



Stadt Bergisch Gladbach · 51439 Bergisch Gladbach

AfD-Fraktion Bergisch Gladbach  
Carlo Clemens  
Konrad-Adenauer-Platz 1  
51465 Bergisch Gladbach

FB 6 Grundstücksnutzung  
Fachbereichsleiter  
Wolfgang Honecker  
Telefon: (0 22 02) 14 12 87  
Telefax: (0 22 02) 14 15 06  
w.honecker@stadt-gl.de

12.01.2021

### Ihr Schreiben vom 17.11.2020

Sehr geehrter Herr Clemens,

mit Schreiben vom 17.11.2020 bitten Sie um Beantwortung verschiedener Fragen. Hierzu nimmt die Verwaltung wie folgt Stellung:

#### **Frage 1: Welche Bauflächen im Stadtgebiet werden zurzeit bebaut?**

**Antwort 1:** Die Bauaufsicht der Stadt Bergisch Gladbach führt keine Statistiken über private und städtische Grundstücksflächen im Stadtgebiet, die bebaut werden. Ferner führt sie keine Statistiken darüber, mit welcher Art der baulichen Nutzung die Grundstücksflächen bebaut werden. Das bei der Bauaufsicht verwendete Bauverwaltungsprogramm ermöglicht eine solch zielgerichtete Abfrage zudem nicht.

Um die Frage beantworten zu können, müsste eine Prüfung über aktuell derzeit etwa 1.000 in Bauausführung befindlichen Bauvorhaben als Einzelfallprüfung angestellt werden. Dies würde wiederum einen unangemessen hohen Arbeitsaufwand auslösen und innerhalb der Bauaufsicht in allen Bereichen einem nicht vertretbaren Maß Arbeitsressourcen und Arbeitszeit binden.

Die Frage lässt sich daher soweit nur allgemein beantworten, dass derzeit sowohl städtische als auch private Grundstücksflächen mit unterschiedlichster Art der baulichen Nutzung bebaut werden. Die Grundstücksflächen liegen nach planungsrechtlichen Gesichtspunkten sowohl im beplanten Bereich nach § 30 Baugesetzbuch (BauGB) als auch im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB bzw. Außenbereich nach § 35 BauGB. Sofern es sich um Wohnbauvorhaben handelt, werden die privaten Grundstücksflächen sowohl mit Einfamilienhäusern als auch mit Mehrfamilienhäusern bebaut.



**Frage 2: Im Rahmen welcher Bauprojekte sind bei der Verwaltung Beschwerden bzw. Proteste durch Nachbarschaftszusammenschlüsse, Bürgerinitiativen bzw. Ummutsbekundungen einzelner Bürger eingegangen?**

Antwort 2: Siehe hierzu o.g. Ausführungen zu Frage 1, Absatz 1 und 2.

Sofern Beschwerden o.ä. an die Bauaufsicht zu Bauvorhaben herangetragen werden, liegt der Schwerpunkt derzeit auf Mehrfamilien-Wohnbauvorhaben, die im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB liegen. Die Beweggründe liegen vorrangig bei der Annahme des Verstoßes gegen nachbarschützende Vorschriften des öffentlichen Bauplanungs- oder Bauordnungsrechts, d.h. bauplanungsrechtliche gegen das nicht Einfügen nach § 34 BauGB und Verstoß gegen das Gebot der Rücksichtnahme bzw. bauordnungsrechtlich gegen Verstoß der Abstandsregelungen.

**Frage 3: Im Rahmen welcher Bauprojekte wurde der Klageweg gegen die Stadt Bergisch Gladbach beschritten?**

Antwort 3: Siehe hierzu o.g. Ausführungen zu Frage 2.

**Frage 4: Welche Einflussmöglichkeiten (z. B. in Form entsprechender Satzungen) sieht die Stadt, auf die Gestaltung innenverdichtender Bauprojekte Einfluss zu nehmen, insbesondere mit Rücksicht auf bereits bestehende Bebauung in der Nachbarschaft bzw. im Wohnviertel?**

Antwort 4: Verbindliche Vorgaben für die Gestaltung von Hochbauten können aufgrund der Ermächtigung in der Landesbauordnung, dass Gemeinde örtliche Bauvorschriften erlassen können (§ 89 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 Bauordnung NRW), für bestimmte räumliche Teilgebiete einer Gemeinde getroffen werden. Hierbei sind zu unterscheiden:

- a) Baugestalterische Vorschriften können in die Festsetzungen eines neu aufzustellenden Bebauungsplans integriert werden. Möglich sind z.B. verbindliche Vorgaben über das Material von Außenwänden, über Farben von Außenfassaden und über die Art und Farbe von Dacheindeckungen. Darüber hinaus kann eine Gemeinde
- b) auch für größere Gebiete Satzungen erlassen über „besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung bauliche Anlagen“.

Da es sich bei dieser Art örtlicher Bauschriften um eine Beschränkung des Eigentums handelt, hat der Gesetzgeber sehr hohe Hürden gesetzt. Regelmäßig ist eine Homogenität aufgrund historischer, künstlerischer oder sonstiger Eigenart erforderlich, die die Beschränkung des Eigentums rechtfertigt.

Dementsprechend können verbindliche Vorgaben für die Gestaltung von Hochbauten in Bebauungsplänen nur für den jeweiligen, relativ kleinräumlichen Geltungsbereich getroffen werden. Diese sind nur in besonderen Ausnahmefällen rechtlich zulässig, wie z.B. in gestalterisch besonders schützenswerten und einheitlichen Lagen (Bsp.: Bereich der Fachwerkhäuser am Burggraben (Bensberg)). Aufgrund des hohen Anteils von Nachkriegsbebauung und stark divergierender Baustile gibt es nur sehr wenige Gebiete in Bergisch Gladbach, die so schützenswert und einheitlich sind, dass sie als Referenzobjekte für Neubauten gelten könnten. Auch die Aufstellung von Gestaltungssatzungen für größere Gebiete (Quartiere, Stadtteile) bedürfen der besonderen Begründung, in die alle öffentlichen und privaten Belange einfließen müssen. Die Stadt hat bei der Abwägung der Belange einen eingeschränkten gerichtlich überprüfbaren Ermessensspielraum. Das Gleichheitsgebot ist zu beachten.



Vorschriften, die „den Grund und Boden unmittelbar zur rechtlichen Ordnung“ haben, dürfen nicht in Gestaltungssatzungen aufgenommen werden.

Insofern sieht die Stadt kaum Möglichkeiten, auf die Gestaltung innenverdichtender Bauprojekte Einfluss zu nehmen. Positiv hervorzuheben ist hier jedoch die beratende Tätigkeit des Gestaltungsbeirates. Durch die fachlich versierte Beratung auf Augenhöhe ist es gelungen, den meisten der dort beratenen Bauvorhaben im Stadtgebiet zu einer besseren Gestaltung zu verhelfen.

**Frage 5: Welche Möglichkeiten (z. B. Förderprogramme von Bund und Land, Fördermittel der REGIONALE 2025) sieht die Stadt, zeitgemäße Interpretationen regionaltypischer bergischer Bauweise bei Neubauprojekten – sowohl im Rahmen städtischer Ausschreibungen als auch im Rahmen privater Bauvorhaben – zu fördern?**

Antwort 5: Fördermöglichkeiten, die sich spezifisch auf regionaltypische Bauweisen bei Neubauprojekten beziehen sind nicht bekannt.

Gleichwohl setzt sich das Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung (MHKBG) mit dem Programm „Dorferneuerung 2021“ das Ziel, ortsbildprägende Bausubstanz als Ankerpunkt regionaler Identität zu sichern. Hier werden Finanzhilfen zur Erhaltung, Gestaltung und Entwicklung ländlich geprägter Orte erbracht. Förderanträge für das Programm 2021 wurden bis zum 30.09.20 angenommen. Ob es auch 2022 fortgeführt wird, ist nicht ersichtlich. In der Regel würde dann das zuständige Ministerium Anfang 2021 einen Projektauftrag starten.

Das MHKBG hat in Bergisch Gladbach die Gemarkungen Bensberg-Honschaft, Combüchen und Herkenrath als Gebietskulisse für das Programm „Dorferneuerung 2021“ definiert. Für Maßnahmen ausschließlich in diesen Teilen Bergisch Gladbachs bestünde somit die formale Grundlage sich auf Förderung aus dem Programm zu bewerben.

Förderfähig ist unter anderem die „Erhaltung und Gestaltung von besonders erhaltenswerter Bausubstanz, ortsbildprägenden oder regionaltypischen Gebäuden sowie die Umgestaltung von Bausubstanz hin zu einem ortsbildprägenden oder regionaltypischen Erscheinungsbild einschließlich des Innenausbau, sofern dieser für die Funktion des Förderobjektes erforderlich ist, und der dazugehörigen Hof-, Garten- und Grünflächen“.

Die Fördermittel können sowohl von Kommunen als auch von Privaten (z.B. Vereine) bei der Bezirksregierung beantragt werden.

Die vollständigen Unterlagen zu diesem Programm gibt es hier:

[https://www.mhkgb.nrw/sites/default/files/media/document/file/2020-04-15\\_DE\\_2021\\_Programm-aufruf.pdf](https://www.mhkgb.nrw/sites/default/files/media/document/file/2020-04-15_DE_2021_Programm-aufruf.pdf)

Mit freundlichen Grüßen  
im Auftrag



Harald Flügge

Erster technischer Beigeordneter