

Stadt Troisdorf
Der Bürgermeister
Az: II/61-KA

Datum: 27.02.2023

Vorlage, DS-Nr. 2022/1126/1

öffentlich

Beratungsfolge	Sitzung am:	Ja	Nein	Enth.
Ausschuss für Stadtentwicklung und Denkmalschutz	16.03.2023			

Betreff: Bürgerantrag gemäß § 24 GO NRW vom 08. Dezember 2022
hier: Vorgaben bezüglich der Versiegelung von Flächen auf privaten Grundstücken

Beschlussentwurf:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Denkmalschutz beschließt, das übergeordnete Ziel des Bürgerantrags – Reduzierung und Vermeidung von Schottergärten – gemäß Sachdarstellung zu verfolgen.

Auswirkungen auf den Haushalt:

Finanzielle Auswirkungen: Nein

Auswirkungen auf das Klima:

Klimarelevanz: ja

Die Auswirkungen des Vorhabens auf den Klimaschutz und die Klimaanpassung sind

☐ positiv ☐ negativ ☒ neutral.

Zusätzliche Beratung im AKU notwendig

☐ ja ☒ nein

Erläuterung: Siehe Sachdarstellung. Die bisherige klimapositive Handhabung bleibt unverändert. Daher wirkt der Beschluss neutral.

Sachdarstellung:

Der Antrag wurde vom Rat der Stadt Troisdorf in der Sitzung am 14.02.2023 in den zuständigen Fachausschuss verwiesen. Die folgende Sachdarstellung wurde unverändert aus der Ratsvorlage übernommen.

§ 8 Abs 1 BauO NRW enthält keine Regelung zu Schottergärten. Er lautet:

„(1) Die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind

1. wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und

2. zu begrünen oder zu bepflanzen,

soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen. Satz 1 findet keine Anwendung, soweit Bebauungspläne oder andere Satzungen Festsetzungen zu den nicht überbauten Flächen treffen.“

Die Stadt Troisdorf setzt die Einhaltung des § 8 Abs. 1 BauO NRW bereits regelmäßig um. Die Vorgabe bezieht sich auf die gemäß § 19 BauNVO zulässige überbaubare Grundfläche. Diese wird i.d.R. als Grundflächenzahl (GRZ) im Bebauungsplan festgesetzt. Für allgemeine Wohngebiete gilt beispielsweise i.d.R. eine GRZ 0,4, was bedeutet, dass 40 % der Fläche mit Hauptanlagen überbaut bzw. versiegelt werden dürfen. Weitere Versiegelung/Überbauung für Nebenanlagen (z.B. Stellplätze, gepflasterte Wege) sind nach § 19 Abs. 4 BauNVO möglich. Ob dieses Maß eingehalten wird, gehört regelmäßig zum Prüfauftrag bei eingehenden Bauanträgen. Das Bauordnungsamt setzt die Vorgabe in seinem diesbezüglichen Zuständigkeitsbereich daher bereits konsequent um.

Wo die laut GRZ zulässigerweise versiegelbaren Flächen auf dem Grundstück liegen, ist nicht geregelt. Das bedeutet zum Beispiel, dass ein Vorgarten komplett versiegelt sein darf, wenn im rückwärtigen Garten genügend unversiegelte Fläche vorhanden ist. Ein Schotter(vor)garten ist also nicht per se ein Rechtsverstoß. Eine pauschale Sichtprüfung der Vorgärten im Stadtgebiet führt daher nicht zum gewünschten Ergebnis. Eine Sichtprüfung des kompletten Baugrundstücks und Abgleich mit dem zugehörigen Bauantrag steht in keinem Verhältnis zum möglicherweise vorliegenden Verstoß gegen die GRZ-Vorgaben. Schottergärten können ohne wasserstauende Vliesunterlage und bestückt mit zahlreichen Pflanzen sogar als konform zu § 8 Abs. 1 BauO NRW betrachtet werden.

Regelungen für die Gestaltung von Vorgärten können nur durch Gestaltungssatzungen oder gestalterische Festsetzungen auf Basis der Landesbauordnung (früher § 86, heute § 89 BauO NRW) und teilweise nach § 9 Abs 1. Nr. 16d, 20 oder 25 BauGB im Bebauungsplan festgesetzt werden. Solche Festsetzungen sind in der Vergangenheit gemäß politischer Beschlusslage kaum vorgenommen worden. Bis zum 31.08.2018 war die Ermächtigungsgrundlage zum Erlass einer „Vorgartensatzung“ der § 86 Abs. 1 Nr. 4 BauO NRW (2000). Die Stadt Troisdorf hat von dieser Ermächtigungsgrundlage jedoch keinen Gebrauch gemacht.

Entsprechend gibt es im gesamten Stadtgebiet nur wenige Bebauungspläne oder Satzungen, die die Gestaltung der Vorgärten restriktiv regeln. Seit 25.03.2021 gibt es jedoch einen Grundsatzbeschluss des Ausschusses für Stadtentwicklung und Denkmalschutz, der die Verwaltung beauftragt, *bei der Erarbeitung neuer Bebauungspläne vor dem Hintergrund des Klimawandels die Festsetzung von Dachbegrünungen und den **Ausschluss flächenhafter Versiegelungen von Vorgärten mit angemessenem Gewicht in der Regel in die planerische Abwägung einzustellen.** Darüber hinaus ist bei der Neuaufstellung von*

Bebauungsplänen eine vollständige Energieversorgung aus erneuerbaren Energien anzustreben und auf ihre Umsetzbarkeit zu prüfen.

Dieser Beschluss wird in neuen Bebauungsplänen umgesetzt, hat auf bestehendes Planungsrecht jedoch keine Auswirkung. Zudem greifen solche Festsetzungen nur bei Neubauten, nicht für den bereits genehmigten Bestand. Die Einhaltung wird später im Bauantrag geprüft. Nur in den Bereichen, in denen diese Vorgabe bereits in neue Bebauungspläne eingeflossen ist, besteht die Möglichkeit der „klagesicheren“ Ordnungswidrigkeitsverfahren.

Des Weiteren fügt die Verwaltung jeder Baugenehmigung einen Flyer über Vorteile naturnaher Gärten bei. Um auch im (genehmigten) Bestand ein Umdenken zu fördern, gibt es ein Förderprogramm zur Entsiegelung von Flächen, das derzeit überarbeitet wird. Nach Beschluss in den Gremien können wieder Fördermittel beantragt werden.

Sollte es einmal zu einem Verstoß kommen und ein Rückbau gefordert werden, kann sich eine ordnungsrechtliche Rückbauverfügung über Jahre hinziehen. Die Stadt Troisdorf arbeitet daher aktuell eher über Aufklärung und die o.g. positiven Anreize statt über Verbote oder Zwänge. Dieses Vorgehen unterstützt auch der Städte- und Gemeindebund NRW.

In Vertretung

Walter Schaaf
Technischer Beigeordneter