

7

Rat der Stadt Bergisch Gladbach
BM-13 Anregungen und Beschwerden
Postfach 20 09 20

51439 Bergisch Gladbach

2016-02-29

Errichtung eines zweigeschossigen Wohnhauses außerhalb der festgesetzten Baugrenzen, Vürfels 10, 51427 Bergisch Gladbach.

Sehr geehrte Damen und Herren,

das Grundstück „ Vürfels 10“ in Refrath befindet sich in unserem Familienbesitz und wird von meinen Eltern bewohnt. Da diese Altersbedingt auf meine Fürsorge angewiesen sein werden, hatte ich überlegt in den Gartenbereich zur angrenzenden „ Paul-Gerhardt-Strasse „ ein Wohnhaus zu bauen.

Nach meinen Vorstellungen sollte das machbar sein, weil ja auch genau gegenüber in der „ Paul-Gerhardt-Str“ bereits ein Wohnhaus steht.

Mit meiner Bauabsicht habe ich beim Bauaufsichtsamt vorgesprochen. Mir wurde erklärt, dass betreffende Gartengelände sich im Gebiet des Bebauungsplanes (Nr.6159) befände, aber meine Gründe schon nachvollziehbar wären.

Während die Bauaufsicht noch gewillt war eine Einzelfallentscheidung zu meinen Gunsten zu treffen, hat sich nun die Stadtplanung dagegen ausgesprochen.

Das ist für mich nicht nachvollziehbar.

Der entsprechende Bebauungsplan ging noch von der Erweiterung der Grundschule Wittenbergstrasse aus. Angedacht war auch der Bau einer Turnhalle. Ich denke Überlegungen die lange überholt scheinen. Zudem ist das gesamte Gebiet durch die Bauten der BAST-Bau längst bebaut. Eigentlich gibt es jetzt nur noch ein Gartengrundstück welches jetzt zur Entscheidung steht.

Wenn ich dann sehe das die Strasse „ Am Steinboden“ als Seitenstrasse des „Vürfels“ völlig neu entstanden ist und nunmehr die Bebauung der Gärtnerei Müller durch einen Investor erfolgen soll, scheint mir das festhalten an diesem Gartengrundstück unserer Familie als völliger Unsinn.

Nur um einen alten Bebauungsplan nicht aufzuheben wird die Maßnahme seitens der Stadtplanung abgelehnt.

Der Bebauungsplan ist völlig überholt und schon lange überflüssig.

Weil bei der Aufstellung des Bebauungsplanes versäumt wurde diese Ausnahmen nach §31 zuzulassen erleben wir jetzt einen Bauungsstopp im betreffenden Grundstücksteil.

Ich bitte deshalb um Prüfung ob nicht nach § 31 Abs.2 BauGB Befreiungstatbestände gegeben sind.

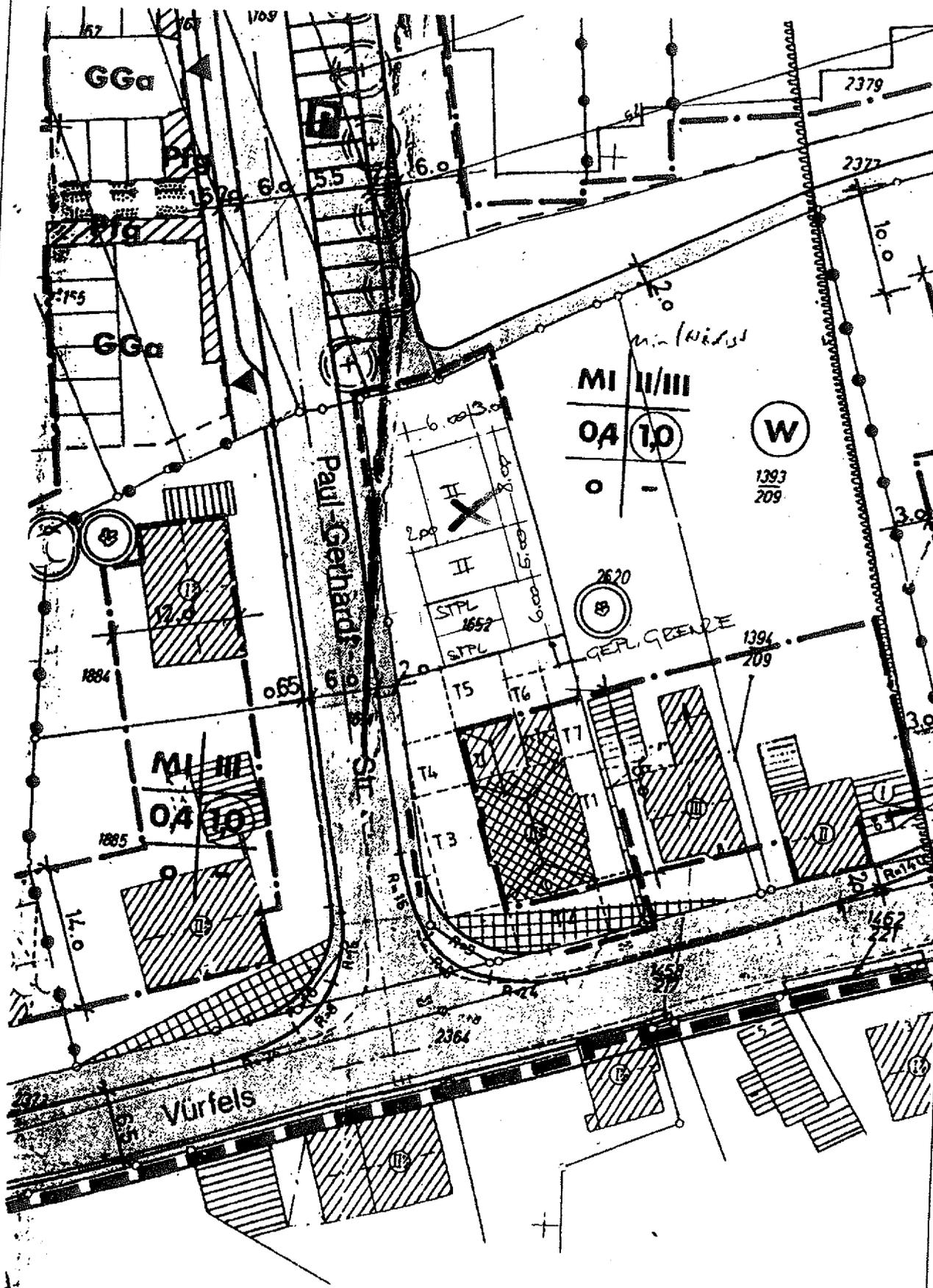
Die Bebauung wäre als Abweichung vom Bebauungsplan durchaus vertretbar und führt damit zu einer mir gegenüber nicht beabsichtigten Härte.

Sicherlich würde eine Arrondierung des Gebietes auch dem Wohl der Allgemeinheit dienen.

Meinen diesbezüglichen Antrag füge ich bei.

Gerne höre ich in der Sache von Ihnen.





ARCHITEKT WOLFGANG HUCK
 VÜRFELS 49B 51 427 BERG. GLADBACH
 TELEFON: 02204 / 69891 TELEFAX: 02204 / 21280

BAUVRABER
 ERRICHTUNG EINES
 II-GESCHOSSIGEN WOHNSHAUSES
 VÜRFELS 10, 51427 BERGISCH GILDEBACH

BAUHERR
 OLAF BALDSIEFEN
 MATHILDENSTRASSE 26, 51149 KÖLN

PLANAUSGABE	LAGEPLAN	MAßSTAB	1:500
PLAN NR.	BLATT GR.	DAT.	
1	A 3	16.12.15	BAUVORANFRAGE



Stadt Bergisch Gladbach
Der Bürgermeister

Stadt Bergisch Gladbach - 51427 Bergisch Gladbach

Herrn

[Redacted Name]

Fachbereich 6
Untere Bauaufsichtsbehörde
Rathaus Bensberg
Wilhelm-Wagener-Platz
Auskunft erteilt:
Frau+ Janik, Zimmer 220
Telefon: 02202/141416
Telefax: 02202/141405
e-mail: S.Janik@stadt-gl.de
Öffnungszeiten:
Di. u. Do. 8.30 bis 12.30 Uhr

15.02.2016

Anhörung

Bauvorhaben: Errichtung eines zwei-geschossigen Wohnhauses außerhalb der festgesetzten Baugrenzen
Bauherrin/Bauherr: Herr [Redacted Name]
Bauort: Vürfels 10, Paul-Gerhardt-Straße , 51427 Bergisch Gladbach Refrath, Flurnr. 2-01652,
Aktenzeichen: 63-3612-B2-2015-2499-VB (bitte immer angeben)

Sehr geehrter Herr [Redacted Name]

mit Bauvoranfrage vom 21.12.2015 beantragen Sie die Erteilung eines Vorbescheides für das oben genannte Vorhaben.

Die planungsrechtliche Prüfung ergab, dass das von Ihnen beantragte Vorhaben jedoch nicht genehmigungsfähig ist.

Ich beabsichtige daher, Ihre Bauvoranfrage abschlägig zu bescheiden.

Begründung:

Gemäß § 71 in Verbindung mit § 75 Abs. 1 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) vom 09.11.1999 ist der Vorbescheid zu erteilen, wenn dem Vorhaben öffentlich-rechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen.

Dem von Ihnen beantragten Vorhaben stehen jedoch öffentlich-rechtliche Vorschriften entgegen.

Die Rechtsgrundlage für die Beurteilung Ihres Vorhabens bildet § 30 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung des EAG vom 24.06.2004 (BGBl. I S. 1359) sowie den Ergänzungen von u.a. 2014, da das zur Bebauung beabsichtigte Grundstück im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 6159 der Stadt Bergisch Gladbach liegt.

Gemäß § 30 BauGB ist ein Vorhaben dann zulässig, wenn es den Festsetzungen des Bebauungsplanes entspricht und die Erschließung gesichert ist.

Stadt Bergisch Gladbach
Rathaus Bensberg

Öffentliche Öffnungszeiten:
Montag bis Freitag 9.00 - 12.00 Uhr
Donnerstag 14.00 - 17.00 Uhr
Freitagende Öffnungsdienste
an anderen Tagen

Bürgerberatung
Rathaus Bensberg
Paul-Gerhardt-Straße 10
51427 Bergisch Gladbach
Tel.: 02202/141416
Fax: 02202/141405
E-Mail: BIC@STADT-GLADBACH.DE

Städt. Bauamt Bergisch Gladbach
Bauaufsichtsbehörde
Rathaus Bensberg
Wilhelm-Wagener-Platz
51427 Bergisch Gladbach
Tel.: 02202/141416
Fax: 02202/141405
E-Mail: S.JANIK@STADT-GLADBACH.DE

Ihr Vorhaben widerspricht jedoch den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 6159.
In diesem Bebauungsplan sind die überbaubaren Grundstücksflächen, d.h. die Teilflächen eines Grundstückes, auf denen Gebäude errichtet werden dürfen, durch Baugrenzen festgesetzt.

Das von Ihnen zur Errichtung beabsichtigte Vorhaben liegt jedoch gänzlich außerhalb dieser festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche, so dass ein Widerspruch zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes besteht.

* Die für das Grundstück Vürfels 10 festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche wurde bereits durch das Bestandsgebäude und seine Erweiterung ausgeschöpft.
Überbaubare Fläche sieht der Bebauungsplan darüber hinaus auf diesem Grundstück nicht vor.

Eine Genehmigungsfähigkeit auf der Grundlage des § 30 BauGB scheidet somit aus.

Darüber hinaus habe ich geprüft, ob eine Genehmigungsfähigkeit im Wege einer Ausnahme bzw. einer Befreiung gemäß § 31 BauGB herbeigeführt werden kann.

Da die Voraussetzungen dieser Norm jedoch nicht erfüllt sind, scheidet auch diese Möglichkeit aus.

Gemäß § 31 Abs. 1 BauGB können von den Festsetzungen des Bebauungsplanes solche Ausnahmen zugelassen werden, die in dem Bebauungsplan nach Art und Umfang ausdrücklich vorgesehen sind.

Für die mit Ihrem Vorhaben verbundene Abweichung von den bebauungsplanmäßigen Festsetzungen sieht der Bebauungsplan Nr. 6159 jedoch keine ausdrückliche Ausnahme vor.

Auch Befreiungstatbestände nach § 31 Abs. 2 BauGB sind nicht erkennbar.

Von den Festsetzungen eines Bebauungsplanes kann gemäß dieser Norm befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und

1. Gründe des Wohls der Allgemeinheit, einschließlich des Bedarfs zur Unterbringung von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden die Befreiung erfordern oder
2. die Abweichung städtebaulich vertretbar ist oder
3. die Durchführung des Bebauungsplanes zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde

und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Private Anlagen und Einrichtungen, die nur einem beschränkten Personenkreis zugute kommen, dienen schon begrifflich nicht dem Wohl der Allgemeinheit. Somit kann für die Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit 2 Stellplätzen keine Befreiung aus Gründen des Allgemeinwohls erteilt werden.

Da die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 6159 von dem örtlichen Planungsgesetzgeber in dieser Form gerade beabsichtigt waren, kann eine Befreiung auch nicht aus städtebaulichen Gründen erteilt werden.

Diese würde vielmehr im Gegensatz zu dem Planungsziel stehen, da dort aus städtebaulichen Ordnungskriterien eine Bebauung gerade nicht gewünscht war und – da der Bebauungsplan seine Gültigkeit nach wie vor besitzt – gewünscht ist.

Dabei ist völlig unerheblich, dass auf der gegenüberliegenden Straßenseite (Paul-Gerhardt-Straße 1) Wohnbebauung vorhanden ist, da bei der Aufstellung des Bebauungsplanes der bereits vorhandene Bestand berücksichtigt wurde.

Auch unter dem Gesichtspunkt der offenbar nicht beabsichtigten Härte kann keine Befreiung erteilt werden, da das Grundstück innerhalb des für dieses Grundstück festgesetzten Rahmens bereits ausgenutzt ist.

Befreiungstatbestände im Sinne des § 31 Abs. 2 BauGB liegen somit nicht vor.

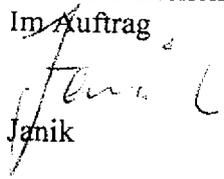
Aus den genannten Gründen ist Ihr Vorhaben nicht genehmigungsfähig.

Bevor ich jedoch einen rechtsmittelfähigen Ablehnungsbescheid erteile, haben Sie Gelegenheit, sich gemäß § 28 des Verwaltungsverfahrensgesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen (VwVfG NW) vom 21.12.1976 (GV. NW S. 438) innerhalb eines Monats zu den für meine Entscheidung relevanten Gründen zu äußern.

Sofern Sie Ihre Bauvoranfrage nicht aufrechterhalten möchten, bitte ich um eine kurze schriftliche Mitteilung.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag


Janik