

Federführung:

60 - Planung, Bauordnung, Verkehr

Produkt:

60.01 Stadtplanung

60.07 Bauordnung

Datum:

Beratungsfolge:

Ausschuss für Planen und Bauen

Sitzungsdatum:

01.06.2023

Entscheidung

## Anregung gem. § 24 GO NRW - Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 9

### Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Planen und Bauen trägt im Gebiet des Bebauungsplans Nr. 9 „Lilienbecke“ Befreiungen von Baugrenzen, Geschossflächenzahlen oder Drenpelhöhen (Aufzählung ggf. noch nicht abschließend) vorbehaltlich der abschließenden Prüfung durch die Verwaltung grundsätzlich mit. Dies gilt insbesondere für die Anträge / Anfragen Lilienbecke 26/26a, Neutorstraße 12a/14 und Neutorstraße 4.

### Beschlussvorschlag alternativ:

Der Ausschuss für Planen und Bauen trägt im Gebiet des Bebauungsplans Nr. 9 „Lilienbecke“ über das Ermessen hinausreichende Befreiungen grundsätzlich nicht mit und beschließt die Überarbeitung des Bebauungsplans gemäß der Beschreibung im Sachverhalt.

### Sachverhalt:

Mit Datum vom 13.03.2023 ist bei der Verwaltung ein Antrag gem. § 24 GO NRW eingegangen. Antragssteller ist ein Anwalt der Rechtsanwälte Partnerschaftsgesellschaft mbB Harnischmacher Löer Wensing im Auftrag einer Privatperson.

Beantragt wird eine Befreiung von der Festsetzung des Bebauungsplanes (Bebauungsplan Nr. 9) über das Grundstück Lilienbecke 26, 26a. Die Begründung kann dem Antrag, der dieser Vorlage als Anlage beigefügt ist, entnommen werden.

Gemäß § 24 der Gemeindeordnung NRW i.V.m. § 6 Abs. 5 der Hauptsatzung der Stadt Coesfeld ist der Haupt- und Finanzausschuss zuständig. Dort wurde zur Vorlage 070/2023 beschlossen, den Antrag zur fachlichen Beratung und Entscheidung an den Ausschuss für Planen und Bauen zu verweisen.

### Stellungnahme der Verwaltung:

Der Antragsteller möchte erwirken, dass die Stadt Coesfeld über den § 24 der Gemeindeordnung für das Land NRW eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 9 „Lilienbecke“ für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück Lilienbecke 26/26a erteilt.

Der § 24 GO NRW besagt: *Jede Einwohnerin oder jeder Einwohner der Gemeinde, die oder der seit mindestens drei Monaten in der Gemeinde wohnt, hat das Recht, sich einzeln oder in Gemeinschaft mit anderen in Textform nach § 126b des Bürgerlichen Gesetzbuches mit*

*Anregungen oder Beschwerden in Angelegenheiten der Gemeinde an den Rat oder die Bezirksvertretung zu wenden.*

Die Anfrage wird seitens der Verwaltung so interpretiert, dass die „Gemeinde“, hier die Stadt Coesfeld vertreten durch den Rat gemäß § 31 BauGB beschließen soll von den Festsetzungen zu befreien. Der § 31 BauGB besagt:

### **§ 31 Ausnahmen und Befreiungen**

(1) Von den Festsetzungen des Bebauungsplans können solche Ausnahmen zugelassen werden, die in dem Bebauungsplan nach Art und Umfang ausdrücklich vorgesehen sind.

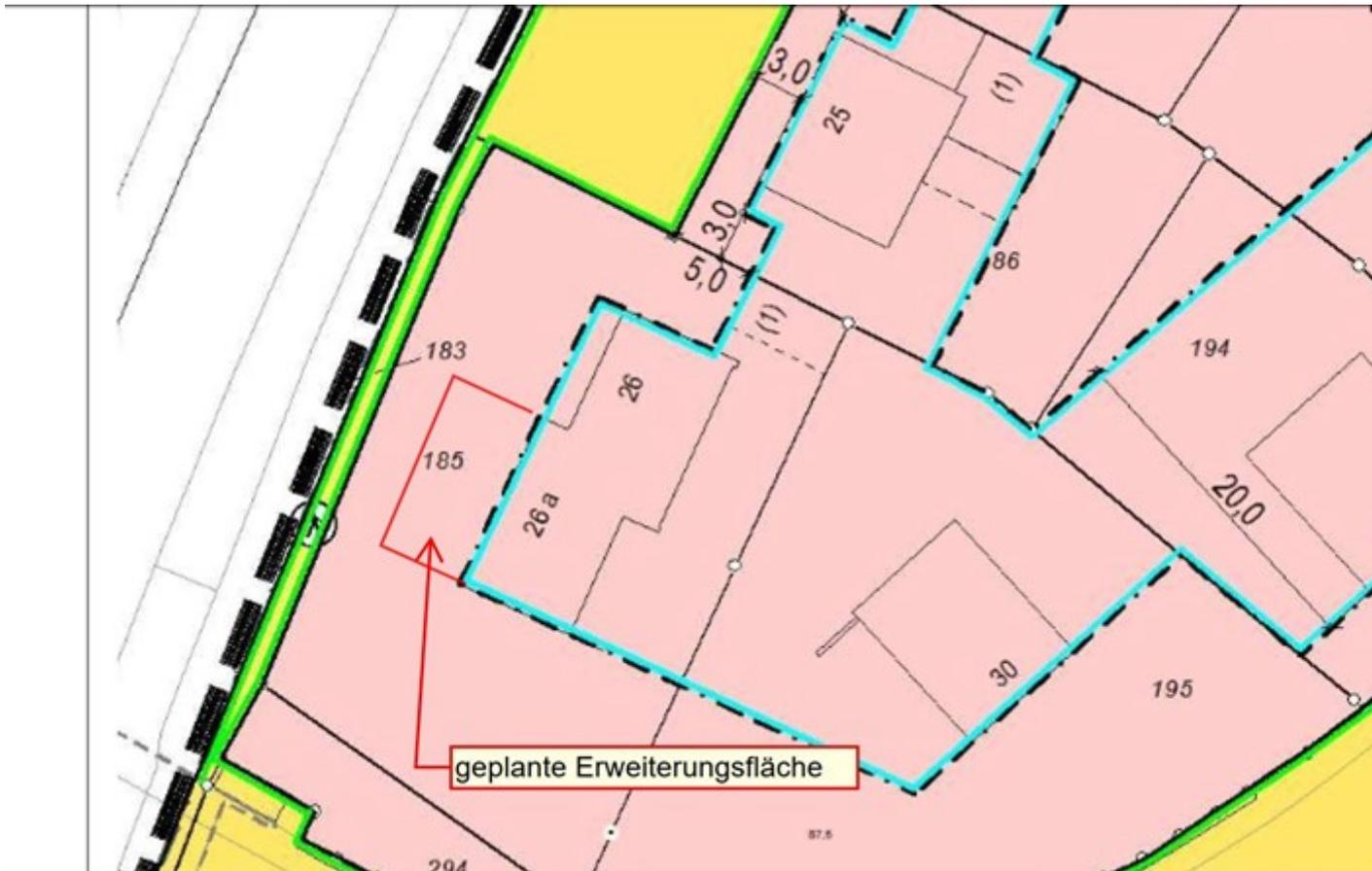
(2) Von den Festsetzungen des Bebauungsplans kann befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und

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

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

(3) ... hier nicht anwendbar

Als Befreiung von der Baugrenze ist konkret eine Fläche von ca. 6 x 12 m angedacht (siehe nachfolgende Zeichnung). In der Einzelfallbetrachtung wurde im Rahmen der Bauberatung in der Bauaufsichtsbehörde in den vergangenen Monaten eine Befreiung für eine so umfangreiche Überschreitung der Baugrenzen nicht in Aussicht gestellt (1-2 m gilt ggf. in der Ausübung des Ermessens als umsetzbar, auch keine Größe von 60 m<sup>2</sup>). Das Grundstück bietet noch andere Möglichkeiten der Erweiterung und die Verfasser des Bebauungsplanes haben 1969 bewusst die Baugrenze um die damals schon vorhandenen Wohngebäude gelegt. Eine Überschreitung würde somit den Absichten des Bebauungsplanes widersprechen (Bebauungsplan Nr. 9 „Lilienbecke“ siehe Anlage 2, Blatt 1 und 2 mit Kennzeichnung des Antragsgrundstücks).



Eine Befreiung nach § 31 BauGB wird i.d.R. systematisch am Paragraphen abgearbeitet:

Zu Abs. 1: es ist keine Ausnahmeregelung im Bebauungsplan festgesetzt, die genutzt werden kann.

Zu Abs. 2: Pkt. 1 trifft nicht zu. Pkt. 3 ist anzusetzen, wenn sich aus dem Bebauungsplan bei der konkreten Bauantragserstellung unerwartet keine „normalen“ Bebauungsmöglichkeiten ableiten lassen, obwohl diese beabsichtigt waren. Pkt. 2 ist i.d.R. das Hauptargument, hier sind aber rechtlich abschließend definierte Leitlinien des „Städtebau“ maßgeblich zu prüfen. Diese sind hier nicht zutreffend. Nachbarliche Interessen sind richtigerweise in diesem Einzelfall nicht berührt aufgrund der baulichen Entwicklung Richtung Bahn.

Der Anwalt stellt auf den in Abs. 2 einleitenden Satz ab: die Grundzüge der Planung wären nicht berührt, weil sie in der Begründung von 1969 nicht verschriftlich sind. Zur damaligen Zeit wurden die Festsetzungen der Bebauungspläne i.d.R. sehr selten noch einmal erläutert. Hier ist sicherlich ein strittiger Ansatzpunkt. Der Anwalt schreibt in seinem Antrag (versehentlich), dass eine GRZ von 3,0 festgesetzt sei. Dies ist unzutreffend, sie beträgt 0,3. Dies ist ein eindeutiges Signal, dass der Plangeber 1969 bewusst keine zu hohe Dichte in dem Einfamilienhausgebiet anstrebte.

Aus Sicht der Verwaltung bleibt es bei der Einschätzung, dass in der Einzelfallbetrachtung Lilienbecke 26/26a gem. den Regeln des § 31 BauGB keine Befreiung in dieser Größenordnung in Aussicht gestellt werden kann. Solche Festlegungen trifft die untere Bauaufsichtsbehörde als verwaltungsgebundene Entscheidung, unter Berücksichtigung des gegebenen geringen Ermessungsspielraums, den das Bauplanungsrecht zulässt.

Parallel würde unter Umständen noch der § 36 BauGB zur Zulässigkeit von Bauvorhaben einen gewissen Einbeziehungs- und Entscheidungsspielraum für einen Rat einer Gemeinde bieten (*aus dem BauGB: § 36 Beteiligung der Gemeinde und der höheren Verwaltungsbehörde: (1) Über die Zulässigkeit von Vorhaben nach den §§ 31, 33 bis 35 wird im bauaufsichtlichen Verfahren von der Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde entschieden. ...*). Dies wird

ggf. intensiver von kreisangehörigen Kommunen genutzt, in denen der Kreis als untere Bauaufsichtsbehörde agiert (z.B. Gem. Rosendahl, die im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens regelmäßig seitens des Kreises zum Bauplanungsrecht (= Zulässigkeit eines Bauvorhabens) befragt wird und ggf. die Gemeindeverwaltung ihren Rat mit in die Entscheidung einbezieht. Aber hier gilt der letzte Satz des § 36 BauGB: Der Kreis als Bauaufsichtsbehörde kann/muss ein rechtswidrig erteiltes oder versagtes Einvernehmen einer Gemeinde ersetzen. D.h., die kreisliche Bauaufsicht ist angehalten, eine fehlerhafte Zulässigkeitsentscheidung – in beide Richtungen – zu verhindern.

Parallel mit dem hier behandelten Antrag zum Bauvorhaben Lilienbecke 26/26a sind zwei weitere Anträge/Anfragen auf Befreiungen innerhalb des Bebauungsplangebietes Nr. 9 „Lilienbecke“ bei der Bauaufsichtsbehörde der Stadt eingegangen:

1. Neutorstraße 12a/14: Überschreitung der festgesetzten Geschossflächenzahl (GFZ) und der Drempeelhöhe für den Ersatz und Ausbau des bisher sehr flach geneigten Walmdaches für eine dritte Wohngeschossebene.
2. Neutorstraße 4: Das alte villenartige Gebäude steht zzt. zum Verkauf. Interessierte Architekten fragen für Ersatzbebauungen für Mehrparteienhäuser an, ob Befreiungen ebenfalls von der Geschossflächenzahl und Drempeelhöhe möglich sind.

Die parallelen Anfragen haben in der Bauaufsicht eine Prüfung ausgelöst, wo aus der Kenntnis heraus noch nachvollziehbar Befreiungen erteilt wurden. Bereits seit Jahrzehnten wird von der Festsetzung, dass Dachgeschosse nicht ausgebaut bzw. zu Wohnzwecken genutzt werden dürfen, befreit (erste Befreiung nicht mehr nachweisbar). Mit zwei Mehrparteienhäusern, der Wetmarstraße 7-9 und Neutorstraße 6 (siehe Anlage 3), wurde in den 1980er und 2000er Jahren u.a. die GFZ um das ermessungsmäßig zulässige Maß erheblich überschritten.

Es wurden aus aktueller Sicht eindeutig Präzedenzfälle geschaffen, die zu hinterfragen sind, ob sich andere Bauvorhaben darauf berufen dürfen. Zudem gilt im (Bau-)Rechtswesen der Grundsatz, dass es kein Recht im Unrecht geben kann. Die alten und aktuell angefragten Befreiungen konzentrier(t)en sich auf den Bereich der Straßenzüge Neutorstraße / der Wetmarstraße im Bereich von Mehrparteienhäusern. Anders gelagerte Entscheidungen zu Anfragen oder Bescheiden verteilen sich über das gesamte Bebauungsplangebiet. Das Gebiet hat in wichtigen Planungsrechtsfragen die maximalen zulässigen Festsetzungen überschritten, bedeutend umfangreicher als dies in vielen anderen Bebauungsplangebietes erfolgt ist. In den anderen Bebauungsplangebietes ist weiter auf die Einhaltung der Bebauungsplanfestsetzungen zu bestehen, da hier Eigentümer auf einen Vertrauensschutz bauen dürfen, der im Bereich des Bebauungsplans Lilienbecke nicht mehr umfassend gegeben ist.

Im Grundsatz wäre a) eine Überarbeitung des Bebauungsplans mit dem Ziel, das Baurecht je Baufeld auf die aktuellen Ziele der Innenverdichtung anzupassen. Oder b) die Aufhebung des Bebauungsplans, weil das Gebiet des Bebauungsplans im Grundsatz bebaut ist – dann würde aber die Umgebungsbebauung aus Mehrparteienhäusern auf Einfamilienhausbereiche übertragbar sein. Beide Wege wären eine rechtsichere, aber zeitlich sehr aufwendige Schlussfolgerung.

Der umfangreiche Befreiungstatbestand, der aber im Wesentlichen den gewollten aktuellen Trend der Innenentwicklung widerspiegelt, soll aus Sicht der Stadtplanung der ausschlaggebende Fakt werden für zukünftige Befreiungsentscheidungen der Bauaufsicht.

#### **Fazit:**

Dies würde im Detail abschließend für die drei Bauprojekte Lilienbecke 26/26a, Neutorstraße 12a/14 und Neutorstraße 4 als aktuelle Fälle gelten. Auch wenn diese fachliche, über das Ermessen hinausreichende Entscheidung nicht durch eine Entscheidung des Rates „legalisiert“ werden kann, soll der Ausschuss für Planen und Bauen

- diese Empfehlung bewusst mittragen

- oder ablehnen und in Konsequenz eine Überarbeitung des Bebauungsplans für 2024 beschließen, womit aber ein anderes zzt. schon gesetztes Projekt bewusst zurückgestellt oder Personal eingestellt werden müsste. Die drei oben genannten Bauvorhaben würden zurückgestellt bzw. über eine Veränderungssperre zunächst abgelehnt.

**Anlagen:**

1. Anregung gem. § 24 GO NRW
2. B-Plan Nr. 9 Lilienbecke Blatt 1+2 mit Anträgen
3. Übersicht zu BP 9