qualifizierung der bereits vorhandenen Nutzungsmischung aus Wohnen und Gewerbe abgestellt (Stadt Ahrensburg 2021: 20). Die Festsetzung eines urbanen Gebiets kann unter diesen Voraussetzungen als Chance bewertet werden, bereits bestehende Weiterentwicklungstendenzen aufzugreifen und die Diversifizierung eines Einfamilienhausgebiets zu steuern. Allerdings handelt es sich durch die Lage und Bestandsnutzungen im Plangebiet um eine besondere Ausgangssituation, die aufgrund der Gebietsmerkmale (z. B. reine Wohnnutzung) der übrigen untersuchten Praxisbeispiele nicht ohne Weiteres übertragen werden kann (vgl. Kap. 8).

Mithin handelt es sich bei der Festsetzung der Art der baulichen Nutzung um einen entscheidenden Regelungsinhalt eines Bebauungsplans zur Weiterentwicklung von Einfamilienhausgebieten, der gleichermaßen Chance und Hindernis darstellen kann. Grundsätzlich erweist sich das allgemeine Wohngebiet (WA) als gängigste Festsetzung, um in Einfamilienhausgebieten mit beginnender bzw. gewünschter Weiterentwicklung zusätzliche Nutzungsspielräume zu eröffnen. Gleichwohl ist erkennbar, dass durch den Ausschluss von Nutzungen oder die Auswahl des Gebietstyps die Strategie der Diversifizierung nur geringfügig verfolgt oder sogar konterkariert wird.

### **Maß der baulichen Nutzung und Bauweise**

In allen untersuchten Fallbeispielen ist erkennbar, dass den Erwartungen entsprechend Strategien der Nachverdichtung verfolgt werden (vgl. Kap. 2, vgl. Kap. 8). Die konkrete Umsetzung fällt jedoch hinsichtlich des Umfangs unter-

schiedlich aus. Während im Bebauungsplan Nr. 161 der Stadt Pinneberg lediglich ein kleiner Teilbereich für eine rückwärtige Bebauung vorgesehen wird, sehen der Bebauungsplan Nr. 250 der Stadt Norderstedt, der Bebauungsplan Nr. XII / 12 der Stadt Geesthacht sowie der Bebauungsplan Nr. 80B der Stadt Ahrensburg eine umfassendere Bebauung in zweiter Reihe vor. In diesem Zusammenhang ist jedoch erneut darauf hinzuweisen, dass je nach dem Gebäudemerkmal „Zuschnitt der Grundstücke“ eine rückwärtige Bebauung nur eingeschränkt möglich sein kann (vgl. Kap. 4.1). Hinsichtlich der Bestandsgebäude werden übergreifend Baufelder ausgewiesen, die moderate Anbau- und Erweiterungsmaßnahmen ermöglichen.

Korrespondierend zur überbaubaren Grundstücksfläche wird für alle Planvorhaben eine GRZ bzw. eine GR festgesetzt. Hierbei fällt auf, dass mit GRZ-Werten zwischen 0,25 und 0,3 die untersuchten Verfahren in Pinneberg und Norderstedt hinter dem Orientierungswert von 0,4 für ein allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 17 BauNVO zurückbleiben (vgl. Kap. 6.2.2). Als Begründung für das gewählte Maß der baulichen Nutzung wird das Ziel benannt, das vorhandene Stadtbild einer kleinteiligen Bebauungsstruktur zu sichern und die Entstehung großvolumiger Gebäudekörper zu verhindern (Stadt Norderstedt 2023: 15, Stadt Pinneberg 2021: 13). An diese Zielsetzung knüpft die Festsetzung zur Bauweise an, die für alle Plangebiete ausschließlich eine offene Bauweise vorsieht. Als Begründung für diese Festsetzung wird ebenfalls die Sicherung kleinteiliger Bebauungsstrukturen angeführt (z. B. Stadt Geesthacht 2016: 7; Stadt Ahrensburg

2021: 21). Darüber hinaus wird in fast allen Plänen von der Festsetzung einer Bebauungsart Gebrauch gemacht, um eine Einzel- bzw. Doppelhausbebauung vorzuschreiben. Lediglich in den Bebauungsplänen Nr. 80B der Stadt Ahrensburg sowie dem Bebauungsplan Nr. XII / 12 der Stadt Geesthacht wird explizit die Errichtung von Mehrfamilienhäusern vorgesehen (Stadt Ahrensburg 2021: 25; Stadt Geesthacht 2016: 6). Dies spiegelt sich auch in der zulässigen GRZ wieder, die sich in den entsprechenden Bereichen auf Werte zwischen 0,6 und 0,8 beläuft.

Hinsichtlich der Anzahl der Vollgeschosse erfolgt beispielsweiseübergreifend eine bestandskonforme Festsetzung der Anzahl der Vollgeschosse bzw. die Erhöhung von einem auf zwei zulässige Vollgeschosse. Als Ausnahme werden in Teilgebieten des Bebauungsplans Nr. 80B drei Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt (Stadt Ahrensburg 2021: 25f.).

Aus den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und der Bauweise geht hervor, dass innerhalb der untersuchten Einfamilienhausgebiete erkennbar die Bestandserhaltung verfolgt wird. Darüber hinaus werden mehr oder weniger umfangreiche Möglichkeiten zur Nachverdichtung ermöglicht, wobei jedoch - mit Ausnahme der beschriebenen Bereiche in Geesthacht und Ahrensburg - großer Wert auf die Sicherung

des bestehenden Gebietscharakters gelegt wird. Mithin wird eine Nachverdichtung vorrangig unter Beibehaltung der kleinteiligen, aufgelockerten Bebauungsstruktur vorgesehen.\*\* Dies ist unter verschiedenen Gesichtspunkten zu diskutieren:

Aus der theoretischen Auseinandersetzung mit Strategien der Weiterentwicklung geht hervor, dass die Nachverdichtung für die Weiterentwicklung von Einfamilienhausgebieten von hoher Bedeutung ist (vgl. Kap. 5.1). Bei den zum Teil festgesetzten Dichtewerten stellt sich jedoch die Frage, ob der Nachverdichtungsgrad für eine wirksame Weiterentwicklung ausreichend ist oder hinter den Möglichkeiten einer forcierten Innenentwicklung zurückbleibt.\*\*\* Dem gegenüber steht die kommunale Einschätzung, dass in bestehenden Einfamilienhausgebieten aufgrund der Interessen der Bewohner:innen Zurückhaltung hinsichtlich der Dichte geboten sei. So sei die behutsame Nachverdichtung (z. B. Einzelhäuser statt einer durchgängigen Reihenhausbebauung) ein Kompromiss, um die Bewohner:innen nicht zu überfordern und überhaupt Nachverdichtungsoptionen in Bestandsgebieten zu schaffen (Interview Stadt Ahrensburg 2024: 12; Interview Stadt Norderstedt 2024: 6; Interview Stadt Pinneberg: 8). Allerdings dürfe diese Behutsamkeit nicht in eine „Verhinderungsplanung“ ausarten, die nur geringfügige Änderung am Bestand zulassen würde (Inter-

---

\*\* In der wissenschaftlichen Debatte wird angemerkt, dass das Abstandsflächenrecht zu streng sei, um einen angemessenen Verdichtungsgrad in Einfamilienhausgebieten herzustellen (vgl. Kap. 6.3). Durch die in den untersuchten Bebauungsplanverfahren verfolgte kleinteilige, aufgelockerte Struktur spielte das Thema Einhaltung der Abstandsflächen jedoch keine erkennbare Rolle.

\*\*\* In diesem Zusammenhang könnte die Frage nach einem einzuhaltenden Mindestdichtewert aufgeworfen werden, um einen sparsameren Umgang mit Grund und Boden und die Flächenausnutzung in Einfamilienhausgebieten voranzutreiben. 2023 wurde an der TU Wien eine Diplomarbeit mit dem Titel „Freistehendes Einfamilienhaus als Auslaufmodell durch verpflichtende Mindestdichten der Bebauung“ verfasst, die sich gänzlich dem Thema Dichte widmet und entsprechende Gedankenanstöße liefert.

view Stadt Norderstedt 2024: 7):

**„Irgendwann macht es [die Planaufstellung] ja dann keinen Sinn mehr. Also wenn man jetzt sagt: Und das lassen wir auch noch weg, dann ist es ja irgendwann keine Nachverdichtung mehr. Also es muss ja auch irgendwie adäquat eine Nachverdichtung möglich sein. Das ist immer so ein Spannungsfeld.“** (Interview Stadt Norderstedt 2024: 6)

Hierbei bestehe der grundsätzliche Interessenkonflikt, zusätzlichen Wohnraum schaffen zu müssen und bestehende Qualitäten (z. B. umfassende Gartenstrukturen) sichern zu wollen (Interview Stadt Pinneberg 2024: 5f.). Dies sei jedoch ein typisches Dilemma der Nachverdichtung und der Stadtplanung im Allgemeinen, mit dem im Rahmen einer Planaufstellung umzugehen sei (Interview Stadt Norderstedt 2024: 10). Folglich handelt es sich beim anzustrebenden Dichtegrad um einen Balanceakt, der individuell für ein Plangebiet zu bestimmen ist.

### 9.3.3 Wie Raumstrukturen durch Festsetzungen im BP reproduziert werden

Als Strategie zur Diversifizierung und Stabilisierung eines bestehenden Einfamilienhausgebietes wird zudem die Mischung verschiedener Bebauungsformen empfohlen (vgl. Kap. 5.2). Anhand der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise sowie zur Bebauungsart wird jedoch deutlich, dass im Großteil der untersuchten Planverfahren eine Erweiterung durch bereits vorhandener Bebauungsstrukturen vorgesehen ist. Entsprechend erfolgt durch die getroffenen Festsetzungen überwiegend eine Reproduktion räum-

licher Muster (z. B. freistehende Einzelhäuser), die zu Beginn dieser Arbeit als problematisch eingestuft wurden. Ein Beispiel: Für den Bebauungsplan Nr. 250 der Stadt Norderstedt wurden im Rahmen der Variantenerstellung eine rückwärtige Bebauung einer Verdichtung der bestehenden Bebauung in geschlossenen Bauweise gegenübergestellt (Interview Stadt Norderstedt 2024: 7). Da sich die Bewohner:innen für eine kleinteilige Bebauung im rückwärtigen Bereich aussprachen, werde im aktuellen Bebauungsplanentwurf lediglich eine geringfügige Weiterentwicklung der straßenseitigen Bebauung vorgesehen (ebd.). Ähnliche Erfahrungswerte seien im Plangebiet in Ahrensburg gesammelt worden, in der sich aufgrund der Grundstücksgrößen und der Abstandsflächen vorwiegend für eine rückwärtige Bebauung mit Einzel- bzw. Doppelhäusern entschieden worden sei (Interview Stadt Ahrensburg 2024: 7f.). Hier zeigt sich folgendes Dilemma: Die verfolgten Nachverdichtungsstrategien führen dazu, dass lediglich das Problemfeld „Flächenausnutzung“ adressiert wird, indem zusätzliche Gebäude errichtet werden. Dies hemmt jedoch die Weiterentwicklung bereits bestehender Einfamilienhäuser (z. B. durch Erweiterungen oder Aufstockungen), da durch eine rückwärtige Bebauung das als verträglich erachtete Maß an Dichte bereits oft ausgeschöpft wird. Eine Mischung verschiedener Bebauungsformen bleibt folglich aus.

Im Rahmen der Überlegungen zur Reproduktion von Strukturen sind weitere Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung zu diskutieren. So wird im Bebauungsplan Nr. 80B in den straßenseitigen Bereichen die überbaubare Flä-

che durch Baulinien vorgegeben. Diese Festsetzung hat zum Ziel, einheitliche Baufluchten zu gewährleisten und die bestehenden Vorgartenzonen zu sichern (Stadt Ahrensburg 2021: 30). Zudem handelt es sich um eine sehr ursprüngliche Bebauung, die in ihrer städtebaulichen Gestalt eine gewisse Wertigkeit besitzt. Zwar stehen diese nicht unter Denkmalschutz, sollen aber dennoch als historische Substanz erhalten bleiben (Interview Stadt Ahrensburg 2024: 7). Hier drängt sich folgende Frage auf: Was ist an einer Stadt eigentlich erhaltenswert und warum? In diesen Fragestellungen steckt eine Grundsatzdiskussion zur Rolle des Einfamilienhauses in Siedlungsstrukturen der Zukunft, die in der planerischen Disziplin unbedingt geführt werden sollte. Fakt ist, dass Einfamilienhäuser nicht von heute auf morgen aus den Stadtbildern Deutschlands verschwinden werden. Fakt ist ebenfalls, dass Einfamilienhäuser nach wie vor gefragt sind. Nichtsdestotrotz ist zu hinterfragen, ob es zukunftsgerichtet ist, entsprechende Bebauungsstrukturen über ein scharfes Instrument wie die Baulinie bewusst zu erhalten. Und: Falls dies im Sinne eines einheitlichen Erscheinungsbildes planungsrechtlich verfolgt werden soll, welche Ansätze trotz Bestandserhalt auf alternativen Handlungsebenen zur Weiterentwicklung verfolgt werden können. An dieser Stelle wird das Spannungsfeld zwischen Bestandssicherung und Weiterentwicklung von Einfamilienhausgebieten erneut deutlich. Auch hier wird der Erhalt bestehender Qualitäten, in diesem Fall des Ortsbildes und der historischen Substanz, eine hohe Bedeutung zugesprochen.

Hinsichtlich weiterer Regelungsinhalte

fällt auf, dass übergreifend Festsetzungen zur maximal zulässigen Anzahl der Wohneinheiten getroffen werden. Wie im Rahmen der Weiterentwicklungsstrategien beschrieben wird, kann über die Anzahl der Wohneinheiten die Nutzung des Wohnraums zugunsten einer höheren und bedarfsgerechten Auslastung gesteuert werden (vgl. Kap. 5.1, Strategie Diversifizierung). In Bezug auf die untersuchten Fallbeispiele wird jedoch deutlich, dass die Steuerung der zulässigen Anzahl der Wohneinheiten unterschiedlich eingesetzt wird. So werden in den gut erschlossenen Bereichen des Plangebiets des Bebauungsplans Nr. 161 der Stadt Pinneberg bis zu vier Wohneinheiten je Grundstück als vertretbar erachtet, um eine Steigerung der Bestandsbelegung zu ermöglichen (Stadt Pinneberg 2021: 13). Hingegen erfolgt im Bebauungsplan Nr. 250 der Stadt Norderstedt sowie in Teilen des Bebauungsplans Nr. 161 der Stadt Pinneberg und dem Bebauungsplan Nr. XII / 12 der Stadt Geesthacht eine Beschränkung auf eine bzw. zwei Wohneinheiten je Einzel- oder Doppelhaus (Stadt Norderstedt 2023: 19; Stadt Pinneberg 2021: 13; Stadt Geesthacht 2016: 8). Entsprechend können in Abhängigkeit zu den überbaubaren Grundstücksflächen in den meisten Fällen maximal zwei Wohneinheiten je derzeitigem Grundstück zustande kommen. Diese Beschränkungen haben zur Folge, dass jetzt und in (ferner) Zukunft eine Hausteilung bzw. der Einbau einer Einliegerwohnung für viele Bestandsgebäude nicht in Frage kommt, was dem zuvor beschriebenen Weiterentwicklungsansatz entgegen steht. Einhergehend ist davon auszugehen, dass durch die Beschränkung der Wohneinheiten bevorzugt Wohnraum für Haushaltskon-

stellationen der Kleinfamilie geschaffen werden, während die Schaffung von Wohneinheiten geringerer Größe (z. B. Für Single-Haushalte) von untergeordneter Bedeutung ist. Dieser Aspekt soll im Unterkapitel „(Un-)Gerechtigkeiten“ erneut aufgegriffen werden.

Da als Begründung für die Beschränkung der zulässigen Anzahl der Wohneinheiten vorrangig die verkehrliche Erschließung sowie die Unterbringung des ruhenden Verkehrs angeführt wird (vgl. Stadt Pinneberg 2021: 13; Stadt Geesthacht 2016: 8), wird nachfolgend die Rolle des ruhenden Verkehrs bzw. der Erschließung beleuchtet.

### **9.4 Ärgernis Mobilitätswende: Wie der Themenkomplex Verkehr die Weiterentwicklung hemmt**

Wie bereits angedeutet, hat sich der Themenkomplex „Verkehr“ aus verschiedenen Gründen als limitierender Faktor der Weiterentwicklung herausgestellt. Hiermit bestätigt sich die zuvor herausgearbeitete Annahme, dass es sich bei der Unterbringung des ruhenden Verkehrs sowie der Erschließung um konfliktträchtige Planinhalte handelt (vgl. Kap. 6.3). Grundsätzlich ist festzustellen, dass die Abhängigkeit vom MIV in den untersuchten suburbanen Gebieten nach wie vor hoch ist und die Erschließung der Plangebiete über den privaten PKW als zwingend notwendig erachtet wird (vgl. Interview Stadt Geesthacht 2024: 7; Interview Stadt Norderstedt 2024: 2). Dies zieht unterschiedliche Problemlagen nach sich:

Zum einen stellt erwartungsgemäß der erhöhte Stellplatzbedarf ein Hindernis für die Weiterentwicklung der Bestandsgebiete dar. So wird auf die Problematik hingewiesen, dass bereits jetzt die umgebenden Straßen der Plangebiete durch den ruhenden Verkehr belastet seien, wodurch der Verkehrsfluss erschwert werde (Interview Stadt Geesthacht 2024: 7; Interview Stadt Norderstedt 2024: 13). Entsprechend müsse der Stellplatzbedarf auf den privaten Grundstücken gedeckt werden, wodurch die Versiegelung durch Nebenanlagen (sog. GRZ II) erhöht werde. Zudem erfolge eine Orientierung an bisherigen Maßstäben der Stellplatzanzahl je Einfamilienhaus bzw. der jeweiligen Stellplatzsatzung, weshalb zum Teil zwei Stellplätze je Einfamilienhaus erforderlich seien. Hiermit werde auch auf Bedenken der Anwohner:innen reagiert, um eine zusätzliche Belastung des öffentlichen Straßenraums zu vermeiden und die Erwartungshaltung des „vor der Tür Parkens“ erfüllen zu können (Interview Stadt Norderstedt 2024: 14). Dies ist vor dem Hintergrund der anzustrebenden Mobilitätswende und der als Problem identifizierten Abhängigkeit vom MIV (vgl. Kap. 5) kritisch zu bewerten. Allerdings steht die Kommune vor einem Dilemma: Um die Erschließung eines Plangebiets sichern zu können, wäre ein umfassenderes ÖPNV-Angebot vonnöten, um den Bewohner:innen Alternativen zum MIV anbieten zu können. Dieses Angebot sei jedoch (noch) nicht ausreichend vorhanden und könne einer Planung nicht als „Zukunftsoption“ zu Grunde gelegt werden, da im Bebauungsplanverfahren der Status Quo zu Grunde gelegt werden müsse (Interview Stadt Geesthacht 2024: 7). Eine von Unsicherheiten geprägte, die



Zukunft antizipierende Planung sei hingegen nicht möglich:

**„Man [die Stadt Geesthacht] diskutiert das Thema S-Bahn Anbindung. Das wäre gut, wenn sie kommen würde. Aber wenn wir alle ehrlich sind, bis sie kommt, das dauert dann auch locker 10 bis 15 Jahre. Es wird auch sicherlich der eine oder andere Widerstand dazu geben, aber die Geesthachter, die werden nicht auf das Auto verzichten.“** (Interview Stadt Geesthacht 2024: 7)

Im selben Zusammenhang werden Konzepte wie Car-Sharing zur Reduzierung des MIV und des Stellplatzbedarfs angebracht, die jedoch aufgrund der Haltung der Bewohner:innen und finanzieller Hürden auf Seiten der Kommune wenig erfolgsvorsprechend seien (Interview Stadt Geesthacht 2024: 8). Gleichwohl wird zu bedenken gegeben,

dass die Schaffung MIV-gerechter Rahmenbedingungen zur Verfestigung bestehender Praktiken beitrage:

**„Je mehr Parkraum, Verkehrsmöglichkeiten und Angebote ich schaffe, desto mehr fahren Auto. Die Leute sollen zukünftig [...] ja auch weg von Autos. [...] Die Tendenz allgemein geht ja dahin, dass die Leute alternative Verkehrsmittel benutzen sollen. Wobei das natürlich auch immer die Schwierigkeit ist, die müssen dann erstmal vorhanden sein.“** (Interview Stadt Norderstedt 2024: 14)

Deutlich wird, dass auch hier eine Reproduktion (problematischer) Strukturen auf Bebauungsplanebene erfolgt. Zudem besteht eine Abhängigkeit zu einer weiteren Strategie der Weiterentwicklung, wodurch die weitreichende Bedeutung der Mobilität erkennbar wird:

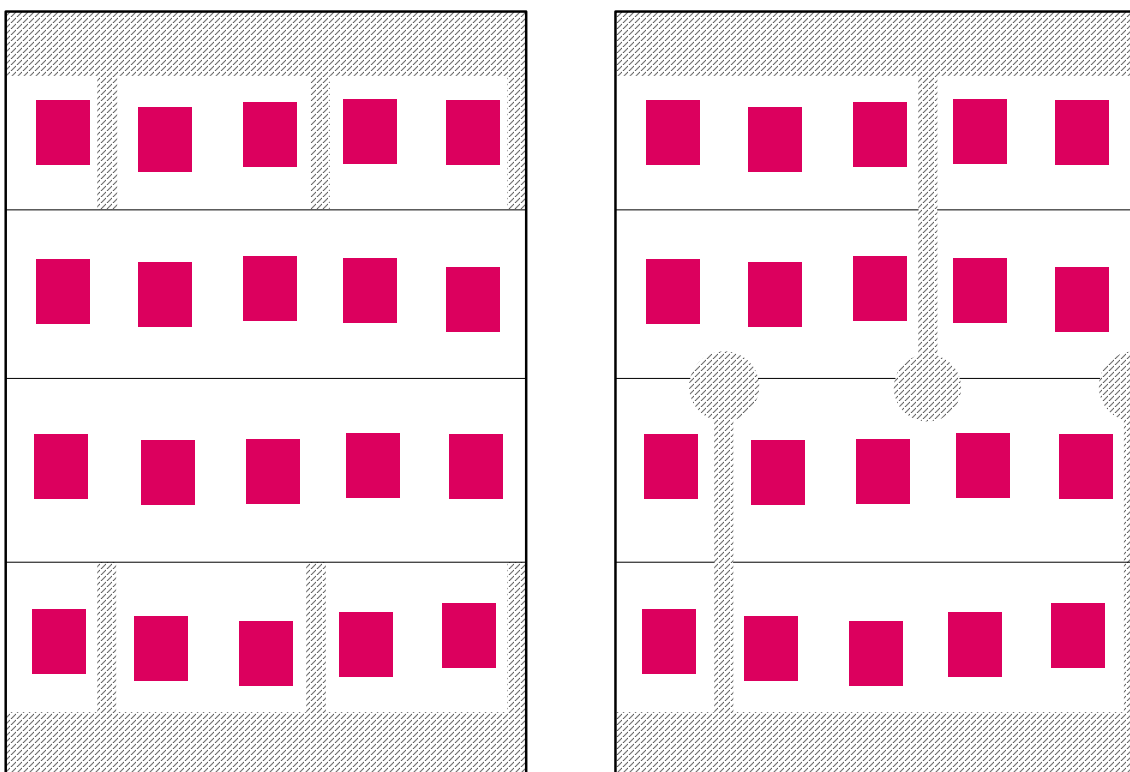


Abbildung 21: Pfeifenstielerschließung (links) vs. Sammelzufahrten (rechts)

So sei in Geesthacht eine höhere Anzahl an Wohneinheiten am entstehenden Stellplatzbedarf gescheitert, der nicht auf dem Grundstück hätte gedeckt werden können (Interview Stadt Geesthacht 2024: 7). Folglich handelt es sich beim ruhenden Verkehr um ein erhebliches Hindernis für die Weiterentwicklung von Bestandsgebieten, das unter der aktuellen infrastrukturellen Ausstattung der suburbanen Gebiete nur begrenzt umgangen werden kann.

Zum anderen stellt die verkehrliche Erschließung von Zusatzbauten im rückwärtigen Bereich eine Herausforderung bei der Nachverdichtung dar. Grundsätzlich ist bei der Errichtung einer zweiten Baureihe ein zusätzlicher Erschließungsweg erforderlich, der meist über eine sog. Pfeifenstielererschließung erfolgt (vgl. Abb. 21). Diese könne entweder über den Grundstückszuschnitt oder auf privatrechtlicher Ebene auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gesichert werden (Interview Stadt Pinneberg 2024: 7f.)

Allerdings geht diese Erschließungsform mit einer erheblichen zusätzlichen Versiegelung einher, weshalb aus ökologischen Gesichtspunkten eine gebündelte Erschließung rückwärtiger Bereiche zu bevorzugen wäre. Diese werde von den Bewohner:innen jedoch abgelehnt, da eine Bündelung zu einer Einschränkung der individuellen Gestaltungsfreiheit führen würde. So würde jede Eigentümer:in selbst den Zeitpunkt und die Ausgestaltung einer Nachverdichtungsmaßnahme bestimmen wollen (Interview Stadt Norderstedt 2024: 5; Interview Stadt Ahrensburg 2024: 15). Hier lässt sich ein weiteres zentrales Hindernis ablesen, das nicht nur hinsichtlich

der verkehrlichen Erschließung Wirkung entfaltet und als das „Meine-Scholle-Denken“ bezeichnet werden kann (vgl. Interview Stadt Pinneberg 2024: 13; vgl. Interview Stadt Wedel 2024: 10). In unterschiedlichen Zusammenhängen wird darauf hingewiesen, dass das Individualstreben in Einfamilienhausgebieten sehr ausgeprägt sei, weshalb grundstücksübergreifende Lösungen zur Bebauung oder zur Erschließung nicht realisierbar seien (Interview Stadt Norderstedt 2024: 5). Grund hierfür sei das Empfinden der Eigentümer:innen, dass jegliche Vorgaben zu einer Einschränkung und Gängelung der eigenen Handlungsfreiheit führen würden (Interview Stadt Wedel 2024: 10). In diesem Zusammenhang ist auf die zuvor thematisierte Dispositionsgewalt (vgl. Kap. 4.1) Bezug zu nehmen, die nach wie vor vehement in die bauliche Substanz des Einfamilienhauses eingeschrieben zu sein scheint. Dies ist kein dem Bebauungsplan immanentes Hindernis. Allerdings wird durch die Planverfahren eindrucksvoll zum Ausdruck gebracht, dass sich das Narrativ vom Einfamilienhaus als privater, unantastbarer Rückzugsort kaum weiterzuentwickeln scheint.

### **9.5 Realitätscheck zu den Sonderthemen Lärm, Entwässerung und Artenschutz: Einstufung als Standardaufgabe und überwindbares Hindernis**

#### **Sonderthema: Lärm**

Aus der Auswertung der getroffenen Festsetzungen geht hervor, dass auf Bebauungsplanebene übergreifend der Umgang mit Lärm erforderlich ist. Dies

gilt für alle untersuchten Verfahren abzüglich der einfachen Bebauungspläne der Stadt Wedel (vgl. Kap. 7). Bei den Immissionen handelt es sich vorrangig um Verkehrslärm, der von den umgebenden Straßenzügen ausgeht. Mithin bestätigt sich die zuvor getroffene Annahme, dass das Thema Lärm bei der Weiterentwicklung von bestehenden Einfamilienhausgebieten ein Hindernis darstellen kann (vgl. Kap. 6.3). Allerdings wird von kommunaler Seite der Umgang mit Lärm als unterschiedlich problematisch wahrgenommen. Im Bebauungsplanverfahren Nr. 80B der Stadt Ahrensburg wurde das Thema Lärm aufgrund der zentralen Lage des Plangebiets und der unmittelbaren Nachbarschaft zu einem Sportplatz als deutliche Herausforderung eingestuft (Interview Stadt Ahrensburg 2024: 16). Hier ist auf den Zusammenhang zwischen den jeweiligen Gebietsmerkmalen (insbesondere der Lage, vgl. Kap. 7) und der zu bewältigenden Lärmsituation hinzuweisen. Dabei ist zu bedenken, dass eine zentrale Lage umfangreichere Chancen hinsichtlich der Nutzungsmischung und der Dichte bieten kann, zugleich jedoch die Hindernisse durch andere Konflikte (z. B. Lärm) zunehmen können.

In den übrigen Kommunen wird das Thema Lärm hingegen als Standardaufgabe bewertet, die im Rahmen des Planverfahrens abzuarbeiten sei (Interview Stadt Geesthacht 2024: 5; Interview Stadt Pinneberg 2024: 6; Interview Stadt Norderstedt 2024: 10). Auch der planinduzierte Verkehr wird aufgrund der Anzahl zusätzlicher Wohneinheiten und der vermuteten stufenartigen Entwicklung der Bestandsgebiete als unproblematisch eingestuft (Interview Stadt Pinneberg 2024: 6; Interview

Stadt Norderstedt 2024: 10). Nichtsdestotrotz werde das Thema Lärm von den Bewohner:innen oftmals als kritisch wahrgenommen, obgleich die gesetzlichen Bestimmungen eingehalten werden würden (Interview Stadt Norderstedt 2024: 10). Grundsätzlich lässt sich zusammenfassen, dass der Umgang mit Lärm (z. B. mithilfe von passivem Lärmschutz, vgl. Kap. 7) ein überwindbares Hindernis für die Weiterentwicklung von bestehenden Einfamilienhausgebieten darstellt.

### **Sonderthema: Entwässerung**

Als weiteres Sonderthema ist die Entwässerung der Plangebiete zu nennen, die insbesondere im Zusammenhang mit Nachverdichtungsmaßnahmen für Zielkonflikte sorgt. Hier besteht das grundlegende Spannungsfeld zwischen einer zusätzlichen Versiegelung durch Bebauung und einer verringerten Versickerungsfähigkeit der in Anspruch genommenen Böden. Insbesondere vor dem Hintergrund des Klimawandels und zunehmender Starkregenereignisse gewinnt der Themenkomplex an Relevanz (Eichholz und Schoppengerd 2022: 9). Der beschriebene Zielkonflikt kommt auch in den untersuchten Praxisbeispielen zum Tragen: So wurde im Bebauungsplanverfahren Nr. 80B von Seiten der Träger öffentlicher Belange bemängelt, dass eine umfangreichere Auseinandersetzung mit der Versickerung des Oberflächenwassers erforderlich sei (Interview Stadt Ahrensburg 2024: 9). Dies wurde von kommunaler Seite gewissermaßen als Widerspruch und konfliktträchtiges Thema wahrgenommen, da die Innenentwicklung nun mal nicht ohne zusätzliche Versiegelung erfolgen könne (ebd.). Allerdings habe der Austausch mit der zuständigen Behörde

verschiedene Lösungsansätze hervor- gebracht, sodass trotz Nachverdichtung mithilfe von anteiliger Dachbegrünung, begrünter Vorgärten sowie wasser- und luftdurchlässiger Beläge (z. B. für Stell- plätze) ein Beitrag zum Bodenschutz geleistet werden könne\*\*\*\*. Von diesen Festsetzungsmöglichkeiten wird auch in den übrigen untersuchten Verfahren Gebrauch gemacht, wenngleich die Oberflächenentwässerung nicht über- greifend als problematische Anforderung wahrgenommen wird (Interview Stadt Norderstedt 2024: 11; Interview Stadt Pinneberg 2024: 8). Von Seiten der Stadt Geesthacht wird jedoch mit Bezugnahme auf die Entwässerung die gesamtstädtische Perspektive aufge- zeigt, die durch die zunehmenden Akti- vitäten im Innenbereich nicht vernach- lässigt werden dürfe:

**„Man muss ja immer sagen, man hat ja bisher noch gar nicht so viel nachver- dichtet. Wenn man jetzt so zwei, drei [...] Nachverdichtungsprojekte hat, kriegt man das bisher sehr gut hin über das Gründach und über die Entwässe- rung auf dem eigenen Grundstück. Ich weiß aber nicht, wie das sich verhal- ten wird, wenn wir dann ich sage mal, beim zehnten Nachverdichtungspro- jekt sind. [...] Weil das Thema Starkre- gen, [...] wenn wir da noch weiter nach verdichten, müssten wir uns über etwas größere Entwässerungskonzepte Ge- danken machen. [...] Weil man muss das ja alles addieren und dann wie- derum sehen, wo habe ich jetzt schon ein Problem? Und wenn ich noch weiter Nachverdichtung betreibe, bedeutet das ja wiederum, dass ich noch weiter**

**Wasser fließen lasse, das nicht überall versickern kann. [...] Und Wasser sucht sich seinen Weg. Also Entwässerung ist auch ein großes Thema.“** (Interview Stadt Geesthacht 2024: 6)

Deutlich wird, dass sich durch Weiter- entwicklung im Bestand (und nicht nur in Einfamilienhausgebieten) Hindernisse ergeben, die über die Bebauungsplan- ebene und den räumlichen Bezugsrah- men eines Plangebiets hinausgehen können. Hierbei handelt es sich um neu- artige Herausforderungen, die im Sinne einer ganzheitlichen und zukunftsge- rechten Entwicklung mitgedacht werden sollten.

### **Sonderthema: Artenschutz**

Der Artenschutz spielt in den untersuch- ten Planverfahren lediglich eine unter- geordnete Rolle, weshalb nur kurz auf einzelne Festsetzungen eingegangen werden soll. Zum Teil wurden verfahr- ensbegleitend artenschutzrechtliche Untersuchungen bzw. Bestandsaufnah- men durchgeführt, die jedoch nicht zu erheblichen Änderungen am Planvor- haben führten (vgl. Fischer 2010: 17f.). Lediglich der Umgang mit dem vor- handenen Baumbestand stellte mehr- fach ein Hindernis dar, das allerdings durch Anpassungen der überbaubaren Grundstücksflächen sowie Pflanz- und Erhaltungsgebote überwunden werden konnte (Interview Stadt Norderstedt 2024: 6; Interview Stadt Geesthacht 2024: 7).

---

\*\*\*\* Die Verwendung versickerungsfähiger Beläge dient dem Bodenschutz und sorgt zudem für positive Effekte auf den städtischen Wasserhaushalt und das Stadtklima. Durch eine minimierten Größe und eine bodengerechte Anordnung der bodenversiegelnden Nutzungen (z. B. Stellplätze) kann der Versiegelungsanteil zusätzlich verringert werden (Eichholz und Schoppengerd 2022: 11).

## 9.6 Beteiligte Akteur:innen im Fokus: Bewohner:innen als erheblicher Einflussfaktor, Kommunen im Spannungsfeld zwischen Innenentwicklungszielen und Kompromissfindung

Wie aus der theoretischen Aufarbeitung hervorgegangen ist, sind bei der Weiterentwicklung von bestehenden Einfamilienhausgebieten die meist kleinteiligen Bewohner:innenstrukturen zu bedenken (ARL 2018: 20; Simon-Philipp und Korbel 2017: 111). Auch in der vorangegangenen Diskussion der Bebauungsplaninhalte treten die Bewohner:innen mehrfach als entscheidender Faktor in Erscheinung, weshalb ihre Rolle im folgenden Abschnitt dezidiert beleuchtet werden soll. Darüber hinaus sollen weitere beteiligte Akteur:innen in die Diskussion einfließen, um die stattfindenden Aushandlungsprozesse ganzheitlich thematisieren zu können.

### Bewohner:innen

Zu Beginn ist darauf hinzuweisen, dass die Erkenntnisse über die Rolle der Bewohner:innen vornehmlich aus den jeweilig durchgeführten Beteiligungsschritten hervorgehen. Je nach Verfahrensart können Stellungnahmen der Bewohner:innen zur frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB oder zur förmlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB abgegeben werden (vgl. Kap. 6.1).

Hinsichtlich der Durchführung der Beteiligung wurde zum Teil der direkte Kontakt zu den Bewohner:innen eines Plangebiets gesucht, indem persönliche Anschreiben versandt wurden

(Interview Stadt Ahrensburg 2024: 6; Interview Stadt Geesthacht 2024: 16). Dies sei normalerweise nicht üblich und habe mehr Aufwand bedeutet, aber zugleich ein höheres Maß an Transparenz hergestellt (Interview Stadt Geesthacht 2024: 16). Zudem könne mit einer entsprechenden Abfrage zu einem frühen Planungszeitpunkt ein grundsätzliches Stimmungsbild und Grundinteresse abgefragt werden (Interview Stadt Ahrensburg 2024: 6). In der Stadt Norderstedt wurde die frühzeitige Beteiligung im Rahmen eines Workshops durchgeführt. Grund hierfür sei gewesen, dass das Vorhaben als Teil des Integrierten Stadtentwicklungskonzepts (ISEK) der Stadt Norderstedt als Pilotprojekt ausgewählt und entsprechend mit besonderer Priorität behandelt worden sei (Interview Stadt Norderstedt 2024: 11f.). In Pinneberg wurde hingegen auf zusätzliche Maßnahmen verzichtet und konventionell über die stadteigene Homepage sowie Tageszeitungen über die Möglichkeit zur Beteiligung informiert (Interview Stadt Pinneberg 2024: 9).

Im Sinne einer Reflexion des Beteiligungsprozesses wäre die Annahme, dass eine bestimmte Herangehensweise die Weiterentwicklungsmöglichkeiten auf Bebauungsplanebene steigert, nicht stichhaltig zu begründen. So werden trotz persönlicher Ansprache und Workshopverfahren von Seiten der Bewohner:innen vergleichbare Bedenken hervorgebracht, mit denen im Rahmen des Verfahrens umgegangen werden muss. Hinsichtlich der mehrfach verfolgten Planung mit Varianten (vgl. Kap. 8) wird jedoch in Frage gestellt, ob unterschiedliche Planentwürfe für die Diskussion mit der Öffentlichkeit geeignet seien:

**„Wir [haben] jetzt in einigen Verfahren mit Varianten gearbeitet. Da habe ich jetzt aber feststellen müssen, dass dadurch die allgemeine Diskussion sehr breit wieder aufgemacht wird. Auf der einen Seite möchte man ja eine Beteiligung. [...] Auf der anderen Seite wird das dann aber manchmal in Bahnen gelenkt, die irgendwie nichts mehr mit dem Eigentlichen zu tun haben. Es wird dann teilweise allgemein diskutiert, also in Grundsatzdiskussionen verfallen. [...] Gehört ja auch alles zur Planung dazu. Aber es führt nicht gerade dazu, dass so ein Verfahren beschleunigt ablaufen kann. [...] Also vielleicht doch den Rahmen ein bisschen enger vorgeben.“** (Interview Stadt Pinneberg 2024: 9)

Bei dem beschriebenen Spannungsfeld handelt es sich um eine bekannte planerische Herausforderung, die nicht nur im Zusammenhang mit bestehenden Einfamilienhausgebieten zu diskutieren ist. Zugleich ist in Frage zu stellen, inwieweit über die Gestaltung des Beteiligungsprozesses auf die Einstellung der Bewohner:innen eingewirkt werden kann. So werden die Meinungen im Zusammenhang mit den untersuchten Planvorhaben als „festgefahren“ beschrieben, wodurch Bedenken nicht leichtfertig auszuräumen seien (Interview Stadt Pinneberg 2024: 10; Interview Stadt Ahrensburg 2024: 11). Da in dieser Arbeit die Beteiligung als solche nicht im Fokus steht, wird von einer tiefgehenden Auseinandersetzung mit dem Beteiligungsverfahren abgesehen. Vielmehr sind die Inhalte der hervorgebrachten Stellungnahmen von Interesse, die nachfolgend beleuchtet werden sollen.

### Allgemeines Stimmungsbild zur Weiterentwicklung

Grundsätzlich ist darauf hinzuweisen, dass die Rolle der Bewohner:innen bei der Aufstellung der untersuchten Bebauungspläne von kommunaler Seite unterschiedlich wahrgenommen wird. So wird in Norderstedt, Pinneberg und Ahrensburg von spürbarem Widerstand durch die Bewohner:innen berichtet. In Geesthacht und Wedel habe hingegen kaum Interesse an den Planvorhaben bestanden, sodass umfangreiche Kontroversen ausgeblieben seien (Interview Stadt Geesthacht 2024: 3; Interview Stadt Wedel 2024: 4). Dies wird von Seiten der Stadt Geesthacht vor allem damit begründet, dass durch die Aufstellung der Bebauungspläne mehr Baurecht geschaffen worden sei (Interview Stadt Geesthacht 2024: 3.). Für die Stadt Wedel ist zudem darauf hinzuweisen, dass die einfachen Bebauungspläne u. a. auf Bestreben der Bewohner:innen aufgestellt wurden, um unerwünschte Entwicklungen im ungeplanten Innenbereich (§ 34BauGB) zu verhindern (Interview Stadt Wedel 2024: 2f.). Zugleich ist erkennbar, dass die Bewohner:innen in den untersuchten Verfahren (sofern sie als Akteur:innen in Erscheinung treten) eine vergleichbare Rolle einnehmen. Die Überschneidungsbereiche der Einflussnahme konnten bereits in der Diskussion der Art der baulichen Nutzung, des Maßes der baulichen Nutzung sowie des Sonderthemas Verkehr (z. B. Praktiken zum MIV) angedeutet werden. Insgesamt ist festzuhalten, dass die Bewohner:innen beispielübergreifend vergleichbare Anregungen, Bedenken und Argumente in ein Bebauungsverfahren einbringen, die im Anschluss näher beleuchtet werden sollen.

### Divergierende Interessen und Konfliktverhandlung

Ein zentrales Ergebnis der Öffentlichkeitsbeteiligungen sind die unterschiedlichen und oftmals divergierenden Interessen der Bewohner:innen eines bestehenden Einfamilienhausgebietes. Deutlich wird, dass je nach Lebensphase, Kapitalinteressen und persönlichen Präferenzen (z. B. zur Bewirtschaftung eines großen Gartens) die Haltung gegenüber möglichen Veränderungen in einem Bestandsgebiet sehr unterschiedlich ausfallen kann. Grundsätzlich steht dem Wunsch nach der Wahrung des Status quo die Absicht zur Weiterentwicklung (z. B. durch eine rückwärtige Bebauung) gegenüber. Hierbei zeigt sich, das insbesondere zwischen „Alteingesessenen“ und potentiellen Neubewohner:innen Zielkonflikte bestehen:

**„Der [eine] sagt: Also ich bin relativ alt, ich habe Geld genug, [...] ich will meinen freien Garten hinten zum Beispiel nicht bebauen. Der Nachbar daneben möchte, dass seine Familie dort neubauen und einziehen kann. Die Dritten sind alt und wollen ins Seniorenheim und wollen das Ganze möglichst gewinnbringend verkaufen. Und der Vierte will das wiederum nicht.“** (Interview Stadt Norderstedt 2024: 2)

Diese Gegensätze werden von kommunaler Seite als erhebliches Hindernis wahrgenommen, da die konträren Bestrebungen im Rahmen eines Bebauungsplans nur schwer miteinander in Einklang zu bringen seien. Dabei falle das Verhältnis zwischen Befürworterinnen und Gegner:innen einer Planung relativ gleichwertig aus (Interview Stadt Ahrensburg 2024: 10; Interview Stadt Norderstedt 2024: 2). Als Folge sei-

en die Verfahren meist kompliziert und langwierig, da die Kompromissfindung und Konsensbildung Zeit in Anspruch nehmen (Interview Stadt Norderstedt 2024: 2; Interview Stadt Pinneberg 2024: 8f.).

Die Interessenskonflikte, die durch die Bebauungsplanverfahren ein „Sprachrohr“ finden, geben zugleich Aufschluss darüber, welche Ansprüche derzeit in den Bestandsgebieten verhandelt werden. Hierbei bestätigt die durchgeführte Forschung die zuvor beschriebene Annahme (vgl. Kap. 5.4), dass der suburbane Raum zunehmend zum Austragungsort von Konflikten avanciert, die bislang eher in urbanen Lagen stattfinden. Hierzu zählen u. a. Flächennutzungskonflikte, eine veränderte Zusammensetzung der Bewohnerschaft und wachsende Verkehrsbelastungen (Roskamm 2017: 164; ARL 2018c: 2636). Grundsätzlich ist folgende Erkenntnis zentral: Sowohl die bisherigen Ausführungen zur Reproduktion von Strukturen als auch der beschriebene Interessenkonflikt machen deutlich, dass in bestehenden Einfamilienhausgebieten ein „Tauziehen“ zwischen Wahren und Wandeln stattfindet, bei dem verschiedene Teilaspekte eine Rolle spielen:

### Anspruch auf bestehende Qualitäten

Ein zentraler Aspekt der im Rahmen der Bebauungsplanverfahren verhandelten Konflikte ist der Anspruch auf die Wahrung von Qualitäten, die die Bewohner:innen bislang ohne nennenswerte Einschränkungen in Anspruch nehmen konnten. So heißt es in einer Stellungnahme eines Anwohners zum Bebauungsplan Nr. 161 der Stadt Pinneberg:

„Wir wohnen seit über 40 Jahren genau

hier, um unseren Garten und das Umfeld zu genießen, nicht evtl. dicht dabei liegende Häuser und mehr Verkehr [...]. Noch ist diese kleine Ecke von Quellental ein Paradies für Natur und ein Rückzuggebiet für (teilweise seltene) Tiere, da hier viele Gärten aneinanderstoßen.“ (Stadt Pinneberg 2021: 46, Auszug Abwägungstabelle)

Die Stellungnahme steht stellvertretend für die grundsätzliche Ablehnung gegenüber Veränderungen des Gebietscharakters, die nach Wahrnehmung einiger Bewohner:innen mit negativen Begleiterscheinungen einhergehen würden. Insbesondere im Zusammenhang mit langen Siedlungszeiten im Eigenheim werde der Anspruch auf „ersessene“ Rechte geltend gemacht (Interview Stadt Ahrensburg 2024: 10). Hierfür wird von kommunaler Seite zum Teil Verständnis gezeigt, da die Veränderungen z. B. durch eine Nachverdichtung durchaus erheblich, im Sinne einer Weiterentwicklung aber nicht zu vermeiden seien (ebd.: 11f.). Erschwerend komme hinzu, dass die Emotionalität in den Planverfahren insgesamt hoch sei, weshalb der Ton in Auseinandersetzungen angespannt ausfallen könne (Interview Stadt Wedel 2024: 6; Interview Stadt Ahrensburg 2024: 11f.). In diesem Zusammenhang wird zudem festgestellt, dass Fachargumente wie z. B. ein Verkehrsgutachten, das die Leistungsfähigkeit eines Straßennetzes bescheinigt, kaum bis wenig die Meinung der Bewohner:innen beeinflussen würden. Vielmehr seien die subjektive Wahrnehmung und „gefühlte“ Wahrheiten z. B. der Verkehr- oder Lärmbelastung entscheidend (Interview Stadt Pinneberg 2024: 10; Interview Stadt Wedel 2024: 8; Interview Stadt Ahrensburg 2024:

12). Zugleich wird betont, dass nicht „der Recht bekommen kann, der am lautesten ruff“ (Interview Stadt Pinneberg 2024: 10). Insbesondere vor dem Hintergrund langfristiger Entwicklungsabsichten und der Gültigkeitsdauer eines Bebauungsplans sei es erforderlich, Perspektiven für ein Gebiet zu schaffen. Hierbei sei ebenfalls zu bedenken, dass sich durch Veränderungen der Bewohner:innenstruktur (z. B. im Erbfall) die Grundhaltung gegenüber Weiterentwicklungsmaßnahmen verändern könne.

Als weiterer Aspekt wird die Angst vor sozialen Brüchen genannt, die zur Ablehnung von Weiterentwicklungsmaßnahmen beitragen könne. So gingen insbesondere mit veränderten Bauformen wie Mehrfamilienhäusern Bedenken einher, dass eine finanziell schwächere Bewohnerschaft für „sozialen Unfrieden“ in einem Plangebiet sorgen könne (Interview Stadt Ahrensburg 2024: 12). Hierbei handele es sich jedoch um eine gesellschaftliche Diskussion, die an der inhaltlichen Auseinandersetzung mit Bebauungsplaninhalten völlig vorbeigehe. Zudem müsse sich eine Kommune ihrer Stadtentwicklungsziele z. B. zur Schaffung von Wohnraum bewusst sein, weshalb sich über entsprechende Ängste teilweise hinweggesetzt werden müsse (ebd.: 12f.). Im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 161 der Stadt Pinneberg wird von Seiten der Bewohner:innen zudem die Kritik geäußert, dass über die Bebauungsplanaufstellung nur Angebote für Hamburger:innen geschaffen werden würden. Diese würden von den Qualitäten in Pinneberg (z. B. Grünstrukturen) profitieren und günstigeren Wohnraum als in der Hansestadt erwerben wollen (Interview Stadt Pinneberg 2024: 13f.; Stadt Pinneberg



2021: 17, 56). Die beschriebenen Ängste treffen auf kommunaler Seite jedoch auf wenig Verständnis, da eine Differenzierung nach „Herkunft“ und eine alleinige Beanspruchung von Qualitäten den Verflechtungen und dem Miteinander innerhalb der Metropolregion widersprechen würden (ebd.). Deutlich wird jedoch, dass auch in Bezug auf die Bewohnerschaft ein Anspruch auf die Wahrung des Status Quo gestellt wird. Dieser Aspekt soll im Unterkapitel (Un-) Gerechtigkeiten erneut aufgegriffen werden.

Des Weiteren ist zu bedenken, dass mit der Schaffung von zusätzlichem Baurecht unterschiedliche Kapitalinteressen verbunden sind. Während eine dichtere Bebauung für die betroffenen Eigentümer:innen eine Begünstigung durch eine höhere Ausnutzbarkeit oder eine Profitmaximierung im Falle eines Verkaufs darstellen kann, wird eine Verdichtung von den Nachbar:innen oftmals als Entwertung des eigenen Grundstücks wahrgenommen (vgl. Stadt Pinneberg 2021: 71). Entsprechend ist die finanzielle Komponente für die Entstehung divergierender Interessen ebenfalls von Bedeutung.

### **Kommune: Politik und Verwaltung**

Grundsätzlich stellt sich die Frage, inwieweit eine Kommune auf den Widerstand der Bewohner:innen eingehen sollte. An dieser Stelle ist zu betonen, dass eine fehlerfreie Abwägung unterschiedlicher Belange zwingend vorzunehmen ist (vgl. Kap. 6.1.1 zum Abwägungsgebot). Nichtsdestotrotz verbleiben kommunale Handlungsspielräume hinsichtlich der Berücksichtigung der eingegangenen Stellungnahmen, was anhand des folgenden Beispiels ver-

deutlicht werden kann: Hinsichtlich der Festsetzung eines reinen Wohngebiets im Bebauungsplan Nr. 250 ist sich die Stadt Norderstedt dem entstehenden Dilemma durch die Nutzungsbeschränkung (vgl. Kap. 8.4) durchaus bewusst. Allerdings wird im gleichen Zuge darauf hingewiesen, dass alternativ der Beschluss des Bebauungsplans und das beabsichtigte Planrecht in Gefahr sei:

**„Sonst kriegt man es vielleicht gar nicht durch die Tür und hat keine Nachverdichtung. [...] Dann hatte man sehr viel Mühe bei so einem langen Verfahren und es kommt nichts bei raus. Das sind alles immer Kompromisse und so ist das ja bei der Stadtplanung. [...] Aber ja, das meine ich ja, es ist ein schwieriges Spannungsfeld.“** (Interview Stadt Norderstedt 2023: 10)

Folglich handelt es sich bei der Kompromissfindung und Konsensbildung vor dem Hintergrund divergierender Interessen um eine große Herausforderung, für die es kein „Patentrezept“ zu geben scheint. Zudem würden kommunalpolitische Interessen in die Ergebnisfindung einfließen, da von Planvorhaben die Interessen potentieller Wähler:innen betroffen seien (Interview Stadt Norderstedt 2024: 2). Entsprechend ist zu schlussfolgern, dass Verfahren und ihre Festsetzungsinhalte von kommunalpolitischen Interessen der Machterhaltung oder -bildung beeinflusst werden. So sei z. B. der Bebauungsplan Nr. 161 der Stadt Pinneberg von politischen Parteien „auf ihre Agenda“ gesetzt worden, um öffentlichkeitswirksam die Bebauung von Gartenbereichen anzuprangern (Interview Stadt Pinneberg 2024: 7). In diesem Zusammenhang stellt sich die Frage, inwieweit Vorhaben zur Weiterentwicklung von Einfamilien-

hausgebieten für kommunalpolitische Zwecke instrumentalisiert werden und ein Hindernis darstellen können. Denn auch wenn eine Nachverdichtung von der kommunalen Politik grundsätzlich befürwortet werde, wolle man die Bedenken der Wählerschaft ernst nehmen (Interview Stadt Norderstedt 2024: 2). Sei der Widerstand zu groß, könne dies dazu führen, dass ein Verfahren auf Bestreben der Politik aufgegeben werde (ebd.: 5). Insgesamt befindet sich die Kommunalpolitik deshalb im konstanten Spannungsfeld zwischen den von ihr verfolgten Zielen der Stadtentwicklung und ihren politischen Interessen. Zugleich müsse von Seiten der Kommunalpolitik hingenommen werden, dass nicht alle Bewohner:innen gleichermaßen zufriedengestellt und Widerstand ausgehalten werden müsse (Interview Stadt Norderstedt 2024: 6; Interview Stadt Ahrensburg 2024: 12f.).

Auf Seiten der Verwaltung ist insbesondere auf Hindernisse durch Kapazitätseinschränkungen hinzuweisen. So würden Überlastung oder personelle Engpässe dazu führen, dass Bebauungsverfahren ausgesetzt oder in den Hintergrund rücken würden (Interview Stadt Ahrensburg 2024: 8; Interview Stadt Norderstedt 2024: 3). Dies sei ein doppeltes Hindernis, da lange Ruhezeiten den Ablauf eines Verfahrens verkomplizieren würden. So sei durch veränderte Rahmenbedingungen und Zusammensetzungen eines Gebiets mit veränderten Haltungen gegenüber einer Planung zu rechnen, was den Verfahrensfortschritt zusätzlich verlangsamen könne (Interview Stadt Norderstedt 2024: 15f.). Da die stadinternen Abstimmungsprozesse (z. B. zum Umgang mit Baumbestand) ohnehin sehr zeitauf-

wendig seien, seien zusätzliche Verzögerungen nach Möglichkeit zu vermeiden (ebd.).

### Immobilienwirtschaft

Aufgrund der erwartungsgemäß kleinteiligen Eigentümer:innenstrukturen tritt die Immobilienwirtschaft auf Bebauungsplanebene lediglich geringfügig in Erscheinung. Als Sonderfall ist der Bebauungsplan Nr. XII / 12 der Stadt Geesthacht zu nennen, bei dessen Aufstellung die städtische Wohnungsbaugesellschaft als Initiator für eine rückwärtige Bebauung mit Mehrfamilienhäusern (sozialer Wohnungsbau) auftrat (vgl. Kap. 8.3). Aufgrund des vorangegangenen Grundstückserwerbs und den Entwicklungsabsichten der Wohnbaugesellschaft wurde das geschaffene Planrecht unmittelbar realisiert, weshalb der Eintritt der Immobilienwirtschaft in diesem Kontext als Chance zur Weiterentwicklung bewertet werden kann. Hierbei ist insbesondere der Fokus auf der Errichtung von sozialem Geschosswohnungsbau hervorzuheben, der im Plangebiet zur Schaffung bedarfsgerechter und diversifizierter Wohnungsangebote beigetragen hat. Allerdings sei es im Regelfall aufgrund der Eigentümer:innenstrukturen eher unwahrscheinlich, dass Investor:innen zeitgleich mehrere Grundstücke erwerben könnten (Interview Stadt Norderstedt: 7). Zudem werden professionelle Investor:innen vorrangig mit Bestrebungen der Gewinnmaximierung und Wertsteigerung in Verbindung gebracht (Interview Stadt Ahrensburg 2024: 10), weshalb der Bebauungsplan Nr. XII / 12 der Stadt Geesthacht eine Ausnahme darstellen dürfte.

## 9.7 Zeitliche Dimensionen bei der Weiterentwicklung von EFH-Gebieten: Konkurrierende Ansprüche von Gegenwart und Zukunft sowie Herausforderungen einer antizipierenden Planung

Aspekte der Zeitlichkeit werden als erheblicher Bestandteil planerischer Handlungen aufgefasst. So sei Planung zwingend mit einer Antizipation der Zukunft verbunden, weshalb Zeitlichkeit deutlicher in einen Planungsprozess einbezogen und nicht als gegeben hingenommen werden sollte (Laurin und Inch 2019: 267f.). Zudem entstehe oftmals ein Konflikt durch unterschiedliche Zeitlichkeit, da aktuelle Bedürfnisse zukünftigen Ziele entgegenstehen würden (Abram 2014: 129).

Diese planungstheoretischen Annahmen bestätigten sich im Hinblick auf die Weiterentwicklung von bestehenden Einfamilienhausgebieten, da mehrfach zeitliche Spannungsfelder identifiziert werden. So wird beispielsweise anhand der Festsetzung der Art der baulichen Nutzung aufgezeigt, wie verschiedene zeitliche Dimensionen (Gegenwart und Zukunft) miteinander konkurrieren können (vgl. Kap. 9.2). Als weiteres Beispiel ist die Festsetzung von Mindestgrundstücksgößen in den einfachen Bebauungsplänen der Stadt Wedel zu nennen, die bereits seit 10 bis 15 Jahren rechtskräftig sind. Hier bietet sich die Chance, einen mehrjährigen Anwendungszeitraum von bestehendem Planungsrecht zu reflektieren: Während zum damaligen Zeitpunkt von der Kommunalpolitik eine konkrete Mindestgrundstücksgöße gefordert worden sei, stelle sich diese

Vorgabe inzwischen als Hindernis heraus:

**„Die [Mindestgrundstücksgößen] führen dann aber dazu, dass teilweise Grundstücke, wo man sagen würde, da haben wir 790 qm und es dürften eigentlich zwei Häuser gebaut werden, das wird hier nicht gehen, weil zehn Quadratmeter fehlen. Das ist dann unverhältnismäßig. Und gerade die kürzlichen Entwicklungen sind andere. Also als diese Bebauungspläne aufgestellt wurden, hatten wir auch noch ganz andere Bodenpreise, da war der Wohnraum auch noch nicht so knapp wie wir es jetzt haben.“** (Interview Stadt Wedel 2024: 3)

Deutlich wird, dass sich die Rahmenbedingungen seit dem Zeitpunkt der Planerstellung deutlich verändert haben, weshalb die getroffenen Festsetzungen heutigen Bedürfnissen und Ansprüchen entgegenstehen. Eine Änderung der Bebauungspläne sei jedoch mit großem Aufwand verbunden, weshalb nach wie vor mit der Festsetzung umgegangen werden müsse (Interview Stadt Wedel 2024: 3f.). Hieraus lässt sich die große Herausforderung für die planaufstellenden Kommunen ableiten, in Bebauungsplänen die nahe und ferne Zukunft zusammen zu denken und die Zukunft - trotz der Planung immanenter Unsicherheiten - bestmöglich zu antizipieren. Gleichzeitig wird deutlich, dass das vorausschauende Denken erheblichen Schranken unterliegt: Insbesondere am Themenkomplex Mobilität zeigt sich, dass ein Bebauungsplan schon deshalb die Gegenwart „konserviert“, weil der Status Quo als Ausgangslage zu Grunde gelegt werden muss. Entsprechend stellt sich die Frage nach möglichst flexiblen Bebauungsplaninhalten (z. B. WA

statt WR als Art der baulichen Nutzung, Baugrenzen statt Baulinien), die unter Achtung dynamischer Rahmenbedingungen unterschiedliche Entwicklungspfade zulassen.

Auch im Hinblick auf die Realisierung des geschaffenen Planrechts spielen die Themen Zeitlichkeit und Unsicherheiten eine entscheidende Rolle. Insgesamt sei für das Hamburger Umland zu erwarten, dass aufgrund des hohen Wohnungsdrucks früher oder später eine Ausnutzung geschaffener Planrechte erfolge (Interview Stadt Norderstedt 2024: 17; Interview Stadt Ahrensburg 2024: 15). In Folge der kleinteiligen Eigentümer:innenstrukturen und der unterschiedlichen Interessenlagen könne jedoch nicht vorhergesehen werden, zu welchem Zeitpunkt Nachverdichtungsmaßnahmen auf den einzelnen Grundstücken vorgenommen würden. Entsprechend könne nicht verbindlich kalkuliert werden, wie viele Wohneinheiten in welchem Zeitraum entstünden (Interview Stadt Ahrensburg 2024: 15). Dies sei vor dem Hintergrund der Planbarkeit ein Hindernis, zugleich aber auch eine Chance:

**„Ich [finde] es auch einen enorm positiven Aspekt, dass das nicht alles mit einem Mal entwickelt wird. Und wir das nicht genau wissen, wann es das nächste Mal verkauft wird oder wie viele Leute dort demnächst tatsächlich Bebauung entwickeln. Aber es wird sich über mehrere Jahrzehnte erstrecken und dadurch bekommen wir eben auch eine deutlich heterogene Bevölkerungsstruktur mit unterschiedlichen Alterspyramiden und auch einer unterschiedlichen Kinderanzahl, was sich dann wiederum positiv auswirkt auf die soziale Infrastruktur. Dass das besser verteilt ist, als man das in klassischen**

**Wohngebieten oder Neubaugebieten hat, wo dann alles mit einem Mal bezogen wird. Und dann in 30 Jahren oder 20 Jahren sind dann die Kinder weg und die soziale Infrastruktur muss zurückgebaut werden oder ausgebaut werden.“** (Interview Stadt Ahrensburg 2024: 15f.)

Anhand dieser Einschätzung zeigt sich, dass eine Kommune mit den in Rede stehenden Bebauungsplänen lediglich eine Angebotsplanung schafft, deren Umsetzung den Eigentümer:innen obliegt. Insbesondere vor dem Hintergrund des vielfach thematisierten Generationenwechsels (vgl. Kap. 4.2) kann diese stufenartige Weiterentwicklung über einen langen Planungshorizont dazu beitragen, in Zukunft zeitlich gleichgeschaltete Umbrüche in Bestandsgebieten zu verhindern. Gleichwohl muss eine Kommune in Kauf nehmen, dass vorhandene Flächen trotz des geschaffenen Planrechts nicht ausgenutzt werden und der Beitrag zur Wohnraumversorgung gering ausfällt. Mithin verbleiben die bestehenden Einfamilienhausgebiete trotz hoheitlicher Planung als schwer kalkulierbare Bereiche ohne handfeste Zugriffsmöglichkeiten, wie sie z. B. bei einem vorhabensbezogenen Bebauungsplan oder durch einen städtebaulichen Vertrag gegeben wären.

## 9.8 (Un-)Gerechtigkeit in bestehenden EFH-Gebieten: Grundlegender Diskussionsbedarf zur Bedarfsgerechtigkeit, Umweltgerechtigkeit und Verteilungsfragen

Durch die Auseinandersetzung mit der Weiterentwicklung von bestehenden Einfamilienhausgebieten drängen sich einige Grundsatzfragen auf, die im Zusammenhang mit unterschiedlichen Gerechtigkeitsaspekten stehen.

Grundsätzlich ist festzuhalten, dass eine Weiterentwicklung in Einfamilienhausgebieten, die sich überwiegend an bereits bestehenden räumlichen Strukturen orientiert, nur geringfügig mit der Schaffung von (bezahlbarem) Wohnraum für unterschiedliche Personen- und Haushaltskonstellationen einhergeht. Dies gilt nicht für alle untersuchten Fallbeispiele im gleichen Ausmaß, ist als „roter Faden“ in den Planinhalten aber durchaus erkennbar. Es ist anzunehmen, dass die Reproduktion bestehender Strukturen Wohnraum für Personen und Haushalte schafft, die auch zuvor zum Einfamilienhaus „gepasst“ haben. Hierbei handelt es sich vornehmlich um heteronormale Kleinfamilien, die über die erforderlichen Mittel und die Mobilität (sprich: mindestens einen PKW) verfügen, um ihren Alltag im und ums Einfamilienhaus reibungslos organisieren zu können. Vor dem Hintergrund der zu Beginn beschriebenen demografischen Entwicklungen und Wohnbedarfe (vgl. Kap. 4.2) ist zu hinterfragen, ob die Bedarfsgerechtigkeit bei der Aufstellung der Bebauungspläne ausreichend berücksichtigt wird. Zugegebenermaßen

müsste hierfür eine grundlegendere Umstrukturierung von Einfamilienhausgebieten erfolgen, die den Mut zur Veränderung und weniger den Wunsch nach Bestandserhalt widerspiegeln würde. Hierbei würde es um nicht weniger als um eine Machtverschiebung zu Lasten der zuvor beschriebenen „ersessenen Rechte“ gehen, zu denen Werschnig (2017) sehr treffend formuliert:

„Das Geschäftsmodell ›Parzellierung in offener Bauweise‹ ist nach wie vor von unwiderstehlicher Attraktivität - und zwar für alle Beteiligten: 1. für Grundverkäufer als Einnahmequelle, die nach Bedarf und Belieben dosiert werden kann, 2. für Käufer und Käuferinnen als Sicherheit, nicht nur ›im Grünen‹, sondern auch unter ihresgleichen zu bleiben (ist Eigentumserwerb doch auch verlässlicher sozialer Filter), 3. für Gemeinde-Politik, Bauverwaltung und alle Dienstleister wie Makler, Anwälte, Notare, Geometer, Baumeister etc. gilt: klassisches business as usual. Wer in Frage stellt, ob Ortsentwicklung mehr sein kann, als den Ortsrand scheinbar - und exakt rechtwinklig - den visionlosen Gesetzmäßigkeiten geodätischer Trivialität anzuvertrauen, macht sich da nur wenig Freunde.“ (Werschnig 2017: 166)

Wichtig ist hierbei die Formulierung „für alle Beteiligten“. Denn diejenigen, die bislang nicht Teil des „Einfamilienhauskosmos“ waren, scheinen weiterhin außen vor zu bleiben. Zugleich stellt sich die Frage, was das „mehr“ der Ortsentwicklung sein könnte. Hiermit ist nicht gemeint, Einfamilienhausgebiete vollständig zu überplanen und durch Neubauten zu ersetzen - dies wäre in Anbetracht des quantitativen Ausmaßes des Gebäudebestands ein wenig nachhalti-

ger Ansatz. Aufbauend auf den strategischen Ansätzen (vgl. Kap. 5) geht es vielmehr darum, die Weiterentwicklung mehrdimensional zu denken und sich nicht auf bloßer Nachverdichtung im Bestandsmodell „auszuruhen“. In diesem Zusammenhang rückt auch die Identitäts- und Adressenbildung in den Fokus, die in den untersuchten Fallbeispielen kaum zum Tragen zu kommen scheint. Vielmehr wird z. B. durch die Ablehnung eines erweiterten Nutzungsspektrums oder der Beschränkung der Wohneinheiten verhindert, dass Einfamilienhausgebiete mehr als vermeintlich abgeschirmte „ruhige Wohnoasen im Grünen“ sein können. In diesem Zusammenhang stellt sich zudem die Frage, wie diejenigen zu Wort kommen können, die bislang nicht Teil des „Einfamilienhauskosmos“ sind, aber durch Zuzug oder Nachnutzung eines Bestandsgebäudes an einem Gebiet teilhaben möchten.

Hieran anschließend stellt sich die Frage, ob ein Bebauungsplan grundsätzlich geeignet ist, um sich mit Raumdeutung und -produktion zu befassen. Ohne Frage ist es unangemessen, sich lediglich auf den Bebauungsplan als Instrument zu stützen, um die bestehenden Problemlagen in Einfamilienhausgebieten aufzulösen (vgl. Kap. 5.4). Allerdings würde es auf ein unzureichendes Planungsverständnis hindeuten, die Macht und Notwendigkeit verbindlich gesicherter baulicher Konfigurationen und Flächenausweisungen zu unterschätzen. Entsprechend sollte der Bebauungsplan trotz und gerade aufgrund seines formellen Charakters nicht von einer kritischen Reflexion der festgesetzten Planinhalte entbunden werden. Denn ein Bebauungsplan muss auch als Austragungsort gesellschaftlicher Prozes-

se verstanden werden: So scheint das „meine-Scholle-Denken“ die Planinhalte umfassend zu beeinflussen, wodurch Einfamilienhausgebiete eben nicht als zusammenhängender Sozialraum im Sinne der Identitäts- und Adressenbildung aufgefasst werden können. Zudem zeigt sich, dass die Bewohner:innen ihre persönlichen Interessen rund um das Eigenheim über Belange des Allgemeinwohls stellen (vgl. Interview Stadt Pinneberg 2024: 10). Vor dem historischen Hintergrund des Einfamilienhauses (vgl. Kap. 4.1) sei es laut Heindl (2017) deshalb „nicht allzu weit hergeholt, das EFH als Ort von Prozessen gesellschaftlicher Entsolidarisierung zu perspektivieren“ (Heindl 2017: 159). Hierzu lassen sich verschiedene Beispiele finden:

Das eigene Haus mit privatem Garten als Grünstruktur und „Biotop“ wird mehrfach als ökologisch wertvoll erachtet und weiterhin beansprucht. Hierbei bleibt jedoch ungeachtet, dass zur Schaffung von zusätzlichem Wohnraum Flächen erforderlich sind, die im Sinne eines schonenden Umgangs mit Grund und Boden bevorzugt im Innenbereich beansprucht werden sollten. Alternativ kann die Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen erforderlich sein, die eine höhere Belastung von Natur und Umwelt zur Folge hätte. Entsprechend werden Aspekte der Umweltgerechtigkeit berührt, da auch ganzheitliche ökologische Zusammenhänge und der allgemeine Ressourcenverbrauch in die Debatte um das Einfamilienhaus eingebracht werden müssen.

In Bezug auf alle Praxisbeispiele fällt auf, dass abgesehen von Verkehrsflächen nahezu keine öffentlichen Flächen festgesetzt werden. Eine Ausnahme bildet der Bebauungsplan Nr. XII / 12 der

Stadt Geesthacht, der eine öffentliche Grünfläche festsetzt. Diese soll als Spielplatz und Ort der Gemeinschaft für die Bewohner:innen dienen (Stadt Geesthacht 2016: 9). Da im Zusammenhang mit den Entwicklungsabsichten der städtischen Wohnungsbaugesellschaft eine entsprechende Spielfläche erforderlich war, wurde der Bereich einer öffentlichen Nutzung zugeführt (Interview Stadt Geesthacht 2024: 3). Dies dürfte in den übrigen Plangebietes kaum möglich sein, da für die Herstellung öffentlicher Flächen die Inanspruchnahme privater Flächen einzelner Eigentümer:innen erforderlich wäre. Diese Umverteilung zugunsten der Allgemeinheit dürfte alleine aus Wertsteigerungslogiken auf erhebliche Probleme stoßen. Dies bedeutet jedoch auch, dass auf Bebauungsplanenebene die Identitäts- und Adressenbildung in Bezug auf den öffentlichen Raum defizitär berücksichtigt wird. Für die Organisation und Etablierung von Treffpunkten oder Begegnungsorten innerhalb von Quartieren dürften informelle Ebenen deshalb besser geeignet sein. Zugleich ist zu bedenken, dass für eine diverse Zusammensetzung der Bewohnerschaft auch entsprechende bauliche Anknüpfungspunkte zur Identitätsbildung gesichert werden sollten, die vom klassischen Einfamilienhaus abweichen. Entsprechende Bestrebungen werden durch Festsetzungen zur Bauungsform (z. B. nur Einzelhäuser zulässig) konterkariert.

Ansätze des Teilens (z. B. zur Schonung von Ressourcen) finden in den Einfamilienhausgebieten kaum Anklang. Dies bezieht sich z. B. auf das Thema gemeinsame Zufahrten, grundstücksüber-

greifende Bauungsformen oder Sharing-Konzepte<sup>\*\*\*\*</sup> als Alternative zum MIV, für die eine Einschränkung der individuellen Gestaltungsfreiheit erforderlich wäre. Hier scheinen die kognitiven Barrieren und das negative konnotierte Narrativ von der „gemeinsamen Sache“ sehr wirksam zu sein. Eine Annäherung an Ansätze der Suffizienz (z. B. Teilen statt Besitzen) als wichtiger Baustein von Nachhaltigkeitsbestrebungen erscheint vor diesem Hintergrund bislang als unwahrscheinlich.

Die Wahrung der vorhandenen Sozial- und Bewohner:innenstruktur wird von einigen Bewohner:innen als Anspruch auf eine bestehende „Qualität“ kommuniziert. Im Prinzip bedeutet dies nichts anderes, als potentiellen Neubewohner:innen das Recht auf einen Stadtraum abzusprechen. Oder wie Werschmig es formuliert: einen „sozialen Filter“ anzuwenden (Werschmig 2017: 166). Wenngleich dies (hoffentlich) Einzelmeinungen sein dürften, die zudem in der Abwägung eines Bauungsplanverfahrens kein Gewicht entfalten, gibt diese Haltung Auskunft über das Selbstverständnis einiger Eigenheimbesitzer:innen. Zu Recht thematisiert deshalb Heindl (2017) im Zusammenhang mit Einfamilienhausgebieten politische und ökonomische Machtverhältnisse, die ins Einfamilienhaus eingeschrieben seien (Heindl 2017: 160). Insbesondere im Zusammenhang mit dem Flächenverbrauch durch Einfamilienhäuser weist sie auf die Notwendigkeit hin, sich mit bodenpolitischen Fragestellungen auseinanderzusetzen. So fördere insbesondere das freistehende Einfamilienhaus eine unverhältnismä-

---

\*\*\*\* Car-Sharing ist im Regelfall nicht für die Festsetzungsinhalte eines Bauungsplans relevant, würde aber mittelbar Einfluss auf die Organisation des ruhenden Verkehrs nehmen.

ßige Bodenverteilung, die bestimmte Personengruppen bevorzugen würde (Heindl 2017: 160f.). Hierbei muss sich auch das zuvor aufgeführte Missverhältnis zwischen beanspruchter Fläche und geschaffenen Wohneinheiten je Einfamilienhaus ins Gedächtnis gerufen werden (vgl. Statistikamt Nord 2022a: 9; Statistikamt Nord 2022b: 9). Wird dieses Verhältnis auf Bebauungsplanebene z. B. durch Mindestgrundstücksgrößen reproduziert und rechtlich bindend konserviert, können Aspekte der Verteilungsgerechtigkeit nicht adressiert werden. Stattdessen verbleiben erhebliche Flächen und bauliche Substanz in der Hand eines ausgewählten Personenkreises, bei dem es sich inzwischen aufgrund der gestiegenen Boden- und Immobilienpreise vorrangig um finanziell stark aufgestellte Bürger:innen handeln dürfte. Diese bestehenden und reproduzierten Machtverhältnisse sind im Sinne einer gerechteren Verteilung von Stadt kritisch zu hinterfragen. Hieran schließt grundlegender Diskussionsbedarf zur Verteilung von Wohnfläche, Eigentum und Boden an, die in die Debatte ums Einfamilienhaus und die Bestandsentwicklung stärker Eingang finden sollten.

Zusammenfassend wird deutlich, dass die Frage nach einer bedarfsorientierten und zukunftsgerechten Weiterentwicklung von Einfamilienhausgebieten noch lange nicht abschließend beantwortet ist. Hierbei hat der Bebauungsplan als „Brennglas“ vielfältige Aushandlungsgegenstände auf unterschiedlichen Ebenen aufgezeigt, wodurch bestehende Einfamilienhausgebiete als besondere Herausforderung für die Stadtplanung einzustufen sind.





10

# Kritische Reflexion

Die kritische Reflexion des eigenen Forschungsvorgehens sowie der Forschungsergebnisse ist ein essentieller Bestandteil einer wissenschaftlichen Auseinandersetzung (vgl. Kap. 2). Hinsichtlich der in Rede stehenden Arbeit sind folgende Punkte kritisch zu diskutieren:

### **Auswahl der Fallbeispiele**

Als Praxisbeispiele wurden in den jeweiligen Kommunen Bebauungsplanverfahren ausgewählt, die sich aktuell noch im Verfahren befinden oder kürzlich als Satzung beschlossen wurden. Ziel dieser Herangehensweise war es, aktuelle Debatten, Aushandlungsgegenstände und Konflikte zu erfassen, die im Rahmen der Verfahren auftreten oder aufgetreten sind. Gleichzeitig sollte eine Vergleichbarkeit zwischen den Verfahren hergestellt werden, um die Chancen und Hindernisse eines Bebauungsplanverfahrens für die Weiterentwicklung von Einfamilienhausgebieten anhand mehrerer Beispiele herausarbeiten zu können. Diese Vergleichbarkeit ist für die herangezogenen Praxisbeispiele aus Ahrensburg, Pinneberg, Norderstedt und Geesthacht gegeben. Allerdings wird in der Stadt Wedel, die durch die Definition des räumlichen Untersuchungsraums ebenfalls Teil der Analyse war, aktuell kein vergleichbares Bebauungsplanverfahren durchgeführt. Entsprechend wurde auf weiter zurückliegende Bebauungsplanverfahren aus den 2000er Jahren zurückgegriffen. Dies schmälert zwar die Vergleichbarkeit, bot aber zugleich die Chance, bereits mehrere Jahre bestehendes Planrecht rückblickend und vor dem Hintergrund veränderter Rahmenbedingungen einzuordnen. Die entsprechenden Erkenntnisse sind insbesondere in die Überlegungen zur

Zeitlichkeit in Bebauungsplanverfahren zur Weiterentwicklung von Einfamilienhausgebieten eingeflossen.

Darüber hinaus kam es durch die Gesprächspartner:innen in verschiedenen Gesprächen zur Referenzierung weiterer Bebauungsplanverfahren der Nachverdichtung, bei denen es sich jedoch nicht um bestehende Einfamilienhausgebiete und somit nicht um den Untersuchungsgegenstand dieser Arbeit handelte (z. B. Bebauungsplan „Geesthachter Straße“ der Stadt Geesthacht). Die Erkenntnisse, die aus der Beschreibung und Bewertung dieser Verfahren hervorgingen, sind entweder nicht in diese Arbeit eingeflossen oder wurden entsprechend gekennzeichnet und eingeordnet. Obgleich hierbei wichtige Erfahrungswerte zur Nachverdichtung insgesamt gewonnen werden konnten, war eine Verwässerung der inhaltlichen Fokussierung auf Einfamilienhausgebieten zwingend zu vermeiden.

### **Verfügbarkeit von Planunterlagen**

Hinzukommend ist anzuführen, dass für die einzelnen Praxisbeispiele eine unterschiedliche Verfügbarkeit von Planunterlagen bestand. Dies ist zum einen auf die unterschiedlichen Verfahrensstände zurückzuführen, wodurch z. B. für das Bebauungsplanverfahren der Stadt Pinneberg (bereits als Satzung beschlossen) bereits deutlich umfangreichere Informationen vorliegen. Darüber hinaus bestand im Regelfall kein Zugriff auf die Abwägungstabellen, die einen umfangreicheren Einblick in die hervorgebrachten Stellungnahmen und Anregungen sowie die Abwägungsvorschläge der Gemeinde ermöglicht hätten. Ausnahme bildet diesbezüglich erneut das untersuchte Planverfahren der

Stadt Pinneberg, dessen Abwägungstabelle zur Beteiligung nach §§ 3 und 4 Abs. 2 BauGB öffentlich einsehbar ist. Dies wurde als Chance erachtet, um sich insbesondere von den von der Öffentlichkeit hervorgebrachten Stellungnahmen einen detaillierten Eindruck verschaffen zu können. Nichtsdestotrotz wäre es von Interesse gewesen, weitere Abwägungstabellen zu den übrigen Praxisbeispielen auszuwerten, um einen gesamtheitlicheren Eindruck gewinnen zu können.

### **Fehlende Informationen zur Struktur der Bewohner:innen**

Wie aus Abbildung 02 im Kapitel 4.1 hervorgeht, ist die Zusammensetzung der Bewohner:innen (z. B. der Altersstruktur, Zeitpunkt des Hausbezugs) in einem Einfamilienhausgebiet ein entscheidendes Gebietsmerkmal, das die Weiterentwicklungsmöglichkeiten beeinflusst. Aufgrund unzureichender Möglichkeiten des Datenzugriffs konnte jedoch für die Praxisbeispiele keine Angabe zu der Zusammensetzung der Bewohner:innen gemacht werden. Hiermit fehlt für die Einordnung der Chancen und Hindernisse eines Bebauungsplanverfahrens eine entscheidende Bezugsgröße, da die Rolle der Grundstückseigentümer:innen als hoch einzustufen ist (vgl. Kap. 9). So wäre von Interesse, ob und welche Zusammenhänge sich zwischen der jeweiligen Zusammensetzung der Bewohner:innen und der Konflikte innerhalb eines Verfahrens herstellen lassen. Gleichzeitig bietet diese Erkenntnislücke einen Anknüpfungspunkt für weitere Untersuchungen, in denen die Bewohner:innen im Vordergrund einer Analyse stehen könnten.

### **Einseitiger Blickwinkel**

Abschließend ist darauf hinzuweisen, dass durch das gewählte methodische Vorgehen lediglich die Perspektive der ausführenden Planung in den jeweiligen Kommunen unmittelbar abgefragt werden konnte. Weitere relevante Akteur:innen wie die betroffenen Bewohner:innen, die kommunale Politik sowie die Immobilienwirtschaft (z. B. Projektentwicklung) wurden nicht direkt befragt. Allerdings ist darauf hinzuweisen, dass über die gezielte Entwicklung des Gesprächsleitfadens (vgl. Anhang) darauf abgestellt wurde, möglichst umfassende Erkenntnisse zur Rolle der beteiligten Akteur:innen abzufragen (z. B. zur Rolle der Kommunalpolitik).



11

**Fazit**

Das in der Recherche generierte Wissen und die in den Interviews erlangten Erkenntnisse wurden zusammengeführt, um die forschungsleitende Frage

**Welche Chancen und Hindernisse bietet der Bebauungsplan als formelles Steuerungsinstrument für die Weiterentwicklung bestehender Einfamilienhausgebiete am Beispiel suburbaner Mittelzentren?**

abschließend zu beantworten.

Um das Einfamilienhaus als Bauform einordnen zu können, erfolgte in Kapitel 3 zunächst eine Auseinandersetzung mit der historischen Entwicklung des Einfamilienhauses (Kap. 3.1). Im Anschluss wurde das Einfamilienhaus mit Prozessen der Suburbanisierung in Beziehung gesetzt (Kap. 3.2). Aufbauend auf dieser großmaßstäblichen Einordnung beschäftigte sich Kapitel 4 mit einer mehrdimensionalen Charakterisierung des Einfamilienhauses auf Gebiets- und Gebäudeebene (Kap. 4.1), um anschließend die mit der Bauform in Verbindung stehenden Problemlagen aufzuzeigen (Kap. 4.2). Unter Bezugnahme auf die Problemlagen wurden in Kapitel 5 entlang der Unterfrage „Welche Strategien können verfolgt werden, um Einfamilienhausgebiete im Bestand zukunftsgerecht weiterzuentwickeln?“ die Ansätze Nachverdichtung, Diversifizierung und Identitäts- und Adressenbildung herausgearbeitet. Diese Ansätze dienten im weiteren Verlauf der Arbeit als wichtige Grundlage, um den Bebauungsplan als Instrument zur Weiterentwicklung bewerten zu können. Hierfür wurden zunächst im Sinne der Unterfrage „Welche Regelungsinhalte des Bebauungsplans stehen zur Verfügung, um Strategien der

Weiterentwicklung umzusetzen?“ die Festsetzungsmöglichkeiten zur Weiterentwicklung aufgezeigt (Kap. 6.1 / 6.2). Zudem wurden einzelne planungsrechtliche Sonderthemen (z. B. Verkehr) aufgegriffen, die im Zusammenhang mit Einfamilienhausgebieten auf Grundlage der Literaturrecherche als besondere Herausforderung eingestuft wurden (Kap. 6.3).

Zum Einstieg in den praxisorientierten Teil erfolgte im Sinne der Unterfragen „Inwieweit machen die Kommunen aktuell im Untersuchungsraum bereits von Bebauungsplänen zur Weiterentwicklung von Einfamilienhausgebieten Gebrauch? Welche Strategien werden dabei verfolgt?“ eine Einordnung der untersuchten Bebauungsplanverfahren (Kap. 8). Als inhaltliches Kernkapitel befasste sich Kapitel 9 unter Bezugnahme auf die untersuchten Praxisbeispiele mit der Bewertung des Bebauungsplans als Instrument zur Weiterentwicklung von Einfamilienhausgebieten. Hierbei waren folgende Unterfragen von Bedeutung: „Welche (planungsrechtlichen) Schwierigkeiten werden identifiziert? Welche Aushandlungsprozesse finden statt? Welche Konflikte treten auf? Wie unterscheiden sich die gewonnenen Erkenntnisse zwischen den Kommunen im Untersuchungsraum?“. Zur Strukturierung des Ergebnisteils wurde Kapitel 9 in verschiedene inhaltliche Abschnitte unterteilt, um neben den konkreten Bebauungsplaninhalten eine ganzheitliche Reflexion der Ergebnisse vornehmen zu können. Auf Grundlage dieser mehrstufigen intensiven Auseinandersetzung ist die zuvor aufgeführte Forschungsfrage wie folgt zu beantworten:

Grundsätzlich bietet der Bebauungsplan als Instrument durch seine Fest-

setzungsmöglichkeiten eine Vielzahl an Chancen für die Weiterentwicklung bestehender Einfamilienhausgebiete. Hierbei ist insbesondere die Art der baulichen Nutzung im Sinne einer Diversifizierung der Nutzungen sowie das Maß der baulichen Nutzung im Sinne einer Nachverdichtung hervorzuheben. Flankierend kommen zudem Festsetzungen zur Bauweise und der Anzahl der Wohneinheiten zum Tragen. Zum Teil war auf planungsrechtlicher Ebene eine umfangreichere Auseinandersetzung mit den Themen Lärm, Entwässerung und / oder Baumbestand erforderlich, die jedoch nicht als unüberwindbare Hindernisse wahrgenommen wurden. Entsprechend hat sich die literaturbasierte Annahme bestätigt, dass der Bebauungsplan ein wichtiges Instrument darstellt, um eine geordnete Weiterentwicklung unter Berücksichtigung verschiedener öffentlicher und privater Belange vorzunehmen, verbindlich vorzugeben und zu sichern.

Aber: Der verbindliche Charakter eines Bebauungsplans kann sich als Chance darstellen, zugleich jedoch auch zu einem ausgesprochenen Hindernis avancieren. Insbesondere vor dem Hintergrund konkurrierender und sich verändernder Ansprüche im Laufe der Zeit können bestimmte Festsetzungen zu einer „Altlast“ für die Zukunft werden. Hierfür konnten verschiedene Beispiele identifiziert werden (z. B. Festsetzung von Mindestgrundstücksgrößen). Entsprechend ist in Frage zu stellen, ob der Aspekt der Zeitlichkeit und die zukunftsgerichtete Perspektive in Bebauungsplanverfahren bislang ausreichend Berücksichtigung findet.

Als weiteres Hindernis wurde der reproduktive Charakter der untersuchten

Bebauungspläne herausgearbeitet. In diesem Zusammenhang drängt sich der Eindruck auf, dass eine Weiterentwicklung auf Bebauungsplanebene mehr oder minder eindimensional auf eine Nachverdichtung ausgerichtet ist. So wird mehrfach das Konzept einer rückwärtigen Bebauung in Anlehnung an den Bestand verfolgt, während zudem eine Sicherung der bestehenden Bebauungsstrukturen vorgenommen wird. Als Folge kann es zu baulichen Ergänzungen kommen, jedoch nicht unbedingt zu einer ganzheitlichen Weiterentwicklung - sondern mehr noch - zur expliziten Wahrung des Bestandscharakters. Entsprechend entstehen Gebiete, die vor dem Hintergrund der beschriebenen strategischen Ansätze nur eingeschränkt als zukunfts- und bedarfsgerecht bewertet werden können und für neue Widersprüchlichkeiten sorgen. Erschwerend kommen zudem die Verflechtungen zur schleppend verlaufenden Mobilitätswende hinzu, die sich durch ihre Abhängigkeiten zu Bebauungsplaninhalten (z. B. Stellplätzen) als erhebliches Hindernis für die Weiterentwicklung herausgestellt haben.

Diese zwei Kernthesen sind zwingend mit der Rolle der Eigentümer:innen in den Bestandsgebieten in Verbindung zu setzen. Grundsätzlich wurde deutlich, dass es sich bei den untersuchten Bebauungsplänen um eine Angebotsplanung handelt, deren Umsetzung von den Eigentümer:innen abhängt. Zudem wurde deutlich, dass auch der Umfang der eröffneten Weiterentwicklungsmaßnahmen unter unterschiedlich großem Einfluss der Eigentümer:innen verhandelt wird. In diesem Zusammenhang bestätigte sich die literaturbasierte Annahme, dass bestandsüberplanende



Bebauungspläne in Einfamilienhausgebieten aufgrund der kleinteiligen Eigentumsstrukturen von Zielkonflikten, Widerstand und Langwierigkeit geprägt sein können. Im Kern treffen geltend gemachte Ansprüche auf bestehende Qualitäten auf das Bestreben, zusätzliche Wohneinheiten im Innenbereich zu schaffen. Im Rahmen der Konfliktanalyse wurde deutlich, dass das Individualstreben und die Fokussierung auf die eigene „Scholle“ in Einfamilienhausgebieten nach wie vor sehr ausgeprägt sind, wodurch Weiterentwicklungsbestrebungen gehemmt oder gemindert werden (z. B. hinsichtlich gemeinsamer Zufahrten). Folglich muss festgehalten werden, dass die zuvor beschriebenen Hindernisse nicht (nur) dem Bebauungsplan immanent sind, sondern sich auch durch die besonderen Rahmenbedingungen innerhalb der Bestandsgebiete ergeben. Folglich müssen die Eigentümer:innen im Rahmen der untersuchten Verfahren eindeutig als Hindernis benannt werden, die im Rahmen der Beteiligungsschritte eines Bebauungsplans in Erscheinung treten.

Anknüpfend an die gewonnenen Erkenntnisse wurden verschiedene planerische und gesellschaftliche Fragestellungen aufgeworfen, die sich unter anderem Zeitlichkeit, Unsicherheiten und Gerechtigkeitsaspekten beschäftigen. Diese haben aufgezeigt, dass es im Planungsfeld rund um das Einfamilienhaus noch eine Vielzahl an offenen Debatten gibt, die bislang unterbeleuchtet bleiben. Meinem Empfinden nach wird in Bezug auf das Einfamilienhaus zu vorsichtig darüber diskutiert, wie (suburbane) Einfamilienhausgebiete in naher und ferner Zukunft aussehen könnten. So scheint bislang die Wahr-

nehmung der Gleichförmigkeit das Gebot der Stunde zu sein, Experimente oder „out-of-the-box“ - Denken hingegen die absolute Ausnahme. Weiterführende Forschungen könnten sich deshalb z. B. mit alternativen Lebensentwürfen in Einfamilienhausgebieten, (baulichen) Strategien für ein intensiveres Miteinander, alternativen Eigentumsmodellen oder eine Re-Solidarisierung durch Maßnahmen im öffentlichen Raum beschäftigen. Denn aktuell schleicht sich das Gefühl ein, dass seit dem 2. Weltkrieg ein Versprechen in die bauliche Substanz eingeschrieben wurde, das nach wie vor von unterschiedlichen Kräften und Personengruppen verteidigt wird. Allerdings ist vehement in Frage zu stellen, ob das freistehende Haus mit Stellplatz und privatem Garten noch immer ein Ideal ist, das verfolgt werden sollte - und aus welchen Fehlern der Vergangenheit wir jetzt und in Zukunft lernen wollen. Die geringe Auseinandersetzung mit Belangen der Identitäts- und Adressenbildung und die festgestellte Eindimensionalität der Weiterentwicklung verdeutlichen, dass sich unter der aktuellen Herangehensweise das Einfamilienhaus eher verselbstständigt und „unter dem Radar“ bleibt. Hier kommt oft das Totschlagargument ins Spiel, dass eine Auseinandersetzung mit den Eigentümer:innen zu mühsam und andere Bereiche der Stadtentwicklung (z. B. Geschosswohnungsbau) für die Wohnraumversorgung vielversprechender seien. Aber können wir uns vor dem Hintergrund der immensen Bestände an Einfamilienhäusern und der damit umfangreichen Bedeutung dieser Gebiete eine derartige Haltung erlauben? Sollten wir nicht lieber jetzt die Chance ergreifen, eine nachhaltige und bedarfsgerechte Bestandsoptimierung zu

forcieren, die möglichst vielen Personengruppen zu Gute kommt?

Wie so oft im Leben ist es doch so, dass insbesondere in der Unbequemlichkeit die meiste Wahrheit und die größten Wachstumsmöglichkeiten stecken. Denn in meinen Augen müssen wir schmerzlich erkennen, dass im Einfamilienhaus sehr viel von dem steckt, was die Stadtentwicklung grundsätzlich hemmt: Qualitäten nur für sich selbst beanspruchen wollen, sich selbst am nächsten sein, Wertsteigerung um jeden Preis erzielen müssen und Besitzen statt Teilen wollen stehen uns als Gesellschaft im Weg. Wer an diesen Punkten ansetzt, setzt sich mit unkomfortablen und konfliktträchtigen Fragen der Umverteilung und Werteverschiebung auseinander, die nicht nur auf Bebauungsplanebene von Bedeutung sind. Hierfür braucht es einen entsprechenden Fokus in der planerischen Disziplin: Schicke Neubauquartiere müssen nicht nur gelegentlich gegen „staubige“ Bestandsgebiete eingetauscht werden. Denn: In Anbetracht des vielschichtigen Wandels, den wir in vielen Bereichen der Planung bereits spüren, sollte in Einfamilienhausgebieten kein Stillstand herrschen.



12

# Verzeichnisse

# Literaturverzeichnis

- Abram, S. (2014): The time it takes: temporalities of planning. *Journal of the Royal Anthropological Institute* 20(S1): S. 129-147.
- Akademie für Raumforschung und Landesplanung (ARL) (Hrsg.) (2018a): Ältere Einfamilienhausgebiete im Umbruch. Eine unterschätzte planerische Herausforderung – Zur Situation in Nordrhein-Westfalen. Positionspapier aus der ARL 109, Hannover.
- Amt für Raumentwicklung Kanton Zürich (2014): Akzeptanz der Dichte. [https://www.zh.ch/content/dam/zhweb/bilderdokumente/themen/planen-bauen/raumplanung/strategien-und-konzepte/langfristige-raumentwicklungsstrategie/akzeptanz\\_dichte\\_2014.pdf](https://www.zh.ch/content/dam/zhweb/bilderdokumente/themen/planen-bauen/raumplanung/strategien-und-konzepte/langfristige-raumentwicklungsstrategie/akzeptanz_dichte_2014.pdf) (zuletzt abgerufen am 13.11.2023).
- ARL (2018b): Handwörterbuch der Stadt- und Raumentwicklung: Leitbilder der Stadtentwicklung. [https://www.arl-net.de/system/files/media-shop/pdf/HWB\\_2018/Leitbilder der Stadtentwicklung.pdf](https://www.arl-net.de/system/files/media-shop/pdf/HWB_2018/Leitbilder_der_Stadtentwicklung.pdf) (letzter Zugriff am 04.01.2023).
- ARL (2018c): Handwörterbuch der Stadt- und Raumentwicklung: Suburbanisierung. [https://www.arl-net.de/system/files/media-shop/pdf/HWB\\_2018/Suburbanisierung.pdf](https://www.arl-net.de/system/files/media-shop/pdf/HWB_2018/Suburbanisierung.pdf) (letzter Zugriff am 04.01.2023).
- Aring, J. (2012): Einfamilienhäuser der 1950er bis 1970er Jahre in Westdeutschland: Eine neue Herausforderung der Stadtentwicklung. In: Eichenlaub, A. und Pristl, T. (Hrsg.): Umbau mit Bestand, Berlin, S. 69-86.
- Battis, U. / Krautzberger, M. / Löhr, R. / Reidt, O. 15. Auflage 2022, BauGB § 31 Rn. 23-26.
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).
- Bayrischer Rundfunk (03.03.2023): „15-Minuten-Städte“: Von der Vision zur Verschwörungstheorie. <https://www.br.de/nachrichten/deutschland-welt/15-minuten-staedte-von-der-vision-zur-verschwoerungstheorie,TX369PO> (letzter Zugriff am 30.12.2023).

- Behring, K. und Helbrecht, I. (2002): Wohneigentum in Europa: Ursachen und Rahmenbedingungen unterschiedlicher Eigentumsquoten im Vergleich. Ludwigsburg.
- Beyeler, M. (2017). MetamorphHouse - Strategie zur sanften Innenentwicklung. Pilotprojekt in Villars-sur-Glâne: Zusammenfassung des Schlussberichtes. Bundesamt für Wohnungswesen, Grenchen.
- Blechs Schmidt / Ernst / Zinkhahn / Bielenberg / Krautzberger, 150. EL Mai 2023, BauNVO § 6a Rn. 14, 15.
- Blum, A. / Krauß, N. / Martinsen, M. (2017): Zukunft Einfamilienhaus - explorative Befunde aus der Perspektive der Ressourcen- und Flächeninanspruchnahme. In: Meinel, G. / Schumacher, U. / Schwarz, S. / Richter, B. (Hrsg.): Flächennutzungsmonitoring IX. Nachhaltigkeit der Siedlungs- und Verkehrsentwicklung? IÖR Schriften 73, Berlin, S. 271-280.
- BMVBS (Hrsg.): Suburbaner Raum im Lebenszyklus. BMVBS-Online-Publikation 24/2013. [https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/ministerien/bmvbs/bmvbs-online/2013/DL\\_ON24013.pdf?\\_\\_blob=publicationFile&v=3](https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/ministerien/bmvbs/bmvbs-online/2013/DL_ON24013.pdf?__blob=publicationFile&v=3) (letzter Zugriff am 30.10.2023).
- Bogner, A. / Littig, B. / Menz, W. (2014): Interviews mit Experten. Eine praxisorientierte Einführung. Wiesbaden.
- Bosshard, M. / Kurath, S. / Luchsinger, C. / Primas, U. / Weiss, T. / Helfenstein, H. (2014): Zukunft Einfamilienhaus? Sulgen.
- Bundesministerium für Ernährung und Landwirtschaft (BMEL) (2020): Generationenwechsel im Altbau - neues Leben im Dorfkern. <https://www.bmel.de/SharedDocs/Praxisbericht/DE/laendliche-Regionen/hiddenhausen-dorfkern.html> (letzter Zugriff am 16.11.2023).
- Bundeministerium für Umwelt, Naturschutz, nukleare Sicherheit und Verbraucherschutz (BMUV) (2021): Aktiv für die biologische Vielfalt. [https://www.bmuv.de/fileadmin/Daten\\_BMU/Download\\_PDF/Naturschutz/rechenschaftsbericht\\_2021\\_bf.pdf](https://www.bmuv.de/fileadmin/Daten_BMU/Download_PDF/Naturschutz/rechenschaftsbericht_2021_bf.pdf) (letzter Zugriff am 16.11.2023).
- BUND (o. J.): Neues Bauland für Schleswig-Holstein oder der § 13b BauGB. <https://www.bund-sh.de/mensch-umwelt/flaechenverbrauch/handlungsempfehlungen/baurecht-ein-1x1/13b-baugb/> (letzter Zugriff am 17.11.2023).
- BUND (2023): Nach Urteil: Laufende §13b-Bebauungspläne müssen ins Regelverfahren. <https://www.bund-bawue.de/service/pressemitteilungen/detail/news/bund-klage-stoppt-flaechenfrass-bundesverwaltungsgericht-gibt-klage-gegen-13-b-baugb-statt-1/> (letzter Zugriff am 17.11.2023).

- Busse, J. / Molodovsky, P. / Otto, C. / Wenkenbach, S. / Gabriele, F. / Dirnberger, F. / Theißen, R. / Eich, A. / Volland, J. (2021): Kommentare, Vorschriften und Arbeitshilfen für das Bauamt zur Bayerischen Bauordnung. Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen. [https://www.rehm-verlag.de/eLine/portal/start.xav?start=%2F%2F\\*%5B%40attr\\_id%3D%27bp\\_bayern\\_6f0b67b52f35505eb6d38f91a8c595d9%27%20and%20%40outline\\_id%3D%27bp\\_bayern%27%5D](https://www.rehm-verlag.de/eLine/portal/start.xav?start=%2F%2F*%5B%40attr_id%3D%27bp_bayern_6f0b67b52f35505eb6d38f91a8c595d9%27%20and%20%40outline_id%3D%27bp_bayern%27%5D) (letzter Zugriff am 04.11.2023).
- Convention on Biological Diversity (CBD) (2022). COP15: Nations adopt four Goals, 23 T gets for 2030 in landmark UN biodiversity agreement. <https://www.cbd.int/article/cop15-cbd-press-release-final-19dec2022> (letzter Zugriff am 16.11.2023)
- Digitaler Atlas Nord (2023): Planung Kreise & Städte (B- und F-Pläne) Kreis Storman. [https://www.ahrensburg.de/redirect.phtml?extlink=1&La=1&url\\_fid=2603.1266.1&an=/](https://www.ahrensburg.de/redirect.phtml?extlink=1&La=1&url_fid=2603.1266.1&an=/) (letzter Zugriff am 18.01.2024).
- Destatis - Statistisches Bundesamt (2023): Seit 1950 wurden in der Bundesrepublik Deutschland durchschnittlich 405 000 neue Wohnungen pro Jahr fertiggestellt (Pressemitteilung). [https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2023/06/PD23\\_N041\\_31.html](https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2023/06/PD23_N041_31.html) (letzter Zugriff am 30.10.2023).
- Deutsches Architektenblatt (2022): Baurecht falsch verstanden: Was ist Bestandsschutz? <https://www.dabonline.de/2022/10/05/baurecht-falsch-verstanden-was-ist-bestandsschutz-baugenehmigung-abriss/#comments> (letzter Zugriff am 03.01.2024).
- Die ZEIT (25.02.2021): Anteil der Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern gesunken. <https://www.zeit.de/wirtschaft/2021-02/einfamilienhaus-mehrfamilienhaus-wohnungen-statistisches-bundesamt-trend-ruecklaeufig> (letzter Zugriff am 08.11.2023).
- Deschermaier, P. und Henger, R. (2015): Die Bedeutung des zukünftigen Kohorteneffekts auf den Wohnflächenkonsum. In: IW-Trends - Vierteljahresschrift zur empirischen Wirtschaftsforschung aus dem Institut der deutschen Wirtschaft, 42. JG. (3), S. 23-39.
- De Temple, N. (2005): Einfamilienhaus-siedlungen im Wandel: eine Untersuchung zum Generationswechsel vor dem Hintergrund des soziodemografischen Wandels am Beispiel der Stadt Dortmund. In: Arbeitshefte des Instituts für Stadt- und Regionalplanung der Technischen Universität Berlin, Ausgabe 66.
- Deutschlandfunk (2022): Architects for Future - Auf Nachhaltigkeit bauen. <https://www.deutschlandfunkkultur.de/bausektor-als-hebel-in-der-klimapolitik-100.html> (letzter Zugriff am 08.11.2023).

- Dresing, T. und Pehl, T. (2013): Praxisbuch Interview, Transkription & Analyse. Anleitungen und Regelsysteme für qualitativ Forschende. 5. Auflage, Marburg.
- Eichholz, A. und Schoppengerd, J. (2022): Herausforderung Innenentwicklung - Konfliktlösungen im Bebauungsplan. In: Schriften zur Stadt- und Landschaftsentwicklung, Band 1, Dortmund.
- Ehmer, J. (2004): Bevölkerungsgeschichte und historische Demographie 1800-2000. München.
- Ernst / Zinkhahn / Bielenberg / Krautzberger / Söfker / Runkel, 150 EL Mai 2023, BauGB § 1 Rn. 69, 116, 118, 119.
- Ernst / Zinkhahn / Bielenberg / Krautzberger / Söfker, 150 EL Mai 2023, BauGB § 9 Rn. 69.
- Ernst / Zinkhahn / Bielenberg / Krautzberger / Runkel, 150. EL Mai 2023, BauGB § 42 Rn. 1-9, 53.
- Ernst / Zinkhahn / Bielenberg / Krautzberger / Söfker, 150 EL Mai 2023, BauNVO § 17 Rn. 8c, 14a.
- Freie und Hansestadt Hamburg (FHH) / Bezirksamt Eimsbüttel (2018): Eimsbüttel 2040 - Zukunft. Lebenswert. Gestalten. <https://www.hamburg.de/content-blob/16174696/b821f67a70934e430a759715736b20b5/data/d-raeumliches-leitbild.pdf> (letzter Zugriff am 04.01.2023).
- Faller, B. (2023): Rettet die Innenentwicklung! Ein Diskussionspapier. In: vhw-Schriftenreihe Nr. 39, S. 3-42.
- Fehl, G. (2001): Jeder Familie ihr eigenes Heim. In: Harlander, T. (Hrsg.): Villa und Eigenheim. Ludwigsburg, Stuttgart, München, S. 19-48.
- Fischer, W. (2010): Bestandsaufnahme der Biotopstrukturen, Gehölze und Teiche - Fauvistische Potenzialanalyse (Bebauungsplan Nr. 250 der Stadt Norderstedt). [https://www.norderstedt.de/media/custom/3224\\_7885\\_1.PDF?1707225088](https://www.norderstedt.de/media/custom/3224_7885_1.PDF?1707225088) (letzter Zugriff am 10.03.2024).
- Fischer, S. (2019). Erfolgreiches wissenschaftliches Schreiben. Stuttgart.
- Fischer, C. und Stieß, I. (2019): Wider den „verdeckten Leerstand“. Bedürfnisgerechte und effiziente Wohnraumnutzung in Einfamilienhäusern. Planer\_in 6/2019, 21-23.



- Geoportal Kreis Pinneberg (o. J.): Bauungspläne. [https://geoportal2.kreis-pinneberg.de/WebOffice/synserver?client=flex&project=Geoportal\\_Bauen&user=gast&password=gast](https://geoportal2.kreis-pinneberg.de/WebOffice/synserver?client=flex&project=Geoportal_Bauen&user=gast&password=gast) (letzter Zugriff am 18.01.2024).
- Gertz Gutsche Rügenapp (2017a): 1. Fortschreibung der kleinräumigen Bevölkerungs- und Haushaltsprognose für den Kreis Pinneberg bis zum Jahr 2030. [https://pinneberg.de/fileadmin/user\\_upload/fb\\_iii/artikel/bevoelkerungs\\_und\\_haushaltsprognose\\_krspi\\_dez17.pdf](https://pinneberg.de/fileadmin/user_upload/fb_iii/artikel/bevoelkerungs_und_haushaltsprognose_krspi_dez17.pdf) (letzter Zugriff am 21.09.2023)
- Gertz Gutsche Rügenapp (2017b): 1. Fortschreibung der kleinräumigen Bevölkerungs- und Haushaltsprognose für den Kreis Stormarn bis zum Jahr 2030. <https://www.kreis-stormarn.de/kreis/zahlen-daten-fakten/index.html> (letzter Zugriff am 21.09.2023)
- Gertz Gutsche Rügenapp (2018a): 1. Fortschreibung der kleinräumigen Bevölkerungs- und Haushaltsprognose für den Kreis Herzogtum-Lauenburg bis zum Jahr 2030. [https://www.kreis-rz.de/media/custom/327\\_9306\\_1.PDF?1522136659](https://www.kreis-rz.de/media/custom/327_9306_1.PDF?1522136659) (letzter Zugriff am 21.09.2023)
- Gertz Gutsche Rügenapp (2018b): 1. Fortschreibung der kleinräumigen Bevölkerungs- und Haushaltsprognose für den Kreis Segeberg bis zum Jahr 2030. [https://www.segeberg.de/PDF/Kleinraeumige\\_Bevölkerungs\\_und\\_Haushaltsprognose\\_für\\_den\\_Kreis\\_Segeberg.PDF?ObjSvrlD=3466&ObjID=532&ObjLa=1&Ext=PDF&WTR=1&ts=1635171782](https://www.segeberg.de/PDF/Kleinraeumige_Bevölkerungs_und_Haushaltsprognose_für_den_Kreis_Segeberg.PDF?ObjSvrlD=3466&ObjID=532&ObjLa=1&Ext=PDF&WTR=1&ts=1635171782) (letzter Zugriff am 21.09.2023)
- Grundgesetz für die Bundesrepublik Deutschland (GG), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2478).
- Handschuhmacher, J. (2014): Immobilienrecht praxisnah: Basiswissen für Planer. Wiesbaden.
- Hannemann, C. (2014): Zum Wandel des Wohnens. In: Aus Politik und Zeitgeschichte (APuZ) 20-21/2014, S. 36-43.
- Hartmann, S. (2020): (K)ein Idyll Einfamilienhaus: Eine Wohnform in der Sackgasse? Zürich.
- Häußermann, H. und Petrowsky, W. (1990): Lebenszyklus, Arbeitslosigkeit und Hauseigentum. In: Bertels, L. und Herlyn, U. (Hrsg.): Lebenslauf und Raumerfahrung. Opladen, S. 101-122.
- Häußermann, S. und Siebel, W. (2004): Stadtsoziologie - Eine Einführung. Frankfurt am Main/New York.

- Haus, A. und Weilbacher, L. (2023): Einfamilienhäuser in Hamburg: Ein blinder Fleck der Wohnungspolitik? In: Grubbauer, M. und Metzger, J. (Hrsg.): Wohnen in Hamburg - Akteure, Instrumente und Konfliktfelder. Bielefeld, S. 163-180.
- Höger, U. (2012): Zur Perspektive alternder Eigenheimgebiete: Altersgerecht wohnen als Chance? In: Eichenlaub, A. und Pristl, T. (Hrsg.): Umbau mit Bestand, Berlin, S. 87-104.
- Höger, U. (2018): Alternde Einfamilienhausgebiete: Standortanalyse und Entwicklungspotenziale, Voraussetzungen, Möglichkeiten, Grenzen, Perspektive, Instrumente und Sinn altersgerechter Konzepte (Dissertation). <https://kobra.uni-kassel.de/themes/Mirage2/scripts/mozilla-pdf.js/web/viewer.html?file=/bitstream/handle/123456789/2018072055868/DissertationUweHoeger.pdf?sequence=3&isAllowed=y> (letzter Zugriff am 17.09.2023).
- Jessen, J. (2001): Suburbanisierung - Wohnen in verstädterter Landschaft. In: Harlander, T. (Hrsg.): Villa und Eigenheim. Ludwigsburg, Stuttgart, München, S. 316-329.
- Kaiser, R. (2014): Qualitative Experteninterviews. Konzeptionelle Grundlagen und praktische Durchführung. Wiesbaden.
- Krause, S. (2014): Entwicklungsperspektiven von alternden Einfamilienhausgebieten. In: Schnur, O. (Hrsg.): Quartiersforschung. 2. Auflage, Wiesbaden, S. 377-390.
- Kuckartz, U. (2014): Qualitative Inhaltsanalyse. Methoden, Praxis, Computerunterstützung. 2. Auflage. Weinheim, Basel.
- Külpmann, C. (2022): Steuerung der Wohnraumvorsorge und des Freiraumschutzes durch das Bauplanungsrecht. In: ZUR, Rn. 81-86.
- LAIRM Consult GmbH (2020): Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 80B der Stadt Ahrensburg. [https://www.ahrensburg.de/media/custom/2603\\_4067\\_1.PDF?1622025610](https://www.ahrensburg.de/media/custom/2603_4067_1.PDF?1622025610) (letzter Zugriff am 30.11.2023).
- Land Brandenburg (2022): Arbeitshilfe Bebauungsplanung. <https://mil.brandenburg.de/mil/de/presse/detail/~21-12-2022-arbeitshilfe-bebauungsplanung> (zuletzt abgerufen am 21.11.2023).
- Laurian, L. und Inch, A. (2019): On Time and Planning: Opening Futures by Cultivating a "Sense of Now". Journal of Planning Literature 34(3): S. 267-285.

- Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO SH) vom 6. Dezember 2021 (GVOBl. S. 1422).
- Menzl, M. (2007): *Leben in Suburbia: Raumstrukturen und Alltagspraktiken am Rand von Hamburg*. Frankfurt, New York.
- Ministerium für Kommunales, Wohnen und Sport (2014): *Regionalplan Schleswig-Holstein, Hauptkarte Planungsraum I*. [https://www.schleswig-holstein.de/DE/fachinhalte/L/landesplanung/raumordnungsplaene/regionalplaene/regionalplan\\_1.html](https://www.schleswig-holstein.de/DE/fachinhalte/L/landesplanung/raumordnungsplaene/regionalplaene/regionalplan_1.html) (letzter Zugriff am 17.09.2023).
- Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau Baden-Württemberg (2019): *Artenschutz in der Bauleitplanung und bei Bauvorhaben. Handlungsleitfaden für die am Planen und Bauen Beteiligten*. [https://www.baden-wuerttemberg.de/fileadmin/redaktion/m-wm/intern/Publikationen/Bauen/Leitfaden\\_Artenschutz2019.pdf](https://www.baden-wuerttemberg.de/fileadmin/redaktion/m-wm/intern/Publikationen/Bauen/Leitfaden_Artenschutz2019.pdf) (letzter Zugriff am 01.12.2023).
- Moser, W. / Reicher, D. / Rosegger, R. / de Frantz, M. / Havel, M. (2002): *Was ist so schön am Eigenheim? Ein Lebensstilkonzept des Wohnens*. <https://nachhaltigwirtschaften.at/de/hdz/projekte/was-ist-so-schoen-am-eigenheim-ein-lebensstilkonzept-des-wohnens.php> (letzter Zugriff am 06.11.2023).
- Mölders, T. / Othengrafen, F. / Stock, K. / Zibell, B. (2016): *Zwischen Stadt und Land: Hybride Räume verstehen und gestalten*. In: Hofmeister, S. und Kühne, O. (Hrsg). *StadtLandschaften: Die neue Hybridität von Stadt und Land*. Wiesbaden, S. 37-64.
- Mutschler, M. (2007). *Suburbanisierung als Problem gegenwärtiger Stadtentwicklung*. In Baum, D. (Hrsg.): *Die Stadt in der sozialen Arbeit. Ein Handbuch für soziale und planende Berufe*. Wiesbaden, S. 329-344.
- Pfeifer, G. und Brauneck, P. (2010): *Freistehende Häuser: Eine Wohnbautypologie*. Basel, Boston, London.
- Planinsek, S. (2013): *Demographische und siedlungsstrukturelle Veränderungen von Freiflächen in Eigenheimgebieten der 1960er- bis 1980er und 1990er bis 2000er Jahre*. In: *Ländlicher Raum* (04), S. 1-16.
- Prüfer, P. und Stiegler, A. (2002): *Die Durchführung standardisierter Interviews: Ein Leitfaden*. Mannheim.
- Roskamm, N. (2011): *Dichte: Eine transdisziplinäre Dekonstruktion. Diskurse zu Stadt und Raum (Dissertation)*, Bielefeld.
- Roskamm, N. (2017): *Zum Ideal der Auflockerung*. In: *Zeitschrift für Kulturwissenschaften* (1), Repliken, S. 161-164.

- Saunders, D. (2014): Der Umbau der Zwischenstadt. In: Schäfer, K. (Hrsg.): Aufbruch aus der Zwischenstadt. Bielefeld, S. 20-39.
- Schleswig-Holsteinischer Landtag (2023): Unterbringung von Flüchtlingen bleibt große Herausforderung (Pressemitteilung). [https://www.landtag.ltsh.de/nachrichten/23\\_10\\_12\\_asylpolitik/](https://www.landtag.ltsh.de/nachrichten/23_10_12_asylpolitik/) (letzter Zugriff am 04.01.2023).
- Schnur, O. (2016): Quartiersentwicklung in Stadtlandschaften - eine Reflexion. In: Hofmeister, S. und Kühne, O. (Hrsg.). StadtLandschaften: Die neue Hybridität von Stadt und Land. Wiesbaden, S. 65-84.
- Schrödter / Wahlhäuser, 9. Auflage 2019, BauGB § 3 Rn. 1.
- Schulz, D. (2023): Geesthacht ist in die Top Ten der größten Städte vorgerückt. Hamburger Abendblatt (19.12.2023). <https://www.abendblatt.de/region/kreis-lauenburg/article240844022/Geesthacht-in-die-Top-Ten-der-groessen-Staedte-vorgerueckt.html> (letzter Zugriff am 17.01.2024).
- Simon, C. (2001): Suburbane Wohngebiete: Konzepte zur städtebaulichen Qualifizierung des Ein- und Zweifamilienhauses in der Bundesrepublik Deutschland 1949-1999 (Dissertation), Stuttgart.
- Simon, R. (2014): Erhebung des Heizwärmeeinsparungspotentials der un-saniereten Einfamilienhäuser in der „Klima- und Energiemodellregion Bucklige Welt-Wechseland“. In: Journal for Facility Management (8), S. 35-46.
- Simon-Philipp, C. (2017): Das Einfamilienhaus - (un)auffällige Hauslandschaften. In: Zeitschrift für Kulturwissenschaften (1), Repliken, S. 152-156.
- Simon-Philipp, C. und Korbel, J. (Wüstenrot Stiftung, Hrsg.) (2016): Einfamilienhäuser 50 / 60 / 70. Stadtentwicklung und Revitalisierung. Ludwigsburg.
- Simon-Philipp, C. und Korbel, J. (2017) Einfamilienhausgebiete als Gegenstand der Stadtentwicklung und Stadtforschung, disP - The Planning Review, 53:1, S. 106-113.
- Spannowsky, W. (2019): Bebauungspläne, Gestaltungs- und Erhaltungssatzungen als städtebauliche Mittel zur Revitalisierung und Inwertsetzung des Bestands. In: ZfBR, Rn. 748-754.
- Spittler, C. (2022): Kulturkampf ums Einfamilienhaus: Lebenstraum und Spießhölle (Deutschlandfunk Kultur). <https://www.deutschlandfunkkultur.de/kulturkampf-ums-einfamilienhaus-100.html> (letzter Zugriff am 17.09.2023).

Stadt Ahrensburg (2012): Begründung zum Bebauungsplan Nr. 91 „Erlenhof Süd“. [http://pubweb.itv-stormarn.de/gis/plaene/Ahrensbg\\_BPL\\_92\\_B.pdf](http://pubweb.itv-stormarn.de/gis/plaene/Ahrensbg_BPL_92_B.pdf) (letzter Zugriff am 18.01.2024).

Stadt Ahrensburg (2021): Bebauungsplan Nr. 80B. Begründung zum Vorentwurf. <https://www.ahrensburg.de/Bauen-Umwelt-Klimaschutz/Stadtplanung-Planungsrechtliche-Beratung/Offenlage-aktueller-Bauleitpläne/index.php?La=1&object=tx,2603.13149.1&kat=&quo=2&sub=0> (letzter Zugriff am 06.11.2023).

Stadt Ahrensburg (o. J.): Stadtgeschichte. <https://www.ahrensburg.de/Bürger-Stadt/Stadtgeschichte/> (letzter Zugriff am 17.01.2024).

Stadt Geesthacht (o. J.): Bebauungsplanung. <https://www.geesthacht.de/index.php?ModID=7&FID=2495.7046.1&object=tx|2495.7046.1> (letzter Zugriff am 17.01.2024).

Stadt Geesthacht (2012): Begründung der Satzung zum Bebauungsplan Nr. V/13 A 2. Änderung „südlich Wilhelm-Mittendorf-Stieg“. [https://www.geesthacht.de/media/custom/25\\_5315\\_1.PDF?1340010657](https://www.geesthacht.de/media/custom/25_5315_1.PDF?1340010657) (letzter Zugriff am 17.01.2024).

Stadt Norderstedt (2014): Beschlussvorlage über die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Öffentlichkeit, Bebauungsplan Nr. 250 Norderstedt. [https://buergerinfo.norderstedt.de/rat-sinfo/sessionnet/buergerinfo/vo0050.php?\\_\\_kvonr=9298](https://buergerinfo.norderstedt.de/rat-sinfo/sessionnet/buergerinfo/vo0050.php?__kvonr=9298) (letzter Zugriff am 07.01.2024).

Stadt Geesthacht (2016): Begründung und Planzeichnung zum Bebauungsplan Nr. XII / 12. [https://www.geesthacht.de/media/custom/2495\\_424\\_1.PDF?1485245830](https://www.geesthacht.de/media/custom/2495_424_1.PDF?1485245830) (letzter Zugriff am 20.02.2024).

Stadt Norderstedt (o. J. a): Stadtportrait: Zahlen, Daten, Fakten. <https://www.norderstedt.de/Politik-und-Rathaus/Stadtportrait/Zahlen-Daten-Fakten/> (letzter Zugriff am 18.01.2024).

Stadt Norderstedt (o. J. b): Rechtskräftige Bebauungspläne. [https://www.norderstedt.de/Wirtschaft-und-Entwicklung/Stadtplanung-und-Bauen/Bebauungspläne-und-sonst-Satzungen/Rechtskräftige-Bebauungspläne/?kat=1917.163&quo=1&uf\\_d%5B1%5D=&uf\\_e%5B1%5D=1087\\_5%2C1087\\_6%2C1087\\_7&uf\\_o%5B1%5D=2](https://www.norderstedt.de/Wirtschaft-und-Entwicklung/Stadtplanung-und-Bauen/Bebauungspläne-und-sonst-Satzungen/Rechtskräftige-Bebauungspläne/?kat=1917.163&quo=1&uf_d%5B1%5D=&uf_e%5B1%5D=1087_5%2C1087_6%2C1087_7&uf_o%5B1%5D=2) (letzter Zugriff am 19.01.2024).

Stadt Norderstedt (2023): Planunterlagen (Begründung, Planzeichnung) zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 250 „Zwischen Weg am Denkmal und Glas- hütter Weg“. <https://www.norderstedt.de/Wirtschaft-und-Entwicklung/Stadtplanung-und-Bauen/Bebauungspläne-und-sonst-Satzungen/> (letzter Zugriff am 07.02.2024).

Stadt Pinneberg (2021a): Begründung und Planzeichnung zum Bebauungsplan Nr. 161 „Gerhart-Hauptmann-Straße“ (Stand 19.10.2021). <https://www.unser-pi.de/pinneberg-pflastert-alles-zu-bplan-161-gerhart-hauptmann-strasse/> (letzter Zugriff am 03.01.2024).

Stadt Pinneberg (2021b): Vorprüfung des Einzelfalls zur Feststellung der UVP-Pflicht nach UVP-G. <https://www.unser-pi.de/pinneberg-pflastert-alles-zu-bplan-161-gerhart-hauptmann-strasse/> (letzter Zugriff am 03.01.2024).

Stadt Pinneberg (o. J.): Wissenswertes zur Stadt Pinneberg. <https://www.pinneberg.de/Leben-in-Pinneberg/Wissenswertes-zur-Stadt-Pinneberg/> (letzter Zugriff am 18.01.2024).

Stadt Reinbek (2023): Bebauungsplan Nr. 111 „Hinschendorf Süd“, Begründung (Vorentwurf). <https://www.bob-sh.de/file/bp111-reinbek/32e8bc15-f28f-424c-91bc-b80413ce0602> (zuletzt abgerufen am 27.11.2023).

Stadt Wedel (2003): Planunterlagen zum Bebauungsplan Nr. 100a (Begründung, Planzeichnung). [https://www.wedel.de/fileadmin/user\\_upload/media/pdf/Rathaus\\_und\\_Politik/Stadtplanung/Bebauungsplaene\\_50bis/bplan100a\\_begrue.pdf](https://www.wedel.de/fileadmin/user_upload/media/pdf/Rathaus_und_Politik/Stadtplanung/Bebauungsplaene_50bis/bplan100a_begrue.pdf) / [https://www.wedel.de/fileadmin/user\\_upload/media/pdf/Rathaus\\_und\\_Politik/Stadtplanung/Bebauungsplaene\\_50bis/bplan100a.pdf](https://www.wedel.de/fileadmin/user_upload/media/pdf/Rathaus_und_Politik/Stadtplanung/Bebauungsplaene_50bis/bplan100a.pdf) (letzter Zugriff am 09.01.2024).

Stadt Wedel (o. J. a): Wedel in Zahlen. <https://www.wedel.de/wirtschaft-bran-chen/wirtschaftsfoerderung/wedeler-fakten/> (letzter Zugriff am 19.01.2024).

Stadt Wedel (o. J. b): Wirksame Bebauungspläne. <https://www.wedel.de/rat-haus-politik/stadtverwaltung/stadtent-wicklung/wirksame-bebauungsplaene> (letzter Zugriff am 19.01.2024).

Statistisches Bundesamt (2024a): Anzahl der Einfamilienhäuser\* in Deutschland in Jahren von 2001 bis 2022. In: Statista. <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/39010/umfrage/bestand-der-einfamilienhaeuser-in-deutschland-seit-2000/> (letzter Zugriff am 18.08.2024).

Statistisches Bundesamt (2024b): Anzahl der Wohngebäude in Deutschland in den Jahren von 1995 bis 2022. In: Statista. <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/70094/umfrage/wohngebäude-bestand-in-deutschland-seit-1994/> (letzter Zugriff am 18.08.2024).

Statistikamt Nord (2022a): Bodenflächen in Hamburg am 31.12.2021 nach Art der tatsächlichen Nutzung. [https://www.statistik-nord.de/fileadmin/Dokumente/Statistische\\_Berichte/andere\\_statistiken/A\\_V\\_1\\_H\\_gebiet\\_flaeche/A\\_V\\_1\\_j21\\_HH.pdf](https://www.statistik-nord.de/fileadmin/Dokumente/Statistische_Berichte/andere_statistiken/A_V_1_H_gebiet_flaeche/A_V_1_j21_HH.pdf) (letzter Zugriff am 20.02.2024).

Statistikamt Nord (2022b): Hochbautätigkeit und Wohnungsbestand in Hamburg 2021. [https://www.statistik-nord.de/fileadmin/Dokumente/Statistische\\_Berichte/arbeit\\_und\\_soziales/F\\_II\\_1\\_2\\_4\\_j\\_H/F\\_II\\_1\\_2\\_4\\_j21\\_HH.pdf](https://www.statistik-nord.de/fileadmin/Dokumente/Statistische_Berichte/arbeit_und_soziales/F_II_1_2_4_j_H/F_II_1_2_4_j21_HH.pdf) (letzter Zugriff am 20.02.2024).

Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein (2021): 2031 erstmals über 2 Mio. Hamburgerinnen und Hamburger erwartet. <https://www.statistik-nord.de/zahlen-fakten/bevoelkerung/bevoelkerungsstand-und-entwicklung/dokumentenansicht/bevoelkerungsprognose-fuer-die-hamburger-stadtteile-63102#:~:text=Die%20Bevölkerungszahl%20wird%20nach%20einer,übertroffen%2C%20so%20das%20Statistikamt%20Nord> (letzter Zugriff am 17.09.2023).

Statistisches Amt Kanton Zürich (2014): Akzeptanz der Dichte. [https://www.zh.ch/content/dam/zhweb/bilder-dokumente/themen/planen-bauen/raumplanung/strategien-und-konzepte/langfristige-raumentwicklungsstrategie/akzeptanz\\_dichte\\_2014.pdf](https://www.zh.ch/content/dam/zhweb/bilder-dokumente/themen/planen-bauen/raumplanung/strategien-und-konzepte/langfristige-raumentwicklungsstrategie/akzeptanz_dichte_2014.pdf) (letzter Zugriff am 16.09.2023).

Stüer, B. und Schröder, J. (2000): Konfliktbewältigung in der Bauleitplanung. In: Bayrische Verwaltungsblätter: Zeitschrift für öffentliches Recht und öffentliche Verwaltung (9), S. 257-268.

Ulrich, D. (2022): Nachverdichtung: Aufstockung - Umnutzung - Verdichtung.

Kissing.

Umweltbundesamt (2022a): Wohnfläche. <https://www.umweltbundesamt.de/daten/private-haushalte-konsum/wohnen/wohnflaeche#zahl-der-wohnungen-gestiegen> (letzter Zugriff am 08.11.2023).

Umweltbundesamt (2022b): Flächenverbrauch in Deutschland und Strategien zum Flächensparen. <https://www.umweltbundesamt.de/themen/boden-flaeche/flaechensparen-boeden-landschaften-erhalten#flachenverbrauch-in-deutschland-und-strategien-zum-flachensparen> (letzter Zugriff am 08.11.2023).

Vincenzotti, V. (2017): Thomas Sieverts: Zwischenstadt. In: Eckardt, F.: Schlüsselwerke der Stadtforschung. Wiesbaden, S. 127-144.

Vogel, B. (2017): Wo steht das Haus? Zum Strukturwandel des Eigenheims in „diskreten Stadtlandschaften“. In: Zeitschrift für Kulturwissenschaften (1) Repliken, S. 156-158.

Wüstenrot Stiftung (Hrsg.) (2012): Die Zukunft von Einfamilienhausgebieten aus den 1950er bis 1970er Jahren - Handlungsempfehlungen für eine nachhaltige Nutzung. Ludwigsburg.

Wüstenrot Stiftung (2023): Gestaltungspreis: Das zukunftsfähige Einfamilienhaus? Lösungen aus Deutschland, Österreich und der Schweiz. Online verfügbar unter: <https://gestaltungspreis.org> (letzter Zugriff am 22.10.2023)

Werschnig, W. (2017): Alleinstehend, nicht mehr ganz jung, sucht Anschluss. Raumplanerische Gedankensplitter aus der oberösterreichischen Provinz zum Thema Einfamilienhaus. In: In: Zeitschrift für Kulturwissenschaften (1), Repliken, S. 164-169.





# Abbildungsverzeichnis

**Abbildung 01:** Eigene Darstellung

Vorarlberger Landesregierung, Ausgabe 32, S. 14.

**Abbildung 02:** Eigene Darstellung nach Kuckartz, U. (2014): Qualitative Inhaltsanalyse. Methoden, Praxis, Computerunterstützung. 2. Auflage. Weinheim, Basel, S. 78.

**Abbildung 07:** Eigene Darstellung in Anlehnung an Abbildung 08

**Abbildung 03:** Eigene Darstellung nach Simon-Philipp, C. und Korbel, J. (Wüstenrot Stiftung, Hrsg.) (2016): Einfamilienhäuser 50 / 60 / 70. Stadtentwicklung und Revitalisierung. Ludwigsburg, S. 27.

**Abbildung 08:** Stadt Ahrensburg (2021): Bebauungsplan Nr. 80B. Begründung und Planzeichnung zum Vorentwurf. <https://www.ahrensburg.de/Bauen-Umwelt-Klimaschutz/Stadtplanung-Planungsrechtliche-Beratung/Offenlage-aktueller-Bauleitpläne/index.php?La=1&object=tx,2603.13149.1&kat=&quo=2&sub=0> (letzter Zugriff am 06.11.2023).

**Abbildung 04:** Eigene Darstellung nach Simon-Philipp, C. und Korbel, J. (Wüstenrot Stiftung, Hrsg.) (2016): Einfamilienhäuser 50 / 60 / 70. Stadtentwicklung und Revitalisierung. Ludwigsburg, S. 27

**Abbildung 09:** eigene Darstellung nach Stadt Ahrensburg (2021): Bebauungsplan Nr. 80B. Begründung und Planzeichnung zum Vorentwurf. <https://www.ahrensburg.de/Bauen-Umwelt-Klimaschutz/Stadtplanung-Planungsrechtliche-Beratung/Offenlage-aktueller-Bauleitpläne/index.php?La=1&object=tx,2603.13149.1&kat=&quo=2&sub=0> (letzter Zugriff am 06.11.2023).

**Abbildung 05:** Eigene Darstellung nach Simon-Philipp, C. und Korbel, J. (Wüstenrot Stiftung, Hrsg.) (2016): Einfamilienhäuser 50 / 60 / 70. Stadtentwicklung und Revitalisierung. Ludwigsburg, S. 25; Wüstenrot Stiftung (Hrsg.) (2012): Die Zukunft von Einfamilienhausgebieten aus den 1950er bis 1970er Jahren – Handlungsempfehlungen für eine nachhaltige Nutzung. Ludwigsburg, S. 36.

**Abbildung 10:** Eigene Darstellung in Anlehnung an Abbildung 11

**Abbildung 06:** Eigene Darstellung nach Kuess, H. und Walser, M. (2018): Innenentwicklung und bauliche Verdichtung. Schriftenreihe im Auftrag des Amtes der

**Abbildung 11:** Stadt Pinneberg (2021a): Begründung und Planzeichnung zum Bebauungsplan Nr. 161 „Gerhart-Hauptmann-Straße“ (Stand

19.10.2021). <https://www.unser-pi.de/pinneberg-pflastert-alles-zu-b-plan-161-gerhart-hauptmann-strasse/> (letzter Zugriff am 03.01.2024).

**Abbildung 12:** Eigene Darstellung nach Stadt Pinneberg (2021a): Begründung und Planzeichnung zum Bebauungsplan Nr. 161 „Gerhart-Hauptmann-Straße“ (Stand 19.10.2021). <https://www.unser-pi.de/pinneberg-pflastert-alles-zu-b-plan-161-gerhart-hauptmann-strasse/> (letzter Zugriff am 03.01.2024).

**Abbildung 13:** Eigene Darstellung in Anlehnung an Abbildung 14

**Abbildung 14:** Stadt Geesthacht (2016): Begründung und Planzeichnung zum Bebauungsplan Nr. XII / 12. [https://www.geesthacht.de/media/custom/2495\\_424\\_1.PDF?1485245830](https://www.geesthacht.de/media/custom/2495_424_1.PDF?1485245830) (letzter Zugriff am 20.02.2024).

**Abbildung 15:** Eigene Darstellung nach Stadt Geesthacht (2016): Begründung und Planzeichnung zum Bebauungsplan Nr. XII / 12. [https://www.geesthacht.de/media/custom/2495\\_424\\_1.PDF?1485245830](https://www.geesthacht.de/media/custom/2495_424_1.PDF?1485245830) (letzter Zugriff am 20.02.2024).

**Abbildung 16:** Eigene Darstellung in Anlehnung an Abbildung 17

**Abbildung 17:** Stadt Norderstedt (2023): Planunterlagen (Begründung, Planzeichnung) zum Entwurf des Bau-

ungsplans Nr. 250 „Zwischen Weg am Denkmal und Glashütter Weg“. <https://www.norderstedt.de/Wirtschaft-und-Entwicklung/Stadtplanung-und-Bauen/Bebauungsplaene-und-sonst-Satzungen/> (letzter Zugriff am 07.02.2024).

**Abbildung 18:** Eigene Darstellung nach Stadt Norderstedt (2023): Planunterlagen (Begründung, Planzeichnung) zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 250 „Zwischen Weg am Denkmal und Glashütter Weg“. <https://www.norderstedt.de/Wirtschaft-und-Entwicklung/Stadtplanung-und-Bauen/Bebauungsplaene-und-sonst-Satzungen/> (letzter Zugriff am 07.02.2024).

**Abbildung 19:** Eigene Darstellung nach Stadt Wedel (o. J. b): Wirksame Bebauungspläne. <https://www.wedel.de/rat-haus-politik/stadtverwaltung/stadtentwicklung/wirksame-bebauungsplaene> (letzter Zugriff am 19.01.2024).

**Abbildung 20:** Eigene Darstellung nach Stadt Wedel (o. J. b): Wirksame Bebauungspläne. <https://www.wedel.de/rat-haus-politik/stadtverwaltung/stadtentwicklung/wirksame-bebauungsplaene> (letzter Zugriff am 19.01.2024).

**Abbildung 21:** Eigene Darstellung nach Stadt Norderstedt (2010): Prinzipskizzen zum Bebauungsplan Nr. 250. [https://buergerinfo.norderstedt.de/rat-sinfo/sessionnet/buergerinfo/vo0050.php?\\_kvonr=9298](https://buergerinfo.norderstedt.de/rat-sinfo/sessionnet/buergerinfo/vo0050.php?_kvonr=9298) (letzter Zugriff am 07.02.2024).

# Tabellenverzeichnis

**Tabelle 01:** eigene Zusammenstellung

**Tabelle 02:** eigene Zusammenstellung nach Simon-Philipp, C. und Korbel, J. (Wüstenrot Stiftung, Hrsg.) (2016): Einfamilienhäuser 50 / 60 / 70. Stadtentwicklung und Revitalisierung. Ludwigsburg, S. 86ff; Freie und Hansestadt Hamburg (FHH) / Bezirksamt Eimsbüttel (2018): Eimsbüttel 2040 - Zukunft. Lebenswert. Gestalten. <https://www.hamburg.de/contentblob/16174696/b821f67a70934e430a759715736b20b5/data/d-raeumliches-leitbild.pdf> (letzter Zugriff am 04.01.2023), S. 28f.; Bundesministerium für Ernährung und Landwirtschaft (BMEL) (2020): Generationenwechsel im Altbau - neues Leben im Dorfkern. <https://www.bmel.de/SharedDocs/Praxisbericht/DE/laendliche-Regionen/hiddenhausen-dorfkern.html> (letzter Zugriff am 16.11.2023).

**Tabelle 03:** eigene Zusammenstellung nach § 17 BauNVO



13

# Anhang

# Gesprächsleitfaden

## **Themenblock 1: Einordnung des Handlungsfelds**

- Inwiefern spielt das Thema Nachverdichtung in Gebieten mit Einfamilienhausbestand aus kommunaler Perspektive eine Rolle?
- Wie hat sich das Planungsfeld in den letzten Jahren entwickelt?

## **Themenblock 2: Planinhalte** (Bezugnahme auf das jeweilige Praxisbeispiel)

- Nach welchen Kriterien wurde das Plangebiet ausgewählt?
- Wie wurde das städtebauliche Konzept für das Plangebiet entwickelt?
- Spezifische Fragestellungen zu einzelnen Festsetzungen (z. B. überbaubare Grundstücksflächen)

## **Themenblock 3: Ergebnisse der Beteiligung** (§§ 3 und 4 Abs. 1 und 2 BauGB)

- Was waren zentrale Inhalte der hervorgebrachten Stellungnahmen?
- Wie wurde mit den Stellungnahmen im Rahmen der Abwägung umgegangen?

## **Themenblock 4: Konflikte und Kontroversen**

- Haben sich im Laufe des Verfahrens nennenswerte Hindernisse ergeben?
- Wurde das Verfahren von Seiten der kommunalen Politik gefördert / gehemmt?

## **Themenblock 5: Ausblick**

- Inwieweit wird mit einer Ausnutzung des beabsichtigten Planungsrechts gerechnet?
- Was sind Lerneffekte für zukünftige Verfahren?







