

Vorlage der Verwaltung	Fachbereich: Planen, Bauen, Wohnen	Datum: 07.11.2017	Genehmigungsvermerk
Tagesordnungspunkt 2.1	Bezeichnung der Vorlage: Antrag der CDU-Fraktion vom 26.06.2017 auf Änderung der Bebauungspläne für das Neubaugebiet "Auf dem Kamp" in Arsbeck		Datum: 13.11.2017
Vorlage-Nr: VO/4260/17			Bürgermeister: Gez. Stock
Zu beraten im:			
Ö/N	Datum	Gremium	
Ö	28.11.2017	Ausschuss für Wohnen, Bauen, Umwelt und Vergabe (2017)	
Ö	19.12.2017	Rat der Stadt Wegberg	

Sachverhalt:

1. Gegenstand des Antrages

Mit Schreiben vom 26.06.2017 hat die CDU-Fraktion einen Antrag (siehe Anlage 1) gemäß § 2 der Geschäftsordnung des Rates und der Ausschüsse der Stadt Wegberg zur Änderung der Bebauungspläne für das Neubaugebiet „Auf dem Kamp“ in Arsbeck gestellt. Begründet wird dieser Antrag damit, dass aus Sicht der CDU-Fraktion bedauerlicherweise unterschiedliche Festsetzungen in den Bebauungsplänen für den 1. Bauabschnitt und für den 2. Bauabschnitt zu Verärgerungen innerhalb der Bewohnerschaft führen. Insbesondere gäbe es für den 1. Bauabschnitt keinerlei Festsetzungen zu Grundstückseinfriedungen; für den 2. Bauabschnitt seien jedoch sehr konkrete Festsetzungen zu Einfriedungen getroffen worden. Ein sachlicher Grund für die unterschiedlichen Festsetzungen wird von Seiten der Antragstellerin nicht gesehen. Die CDU-Fraktion beantragt daher die Änderung der Bebauungspläne, um eine Gleichbehandlung aller Bauherrn zu erreichen und „einengende Festsetzungen auf das absolut geringste mögliche Maß“ zu reduzieren.

2. Derzeitiges Planungsrecht

Für das Neubaugebiet „Auf dem Kamp“ in Arsbeck bestehen bisher zwei Bebauungspläne:

Der Bebauungsplan für den 1. Bauabschnitt hat die Bezeichnung „Bebauungsplan III-4, Arsbeck – Auf dem Kamp“ (siehe Anlage 2) und wurde am 28.03.2006 beschlossen. Er enthält zu Einfriedungen folgende Festsetzung:

„Unter besonderer Berücksichtigung der Lage des Plangebietes im ländlichen Raum und besonderer Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes und des Ortsbildes (Wohnumfeld) wird festgesetzt, dass Einfriedungen an Verkehrsflächen straßenseitig mit Rank-, Schlingpflanzen oder Pflanzen gem.

Landschaftspflegerischen Fachbeitrag (Anmerkung: Hecken, Sträucher) lückenlos bepflanzt werden“.

Für den 2. Bauabschnitt wurde der „Bebauungsplan III-4B, Arsbeck – Auf dem Kamp, 2. Teilbebauungsplan (siehe Anlage 3) am 08.04.2014 einstimmig durch den Rat beschlossen. Regelungen zu Einfriedungen der Grundstücke wurden in Form von zeichnerischen und textlichen Festsetzungen getroffen. In der Planzeichnung sind „von Einfriedungen freizuhaltende Flächen“ zeichnerisch festgesetzt. Hierbei handelt es sich um einen drei Meter tiefen Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und vordere Baugrenze. Dieser Bereich wird üblicherweise als Vorgarten genutzt. Bei Eckgrundstücken, die von zwei Verkehrsflächen tangiert werden, ist festgesetzt, dass entlang der Längsseite der Grundstücke die „von Einfriedungen freizuhaltende Fläche“ in einer Tiefe von lediglich einem Meter begrenzt ist. Ergänzend hierzu wurde folgende textliche Festsetzung getroffen:

„Die Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind mindestens auf der Seite der Verkehrsfläche mit Rank- oder Kletterpflanzen gemäß Pflanzliste einzugrünen. In den von Einfriedungen freizuhaltenden Flächen sind Hecken gemäß Pflanzliste zulässig.“

3. Beurteilung der Verwaltung

Gemäß § 1 Absatz 6 BauGB ist bei der Aufstellung der Bauleitpläne unter anderem die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes zu berücksichtigen. In beiden Bebauungsplänen wurden daher auch Regelungen zu Einfriedungen getroffen. Hierbei wurde auf konkrete Materialvorgaben der Einfriedungen, wie sie in früheren Bebauungsplänen durchaus üblich waren, bewusst verzichtet, um den Bauherren eine möglichst flexible Handhabung zu ermöglichen. Damit sind in beiden Bauabschnitten jedwede Art von Einfriedungen zulässig. So sind z.B. neben transparenten Maschendraht- und Stabgitterzäunen, Holzzäunen und Flechtzäunen auch massive Mauern oder Einfriedungen aus vorgefertigten Betonelementen usw. zulässig. Es wurde für beide Bauabschnitte festgesetzt, dass die Einfriedungen lediglich entlang von öffentlichen Verkehrsflächen einzugrünen sind, mit der Zielsetzung, dass die am Markt vorzufindende Vielfalt an Einfriedungsarten durch eine Begrünung zum öffentlichen Straßenraum hin „kaschiert“ wird. So besteht zugleich die Möglichkeit, ein durchgehendes begrüntes Straßen- und Ortsbild für alle Bewohner und Besucher des Gebietes zu entwickeln. Entlang der übrigen Nachbargrenzen liegt es in der freien Entscheidung der Bauherren, wie die Einfriedungen gestaltet oder ob sie eingegrünt werden. Die Bebauungspläne geben hierzu keinerlei Vorgaben. Die Verwaltung sieht durch diese bestehenden Regelungen durchaus ein ausgewogenes Verhältnis zwischen öffentlichen Belangen (Gestaltung eines attraktiven Straßenraumes) und den privaten Belangen (Wunsch der Bauherren nach Einfriedung der Grundstücke).

Gemäß § 65 Abs. 1 Nr. 13 BauO NRW sind Einfriedungen entlang von öffentlichen Verkehrsflächen mit einer Höhe von mehr als einem Meter genehmigungspflichtig. In der Regel überschreiten Einfriedungen diese Höhe und bedürfen daher vor Errichtung einer Baugenehmigung. Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens werden vom zuständigen Fachbereich Abstände zwischen Straßenkante und Einfriedung nach Straßen- und Wegegesetz NRW gefordert. Diese belaufen sich bei Mischverkehrsflächen auf mindestens 50 cm. Durch diese Regelung soll gewährleistet werden, dass das Straßenraumprofil durch angrenzende Einbauten nicht über Gebühr eingeengt wird. Gerade bei Mischverkehrsflächen, die eine

Gleichberechtigung aller Verkehrsteilnehmer ermöglichen soll, hat es sich insbesondere für fahrradfahrende Kinder als günstig erwiesen, wenn Einfriedungen von der öffentlichen Verkehrsfläche abgerückt sind. In der Praxis hat es sich jedoch gezeigt, dass ein 50 cm breiter Abstandsstreifen, in dem häufig noch die Rückenstütze des Bordsteines hineinragt, nicht nutzbar ist und als „Drecksstreifen“ verkommt. Um eine ausreichende Pflanzfläche (z.B. für Hecken) sicherzustellen, wurde daher - als Weiterentwicklung des ursprünglichen Bebauungsplanes aus dem Jahre 2006 - im Bebauungsplan für den 2. Bauabschnitt (2014) diese Regelung bei Eckgrundstücken durch die Festsetzung „von Einfriedung freizuhaltende Flächen“ in einer Tiefe von einem Meter eindeutig und für Bauherren klar erkennbar aufgenommen.

Die Verkehrsflächen wurden im Sinne des flächen- und kostensparenden Bauens im Neubaugebiet „Auf dem Kamp“ auf das notwendige Maß reduziert. Um die Vorgartenbereiche optisch in den Straßenraum zu integrieren, wurden auch hier „von Einfriedungen freizuhaltende Flächen“ festgesetzt. Eine Bepflanzung ist durch eine textliche Festsetzung explizit zulässig und anzustreben. Hierdurch soll ein offenes und begrüntes Straßenbild - ohne massive Abgrenzungen - entstehen.

Die vorgenannten Regelungen haben sich in den letzten Jahren in mehreren Neubaugebieten (z.B. Birkenallee, In der Heide, Am Kabelwerk, Am Gaskessel, Brunnenweg) bewährt. Nur in Einzelfällen waren Befreiungen nach § 31 BauGB erforderlich, sofern die Abweichung städtebaulich vertretbar war oder die diesbezügliche Durchführung des Bebauungsplanes zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte geführt hätte.

Anlässlich des CDU – Antrages fand eine Begehung der in Rede stehenden Bereiche mit folgenden Ergebnissen statt:

Innerhalb des Neubaugebietes „Auf dem Kamp“ existieren derzeit insgesamt 67 Baugrundstücke. Im 1. Bauabschnitt sind 31 Baugrundstücke aktuell bebaut; im 2. Bauabschnitt 24.

Im 1. Bauabschnitt wird lediglich bei neun Baugrundstücken die Festsetzung zur Eingrünung von Einfriedungen entlang Verkehrsflächen nicht eingehalten. Diese Eingrünung kann jedoch in vielen Fällen noch nachträglich erfolgen. Unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplanes erfordern – wie oben beschrieben – Einfriedungen entlang Verkehrsflächen über einem Meter Höhe einer Baugenehmigung und einem Mindestabstand. Bei 17 Baugrundstücken wird diese Höhe der Einfriedungen überschritten; Baugenehmigungen liegen für diese Einfriedungen jedoch nicht vor. Darüber hinaus wird der erforderliche Mindestabstand zwischen Einfriedung und Straße (50 cm / s.o.) bei 12 Baugrundstücken nicht eingehalten.

Im 2. Bauabschnitt befinden sich bei lediglich vier Baugrundstücken die Einfriedungen unmittelbar angrenzend zur Verkehrsfläche und halten die diesbezügliche Festsetzung („von Einfriedung freizuhaltende Flächen“) somit nicht ein. Bei zwei weiteren Baugrundstücken, die derzeit noch nicht bebaut sind, wurde eine provisorische Einfriedung unmittelbar entlang der Verkehrsfläche errichtet. Diese ist unkritisch zu beurteilen, da sie bei Aufnahme der Bauarbeiten entfernt werden wird. Für diese sechs Einfriedungen wurden ebenfalls keine Baugenehmigungen erteilt. Bei drei Einfriedungen fehlt noch die festgesetzte Eingrünung zur Straße.

In der Summe ist festzuhalten, dass bei den derzeit 55 bebauten Baugrundstücken im Neubaugebiet „Auf dem Kamp“ die Festsetzungen zu Einfriedungen bei über 75 % der Fälle eingehalten werden.

Aus den vorgenannten Gründen spricht sich die Verwaltung gegen eine generelle Änderung der Bebauungspläne bezogen auf die Regelungen zu Einfriedungen aus und beabsichtigt zu prüfen, ob im Einzelfall bei atypischen Fallgestaltungen Befreiungen erteilt werden können. Ein Bebauungsplanänderungsverfahren würde eine Verfahrensdauer von rund einem Jahr bedeuten. Die beantragte Änderung der CDU - Fraktion würde zudem bei den Bauherren zu einem Vertrauensverlust führen, die bewusst ihren Wohnstandort in einem ansprechend gestalteten und durchgrünten Gebiet gewählt haben und die sich für die diesbezüglichen Festsetzungen der Bebauungspläne aussprechen und diese bei Errichtung ihres Bauvorhabens auch eingehalten haben.

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Wohnen, Bauen, Umwelt und Vergabe empfiehlt dem Rat zu beschließen, dem Antrag der CDU – Fraktion vom 26.06.2017 auf Änderung der Bebauungspläne für das Neubaugebiet „Auf dem Kamp“ in Arsbeck nicht zu folgen.

Kosten und Finanzierung:

Durch diesen Beschluss entstehen keine Kosten.

Alternativen:

Keine Vorschläge der Verwaltung.

Anlage/n:

1. Antrag der CDU-Fraktion vom 26.06.2017
2. Bebauungsplan III-4, Arsbeck – Auf dem Kamp
3. Bebauungsplan III-4B, Arsbeck – Auf dem Kamp, 2. Teilbebauungsplan

Unterschrift d. federführenden Fachbereichleiters/Dezernenten
Gez. Schroeders Stellv. FBL FB 301

Gegenzeichnung d. beteiligten Fachbereichsleiter/Dezernenten
Gez. Klingenberg Dez. II

Gez. Karneth Erste Beigeordnete