

Fachdienst 5 - Stadtplanung, Bauordnung, Wirtschaftsförderung	Sitzungsteil
Az.:	öffentlich

Beratungsfolge:	Sitzungstermin:	Abstimmungsergebnis:
Stadtentwicklungsausschuss	05.05.2015	

Betreff:

Antrag der SPD-Fraktion
hier: Aufstellung einer einheitlichen Gestaltungssatzung für das Stadtgebiet Bedburg

Beschlussvorschlag:

Die Verwaltung wird beauftragt, einen Entwurf für eine Gestaltungssatzung für Gebiete, in denen auch allgemeine Wohnnutzungen zulässig sind, zu erarbeiten.

Darüber hinaus wird die Verwaltung beauftragt, Bereiche zu identifizieren, für die die Aufhebung der bestehenden Bebauungspläne sinnvoll ist.

Begründung:

Der Verwaltung liegt ein Antrag der SPD-Fraktion hinsichtlich der Aufstellung einer einheitlichen Gestaltungssatzung für das Stadtgebiet Bedburg vor (siehe Anhang). Die SPD-Fraktion beantragt, dass die Verwaltung beauftragt wird, die Möglichkeiten, Voraussetzungen und Rahmenbedingungen zur Einführung eines für das gesamte Bedburger Stadtgebiet einheitlich gültigen Gestaltungssatzung zu erarbeiten und in Form eines Umsetzungskonzeptes zur Abstimmung vorzulegen.

Die Verwaltung führt dazu folgendes aus:

Der Großteil des Bedburger Stadtgebietes ist durch verschiedenste Bebauungspläne überplant. Diese Bebauungspläne enthalten einerseits bauplanungsrechtliche Festsetzungen (im Wesentlichen über die Art der Nutzung, Höhe, Geschossigkeit, Baugrenzen, Garagenstandorte etc) sowie andererseits bauordnungsrechtliche Festsetzungen hinsichtlich der Gestaltung (u.a. Dachform, Dachneigung, Gauben, Einfriedungen).

Ein Großteil der Bebauungspläne wurde im Rahmen der verschiedenen Umsiedlungsaktivitäten aufgestellt, um für die Umsiedlungen das entsprechende Baurecht zu schaffen. Dementsprechend gelten diese Bebauungspläne auch heute noch fort. Insbesondere die Ortslagen Kaster und Königshoven sind fast vollständig durch diese Bebauungspläne überplant und regeln damit die entsprechende baurechtliche Zulässigkeit. Diese Bebauungspläne entsprechen an vielen Stellen nicht mehr aktuellen Wohnwünschen. Auch die sich fortentwickelnde Rechtsprechung im öffentlichen Baurecht führt zu weiteren Einschränkungen aktueller Wohnwünsche. Deutlich wird dies insbesondere bei Fragen über die Errichtung von Zäunen in Vor- oder Hausgartenbereichen, bei der Errichtung von Anbauten oder Dachgauben sowie bei der Beantragung von Terrassenüberdachungen. Häufig weisen die baurechtlichen Regelungen in den Bebauungsplänen der Wohngebiete insb. in Kaster und Königshoven Vorgaben folgender Art auf:

- Vorgarteneinfriedungen lediglich mit Rasenkantensteinen zulässig
- Garteneinfriedungen lediglich mit Maschendrahtzaun bis 1,25m oder 1,50m Höhe zulässig
- deutliche Beschränkung der Größe von Gauben, bei zweigeschossigen Häusern oft generelle Unzulässigkeit
- Enge Baugrenzen, (bis 12m Tiefe) die lediglich die Errichtung des Haupthauses zulassen, Terrassenüberdachungen oder Anbauten jedoch meist ausschließen oder in der Tiefe deutlich einschränken
- Beschränkung von Garagenstandorten, sodass meist nur eine Garage pro Haus möglich ist

Durch die allgemeine Zielsetzung einer flächensparenden Entwicklungspolitik verschiebt sich der Fokus fortschreitend teilweise vom Neubau in Richtung Modernisierung von Bestandsimmobilien. Die Wohngebiete insbesondere der Umsiedlungsstandorte erfahren eine zunehmende Änderung in der Eigentümerstruktur. Es finden vermehrt Verkäufe oder Vererbungen von Immobilien statt, wobei die neuen Eigentümer oft veränderte Wohnansprüche an die Immobilie stellen. Darüber hinaus weisen viele Grundstücke eine enorme Größe, teilweise über 1000 m² aus, die deutlich über den marktgängigen Durchschnittsgrößen liegen. Eine Vermarktung und damit der Abbau von oft bestehenden Investitionsstaus wird dadurch erschwert.

Den veränderten Wohnansprüchen stehen zudem oft die Festsetzungen des Bebauungsplans entgegen. So weisen Bestandsgebäude häufig zu kleine Zimmergrundrisse auf. Die Grundrissveränderungen und Zusammenlegungen von Zimmern führen zu notwendigen Anbauten oder dem gewünschten Ausbau von Dachgeschossen. Die Errichtung von entsprechenden Dachgauben ist dann jedoch insbesondere bei zweigeschossigen Gebäuden oft stark eingeschränkt.

Ebenso führen veränderte Freizeit- und Gartennutzungen einerseits zum Wunsch der Errichtung einer Terrassenüberdachung, sodass auch bei schlechtem Wetter eine Gartennutzung möglich ist. Terrassenüberdachungen sind nach der herrschenden Rechtsprechung jedoch innerhalb der

festgelegten Baugrenzen zu errichten, weswegen bei kleineren Baufenstern eine Errichtung auf der Basis des bestehenden Bebauungsplans rechtlich oft nicht möglich ist.

Andererseits wird der Gartenbereich zunehmend als privater Erholungsraum wahrgenommen, der vor einer übermäßigen Einsichtnahme geschützt werden soll und daher durch geschlossene Zäune von den Nachbargrundstücken oder Straßenbereichen abgegrenzt werden soll. Auch ein subjektives Sicherheitsempfinden geht oft mit dem Wunsch zur Errichtung einer geschlossenen Einfriedung einher.

Einfriedungen sind zu Nachbargrenzen bis zur Höhe von 2 m genehmigungsfrei, gleichwohl sind die Vorgaben des geltenden Bebauungsplans auch hier einzuhalten, wodurch eine Errichtung eines geschlossenen Zauns in den meisten durch Bebauungsplan überplanten Bereichen unzulässig ist.

Fraglich ist bei den bestehenden Regelungen, ob diese auch weiterhin so aufrechterhalten oder entsprechend angepasst werden sollen. Da die Bebauungspläne als örtliche Satzung unbefristet gelten und nach den gesetzlichen Vorgaben auch durch entsprechende Verfahren geändert oder aufgehoben werden müssten, reichen Änderungsbeschlüsse ohne entsprechendes Verfahren oder etwaige Nichtanwendungsbeschlüsse von Bebauungsplänen nicht aus.

Oft führen kleinteilige Änderungen, die z.B. eine Grundstücksteilung und bauliche Nachverdichtung ermöglichen sollen, zu einer Fragmentierung von Bebauungsplänen und zu kleinräumig unterschiedlichen Gestaltungsregelungen, da in den Änderungsbereichen meist eine Anpassung der o.g. Regelungen an aktuelle Wohn- und Gestaltungswünsche vorgenommen wird. Dabei finden jeweils nur punktuelle Anpassungen statt, da die Baugebiete in aller Regel bis auf ungenutzte Nachverdichtungspotenziale vollständig bebaut sind. Gerade die Bebauungspläne der Umsiedlungsbereiche weisen so mittlerweile meist mehr als 10 Änderungen, die oft kleinteilig sind, auf. Da diese zu unterschiedlichsten Zeitpunkten geändert wurden, enthalten sie auch häufig für nebeneinander liegende Teilbereiche unterschiedliche oder gar keine Regelungen hinsichtlich gestalterischer Vorgaben.

Es stellt sich daher die Frage, ob zur Unterstützung einer Modernisierung des vorhandenen Gebäudebestandes und damit der Vorbeugung von Leerstand, der verbesserten Ausnutzung von Nachverdichtungspotenzialen sowie einer einheitlichen Gestaltung Bebauungspläne großflächig aufgehoben und lediglich gröbere Gestaltungsrahmen vorgegeben werden sollen. Dabei ist jedoch darauf zu achten, dass ein zu definierender Mindeststandard an Gestaltqualität erhalten bleibt.

Dabei könnten Gestaltungssatzungen für jeweilige Abschnitte oder Ortsteile aufgestellt werden, die gelten, sofern ein bestehender Bebauungsplan etwas anderes regelt. Die bauplanungsrechtliche Beurteilung hingegen würde dann auf der Basis der Regelungen des § 34 BauGB (unbeplanter Innenbereich) erfolgen. Ein Anbau oder Neubau muss sich dabei nach den Kriterien von Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise (freistehend oder ohne Grenzabstand), sowie der zu überbauenden Grundstücksfläche in die Umgebungsbebauung einfügen. Zudem könnten Bauvorhaben unmittelbar auf ihre Zulässigkeit geprüft werden, ohne dass langwierige Planänderungsverfahren vorgenommen werden müssen, die häufig zu Unverständnis in der Bevölkerung führen. Diese Planänderungen sind zudem in aller Regel mit weiteren Planungskosten für die Stadt oder den Initiator der Planung verbunden. Es ist jedoch zu berücksichtigen, dass mit der Flexibilisierung von Vorgaben auch die städtebauliche Steuerungsmöglichkeit eingeschränkt wird und so im Einzelfall aus gestalterischer Sicht grenzwertige Vorgaben genehmigungsfähig werden.

Schließlich sollte für jeden Bebauungsplan im Einzelfall geprüft werden, ob eine Aufhebung oder doch eine vereinfachte Änderung für bestimmte Bereiche weiter sinnvoll sind. Dies kann z.B. der Fall sein, wenn der Planbereich noch nicht vollständig entwickelt ist und daher für die freien Bereiche eine baurechtliche Steuerung über einen Bebauungsplan weiterhin notwendig ist. Auch gestalterisch sensible Bereiche in besonderen Lagen oder generell Gewerbegebiete sollten

weiterhin mit einem Bebauungsplan überplant bleiben, um hier notwendige städtebauliche Steuerungselemente, die von den Regelungen des § 34 BauGB nicht ausreichend gesteuert werden können, anwenden zu können.

Mögliche Auswirkungen im Zusammenhang mit dem demografischen Wandel:

Durch die Flexibilisierung der baurechtlichen Regelungen wird die Investition in Bestandsimmobilien unterstützt, wodurch eine Stabilisierung der vorhandenen Wohnstandorte erreicht werden kann.

Finanzielle Auswirkungen:

Nein ☐

Ja ☒ - Die Aufhebung von Bebauungsplänen verursacht entsprechende Planungskosten.

**Bei gesamthaushaltsrechtlicher Relevanz im laufenden oder in späteren Haushaltsjahren
Mitzeichnung oder Stellungnahme des Kämmerers:**

Bedburg, den 20.04.2015

Rainer Köster
Fachdienstleiter

Sascha Solbach
Bürgermeister