

Der Oberbürgermeister

I/01-011-20-06-he
Dezernat/Fachbereich/AZ

07.11.18
Datum

Beratungsfolge	Datum	Zuständigkeit	Behandlung
Bürger- und Umweltausschuss	08.11.2018	Beratung	öffentlich
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Planen	12.11.2018	Beratung	öffentlich
Bezirksvertretung für den Stadt- bezirk I	19.11.2018	Beratung	öffentlich
Bezirksvertretung für den Stadt- bezirk II	20.11.2018	Beratung	öffentlich
Bezirksvertretung für den Stadt- bezirk III	22.11.2018	Beratung	öffentlich
Rat der Stadt Leverkusen	10.12.2018	Entscheidung	öffentlich

Betreff:

Pflanzgebote in Bebauungsplänen

- Antrag der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN vom 20.09.18
- Stellungnahme der Verwaltung vom 07.11.18

61
Burkhard Burau
☎ 6140

07.11.18

- 01
- über Frau Beigeordnete Deppe gez. Deppe
- über Herrn Oberbürgermeister Richrath gez. Richrath

Pflanzgebote in Bebauungsplänen

- **Antrag der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN vom 20.09.18**
- **Antrag Nr. 2018/2502**

Die Festsetzung von Vorgartenbereichen in Kombination mit Versiegelungsobergrenzen ist in Leverkusen bereits geübte Praxis.

So setzt z. B. der Bebauungsplan Nr. 189/I „Rheindorf – Elbestraße/Masurenstraße“ vom 25.05.2016 folgendes fest:

„Die in der Planzeichnung festgesetzten Vorgärten sind gärtnerisch zu gestalten. Sie dürfen höchstens zu 35 % versiegelt sein. Versiegelte Flächen im Sinne dieser Festsetzung sind auch Ökopflaster, Rasengittersteine, Schotter, Kies und vergleichbare Materialien.“

Die rechtliche Grundlage derartiger Festsetzungen sind:

- § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 BauO NRW für gestalterische Festsetzungen

Weitere Beispiele für derartige Festsetzungen sowie zu Festsetzungen von Hecken sind auch in anderen Bebauungsplänen zu finden, wie z. B. dem Bebauungsplan Nr. 143/ III B „Dünnwalder Grenzweg“- Wohnen vom 20.06.2005 oder dem Bebauungsplan Nr. 172 C/II "Quartier am Campus" vom 21.11.2013 (s. Anlage).

Es ist zweifelsfrei erwiesen, dass derartige Festsetzungen einen positiven Beitrag zur gestalterischen und/oder ökologischen Aufwertung leisten.

Insofern wird die Stadtverwaltung den Antrag gerne aufgreifen und die Festsetzung von Vorgärten mit Begrenzung der Versiegelung und von Heckenpflanzungen auch in Zukunft regelmäßig anwenden, sofern eine Vorgarten- bzw. Vorzonengestaltung (in Gewerbegebieten) Inhalt des Bebauungsplanverfahrens ist.

Zu den grünordnerischen Festsetzungen im Bebauungsplan werden von der Baugenehmigungsbehörde regelmäßig Pflanzpläne etc. zum Bauantrag eingefordert, deren Umsetzung bei der Schlussabnahme kontrolliert wird. Eine Kontrolle, dass die Pflanzungen auch dauerhaft erhalten werden, kann jedoch nicht geleistet werden. Bei Kooperationen mit Bauträgern bzw. Vorhabenträgern werden diese Festsetzungen über städtebauliche Verträge gemäß § 11 Baugesetzbuch bzw. Durchführungsverträge gem. § 12 Abs. 1 BauGB umgesetzt.

In einzelnen, sehr gut begründeten Ausnahmefällen kann auch durch ein Pflanzgebot gemäß § 178 BauGB die Gemeinde einen Eigentümer durch Bescheid verpflichten, sein

Grundstück innerhalb einer zu bestimmenden angemessenen Frist entsprechend den nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes, z. B. mit Hecken zu bepflanzen.

Auch hierbei ist der Erhalt der Pflanzen oder eine Ersatzpflanzung – wie es in Festsetzung zumeist formuliert ist – von Seiten der Stadtverwaltung nicht dauerhaft zu kontrollieren.

Ein weiteres wichtiges Thema ist die sachgerechte Pflege der Pflanzen, die durch Verträge geregelt werden kann, aber nicht durch Festsetzungen oder Pflanzgebote.

Da neue Bebauungspläne nur einen sehr kleinen Teil des Siedlungsgebietes abdecken, wird geprüft, inwiefern über konzeptionelle Maßnahmen oder Konzepte (wie z. B. das Klimaschutzkonzept oder Integrierte Handlungskonzepte) weitere Anreize zur Begrünung im Siedlungsbestand geschaffen werden können.

Stadtplanung

Anlage

Anlage zur Stellungnahme

zum Antrag Nr. 2018/2502

Beispiele aus Leverkusen für Festsetzungen in rechtskräftigen Bebauungsplänen zur dauerhaften Begrünung von Vorgärten und der Pflanzung von Hecken:

Bebauungsplan Nr. 143/ III B 'Dünnwalder Grenzweg - Wohnen' vom 20.06.2005:



Auszug aus den textlichen Festsetzungen:

...

- 7. Flächen für Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

...

- 7.6 Begrünung der Vorgärten in Wohngebieten
Im Bereich der Vorgärten ist die Befestigung auf die Hauszugänge, Müllabstellplätze, Garagenzufahrten und Stellplätze zu beschränken.
Die Festsetzung erfolgt auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB.

...

9. Gestalterische Festsetzungen gem. § 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 BauO NRW:

- 9.7 Einfriedungen

- 9.7.1 In den als Wohngebiete festgesetzten Flächen sind Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen nur aus Holz oder als geschnittene Hecken einheimischer Pflanzen zwischen 0,80 m und 1,30 m Höhe oder als Mauern bis 0,80 m Höhe zulässig.

- 9.7.2 Einfriedungen entlang benachbarter Wohnbauflächen sind als Mauern bis 0,80 m Höhe, als Holzlattenzäune zwischen 0,80 m und 1,50 m Höhe oder als Laubgehölzhecken bis 2,10 m Höhe zulässig. Zäune müssen einen Mindestbodenabstand von 10 cm aufweisen.

...

Bebauungsplan Nr. 189/I „Rheindorf – Elbestraße/Masurenstraße“ vom 25.05.2016:



Auszug aus den textlichen Festsetzungen:

...

3. Überbaubare Grundstücksflächen (gem. § 23 Abs. 3 BauNVO)

3.1 Vorgärten

Die in der Planzeichnung festgesetzten Vorgärten sind gärtnerisch zu gestalten. Sie dürfen höchstens zu 35 % versiegelt sein. Versiegelte Flächen im Sinne dieser Festsetzung sind auch Ökopflaster, Rasengittersteine, Schotter, Kies und vergleichbare Materialien.

...

12. Anpflanzgebot (gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

12.1 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit Ausnahme der Grundstückszufahrten, Hauszugänge und Terrassenbereiche vollflächig mit Vegetation und als Rasenflächen zu bepflanzen, davon sind mind. 25 % als Gehölz- und/oder Staudenflächen auszubilden.

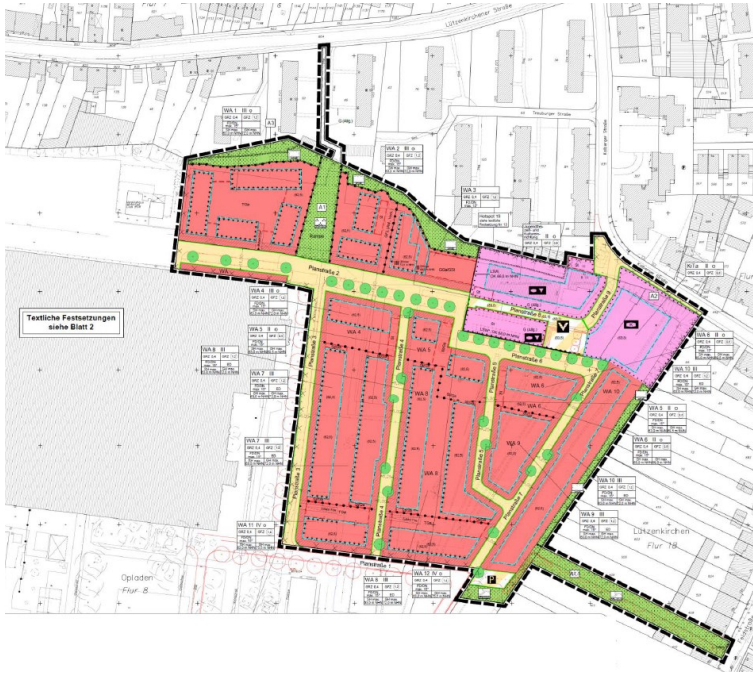
12.3 Einfriedungen, Hecken und Zäune

Einfriedungen zum öffentlichen Straßenraum und zu den neu angelegten öffentlichen Grünflächen sind nur mit geschnittenen Hecken (z. B. Hainbuche, Liguster) zulässig. Ergänzend sind nur Maschendraht- oder Stabgitterzäune zulässig.

Im Bereich der Vorgärten sind diese nur mit einer Höhe von mindestens 0,50 m bis maximal 1,50 m über natürlicher Geländeoberfläche zulässig. In den übrigen Bereichen sind sie auch über 1,50 m zulässig.

...

Bebauungsplan Nr. 172 C/II "Quartier am Campus" vom 21.11.2013:



Auszug aus den textlichen Festsetzungen:

...

5a. Überbaubare Grundfläche

5a.1 Vorgärten

Die Vorgartenbereiche sind zeichnerisch wie folgt festgesetzt: ///////////////
Die Vorgartenflächen sind gärtnerisch zu gestalten und zu unterhalten (z.B. mit Rasen, Sträucher, etc.). Die Versiegelung ist zu beschränken auf die jeweilige Grundstückseinfriedigung, die Grundstückszufahrten und Hauseingänge. Es sind eine Grundstückszufahrt von maximal 3,0 m Breite und ein Hauseingang von maximal 2,50 m Breite zulässig. Ausnahmsweise ist eine zweite Grundstückszufahrt von maximal 3,0 m Breite zulässig. Versiegelte Flächen im Sinne dieser Festsetzung sind auch Ökopflaster, Rasengittersteine, Schotter, Kies und vergleichbare Materialien.

...

14. Gestaltung (gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 Abs. 4 BauO NW)

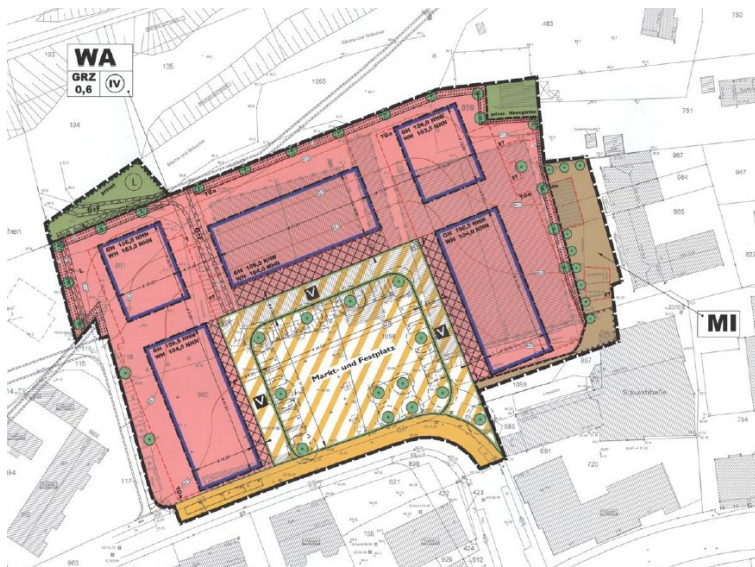
...

14.3 Vorgärten

Die Vorgartenbereiche sind zeichnerisch festgesetzt.
In den Vorgärten ist je Grundstück ein kleinkroniger Baum nach gärtnerischer Pflanzenauswahl, unter Einbeziehung der Vorschlagsliste im Anhang zu pflanzen, zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Die Vorgärten sind gärtnerisch unter Einbeziehung der Vorschlagsliste im Anhang zu gestalten.

...

Vorhabenbezogener Bebauungsplan V 26/III „Lützenkirchen - Quartier am Markt/ Im Dorf“ vom 29.04.2016:



Auszug aus den textlichen Festsetzungen:

...

4.2 Vorgärten:

Die in der Planzeichnung festgesetzten Vorgärten sind gärtnerisch zu gestalten. Sie dürfen höchstens zu 35 % versiegelt sein. Versiegelte Flächen im Sinne dieser Festsetzung sind auch Ökopflaster, Rasengittersteine, Schotter, Kies und vergleichbare Materialien.

...

10.3 Eingrünung

An den Grundstücksgrenzen zum öffentlichen Straßenraum sind Hecken aus heimischen, standortgerechten Laubgehölzen (z. B. Hainbuche, Liguster, Buche; siehe Gehölzliste) zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und gärtnerisch zu pflegen. Ausgenommen sind Öffnungen für Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen, Hauseingänge, Zuwegungen zu Müllstellplätzen etc.

...