

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

Beratungsfolge:	Sitzungstermin:	Abstimmungsergebnis:
Stadtentwicklungsausschuss	04.07.2017	
Rat der Stadt Bedburg	11.07.2017	Mehrheitlich dafür (Stimmen der SPD-Fraktion, FWG-Fraktion, Grünen-Fraktion, des Herrn Hoffmann und des Bürgermeisters dafür; Stimmen der CDU-Fraktion dagegen)

Betreff:

Gestaltungssatzung gem. § 86 Abs. 1 BauO NRW
-Gebiet zwischen der ehemaligen Bahntrasse und der Kirdorfer Allee, entlang der Anton-Heinen-Straße -
Bereich des Plangebietes des aufzuhebenden Bebauungsplanes Nr. 11 / Bedburg
inklusive der Fassungen 1. bis 4. Änderung

Beschlussvorschlag:

Der Rat der Stadt Bedburg fasst zur Sicherstellung einer städtebaulich geordneten und homogenen Fortentwicklung des Ortsbildes den Satzungsbeschluss über die Gestaltung von baulichen Anlagen (Gestaltungssatzung) für das Plangebiet des aufzuhebenden Bebauungsplanes Nr. 11 / Bedburg inklusive der Fassungen 1. bis 4. Änderung - Gebiet zwischen der ehemaligen Bahntrasse und der Kirdorfer Allee, entlang der Anton-Heinen-Straße - 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.

Begründung:

Mit der Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 11 / Bedburg 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 Bebauungsplanes werden üblicherweise, wie auch hier, solche Gestaltungsvorschriften gemäß § 86 Abs. 4 BauO NRW Bestandteil dieses Plans. Durch den Wegfall bzw. Aufhebung des Bebauungsplans 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 Rahmgebung hinsichtlich der Dachgestaltung im Bestand sowie die Regelung von Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen angezeigt. Hierzu im Einzelnen:

Dachgestaltung und -neigung

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. Um hier eine gewisse Harmonie zu erhalten, ist beabsichtigt, in den Bereichen, in denen bisher geneigte Dächer vorgeschrieben sind, diese Vorgaben zu flexibilisieren und leichter nachvollziehend zusammenzufassen. Jedoch soll zur Wahrung einer städtebaulich ansprechenden Dachlandschaft ein gewisser Rahmen eingehalten werden, der das Maß an Flexibilität durch die Eigentümer angemessen berücksichtigt. Demzufolge soll eine Dachneigung von 25° bis 55° festgeschrieben werden.

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 älteren Bebauungspläne in Bedburg die Festsetzung, dass in Vorgärten lediglich Rasenkantensteine und als Grundstückseinfriedungen Spriegelzäune und Maschendrahtzäune bis maximal 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.

Aktueller Sachstand zur Sitzung am 04.07.2017 und am 11.07.2017:

Da das Verfahren zur Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 11 / Bedburg vorangeschritten ist und der Satzungsbeschluss durch den Stadtentwicklungsausschuss voraussichtlich empfohlen wird, ist es ratsam parallel den Satzungsbeschluss für die Gestaltungssatzung zu fassen und somit einen Rahmen für die zukünftige Gestaltung der Wohngebiete zu schaffen. Sollten zukünftig weitere Bebauungspläne aufgehoben werden oder sonstige Gründe vorliegen, könnte der Geltungsbereich der Gestaltungssatzung erweitert werden, um auch für weitere Bereiche im Stadtgebiet ein gestalterisches Mindestmaß zur Wahrung eines homogenen Ortsbildes sicher zu stellen.

Fazit:

Verbunden mit der 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 Die Planunterlagen werden verwaltungsintern erarbeitet.

Ja

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

Bedburg, den 22.06.2017

Dirk Meyer
Sachbearbeiter

Udo Schmitz
Stellv. Fachdienstleiter

Sascha Solbach
Bürgermeister