



Der Bürgermeister

Öffentliche Beschlussvorlage 170/2006

Dezernat II, gez. Backes

Federführung: 60 - Planung, Bauordnung, Verkehr	Datum: 08.09.2006
Produkt: 60.01.01 Stadtentwicklungsplanung 60.04.01 Bauordnung	

Beratungsfolge:	Sitzungsdatum:	
Ausschuss für Umwelt, Planen und Bauen	20.09.2006	Entscheidung

Antrag der SPD Fraktion zur Abstimmung von Bauvorhaben in der Promenade

Beschlussvorschlag:

Beschlussvorschlag der SPD-Fraktion:

Der Ausschuss für Umwelt, Planen und Bauen beschließt, dass künftige Bauvorhaben, die in den Promenaden entstehen sollen, grundsätzlich im Gestaltungsbeirat vorberaten werden und anschließend zur Abstimmung dem Ausschuss vorgestellt werden.

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Die Verwaltung wird beauftragt zu prüfen, für welche Teilbereiche der Promenade Bebauungspläne erarbeitet werden sollen. Das Ergebnis der Prüfung soll bis zur Beratung der Prioritätensetzung 2007 vorgelegt werden.

Sachverhalt:

Zum Beschlussvorschlag 1 (Antrag der SPD-Fraktion, siehe beigefügtes Schreiben)

Bauliche Vorhaben im Geltungsbereich der Gestaltungssatzung müssen grundsätzlich dem Gestaltungsbeirat zur Beratung vorgelegt werden. Da der gesamte Bereich der Promenaden im Geltungsbereich der Satzung liegt, werden seit der Rechtskraft der Satzung sämtliche Vorhaben dem Beirat vorgelegt.

Eine Befassung des Ausschusses mit diesen Fragen entspricht nicht der Aufgabenteilung zwischen Verwaltung und Gremien. Letztlich handelt es sich bei der baurechtlichen Genehmigung um eine auf die Gemeinde delegierte staatliche Aufgabe, nicht um eine Selbstverwaltungsaufgabe. Das nach § 36 BauGB im Genehmigungsverfahren nach § 34 BauGB vorgesehene gemeindliche Einvernehmen dient letztlich der Absicherung der kommunalen Planungshoheit. Die Gemeinde soll die Möglichkeit haben, ein Vorhaben zurückzustellen und dann über einen Bebauungsplan planungsrechtliche Regelungen zu schaffen. Sieht der Rat daher eine über die jetzt durch den Gestaltungsbeirat wahrgenommene Beratung der Bauherren hinausgehende Regelung im Bereich der Promenaden als erforderlich an, müssten Bebauungspläne erstellt werden. Hierüber wäre aber generell, nicht im Rahmen von Einzelfällen zu entscheiden.

Zum Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Die Promenade unterliegt derzeit einem gewissen Veränderungsdruck. So wurden in den letzten zwei Jahren im Gesamtbereich mehrere Bauanträge zur Errichtung von Neubauten gestellt (z.B.

Basteiring 7, Jakobiwall 3, Jakobiwall 7, Basteiring 11, Schützenwall 12). Bei den Neubauvorhaben werden in der Regel Mehrfamilienhäuser mit mehr als 4 Wohneinheiten errichtet. Zur Umsetzung der Bauvorhaben ist der Abriss der vorhandenen Wohngebäude erforderlich.

Planungsrechtliche Situation

Im Bereich der Promenade müssen Bauvorhaben gemäß § 30 BauGB *Zulässigkeit von Bauvorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes* und § 34 BauGB *Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile* beurteilt werden.

- Bebauungsplan

In den Bereichen, in denen qualifizierte Bebauungspläne bestehen (z.B. der Bereich Basteiring/Basteiwall der Bebauungsplan Nr. 9 Lilienbecke, im Bereich Südwall der Bebauungsplan Nr. 8 Cronestrassen), hat die Gemeinde im Rahmen der Bauleitplanung ihre städtebauliche Zielvorstellung bereits formuliert. Hierbei wäre grundsätzlich auch die Festlegung der zulässigen Anzahl von Wohneinheiten je Grundstück oder z.B. die Definition von Vorgartenbereichen, die von Stellplätzen freizuhalten sind, möglich. Im Bereich der oben genannten Bebauungspläne findet sich jedoch keine dieser Festsetzungen.

Entspricht ein Vorhaben im vollen Umfang den Festsetzungen des Bebauungsplanes besteht ein Rechtsanspruch auf eine Baugenehmigung. Wohngebäude „Mittlerer Höhe“, dies sind Wohngebäude mit einer Höhe von bis zu 30m, die sich an die Festsetzungen des Bebauungsplanes halten, sind gemäß §67 BauO NRW genehmigungsfrei. Dies bedeutet, dass mit dem Bau einen Monat nach Einreichung der Bauvorlagen begonnen werden kann.

- unbeplanter Innenbereich

Im sogenannten unbeplanten Innenbereich richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben im Sinne des BauGB nach dem Einfügen des Vorhabens in die nähere Umgebung. Hierbei werden alle relevanten Gebäude in der Umgebung in die Betrachtung einbezogen und dienen als Beurteilungsrahmen. In der Beurteilung wird neben der Nutzungsart auch das Maß der baulichen Nutzung berücksichtigt. Ein Vorhaben kann in Ausnahmefällen unzulässig sein, wenn es das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme verletzt, obwohl es der Art der näheren Umgebung entspricht und auch das Maß der baulichen Nutzung nicht überschreitet.

Fügt sich ein Vorhaben in die nähere Umgebung ein, besteht ein Rechtsanspruch auf eine Baugenehmigung.

Ergänzend zu den Regelungen des Baugesetzbuches müssen in der Promenade auch die Festsetzungen der Gestaltungssatzung eingehalten werden. Weiterhin muss jedes bauliche Vorhaben im Geltungsbereich der Satzung dem Gestaltungsbeirat vorgelegt werden, wobei der Beirat keine Entscheidung im Sinne einer Baugenehmigung oder möglicher Auflagen treffen kann, sondern als Beratungsgremium für die zuständige Bauaufsichtsbehörde zu sehen ist.

Weitere Steuerungsmöglichkeiten zur Gestaltung der Promenade

Neben der bestehenden Beratungspflicht im Gestaltungsbeirat kann die Stadt die bauliche Entwicklung im Bereich der Promenade rechtsverbindlich nur über die Aufstellung von Bebauungsplänen steuern. In diesen können Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, zu überbaubaren Grundstücksflächen sowie Festsetzungen zur architektonischen Ausgestaltung (Dachneigung, Materialien, usw.) getroffen werden. Hierbei dürfen die entsprechenden Festsetzungen jedoch nur aus städtebaulichen Gründen erfolgen. Werden hierdurch bestehende Nutzungsrechte eingeschränkt, können für die Gemeinde entschädigungspflichtige Planungsschäden gemäß § 42 BauGB entstehen.

Schon heute ist in der Promenade keine einheitliche Gestaltung und Ausnutzung der Grundstücke (z.B. auch Anzahl der Wohneinheiten) erkennbar. Die vorhandene Bebauung bildet aber den Rahmen, an dem sich auch die Zielsetzung einer Bauleitplanung und die planerische Abwägung eines Bebauungsplanes orientieren müssen. Es ist daher nicht sicher, ob mit dem zusätzlichen Instrument „Bebauungsplan“ tatsächlich weitere Ziele der Planung (z.B.

Anzahl der WE) in diesem Bereich gesichert werden können. Es sollte daher zunächst geprüft werden, für welche Teilbereiche die Erarbeitung von Bebauungsplänen überhaupt sinnvoll ist. Das Ergebnis der Prüfung könnte zur Prioritätensetzung 2007 vorliegen und in die Beratung mit einfließen. Zu diesem Zeitpunkt kann dann auch eine erste Einschätzung erfolgen, ob durch die Beratung des Gestaltungsbeirates Bauvorhaben so begleitet werden können, dass die Eigenart der Promenade erhalten bleibt.

Anlagen:

Antrag der SPD-Fraktion