

Fachdienst 5 - Stadtplanung, Bauordnung, Wirtschaftsförderung	Sitzungsteil
Az.: - 60 -	öffentlich

Beratungsfolge:	Sitzungstermin:	Abstimmungsergebnis:
Stadtentwicklungsausschuss	01.12.2015	<i>Majorität dafür</i>

Betreff:

Gestaltungssatzung gem. § 86 Abs. 1 BauO NRW
-Teilgebiet von Königshoven und Kaster-
Bereiche der Plangebiete der -aufzuhebenden- BP Nr. 19/Kaster und BP Nr. 27/Kaster

Beschlussvorschlag:

Der Stadtentwicklungsausschuss beschließt, zur Sicherstellung einer städtebaulich geordneten und homogenen Fortentwicklung des Ortsbildes, ein Satzungsverfahren über die Gestaltung von baulichen Anlagen (Gestaltungssatzung) für die Plangebiete der – aufzuhebenden – Bebauungspläne Nr. 19/Kaster und 27/Kaster gem. § 86 Abs. 1 BauO NRW, in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. März 2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2014 (GV. NRW. S. 294) mit den im beigefügten Entwurf genannten Regelungsinhalten einzuleiten.

Begründung:

Die Bebauung und Entwicklung der Wohngebiete im Bereich der Umsiedlungsbereiche Morken / Harff, Epprath sowie Königshoven sind seit geraumer Zeit abgelaufen. Hierzu zählen auch die Bereiche der Bebauungspläne Nr. 19 / Kaster (Schwerpunkt: Schützendelle, „untere“ Morkener Straße, Am Zelenberg -teilw.-, Jülicher Straße) sowie Nr. 27/Kaster (Schwerpunkt: südliche Josef-Schnitzler-Straße, Ginnerstraße -teilweise-, „obere“ Talstraße, Im Hamm, südliche Pannengasse, Heidkliff, Vom-Stein-Straße).

Die im Rahmen der Umsiedlung stattgefundene großzügige Grundstücksparzellierung und des damit verbundenen Bauplanungsrechtes (BP Nr. 19/Kaster und Nr. 27/Kaster) divergiert mit den heutzutage sich gewandelten Bedürfnissen nach kleineren Baugrundstücken. Insbesondere durch die alternde Bevölkerung und Verknappung an Wohnraum ist auch für das hiesige Stadtgebiet ein Trend hin zu kleineren Grundstücken, mit entsprechend geringerem Pflegeaufwand, sowie durch Verdichtung festzustellen.

Anfragen aus der Bevölkerung nach weiteren Bauungs- oder Erweiterungsmöglichkeiten im Bestand mussten in der Vergangenheit wiederholt negativ beschieden werden. Die Verwaltung stellt aufgrund der o.g. Gründen nunmehr gleichzeitig zur politischen Diskussion, die beiden v. g. Bauungspläne aufzuheben (siehe ergänzend Drucksache WP9-78/2015 sowie WP 9-79/2015 – Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses am 05.05.2015 sowie die entsprechenden Ergänzungen zur heutigen Sitzung).

Sollten die beiden Bauungspläne nach Abschluss des entsprechenden Bauleitplanverfahrens aufgehoben werden, regelt sich die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit (insb. hinsichtlich der Art der Nutzung, Gebäudekubatur, Höhenentwicklung und Lage der Gebäude) nach der vorhandenen Umgebungsbebauung gemäß § 34 BauGB. Darüber hinaus empfiehlt es sich, aus städtebaulichen Gründen sowie zur Wahrung des homogenen Ortsbildes ein Mindestmaß an Regelungen zur Einhaltung bestimmter gestalterischer Festsetzungen mittels einer sogenannten „Gestaltungssatzung“ nach § 86 Abs. 1 BauO NRW zu treffen.

Im Rahmen eines Bauungsplanes werden üblicherweise, wie auch hier, solche Gestaltungsvorschriften gemäß § 86 Abs. 4 BauO NRW Bestandteil dieses Plans. Durch den Wegfall bzw. Aufhebung der beiden o.g. Bauungspläne würden demzufolge auch die bislang anzuwendenden Festsetzungen gestalterischer Art entfallen. Diese Gestaltungsregelungen beziehen sich derzeit insbesondere auf Dachform, -farbe und Neigung, die Größe von Dachaufbauten, und Einfriedungen.

Dabei stellt sich die Frage, ob die teilweise recht restriktiven Vorgaben weiter beibehalten werden sollen, oder ob eine Flexibilisierung der Gestaltungsvorschriften vorgenommen werden soll. Dabei gilt es zu beachten, dass einerseits mit einer vollständigen Aufgabe von Gestaltungsvorschriften ein Steuerungsverlust hinsichtlich der Vermeidung von ungewünschten gestalterischen Entwicklungen einhergeht, andererseits die Aufstellung von Gestaltungsvorschriften nur dann Sinn macht, wenn sie im Streitfall auch ordnungsbehördlich durchgesetzt werden.

Aus Sicht der Fachverwaltung ist vor dem Hintergrund der planerischen Zurückhaltung und einer flexiblen Ausgestaltung von Erweiterungs- und Umbaumöglichkeiten lediglich eine Rahmumgebung hinsichtlich der Dachgestaltung im Bestand sowie die Regelung von Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen angezeigt. Hierzu im Einzelnen:

Dachgestaltung

Durch eine gewisse Homogenität von Dächern wird mit überschaubarem Aufwand für den Bauherrn eine recht große Wirkung hinsichtlich einer gestalterisch abgestimmten Wohnsiedlung erreicht, ohne die Gebäudeausnutzbarkeit zu restriktiv einzuschränken. Selbst Baugebiete, in denen unterschiedliche Fassadenmaterialien und -farben oder Gebäudestellungen und Grundrisse

vorhanden sind, wirken weitgehend harmonisch, sofern eine gewisse Homogenität in der Dachform und Farbe besteht. Aus diesem Grund wurden in der jüngeren Vergangenheit des Öfteren Vorgaben hinsichtlich eines anthrazitfarbenen bis schwarzen Dachziegels gemacht. Auch die Vorgabe eines Rahmens hinsichtlich der Dachneigung trägt zu einer gewissen Harmonie in einem Bestandsgebiet bei. Derzeit weisen ca. 90 % der bebauten Grundstücke in Kaster und Königshoven eine Dachfarbe in dieser Bandbreite auf, insbesondere in den Wohngebieten der Umsiedlung. Darüber hinaus ist derzeit für einen Großteil der Baugebiete die Errichtung eines geneigten Daches vorgeschrieben. Um hier eine gewisse Harmonie zu erhalten, ist beabsichtigt, in den Bereichen, in denen bisher geneigte Dächer vorgeschrieben sind, diese Vorgaben zu erhalten und zusammenzufassen. Daher soll nicht mehr zwischen Bereichen mit flachen, geneigten Dächern und steil geneigten Dächern unterschieden zur Vereinfachung unterschieden werden. Diese zusammengehörigen Bereiche sollen in einer Karte, die Anlage der Gestaltungssatzung ist, entsprechend abgegrenzt sein.

Darüber hinaus sollen Gauben, Zwerchgiebel und sonstige Dachaufbauten auf $\frac{3}{4}$ der Trauflänge begrenzt werden, um eine gestalterische Umgehung der festgesetzten Dachneigungen durch überdimensionierte Dachaufbauten zu vermeiden. Gleichzeitig wird hierdurch der Ausbau von Dachgeschossen zu Wohnraum jedoch nicht unterbunden.

Einfriedungen

Hinsichtlich der Zulässigkeit von Einfriedungen enthalten fast alle Bebauungspläne im Bereich Kaster / Königshoven die Festsetzung, dass in Vorgärten lediglich Rasenkantensteine und in Hausgartenbereichen lediglich Maschendrahtzäune bis 1,20 m oder 1,50 m Höhe zulässig sind. Da Einfriedungen bis 2,0 m Höhe genehmigungsfrei sind (entlang von Verkehrsflächen bis 1,0 m Höhe), bestehende gestalterische Vorgaben gleichwohl zu beachten sind, ist derzeit eine bauordnungsrechtliche Kontrolle dieser Vorgaben, insb. der von der Straße aus nicht einsehbaren Bereiche sehr schwierig. Dazu kommt der häufig geäußerte Wunsch von Bewohnern, durch Einfriedungen einen wirksamen Sicht- und Betretungsschutz der Gartenbereiche zu schaffen. Um gleichzeitig jedoch eine Abschottung oder Verbarrikadierung von Vorgartenbereichen und Häusern zur Straße zu vermeiden und eine weitgehend noch intakte Durchgrünung der Baugebiete zu sichern bzw. zu fördern, wird beabsichtigt, für Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen gewisse Regelungen zu treffen.

Dazu wird vorgeschlagen, in Vorgartenbereichen zwischen Gebäude und Straße lediglich Einfriedungen bis maximal 1,0 m Höhe zuzulassen. Für Hausgartenbereiche, die an öffentliche Verkehrsflächen grenzen (z. B. bei Eckgrundstücken), soll zukünftig durchgehend eine offene Zaunkonstruktion bis 2,0 m Höhe direkt an der Grenze zulässig sein, geschlossene Zaunkonstruktionen sollen entsprechend zurückgesetzt werden, um davor eine Anpflanzung vornehmen zu können. Auf die Regelung von Einfriedungen an Nachbargrenzen wird verzichtet. Hier wird seitens des öffentlichen Baurechts keine weitere Vorgabe gemacht, sodass hier Einfriedungen aufgrund des Abstandsflächenrechtes bis 2,0 m ohne besondere Vorgaben darüber hinaus errichtet werden können.

Verfahren

Für die Aufstellung einer Gestaltungssatzung ist kein gesondertes Beteiligungsverfahren wie z.B. bei Bebauungsplänen notwendig. Gleichwohl dient der vorliegende Entwurf als Grundlage einer Diskussion über die zukünftigen Gestaltungsvorgaben in den Wohngebieten. Hierbei sind insbesondere die Belange einer harmonischen, einheitlichen Gestaltung einerseits sowie den individuellen Gestaltungswünschen einzelner Bauherren andererseits zu berücksichtigen und möglichst in Einklang miteinander zu bringen.

Zu beachten ist, dass bereits genehmigte und vorhandene Bauten durch die Aufstellung der Gestaltungssatzung einen etwaigen Bestandsschutz nicht verlieren und keine Anpassungspflicht

für diese Bauten besteht. Sofern jedoch Veränderungen vorgenommen werden, wären die entsprechenden Vorgaben der Gestaltungssatzung zu berücksichtigen.

Fazit:

Verbunden mit der sukzessiven Aufhebung der bestehenden Bebauungspläne in vollständig entwickelten Gebieten sichert die Gestaltungssatzung zusammen mit den bauplanungsrechtlichen Regelungen des § 34 BauGB einen gewissen Rahmen für die zukünftige Gestaltung der Bedburger Wohngebiete. Dabei wird einerseits die flexible Weiterentwicklung des Gebäudebestandes ermöglicht und andererseits ausufernde, gestalterisch nicht vertretbare Fehlentwicklungen vermieden. Der vorhandene Bestandsschutz von bereits bestehenden Gebäuden und Anlagen wird dabei nicht berührt.

Mögliche Auswirkungen im Zusammenhang mit dem demografischen Wandel:

Gemeinsam mit der Flexibilisierung des Bauplanungsrechtes trägt die Aufstellung der Gestaltungssatzung zu einer geordneten Weiterentwicklung des Wohnungsbestandes bei und stärkt somit die Struktur der vorhandenen Wohngebiete.

Mögliche Aspekte vor dem Hintergrund einer nachhaltigen Entwicklung:

Die mit der Aufstellung der Gestaltungssatzung einhergehende Flexibilisierung der baurechtlichen Vorgaben erleichtert Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen im baulichen Bestand. Hierdurch wird zum einen die Innenentwicklung gestärkt und zum anderen die Attraktivität zur energetischen Sanierung von Gebäuden im Zusammenhang der baulichen Maßnahmen erhöht.

Finanzielle Auswirkungen:

Nein ☒

Ja ☐

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

Bedburg, 10.11.2015

Rainer Köster
Fachdienstleiter

Sascha Solbach
Bürgermeister