

## Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: BV/0512/2013

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Zuständigkeit
Ausschuss für Umwelt, Stadtentwicklung und Verkehr	05.09.2013	Entscheidung

### Steuerung von Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauGB in den Wohngebietsbebauungsplänen

**hier: Vorstellung der Arbeitsergebnisse; Auftragung an die Verwaltung Änderung von Bebauungsplänen vorzubereiten**

#### Beschlussentwurf:

Der Ausschuss für Umwelt, Stadtentwicklung und Verkehr beauftragt die Verwaltung in einem ersten Arbeitsschritt die Änderung der Bebauungspläne Nr. 51, 50 und 31 sowie in einem zweiten Arbeitsschritt die der Bebauungspläne Nr. 29, Nr. 22 und Nr. 49 mit der beschriebenen Zielsetzung vorzubereiten.

#### Finanzielle Auswirkungen des Beschlusses:

<input checked="" type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein	<input checked="" type="checkbox"/> noch nicht zu übersehen
Kosten €	Produkt	Haushaltsjahr
Vorgesehen im	<input checked="" type="checkbox"/> Ergebnisplan	<input type="checkbox"/> Finanzplan
Haushaltsmittel	<input checked="" type="checkbox"/> stehen zur Verfügung	<input type="checkbox"/> stehen nicht zur Verfügung

#### Erläuterung:

In seiner Junisitzung erteilte dieser Ausschuss den Auftrag, die Wohngebietsbebauungspläne in Radevormwald im Hinblick auf das Verbot/ die Steuerung von Nebenanlagen (gem. § 14 Abs. 1 BauNVO) und deren Einhaltung zu überprüfen und Handlungsempfehlungen zu erarbeiten.

In Radevormwald regeln zurzeit 75 Bebauungspläne ganz oder teilweise die Bebauung des Stadtgebietes mit Wohngebäuden. In 43 dieser Pläne finden sich Regelungen zur Einschränkung bzw. dem Ausschluss von untergeordneten Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO (im folgenden Nebenanlagen genannt). Ausgeschlossen bzw. eingeschränkt werden Nebenanlagen zumeist außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche. In rund der Hälfte dieser Pläne wurden bei einer ersten Luftbildauswertung bauliche Anlagen wie Hütten bzw. Schuppen festgestellt, die Schaffung von überdachten Lager- bzw. Abstellmöglichkeiten außerhalb von Haus und Garage scheint ein häufiger Wunsch zu sein.

Grundsätzlich fällt bereits die Definition des Nebenanlagenbegriffs nicht leicht: Sie sind dem Begriff nach „gebaute“ Anlagen, die sich in „ihrer Funktion und räumlich-gegenständlich dem

primären Nutzungszweck der Bebauung (hier der Wohnbebauung) unterordnen.“ Unter den Begriff Nebenanlagen im hier verwendeten Sinn fallen jedoch nur solche, die sich städtebaulich auswirken können: Nicht der Rasenkantenstein oder der Briefkasten, aber befestigte Terrassen- und Hofflächen, Einfriedigungen, Fahnenstangen, Gewächshäuser, Gartenhäuser, Kleintierställe etc. Wie häufig bei unbestimmten Rechtsbegriffen gibt es zu der Thematik viele Nachbarstreitigkeiten und viele Gerichtsurteile, die immer den jeweiligen Einzelfall bewerten. Hinzu kommt, dass Nebenanlagen planungsrechtlich unzulässig sein können, obwohl sie bauordnungsrechtlich zu den genehmigungsfreien Vorhaben gehören.

Allein zur Klarstellung: Weder Stellplätze noch Garagen gehören planungsrechtlich zu den Nebenanlagen.

Der in etlichen Wohngebietsbebauungsplänen in Radevormwald bislang praktizierte (Teil-) Ausschluss von Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bei gleichzeitig eher restriktiv festgesetzten Bauflächen jedoch dürfte jedoch über die Thematik Schuppen/ Gerätehaus hinaus zu weiteren formell „eigentlich“ illegalen baulichen Anlagen geführt haben. Die Gemeinden haben, so der Auftrag gem. § 1 Abs. 3 BauGB, Bauleitpläne aufzustellen (und zu ändern), sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Eine Änderung der Festsetzungen in Wohngebietsbebauungsplänen ist daher unumgänglich. Dieses wirft eine Vielzahl von Fragen auf: Mit welcher Zielsetzung sollten welche Bebauungspläne geändert werden und - bedenkt man die knappen finanziellen und personellen Ressourcen der Stadt Radevormwald – wie und ggf. in welcher Reihenfolge ist dieses leistbar.

Entspricht die heutige Ortsrechtsslage in vielen Baugebieten offensichtlich nicht den heutigen Wohnbedürfnissen und Zielvorstellungen, so ist auch ein ungesteuertes Zulassen von Nebenanlagen städtebaulich nicht erstrebenswert: Insbesondere der Bau von Gebäuden wie Gerätehäusern, Schuppen, Fahrradabstellhäusern etc. in den Vorgartenbereichen würde den Straßenbereich räumlich einengen und die bislang ortsbildtypischen durchgrüneten Vorgartenbereiche zerstören. Auch der ungesteuerte Nebenanlagenbau in den Gärten ist vor dem Hintergrund des Freiraumschutzes nicht erstrebenswert. Daher sollte das Ziel sein, den Bewohnern die Verwirklichung ihrer Wohnbedürfnisse in einem städtebaulich verträglichen Rahmen zu ermöglichen. Regelungen sollten daher insbesondere die Randbereiche der privaten Grundstücksflächen betreffen, die direkt an die öffentlichen Verkehrsflächen grenzen. Insbesondere sollte es ermöglicht werden, überdachte Lager- und Abstellmöglichkeiten zu schaffen. Die Verwaltung hält die folgenden Zielvorstellungen für konsensfähig:

- Aus städtebaulicher Sicht sollten gebäudeartige Nebenanlagen in Vorgartenbereichen (an den Verkehrsflächen) im Regelfall weiterhin ausgeschlossen bleiben um Beeinträchtigungen des Ortsbildes zu vermeiden.
- Gleiches gilt für genehmigungspflichtige Einfriedigungen (mehr als 2,0 m Höhe über Geländeoberfläche, mehr als 1,0 m an öffentlichen Verkehrsflächen)
- Außerhalb der Vorgartenbereiche sollten alle Nebenanlage zugelassen werden, gebäudeartige nur eingeschränkt.

Diese o.g. allgemeinen Zielvorstellungen müssen im Hinblick auf die Änderung einzelner Bebauungspläne ggf. in Abhängigkeit von der jeweiligen städtebaulichen Situation modifiziert werden. Grundsätzlich bildet jedoch die jeweils zulässige Grundflächenzahl (GRZ) die maximale Obergrenze dessen, was an Bebauung/ Versiegelung auf den Grundstücken möglich ist. Dieses gilt heute bereits für alle Bebauungspläne, die auf Grundlage der BauNVO nach 1990 aufgestellt wurden. Sind frühere Fassungen der Baunutzungsverordnung anzuwenden, sind auf die zulässige Grundfläche Nebenanlagen, Balkone, Terrassen u. a. nicht auf die zulässige Grundfläche anzurechnen. Werden diese „alten“ Bebauungspläne geändert, gilt auch für diese automatisch die neue Fassung der BauNVO.

Langfristig muss es Ziel sein, die formulierten allgemeinen Zielvorstellungen in allen Wohnbebauungsplänen in Radevormwald umzusetzen. Überschlüssig ermittelt beträfe

dieses mehr als 20 Bebauungspläne, dieses ist kurzfristig nicht leistbar. Zwingend notwendig ist es daher, Prioritäten zu setzen. Die Verwaltung schlägt vor, zuerst diejenigen Bebauungspläne zu ändern, bei denen im Rahmen der Luftbildauswertung die meisten Verstöße (jeweils mehr als 10) hinsichtlich des Ausschlusses von Geräteschuppen festgestellt wurden. Hierbei handelt es sich um insgesamt sechs Bebauungspläne, die aus Gründen der Praktikabilität in zwei Blöcken zu jeweils drei Plänen geändert werden sollten. Es handelt es sich um den B-Plan Nr. 51; Kohlstraße mit Grünanlage, den B-Plan Nr. 50; Jahnstraße/ Kollenberg/ Mühlenstraße, den B-Plan Nr. 31; Südstadt, den B-Plan Nr. 29; Am Keilbecker Weg 2. Teil, den B-Plan Nr. 22; Wohngebiet an der Kreuzstraße und den B-Plan Nr. 49; Herkingrade - Südwest.

Da eine Änderung der kompletten Planzeichnung einen erheblichen Aufwand bedeutet und aufgrund einer neu zu erstellenden Vermessungsgrundlage auch mit zusätzlichen Kosten verbunden wäre, sollten lediglich die entsprechenden textlichen Festsetzungen der Bebauungspläne geändert werden. Dieses Vorgehen ist für den angestrebten Regelungsgehalt ausreichend. Die sonstigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen der Bebauungspläne bleiben dadurch unverändert bestehen.

Die Änderung der Bebauungspläne kann im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt werden. Dieses Verfahren kann u. a. angewendet werden, wenn ein Bebauungsplan für die Widernutzbarkeit von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung vorgesehen ist und eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung unterhalb einer bestimmten Größe festgesetzt wird, wobei die Grundfläche von Nebenanlagen unberücksichtigt bleibt.

Im beschleunigten Verfahren kann u.a. auf die frühzeitigen Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB sowie die förmliche Umweltprüfung verzichtet werden und es entfällt die Erforderlichkeit eines Ausgleichs im Sinne der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz.

Insbesondere ihren Vorschlag hinsichtlich der Rangfolge, in der die Wohngebietsbebauungspläne geändert werden sollen, wird die Verwaltung in der Sitzung ausführlich erläutern.

Federführendes Dezernat:	Beteiligtes Dezernat:	Der Bürgermeister
Dez III		BM