



Bereich Stadtplanung
Az: 61-28-09
Datum: 26.07.2012

2012/189
öffentlich

Sitzungsvorlage

Beratungsfolge	Datum	TOP-Nr.
Betriebsausschuss 3 (Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau und Verkehr)	13.09.2012	

Betreff

Antrag der SPD-Fraktion und Bündnis 90 / Die Grünen vom 28.05.2012;
Änderung der Bebauungspläne für die "Aapwiesen"
hier: Ergebnis des Prüfauftrags

Finanzielle Auswirkungen

- ☐ keine haushaltsmäßige Berührung
- ☒ Auswirkungen siehe Sachverhalt

Beschlussvorschlag

Der Betriebsausschuss 3 nimmt das Ergebnis des Prüfauftrags zur Kenntnis und beauftragt die Verwaltung, die Verfahren zur Änderung der Bebauungspläne einschließlich der Gestaltungssatzung für die Aapwiesen einzuleiten.

D o b r i n d t
Technischer Beigeordneter

Sachverhalt

Zwischen 2006 und 2010 wurden im Dialog mit der Öffentlichkeit und vor Ort drei Bebauungspläne inkl. der Gestaltungssatzung für die "Aapwiesen" zeitlich gestuft aufgestellt. Planungsanlass war die abschnittsweise geplante Privatisierung des Baubestands durch die Flächeneigentümerin. Bereits im Vorfeld der Privatisierung konnte so Rechtssicherheit über die zukünftigen Nutzungsmöglichkeiten der Gebäude und Grundstücke im Plangebiet geschaffen werden. Die Erfahrungen aus den vorherigen flossen in die Folgeteile ein.

Die städtebaulichen Planungsziele waren insbesondere

- § die Schaffung einer Möglichkeit zur Anpassung der Gebäude an heutige Wohnbedürfnisse und zur Erweiterung der Wohnfläche durch rückwärtige Anbauten,
- § die Ordnung des ruhenden Verkehrs durch die Schaffung von ausreichendem Parkraum auf den privaten Grundstücksflächen,
- § die Sicherung des raumbildprägenden Gehölzbestands sowie der für diesen Bereich charakteristischen Vorgärten und
- § die Sicherung des ursprünglichen und homogenen Charakters der Siedlung und das äußere Erscheinungsbild der Reihenhaushausgruppen mit Hilfe von gestalterischen Festsetzungen.

Seit Rechtskraft der Bebauungspläne und der Gestaltungssatzung sind diverse Bauanträge zu Bauvorhaben in den drei Teilbereichen eingegangen. Während der Umsetzung der Festsetzungen in der Praxis werden gute Regelungen aber auch Schwierigkeiten in der Anwendung deutlich; der Lernprozess geht dabei weiter.

Rückwärtige Anbauten

Positiv hat sich gezeigt, dass für das Planungsziel der rückwärtigen Anbauten zur Erweiterung der nach heutigen Standards eher geringen Wohnfläche ein den vorhandenen Festsetzungen entsprechender Bedarf zu bestehen scheint. Auch die in den beiden letzten Teilbereichen bis zu einer Höchstgrenze freigestellte Höhe eines Anbaus wird von den Bauherren begrüßt.

Ordnung des ruhenden Verkehrs, Vorgärten

Das Planungsziel der Unterbringung des ruhenden Verkehrs auf privaten Grundstücksflächen wird durch Ausweisung dafür vorgesehener Flächen umgesetzt. Hier wurde festgestellt, dass es grundsätzlich von den Anwohnern angenommen wird, was die Anzahl der gestellten Bauanträge für Garagen zeigt. Das betrifft die Nutzung der vorgesehenen Flächen der Gemeinschaftsgaragenhöfe sowie in den seitlichen Abstandsflächen neben den Reihenhäusern. Des weiteren tragen diese Festsetzungen auch zur Freihaltung der typischen Vorgartenbereiche bei bei gleichzeitiger Entspannung der Parksituation im öffentlichen Raum.

Gestalterische Festsetzungen

Die Besonderheit der Bebauungspläne einschließlich der Gestaltungssatzung für die "Aapwiesen" ist, dass Teilbereiche einer Bestandssiedlung überplant wurden, deren besondere städtebauliche Qualität als homogene Bergarbeitersiedlung in Ergänzung zu zeichnerischen oder textlichen Festsetzungen durch zahlreiche gestalterische Festsetzungen erhalten werden soll. Sie nehmen einen wichtigen Part für alle drei Teilbereiche ein. Bei diesem Planungsziel sind stärker öffentliche Belange berührt.

Es ließ sich erkennen, dass z. B. verstärkt Maßnahmen der Dämmung der Fassaden und Dächer nach den gestalterischen Vorgaben ausgeführt worden sind, wobei die Abstimmung innerhalb der Hausgruppen über Wandfarben und Farben für neue Dachdeckungen offensichtlich im nachbarschaftlichen Einvernehmen gut funktionierte. Zukünftig sollten bestimmte gestalterische Vorgaben, die dem Erhalt der siedlungscharakteristischen Straßenansicht dienen und dem sich ein Einzelvorhaben ggf. unterordnen muss, als Planungsziel bestehen bleiben, auch wenn es nicht immer auf uneingeschränkte Zustimmung bei den Bauherren stößt. Dies war in der Vergangenheit der Fall etwa bei einer beantragten Errichtung einer Garage im Bauwich oder bei einer gewünschten Verlegung des Eingangs. Der Rahmen für Befreiungen wird hierbei durch die Grundzüge der Planung gesteckt, zu denen hier gerade die gestalterischen Ansprüche gehören.

Windfänge

Außerdem hat die Praxis gezeigt, dass die ursprüngliche Intention der Anbaumöglichkeit im Vorgartenbereich zur Wetterseite in Form eines Windfangs nicht wie geplant umzusetzen war und Abweichungen zur Folge hatte, die dem Erhalt der straßenseitigen Ansicht der Siedlung nicht zuträglich sind. Auch hat sich die Satzung an dieser Stelle als rechtlich angreifbar erwiesen, dem durch eine Änderungssatzung Abhilfe geschaffen werden könnte. In der Konsequenz sollte bei einer Überarbeitung die Möglichkeit von Anbauten im Vorgartenbereich für Windfänge überprüft werden.

Handlungsvorschläge

Nach Auffassung der Verwaltung bestehen zum weiteren Umgang mit den drei Bebauungsplänen und der Gestaltungssatzung für die "Aapwiesen" drei Optionen:

Option 1: Anwendung der drei Bebauungspläne und der Gestaltungssatzung

Die Festsetzungen der rechtskräftigen Bebauungspläne werden angewendet.

Als langfristiges Problem in der Praxis könnten sich die unterschiedlichen Regelungen des Teilbereiches 1 gegenüber denen der Teilbereiche 2 und 3 erweisen, bei denen im Sinne einer Gesamtbetrachtung der Siedlung z. Zt. Befreiungen erteilt werden (z. B. von der zwingenden Zweigeschossigkeit bei rückwärtigen Anbauten).

Option 2: Aufhebung der drei Bebauungspläne und der Gestaltungssatzung

Die Satzungen haben sich einmal als rechtlich angreifbar gezeigt. Im Falle einer Zunahme von Ausnahmeregelungen und zur Vorbeugung vor einem dadurch unsicheren Umgang mit den Festsetzungen wäre eine Aufhebung denkbar.

Dies hätte allerdings zur Folge, dass sowohl die Nutzungsmöglichkeiten der Gebäude und Grundstücke wieder Einschränkungen erführen, als auch der siedlungstypische Charakter verloren ginge und die homogene Struktur nicht mehr erhalten würde.

Die Aufhebungsverfahren hierzu würden einen Verfahrensaufwand in Höhe von ca. 16.000 € inkl. MwSt. bedeuten (Maßstab Personalaufwand entsprechend Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI)).

Option 3: Änderung der drei Bebauungspläne inkl. Aufhebung der Gestaltungssatzung

Es wird eine Überarbeitung mit kleinen Änderungen der Satzungen mit dem Ziel der siedlungsverträglichen Optimierung durchgeführt.

In einer zusammenfassenden Bewertung scheinen die Festsetzungen bis auf Einzelfälle angesichts der Gesamtanzahl von 300 Reihenhäusern und einer Gesamtfläche der drei Geltungsbereiche von ca. 10 ha mit Hilfe von Beratungsleistung und unter Hinzuziehen der zusätzlich zum Verfahren entstandenen erläuternden Gestaltungshandbücher auf gute Akzeptanz zu stoßen. Dennoch wäre eine Überarbeitung der Satzungen rechtlich in bestimmten Teilen vorteilhaft. Die drei Teilbereiche der Bergarbeitersiedlung "Aapwiesen" wirken in gewisser Weise zusammen; ihre Gesamtkonzeption sollte nicht gefährdet werden.

Formal ist die Einleitung von Änderungsverfahren notwendig, deren Verfahrensaufwand mit einer Höhe von ca. 32.000 € inkl. MwSt. beziffert werden kann.

Die Verwaltung empfiehlt aus o. g. Gründen den Handlungsvorschlag Option 3. Allerdings ist das Verfahren nicht mit höchster Priorität, sondern im Rahmen der verfügbaren Ressourcen zu bearbeiten.

Anlagen

Anlage 1: Übersicht Geltungsbereiche

Anlage 2: Sitzungsvorlage 2012/139 (Antrag) und Beschluss (drei Seiten)