

Vorlage		Vorlage-Nr:	FB 36/0147/WP17
Federführende Dienststelle: Fachbereich Umwelt		Status:	öffentlich
Beteiligte Dienststelle/n: Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen		AZ:	
		Datum:	03.01.2017
		Verfasser:	FB 36/20, Frau Buchkremer
Erlass einer Grün- und Gestaltungssatzung für die Stadt Aachen			
Beratungsfolge:		TOP: 9	
Datum	Gremium	Zuständigkeit	
22.06.2017	Planungsausschuss	Anhörung/Empfehlung	
11.07.2017	Ausschuss für Umwelt und Klimaschutz	Anhörung/Empfehlung	
12.07.2017	Rat der Stadt Aachen	Entscheidung	

Beschlussvorschlag:

Der **Ausschuss für Umwelt- und Klimaschutz** empfiehlt dem Rat der Stadt, die Grün- und Gestaltungssatzung zu beschließen.

Die Satzung ist Bestandteil des Beschlusses und der Originalniederschrift als Anlage beigefügt.

Der **Planungsausschuss** empfiehlt dem Rat der Stadt, die Grün- und Gestaltungssatzung zu beschließen.

Die Satzung ist Bestandteil des Beschlusses und der Originalniederschrift als Anlage beigefügt.

Der **Rat der Stadt** beschließt die Grün- und Gestaltungssatzung der Stadt Aachen.

Die Satzung ist Bestandteil des Beschlusses und der Originalniederschrift als Anlage beigefügt.

finanzielle Auswirkungen

Investive Auswirkungen	Ansatz 20xx	Fortgeschriebe- ner Ansatz 20xx	Ansatz 20xx ff.	Fortgeschriebe- ner Ansatz 20xx ff.	Gesamt- bedarf (alt)	Gesamt- bedarf (neu)
Einzahlungen	0	0	0	0	0	0
Auszahlungen	0	0	0	0	0	0
Ergebnis	0	0	0	0	0	0
+ Verbesserung / - Verslechterun g	<i>0</i>		<i>0</i>			
	Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden		Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden			

konsumtive Auswirkungen	Ansatz 20xx	Fortgeschriebe- ner Ansatz 20xx	Ansatz 20xx ff.	Fortgeschriebe- ner Ansatz 20xx ff.	Folgekos- ten (alt)	Folgekos- ten (neu)
Ertrag	0	0	0	0	0	0
Personal-/ Sachaufwand	0	0	0	0	0	0
Abschreibungen	0	0	0	0	0	0
Ergebnis	0	0	0	0	0	0
+ Verbesserung / - Verslechterun g	<i>0</i>		<i>0</i>			
	Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden		Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden			

(1) Allgemeine Erläuterungen:

Anlass zur Erarbeitung einer Grün- und Gestaltungssatzung für die Stadt Aachen sind Beschlüsse des AUK vom 23.06.2015 und des PLA vom 20.08.2015.

Das Ziel der Satzung ist, den erlebbaren und wahrnehmbaren Freiraum in der Stadt Aachen grün(er) zu gestalten.

Die Satzung gilt für Bauvorhaben und Neuerrichtungen im in der Anlage bestimmten Bereich des Aachener Stadtgebietes; der Geltungsbereich der Satzung ist in der als Anlage 1 beigefügten Karte parzellenscharf ablesbar.

Für diesbezügliche Baugenehmigungsverfahren werden in der Satzung allgemeingültige Anforderungen an Bepflanzungen und Gestaltungen formuliert, die einen Mindeststandard für die Gestaltung des Freiraumes von privaten Grundstücken definieren. Mit der Satzung soll die Grüngestaltung von sichtbaren und nutzbaren Freiflächen bei neuen Bauvorhaben / Neuerrichtungen sichergestellt werden.

Maßgebende Leitlinien bei der Formulierung der Satzungsinhalte waren:

- Die Maßnahmen müssen geeignet sein, den Freiraum durch Begrünung und Bepflanzung zu gestalten und zu einer Aufwertung des Stadtbildes beizutragen.
- Die Regelungen müssen für die Grundstückseigentümer, Bauherren und Investoren verständlich sein.
Jede Vorgabe führt zu Kosten bei Bauherren und Investoren. Die Maßnahmen müssen im besten Fall die Verpflichteten davon überzeugen, dass sie neben der positiven Wirkung auf das Stadtbild auch zu einer Aufwertung der Immobilien führen. Dabei muss das Übermaßverbot berücksichtigt werden.
- Die Anforderungen an Maßnahmen müssen so erfolgen, dass ihre Einhaltung im Genehmigungsverfahren mit angemessenem Aufwand nachzuweisen und zu überprüfen ist.

Unter Beachtung dieser Maßgaben regelt die Satzung:

- Die Begrünung nicht überdachter Stellplätze für Pkw ab einer Größe von 200 m² Stellplatzanlage.
- Die Begrünung nicht überdachter Stellplätze für Busse und LKW ab einer Größe von 500 m² Stellplatzanlage.
- Die Einfriedung gewerblicher Lagerflächen und gewerblicher offener Ausstellungsflächen mit Hecken.
- Die Begrünung von Flachdächern ab einer Größe von 200 m².
- Die Bepflanzung von Tiefgaragendächern.

Um die Anforderungen an fachgerechtes Pflanzen und Pflegen auch für Laien verständlich und eindeutig zu definieren und zu beschreiben gibt es entsprechende Bestimmungen in Anlage 2 der Satzung. Die Anlage 3 der Satzung definiert die standortgerechten Pflanzenarten.

Die Satzung gilt ab dem Inkrafttreten verbindlich für alle Bauvorhaben und Neuerrichtungen. Daher kann in der Folge auf gestalterische Festsetzungen in Bebauungsplänen verzichtet werden, es sei denn, für das entsprechende Plangebiet sollen ausdrücklich abweichende oder ergänzende grüngestalterische Festsetzungen getroffen werden. Die gestalterischen Festsetzungen in

Bebauungsplänen, die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der Satzung bereits rechtskräftig sind, bleiben von den Regelungen der Satzung unberührt.

In künftigen Bebauungsplanverfahren ist im Zuge der Abwägung zu klären, ob die Regelungen der Satzung gelten oder weitere oder abweichende grüngestalterische Festsetzungen getroffen werden. Soweit in künftigen Bauleitplanverfahren eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung erforderlich ist, sind die in dieser Satzung geregelten Maßnahmen eingriffsmindernd zu berücksichtigen.

Ersatzpflanzungen, die nach Baumschutzsatzung der Stadt Aachen angeordnet worden sind, werden auf die nach den Vorgaben dieser Satzung erforderlichen Pflanzungen angerechnet.

Im Baugenehmigungsverfahren wird künftig die Einhaltung der Satzungsregelungen überprüft, das bedeutet, dass in Bauanträgen die Einhaltung der Satzung nachgewiesen werden muss. Ein eigenständiges Genehmigungsverfahren entfällt.

(2) Begründung der Satzungsinhalte

§ 2 (1)

Der Geltungsbereich muss parzellenscharf definiert werden. Der Landschaftsplan formuliert Regelungen für ein Gebiet außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und ist parzellenscharf definiert. Der Geltungsbereich orientiert sich an den Flächen, die nicht im Landschaftsplan liegen.

Die Definition des Geltungsbereichs dieser Satzung ist nicht identisch mit der Feststellung von Innen- und Außenbereich nach BauGB.

§ 2 (3)

Diese Regelung macht deutlich, dass die Satzung im Geltungsbereich bereits zuvor rechtskräftiger Bebauungspläne mit grüngestalterischen Festsetzungen und Gestaltungssatzungen keine Anwendung findet.

Künftige Bebauungspläne können im Rahmen der sachgerechten Abwägung entweder zu dem Ergebnis kommen, keine eigenen grüngestalterischen Festsetzungen zu treffen, in diesem Fall finden die Regelungen der Grün- und Gestaltungssatzung Anwendung. Alternativ können künftige Bebauungspläne andere grüngestalterische Festsetzungen treffen, in diesem Fall kann durch eine sog. Kollisionsklausel im Bebauungsplan geregelt werden, dass die Grün- und Gestaltungssatzung im Geltungsbereich eines solchen Bebauungsplans keine Anwendung (mehr) findet.

§ 2 (4)

Diese Regelung trägt dafür Sorge, dass Anforderungen, die sich aus der Anordnung von Ersatzpflanzungen nach der Baumschutzsatzung ergeben und die Anforderungen dieser Satzung nicht kumulativ abverlangt werden, sondern die Ersatzpflanzungen nach der Baumschutzsatzung auf die Pflanzungen, die nach dieser Satzung erforderlich sind, angerechnet werden. Dies aus folgendem Grund: Während die nach der Baumschutzsatzung angeordneten Ersatzpflanzungen eine Kompensation für den Wegfall geschützten Baumbestandes darstellen, sind das Ziel der Grün- und Gestaltungssatzung gestalterische Gesichtspunkte. Diese können auch mit Baumpflanzungen erbracht werden, die auf Grundlage der Baumschutzsatzung als Ersatzpflanzungen angeordnet worden sind.

§ 3 (1)

Die Definition stellt klar, dass zu der Begrünung nicht nur die Pflanzen selbst gehören, sondern auch der entsprechende Pflanzbereich und Wurzelraum.

§ 3 (2)

Diese Festlegung formuliert den Anspruch, dass die Pflanzungen und Begrünungen, zu denen diese Satzung verpflichtet, dauerhaft zu erhalten sind. Dazu gehört, dass abgängige Pflanzen ersetzt werden. Der Zeitraum, in dem dies zu erfolgen hat, wird ebenfalls festgelegt. Außerdem wird klargestellt, dass die Begrünung nach Fertigstellung des Bauvorhabens (nach BZB – Bauzustandsbesichtigung nach abschließender Fertigstellung) erfolgen kann, allerdings spätestens in der auf die Fertigstellung folgenden Pflanzperiode herzustellen ist.

§ 3 (3)

Die Verpflichtung zur Auswahl standortgerechter Pflanzen soll sicherstellen, dass die Begrünungen an den jeweiligen Standorten dauerhaft sind.

§ 4 (1)

Die Verpflichtung zur Begrünung entsteht erst ab einer Stellplatzanlagengröße (Stellplätze und deren Erschließungsflächen) von 200 m². Dadurch soll eine übermäßige Belastung kleinerer Wohn- und Gewerbeeinheiten vermieden werden. Die Festlegung des Mindeststammumfangs erfolgt, um sicherzustellen, dass die Bäume bereits bei der Pflanzung eine Mindestgröße aufweisen. Die Anforderungen an die Gestaltung der Stellplatzanlagen sollen sicherstellen, dass die Bäume nicht ausschließlich an den Rand gepflanzt werden.

§ 4 (2)

Die Verpflichtung zur Begrünung entsteht erst ab einer Stellplatzanlagengröße (Stellplätze und deren Erschließungsflächen) von 500 m². Die Festsetzung lässt gestalterische Freiheiten zu, sie setzt nicht fest, dass die Bäume an bestimmten Stellen der Stellplatzanlagen anzuordnen sind. Damit wird für Busse und LKW sichergestellt, dass Fahrflächen und Wendekreise freigehalten werden können.

§ 4 (3)

Die Regelung dient der Abgrenzung von den Regelungen in § 6 und § 7 dieser Satzung. Stellplatzanlagen, die auf Dächern angelegt werden, unterfallen den spezielleren Regelungen in den §§ 6 und 7.

§ 5 (1)

Die Einfriedungen werden für sämtliche gewerblich genutzte Lager- und Ausstellungsflächen gefordert. Durch die Regelung wird das gestalterische Ziel verfolgt, Lagerflächen hinter den Einfriedungen weniger sichtbar werden zu lassen. Es soll vermieden werden, dass Lagerflächen die Charakteristik ganzer Gebiete prägen. Die Normierung der Mindestbreite und die Anforderungen an Pflanzenart und Pflanzdichte in der Anlage 3 sind erforderlich, um tatsächlich dauerhaft blickdichte

Hecken / Einfriedungen zu erhalten. Die Mindesthöhe von 1,5 m wurde gewählt, weil die Möglichkeit des Einblicks für Fußgänger gelassen werden soll, andererseits aber die Anpflanzung einer niedrigeren Hecke aus gestalterischen Gründen als nicht ausreichend angesehen wird. Die Einfriedung mit Bäumen kann im Wege einer Abweichung nach § 8 der Satzung zugelassen werden.

§ 5 (2)

Diese Festlegung dient der Klarstellung. Weitergehende Regelungen, wie beispielsweise zulässige Zaunhöhen oder eine Verpflichtung, ausschließlich vor oder hinter Zaunanlagen zu pflanzen, werden nicht getroffen, ebenso wenig wie ein Ausschluss bestimmter Einfriedungen. Dieses sind zwar mögliche Regelungsinhalte einer Satzung, sollten aber gestalterisch begründet werden können. Wegen des großen räumlichen Anwendungsbereichs der Satzung kann keine allgemeingültige gestalterische Begründung weitergehender Festlegungen formuliert werden.

§ 5 (3)

Die Regelung stellt sicher, dass die betroffenen Grundstücke bzw. Grundstücksteile weitgehend durch blickdichte Hecken gestaltet werden. Gleichzeitig wird die Erschließung und Funktionalität des Grundstücks gewährleistet; es wird keine (unzulässige) bodenrechtliche Regelung getroffen.

§ 6 (1)

Die Regelung dient der Abgrenzung von den Regelungen des § 7 dieser Satzung.

§ 6 (2)

Die Begriffsbestimmungen dienen der Klarheit der Regelungen. Mit der Definition der Dachfläche ergibt sich die maßgebende Dachfläche so, dass auskragende Dachteile wie z.B. Traufüberstände nicht unter die Regelung dieser Satzung fallen, ausschließlich Dächer innerhalb der Traufkanten werden angesetzt. Maßgebend ist die gesamte Dachfläche, an dieser Stelle erfolgt kein Abzug für die erforderlichen technischen Aufbauten. Diese werden dadurch berücksichtigt, dass lediglich 60% der Dachflächen begrünt werden müssen (siehe Absatz 4).

§ 6 (3)

Mit der Definition der Dachbegrünung soll klargestellt werden, dass mit Begrünung ausschließlich die flächige Bepflanzung des Daches einschließlich des jeweils erforderlichen Substrataufbaus gemeint ist. Das Aufstellen von Pflanzkübeln beispielsweise erfüllt nicht die Definition der Dachbegrünung. Sowohl extensive Dachbegrünung (Substratschicht 8-15 cm) als auch intensive Dachbegrünung (Substratschicht mind. 60 cm) ist zulässig.

§ 6 (4)

Die Regelung gilt für sämtliche Flachdächer ab 200 m² innerhalb des Geltungsbereiches. Die gestalterische Zielsetzung ist die Eingrünung des bebauten Innenbereichs. Wegen der Tallage Aachens werden Dachflächen durchaus als prägendes Element des Stadtbildes wahrgenommen, insbesondere von den Standorten St. Laurentius, Lousberg, Belvedere, Haarener Kreuz, Bismarckturm, Eisenbahndamm Burtscheid, Mülleklens und Tour Baudouin beziehungsweise

Wilhelminatoren auf dem Dreiländerpunkt. Die Begrünung muss lediglich auf 60% der Dachfläche erfolgen, um die für technische Aufbauten erforderlichen Freiflächen sicherzustellen. Mit der Festsetzung von 60% soll andererseits deutlich gemacht werden, dass die Dachbegrünung den größeren Flächenanteil ausmachen muss gegenüber technischen Aufbauten. Mit der Berücksichtigung in der Eingriffsbilanzierung bleibt der Anreiz, mehr als die geforderten 60% zu begrünen, erhalten.

§ 6 (5)

Mit der Ausnahmeregelung wird anerkannt, dass Dächer, die als Stellplatzanlagen genutzt werden, in diesem Nutzen nicht eingeschränkt werden sollen, dies wäre eine unzulässige bodenrechtliche Regelung. Es ist nicht anzunehmen, dass Flachdächer nur deshalb als Stellplatzanlagen genutzt werden, um die Verpflichtung zur Dachbegrünung zu umgehen. Andererseits würde die Forderung, Parkhäuser zu einem zusätzlichen Dach zu verpflichten, nur um dieses zu begrünen, zu unangemessen hohem Aufwand führen (Übermaßverbot). Dies soll nicht einer Einzelfallbetrachtung im Baugenehmigungsprozess unterliegen, sondern innerhalb der Satzung klargestellt werden.

§ 7 (1)

Die Definition dient der Klarstellung.

§ 7 (2)

Ziel dieser Regelung ist die Verpflichtung zur Nutzung und Begrünung von Tiefgaragendächern. Die Tiefgaragendächer sollen als gestaltetes Freiraumelement wahrgenommen und genutzt werden. Tiefgaragendächer werden anders als die übrigen Gebäudedächer als Freiraum wahrgenommen und bilden damit ein wichtiges gestalterisches Element des urbanen Raumes. Der Hinweis auf den erforderlichen Bodenaufbau soll die zusätzlichen Anforderungen an die Tiefgaragendächer verdeutlichen, so dass sie frühzeitig in Planung und Kalkulation der Bauvorhaben berücksichtigt werden.

§ 7 (3)

Anders als das Tiefgaragendach selbst ist die Dachfläche der Zufahrten in der Regel nicht begehbar. Diese Dachflächen sollen mindestens extensiv begrünt werden, um den beschriebenen wahrnehmbaren Freiraum auch in diesem Bereich grün zu gestalten. Auf den Aufbau für die intensive Begrünung wird verzichtet, da diese Dachfläche in der Regel wegen stärkerer Gefälle nicht begehbar sind oder sein müssen.

§ 7 (4)

Mit der Ausnahmeregelung wird anerkannt, dass Tiefgaragendächer, die als Stellplatzanlagen genutzt werden, in diesem Nutzen nicht eingeschränkt werden sollen, dies wäre eine unzulässige bodenrechtliche Regelung.

§ 8

Abweichungen können auf Antrag bei der Genehmigungsbehörde entsprechend den Regelungen des §74 BauO NRW zugelassen werden.

Anlage/n:

- Satzungstext
- Anlage 1: Räumlicher Geltungsbereich
- Anlage 2: Mindestanforderungen an die Begrünung
- Anlage 3: Pflanzliste Bäume und Sträucher