

Der Bürgermeister
Stadtplanung und Bauaufsicht
- Stadtplanung -
Az.: 4.61.40.07.00 Hü/ki

An die
Damen und Herren
des Ausschusses für Planung, Wirtschaftsförderung, Liegenschaften

Beratungsvorlage

zu TOP 3.0 der Sitzung des Ausschusses für Planung, Wirtschaftsförderung, Liegenschaften
am 6. November 2007

Empfehlungen der Arbeitsgruppe Gestaltungssatzungen

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Planung, Wirtschaftsförderung, Liegenschaften des Rates der Stadt nimmt die Empfehlungen der Arbeitsgruppe Gestaltungssatzungen zustimmend zur Kenntnis.
Die Verwaltung wird aufgefordert, im Sinne der Beispiel-Beratungsvorlage zu verfahren.

Begründung:

Die Arbeitsgruppe Gestaltungssatzungen hat am 21. Dezember 2005 erstmalig getagt, eine Exkursion fand am 25. März 2006 statt, eine 2. Sitzung am 6. August 2007. In letzterer wurde die Empfehlung ausgesprochen, künftig vier Kategorien unterschiedlicher Regelungsdichte – einschließlich einer „Null-Variante“ – anzuwenden. Entsprechende Muster-Kategorien sind als Anlage 1 beigefügt. Die Festlegung einer dieser Kategorien sollte in einer möglichst frühen Phase der Aufstellung eines Bebauungsplanes mit diesem gekoppelt werden, und zwar zum Zeitpunkt der „Zustimmung zum Gestaltungsplan/Vorentwurf“ des Bebauungsplanes. In diesem Sinne ist die Beispiel-Beratungsvorlage als Anlage 2 beigefügt.

Unabhängig von den Ergebnissen der AG weist die Verwaltung auf Folgendes hin:

Energiesparende bauliche Maßnahmen können durch eine Gestaltungssatzung nicht festgesetzt werden; § 86 der Landesbauordnung NRW bietet hierzu keine Rechtsgrundlage.

Bei Gestaltungssatzungen wird gleichwohl intensiver darauf geachtet, dass im Rahmen von Festlegungen zu Außenmaterialien energiesparende oder energiegewinnende Anlagen (z. B. Solarzellen) zulässig sind. Dies wurde in den Gestaltungssatzungen der letzten Jahre bereits ebenso berücksichtigt wie entsprechende Befreiungen von entgegenstehenden Festsetzungen älterer Gestaltungssatzungen erteilt würden, so denn Anträge kämen.

Nach § 65 Nr. 44 Bauordnung NRW bedürfen Solarenergieanlagen auf oder an Gebäuden oder als untergeordnete Nebenanlage keiner Baugenehmigung, solange sie nicht aufgrund ihrer Dimension abstandflächenrelevant werden. Es handelt sich um sogenannte genehmigungsfreie Vorhaben. Ablehnungsbescheide - auf Grundlage von § 65 Nr. 49 (2) 2 Bauordnung NRW – zu einem

nachträglichen Installationswunsch in Gebieten mit älteren Gestaltungssatzungen wurden aus Klimaschutzgründen noch nie ausgesprochen.



Künftige Gestaltungssatzungen der Kategorien C oder D werden darüber hinaus nicht nur Solarzellen und andere energiesparende und -gewinnende Anlagen auf Dächern unverändert zulassen, sondern auch in vertikalen Bauteilen, z. B. Außenwänden oder Balkongeländern.

Unter Bezug auf die gemeinsame Sitzung von APWL und BUA am 17. März 2007 und die Informationsveranstaltung zur Energieeinsparung an und im Haus am 24. März 2007 wird abschließend darauf hingewiesen, dass Maßnahmen und Anlagen für erneuerbare Energien nur im Bebauungsplan nach § 9 (1) Nr. 23 b BauGB festgesetzt werden können. Herrschte im Frühjahr noch Unklarheit darüber, wie eine solche Festsetzung – so sie sich auf den Wortlaut des BauGB beschränken würde – in der Praxis (im Baugenehmigungsverfahren) durchzusetzen sei, gehen die BauGB-Kommentare nunmehr davon aus, dass Maßnahmen und Anlagen konkret festgesetzt werden können.

Sinnvoller Weise sollten den Bauwilligen die Umsetzung bestimmter Anlagen für die Energiegewinnung auch weiterhin freigestellt werden, da heute nicht voraussehbar ist, welche Anlagen, Maßnahmen oder Mischformen (Solarzellentechnik, Erdwärme-Heizsysteme, Biogas, EIB European Installation Bus (intelligente Hauskonzepte), ökologische Bauweise, etc.) sich langfristig durchsetzen.



Wohnhaus mit einer AufDach-Anlage
Fertigstellung: 2006
Standort: Michelstadt
Architekt: Ulrich Gräber, Grafenstr. 39,64283 Darmstadt
Ausrichtung: Ost
Neigung: 3-30°

Quelle: www.biohaus.de



Landwirtschaftsbetrieb in AufDach-Anlage - festverschraubt mit dem Trapezblech
Fertigstellung: 2006
Standort: Marsberg
Ausführung: Franz Alsters, Umwelttechnik, Ledeburstr. 22, 33102 Paderborn
Ausrichtung: : Süd
Neigung: 15°

Quelle: www.biohaus.de



Kromehof: Stallgebäude/Remise - Dachintegration
Fertigstellung: November 2000
Standort: Bückterweg 66, 33106 Paderborn-Marienloh
Orientierung: Südost
Ausrichtung: 7°
Neigung: 25°/40°

Quelle: www.biohaus.de



Gewerbebetrieb in Fassade
Fertigstellung: August 2003
Standort: Paderborn Adresse: Balhorer Feld 28
33106 Paderborn
Ausrichtung: Süd
Neigung: 90°

Quelle: www.biohaus.de

Städtebaulich denkbar wäre die Festsetzung eines Baugebietes, in dem nur der Passivhausstandard zulässig ist. Das Passivhaus zeichnet sich durch ein besonders gutes A/V Verhältnis (kompakte Bauweise/hohe Dämmung) aus und verzichtet komplett auf eine herkömmliche Heizung. Eine reine Südausrichtung ist hierbei nicht obligatorisch. Die notwendige Wärmetauschanlage und dazugehöriges Lüftungssystem sind Anlagen, die nach § 9 (1) Nr. 23 b) BauGB im Sinne erneuerbarer Energie festgesetzt werden können. Ob die Bauwilligen zusätzlich ihr Gebäude mit z.B. solartechnische Anlagen zur Strom- oder Warmwassererzeugung weiter ergänzen oder sonstige klimaschützende Maßnahmen wie Gründachdeckung oder Regenwassernutzung vorsehen, sollte offen bleiben.

Wie jede Festsetzung muss diese dann aber eindeutig sein und Art sowie Umfang der Maßnahmen und Anlagen, z. B. bei Solarzellen der Standort, ihre Art (Fotovoltaik oder Warmwasserkollektoren) oder die zu erreichende sog. KfW-Werte, wären genau zu beschreiben. Dabei unterliegt diese Festsetzung auch der Abwägung und hat a priori keinen Vorrang vor anderen Belangen. Insbesondere ist dabei die Einschränkung der Wahlfreiheit von energiesparenden Maßnahmen und die immer noch erhebliche Kosten-Mehrbelastung der Bauherrschaft bei der erstmaligen Erstellung von Gebäuden in die Abwägung einzustellen.

Gleiches betrifft – unter Beachtung des Klimaschutzes - die notwendige Abwägung zwischen den Anforderungen an den Städtebau, einer effizienten Erschließung eines Baugebietes sowie dem allgemeinen Anforderungen zur Energieeinsparung. Eine z.B. ausschließliche Südorientierung von Gebäuden als generelle Anforderung an den Städtebau ist dabei nicht zielführend. Hierdurch würden gleichförmige Strukturen in den Städten festgeschrieben, die eine gemischte Stadtgestalt verhindern.

Lösung:

Die Verwaltung schlägt daher vor, wie im Beschlussvorschlag dargestellt zu verfahren.

Dieter S p i n d l e r