

CDU-Fraktion

in der Gemeindevertretung Beselich

An den
Vorsitzenden der
Gemeindevertretung
Herrn Christoph Heep
Steinbacher Str. 10

65614 Beselich

Vorsitzender:
Dr. Theo Schneider
Kapellenstraße 3
65614 Beselich-Obertiefenbach
Tel: 0611-533-4519
06484-5047 (priv.)
Fax: 0611-533-774519
06484-890865 (priv.)
Mail: Theo.Schneider@ruv.de
Dr.Theo.Schneider@t-online.de

06.09.2022

Mit Gestaltungs- und Stellplatzsatzung im Paket die Ortskerne attraktiv gestalten

Sehr geehrter Herr Heep,

die CDU-Fraktion bittet Sie, folgenden Antrag auf die Tagesordnung der nächsten Sitzung der Gemeindevertretung zu nehmen:

Mit Gestaltungs- und Stellplatzsatzung im Paket die Beselicher Ortskerne attraktiv gestalten

Die Gemeindevertretung Beselich möge beschließen:

„Der Gemeindevorstand wird gebeten über ein Planungsbüro Vorschläge erarbeiten zu lassen, wie durch ein Zusammenwirken von Stellplatz- und Gestaltungssatzung und den daraus sich ergebenden Investitionsanreizen die Ortskerne attraktiv für Neuansiedlungen werden können. Der Antrag schließt sich an dem bereits beschlossenen CDU-Antrag zur Modernisierung der Ortskerne incl. der Einführung von Vorkaufsrechten aus dem Jahr 2018 sowie an die Beratungen im Ausschuss für Gewerbe, Bau, Umwelt und Landwirtschaft v. 17.09.2020 an.

In der ggf. ergänzend zu beauftragenden Analyse soll zur Verbesserung der Parkplatzsituation und zur Auflockerung enger Baureihen auch der Abriss (Ankauf) von nur sehr aufwendig zu sanierenden oder leerstehenden Altbauten mit untersucht werden. Des Weiteren wird darum gebeten nachstehende Fragestellungen für etwaige Satzungsanpassungen prüfen zu lassen.

Ist es im Sinne einer klima- und möglichst verbrauchsneutralen Entwicklung und der hierfür erforderlichen Investitionsanreize:

1. im Rahmen einer anzupassenden Stellplatzsatzung zielführend,
 - 1.1 die derzeitigen Stellplatzvorgaben in den Ortskernen einzufrieren und nur bei Neubauten im Außenbereich die Stellplätze u.a. auf mind. 2 Stellplätze je Wohneinheit auszuweiten? In den Ortskernen haben die Eigentümer baulich oft keine Möglichkeiten weitere Stellplätze zu schaffen.
 - 1.2 auf die Abgabe von 5.000 EUR zur Abbedingung eines zusätzlichen Stellplatzes in den Ortskernen bei Schaffung zusätzlichen Wohnraums (Einliegerwohnungen) zu verzichten?

CDU-Fraktion

in der Gemeindevertretung Beselich

2. im Rahmen einer neuen Gestaltungssatzung zielführend,
 - 2.1 neue, umwelt- und klimaneutrale Gebäudetypen zuzulassen, die eine verstärkte Nachfrage erfahren, anstatt unattraktive, alte/leerstehende Gemäuer aus traditionsgründen erhalten zu wollen (bspw. Arbeiter- und Spitzenhäuschen in der Brühlgasse, Obertiefenbach).
 - 2.2 „grüne“ (bepflanzte) Vorgärten zu forcieren.
 - 2.3 in Ergänzung zu den Bebauungsplänen auch zu begrünende Flachdachkonstruktionen und Photovoltaikanlagen bei Neu- und Ausbauten zuzulassen und
 - 2.4 den öffentlichen Nahverkehr engmaschig stärker anzubinden.

Es bietet sich an, die Fragestellungen bei der aktuell bereits an ein Planungsbüro vergebene Untersuchung der Ortskerne zu ergänzen.

Die sachverständig herausgearbeiteten Ergebnisse sollen mit den entsprechend angepassten Vorschlägen in der Stellplatz- und Gestaltungssatzung dem Bauausschuss vorgestellt, diskutiert und sodann der Gemeindevertretung zur Abstimmung vorgelegt werden“.

Begründung:

Für Beselich ist vorrangiges Ziel, die Attraktivität der Ortskerne auch im Vergleich zu Neubaugebieten zu stärken und (die bereits versiegelte Fläche) nachhaltig und zukunftssicher zu gestalten. Weitere Flächenversiegelung von Neubaugebieten sollten auf ein Mindestmaß reduziert werden.

Von daher sollten Investoren auch in nicht mehr zeitgemäße Gebäudetypen und deren Abmessungen eingreifen können, soweit die geplanten Vorhaben das Ortsbild nicht unverhältnismäßig ändern. Gebäudetypen, die in der Vergangenheit als Erhaltungswürdig bewertet wurden, werden heute nicht mehr gefragt. Ein gutes Beispiel ist die bislang bestehende (einzige) Gestaltungssatzung in Verbindung mit dem Bebauungsplan „Schwarzes Loch“ im Jahr 2003. Hier wurden die Ergebnisse der seinerzeitigen Dorferneuerungsplanung für diesen städtebaulichen Entwicklungsbereich umgesetzt.

Ziel war es, die baulichen Anlagen so zu gestalten, dass sie sich harmonisch in das Ortsbild einfügen und dessen Eigenart nicht beeinträchtigen. Die dort vorhandene historisch typische Baustruktur soll erhalten bleiben, deshalb sollten unter anderem in der damaligen Gestaltungssatzung auch die Einfriedungen nur in Form von Holzzäunen mit senkrechter Lattung, als Bruchstein- oder Trockenmauern oder mit hellen Kalk- oder Mineralputz verputzten Mauern hergestellt werden.

Das ist nun fast 20 Jahre her. Der Strukturwandel ist weitergegangen, Ansprüche an Wohnen und Wohnformen und das Zusammenleben haben sich deutlich geändert. So verlagern sich die Investitionen von Interessenten für Wohneigentum zusehends in die Neubaugebiete. Früher als erhaltenswert angesehene „Arbeiter- und „Spitzenhäuschen“ verlieren an Nachfrage und können nur noch zu relativ günstigen Preisen veräußert werden¹. Parkplätze sind kaum vorhanden – schon gar nicht mit wasserdurchlässigen Belägen. Es wird derzeit „in allen Ecken“ geparkt und dadurch sowohl Geh- und Fahrradwege als auch der Verkehrsfluss behindert.

Die wenig attraktive „Aneinanderreihung“ gleichartiger Gebäude mit geringer „grünen Auflockerung“ führt zusätzlich zu einer Veränderung der sozialen Strukturen und der Zusammenhalt untereinander. Die folgenden Generationen suchen sich andere Baugelegenheiten, um sich zu verwirklichen. Es gilt also neben der Attraktivität der Ortskerne gleichfalls auch bei den überwiegend durch Wohnnutzung geprägten Bereichen, die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung zu erhalten.

¹ Anmerkung: Der Kontrast wird besonders deutlich, wenn – keine 100 m entfernt das moderne Bürgerhaus der Gemeinde betrachtet wird (eine zeitgemäße Baugestaltung mit eigenen/eckigen Holzfenstertypen).

CDU-Fraktion

in der Gemeindevertretung Beselich

Zudem gibt es nach wie vor Bereiche, die früher landwirtschaftlich genutzt waren und nun kaum noch eine Funktion haben, vor allem in den „Innenquartieren“, derzeit nicht mehr oder „minder“ genutzt werden (Scheunen, Höfe, Stallungen).

In dieser Gemengelage erfordern die ständig zunehmenden Anforderungen an Klimaschutz und damit einhergehende Reduzierung des Flächenverbrauchs neue und besondere Ansprüche an ressourcenschonendes Wohnen.

Wie ist die derzeitige Bauplanungslage in Beselich ?

Da in den Ortskernen Beselichs im Regelfall kein Bebauungsplan vorliegt, wird der §34 des Baugesetzbuches zugrunde gelegt. Demnach

- soll eine Bebauung so konzipiert werden, dass sie sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.
- darf das Ortsbild nicht beeinträchtigt werden und das Bauvorhaben muss städtebaulich auch hinsichtlich der angrenzenden Bebauung vertretbar sein.
- Ist der Charakter des Ortsbildes nach Möglichkeit zu erhalten.

Diese Vorgaben bestehen und können mittels örtlicher Bauvorschriften (Bebauungsplan) zur Gestaltung von Gebäuden (z.B. Dachform, Materialien usw.) und Grundstücken (z.B. Einfriedigungen, Begrünung usw.) noch erweitert werden.

Derzeit besteht ein Bebauungsplan lediglich in einem Teilbereich des Ortskerns Obertiefenbach – dem sog. „Schwarzen Loch“ (Bereich Marktstraße – Brühlgasse). Es stellt sich die Frage, ob nun auch für die restlichen Ortskerngebiete über die Regelungen des Baugesetzbuches hinaus weitergehende Bebauungsvorgaben erforderlich sind.

Was soll durch eine zusätzliche Gestaltungssatzung erreicht werden ?

Eine Gestaltungssatzung ist eine Regelung auf kommunaler Ebene, die Möglichkeiten zum Einfluss auf die Gestaltung und Planung eines Ortes erlaubt. Es kann sichergestellt werden, dass vor Ort, Potentiale und Kerneigenschaften zukunftsicher modern und attraktiv gestaltet werden können. Die Priorität sollte daher weniger auf das „Erhalten“ als vielmehr auf das „modern und klimafreundliche Ausgestalten“ des Ortsbildes gelegt werden – ohne den typischen Charakter der Gebiete zu verlassen. Über die Gestaltungssatzung kann die Gemeinde letztlich ein Vorkaufsrecht begründen².

Es muss daher gelten: **So viel Vorgaben wie nötig und so viel Freiraum wie möglich !**

² Anmerkung: Die Ausübung des Vorkaufsrechtes ist im Einzelfall für den vermeintlichen Erwerber bedauerlich, für den Verkäufer finanziell aber ohne Nachteil, weil mit der Ausübung des Vorkaufsrechtes die Kommune in den bereits abgeschlossenen Kaufvertrag eintritt. Sie hat deshalb alle die Verpflichtungen zu erfüllen, die Käufer und Verkäufer dieses Kaufvertrages ausgehandelt haben. Dies gilt in allererster Linie für den Kaufpreis. § 28 BauGB bestimmt mit Hinweis auf die Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuches, dass die Gemeinde mit ihrem Eintritt in den Kaufvertrag grundsätzlich auch den ausgehandelten Kaufpreis bezahlen muss.