

Gremium	Termin	Status
Ortsbeirat Ruchheim	31.08.2020	öffentlich

**Anfrage der GRÜNEN-Ortsbeiratsfraktion
Grünflächenanteil bei Neubauten im Stadtteil Ruchheim**

Vorlage Nr.: 20202112

Stellungnahme der Verwaltung

zu Frage 1-3:

Für neuere Baugebiete und Stadtteilerweiterungen sind Bebauungspläne die planungsrechtliche Grundlage für die zulässige Bebauung. (In Ruchheim zum Beispiel: Ruchheim Nord-Ost, Alte Kaut, Am Mutterstadter Graben Ost, Nördlich Dirmsteiner Weg). In Bebauungsplänen wird durch die Festsetzung von Grundflächenzahlen (GRZ) das maximale Maß der Überbauung geregelt. Dies kann je nach Gebietsart unterschiedlich sein. Vorgaben dazu ergeben sich aus der Baunutzungsverordnung. Erst seit deren Novellierung von 1990 sind auch Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen in der GRZ-Berechnung zu berücksichtigen. Daraus ergibt sich, dass in Wohngebieten die maximale Überbaubarkeit, die alle baulichen Anlagen auf dem Grundstück einschließt, meist nicht höher als 60% liegt, in Misch-, Dorf- und Gewerbegebieten bis zu 80%. Lediglich in Kerngebieten – also beispielsweise der Innenstadt mit geschlossener Blockrandbebauung - darf ein Grundstück auch zu 100% überbaut werden.

In den oben genannten Wohnbaugebieten in Ruchheim liegt die GRZ bei 0,4. Das heißt, es dürfen 40% des Grundstücks mit Hauptanlagen bebaut und insgesamt 60% des Grundstücks einschließlich aller Nebenanlagen baulich genutzt werden.

In bestehenden, gewachsenen Ortskernbereichen oder auch älteren Baugebieten sind – wie in Ruchheim – häufig keine Bebauungspläne vorhanden. Dort muss sich ein Bauvorhaben gemäß §34 BauGB in die nähere Umgebung einfügen. Auch dort wird unsererseits versucht, auf ein Mindestmaß von Freifläche – analog zu den Obergrenzen der Baunutzungsverordnung hinzuwirken.

zu Frage 4:

Im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren werden die Planungen auf die Übereinstimmung mit den maßgeblichen Bebauungsplänen überprüft. In Gebieten ohne Bebauungsplan wird auf die Bauherren eingewirkt, einen möglichst großen Frei- und Grünflächenanteil analog zu den Festsetzungen eines B-Plans zu erhalten. Die Grundlage dafür ist neben dem Argument des Einfügens auch § 10 Absatz 4 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz:

Nicht überbaute Flächen bebauter Grundstücke sollen begrünt werden, soweit sie nicht für eine zulässige Nutzung benötigt werden. Befestigungen die die Wasserdurchlässigkeit des Bodens wesentlich beschränken, sind nur zulässig, soweit ihre Zweckbestimmung dies erfordert.

Die enthaltenen „Weichmacher“ („soll“), soweit es sich um zulässige Nutzungen handelt“ und „soweit es die Zweckbestimmung erfordert“, geben den Bauherrn Argumente an die Hand, die eine Reduzierung des Grünflächenanteils bewirken können.

Um die Umsetzung der genehmigten Planungen zu kontrollieren, bedarf es eines hohen Kontroll- und Verwaltungsaufwandes.

Dabei ist zu bedenken, dass durch die Einführung der Freistellungsverfahren der Gesetzgeber die Verantwortung für Bauvorhaben in die Hände der Bauherren und ihrer Architekten verlagern wollte und die Verwaltung entlastet werden sollte.

Momentan sind die Baukontrolleursstellen für die Stadtteile Nord, Süd und Mitte mit je 0,5 PE besetzt.

Damit ist es möglich Standards wie fehlende Meldebescheinigungen, Nachbarbeschwerden und Bauverstöße (Schwarzbauten) zu verfolgen.

Eine flächendeckende Kontrolle der Einhaltung von Satzungen ist damit nicht möglich.

Es ist zu bedenken, dass die Kontrolle vor Ort nur einen kleinen Teil der Arbeit darstellt.

Ordnungsbehördliche Verfahren müssen dem Verwaltungsverfahrensgesetz genügen, es müssen Grundlagenermittlung, Anhörung, Bescheiderstellung und Bearbeitung des anschließenden Widerspruchsverfahrens folgen.

Im parallellaufenden Bußgeldverfahren wird ähnlich verfahren, um den Verstoß zu ahnden.

Allein mit einem Bußgeldverfahren ist aber noch nicht der gewünschte Zustand (hier: Grünfläche) hergestellt.

1521-20

zu Frage 5:

Entsprechende Planungen sind uns nicht bekannt.

Im Zuge der Vorbereitung einer weiteren Novellierung von Baugesetzbuch und Baunutzungsverordnung auf Bundesebene wird derzeit diskutiert, zur Förderung und Erleichterung von Innenentwicklung und zugunsten eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden die Festlegungen zum Maß der baulichen Nutzung durch GRZ etwas mehr zu lockern, was darauf abzielt, auch leichter **höhere Dichten** in Baugebieten zulassen zu können.