

Stadt Bergisch Gladbach
Der Bürgermeister
Federführender Fachbereich
Stadtplanung

Beschlussvorlage

Drucksachen-Nr. 0358/2016
öffentlich

Gremium	Sitzungsdatum	Art der Behandlung
Stadtentwicklungs- und Planungsausschuss	27.09.2016	Entscheidung

Tagesordnungspunkt

**Anregung vom 29.02.2016 zur Bebaubarkeit des rückwärtigen Bereiches
des Grundstücks Vürfels 10 in Refrath**

Beschlussvorschlag:

Der Stadtentwicklungs- und Planungsausschuss beschließt, der Anregung nicht zu folgen.

Sachdarstellung / Begründung:

Der Bürgerantrag wurde vom Ausschuss für Anregungen und Beschwerden in seiner Sitzung am 06.07.2016 an den Stadtentwicklungs- und Planungsausschuss zur Entscheidung überwiesen (siehe Drucksachen-Nr. 0198/2016).

Das vom Petenten beantragte Vorhaben sieht die Errichtung eines zweigeschossigen Wohnhauses mit zwei Stellplätzen im rückwärtigen Bereich des zum Vürfels hin bereits bebauten Eckgrundstücks Vürfels / Paul-Gerhardt-Straße vor. Dieses Vorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 6159 - In der Taufe -, der für den zur Bebauung vorgesehenen Grundstücksteil keine überbaubaren Grundstücksflächen festsetzt. Damit ist eine Bebauung in der beabsichtigten Form auf der Grundlage des Bebauungsplans nicht zulässig.

Da eine Ausnahme gemäß § 31 Absatz 1 BauGB im Bebauungsplan nicht formuliert ist, bleiben nur zwei Möglichkeiten, das Bauvorhaben zu ermöglichen:

- eine Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB
- ein Verfahren zur Aufhebung des Bebauungsplans

Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans

Der Petent bittet in seinem Bürgerantrag um Prüfung der Befreiungstatbestände. Dies ist durch die Bauaufsicht bereits geschehen. Die Bauaufsicht der Stadt entscheidet nach pflichtgemäßem Ermessen über Anträge auf Befreiung von den Festsetzungen eines Bebauungsplans. Die Entscheidung der Behörde kann auf dem Rechtsweg überprüft werden, ist aber einer politischen Entscheidung nicht zugänglich, so dass hier eine Beschwerde am Ergebnis der bauaufsichtlichen Prüfung nichts ändern kann.

Nach eingehender Prüfung der Sach- und Rechtslage wurde dem Antragsteller von der Bauaufsicht die Absicht der Ablehnung seiner Bauvoranfrage angekündigt, da die Voraussetzungen für die Erteilung einer Befreiung nicht vorliegen. Der Petent hatte seine Bauvoranfrage in Reaktion auf die angekündigte Ablehnung der Bauvoranfrage zurückgezogen und mit Schreiben vom 29.02.2016 den Bürgerantrag gestellt.

Von den Festsetzungen eines Bebauungsplans kann nur befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und

1. Gründe des Wohls der Allgemeinheit die Befreiung erfordern oder
2. die Abweichung städtebaulich vertretbar ist oder
3. die Durchführung des Bebauungsplanes zu einer nicht beabsichtigten Härte führen würde.

Zu 1) Das private Vorhaben dient nicht dem Wohl der Allgemeinheit.

Zu 2) Im Bebauungsplan sind für die rückwärtigen Bereiche der Grundstücke Vürfels 6, 8 und 10 bewusst keine Baurechte festgesetzt. Da die Festsetzungen vom örtlichen Plangeber, der Stadt Bergisch Gladbach, in dieser Form gerade beabsichtigt waren, kann eine Befreiung auch nicht aus städtebaulichen Gründen erteilt werden. Dabei ist völlig unerheblich, dass auf der gegenüberliegenden Seite der Paul-Gerhardt-Straße Wohnbebauung vorhanden ist, da bei der Aufstellung des Bebauungsplans der bereits vorhandene Bestand berücksichtigt und pla-

nungsrechtlich gesichert wurde.

Eine Befreiung kommt insbesondere deshalb nicht in Frage, weil das geplante Gebäude vollständig außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen liegt. Über eine Befreiung kann überhaupt nur erneut nachgedacht werden, wenn der Bauherr einen Anbau an das bestehende Gebäude Vürfels 10 in Betracht ziehen würde, was jedoch nach Aussagen seines Architekten im AAB aus Gründen der Belichtung des Bestandsgebäudes nicht möglich ist.

In der Sitzung des AAB wurde seitens der Verwaltung zudem deutlich gemacht, dass eine Befreiung auch deshalb nicht möglich sei, weil sie Vorbildwirkung für mindestens zwei weitere Grundstücke habe, und der B-Plan damit unwirksam würde. Die Konzeption des Bebauungsplanes stelle hier eindeutig auf einen möglichst großen Abstand der nördlich des in Rede stehenden Grundstückes entstandenen massiven Bebauung zu den südlichen, von der Straße Vürfels aus erschlossenen Grundstücken ab.

Zu 3) Eine nicht beabsichtigte Härte liegt i.d.R. dann vor, wenn die Festsetzungen eines Bebauungsplans auf einem Grundstück wegen dessen ungewöhnlicher Gestaltung so nicht getroffen worden wären. Dies trifft im vorliegenden Fall nicht zu, da das Grundstück Vürfels 10 innerhalb des für dieses Grundstück festgesetzten Rahmens bereits ausgenutzt ist.

Aufhebung oder Änderung des Bebauungsplans

In der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 6159 – In der Taufe – wird ausgeführt, dass der Plan, der 1980 rechtsverbindlich wurde, u.a. dazu dienen soll, in dem Gebiet östlich der Schule an der Wittenbergstraße die Verkehrsverhältnisse zu verbessern und die städtebauliche Entwicklung zu ordnen. Es ist daher davon auszugehen, dass die überbaubaren Grundstücksflächen (Baumasken) damals bewusst so festgesetzt wurden, wie sie heute im Plan enthalten sind, unabhängig davon, ob man das heute noch nachvollziehen kann bzw. nach 36 Jahren heute genauso wieder festsetzen würde.

Grundsätzlich besteht immer die Möglichkeit, einen Bebauungsplan zu ändern oder aufzuheben. Beides bedeutet allerdings einen ähnlich großen Aufwand, weil das Verfahren für eine Aufhebung laut Baugesetzbuch identisch ist mit dem für die Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplans.

Die Verwaltung sieht zurzeit aus rein städtebaulicher Sicht keinen Grund, den Bebauungsplan Nr. 6159 zu ändern oder aufzuheben. Wie bereits im AAB ausgeführt, würde ein entsprechendes Verfahren in der Prioritätenliste der Verwaltung keinen hohen Stellenwert einnehmen, da es hier lediglich um die Ermöglichung eines einzelnen Bauvorhabens geht.

Anlage

- Übersichtsplan