

Die Bürgermeisterin

**Bauliche Verdichtung im Innenstadtbereich
- Antrag der SPD-Fraktion vom 15.09.2015**

Beratungsfolge:

**Ausschuss für Stadtentwicklung
Berichterstattung**

**09.12.2015 (Kenntnisnahme, öffentlich)
Bürgermeisterin Ulrike Westkamp**

Sachdarstellung/Begründung zur Kenntnis:

Das Thema der Nachverdichtung in den Siedlungsbereichen oder auch Innenbereichen einer Stadt ist in den vergangenen Jahren im zunehmenden Maße in den Fokus der Stadtentwicklung gerückt.

Gründe für die Nachverdichtung sind der sparsame und wirtschaftliche Umgang mit Boden sowie die Bereitstellung von Baumöglichkeiten unter Nutzung der vorhandenen Erschließungsmaßnahmen. Weitere Gründe sind, insbesondere vor dem Hintergrund des demographischen Wandels, eine bessere Auslastung bestehender Versorgungsleistungen und die geänderten Zielsetzungen der Landes- und Regionalplanung in NRW, die tägliche Versiegelung bzw. den Flächenverbrauch zu reduzieren. Darüber hinaus erhält die Nachverdichtung mit der Novelle des Baugesetzbuches (BauGB) 2013 einen besonderen Stellenwert als öffentlicher Belang in der Abwägung, ob Siedlungsflächen im Außenbereich genutzt werden sollen. Mit der Innenentwicklungsnovelle des BauGB wird der Innenentwicklung per Gesetz Vorrang vor Entwicklungen im Außenbereich eingeräumt.

Mit dem Begriff der Nachverdichtung ist die Entwicklung innerörtlicher Flächen gemeint, die sich aufgrund ihrer Größe und Lage für die Entwicklung von Bauland eignen. So werden freiliegende Flächen innerhalb bereits bebauter Bereiche nutzbar gestaltet. Dies kann durch Schließen von Baulücken, Aufstocken von vorhandenen Bauten (z.B. Dachgeschossausbau), Abriss und Neubau oder durch Hinterlandbebauung erfolgen.

Im Rahmen der Bauleitplanung und der Bauordnung hat die Bewertung eines Planungsvorhabens auf der Grundlage einschlägig geltender Rechte, Richtlinien und Normen zu erfolgen. Dabei richtet sich die Baumöglichkeit eines Vorhabens im Wesentlichen nach den im jeweiligen Plangebiet getroffenen planungsrechtlichen Festsetzungen, deren gesetzliche Grundlage auf dem Baugesetzbuch basiert. Im

Fälle eines rechtskräftigen Bebauungsplanes sind die dort aufgeführten Festsetzungen zu befolgen. Besteht für das Plangebiet kein Bebauungsplan, greift § 34 BauGB „Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“. Demnach darf innerhalb von bebauten Ortsteilen ein Bauvorhaben realisiert werden, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und Grundstücksfläche, die bebaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt (Einfügungsgebot) und die Erschließung gesichert ist. Somit stellen diese Rechte sowohl für die Bauordnungsbehörde als auch für den Grundstückseigentümer den planungs- und baurechtlich möglichen Handlungsrahmen dar. Darüber hinaus können Gemeinden eine sogenannte Gestaltungssatzung erlassen (§ 86 Abs. 1 Nummer 1 u. 2 Bauordnung NRW). Diese kann Vorschriften enthalten, die sich auf die äußere Gestaltung baulicher Anlagen zur Durchführung baugestalterischer Absichten in bestimmten und genau abgegrenzten Bereichen beziehen sowie über besondere Anforderungen an bauliche Anlagen zum Schutz bestimmter Bauten, Straßen, Plätze oder Ortsteile, die eine geschichtliche, künstlerische oder städtebauliche Bedeutung aufweisen. Mit den baugestalterischen Vorschriften hat die Gemeinde die Möglichkeit eine über die Abwehr von Verunstaltungen hinausgehende und positive Baupflege zu betreiben. Die Entscheidung über das Maß und die Ausgestaltung von gestalterischen Festsetzungen liegt bei der Gemeinde. Dabei ist abzuwägen, ob auf gestalterische Vorschriften zugunsten der Gestaltungsfreiheit der Bauherren verzichtet wird oder ob über die äußere Gestaltung von baulichen Anlagen auf das örtliche Gesamterscheinungsbild Einfluss genommen werden muss.

Der Bedarf an zusätzlichen Wohnflächen oder Wohngebieten nimmt in Städten und Gemeinden auch dann zu, wenn stagnierende oder rückläufige Bevölkerungszahlen zu verzeichnen sind. Neue städtebauliche, gesellschaftliche, wirtschaftliche und auch ökologische Ansprüche und Entwicklungen, verstärkte und verminderte Bedürfnisse haben zu geänderten städtebaulichen Anforderungen mit entsprechenden Flächeninanspruchnahmen und –zuordnungen geführt. Gründe hierfür können in der Zunahme von Single-Wohnungen, dem allgemein ansteigenden Flächenbedarf je Einwohner und in dem Wunsch nach Eigenheimen mit Gartenflächen gesehen werden. Eine Aktivierung von Brachflächen und Nachverdichtungen bestehender Baugebiete sind wesentliche kommunale Handlungen, um den Siedlungsdruck auf unversiegelte Flächen im Außenbereich durch Neubaugebiete zu mindern und damit umweltschonend zu handeln.

Hintergrund der beschriebenen Veränderungen sind die zwischenzeitlich „veralteten“ aber rechtskräftigen Planungsgrundlagen sowie die Diskrepanz zwischen den Planungszielen der letzten Jahrzehnte und den heutigen Planungszielen. Die früheren Planungsziele waren auf eine hohe Bebauungsdichte sowie regelmäßig große Entwicklungsoptionen ausgerichtet, die den heutigen Zielen einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung in Verbindung mit einer verminderten Flächeninanspruchnahme häufig nicht mehr gerecht werden. Bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bebauungsplänen wird bei aktueller Bauleitplanung anhand einer Vielzahl von Regelinstrumenten versucht, „Fehlentwicklungen“ auszuschließen bzw. diesen entgegenzusteuern. Eine Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung eröffnet das beschleunigte Verfahren für "Bebauungspläne der Innenentwicklung" (§ 13a BauGB), das insbesondere die Wiedernutzbarmachung von brachgefallenen Flächen, die Nachverdichtung und die Umnutzung von Flächen und Gebäuden im Innenbereich erleichtern soll.

Einer großen Anzahl von Bauvorhaben liegen die oben genannten „veralteten“ Planungsziele und entsprechenden Entwicklungen zugrunde. Lassen sich Nachverdichtungs- oder Entwicklungspotenziale in diesen Gebieten erkennen, stehen die bereits erläuterten planungsrechtlichen Instrumente zur Verfügung, um neues Planungsrecht zu schaffen und die Gebiete für die Entwicklung einer neuen Nutzung vorzubereiten. Dafür sind allerdings regelmäßig auch Eingriffe in das bestehende Baurecht der Grundstückseigentümer unvermeidlich. Mit der Rücknahme von Rechten können die betroffenen Eigentümer auch Ansprüche gegenüber der Stadt geltend machen.

Dazu ist es als Teil der Stadtentwicklungsplanung erforderlich, alle zusammenhängenden Siedlungsbereiche des Stadtgebietes Wesel hinsichtlich der Aktualität des geltenden Bau- und Planungsrechts und insbesondere der künftigen Möglichkeiten zur Veränderung und Optimierung zu überprüfen.

Dies gilt neben der Innenstadt auch für die anderen eher urban strukturierten, verdichteter bebauten Stadtteilbereiche Wesels wie Feldmark, Fusternberg, Flüren und Obrighoven-Wittenberg sowie auch in Teilen für die eher ländlich geprägten Bereiche.

Neben der Dichtestruktur und der räumlichen und baulichen Gestaltungsqualität sind dabei auch zahlreiche andere städtebauliche Faktoren (Infrastrukturausstattung, verkehrliche Anbindung, Bevölkerungsentwicklung) zu berücksichtigen. Aufgrund der Komplexität der Themenstellung, der Vielzahl der zu bewertenden Siedlungsflächen und anzustrebenden städtebaulichen Qualität wird eine Überprüfung und Überarbeitung nur sukzessive möglich sein und daher einige Zeit in Anspruch nehmen.

In Bezugnahme auf den konkreten Fall der Mehrfamilienhausbebauung in der Korthauerstege 11 ist zu erwähnen, dass das Gebäude auf Grundlage des seit 1968 rechtskräftigen Bebauungsplanes entstanden ist und sich auch nach den darin aufgestellten Festsetzungen richtet. Im Zuge der Baugenehmigung sind keine Befreiungen oder Abweichungen beantragt worden.

Die notwendigen Straßenbauarbeiten in der Korthauerstege werden zurzeit ausgeführt. Es ist ein grundsätzliches Anliegen der Stadt Wesel, die Störungen der Anwohner durch Straßenbauarbeiten so gering wie möglich zu halten. Diese lassen sich jedoch aufgabenbedingt nicht gänzlich vermeiden. Bevor die Arbeiten zum Straßenbau beginnen, sind die Kanalarbeiten abzuschließen. Die Maßnahme umfasst auch alle Hausanschlüsse, die sämtlich erneuert und auf Dichtigkeit geprüft werden.

Finanzielle Auswirkungen:

Keine.

Anlagen:

Anlage 1: Antrag der SPD-Fraktion vom 15.09.2015

Anlage 2: Übersichtsplan BPL 61 "Flamer Weg-Nord"

Anlage 3: Derzeitiges Planungsrecht BPL 61 "Flamer Weg-Nord"