



SITZUNGSVORLAGE		Nr. VII/1058	
		X	öffentlich
			nichtöffentlich
Amt 61	Berichterstatter Beigeordneter Rudolf Graaff	Sachbearbeiterin Elke Schmitz	
Beratungsfolge			
Gremium		Sitzungsdatum	TOP-Nr.
Ausschuss für Stadtentwicklung, Planung und Denkmalpflege		16.09.2008	17
Rat der Stadt Korschenbroich		30.10.2008	
<p>Änderung der Zuständigkeitsordnung der Stadt Korschenbroich hier: Befreiungen gemäß § 31 BauGB, Baulandmanagementverträge</p>			

Beschlussvorschlag:

- 1) Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Planung und Denkmalpflege empfiehlt anstelle des Hauptausschusses dem Rat bezüglich der Erteilung von Befreiungen gemäß § 11 BauGB, den § 8 der Zuständigkeitsordnung vom 14.12.2007, Absatz 2, Buchstabe e) wie in der Anlage dargestellt zu ändern.
- 2) Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Planung und Denkmalpflege empfiehlt dem Rat, bezüglich der Thematik Baulandmanagementverträge, den § 8 der Zuständigkeitsordnung vom 14.12.2007, Absatz 2, Buchstabe c) sowie den § 10, Absatz 1 wie in der Anlage dargestellt zu ändern.
- 3) Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Planung und Denkmalpflege beschließt, dass die Verwaltung bei Bauvorhaben, die zu einer größeren Ausnutzbarkeit des Grundstücks führen (bestimmt durch die maximal mögliche Wohnfläche im rechtskräftigen Bebauungsplan im Vergleich zu der durch die Befreiung mögliche Wohnfläche) sowie bei Nutzungen, die in der festgesetzten Baugebietskategorie nicht zulässig sind (z.B. Gewerbe in reinen Wohngebieten), ein Bebauungsplan-Änderungsverfahren durchführt. Lediglich in begründeten Ausnahmefällen soll der Ausschuss für Stadtentwicklung, Planung und Denkmalpflege im Wege der Befreiung über derartige Vorhaben entscheiden.

Sachdarstellung/Begründung:

Laut Zuständigkeitsordnung ist der Hauptausschuss für die Vorbereitung von Änderungen der Zuständigkeitsordnung zuständig. Da es sich bei den hier behandelten Änderungen jedoch um planungsrechtliche Belange handelt, wurde mit den Fraktionen im Vorfeld abgestimmt, dass die Vorberatung im Ausschuss für Stadtentwicklung, Planung und Denkmalpflege erfolgt.

zu 1)

Seit der Sitzung vom 14.02.2008 werden dem Ausschuss für Stadtentwicklung, Planung und Denkmalpflege aufgrund einer Änderung der Zuständigkeitsordnung der Stadt Korschenbroich alle beantragten Befreiungen zur Entscheidung vorgelegt. In den bis dahin stattgefundenen Sitzungen wurde insgesamt über 39 Befreiungen entschieden. Angesichts der Fülle von Anträgen ist eine Beschränkung der Beratungsvorlagen für den Ausschuss auf wichtige Vorhaben geboten. Dies kann durch eine Änderung von § 8 Abs. 2 Punkt e) der Zuständigkeitsordnung der Stadt Korschenbroich erreicht werden.

Die zur Zeit gültige Formulierung in der Zuständigkeitsordnung lautet in § 8 Abs.2 Punkt e):

„Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Planung und Denkmalpflege entscheidet über Ausnahmen und Befreiungen gemäß § 31 BauGB“.

Über diejenigen Befreiungen, die nicht die im Beschlussvorschlag der Verwaltung angegebene Größenordnung erreichen bzw. nicht die dort aufgeführten Tatbestände erfüllen, entscheidet die Verwaltung.

Die Verwaltung entscheidet ebenfalls über Ausnahmen, die im jeweiligen B-Plan bereits als solche explizit aufgeführt sind. In gewerblichen Bebauungsplänen werden oftmals Ausnahmen formuliert, wobei die Bedingungen zur Erteilung der Ausnahme bereits fixiert sind (z.B. Einhaltung von Lärmrichtwerten). In Bebauungsplänen, die Wohnen betreffen, wurde das Instrument der Ausnahme bislang kaum angewendet.

Im folgenden inhaltliche Anmerkungen zu den in der Anlage 1 aufgeführten Befreiungstatbeständen, die im Beschlussvorschlag der Verwaltung unter 1) behandelt werden:

Überschreitung der Vollgeschosse um mehr als ein Geschoss

Der Übergang in die nächste Geschosskategorie ist oft schon bei Vergrößerungen von Gauen oder Erhöhungen von Kniestöcken um wenige cm gegeben. Insofern ist die vorgeschlagene Regelung angemessen. Die Aufstockung von Baumaßnahmen um ein tatsächliches Geschoss wird über die Festsetzungen zur First- und Traufhöhe sowie über die Festsetzungen zu GRZ/GFZ geregelt.

Überschreitung der festgesetzten Trauf- und Firsthöhe

Trauf- und Firsthöhe sind zur Bestimmung des gewünschten Charakters einer Bebauung relevant. Insofern soll der Ausschuss über Abweichungen von diesen Werten entscheiden.

Nicht-Einhaltung von Baulinien oder Überschreitung der Baugrenzen bzw der festgesetzten Garagenstandorte um mehr als 2 m, im Falle von Terrassenüberdachungen um mehr als 4 m

Oft handelt es sich um Verschiebungen des Bauvorhabens im Bezug auf das Baufenster, so dass eine Überschreitung an der einen Stelle eine Unterschreitung an anderer Stelle gegenüber steht. Bei Terrassenüberdachungen und Wintergärten werden großzügigere Maßstäbe für diejenigen Vorhaben vorgeschlagen, die dem Ausschuss zur Entscheidung vorgelegt werden.

Überschreitung von Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ) und/oder Baumassenzahl (BMZ)

Hier sind alle Überschreitungen dem Ausschuss vorzulegen, da es sich hier um das relevante Thema baulicher Dichte handelt. In aller Regel werden GRZ/GFZ und BMZ eingehalten, oft allerdings nur rechnerisch durch die Entstehung eines zusätzlichen Geschosses (a) überschritten, da nur die Wohnflächen in Vollgeschossen in die GFZ-Berechnung einfließen.

Städtebaulich relevante Abweichungen von gestalterischen Festsetzungen

Aufgrund der Vielzahl unterschiedlichster gestalterischer Festsetzungen in den diversen Bebauungsplänen der Stadt Korschenbroich ist eine konkrete Regelung, was dem Ausschuss vorzulegen ist und was nicht, nicht möglich bzw. würde den Rahmen deutlich sprengen. Insofern wurde die Formulierung „städtebaulich relevant“ gewählt. Besonderes Augenmerk wird auf die Festsetzungen zum Dach gelegt werden (Neigung, Dachform), die auch zu den gestalterischen Festsetzungen zählen. Andere Dachformen werden in der Regel dem Ausschuss vorgelegt. Gleiches gilt für Aussagen zur generellen Fassadengestaltung, während Dachgaubenbreiten und Einfriedungshöhen von der Verwaltung entschieden werden.

Unterbrechung von festgesetzten durchgängigen Pflanzstreifen bzw. Reduzierung deren Breite auf unter 3 m sowie wesentliche Änderungen von Pflanzauflagen

In vielen Bebauungsplänen sind in Pflanzstreifen zwischen Baugrundstücken und Erschließungsstraßen festgesetzt, die zu einer grünen Einfassung führen sollen. Dies gilt insbesondere für gewerbliche Bebauungspläne. Insofern ist aus Sicht der Verwaltung auch hier eine Relevanz gegeben, wenn solche Pflanzstreifen unterbrochen oder in ihrer Breite wesentlich verringert werden sollen.

Desweiteren sollen wesentliche Änderungen von Pflanzauflagen dem Ausschuss vorgelegt werden. Auch hier ist wie bei den gestalterischen Festsetzungen eine konkrete Regelung, was dem Ausschuss vorzulegen ist und was nicht, aufgrund der Fülle von unterschiedlichen Festsetzungen in den jeweiligen Bebauungsplänen nicht sinnvoll.

Im Gebiet des Rhein-Kreises Neuss legt lediglich die Stadt Grevenbroich dem zuständigen Fachausschuss Befreiungen vor, die bestimmten Tatbeständen entsprechen. Bezüglich der von der Verwaltung für Korschenbroich vorgeschlagenen Regelungen bleibt festzuhalten, dass in Grevenbroich die Abweichungen von den Baugrenzen großzügiger geregelt werden und GRZ, GFZ und BMZ nur bei Überschreitungen von mehr als 20 % dem Ausschuss vorgelegt werden.

zu 2)

Die Verträge im Baulandmanagement zwischen Eigentümern/Investoren und Stadt bestehen aus 2 Teilen: zum einen der Grundstückskaufvertrag (Teil A), zum anderen der städtebauliche Vertrag (Teil B). Bislang wurde der Teil A im Ausschuss für Wirtschaftsförderung und Grundstücksangelegenheiten für den Rat vorberaten, der Teil B im Ausschuss für Stadtentwicklung, Planung und Denkmalpflege.

Da das Aufgabengebiet Baulandmanagement nunmehr zum Amt 60 übergegangen ist, das bislang schon für Grundstückkaufangelegenheiten zuständig war und das den Ausschuss für Wirtschaftsförderung und Grundstücksangelegenheiten mit betreut, ist aus Gründen der Verwaltungsvereinfachung auch die Vorberatung in einem Ausschuss sinnvoll.

Die inhaltlichen Regelungen des Teils B betreffen im wesentlichen Bauabwicklung und Zahlungsmodalitäten, also keine städtebaulichen Gesichtspunkte; insofern spricht auch inhaltlich nichts gegen einen Übergang vom Ausschuss für Stadtentwicklung, Planung und Denkmalpflege auf den Ausschuss für Wirtschaftsförderung und Grundstücksangelegenheiten.

zu 3)

Die zur Beschlussfassung vorgelegte Regelung ist in der Vergangenheit von der Verwaltung bereits wie aufgeführt gehandhabt worden. Die strikte Anwendung des Prüfungskriterium Ausnutzbarkeit führt bei Architekten und Bauherren zu einer klaren Nachvollziehbarkeit des

Verwaltungshandelns. Auch die Beantragung eine nicht in den jeweiligen Baugebietskategorien der BauNVO aufgeführten Nutzung ist auch aufgrund der ständigen Rechtsprechung der Verwaltungsgerichte städtebaulich von solcher Relevanz, dass eine Bebauungsplanänderung mit klar herausgearbeiteter Begründung das geeignete Mittel zur Genehmigungsfähigkeit darstellt. Begründete Ausnahmefälle, die auf dem Wege der Befreiung entschieden werden sollen, werden auf jeden Fall dem Ausschuss zur Entscheidung vorgelegt, auch wenn die im Beschlussvorschlag unter 1) behandelten Tatbestände oder Größenordnungen unterschritten oder nicht erfüllt werden.

(H.J. Dick)
Bürgermeister

(Graaff)
Beigeordneter

(Hoffmans)
Amtsleiter

Anlage