

Federführung:
60 - Planung, Bauordnung, Verkehr
Produkt:
60.01 Stadtplanung

Datum:
07.09.2017

Beratungsfolge:	Sitzungsdatum:
Ausschuss für Umwelt, Planen und Bauen	20.09.2017
	Kenntnisnahme

Bebauung Daruper Straße 21-25 - Genehmigungsfähigkeit rückwärtige Bebauung nach § 34 BauG

Sachverhalt:

Zur Vorlage 0004/2016 „Daruper Straße - planungsrechtliche Steuerung“ wurde im Rat am Januar 2016 mit 39 Ja-Stimmen und 1 Nein-Stimme folgender Beschluss getroffen:

Vorhaben im Bereich der Daruper Straße zwischen der Einmündung Bahnhofstraße und der Berkelumflut sind bis auf weiteres obligatorisch dem Gestaltungsbeirat (GBR) zur Beratung vorzulegen.

Vorhaben, die sich in den Rahmen nach § 34 BauGB nicht einfügen und somit zu bodenrechtlichen Spannungen und / oder auch nach Beratung durch den Gestaltungsbeirat zu Beeinträchtigung der Gestaltung des o.g. Bereichs führen könnten, sind mit der Empfehlung des GBR dem Ausschuss für Umwelt, Planen und Bauen und dem Rat vorzulegen, damit dieser über die Notwendigkeit einer Aufstellung eines Bebauungsplanes und / oder Erlass einer Satzung nach § 86 BauONW und Instrumente zur Sicherung der Planung entscheiden kann.

Die Beschlussfassung erfolgte vor dem Hintergrund, dass die Daruper Straße als eine der wichtigen Hauptzufahrtstraßen zur Innenstadt von Coesfeld durch geplante Bauvorhaben in ihrer Gestaltqualität gewahrt bleiben sollen.

Im Sachverhalt hieß es damals:

In Folge sich ändernder Nachfrage, aber auch durch Zusammenführung mehrerer Parzellen unter ein gemeinsames Eigentum besteht nun die Möglichkeit, dass sich die Struktur grundlegend ändern könnte. Eine solche Entwicklung kann einerseits Chancen beinhalten, hier entsprechend der Nachfrage guten Wohnungsbau zu realisieren, andererseits kann die Entwicklung aber auch zum Verlust der Identität des Stadtraumes führen. Daher ist eine Steuerung erforderlich. Ein Bebauungsplan existiert nicht. Die Beurteilung von Vorhaben erfolgt nach § 34 BauGB. Der Rahmen wurde für die fraglichen Bereiche ermittelt und ist in den Anlagen dargestellt.

Eine Steuerung alleine nach § 34 BauGB wird möglicherweise nicht ausreichen. So lassen sich nach § 34 beispielsweise rechtlich verbindlich nicht steuern:

- *Dachformen*
- *Sonstige Gestaltungsmerkmale*
- *Einfriedigungen*
- *Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen*

- *Lage der Nebenanlagen auf dem Grundstück*
- *Maximale Frontbreite der Gebäudekörper*
- *Größe der Baugrundstücke*

Die oben genannten Kriterien können aber einzeln oder in ihrer Verbundwirkung entscheidend dafür sein, ob sich – jenseits des planungsrechtlichen Einfügegebotes – ein Vorhaben tatsächlich verträglich in die vorhandene Baustruktur einbindet, diese sinnvoll weiterentwickelt oder aber eine Änderung des Erscheinungsbildes des Gebietes einleitet.*

Derzeit war u.a. im Gestaltungsbeirat die Neubebauung Daruper Str. 21-25 in der Diskussion mit den konkreten Überlegungen, die Grundstücke unter Aufgabe der heutigen Parzellenstruktur zu bebauen. Es sind Wohnungen in Mehrfamilienhäusern und eine rückwärtige Bebauung in erster, zweiter und dritter Reihe vorgesehen.

Seitens der Bauverwaltung wurde dem Gestaltungsbeirat nach damaliger Beurteilung nach § 34 BauGB erläutert, dass die Bebauung in dritter Reihe kein Vorbild hätte und damit unzulässig sei (siehe in Anlage Plan 4 > rote Linie). Daher wurde die Aufstellung eines Bebauungsplans für rechtssicher gehalten. Der Gestaltungsbeirat sah städtebaulich die in dritter Reihe um 1 Geschoss niedrigere Bebauung unkritisch, folgte aber bezüglich des Verfahrens der Verwaltungsmeinung.

Die Bauanträge zu den drei Gebäuden in erster und zweiter Reihe sind mittlerweile genehmigt.

Die Bauverwaltung ist im Laufe der Jahre 2016/2017 durch Klageverfahren, Rechtsberatung und aktuelle Urteilsbegründungen zu einer neuen Beurteilung bezüglich Vorhaben nach § 34 BauGB und insbesondere zu rückwärtigen Bebauungsmöglichkeiten gekommen. Sie führt dazu, dass vermehrt Bebauung zugelassen werden muss. Eine weitere Erkenntnis der Auswertung von Rechtsprechung und aktueller Kommentierung ist, dass in Übereinstimmung mit einem Urteil des Bundesverwaltungsgerichts (BVerwG 4 C 7.15 vom 09.12.2016) für die Beurteilung von Bauvorhaben nach § 34 BauGB konkrete Referenzobjekte im näheren Umfeld zu suchen sind. Die von Bauherren und Architekten häufig in der Bewertung vorgenommene kumulative Anwendung mehrerer Maximalwerte, z.B. der Grundfläche eines großflächigen I-geschossigen Bungalows und den III Vollgeschossen eines anderen Gebäudes mit kleiner Grundfläche ist kein geeigneter Beurteilungsmaßstab. Ein solch kumulatives Vorgehen führt oft dazu, dass das entstehende Gebäude konkret nicht mehr in den aus der Umgebungsbebauung abzuleitenden Rahmen passt.

Die Architekten der Gesamtbaumaßnahme Daruper Straße 21-25 haben sich parallel mit der Rechtsauslegung für den II-geschossigen Baukörper beschäftigt und die Zulässigkeit nach § 34 gefordert. Aufgrund der geringen Bebauungsdichte des Gebietes zwischen Daruper Straße / Gerlever Weg / Wildbahn / Vogelsang löst eine höhere Bebauung in rückwärtiger Lage keine bedrückende Wirkung aus und es sind keine weiteren nachbarschützenden Belange erkennbar. Nach erneutem Vor-Ort-Termin und nach aktueller Beurteilung nach § 34 BauGB wird die Bauverwaltung das konkrete Bauvorhaben genehmigen. Steuerungsbedarf durch Aufstellung eines Bebauungsplans wird nicht gesehen.

Anlagen:

Gesamtprojekt Daruper Str. 21-25

Schreiben Planer mit Situationsfotos