



**Ausschussbetreuender Bereich
BM-13 / Zentrale Stelle für Anregungen und Beschwerden**

Drucksachen-Nr.

0198/2016

öffentlich

**Ausschuss für Anregungen und Beschwerden
Sitzung am 06.07.2016**

Antrag gem. § 24 GO

Antragstellerin / Antragsteller

Wird aus datenschutzrechtlichen Gründen nicht veröffentlicht

Tagesordnungspunkt

**Anregung vom 29.02.2016, im rückwärtigen Bereich des Grundstückes
Vürfels 10 die Errichtung eines zweigeschossigen Wohnhauses mit zwei
Stellplätzen zu ermöglichen**

Stellungnahme des Bürgermeisters:

Das vom Petenten beantragte Vorhaben sieht die Errichtung eines zweigeschossigen Wohnhauses mit zwei Stellplätzen im rückwärtigen Bereich des straßenseitig bereits bebauten Grundstückes Vürfels 10 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. Daher wäre zur Ermöglichung der Bauabsicht eine Befreiung nach § 31 Absatz 2 des Baugesetzbuches (BauGB) erforderlich, da eine Ausnahme entsprechend § 31 Absatz 1 der Norm durch den Bebauungsplan nicht vorgesehen wird.

Nach eingehender Prüfung der Sach- und Rechtslage wurde von der Bauaufsicht die Absicht der Ablehnung angekündigt, da die Voraussetzungen für die Erteilung einer Befreiung nicht vorlagen. Es wird insoweit auf die Anhörung vom 15.02.2016 verwiesen, in der die Ablehnungsgründe ausführlich dargelegt sind. Der Petent hat seine Bauvoranfrage daraufhin zurück gezogen.

Ergänzend ist aus der Begründung des Bebauungsplans zu entnehmen, dass im Gebiet östlich der vorhandenen Schule Wittenbergstraße neben den Verkehrsverhältnissen auch die städtebauliche Entwicklung geordnet werden sollte. Aus diesem Grund wurden in dem in Rede stehenden Grundstücksteil bewußt keine überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt.

Für das Vorhaben ist daher rechtlich kein Raum.

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 Bebauungsstopp im betreffenden Grundstücksteil.

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

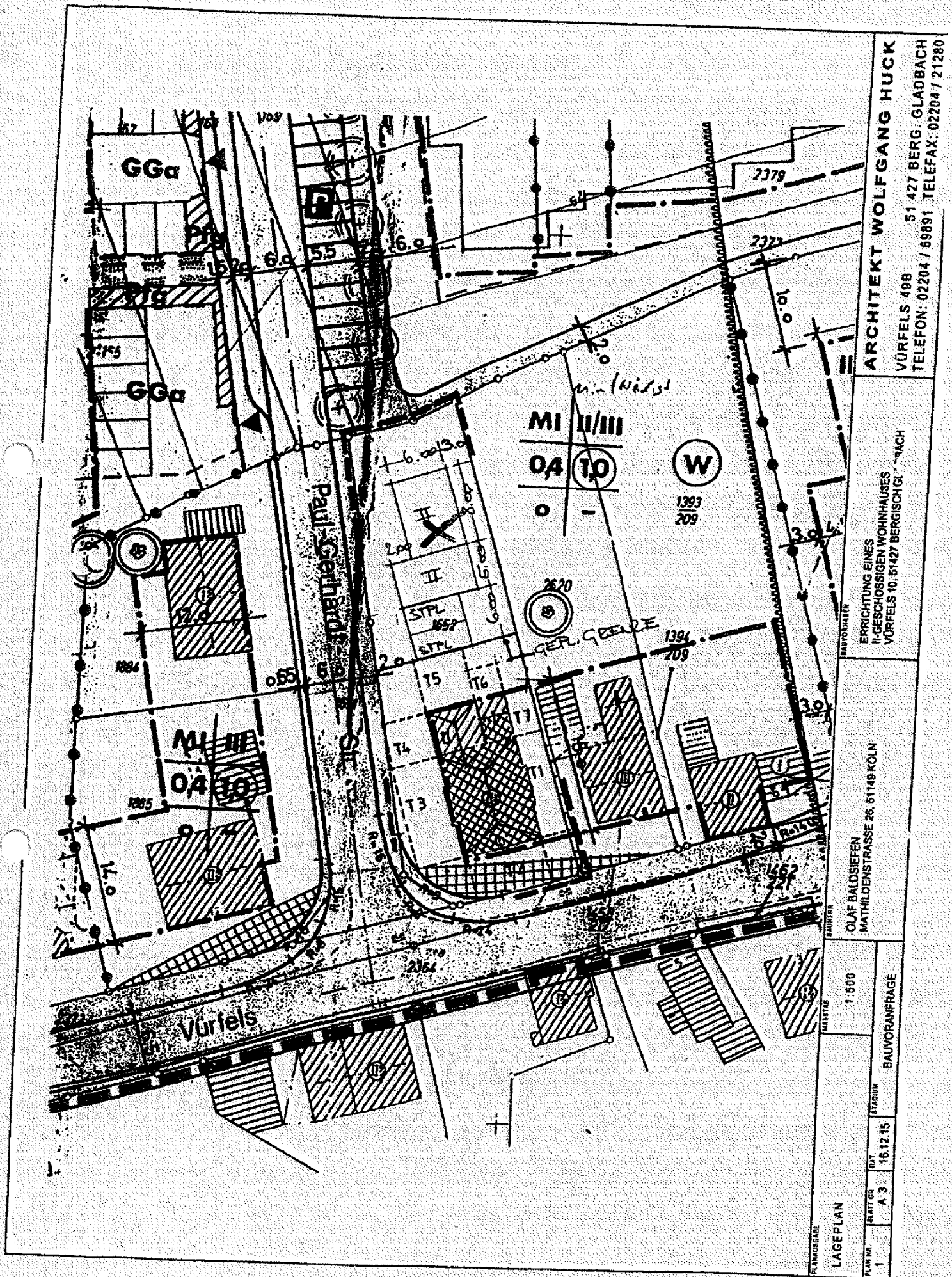
Die Bebauung wäre als Abweichung vom Bebauungsplan durchaus vertretbar und führt damit zu einer mir gegenüber nicht beabsichtigten Härte.

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 498 51 427 BERG, GLADBACH
 TELEFON: 02204 / 69891 TELEFAX: 02204 / 21280

BAUFORMER
 ERRICHTUNG EINES
 12-GESCHOSSIGEN WOHNHAUSES
 VÜRFELS 10, 51427 BERGISCH GL.

OLAF BALDSEFEN
 MATHILDENSTRASSE 26, 51149 KÖLN

MASSSTAB 1:500

BAUVORANFRAGE

PLANGRABE
 LAGEPLAN

PLAN NR. 1
 DAT. 16.12.15
 AUT. A 3



Stadt Bergisch Gladbach
Der Bürgermeister

Stadt Bergisch Gladbach - 51427 Bergisch Gladbach

Herrn

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

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]
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]

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
Fachbereich 6

Telefon: 02202/141416
Telefax: 02202/141405
E-Mail: S.Janik@stadt-gl.de
Internet: www.stadt-gl.de

Telefon: 02202/141416
Telefax: 02202/141405
E-Mail: S.Janik@stadt-gl.de
Internet: www.stadt-gl.de
64

Telefon: 02202/141416
Telefax: 02202/141405
E-Mail: S.Janik@stadt-gl.de
Internet: www.stadt-gl.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.

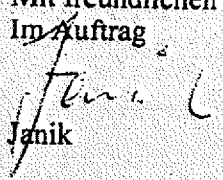
Aus den genannten Gründen ist Ihr Vorhaben nicht genehmigungsfähig.

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

**Auszug aus der Niederschrift über die Sitzung des Ausschusses für
Anregungen und Beschwerden vom 06.07.2016**

- öffentlicher Teil -

**10. Anregung vom 29.02.2016, im rückwärtigen Bereich des Grundstückes Vürfels
10 die Errichtung eines zweigeschossigen Wohnhauses mit zwei Stellplätzen zu
ermöglichen
0198/2016**

Der Petent begründet im Beisein seines Architekten seine Anregung mit den Festsetzungen des überalterten Bebauungsplanes Nr. 6159, die ihn an der Realisierung seines Vorhabens hinderten.

Der Architekt des Petenten weist zunächst darauf hin, dass die Bauaufsicht das Vorhaben zunächst wohlwollend geprüft habe. Hintergrund der Aufstellung des oben genannten Bebauungsplanes sei die Errichtung der heutigen BAST-Bauten und der Grundschule Wittenbergstraße gewesen. Absicht des Petenten sei, im Garten seines elterlichen Hauses ein über die Paul-Gerhardt-Straße zu erschließendes neues Wohngebäude zu errichten. Die notwendige Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans habe man als unproblematisch angesehen, da auf der gegenüberliegenden Straßenseite bereits ein Wohngebäude errichtet wurde. Insoweit handele es sich um eine Arrondierung. Betrachte man die inzwischen entstandene Neubebauung in der Straße Am Steinboden, müsse man sich die Frage nach der Aufrechterhaltung des Bebauungsplanes stellen. Da der Bebauungsplan eine Ausnahme nach § 31 Absatz 1 des Baugesetzbuches nicht vorsehe, sei die Rechtsposition des Petenten nur sehr schwach. Es bleibe daher nur die Möglichkeit, die Aufhebung des Bebauungsplanes zu beantragen, um das Bauvorhaben zu realisieren.

Fachbereichsleiterin Sprenger stellt zunächst klar, dass eine Befreiung nach § 31 Absatz 2 des Baugesetzbuches für das Vorhaben nicht in Betracht komme, da das Gebäude komplett außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden soll. Hierdurch würden Grundzüge der Planung berührt, was eine solche Befreiung verunmögliche. Eine Option könne auch sein, das Vorhaben als Anbau an das bestehende Wohnhaus unter Inkaufnahme einer Überschreitung der Baugrenzen zu konzipieren. Dann könne die Befreiungsfrage noch einmal neu aufgegriffen werden.

Hinsichtlich einer Aufhebung des Bebauungsplanes müssten der Stadtentwicklungs- und Planungsausschuss sowie der Rat eingebunden werden. Da es hier lediglich um die Ermöglichung eines einzelnen Bauvorhabens gehe, werde das entsprechende Verfahren in der Prioritätenliste der Verwaltung sehr weit unten stehen. Sie könne vor diesem Hintergrund nicht zusagen, dass das Vorhaben innerhalb der nächsten zehn Jahre ausführbar werde. Vor diesem Hintergrund empfehle sie den oben genannten Anbau an das bestehende Wohnhaus, worüber mit der Bauaufsicht gerne noch einmal gesprochen werden könne.

Der Architekt des Petenten sieht eine Realisierung des Vorhabens als Anbau sehr kritisch, weil dem bestehenden Wohnhaus durch die Süd-West-Lage des Grundstückes hierdurch die

Belichtung genommen werde. Ein eigenständiges Baugrundstück sei daher unabdingbar. Seiner Meinung nach seien die Bebauungsmöglichkeiten in der Paul-Gerhardt-Straße mit der Realisierung des Vorhabens ausgeschöpft. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes seien an dieser Stelle ausgesprochen unglücklich und wären heute anders zu treffen.

Fachbereichsleiterin Sprenger hält dem entgegen, dass nach der Erteilung der begehrten Befreiung das gleiche auch für die beiden westlich angrenzenden Grundstücke gefordert werden könnte, selbst wenn diese nicht unmittelbar an die Paul-Gerhardt-Straße angrenzten. Mit diesen Befreiungen würde die Verwaltung den Bebauungsplan in diesem Bereich unwirksam machen, weil die Grundzüge der Planung berührt würden. Eigentlich seien diese Befreiungen unter keinem Gesichtspunkt zu begründen. 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.

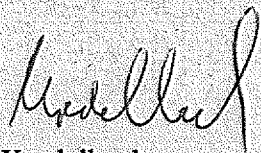
Der Architekt des Petenten ist im Einvernehmen mit diesem bereit, eine geänderte bauliche Konzeption mit der Bauaufsicht zu diskutieren.

Unter Hinweis auf die Aufstellung des neuen Flächennutzungsplanes und die erklärte Absicht, die Innenbereiche weiter baulich verdichten zu wollen, wünscht Herr de Lamboy eine Überweisung des Vorganges in den Stadtentwicklungs- und Planungsausschuss. Dieser müsse sich mit der Frage befassen, ob der Bebauungsplan gegebenenfalls tatsächlich aufzuheben sei.

Sodann fasst der Ausschuss einstimmig folgenden **Beschluss**:

1. Die Anregung wird in den Stadtentwicklungs- und Planungsausschuss überwiesen.
2. Das Verfahren zur Anregung wird abgeschlossen.

Für die Richtigkeit



Kredebach

Schriftführer