

Auszug aus der Niederschrift zur Sitzung des Ausschusses für Stadt-, Beschäftigungs- und Wirtschaftsentwicklung vom 20.06.2024

Öffentlicher Teil

TOP .. Einhaltung von Vorgaben aus Bebauungsplänen
0620/2024
Entscheidung
zurückgezogen

Frau Heuer weist darauf hin, dass sich der Antrag von dem im UKM unterscheidet. Sie möchte außerdem, dass das Wort „Strafmaßnahmen“ unter Punkt 2. gestrichen wird und erläutert anhand verschiedener Beispiele den gestellten Antrag.

Herr Meier kann dem Antrag inhaltlich nicht folgen. Er hat den Eindruck, dass alle Hausbesitzer gleich gemacht werden insofern, als dass sich keiner an die vorgeschriebenen Regeln halte. Einzelne Verfehlungen können bei der Bauordnung angezeigt werden und er vertraut auf die Verwaltung, dass sie das nachhält.

Herr Klepper verweist auf den Inhalt der Anfrage, dass die Verwaltung zu den einzelnen Punkten Stellung nehmen wird und dies zur Kenntnisnahme beschlossen werden soll.

Herr Panzer erläutert bezugnehmend auf Herrn Meier, dass die Fraktion wissen möchte, wie die Verwaltung mit derartigen Verfehlungen umgeht und ob Sanktionen drohen.

Frau Masuch unterstreicht die Wichtigkeit der Einhaltung der Vorgaben, zum einen als Standortfaktor (Stichwort: Lebensqualität) und zugunsten von Klimaaspekten. Sie begrüßt die Anfrage.

Herr Dr. Diepes berichtet aus 2019, als nach aufwändigem verwaltungsinternen und politischen Diskussionsprozesses erstmalig Klima- und Umweltstandards verabschiedet worden sind. Dies gilt seitdem nicht nur für Bebauungspläne, sondern kann auch beim Verkauf städtischer Flächen, die nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) zu entwickelt sind, angewandt werden. An der Stelle kann zur Auflage gemacht werden, dass entsprechende Standards eingehalten werden. **Herr Dr. Diepes** erläutert bezugnehmend auf Frau Masuch, dass Begrünung auch den ästhetischen Charakter einer Siedlung fördert, sie Beschattung birgt, der Biodiversität dient, etc..

Örtliches Recht schreibt die Einhaltung der Auflagen vor.

Die Verwaltung kennt nicht jede Missachtung. Es gibt in allen Städten Umsetzungs- und Kontrolldefizite. Mittels Monitoring wird die Sinnhaftigkeit der einzelnen Auflagen regelmäßig überprüft. Inzwischen gilt das Gebäudeenergiegesetz (GEG: Effizienzhaus 55) und die mühsam erarbeiteten städtischen Klima- und Umweltstandards sind damit überholt. **Herrn Dr. Diepes** ist es wichtig, dass Bauherren zunächst umfassend informiert werden und im Anschluss punktuell kontrolliert wird. Mit niederschwelligen Maßnahmen soll bei Nichtbeachtung eingewirkt werden. Als weitergehende Maßnahmen sind Bußgelder und auch Ersatzvornahme denkbar. Anzeigen werden immer nachgegangen.

Herr Keune ergänzt, die maßgebliche Vorlage zu Klima- und Umweltstandards in der Verbindung von Bauleitplanung wurde im Rat 31.03.2022 beschlossen.

Frau Heuer erklärt, dass in der Anfrage nicht nach Einhaltung der Klima- und Umweltstandards, sondern nach den Bebauungsplänen gefragt worden ist.
Sie befürchtet, dass wenn z.B. vom Verbot Schottergärten zu bauen abgewichen wird, ohne dass es Konsequenzen hat, dies Nachahmer findet.

Herr Dr. Diepes spricht sich für eine differenzierte Sichtweise aus. Es muss zwischen Flächen nach § 34 und § 35 BauGB unterschieden werden. Art und Maß der baulichen Nutzung leiten sich aus der näheren Umgebung ab. Es kann sein, dass gestalterische Vorgaben in einem Gebiet gelten und in einem anderen nicht.
Es gibt nachrangig Möglichkeiten für Ausnahmen und Befreiungen, Ermessensentscheidungen im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten.
An Festsetzungen im Bebauungsplan hat sich der Bauherr zu halten.

Herr Panzer ergänzt, dass am 14.11.2019 im Rat beschlossen wurde (0999/2019), dass die flächige Gestaltung von Vorgärten mit Steinen, Kies, Schotter oder ähnlichen Baustoffen zugunsten von bauordnungsrechtlich vorgegebenen Begrünungen und Bepflanzungen zu vermeiden ist. Die Art der Begrünung oder Bepflanzung wird in künftigen Bebauungsplänen ausgeführt bzw. festgesetzt. Im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB werden zielgleiche Regelungen angestrebt.

Herr Panzer möchte wissen, ob man bei Grundstücksverkäufen, bei denen die Stadt nicht beteiligt ist, im Bauordnungsverfahren Auflagen veranlassen kann.

Herr Panzer fasst zusammen, dass die Fraktion die Verwaltung mit einem kurzen Bericht über die Ergebnisse der anstehenden Untersuchung (bezugnehmend auf die vorgebrachten Beispiele) und einer Beschreibung, wie die Verwaltung im Allgemeinen vorgeht, beauftragt.

Herr Dr. Diepes erläutert ergänzend, dass bezüglich Schottergärten differenziert geschaut werden muss. Neben Bebauungsplänen könnten auch städtische Satzungen, die unter Umständen gelten, Härtefälle, Ausnahmen, pp. zur Anwendung kommen. Bei Bestandschutz gibt es keine rechtliche Handhabe, auch nicht bei einem Verkauf.

Frau Stiller-Ludwig möchte den Auftrag ergänzen und fragt nach landesweit geltenden rechtlichen Vorschriften zum Verbot von Schottergärten. Sie meint, dass Schottergärten qua Gesetz verboten worden sind und bittet dies zu überprüfen und zu beantworten.

Die zweite Frage bezieht sich auf das maßgebliche Datum zur Umsetzung der Auflagen aus einem Bebauungsplan. Sie bittet zu überprüfen ob es zutrifft, dass das Datum des Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan das maßgebliche ist.

Zu letzterer Frage erklärt **Herr Keune**, entscheidend ist der Satzungsbeschluss, nicht des Aufstellungsbeschluss.

Herr Treß fragt Herrn Dr. Diepes nach versiegelten Flächen, die Teil der Baugenehmigung sind. Er möchte wissen, ob die Größe der Fläche zur Berechnung der

Niederschlagswassergebühr automatisch der Stadtkasse mitgeteilt wird.
Was ist mit Bepflasterung, die Jahre später erfolgt, wird diese nacherfasst?

Herr Dr. Diepes antwortet, dass dies nicht verfolgt bzw. nacherfasst wird.
Bei Befliegungen werden hin und wieder Fälle erkannt und aufgenommen.

Herr Keune ergänzt, dass die im Bebauungsplan festgesetzte versiegelte Fläche im Rahmen der Baugenehmigung geprüft wird. Daraus ergeben sich keine Ableitungen für die Niederschlagswassergebühr, die wird separat erfasst. Wird weitere Fläche auf dem Grundstück zugepflastert, ist das in der Regel baugenehmigungspflichtig, zum einen ab einer gewissen Größe, und wenn die zulässige Größe an versiegelter Fläche überschritten wird, was manche auch gar nicht wissen. Doch auch hier gilt, dass dies angezeigt werden muss, damit die Verwaltung tätig werden kann.

Herr Klepper fasst zusammen, dass die rechtlichen Fragen von Herrn Dr. Diepes geprüft und beantwortet werden. Ansonsten ist über das Verfahren der Verwaltung ausführlich berichtet und die entsprechende Frage damit beantwortet worden.
Von daher erübrigt sich ein Beschluss.
Die antragstellende Fraktion ist einverstanden.

Beschluss:

Die Verwaltung wird gebeten zu folgenden Punkten umfassend zu berichten

1. Darstellung, wie Vorgaben aus Bebauungsplänen und städtischen Verträgen insbesondere in Hinblick auf Klimaschutz und Umweltauflagen kontrolliert werden.
2. Auflistung der möglichen Sanktions- **und Straf**maßnahmen, die bei Nichteinhaltung dieser Vorgaben ergriffen werden können.
3. Vorschläge, wie die Kontrolle und Umsetzung der Klima- und Umweltvorgaben in Zukunft verbessert und verschärft werden können.
4. Konzept, wie die Öffentlichkeit und betroffene Bürger*innen stärker in diesen Prozess eingebunden werden können.

Abstimmungsergebnis:

- Ohne Beschlussfassung