

Vorlage, DS-Nr. 2021/0412

öffentlich

Beratungsfolge	Sitzung am:	Ja	Nein	Enth.
Ausschuss für Stadtentwicklung (mit Denkmalpflege)	25.03.2021			

Betreff: Antrag der SPD-Fraktion vom 11.09.2020 zur Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zu den B-Plänen A128 sowie A131-135
Hier: Grundlegende Überprüfung

Beschlussentwurf:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt die Beibehaltung der Gestaltungssatzung (Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zu den Bebauungsplänen A 128 sowie A 131-135), da dessen Inhalte grundsätzlich notwendig sind, um eine wünschenswerte und einheitliche städtebauliche Gestaltung zu erreichen.

Auswirkungen auf den Haushalt:

Finanzielle Auswirkungen: Nein

Sachdarstellung:

2015 erfolgte die Neufassung der Gestaltungssatzung nach Antrag der SPD-Fraktion vom 06.05.2013 zur Überprüfung der Altenrather Gestaltungsvorschriften auf eine notwendige Überarbeitung bzw. auf deren Entbehrlichkeit.

Die damalige Überprüfung des Stadtplanungs- und Bauordnungsamtes ergab, dass bezüglich der Einfriedungen der Vorgarten- und Gartenbereiche der Eckgrundstücke Handlungsbedarf besteht, die Inhalte der Gestaltungssatzung aber grundsätzlich notwendig sind, um eine wünschenswerte und einheitliche städtebauliche Gestaltung zu erreichen. In der Neufassung der Gestaltungssatzung wurden zusätzliche Möglichkeiten geschaffen, die Wohngartenbereiche der Eckgrundstücke höher einzufrieden.

Zur Beurteilung inwieweit illegale Abweichungen vorliegen hier zunächst die zulässigen Einfriedungshöhen gemäß Satzung (Neufassung der Gestaltungssatzung „Altenrath“ vom 02.07.2015):

- Lebende Hecken sind – gemäß §12 Nr. 4.4. - bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig.
- Einfriedungen der Wohngartenbereiche sind - gemäß Satzung §12 Nr. 1.2. und 4.3. – zulässig:
 - Zulässig ist, die Wohngartenbereiche ab der straßenseitigen Baugrenze einzufrieden. Die maximale Höhe beträgt 2,0 m.
 - Zulässig ist, die Wohngartenbereiche von Eckgrundstücken (Grundstücke, die über Eck an öffentlichen Verkehrsflächen liegen) auch straßenseitig einzufrieden, wenn der Wohngartenbereich aufgrund der Baukörperstellung von der öffentlichen Verkehrsfläche ohne Einfriedung exponiert liegt und direkt einsehbar ist. Die maximale Höhe beträgt 2,0 m.*
- Bei Vorgarten-Zäunen darf die Gesamthöhe von Fundierung und Zaunelementen gem. Ziffern 2 und 3 in den Vorgartenbereichen 1,0 m über Oberkante fertiger öffentlicher Verkehrsfläche nicht überschreiten; die separate Sockelfundierung darf 25 cm über Oberkante fertiger öffentlicher Verkehrsfläche nicht überschreiten. Dies gilt auch für die Eingangsseite bzw. im Eingangsbereich von Gebäuden auf Eckgrundstücken.
- Gemäß §12 Nr. 4.2. sind bei hängigem Gelände (Geländeverfall) in der Fundierung senkrechte Abtreppungen so vorzunehmen, dass die maximale Sockelhöhe im Bereich des Versatzes ebenfalls 25 cm nicht überschreiten darf.

Am Altenrather Ortsrand befindet sich im Geltungsbereich der Satzung ein Parkplatz in der westlichen Flughafenstraße. Im Umfeld der westlichen Flughafenstraße/Höckergasse ermöglicht die Satzung die Einfriedung der Wohngartenbereiche der benachbarten Grundstücke bis 2,0 m Höhe.

Nach Prüfung von internem Schriftverkehr, Fotos und Bildern der Straßenbefahrung in StreetSmart (Stand Anfang März 2020) bestehen bzw. kam es in der Vergangenheit zu folgenden Abweichungen:

- Lebende Hecken haben an mehreren Stellen im Ortsteil eine schätzungsweise geringfügig größere Höhe als 2,0 m, vereinzelt auch bis schätzungsweise 2,30 m, auf dem Grundstück Zum Düffenbroich 2 auch darüber hinaus.
- Neben Höckergasse 3c wurde eine 2,4 m hohe Mauer mit einem Tor ohne Baugenehmigung illegal errichtet (zulässig sind gemäß Gestaltungssatzung Einfriedungen bis 2,0 m (siehe oben)).
- Vereinzelt ist der Bereich der Garagenzufahrten mittels Abschlusstor abgeschlossen, allerdings mit transparenten Toren (z.B. Längsbroich 17)
- Vorgarten-Zäune überschreiten an einigen Stellen im Ortsteil schätzungsweise geringfügig die zulässige Höhe von 1,0 m.

- Vorgarten-Zäune überschreiten auf den Grundstücken Heidegraben 36 (transparent), Heidegraben 38 (blickdicht, aus Holz) und Im Kaltsiefen 12 die zulässige Höhe von 1,0 m schätzungsweise um 50-80 cm.
- Die Einfriedung der Kita „Zur Grube Versöhnung 6“ überschreitet schätzungsweise die Höhe von 1,0 m um einige dm. Dieses Grundstück könnte jedoch im Rahmen der städtebaulichen Umstrukturierung des Ortskerns zu einem Eckgrundstück werden.

Der Zuschnitt von lebenden Hecken ist höchstwahrscheinlich auf einfachem Weg zu erreichen und auch für die Grundstückseigentümer mit relativ geringen Kosten verbunden.

Auch aufgrund der nur vereinzelt Abweichungen von den Festsetzungen der Satzung von Einfriedungen (Zäune) ist eine Beibehaltung der Gestaltungssatzung (Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zu den Bebauungsplänen A 128 sowie A 131-135) sinnvoll, da dessen Inhalte grundsätzlich notwendig sind, um eine wünschenswerte und einheitliche städtebauliche Gestaltung zu erreichen.

In Vertretung

Walter Schaaf
Technischer Beigeordneter