

Der Bürgermeister

Öffentliche  
Beschlussvorlage  
**033/2020**

Dezernat II, gez.

Federführung:

Dezernat 2

Produkt:

60.01 Stadtplanung

60.07 Bauordnung

Datum:

Beratungsfolge:

Ausschuss für Umwelt, Planen und Bauen

Sitzungsdatum:

12.02.2020

Entscheidung

**Antrag der Fraktionen Bündnis 90 / Die Grünen, Pro Coesfeld, SPD, Aktiv für Coesfeld/Familienpartei - Bildung einer Arbeitsgruppe zum Thema Nachverdichtung**

**Beschlussvorschlag der Fraktionen Bündnis 90 / Die Grünen, Pro Coesfeld, SPD und Aktiv für Coesfeld/Familienpartei:**

Die Fraktionen beantragen kurzfristig eine Arbeitsgruppe zu gründen, die sich mit dem Thema Nachverdichtung befasst. Der Arbeitsgruppe sollten Vertreter aller Parteien, der Verwaltung und Fachleute angehören.

**Sachverhalt:**

Mit Datum vom 24.01.2020 hat Der Fraktionsvorsitzende der Fraktion Bündnis 90 / Die Grünen stellvertretend für die Fraktionen Bündnis 90 / Die Grünen, Pro Coesfeld, SPD und Aktiv für Coesfeld/Familienpartei folgenden Antrag zur Beratung in der nächsten Ausschusssitzung des Ausschusses für Umwelt, Planen und Bauen gestellt:

*„Die Fraktionen beantragen kurzfristig eine Arbeitsgruppe zu gründen, die sich mit dem Thema Nachverdichtung befasst. Der Arbeitsgruppe sollten Vertreter aller Parteien, der Verwaltung und Fachleute angehören.“*

Der Antrag wird gemäß § 3 Abs. 1 Satz 2 der Geschäftsordnung des Rates der Stadt Coesfeld vorgelegt.

**Begründung der Antragsteller**

*In der jüngsten Vergangenheit sind immer häufiger Altimmobilen auf alten, gewachsenen Grundstücken abgerissen und durch den Neubau eines Mehrfamilienhauses ersetzt worden.*

*Häufig wird die Baugrenze bis auf den letzten Zentimeter ausgereizt. Dadurch findet fast immer, bis auf kleine Restbereiche, eine flächige Versiegelung (Stellplätze, Verkehrsbereiche) statt, die bei weiter zunehmenden Starkregenereignissen die Abwasserproblematik verschlechtert.*

*Oft sind es gewachsene Wohngebiete die durch den Bau der Mehrfamilienhäuser auch einer zunehmenden Verkehrsbelastung ausgesetzt sind. Ein Werteverlust der*

*Bestandsimmobilien ist häufig die Folge dieser Veränderungen in den Quartieren. In der Regel wird auch die vorhandene, über viele Jahre gewachsene Grünstruktur komplett entfernt. Der Säge zum Opfer fällt dadurch auch häufig alter, wertvoller Baumbestand.*

*Immer öfter wenden sich betroffene Anliegerinnen und Anlieger mit der Bitte an uns, diese*

*Thematik auf die politische Tagesordnung zu bringen. Diese Bürger sehen durchaus die Wichtigkeit der Nachverdichtung um weiteren Flächenverbrauch im Außenbereich möglichst zu vermeiden und Wohnraum für die Bedarfe zu schaffen, aber auf der anderen Seite bedauern Sie, dass immer mehr innerstädtische Flächen versiegelt, die Verkehrsbelastung enorm steigt und kleine Grünoasen zerstört werden.*

*So haben wir uns Nachverdichtung nicht vorgestellt.*

### **Stellungnahme der Verwaltung**

Auf telefonische Rückfrage erläuterte Herr Prinz, dass es Ziel sei, sich in der Arbeitsgruppe umfassend mit dem Thema Nachverdichtung zu befassen. Ausgangspunkt sei u.a. der Baulandbeschluss des Rates der Stadt Coesfeld vom 30.03.2006 (V 028/2006).

In der Tat ist das Thema „Nachverdichtung“ sehr komplex und daher für Bürgerinnen und Bürger, aber auch für Ratsmitglieder nur schwer verständlich. Dabei ist zunächst zu unterscheiden nach verschiedenen Fallkonstellationen

#### Bebauungspläne auf Basis der planerischen Initiative des Rates im Sinne des Baulandbeschlusses

Hier geht es um städteplanerische Maßnahmen, die die Baumöglichkeiten im Bestand erweitern. Dies ist die eigentliche Intention des Baulandbeschlusses gewesen. Es geht um die Aufstellung eines Bebauungsplanes, mit dem erstmals erweiterte Baumöglichkeiten in einem bereits überplanten Gebiet zugelassen werden (z.B. Hinterlandbebauung, Erhöhung der Geschosszahl oder der Grund- oder Geschossflächenzahl) oder bisher nicht überplante Gebiete in den Bebauungszusammenhang einbezogen werden (Abrundung) oder in einem unbeplanten Innenbereich Baumöglichkeiten über das nach § 34 BauGB gegebene Maß hinaus geschaffen werden sollen.

Hier geht es um Ausübung der Planungshoheit der Gemeinde. Im Rahmen der Vorgaben der Regionalplanung kann der Rat hier weitgehend frei entscheiden.

Die Verwaltung hat seit 2016 den Auftrag, diese Potentiale zu erarbeiten und dann dem Ausschuss zu berichten. Das Projekt steht 2020 zur Bearbeitung mit Priorität an.

#### Bebauungspläne zur Steuerung von Gebieten nach § 34 BauGB

Große Bereiche des bebauten Stadtbereichs sind nicht mit Bebauungsplänen beplant. Die Zulässigkeit weiterer Bebauung richtet nach § 34 BauGB. Es bestehen Baurechte nach § 34 BauGB, die bei Inanspruchnahme zu einer deutlichen Verdichtung führen. Je nach Struktur des Gebietes, städtebaulicher Bedeutung und Eindeutigkeit der Anliegerinteressen bestehen geringe oder größere Möglichkeiten der Feinsteuerung über Bebauungspläne.

Auch hier geht es um Ausübung der Planungshoheit der Gemeinde. Die nach § 34 BauGB bestehenden Baurechte müssen aber als gewichtiger Belang in die Abwägung eingestellt werden.

#### Entscheidungen der Bauaufsichtsbehörde im Rahmen eines Bauantrags nach § 34 BauGB

In vielen Fällen besteht in bebauten Gebieten, die nach § 34 BauGB zu beurteilen sind, aufgrund der bestehender bereits die Struktur prägender Vorbilder und / oder einer sehr heterogenen Baustruktur gar nicht die Möglichkeit, die Bebauung über Bebauungspläne zu steuern. Oder es liegen so unterschiedliche und konträre Interessen der Anlieger vor, dass die planende Gemeinde auf die Aufstellung eines Bebauungsplanes nicht in Erwägung ziehen sollte. Dann ist die Bebauung nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Hier finden die Möglichkeiten der Planung Grenzen. In diesen Fällen handelt es sich um eine gebundene Entscheidung. Die Bauaufsichtsbehörde muss nach Sach- und Rechtslage entscheiden. Ermessensspielräume hat sie hierbei nicht.

Diese Fälle unterscheiden sich deutlich durch den Umfang, in dem der Rat auf die Entwicklung Einfluss nehmen kann. Die betroffenen Bürgerinnen und Bürger werden diese Unterscheidung in der Ausgangslage aber in der Regel nicht vornehmen können.

Eine Arbeitsgruppe wäre auch aus Sicht der Verwaltung sinnvoll, damit sich die Fraktionen auch anhand praktischer Beispiele eine erweiterte Informationsbasis verschaffen können, die sie in die Lage versetzt:

- den Baulandbeschluss vor dem Hintergrund der aktuellen Rechtslage, der politischen Zielsetzungen und der Erfahrungen der vergangenen Zeit zu reflektieren und fortzuschreiben
- die Beschlüsse zu der anstehenden Beratung über die Nachverdichtungspotentiale zu treffen
- besser entscheiden zu können, in welchen Fällen eine Feinsteuerung über Bebauungspläne sinnvoll ist
- die baurechtliche Situation besser nachvollziehen zu können und Bürgerinnen und Bürgern kommunizieren zu können
- die Wirkung von Steuerungsinstrumente aus anderen Sachgebieten einzuschätzen in Bezug auf ihre Wirkung auf das Baugeschehen (z.B. Stellplatzsatzung)

Die geplante Nachverdichtung und die bauliche Verdichtung aufgrund bestehender Baurechte lösen immer Zielkonflikte aus. Es handelt sich immer um einen Eingriff in bestehende Situationen und die Anlieger, die davon nicht unmittelbar profitieren, werden sich in der Regel gegen eine solche Entwicklung wenden. In diesem konfliktreichen Feld ist eine möglichst umfassende Aufarbeitung der fachlichen Grundlagen sinnvoll. Da es um sehr gegensätzliche Ziele und Interessen geht, kann aber von einer Aufarbeitung in der Arbeitsgruppe nicht erwartet werden, dass sich künftig Konflikte um dieses Thema vermeiden lassen. Hier dürfte die (politische) Gewichtung der unterschiedlichen Aspekte auch künftig zu divergierenden Ergebnissen führen.

In einer Arbeitsgruppe wären u.a. folgende Themen (nicht abschließend) aufzuarbeiten:

- Gesetzliche Vorgaben nach Bundes- und Landesplanungsrecht (BauGB, BauONW, Regionalplan)
- Intention des Baulandbeschlusses (Ziele, Maßnahmen, Umsetzung, Perspektiven)
- In welchen Fällen kann Bauleitplanung zur Steuerung der Bebauung in Gebieten nach § 34 BauGB überhaupt zulässigerweise eingesetzt werden?
- In welchem Umfang ist ergänzende, den Bestand steuernde Bebauungsplanung überhaupt sinnvoll und auch leistbar?
- In welchem Umfang wirken andere Steuerungsinstrumente auf die Bebauung von Grundstücken in nach § 34 BauGB zu beurteilenden Gebieten?
- Welche Ziele und Wirkungen haben neben dem Planungsrecht existierende Regelwerke (Baumsatzung, Stellplatzsatzung)?
- Wie kann unter Wahrung des Datenschutzes ausreichend Transparenz über das Baugeschehen hergestellt werden, um den Rat in die Lage zu versetzen, über den Einsatz von möglichen Planungsinstrumenten zu entscheiden?
- Wo sind (beispielhaft) Gebiete, bei denen eine gezielte planerische Nachverdichtung angestrebt werden sollte? (Erörterung von Beispielen aus der laufenden Bestandsbewertung)

- Welche Konsequenzen auf personelle und finanzielle Ressourcen sind zu beachten?

Externe Fachleute sollten nicht ständig einbezogen werden, sondern dann, wenn sich z.B. vertiefte rechtliche Beratung erforderlich ist oder eine externe Meinung gewünscht wird oder sich die Frage nach der Praktikabilität bestimmter Maßnahmen stellt.

### **Anlagen:**

Antrag vom 21.01.2020